



Visitatierapport

Stichting Uithuizer Woningbouw

2012 - 2015



Utrecht, 8 maart 2017

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 290 visitatietrajecten af. Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Visitaties waren tussen 2007 en halverwege 2015 verplicht voor leden van Aedes. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 zijn alle woningcorporaties verplicht zich iedere vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau.

In 2014 is de vijfde versie van de landelijk geldende visitatiemethodiek ingevoerd. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bewaakt de kwaliteit van de visitaties en beheert de visitatiemethodiek. De nadruk in de methodiek verschoof door de jaren heen van leren en verbeteren naar verantwoording.

Wij zien visitatie als een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. Wij zijn blij dat de nieuwe visitatiemethodiek meer aandacht vraagt voor reflectie op de prestaties en verbetermogelijkheden. Zo doet de commissie verbetersuggesties, maar krijgen ook belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie. Ook juicht Raeflex de meer prominente rol van huurders(organisaties) tijdens de visitatiegesprekken toe. Zij moeten volgens de nieuwe visitatiemethodiek altijd face-to-face spreken met de commissie. Dit is een werkwijze die Raeflex al langer hanteerde en die nu formeel is voorgeschreven.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 5.0. Wij feliciteren Stichting Uithuizer Woningbouw met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte vertrouwen wij erop dat ook de belanghebbenden van Stichting Uithuizer Woningbouw zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners zijn en blijven voor de corporatie.

Vanuit Raeflex willen wij iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk danken!

Wilma de Water
directeur

Inhoud

Voorwoord	3
Inhoud	5
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	7
A Recensie	9
B Scorekaart	15
C Samenvatting	17
D Reactie Stichting Uithuizer Woningbouw	21
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	25
1 Visitatie bij Stichting Uithuizer Woningbouw	27
1.1 Schets Stichting Uithuizer Woningbouw	28
1.2 Werkgebied Stichting Uithuizer Woningbouw	28
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	29
2.1 Beschrijving van de opgaven	29
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	31
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	31
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	33
2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven	33
2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	33
2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	33
3 Presteren volgens Belanghebbenden	35
3.1 De belanghebbenden van Stichting Uithuizer Woningbouw	35
3.2 Beoordeling belanghebbenden	37
3.3 Verbeterpunten belanghebbenden	38
3.4 Conclusies en motivatie	38
4 Presteren naar Vermogen	41
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	41
4.2 Conclusies en motivatie	42
5 Governance	45
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	45
5.2 Conclusies en motivatie	46
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	51
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	53
Bijlage 2 Curricula vitae	57
Bijlage 3 Bronnenlijst	63
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	65
Bijlage 5 Prestatietabel Stichting Uithuizer Wonen	67
Bijlage 6 Meetschaal	75
Bijlage 7 Position paper	77

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op visitatie 2012

Het vorige visitatierapport is opgeleverd in 2012. Deze visitatie betrof de periode 2007 tot en met 2010. In dat rapport zijn gegevens over de eerste drie kwartalen van 2011 meegenomen in de beoordeling. Belanghebbenden gaven SUW gemiddeld een ruim voldoende. De visitatiecommissie van destijds heeft Presteren naar Opgaven deels beoordeeld, omdat het Pact Regio Eemsdelta nog in ontwikkeling was. Daarnaast was er nog geen vastgesteld beleid van SUW. Voor de onderdelen van Presteren naar Opgaven, die de commissie wel kon beoordelen, kreeg de corporatie een voldoende tot ruim voldoende. Presteren naar Vermogen en Governance waren beiden onvoldoende.

Het bestuur zegt dat ze de aanbevelingen van de commissie ter harte heeft genomen en naar eigen zeggen de afgelopen jaren 'een kanteling' heeft doorgevoerd. Het bestuur heeft een achttal punten genoemd waaraan zij heeft gewerkt. De punten betreffen onder meer het verbeteren van het overleg met de huurdersorganisatie Oet & Thoes. Daarnaast heeft zij het strategisch voorraadbeleid vastgesteld en zijn prestatieafspraken met de gemeente gemaakt. Het bestuur en de Raad van Toezicht (RvT) geven aan de Governancecode te hebben toegepast en volledig te hebben doorgevoerd. SUW heeft daarnaast gewerkt aan het beter in beeld brengen van kasstromen en het ontwikkelen van een treasurystatuut.

De visitatiecommissie ziet dat het bestuur enkele aanbevelingen uit de vorige visitatie heeft opgepakt. De 'kanteling' herkent de commissie ten dele. Veel van de hierboven genoemde verbeteringen hebben lang op zich laten wachten en zijn in een aantal gevallen pas in 2016 gerealiseerd. Andere zaken zoals het naleven van de Governancecode, zijn niet of onvolledig doorgevoerd.

Resultaten visitatie 2012-2015

Stichting Uithuizer Wonen (SUW) is een kleine corporatie met circa 800 woningen en heeft een visitatie aangevraagd voor de periode 2012 - 2015. Ze heeft een heldere position paper opgesteld, waarin ze zowel terugblijkt als vooruitkijkt. De commissie waardeert dit. Een corporatie van deze omvang is namelijk niet verplicht een position paper te schrijven. Het bestuur beschrijft in de position paper een beeld van SUW als kleine, compacte en lokale organisatie. Dit beeld herkent de visitatiecommissie uit de gesprekken met belanghebbenden. Uit deze gesprekken blijkt dat huurders en woningzoekenden de corporatie weten te vinden en de corporatie pakt signalen adequaat op.

SUW werkt met veel partijen samen in de regio

De regio Eemsdelta heeft te maken met wegtrekkende jongeren en afname (krimp) van de bevolking. Daarnaast speelt in deze regio de aardbevingsproblematiek ten gevolge van de gaswinning. In DEAL-verband¹ werken provincie, gemeenten, corporaties en andere partijen nauw samen. SUW is een van de zeven corporaties die hieraan deelneemt. Partijen hebben afspraken gemaakt over toekomstige ontwikkeling van wonen en voorzieningen, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Uithuizen, waar het bezit van SUW te vinden is, is aangewezen als centrumplaats. Op dit moment wordt eveneens gesproken over een gemeentelijke herindeling, waarbij de gemeente Eemsmond met omliggende gemeenten zal gaan fuseren. Als een fusie in de toekomst plaatsvindt, ontstaat er een nieuwe gemeente van veel grotere omvang (mogelijk circa 100.000 inwoners) met vele corporaties en belanghebbenden. SUW neemt als volwaardige partij deel aan deze samenwerkingsverbanden. Ze neemt hierin een volgende rol. Ook in haar beleidsplan richt ze zich vooral op het huidige bezit in Uithuizen en profileert ze zich niet nadrukkelijk als grootste, lokale corporatie van de (nieuwe) gemeente.

SUW is lokaal geworteld

SUW is lokaal geworteld in Uithuizen en dat is goed te merken. De lijnen met de huurders en lokale organisaties zijn kort. Medewerkers en bestuursleden zijn makkelijk benaderbaar en de organisatie kent haar huurders. In de position paper geeft de corporatie aan dit graag te willen behouden. SUW en de huurdersorganisatie Oet & Thoes hebben de afgelopen jaren gewerkt aan het verbeteren van de samenwerking. De huurdersorganisatie Oet & Thoes heeft er recentelijk bestuursleden bij gekregen. Om de huurdersorganisatie een goede vertegenwoordiging van alle huurders te laten zijn werft de organisatie nieuwe leden. Er is op dit moment sprake van een beperkt aantal huurders dat lid is van de huurdersorganisatie (150 van de 765 woningen).

Betaalbaar wonen in Uithuizen voor mensen met een krappe beurs

SUW is een corporatie die zich nadrukkelijk richt op betaalbare huisvesting voor mensen met een krappe beurs. Er liggen opgaven voor onderhoud en renovatie en de corporatie heeft dit in haar beleidsplan 2016-2019 opgenomen. Eveneens heeft ze een pilotproject uitgevoerd waarin een aantal woningen vanwege aardbevingschade is versterkt en verduurzaamd. De uitvoering van onderhoud en renovatie heeft de corporatie recentelijk 'on hold' gezet. Dit heeft alles te maken met de aardbevingsproblematiek. De discussie met de NAM over wie welke kosten voor versterking en verduurzaming van de woningvoorraad gaat betalen, wordt in samenwerking met andere corporaties nog gevoerd. Daarnaast is er sprake van vergrijzing in het werkgebied van SUW. Het is de commissie niet duidelijk geworden welke rol SUW hierin wil spelen. De corporatie richt zich met name op het eigen bezit en de versterkingsopgave hiervan. De huidige seniorenwoningen in Uithuizen zijn voornamelijk in bezit van andere corporaties.

¹ De DEAL gemeenten zijn een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum. Voor bepaalde zaken ontwikkelen de gemeenten samen beleid en geven hieraan uitvoering.

Checks & Balances niet op orde

Het bestuur en de Raad van Toezicht (RvT) van SUW zijn van goede wil om de governance te verbeteren en hebben de Governancecode 2011 in 2013 serieus behandeld. De checks & balances waren desondanks niet op orde. SUW week af van enkele principes en de geest van de code. Er was een Raad van Toezicht, maar vrijwel alle leden overschreden gedurende meerdere jaren hun maximale zittingstermijn. De corporatie paste de overgangsregeling namelijk als te vanzelfsprekend en te ruim toe, hetgeen afwijkt van de bedoeling van de code². Daarnaast zette de RvT te weinig deskundigheid in om kritisch en op stimulerende wijze toezicht te houden op het bestuur. Gedurende enige tijd (2015 en 2016) was er sprake van een of twee leden. De RvT vervult haar toezichtsrol door tweemaal per jaar te vergaderen met het bestuur. Het toezicht was hierbij vooral financieel van aard. De RvT vervulde nauwelijks een kritische en stimulerende klankbordrol richting het bestuur. De werkgeversrol mocht zij volgens de statuten van SUW niet uitvoeren. Het bestuur stelde zelf bestuursleden aan en deed zelf de beoordeling. Dit is in strijd met de principes van de code en hierdoor kon de RvT niet ingrijpen in het bestuur. De visitatiecommissie vindt dat zorgwekkend. Daarnaast is de huidige visitatie – volgens de termijnen van de governancecode- te laat ingezet, waardoor het jaar 2011 alleen globaal bij de vorige en deze visitatie kon worden beoordeeld en ook dit rapport ruim een jaar na afloop van de visitatieperiode is opgeleverd. De commissie signaleert tevens dat de corporatie afwijkt van regelgeving uit de Woningwet 2015 omtrent (neven)functies van bestuursleden. Zowel lokale belanghebbenden als externe toezichthouders geven aan dat verbetering van de governance gewenst is. Belanghouders vinden de besluitvorming binnen SUW traag verlopen, wat mede wordt veroorzaakt doordat het vrijwilligersbestuur eens in de drie weken vergadert en besluiten neemt. SUW ziet dat verbetering nodig is. Inmiddels zijn drie nieuwe leden aangesteld in de raad en werkt de corporatie aan het verbeteren van de governance-structuur.

Compacte organisatie met op het eerste zicht een ruime financiële positie

SUW is een compacte en sobere organisatie met relatief lage bedrijfslasten. De corporatie heeft op dit moment een financieel gezonde positie. Nu investeringen voor onderhoud en renovatie 'on hold' zijn gezet lijkt de corporatie voor de toekomst een nog ruimere financiële positie te krijgen. Of dit beeld klopt is echter de vraag. Belangrijke opgaven voor nieuwbouw van seniorenwoningen, (eventuele) toekomstige krimp/sloop en financiële onzekerheden omtrent (vergoeding van de) aardbevingsschade zijn beperkt in de plannen van SUW opgenomen of in scenario's doorgerekend.

² Drie van de vier leden maakten maximaal gebruik van de overgangsregeling door twaalf jaar (soms meer) zitting te hebben in de RvT. Dit is tegen de geest van de Governancecode die stelt dat het toepassen van de overgangsregeling geen vanzelfsprekendheid mag zijn en dat een beroep wordt gedaan op commissarissen om technisch te bezien of een versnelde benoeming van nieuwe commissarissen kan plaats vinden. Bovendien is de overgangsregeling ook toegepast voor een lid dat in 2011 in z'n tweede termijn zat. Dit mag niet volgens de code.

Sterke punten

- + Lokaal betrokken en gewaardeerd
- + Betaalbare woningen voor huishoudens met een krappe beurs
- + SUW kent haar huurders
- + Een professionele werkorganisatie met korte lijnen, toegankelijk
- + Belanghouders tevreden over samenwerking en relatie met SUW
- + Op dit moment financieel gezond
- + Qua kantoorhuisvesting en bedrijfsmiddelen goed toegeruste organisatie die ook sober is (lage bedrijfslasten)

Beleidsagenda voor de toekomst

SUW maakt stappen in de goede richting, maar de stappen zijn klein en de veranderingen komen traag tot stand. In de position paper benoemt het bestuur van SUW enkele (terechte) vraagstukken waar ze de komende tijd voor staat. De commissie benadrukt dat het van belang is om deze vraagstukken snel te beantwoorden, om zo in 2017 cruciale veranderingen door te voeren en daadwerkelijk een kanteling te maken. Uiteraard is het van belang de sterke punten te behouden.

Denk na over de toekomst van SUW en verken hierbij, samen met belanghebbenden en eventueel onder begeleiding van een extern deskundige, de volgende vragen:

- Welke profilering en rol(len) kan en wil SUW spelen in Uithuizen, de (nieuw te vormen) gemeente en/of de regio?
 - Kijk hierbij naar de kwaliteiten die SUW te bieden heeft als de grootste corporatie in Uithuizen.
 - Kijk eveneens naar opgaven zoals vergrijzing, (eventuele) krimp en de toekomst van het bezit in relatie tot de aardbevingsproblematiek.
- Welke governance-structuur past het beste bij deze profilering en rol(len)?
 - Onderzoek (zoals het bestuur zelf ook al aangeeft in de position paper) of een vrijwilligersbestuur nog past bij de profilering, rollen en opgaven van SUW in de toekomst.
 - Zorg daarnaast voor een governance-structuur met goede checks & balances, snelheid in besluitvorming en een professionele Raad van Toezicht. Met de aanstelling van drie nieuwe leden in de RvT in 2016, is de corporatie op de goede weg en is er een basis om in 2017 de omslag naar een nieuwe governance-structuur te maken.
 - Zorg dat de RvT naast de toezichtsrol eveneens de klankbord- en werkgeversrol kan vervullen en pas daarop de statuten van SUW aan.
 - Zorg dat de toezichtsrol niet alleen vanuit financieel perspectief wordt vervuld, maar eveneens vanuit het maatschappelijk perspectief, onder andere door het toezichtkader hierop aan te vullen.
- Hoe kan de organisatie het beste worden ingericht en geprofessionaliseerd om deze profilering en rol(len) op te pakken?
 - Verken verschillende varianten, bijvoorbeeld: a) voortzetten huidige organisatie b) veranderen huidige organisatie c) samenwerking met andere corporatie(s) d) fusie met andere corporatie(s).

Daarnaast geeft de commissie SUW de volgende verbeter suggesties:

- Verbeter de besturingscyclus. Dit kan bijvoorbeeld door:
 - Plan: Het maken van een strategische visie voor de lange termijn. Breng eveneens korte termijn opgaven goed in beeld (bijvoorbeeld wachtlijsten van verschillende corporaties integreren).
 - Check: Het 'opplussen' van de huidige managementrapportages met inhoudelijke doelen uit het Beleidsplan 2016-2019 en uit het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta.
- Stel een visie op voor vermogensinzet, waarbij opgaven en risico's zijn doorgerekend in financiële scenario's.
- Zorg dat er voldaan wordt aan de principes van de Governancecode en de Woningwet 2015 (naast de reeds genoemde punten):
 - Maak verslagen van de vergaderingen van de RvT.
 - Houd als RvT jaarlijks een zelfevaluatie, maak hiervan verslagen, zoek externe begeleiding en volg verbeterpunten op.
 - Vermeldt nevenfuncties, expertise en zittingstermijnen van de leden van de RvT en de bestuursleden in het jaarverslag. Geef eveneens aan wat de RvT doet aan deskundigheidsbevordering.
 - Zorg dat alle leden van de RvT zich houden aan de maximaal gestelde zittingstermijn van acht jaar. Maak tijdig een aftreedrooster om te voorkomen dat er over acht jaar wederom een situatie ontstaat van een groot aantal aftredende RvT-leden.
 - Zorg ervoor dat bestuursleden geen functies hebben die volgens de Woningwet 2015 niet toegestaan zijn in combinatie met het lidmaatschap van het bestuur van een toegelaten instelling (artikel 25), ondanks dat in de huidige situatie sprake is van overgangsrecht (artikel 2, lid 9 Herzieningswet).
- Werk aan een verdere professionalisering van de huurdersorganisatie Oet & Thoes en de verbetering van de samenwerking.
- Ontwikkel en maak meer gebruik van de aanwezige kwaliteiten van de leidinggevendenden van SUW.

B Scorekaart

B Scorekaart Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	7,0	7,0	6,0	7,0		7,0	75%	6,3
Ambities in relatie tot de opgaven							4,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	8,0	7,2	6,5	5,1	7,3		6,8	50%	6,5
Relatie en communicatie							7,2	25%	
Invloed op beleid							5,3	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							6,0	30%	5,9
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							5,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					4,0	5,3	33%	5,1
	Check					7,0			
	Act					5,0			
Intern toezicht	Functioneren RvT					3,0	4,0	33%	
	Toetsingskader					5,0			
	Toepassing Governancecode					4,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					5,0	6,0	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			
1 Huisvesting van de primaire doelgroep						4 (Des)investeringen in vastgoed			
2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						6 Overige/andere prestaties			

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

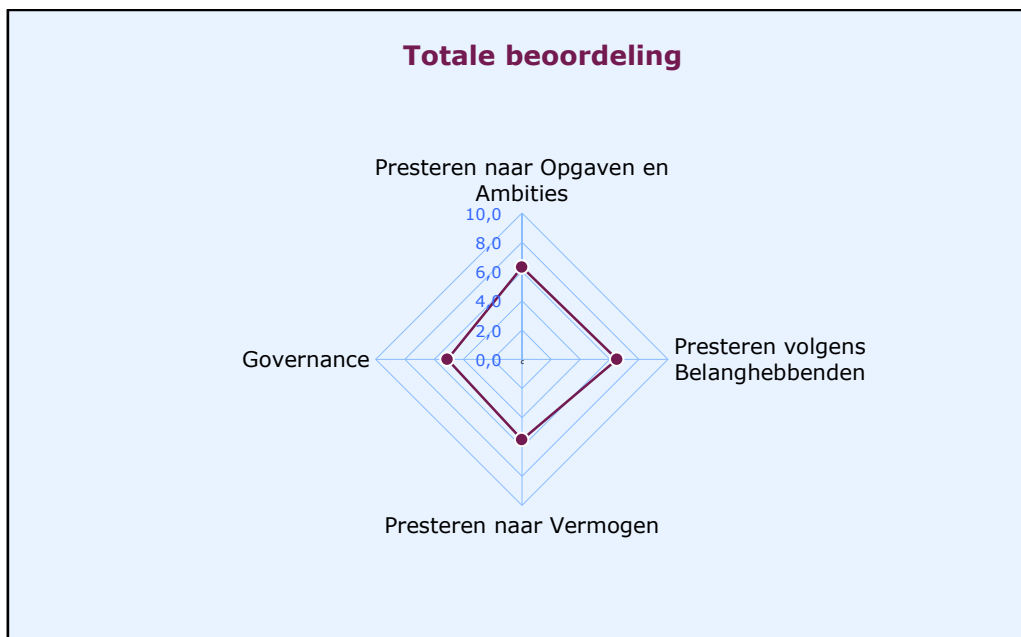
Visitatie Stichting Uithuizer Woningbouw

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats in november en december 2016. Omdat het jaar 2011 in de vorige visitatie gedeeltelijk is beoordeeld, is tijdens deze visitatie het jaar 2011 globaal meegenomen in de beoordeling.

Korte schets Stichting Uithuizer Woningbouw

Woningcorporatie Stichting Uithuizer Woningbouw heeft 765 woningen in eigendom en werkt in de gemeente Eemshoek, waar het bezit uitsluitend te vinden is in de hoofdkern Uithuizen. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Eemshoek, huurdersorganisatie Oet & Thoes en enkele zorgorganisaties 't Gerack en OGGZ. Eveneens neemt de corporatie deel aan samenwerkingsverbanden in de regio. Bij Stichting Uithuizer Woningbouw werken zeven medewerkers; in totaal zes fte (Bron: Jaarverslag 2015). De leiding van de corporatie berust bij een vrijwilligersbestuur, bestaande uit vijf leden. Het interne toezicht bestond tot november 2016 uit een tijdelijke voorzitter. Op het moment van visitatie werden drie nieuwe leden geworven, waarvan twee nieuwe leden op voordracht van de huurders in de raad van toezicht.

Beoordelingen Stichting Uithuizer Woningbouw



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,3
Presteren volgens Belanghebbenden	6,5
Presteren naar Vermogen	5,9
Governance	5,1

De commissie komt tot de conclusie dat Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) bij Presteren naar Opgaven en Ambities en bij Presteren volgens Belanghouders gemiddeld een voldoende tot ruim voldoende presteert. Binnen deze prestatievelen zijn uitschieters naar boven en naar beneden te vinden. SUW krijgt een goede beoordeling voor beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. Een uitschieter naar beneden is er omdat belanghouders ontevreden zijn over het 'on hold' zetten van investeringen en de mate van invloed op het beleid van SUW. De visitatiecommissie oordeelt eveneens ruim onvoldoende ten aanzien van de ambities van SUW in het licht van de opgaven. Op het onderdeel Presteren naar Vermogen scoort SUW voldoende (5,9). Governance is gemiddeld een onvoldoende. Dit is het gemiddelde van voldoende en (ruime tot zeer) onvoldoendes.

Per prestatieveld volgt een korte samenvatting en beargumentering van de beoordelingen.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie waardeert Presteren naar Opgaven en Ambities met een 6,3.

6,3

De prestaties op de verschillende prestatievelen scoren gemiddeld ruim voldoende. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep scoort hierbij goed. Dit komt door de relatief lage huurprijzen van SUW. Daarnaast levert SUW in overleg met andere partijen goed maatwerk bij doelgroepen die bijzondere aandacht of begeleiding/zorg nodig hebben. SUW heeft wel een beperkt aantal woningen voor senioren. Gedurende de visitatieperiode heeft SUW (relatief) veel geïnvesteerd in planmatig onderhoud. De woontechnische kwaliteit van een deel van de woningen van SUW is desondanks (op termijn) verouderd en behoeft aandacht. De dienstverlening is op orde. Het aandeel groene energielabels (A, B en C) is vergelijkbaar met dat van andere corporaties. Zodra SUW afspraken heeft gemaakt met de NAM omtrent de bekostiging van het herstel en verstevigen in het kader van de aardbevingsproblematiek, worden woningen verbeterd en verduurzaamd. SUW heeft gedurende de visitatieperiode ruim een derde van haar woningvoorraad verbeterd. Deze verbeteringen zijn voornamelijk het na-isoleren van woningen en upgraden van woningen door sanitair en keuken vervanging. De nieuwbouw loopt sterk achter op de opgave. Dit komt mede door diverse externe omstandigheden, zoals de aardbevingsproblematiek. SUW kent haar huurders goed en is lokaal betrokken, waardoor leefbaarheidsaspecten en/of overlast snel opgepakt worden door de corporatie.

De ambities en het beleid van SUW in het licht van de opgaven beoordeelt de commissie als ruim onvoldoende. Er is een strategisch voorraadbeleid gericht op beheer van de woningen. De commissie mist echter een strategische lange termijnvisie, terwijl dit voor SUW wel van belang is gezien de grote opgaven en veranderingen. Denk hierbij aan demografische en marktontwikkelingen die nopen tot een transformatie van de voorraad, het realiseren van woningen voor ouderen en mogelijke krimp. Er was gedurende de visitatieperiode geen vastgesteld beleidsplan, hetgeen in de vorige visitatie ook al een aandachtspunt was. Inmiddels heeft de corporatie in 2016 een beleidsplan vastgesteld.

6,5

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen Stichting Uithuizer Woningbouw met een 6,5. De relatie en communicatie scoren de belanghouders het hoogst (7,2), terwijl belanghouders voor de mate van invloed op het beleid van SUW een onvoldoende geven (5,3). De maatschappelijke prestaties vinden belanghouders gemiddeld voldoende tot ruim voldoende. De hoogste score is voor het prestatieveld 'huisvesting van de primaire doelgroep'. De belanghebbenden vinden dat SUW een duidelijke focus heeft op de primaire doelgroep. De huren zijn betaalbaar. De laagste score geven belanghouders voor (des-)investerings, omdat de corporatie veel investeringen 'on hold' heeft gezet. Dit komt mede door de aardbevingsproblematiek. Belanghebbenden begrijpen dit wel, maar uiten wel hun zorg. Op de overige prestatievelden scoort SUW (ruim) voldoende.

De door de belanghebbenden aangedragen verbeterpunten voor de corporatie zijn:

- Verbeter de governance-structuur. Belanghouders denken dat een nieuwe governance-structuur kan helpen bij het verbeteren en versnellen van de besluitvorming. Een directeur-bestuurder kan volgens belanghouders sneller beslissen dan een vrijwilligersbestuur.
- Versterk de pluspunten van SUW (financieel gezond, lokaal betrokken, kent haar huurders) en profileer hierop in het kader van de toekomstige gemeentelijke herindeling.
- Betrek belanghouders, waaronder de gemeente, bij de beleidsontwikkeling en besteed in het beleid aandacht aan voldoende huisvesting voor jonge gezinnen, nieuwbouw voor senioren en enkele doorstroomhuizen/noodopvang.
- Analyseer de wachtlijsten samen met de andere corporaties in de gemeente, om zo een beter beeld te krijgen van de opgaven (met name voor senioren).
- De huurdersorganisatie Oet & Thoes wenst beter geïnformeerd te worden over de kwaliteit van de woningvoorraad, het (huurprijs)beleid en toewijzingsbeleid van SUW.

5,9

Presteren naar Vermogen

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen met een 5,9.

- SUW voldoet (ruimschoots) aan de ratio's die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) stellen. De commissie constateert dat de financiële continuïteit van SUW daarom voldoende is.
- SUW heeft relatief lage personeelslasten en overige bedrijfslasten per verhuureenheid. Dat komt deels doordat SUW relatief veel verhuureenheden per medewerkers heeft en het bestuur bestaat uit 'vrijwilligers'. De commissie beoordeelt 'Doelmatigheid' daarom met een ruime voldoende, maar is wel van mening dat de corporatie meer aandacht kan besteden aan een visie op doelmatigheid van de organisatie en efficiëntere besluitvorming.
- SUW heeft een te beperkte visie op vermogensinzet. Of SUW op langere termijn voldoende financiële ruimte kan behouden om de opgave op te pakken is onzeker. De visitatiecommissie heeft geen lange termijn scenario-analyses gezien met betrekking tot de aardbevingsproblematiek, vergrijzing en (eventuele) krimp. Dit is met name relevant om inzicht te krijgen in potentiële risico's en om ad-hoc beslissingen te voorkomen. SUW geeft aan dat dit een bewuste keuze is, vanwege de onzekerheden omtrent de aardbevingsproblematiek.

Governance

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 5,1 gemiddeld.

- De besturing (Plan, Check en Act) is gemiddeld onvoldoende. De visie van SUW was gedurende de visitatieperiode alleen te vinden in het strategische voorraadbeleid en de meerjarenbegroting. Er was geen strategisch beleidsplan. De corporatie was wel bezig met het ontwikkelen van een beleidsplan, maar dit is pas in 2016 tot stand gekomen. Het onderdeel 'Check' is wel op orde.
- Het Intern Toezicht is ruim onvoldoende. De commissie constateert dat de checks & balances niet op orde zijn en dat de corporatie op meerdere essentiële punten niet handelt conform de principes en regels van de Governancecode en de Woningwet 2015. De onvoldoende betreft alle onderdelen van het intern toezicht: het functioneren van de RvT, het toetsingskader en de toepassing van de Governancecode. In hoofdstuk 5 is een uitgebreide toelichting te vinden.
- Externe legitimering is onvoldoende. Belanghouders zijn niet betrokken geweest bij beleidsontwikkeling. De RvT heeft geen of beperkt aandacht voor de behoeften en wensen van de verschillende belanghebbenden.
- Openbare verantwoording is ruim voldoende. Jaarstukken en andere gegevens zijn op de website te vinden. De corporatie brengt een of twee keer per jaar een informatieve nieuwsbrief uit, waarin huurders worden geïnformeerd over prestaties, projecten en overige relevante ontwikkelingen. Deze nieuwsbrieven zijn ook goed op de website te vinden.

D Reactie Stichting Uithuizer Woningbouw

Reactie Stichting Uithuizer Woningbouw op het visitatierapport

Bestuurlijke reactie op de visitatie.

VISITATIE

De Stichting Uithuizer Woningbouw (afgekort de SUW) onderschrijft de verplichting vanuit de Aedescode en de Woningwet waarin de corporatie zich eens in de vier jaar laat visiteren. De visitatie geeft een goed inzicht in de maatschappelijke prestaties van de organisatie.

De SUW presteert goed tot matig bij visitatie. Daarbij is het volgende resultaat is gehaald:

AANDACHTSGEBIEDEN	RESULTAAT 2012-2015	RESULTAAT 2007-2011
Ambities en Opgaven	6,3	5,3 / 6,6
Presteren volgens Belanghebbenden	6,5	7,0
Presteren naar Vermogen	5,9	5,3
Governance	5,1	4,6

We zien dat veel van de aanbevelingen uit de vorige visitatie zijn opgepakt. Echter onze cijfers worden negatief beoordeeld doordat verbeteringen te lang op zich hebben laten wachten. De verbeteringen met betrekking tot het aandachtsgebied Governance (zoals een nieuw beleidsplan, nieuwe statuten, het financieel reglement en nieuwe leden voor de Rvt) die in 2016 zijn uitgevoerd vallen helaas buiten de scope van de visitatie, waardoor we de lage beoordeling van 2011 niet hebben kunnen omzetten in een voldoende.

Onze belanghebbenden (huurdersvereniging, Gemeente en Zorginstellingen) zijn zeer goed te spreken over de bediening van onze doelgroep en de uitvoering van de Maatschappelijke taken. In de gesprekken met belanghebbenden blijkt dat huurders en woningzoekenden de corporatie weten te vinden.

De uitgevoerde visitatie leidt nog tot een aantal uitdagingen om onze taak als maatschappelijke volkshuisvester verder te verbeteren en verbeteracties zijn inmiddels in gang gezet.

- Het maken van een strategische visie voor de lange termijn.
- Welke rol kan en wil de SUW spelen in Uithuizen en of regio.
- Welke Governance-structuur past het beste bij dat profiel.
- Hoe kan de organisatie het beste worden ingericht en geprofessionaliseerd.
- Zorgen dat de Raad van Toezicht de klankbord en werkgeversrol kan vervullen.

Bij dat alles is het belangrijk onze sterke punten te behouden.

De visitatiecommissie noemt onze sterke punten, te weten:

- Lokaal betrokken en gewaardeerd.
- Betaalbare woningen voor huishoudens met een krappe beurs.
- De SUW kent haar huurders.
- Een professionele werkorganisatie met korte lijnen, toegankelijk.
- Belanghebbenden zijn tevreden over de samenwerking en de relatie met de SUW.
- Financieel gezond.
- Qua kantoorhuisvesting en bedrijfsmiddelen goed uitgeruste organisatie die sober is (lage bedrijfslasten)

Het eindoordeel van de commissie is dat SUW op de meeste gebieden goede prestaties heeft geleverd en vooral de verbeteringen ingevoerd in 2016 een goed fundament voor de toekomst heeft gelegd. Dit oordeel geeft ons als bestuur en R.v.T. voldoende vertrouwen en dus energie om onze opgaven in de regio Uithuizen te blijven realiseren.

Daarbij in het oog nemend dat wij afgelopen 4 jaar hebben gepresteerd in een snel veranderde omgeving, waarbij Krimp en aardbevingen een grote impact op de organisatie heeft gelegd. Ook voor de toezichthouders zijn de omstandigheden waar deze regio mee te kampen heeft uniek. Dit komt ook tot uiting in hun rapportages. Voor de commissie was dit dan ook een extra factor waar rekening mee gehouden moest worden.

Rest mij de belanghebbenden te danken voor hun inbreng en reacties. De leden van de commissie bedank ik voor hun prettige en open wijze waarop de visitatie is afgesloten.

Wij gaan er vanuit dat met het oppakken van de aanbevelingen en verbeterpunten van de visitatiecommissie onze SUW toekomstbestendig is en zal blijven.

Uithuizen, 20 maart 2017.

Jan van Duinen
Voorzitter Bestuur



Wim Ritsema
Voorzitter Rvt



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief



Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Stichting Uithuizer Woningbouw

In april 2016 heeft Stichting Uithuizer Woningbouw te Uithuizen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) en vond plaats in november en december 2016. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 2 november 2016. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper (zie bijlage) van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden. In een position paper geeft de corporatie aan wie zij is, waar zij voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en of de bestuurder daar tevreden over is.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A. Grashof (voorzitter) en mevrouw drs. A. de Klerk (lid en secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Op basis van alle door Stichting Uithuizer Woningbouw verzamelde informatie, voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Stichting Uithuizer Woningbouw, waarna het rapport werd toegelicht en besproken.

Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd. De visitatie betreft de periode 2012 tot en met 2015. Omdat het jaar 2011 in de vorige visitatie deels is beoordeeld, is tijdens deze visitatie het jaar 2011 globaal meegenomen in de beoordeling middels het Jaarverslag 2011.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

1.1 Schets Stichting Uithuizer Woningbouw

Woningcorporatie Stichting Uithuizer Woningbouw heeft 765 woningen in eigendom en werkt in de gemeente Eemsmond, waar het bezit uitsluitend te vinden is in de hoofdkern Uithuizen. De gemeente Eemsmond telt 15.737 inwoners; de kern Uithuizen 5.505 inwoners (CBS, 2016). Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Eemsmond, huurdersvereniging Oet & Thoes en enkele zorgorganisaties 't Gerack en OGGZ. Eveneens neemt de corporatie deel aan samenwerkingsverbanden in het kader van de aardbevingsproblematiek in de regio. In de gemeente Eemsmond zijn naast SUW nog vijf andere corporaties actief, te weten: De Delthe, Woningstichting Groninger Huis (fusie van Wierden en Borgen en andere corporaties in Groningen), Marenland, Woonzorg Nederland en Vitallis. Bij Stichting Uithuizer Woningbouw werken zeven medewerkers; in totaal zes fte (Bron: Jaarverslag 2015). De leiding van de corporatie berust bij een vrijwilligersbestuur, bestaande uit vijf leden. Het interne toezicht bestond tot en met 2014 uit vier leden. In 2015 bestond de RvT uit twee leden en in 2016 uit een (tijdelijk) voorzitter. Op het moment van visitatie werden drie nieuwe leden geworven, waarvan twee nieuwe leden op voordracht van de huurders in de raad van toezicht.

1.2 Werkgebied Stichting Uithuizer Woningbouw

Stichting Uithuizer Woningbouw is werkzaam in de gemeente Eemsmond gelegen in de regio Noordoost Groningen. Het bezit van SUW is te vinden in de kern Uithuizen. In dit werkgebied is sprake van aardbevingsschade ten gevolge van de gaswinning. De woningmarkt in de gemeente Eemsmond kent 39 procent huurwoningen (CBS 2014) en 61 procent koopwoningen (CBS 2014). Het merendeel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen (88 procent). De WOZ-waarde is relatief laag in dit gebied (in 2016 € 142.000 ten opzichte van € 209.000 gemiddeld in Nederland). De Autoriteit woningcorporaties (Aw), die is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), deelt deze corporatie in de categorie "Corporaties met marktgevoelig bezit". De referentiegroep waarmee SUW wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Stichting Uithuizer Woningbouw in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Stichting Uithuizer Woningbouw eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

2.1 Beschrijving van de opgaven

De gemeente Eemsmond behoort samen met de gemeenten Delfzijl, Appingedam en Loppersum tot de regio Eemsdelta. Deze vier gemeenten worden ook wel de DEAL-gemeenten genoemd. De Eemsdelta staat aan de vooravond van een demografische omslag, waardoor de regio wordt geconfronteerd met krimp van de bevolking en het aantal huishoudens, met een ingrijpende ontgroening en vergrijzing, en een verminderd draagvlak voor voorzieningen, waarmee de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de regio verder onder druk komen te staan.

De Eemsdelta is tevens aardbevingsgebied. De woningbouwopgave richt zich zowel op de hoeveelheid woningen als op de kwaliteit ervan: soort en geschiktheid.

Het Woon- en Leefbaarheidplan voorziet in een transformatieprogramma Wonen: een langetermijnperspectief voor de regionale woningvoorraad (programma en kwaliteit), uitgewerkt per (type) kern.

Het bezit van Stichting Uithuizer Woningbouw ligt dus in een regio waar sprake is van krimp en vergrijzing. Eveneens heeft de regio sterk te kampen met aardbevings schade ten gevolge van de gaswinning. De corporatie heeft op regionaal niveau afspraken gemaakt. Eveneens is zij – samen met andere corporaties uit de regio – in gesprek met de NAM over de herstellkosten van de aardbevings schade. Het bezit van SUW ligt in de centrumplaats Uithuizen, waar krimp op dit moment minder speelt dan op overige plekken in de regio.

Afspraken Regio Eemsdelta

Er is een convenant Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta (2012). Dit is op gemeenteniveau vertaald naar een uitvoeringsprogramma. In het convenant is een ruimtelijke structuur afgesproken, waarin de regionale centra Delfzijl, Appingedam en Uithuizen – waar het bezit van SUW te vinden is- gehandhaafd blijven. In aansluiting op dit convenant uit 2012 is er in januari 2016 een nieuw convenant ondertekent door partijen, namelijk het Regionaal Prestatiekader Eemsdelta.

SUW heeft van de vijf corporaties in de gemeente Eemsmond het meeste bezit in de gemeente. Circa 35 procent van de corporatievoorraad in de gemeente Eemsmond is in eigendom en beheer van SUW.

Voor de visitatieperiode relevante afspraken voor SUW (en de andere corporaties in de gemeente Eemsmond) zijn (zie **Uitvoeringsprogramma november 2012**):

- In de gemeente Eemsmond is de ambitie om in de periode 2012 tot en met 2016 140 woningen te slopen en 195 woningen nieuw te bouwen. Per saldo betekent dit een toevoeging van 55 woningen. Twee derde deel van de sloop en nieuwbouw betreft huur (95 sloop en 145 nieuwbouw van huurwoningen).
- Er is een kwaliteitsopgave van 30-85 huurwoningen in de gemeente Eemsmond. De woningcorporaties streven er in de komende tienjaarsperiode (2012-2021) naar dat door te exploiteren woningen geen slechte of matige bouwtechnische kwaliteit meer hebben.
- De woningcorporaties streven er in de komende tienjaarsperiode (2012-2021) naar dat 90 procent van het door te exploiteren woningbezit een energielabel van C of hoger heeft en dat zij in de periode 2012-2020 566 woningen voorzien van een goed isolatieniveau (dit heeft hoge prioriteit).
- De woningcorporaties zullen, als op gemeentelijk niveau de structurele leegstand in de sociale verhuur meer dan 3 procent bedraagt, binnen drie jaar een navenant aantal woningen uit de markt nemen.
- De woningcorporaties zullen de verkoop van hun woningen op de marktomstandigheden afstemmen en zij zullen bezien in hoeverre het mogelijk is om woningen aan te kopen, waar nodig te herstellen, om deze vervolgens in de marktsector weer af te zetten.

Partijen hebben inmiddels de conclusie getrokken dat de hierboven geformuleerde plannen te ambitieus waren.

Landelijk Energieconvenant

De woningcorporaties, verenigd in Aedes, hebben in het 'Antwoord aan de Samenleving' de ambitie uitgesproken om 20 procent te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008-2018.

Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33 procent in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

De prestaties, zoals door Stichting Uithuizer Woningbouw geleverd, worden beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,0	75%
1. Huisvesten van de primaire doelgroep	8,0		
2. Huisvesten van de bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	6,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,0 gemiddeld. Alle prestatievelden hebben een voldoende score. Per prestatieveld zijn er verschillen te zien. Het prestatieveld 'huisvesten van de primaire doelgroep' scoort het hoogst. Het prestatieveld '(des-)investeren in vastgoed' scoort het laagst.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De visitatiecommissie baseert deze score op de volgende punten (zie voor details de prestatietabel in bijlage 5):

- SUW heeft betaalbaarheid hoog in het vaandel staan, omdat er in de omgeving veel huishoudens wonen met een laag inkomen. Daarnaast hanteert SUW gemiddeld relatief lage huurprijzen ten opzichte van wat de corporatie maximaal mag vragen.
- SUW heeft voldaan aan de afspraken omtrent het huisvesten van statushouders.
- SUW heeft ruimschoots voldaan aan de Europese regelgeving voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep van beleid.
- SUW wijst relatief weinig te dure woningen toe aan huishoudens met een laag inkomen.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0 gemiddeld.

De visitatiecommissie constateert op basis van de visitatiegesprekken dat SUW in overleg met andere partijen goed maatwerk levert bij doelgroepen die bijzondere aandacht of begeleiding/zorg nodig hebben. Dit is onder meer te danken aan de lokale betrokkenheid van de corporatie.

De visitatiecommissie constateert dat SUW een beperkt aantal woningen voor senioren heeft. Circa 30 senioren huishoudens staan op de wachtlijst van SUW. Er is niet in beeld gebracht of er overlap is met de wachtlijsten van de andere corporaties in de gemeente (of regio). Eveneens is niet bekend of de huishoudens op de wachtlijst nu een woning nodig hebben of zich uit voorzorg op de wachtlijst hebben gezet.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0. De visitatiecommissie baseert deze score op de volgende punten (zie voor details de prestatietabel in bijlage 5):

- Gedurende de visitatieperiode heeft SUW (relatief) veel geïnvesteerd in planmatig onderhoud. De woontechnische kwaliteit van een deel van de woningen van SUW is (op termijn) verouderd en behoeft aandacht.
- De corporatie heeft incidenteel de dienstverlening gemeten, maar doet dit niet structureel. Op basis van deze incidentele meting en de visitatiegesprekken beoordeelt de commissie de dienstverlening van SUW met een ruime voldoende.
- Het aandeel groene energielabels (A, B en C) is bij de woningen van SUW vergelijkbaar met het bezit van referentiecorporaties en het gemiddelde bezit van corporaties. Zodra SUW afspraken heeft gemaakt met de NAM omtrent de bekostiging van het herstel en verstevigen in het kader van de aardbevingsproblematiek, worden woningen verbeterd en verduurzaamd.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0 gemiddeld.

De visitatiecommissie baseert deze score op de volgende punten (zie voor details de prestatietabel in bijlage 5):

- SUW heeft gedurende de visitatieperiode ruim een derde van haar woningvoorraad verbeterd. Deze verbeteringen zijn voornamelijk het na-isoleren van woningen en upgraden van woningen door sanitair en keukens vervanging. De commissie beoordeelt dit als goed. In afwachting van de afspraken met de NAM die gemaakt worden voor het bekostigen van herstel en versteviging, zijn verbeterplannen begrijpelijkerwijs vanaf 2015 'on hold' gezet.
- De corporatie heeft 15 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Dit is loopt sterk achter op de opgave zoals geformuleerd in het Leefbaarheidsplan Eemsdelta 2012. Dit komt mede door diverse externe omstandigheden, zoals de aardbevingsproblematiek. Het Leefbaarheidsplan Eemsdelta 2012 geeft verder aan dat er sprake is van vergrijzing in het werkgebied en dat daarom transformatie (sloop/nieuwbouw) van de voorraad nodig is. Bovendien is Uithuizen, het werkgebied van SUW, benoemd als centrumplaats. Juist in een centrumplaats is een concentratie van huisvesting en voorzieningen voor senioren nodig.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Uithuizen kent een sterk sociaal netwerk. SUW heeft hierin een belangrijke rol. SUW kent haar huurders goed en is lokaal betrokken, waardoor leefbaarheidsaspecten en/of overlast snel opgepakt worden door de corporatie.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

Het beleid van SUW is te vinden in de meerjarenbegrotingen en het strategisch voorraadbeleid van SUW. Deze bevatten onderhouds-, verbeter- en complexplannen. SUW heeft in de visitatieperiode geen beleids- of ondernemingsplan gehad met daarin de visie en ambities, ondanks het voornemen aan het begin van de visitatieperiode om dat plan wel op te stellen. In het werkgebied tekenen zich een aantal scherpe ontwikkelingen af zoals de vergrijzing en aardbevingsproblematiek die tot nieuwe of andere opgaven leiden. In 2016 heeft de corporatie een beleidsplan opgeleverd.

2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een 4,0.

2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6, omdat er geen beleidsplan was tijdens de visitatieperiode. Vanwege de volgende minpunten beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 4,0. De minpunten zijn:

- Er is wel een strategisch voorraadbeleid waarin beheer van de woningen staat ingepland. Er is echter geen strategische lange termijnvisie terwijl dit gezien de opgaven en veranderingen in het werkgebied wel nodig is. Bijvoorbeeld ten aanzien van profilering van SUW in Uithuizen en wonen en zorg en krimp op lange termijn.
- Er was gedurende de visitatieperiode geen vastgesteld beleidsplan. Inmiddels heeft de corporatie in 2016 wel een beleidsplan vastgesteld.

2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt 6,3.

Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

Presteren naar Opgaven en Ambities			
		Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,0	75%
Ambities in relatie tot de opgaven		4,0	25%
Gemiddelde score		6,3	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Stichting Uithuizer Woningbouw. Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen.

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal zeven face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Stichting Uithuizer Woningbouw. De interne partijen die zijn gesproken, zoals de directeur/bestuurder, het MT en de RvT, hebben geen oordeel gegeven over de corporatie.

3.1 De belanghebbenden van Stichting Uithuizer Woningbouw

Hieronder volgt een omschrijving van de belangrijkste belanghebbenden van SUW.

Huurdersorganisatie Oet & Thoes

De Huurdersorganisatie Oet & Thoes is opgericht in 1999 en heeft op dit moment circa 150 leden. SUW had gedurende de visitatieperiode jaarlijks tweemaal overleg met de huurdersvereniging. Inmiddels is dit aangepast en is er zesmaal overleg.

Van deze overleggen worden verslagen gemaakt. Hierin wordt onder meer gesproken over de kwaliteit van de woningvoorraad; begroting, onderhoud en renovatie; sociaal plan en ;speelvoorzieningen. Oet & Thoes helpt huurders van corporatie De Delthe bij het oprichten van een huurdersorganisatie.

Gemeente Eemsmond

Al het bezit van SUW is te vinden in de centrumplaats van Uithuizen de gemeente Eemsmond. Overleg vindt voornamelijk plaats naar aanleiding van concrete projecten. Eveneens heeft de corporatie in regionaal verband overleg met partijen over de aanpak van de leefbaarheid in de regio Eemsdelta en over de aardbevingsproblematiek. Dit overleg vindt plaats in het kader van DEAL. De corporatie heeft recentelijk in het kader van de nieuwe Woningwet 2015 een bod uitgebracht. Op dit moment wordt gesproken over een gemeentelijke herindeling, waarbij de gemeente Eemsmond met omliggende gemeenten zal gaan fuseren. Als een fusie in de toekomst plaats vindt ontstaat een nieuwe gemeente van een grotere omvang.

DEAL-gemeenten/ Regio Eemsdelta

De regio Eemsdelta heeft te maken met wegtrekkende jongeren en afname (krimp) van de bevolking. Om de leefbaarheid en een gezonde sociale ontwikkeling in de Eemsdelta te kunnen blijven waarborgen, is het belangrijk na te denken over de toekomstige ontwikkeling van wonen en voorzieningen, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. De provincie Groningen heeft de gemeenten Eemsmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum aangewezen als gemeenten die, onder andere op het gebied van de volkshuisvesting, met elkaar dienen samen te werken. Dit heeft geleid tot structureel overleg met de provincie, de gemeenten en de corporaties die in deze gemeenten werkzaam zijn. Zoals in het hoofdstuk Presteren naar Opgaven en Ambities is toegelicht, heeft dit geleid tot een overeenkomst waarin de partijen de intentie uitspreken gezamenlijk een convenant op te stellen en een concrete uitwerking te maken door middel van het woon- en leefbaarheidsplan voor de regio Eemsdelta.

In het overleg over de regio Eemsdelta is een groot aantal overheden en partijen betrokken:

- provincie Groningen;
- gemeenten Eemsmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum;
- Corporaties: Stichting Acanthus Groep, Stichting De Delthe, Woningstichting Groninger Huis, Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW), Woningstichting Wierden en Borgen, Stichting Christelijke Woongroep Marenland en Woonzorg Nederland;
- twaalf zorg- en welzijnspartijen;
- twaalf onderwijs- en kinderopvanginstellingen;
- MKB Nederland Noord.

Er is een stuurgroep gevormd, die zich richt op het verbeteren van het woon- en leefklimaat. De corporaties in het gebied hebben besloten tot een gezamenlijke aanpak voor de herstructurering.

Zorg- en Welzijnspartijen

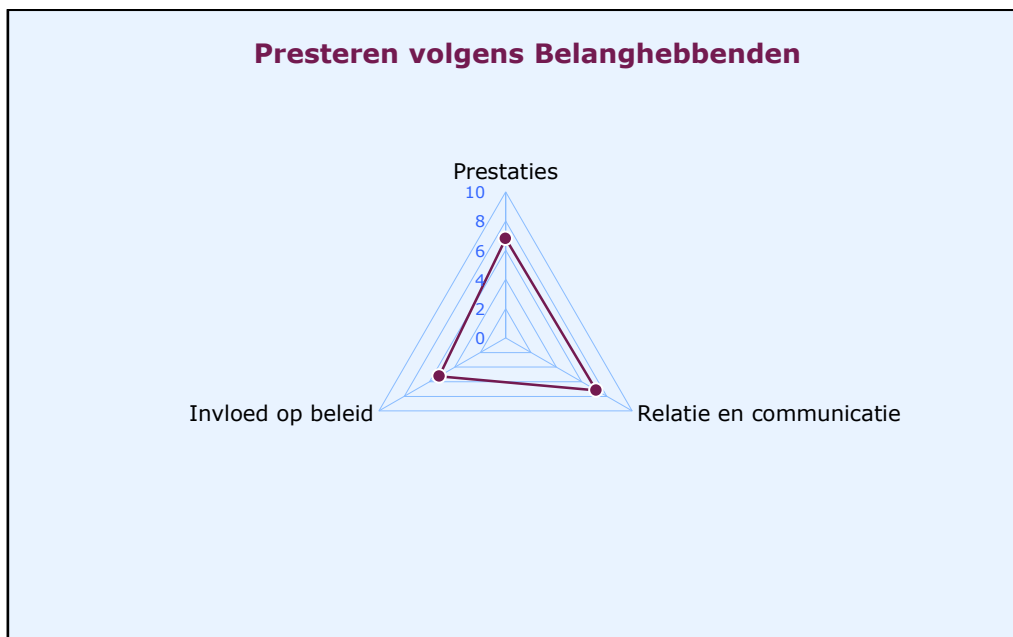
OGGZ

OGGZ staat voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg Groningen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van beleid gericht op het bevorderen van de gezondheid, veiligheid en welzijn van burgers. En voor hulpverlening aan kwetsbare personen, die ondanks problematiek niet zelfstandig of vrijwillig hulp zoeken. Hierbij gaat het om de meest kwetsbare mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen. De OGGZ werkt hierbij in de gemeente Eemsmond samen met SUW. Dit gebeurt in een netwerk samen met andere partijen zoals verslavingszorg, Lentis en de kredietbank.

't Gerack

't Gerack heeft in de gemeente Eemsmond twee woonlocaties met appartementen voor huishoudens die zorg nodig hebben. De woonlocaties zijn te vinden in Uithuizen en in Uithuizermeeden. In Hunsingoheerd (Uithuizen) zijn 120 ruime appartementen voor mensen die zorg nodig hebben. De huurder huurt zelf het appartement van Woonzorg Nederland en krijgt zorg vanuit Hunsingoheerd. Er zijn veel extra voorzieningen in het complex, zoals een winkel, kapper, bibliotheek, restaurant.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties		6,8	50%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,2		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	6,5		
4. (Des)investeringen in vastgoed	5,1		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,3		
Relatie en communicatie		7,2	25%
Invloed op beleid		5,3	25%
Gemiddelde score		6,5	

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeente(n)	Zorgpartijen	Gemiddelde
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0	8,0	9,0	8,0
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0	7,0	7,5	7,2
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	5,0	6,5	8,0	6,5
4. (Des)investeringen in vastgoed	5,0	5,3	•	5,1
5. Kwaliteit van wijken en buurten	6,5	7,5	7,8	7,3
6. Overige/andere prestaties				
Tevredenheid over relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	6,5	7,0	8,0	7,2
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	5,0	5,5	•	5,3

- *Zorgpartijen konden voor dit onderdeel geen beoordeling geven omdat ze aangeven er te weinig inzicht in te hebben.*

3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

De door de belanghebbenden aangedragen verbeterpunten voor de corporatie.

Verbeter governance-structuur:

- Zorg dat de snelheid van besluitvorming verbeterd, zowel bij grote projecten als bij kleinere projecten. Het bestuur vergadert eens in de drie weken en de voorzitter van het bestuur houdt eerst ruggespraak met de andere bestuurders voordat een besluit wordt genomen. Belanghouders denken dat een nieuwe governance-structuur kan helpen bij het verbeteren en versnellen van de besluitvorming. Een directeur-bestuurder kan volgens belanghouders sneller beslissen dan een vrijwilligersbestuur.
- Zorg dat de organisatie minder kwetsbaar is. Bestuurders en toezichthouders blijven nu te lang zitten.

Profilering:

- Versterk de pluspunten van SUW en profileer hierop in het kader van de toekomstige gemeentelijke herindeling:
 - Lokaal betrokken
 - Toegankelijk (korte lijnen)
 - Kent haar huurders
- SUW is (samen met de Delthe) de enige corporatie, die uitsluitend bezit heeft in de gemeente Eemsmond zelf. De kracht van SUW is dat het een financieel gezonde corporatie is met bezit in de centrumplaats Uithuizen. Die kracht kan SUW verder uitbouwen.

Beleid:

- Zorg ervoor dat bij het beleidsplan 2016 ook gekeken wordt naar hoe het uitgevoerd wordt.
- Betrek belanghouders, waaronder de gemeente, bij de beleidsontwikkeling.
- Besteed meer aandacht aan voldoende huisvesting voor jonge gezinnen, zodat ze niet vertrekken naar elders.
- Bouw woningen voor senioren.
- Zorg voor meer doorstroomhuizen en noodopvang.
- Analyseer de wachtlijsten samen met de andere corporaties in de gemeente, om zo een beter beeld te krijgen van de opgaven (met name voor senioren).

Communicatie met belanghouders:

- De huurdersorganisatie Oet & Thoes wenst beter geïnformeerd te worden over de kwaliteit van de woningvoorraad, het (huurprijs)beleid en toewijzingsbeleid van SUW. De huurdersorganisatie wenst dat de corporatie een (schriftelijke) reactie geeft op het advies van de huurdersorganisatie.
- Huurdersorganisatie Oet & Thoes zou betere (financiële) ondersteuning willen krijgen.

3.4 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Gemiddeld scoort Stichting Uithuizer Woningbouw een 6,5 gemiddeld op het Presteren volgens Belanghebbenden. De relatie en communicatie scoren de belanghouders het hoogst (7,2), terwijl belanghouders voor de mate van invloed op het beleid van SUW een onvoldoende score geven (5,3). De maatschappelijke prestaties vinden belangrijkhouders gemiddeld voldoende tot ruim voldoende (6,8).

a. Maatschappelijke prestaties

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de vijf prestatievelden. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0. Ze vinden dat SUW van ruim voldoende tot zeer goed presteert. Een van de belanghouders verwoordt het als volgt: "Bij SUW ligt de focus duidelijk op de primaire doelgroep."

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,2. Alle belanghouders beoordelen de prestaties van SUW op dit gebied met een ruime voldoende.

Huurders vinden dat de corporatie hier ruim voldoende op scoort. De gemeente geeft aan vooral de inzet van de corporatie als goed te waarderen. Dat wat SUW doet, doet ze goed, maar ze zien niet dat SUW zich extra inzet voor (de realisatie van) seniorenhuisvesting. Andere belanghebbenden geven dit ook aan. De seniorenwoningen in Uithuizen zijn voornamelijk het bezit van andere corporaties. Seniorenhuisvesting is echter wel een belangrijk item in Uithuizen, stellen belanghouders. Uithuizen is een regionaal centrum. In de kleine dorpen zijn onvoldoende voorzieningen om huisvesting en zorg voor senioren te realiseren. Senioren uit de dorpen zijn daarom aangewezen op Uithuizen als ze een seniorenwoningen nodig hebben. De woningvoorraad van SUW past nu nauwelijks bij deze doelgroep senioren. SUW heeft een beperkt aantal seniorenwoningen en deze zijn verouderd.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,5. De scores lopen uiteen van onvoldoende tot goed. Huurders zijn het meest kritisch. Zorgpartijen het meest positief.

De gemeente is enerzijds positief. SUW heeft volgens de gemeente behoorlijk geïnvesteerd in verduurzaming van woningen. Ook over de pilot is de gemeente tevreden.

Het programma is echter op een laag pitje gezet, in afwachting van de afspraken met de NAM over het verstevigingsprogramma. Dat heeft effect op de score die de gemeente geeft aan SUW. Op een aantal plekken wordt achterstallig onderhoud zo groot dat het niet kan blijven wachten.

De zorgorganisaties scoren vooral de dienstverlening van SUW. Ze vinden dat SUW klantgericht is en horen weinig klachten over onderhoud of over de dienstverlening. Ze geven aan het lastig te vinden om de kwaliteit van de woningen te beoordelen, omdat ze daar onvoldoende zicht op hebben.

Huurders zijn juist ontevreden over de dienstverlening. Het betreft onder meer de voorlichting en communicatie met huurders over de pilot van woningen in het kader van versteviging. Eveneens geven ze aan dat er soms sprake lijkt van willekeur. De ene huurder wordt soms sneller geholpen dan de andere huurder.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 5,1. De gemeente en huurdersorganisatie scoren dit prestatieveld beiden onvoldoende. Zorgorganisaties hebben hier geen score gegeven, omdat hier geen samenwerking op plaatsvindt.

Belanghebbenden zijn van mening dat er veel investeringen 'on hold' zijn gezet. Dit komt mede door de aardbevingsproblematiek. Belanghebbenden begrijpen dit wel, maar uiten wel hun zorg. Zo werden de sloop- en nieuwbouwplannen voor woningen aan de Maarweg uitgesteld. Communicatie hierover met huurders verliep niet goed. Door uitstel van sloop duurt het langer voordat er nieuwbouw op die locatie gerealiseerd kan worden. Eveneens werd gedurende de visitatieperiode het renovatie- en planmatig onderhoud naar voren geschoven en recentelijk is dat ook 'on hold' gezet.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3.

Belanghouders vinden dat de prestaties van SUW voor de leefbaarheid van wijken en buurten voldoende tot goed zijn. Belanghouders zijn van mening dat SUW haar huurders goed kent en dat dat de kracht is van de organisatie. De gemeente hoort weinig klachten en dat vindt ze bijzonder omdat SUW veel huurders heeft die extra aandacht nodig hebben. Huurders zijn het meest kritisch. Ze zien niet dat SUW pro-actief bezig is met de leefbaarheid in wijken. Zij missen bijvoorbeeld - van zowel de corporatie als gemeente-aandacht voor het verbeteren van speeltuinen.

b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,2. De scores variëren van voldoende tot goed. Huurders zijn het meest kritisch en zorgpartijen het positiefst. Belanghouders typeren SUW als een organisatie, die altijd bereikbaar is, zeer toegankelijk is en waar altijd overleg mogelijk is. Kortom een organisatie met 'korte lijnen'. De laatste jaren is de relatie tussen SUW en de huurdersorganisatie verbeterd. Huurders zijn wel van mening dat de informatievoorziening richting de huurderorganisatie verbeterd kan worden.

c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 5,3. Zowel gemeente als huurders geven een onvoldoende score. Zorgorganisaties hebben aangegeven dat ze een beoordeling niet van toepassing achten. Ze vinden het niet nodig invloed op het beleid van SUW uit te oefenen, behalve daar waar het gaat om het realiseren van huisvesting voor hun cliënten.

Belanghebbenden geven aan niet betrokken te worden bij de ontwikkeling van beleid door SUW. Het is niet zozeer onwil van SUW, maar het gebeurt gewoon niet. Belanghebbenden denken dat SUW er voordeel uit kan halen door het wel te gaan doen.

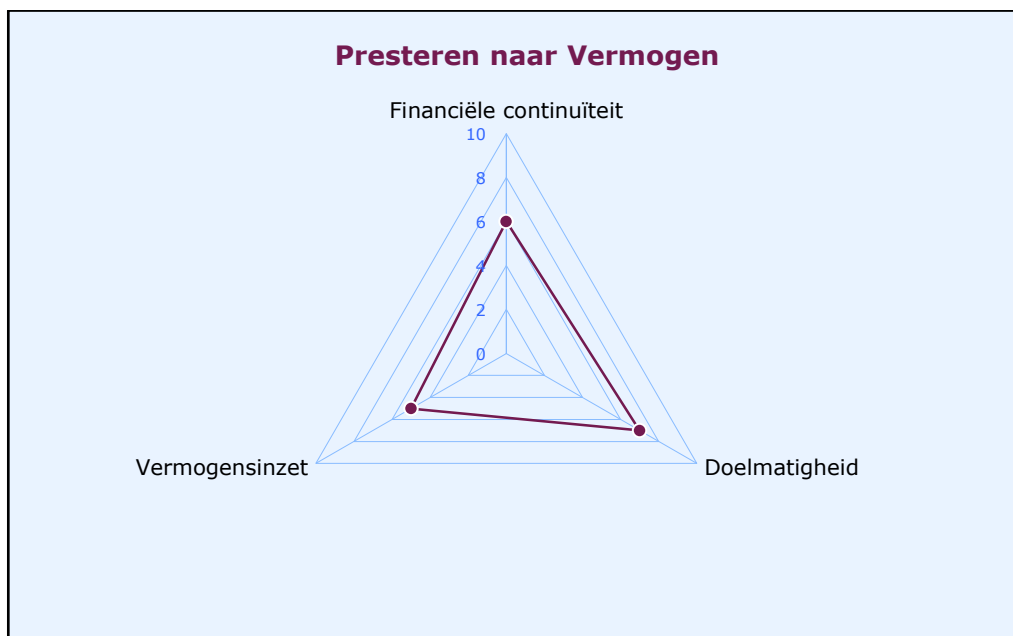
4 Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden. Er wordt gekeken of er een onderbouwde visie is op het vermogen en de inzet daarvan zonder het voortbestaan van de corporatie in gevaar te brengen.

De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Financiële continuïteit
- Doelmatigheid
- Vermogensinzet

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,0	30%
Doelmatigheid	7,0	30%
Vermogensinzet	5,0	40%
Gemiddelde score	5,9	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet aan het ijkpunt en de commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6. SUW voldoet ruimschoots aan de ratio's die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) stellen. Dat is een gunstig neveneffect van het besluit van SUW om geplande investeringen in de woningvoorraad uit te stellen als gevolg van de ernstige aardbevingsproblematiek. Het is vooralsnog niet gebaseerd op lange termijn financiële scenario's om de financiële continuïteit te sturen. De commissie constateert dat de financiële continuïteit van SUW daarom voldoende is.

	2012	2013	2014	2015	Norm
Continuïteitsoordeel *	JA	*	*	*	A
Solvabiliteitsoordeel *	JA	*	*	*	Voldoende
ICR/Rentedekkingsgraad	**	**	3,3	3,8	> 1,4
Loan to Value (vhv-waarde)	**	**	0,37	0,40	< 0,75
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) – WSW	**	**	2,1	2,5	> 1,0

Bronnen: CiP 2012, 2013, 2014, 2016

* zijn per 2013 vervallen

** zijn vanaf 2014 verplicht

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De werkorganisatie is goed toegerust wat betreft de eigen kantoorhuisvesting, website en andere middelen. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Pluspunt is:

- SUW heeft relatief lage personeelslasten en overige bedrijfslasten per verhuureenheid. Dat komt deels doordat SUW relatief veel verhuureenheden per medewerkers heeft en het bestuur bestaat uit 'vrijwilligers'.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. Op grond van de kengetallen (zie tabel) is een hogere score denkbaar. De commissie is van mening dat de corporatie een sobere organisatie heeft, maar wel meer aandacht kan besteden aan een visie op doelmatigheid van de organisatie en efficiëntere besluitvorming.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporaties	Landelijk gemiddelde
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe	€ 636	€ 1.032	€ 923
Aantal vhe per fte	164	123	102
Personeelskosten per fte	72.800	74.904	74.321

Bron: Autoriteit woningcorporaties, *Corporatie in Perspectief* <jaar>

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en/of zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de corporatie de inzet van haar vermogen onvoldoende verantwoordt gezien de opgaven in haar werkgebied. Minpunten zijn:

- De financiële positie van SUW lijkt sterk (zie financiële continuïteit). Het WSW³ is desondanks van mening dat deze financiële ruimte relatief is. Ze hangt sterk samen met de toekomstige vraag naar woningen en juist de vraag op lange termijn, mede door de aardbevingen, is erg onzeker. Het WSW heeft aangegeven het verstandig te vinden scenario's door te rekenen. De visitatiecommissie heeft geen lange termijn scenario-analyses gezien met betrekking tot de aardbevingsproblematiek, vergrijzing en (eventuele) krimp. Dit is met name relevant om inzicht te krijgen in eventuele risico's en om ad-hoc beslissingen te voorkomen. SUW geeft aan dat dit een bewuste keuze is. Vanwege de aardbevingsproblematiek is er veel onzekerheid. SUW wil eerst zekerheid hebben over de financiële consequenties van de aardbevingsproblematiek alvorens zij een visie op vermogensinzet opstelt. De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode wel ingezet op woningbeheer.
- Er was gedurende de visitatieperiode geen investeringsstatuut (risico-rendementsontwikkeling toekomstige projecten). Inmiddels is dit investeringsstatuut in 2016 gereedgekomen.

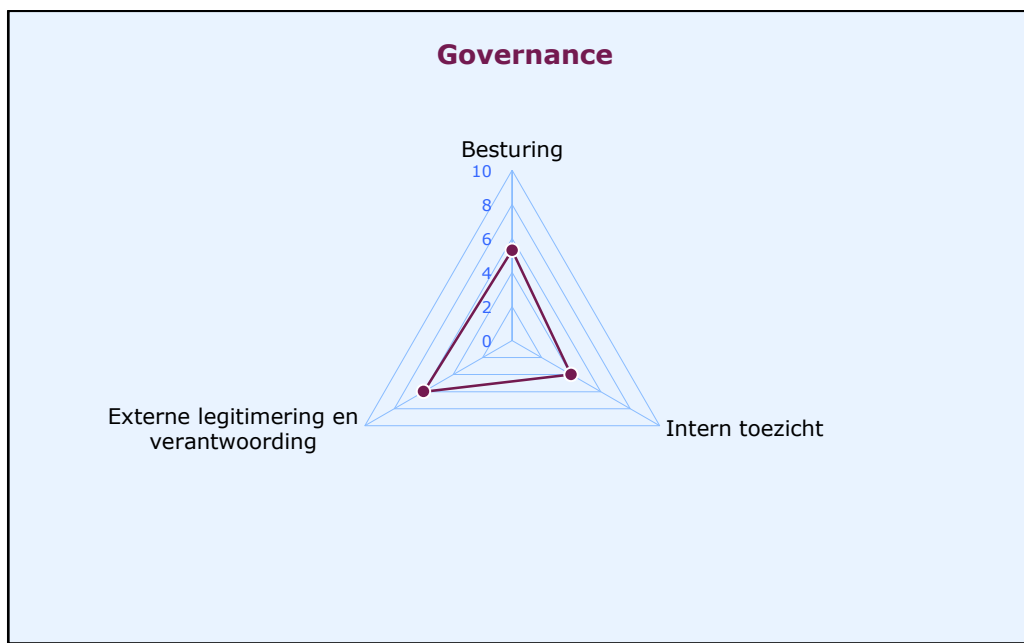
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

³ Bron: brief WSW aan SUW april 2016.

5 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance			
	Cijfer	Cijfer	Cijfer
Besturing			5,3
- Plan		4,0	
<i>Visie</i>	4		
<i>Vertaling doelen</i>	4		
- Check		7,0	
- Act		5,0	
Intern toezicht			4,0
- Functioneren RvT		3,0	
<i>Samenstelling van de RvT</i>	3		
<i>Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord</i>	3		
<i>Zelfreflectie</i>	3		
- Toetsingskader		5,0	
- Toepassing Governancecode		4,0	
Externe legitimering en verantwoording			6,0
- Externe legitimatie		5,0	
- Openbare verantwoording		7,0	
Gemiddelde score			5,1

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiebesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3.

Plan

Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Bij de planfase beoordeelt de commissie twee onderdelen: visie en vertaling doelen. Deze twee onderdelen worden hieronder toegelicht.

- **Visie**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0 omdat de SUW onvoldoende visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Minpunt is:

- De visie van SUW was gedurende de visitatieperiode te vinden in het strategische voorraadbeleid en de meerjarenbegroting. Er was geen strategisch beleidsplan. De corporatie had tijdens de visitatie in 2012 geen beleidsplan en is sindsdien op advies van de commissie bezig geweest met het ontwikkelen van een beleidsplan. Dit beleidsplan is in 2016 tot stand gekomen.

- **Vertaling doelen**

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0, omdat er diverse punten zijn waaraan de corporatie niet aan het ijkpunt voldoet.

De minpunten zijn:

- Omdat SUW gedurende de visitatieperiode geen visie of strategisch beleid had, kon dit niet vertaald worden naar doelen. De doelen beperkten zich tot (planmatig) onderhoud.
- De missie en doelen van de SUW zijn hoewel beperkt qua scope, financieel doorvertaald naar doelen in begrotingen. Ze zijn echter onvoldoende doorvertaald naar volkshuisvestelijke plannen en doelen.

Check

Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet het ijkpunt voor een 6, omdat SUW beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. Pluspunten zijn:

- De corporatie heeft een compacte managementrapportage, waarbij de financiële kaders en de stand van zaken omtrent onderhoud en de kosten hiervoor, consequent, inzichtelijk en degelijk worden weergegeven. Aangezien er geen vastgesteld strategisch beleid was vastgesteld kon hier ook niet op gemonitord worden. De managementrapportage komt tweemaal per jaar uit. De commissie acht de managementrapportage van ruim voldoende kwaliteit voor een corporaties van deze grootte.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Act

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Het bestuur van SUW stuurt op basis van de begroting, strategisch voorraadbeleid en managementrapportages. Sturing betreft voornamelijk onderhoud en beperkt sloop en nieuwbouw. De RvT stuurt voornamelijk op financiële kaders.

Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6, omdat zowel het bestuur als de RvT gedurende de visitatieperiode onvoldoende of niet adequaat hebben bijgestuurd terwijl dit wel nodig was. Minpunten zijn:

- De corporatie stuurde tijdens de visitatieperiode onvoldoende bij, terwijl dit wel nodig was. Een voorbeeld is het niet (tijdig) ingrijpen toen bleek dat het opstellen van het beleidsplan niet van de grond kwam.
- Het bestuur heeft eens in de drie weken overleg en besluitvorming. Dit leidt tot een trage besluitvorming.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat uit drie meetpunten. Dit zijn: Het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een 4,0.

Functioneren RvT

Bij het functioneren van de RvT beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvT, de rolopvatting van de RvT en de wijze van zelfreflectie.

Hieronder worden deze onderdelen besproken en het oordeel toegelicht.

• Samenstelling van de RvT

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie de profielschets, de wijze van werving van nieuwe leden en de deskundigheid van de RvT. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de deskundigheid van de RvT onvoldoende is gewaarborgd. Dit blijkt uit de volgende minpunten:

- De RvT gaat op passieve wijze om met de samenstelling. Het herbenoemen van leden is eerder een automatisme dan gebaseerd op zorgvuldige besluitvorming. Drie van de vier leden konden aan het begin van de visitatieperiode niet meer herbenoemd worden, omdat zij de maximale zittingstermijn al enkele jaren hadden overschreden (zie principe III.3.5. uit de Governance code). De visitatiecommissie constateert dat de RvT deze situatie daarna meerdere jaren heeft laten voortduren. Pas in 2016 is de RvT nieuwe leden gaan werven.
- De RvT bestond gedurende een bepaalde periode uit een te beperkt aantal leden, omdat werving naar nieuwe leden niet (tijdig) plaats vond. In 2012, 2013 en 2014 bestond de RvT nog uit vier leden. In 2015 eerst uit drie leden en later uit twee leden. Op moment van visitatie (november 2016) was er alleen een (tijdelijke) voorzitter van de RvT. Recentelijk is via een extern bureau geworven naar drie nieuwe leden. Inmiddels zijn er twee nieuwe leden aangesteld. Deze leden zijn op voordracht van de huurdersorganisatie.

- De RvT heeft in de jaarverslagen niet aangegeven wat de expertise en nevenfuncties van de leden zijn en wat zij doet aan deskundigheidsbevordering. De visitatiecommissie constateert dat het gedurende de visitatieperiode ontbrak aan kennis bij de RvT omtrent governance en checks & balances.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 3,0.

Bovendien heeft de commissie gesignaleerd dat één van de bestuursleden werknemer is bij een andere toegelaten instelling buiten het werkgebied van SUW. In het Jaarverslag wordt dit niet genoemd. In de visitatiegesprekken is dit door het bestuur wel in alle openheid gemeld. De dubbelrol van een bestuurslid die tevens werknemer is bij een andere corporatie is niet in overeenstemming met artikel 25 lid 4. onderdeel b. van de Woningwet, maar valt onder het overgangsrecht (art. 2, lid 9 Herzieningswet).

- **Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord**

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de RvT zich bewust is van haar verschillende rollen, deze scherp in de gaten houdt en of zij een juiste balans heeft tussen afstand en betrokkenheid. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de RvT alleen de rol van toezichthouder (beperkt) toepast. Minpunten zijn:

- In de statuten van de SUW is – tegen de principes van de Governancecode - opgenomen dat bestuursleden worden benoemd door het bestuur, het bestuur de vergoeding voor de bestuursleden bepaald en dat een lid van het bestuur door het bestuur geschorst of ontslagen kan worden. De RvT vervult hiermee volgens de statuten dus geen werkgeversrol. De visitatiecommissie is van mening dat hiermee de checks & balances onvoldoende op orde zijn. De RvT staat machteloos wanneer het bestuur onvoldoende functioneert. Dit blijkt ook in de praktijk. Bijvoorbeeld: Gedurende de visitatieperiode lukte het het bestuur niet om een beleidsplan en andere noodzakelijke toetsingskaders op te stellen. De RvT kon niet ingrijpen.
- In de SUW-statuten staat dat de RvT toezicht houdt op het beleid van het bestuur en het bestuur met raad ter zijde staat. In de praktijk blijkt dat de RvT haar klankbordrol nauwelijks vervult. Het toezicht is eveneens beperkt. Tweemaal per jaar heeft de RvT een vergadering met het bestuur, waarin vooral de meerjarenbegroting, het jaarverslag en de managementletter van de accountant behandeld worden.
- De visitatiecommissie is van mening dat de RvT gedurende de visitatieperiode haar rollen onvoldoende serieus heeft genomen. De RvT heeft het bestuur en de voorzitter van het bestuur bijvoorbeeld niet op een kritische en tegelijkertijd stimulerende wijze bijgestaan om problemen in het bestuur te helpen oplossen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 3,0.

- **Zelfreflectie**

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de RvT tenminste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur, zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvT, bespreekt. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6, omdat er onvoldoende gestructureerd sprake is van zelfreflectie. Minpunt is:

- De RvT geeft aan dat zelfevaluaties plaatsvonden tijdens regulier overleg van de RvT. De commissie heeft echter geen agenda's en verslagen van de reguliere vergaderingen van de RvT aangetroffen. Hierdoor is het de commissie niet duidelijk op welke thema's de RvT heeft gereflecteerd en wat er is gedaan met de uitkomsten.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 3,0.

Toetsingskader

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de RvT een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6, omdat er geen richtinggevend toetsingskader was in de visitatieperiode.

Minpunten zijn:

- SUW had gedurende de visitatieperiode geen strategisch beleidsplan. Inmiddels (2016) is dit wel opgesteld. Gedurende de visitatieperiode heeft SUW overigens voor het eerst een voorraadbeleidsplan opgesteld en zijn de kwartaalrapportages uitgebreid.
- SUW heeft de lange termijn opgaven (aardbevingsproblematiek, vergrijzing en krimp) onvoldoende in beeld gebracht en in financiële scenario's doorgerkend.
- SUW heeft halverwege de visitatieperiode (in 2013) een treasurystatuut vastgesteld.
- SUW had gedurende de visitatieperiode geen investeringsstatuut. Pas in oktober 2016 heeft SUW een Reglement Financieel beleid en beheer vastgesteld.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Toepassing Governancecode

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie de Governancecode naleeft door de bepalingen toe te passen en of zij eventuele afwijkingen op toegestane punten toelicht in het jaarverslag. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6.

Minpunten zijn:

- SUW heeft de Governancecode 2011 destijds serieus doorgenomen en toegepast. Echter de wijze waarop de corporatie dit gedaan heeft is niet conform de principes van de code.. SUW wijkt op een aantal verplichte en soms essentiële punten af van de code. Het ontbreekt hierdoor bij SUW aan een goede structuur voor checks & balances. De RvT is (zoals ook is opgenomen in de statuten) op dusdanige afstand geplaatst van het bestuur, dat haar rol is geminimaliseerd tot een beperkte toezichtsrol.
- SUW voldoet niet aan meerdere (verplichte) principes ten aanzien van de rechtspositionering en bezoldiging van het bestuur en de bezoldiging en zittingstermijn van de RvT (II.2, III.7 en III.3.5):
 - Bij SUW stelt het bestuur de bezoldiging van het bestuur vast, terwijl dit volgens de code gedaan moet worden door de RvT.

- De zittingstermijnen van drie van de vier leden van de RvT was gedurende meerdere jaren meer dan acht jaar. De corporatie maakte gebruik van de overgangsregeling voor drie zittende leden om hun derde termijn af te maken. Het toepassen van de overgangsregeling mag volgens de code echter geen vanzelfsprekendheid zijn. De visitatiecommissie ziet op basis van de documenten en jaarverslagen niet dat de RvT er iets aan heeft gedaan om deze situatie te veranderen. Bijvoorbeeld door het werven van nieuwe leden, zodat ze zelf konden aftreden.
- SUW heeft deze visitatie te laat opgestart, waardoor het jaar 2011 alleen globaal beoordeeld kan worden in zowel de vorige visitatie als deze visitatie.
- SUW heeft de afwijkingen wel toegelicht in een interne checklist, maar niet in openbare jaarverslagen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Externe legitimatie

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en Overlegwet. Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. Minpunt is:

- Belanghouders zijn niet betrokken geweest bij beleidsontwikkeling. Gedurende de visitatieperiode kwam het opstellen van een beleidsplan bij het bestuur moeizaam op gang. Dit is in 2016 tot stand gekomen en vastgesteld.
- De RvT heeft geen of weinig aandacht voor de behoeften en wensen van de verschillende belanghebbenden.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Openbare verantwoording

Stichting Uithuizer Woningbouw voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie. Pluspunten zijn:

- Op de website geeft de corporatie op een moderne en inzichtelijke wijze weer hoe de stichting in elkaar zit en waar mensen terecht kunnen. Er vindt door middel van de goed vindbare jaarverslagen verantwoording plaats over het gevoerde beleid.
- De corporatie brengt een of twee keer per jaar een nieuwsbrief uit, waarin huurders worden geïnformeerd over prestaties, projecten en overige relevante ontwikkelingen. Deze nieuwsbrieven zijn ook de website te vinden.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Deel 3

Bijlagen bij het rapport



Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting Uithuizer Woningbouw

Jaar visitatie : 2016

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Stichting Uithuizer Woningbouw hebben.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : donderdag 28 april 2016

Handtekening :

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be 'W.M.R. de Water'.

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Uithuizer Woningbouw te Uithuizen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 mei 1966

Handtekening : 

Datum : 28 juni 2016.....



Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Uithuizer Woningbouw te Uithuizen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2016 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 8 april 1969.....

Handtekening : .....

Datum : 27 mei 2016.....

Bijlage 2 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.

Voorzitter

Drs. A.H. Grashof (Alex)



Korte kennismaking

Woningcorporaties zijn boeiende organisaties door hun hybride karakter en de belangrijke huisvestingsopgaven waar ze voor staan. Vanuit een brede ervaring in de volkshuisvestingssector als adviseur, strateeg, belangenbehartiger, procesbegeleider en manager kijk en beoordeel ik woningcorporaties op hun maatschappelijk presteren. Als afgestudeerd bestuurskundige heb ik vanuit het ministerie van VROM meegewerkt aan het decentralisatie- en verzelfstandigingsbeleid van Staatssecretaris Heerma. Kort daarna ben ik bij een woningcorporatie en voor samenwerkingsverbanden van corporaties aan de slag gegaan om strategie en beleid te ontwikkelen en uit te voeren. Bijvoorbeeld bij het opstellen en monitoren van prestatie afspraken in Nieuwegein en de regio Utrecht, het vormgeven van samenwerking en het realiseren van een aantal fusies tot wat nu woningcorporatie Mitros is. Vanuit Aedes heb ik geholpen bij het weer op de rails zetten van de volkshuisvesting in de gemeente Delfzijl waar, vanuit een geslaagde fusie, corporatie Acantus actief is geworden. Sinds 2005 voer ik als zelfstandig ondernemer advies- en interimopdrachten uit voor corporaties, gemeenten en provincies. Mijn focus is gericht op strategische samenwerking, governance en management- & organisatieontwikkeling.

Visitaties

Corporaties hebben in mijn optiek een grote verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat in "hun" gemeente(n) voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting beschikbaar is voor mensen die daarop zijn aangewezen. Een professionele en gemotiveerde organisatie is belangrijk om dat goed te kunnen regelen. Visitatie brengt in beeld hoe en welke prestaties een corporatie in zijn werkgebied weet te leveren. Sinds 2008 voer ik als algemeen commissielid of voorzitter visitaties uit. Ik richt mij vooral op het presteren volgens belanghebbenden, het presteren naar vermogen en governance. Bij governance gaat het om de kwaliteit van het toezicht, maar ook om de kwaliteit van sturing. Welke koers zet een corporatie uit en is zij in staat om onder veranderende omstandigheden op tijd bij te schakelen? Visitaties kunnen behalve als verantwoordingsinstrument, ook een belangrijke bijdrage leveren in de strategische heroriëntatie van corporaties. De informatie die vanuit een visitatie naar voren komt, kan helpen bij het opnieuw bepalen van de ondernemingskoers.

Specifieke deskundigheid

Governance, onder meer opgedaan als begeleider van zelfevaluaties van RvC's, fusiebegeleider en als adviseur bij organisatie- en besturingsvraagstukken
Management- en organisatieontwikkeling, vanuit advies en coaching bestuur en management

Prestatie afspraken en Woonbeleid, vanuit onderzoek en advies voor corporaties en gemeenten

Mede-ontwikkelaar van de koopoplossingen 'Kopen naar Wens' en 'Slimmer Kopen'

Kort CV

Geboren in 1966

Opleiding: Bestuurskunde (RU Nijmegen) en Vastgoedmanagement (NOVAM)

1991-1993 Wetenschappelijk medewerker bestuurskunde ministerie VROM

1993-1998 Beleidsmedewerker, manager, directielid bij Mitros en rechtsvoorgangers

1998-2001 Accountmanager en projectleider bij Aedes

2001-2004 Senior adviseur Quintis BV

2005-2008 Vennoot, senior adviseur KOCK & partners

2008-heden Vennoot, senior adviseur Woonlab BV

Nevenactiviteiten

2011-heden Lid werkgroep Missie Ontwikkeling Vrede, Titus Brandsma parochie
locatie Bennekom

2012-heden Gastdocent leergang Risk- en Performance management ESAA Erasmus
Universiteit Rotterdam

2015-heden Secretaris en waarnemend-voorzitter afdeling roeien WSV VADA
Wageningen

Reeds gevisiteerd

2008 BetuwsWonen en CWL Woningbeheer
(Preview), Culemborg

2009 Algemene Woningbouwvereniging
Monnickendam, Monnickendam

2010 Heuvelrug Wonen, Doorn

2010 SIB Woonservice, Veenendaal

2010 Stichting Beter Wonen, IJsselmuiden

2010 Woningbouwvereniging Brederode,
Bloemendaal

2010 Woongoed Flakkee, Middelharnis

2011 Stichting De Huismeesters, Groningen

2011 Stichting Poort6, Gorinchem

2011 Stichting Woningbeheer Born-
Grevenbicht, Born-Grevenbicht

2011 Wonen Midden-Delfland, Maasland

2011 Woningbouwvereniging Goed Wonen,
Benschop

2011 Woningbouwvereniging Lopik, Lopik

2012 Casade, Waalwijk

2012 Woningstichting Gouderak, Gouderak

2012 Bo-Ex, Utrecht

2012 Harmonisch Wonen, Lelystad

2013 Rhiant, Hendrik-Ido-Ambacht

2013 Woonwaard, Alkmaar

2013 Woningstichting Wuta, Nigtevecht

2014 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel

2014 Elan Wonen, Haarlem

2015 Eelder Woningbouw, Paterswolde

2015 Woningstichting De Volmacht, Gieten

2015 Woonborg, Vries

2015 SallandWonen, Raalte

2015 Vredewold, Leek

2015 Woningbouwvereniging WonenBreborg,
Tilburg

2016 Woningstichting Wierden en Borgen,
Bedum

2016 R.K. Woningbouwvereniging Zeist, Zeist

2016 Stichting Uithuizer Woningbouw,
Uithuizen

2016 Woningbouwvereniging Beter Wonen,
Ooltgensplaat

2016 De Reenske Compagnie, Hoogezand

2016 Woningstichting Kockengen, Kockengen

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/alex-grashof/13/199/15>

Secretaris

Drs. A. de Klerk (Annet)



Korte kennismaking

Als adviseur richt ik mij op strategische vraagstukken bij gemeenten en corporaties, en op samenwerkingsverbanden op het gebied van mensen, wonen en wijken. Na mijn studie Planologie heb ik onder meer gewerkt bij adviesbureaus op het terrein van wonen en wijkontwikkeling; sinds 2010 werk ik als zelfstandig adviseur. In mijn werk ga ik op zoek naar de verhalen van organisaties en de kracht van mensen. Wat ik hoor, vertaal ik in een focus die richting geeft en aanzet tot betere prestaties. Sinds 2002 ben ik regelmatig ingeschakeld als secretaris bij Raeflex. In 2012 heb ik samen met Raeflex een publicatie uitgebracht onder de titel 'Het Geheim van de Goede Corporatie'. Daarin ben ik op zoek gegaan naar de succesfactoren die leiden tot goede prestaties van corporaties.

Visitaties

Als secretaris neem ik mijn kennis van de volkshuisvesting mee. Deze kennis heb ik opgedaan vanuit mijn studie en mijn werk. Ik ben analytisch ingesteld, ben sterk in het leggen van verbanden tussen verschillende gegevens en kan vanuit een brij van gegevens en gesprekken, de rode draad ontwarren en vertalen in een goed leesbaar rapport. Mijn invalshoek bij visitaties zijn de prestaties die corporaties leveren: wat heeft de corporatie aan resultaten geboekt in de afgelopen vier jaar en hoe verhoudt zich dat tot haar ambities, de opgaven in het werkgebied en de verwachtingen van klanten en andere belanghebbenden? De prestaties vormen het bestaansrecht van corporaties; de inzet van het vermogen en de kwaliteit van de governance zijn de randvoorwaarden om tot die prestaties te komen. Ik vind visitaties belangrijk als middel van verantwoording. Belanghebbenden kunnen goed gebruik maken van de uitkomsten van een visitatierapport om met een corporatie in gesprek te gaan. Daarnaast kunnen corporaties hun voordeel doen bij visitaties om tot verbetering van hun prestaties te komen.

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting en gemeentelijke organisaties
- Brede ervaring als secretaris
- Sterk ontwikkelde schrijfvaardigheid

Kort CV

- Geboren in 1969
- Opleiding: Planologie
- 1994-1997 Beleidsmedewerker gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadsvernieuwing)
- 1998-2010 Adviseur bij twee adviesbureaus: Kolpron/Ecorys en Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 2010-heden Zelfstandig adviseur bij Ondersteboven advies

Reeds gevisiteerd

2002	Huis en Erf, Schijndel	2011	Welbions, Hengelo
2003	Goede Stede, Almere	2011	Woningstichting Ons Doel, Leiden
2003	Stichting Wonen Leerdam, Leerdam	2011	Woningstichting de Zaligheden, Eersel
2004	St. Joseph Wonen, Hengelo	2012	Woningstichting Rochdale, Amsterdam
2004	Waterweg Wonen, Vlaardingen	2012	Twinta (Carintreggeland), Hengelo
2004	Westland Wonen, 's-Gravenzande	2013	Idealis, Wageningen
2004	Woningstichting Goede Stede, Almere	2013	wonenCentraal, Alphen a/d Rijn
2005	Stichting Woonvisie, Ridderkerk	2013	De Woonschakel, Medemblik
2005	Corporatie Holding Friesland, Grou	2015	Volkshuisvesting Arnhem, Arnhem
2005	Oost Flevoland Woondiensten, Dronten	2015	Domesta, Emmen
2007	Wonen Noordwest Friesland, Sint Annaparochie	2015	Stadgenoot, Amsterdam
2007	Wonen Weert, Weert	2015	Salland Wonen, Raalte
2010	SSH Nijmegen, Nijmegen	2015	Thús Wonen, Dokkum
2010	Stek, Lisse	2015	Woningstichting De Delthe, Usquert
2010	Woningstichting Simpelveld, Simpelveld	2015	Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, Oosterhout
2010	Woningstichting Urmond, Berg-Urmond	2015	Woningbouwvereniging De Goede Woning Driemond, Amsterdam Z-O
2010	Woningstichting Vaals, Vaals	2016	Stichting Rijnhart Wonen, Leiderdorp
2010	Woningstichting Voerendaal, Voerendaal	2016	Stichting Uithuizer Woningbouw, Uithuizen
2011	Stichting Wooncorporatie Kennemerhave, IJmuiden		
2011	Warmunda, Warmond		

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/annetdeklerek>

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Position paper SUW (2016) • Beleidsplan SUW 2016-2019 (28 juli 2016) • Strategisch Voorraadbeleid (29 februari 2012) • Strategische Voorraadbeleid (2015) • Jaarverslagen 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 • Woon- en Leefbaarheidsplan 2012, Uitvoeringsprogramma WLP 2012 en Convenant WLP 2012 • Bod SUW voor lokale prestatieafspraken (binnen het regionaal prestatiekader Eemsdelta) (16 juni 2016) <p>Diverse interne notities over beleid (status/ datum/ besluitvorming????):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notities Onderwerpen waarover een visie zou kunnen komen (onderhoud, materiaalkeuze, SVB, omvang bezit, verdeling DAEB – niet-DAEB, kaders nieuwbouw/renovatie, duurzaamheid, werkgebied, openbare ruimte/ lokale verantwoordelijkheid, personeelsbeleid en organisatie, transparantie, financieel beleid, maatschappelijke en sociale doelen, milieu, leefbaarheid, samenwerking, doelgroepen/toewijzingsbeleid, huurdersbetrokkenheid, huurbeleid, veiligheid)
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<ul style="list-style-type: none"> • Notulen vergaderingen tussen bestuur en Oet en Thoes • Notulen ledenvergaderingen 2013, 2014 • Uitkomsten Huurderstevredenheidsonderzoek 2010 (Oet & Thoes) • Samenwerkingsovereenkomst met Oet & Thoes
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Begrotingen en Meerjarenperspectieven SUW 2011 t/m 2016 • Interne notitie over financiële onderwerpen, procedures omtrent betaling • Managementletters/ Interim-controle Accountant 2015 (Deloitte) • Brief interim-controle 2011, 2012, 2013, 2014 (Deloitte) • Accountantsverslag 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 • Treasury Statuut (11 november 2013) • Reglement Financieel beleid en beheer (27 oktober 2016) • dVi 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 • Notities en dVi marktwaarde • CiP over verslagjaren 2012, 2013, 2014 • Frauderisico-analyse (16 juni 2016) • Administratieve Organisatie (AO) en Interne Controle (IC) SUW (2006) • Brieven Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 2011 t/m 2016 • Oordeelsbrieven CFV 2011 en 2012 • Toezichtsbrieven ILT 2013, 2014, 2015 • Risicobeoordeling van SUW 2016 (brief WSW) • Managementrapportages 2011 t/m 2015 • VA verslagstaat 2011-2012, 2012-2013, 2013-2014, 2014-2015 (DAEB vs. Niet-DEAB) • Aedesbenchmark
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Managementrapportages (1^e helft, t/m 3^e kwartaal) • Interne notitie: beleidsplan governance • Acties Governancecode 2015 • Checklist Governancecode 2011 • Reglement Woningtoewijzing 2011 (inclusief brief voor woningzoekenden) • Wijze van verhuuradministratie

	<ul style="list-style-type: none">• Treasurystatuut SUW (11-11-2013)• Protocol Agressie en geweld• Protocol Aanbesteding (20 augustus 2014)• Alfabetisch overzicht van beleid, procedures, etc. SUW (3 februari 2011)• Geschiktheidsmatrixen bestuur en RvT• Controle protocol RvT• Overlastprotocol SUW (mei 2003)• Onderhoudsprocedure (2007)• Klokkenluidersregeling• Integriteitscode SUW (5 februari 2016)• Instructie SMC voor SUW
--	--

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal zeven face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Stichting Uithuizer Woningbouw.

Raad van commissarissen

- De heer W.M. Ritsema, tijdelijk voorzitter

Bestuur

- De heer J. Van Duinen, voorzitter
- De heer Mr. M. Zuidema, secretaris
- De heer W. Nolden, penningmeester
- Mevrouw Ing. B.R. Slatman, lid

Leidinggevenden

- De heer H. Oosting, Hoofd Administratie
- De heer J.H.M. Kamp, Hoofd Technische dienst

Huurdersorganisatie Oet & Thoës

- De heer C. Sietsema, voorzitter
- De heer D. J. Heemstra, secretaris

Gemeente Eemsmond

- Wethouder de heer H. Sienot
- De heer J.P. van den Berg, regisseur wonen en gebiedszaken

Zorgorganisatie OGGZ

- Mevrouw Nienhuis, OGGZ coördinator

Zorgorganisatie 't Gerack

- De heer H. Duijneveld, plaatsvervangend bestuurder/ Voorzitter RvT 't Gerack

Bijlage 5 Prestatietabel Stichting Uithuizer Wonen

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2012-2015

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

In dit prestatieveld staat vermeld hoe de corporatie in de afgelopen vier jaar heeft gepresteerd in het beschikbaar houden van woningen voor mensen die in haar werkgebied op een sociale huurwoning zijn aangewezen.

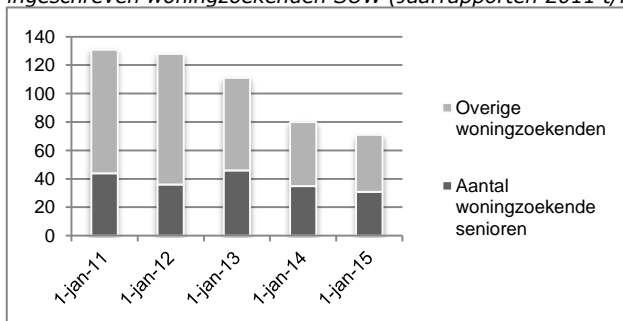
8

Beschikbaarheid

Aantal ingeschreven woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden daalt ieder jaar weer. Eind 2011 waren er nog 131 woningzoekenden. Eind 2015 nog maar 71. Een deel van deze woningzoekenden zijn senioren. Dit aantal is de afgelopen tijd vrij stabiel gebleven.

Aantal ingeschreven woningzoekenden SUW (Jaarrapporten 2011 t/m 2015)

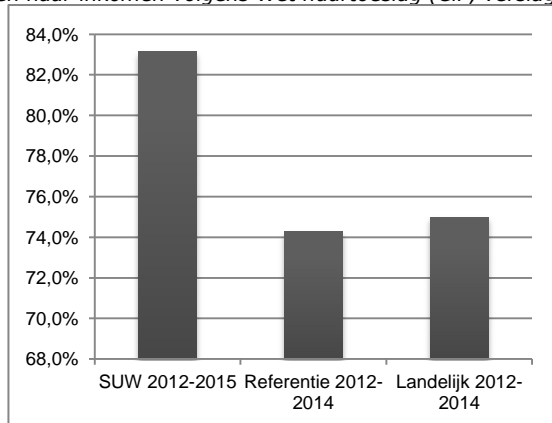


Mutatiegraad en woningtoewijzing

De mutatiegraad van de woningen van SUW is over het algemeen vergelijkbaar met referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde, waarbij opvalt dat in 2014 de mutatiegraad bij de woningen van SUW relatief lager is dan voorgaande jaren. Gedurende de periode 2012-2014 varieerde deze tussen de 6,8 en de 8,7 procent (Bron: CiP, verslagjaar 2014). Bij referentiecorporatie ligt de mutatiegraad anno 2014 op 7,7 procent en landelijk op 8,1 procent (Bron: CiP, verslagjaar 2014).

Van de voor verhuur beschikbare woningen van SUW is in de periode 2012-2015 83 procent toegewezen aan huishoudens met een (laag) inkomen binnen de huurtoeslaggrens. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde en de referentiecorporaties (zie tabel).

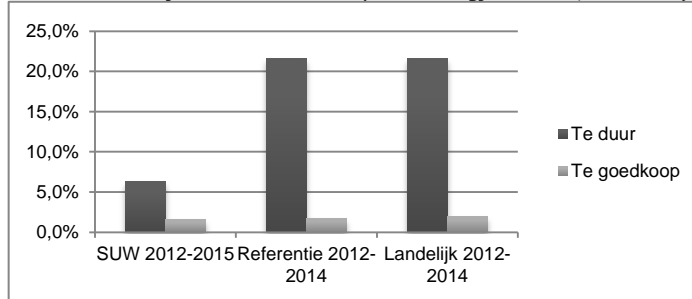
Toewijzing woningen naar inkomen volgens Wet huurtoeslag (CiP, verslagjaar 2014, dVi 2015)



Verder valt op dat SUW relatief weinig woningen 'te duur' toewijst. SUW wijst 6,3 procent van de beschikbare woningen te duur toe, terwijl dit bij referentiecorporaties en volgens het landelijk gemiddelde 21,6 procent is (zie tabel). Dat wil zeggen dat huishoudens met een laag inkomen (binnen de inkomensgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag) een woning hebben toegewezen gekregen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens (in 2014 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 556,82 en meerpersoonshuishoudens € 596,65). Dit was tot en met 2015 overigens volgens de wet toegestaan. Het geeft aan dat nieuwe huurders gezien hun inkomen een relatief hoge (sociale) huur hebben. Vanaf 1 januari 2016 zijn corporaties wettelijk verplicht huishoudens met een laag inkomen een huurwoning toe te wijzen tot de aftoppingsgrens ('passend toewijzen'). Een beperkt aantal huishoudens heeft een woning 'te goedkoop' toegewezen gekregen.

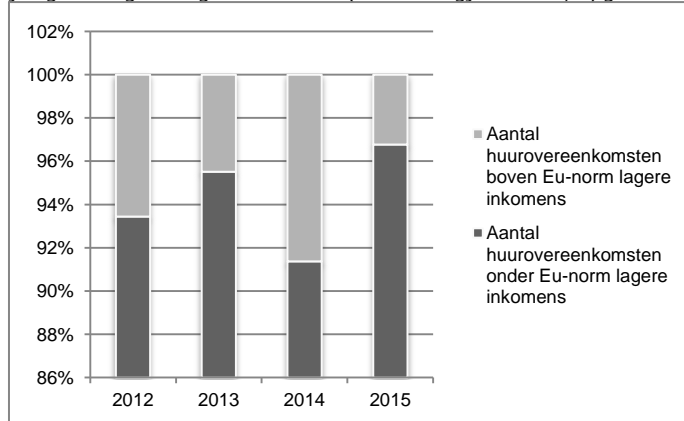
Geleverde prestaties op de prestatievelen 2012-2015

'Scheef' toewijzen in 2012-2015 (CiP verslagjaar 2014, dVi 2015)



SUW heeft gedurende de visitatieperiode alle woningen toegewezen volgens de normen van de Europese regelgeving, dat wil zeggen dat minimaal 90 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen is toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085. In de grafiek is zichtbaar dat de corporatie aan de norm voldoet.

Toewijzing woningen volgens Eu-norm (CiP verslagjaar 2014, opgave dVi 2015)



Statushouders

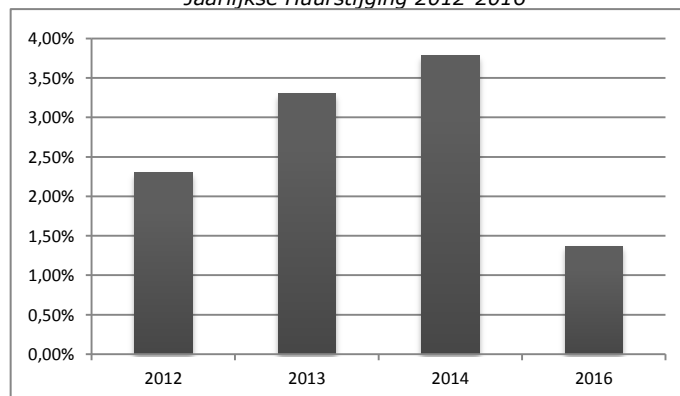
Voor de gemeente Eemsmond neemt SUW een deel van de taakstelling voor haar rekening. SUW heeft in de periode 2012 t/m 2015 voldaan aan de afspraak met de gemeente om statushouders te huisvesten.

Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

Het totale aantal huurwoningen van SUW is 765 woonegelegenheden (dVi 2015). De woningen zijn te vinden in de gemeente Eemsmond. De gemeente ligt in het noorden van de Provincie Groningen en is onderdeel van de regio Eemsdelta. Het bezit van SUW is te vinden in de grootste kern Uithuizen. In de gemeente Eemsmond zijn ook nog vijf andere corporaties actief. SUW heeft betaalbaarheid hoog in het vaandel staan, omdat er in de omgeving veel huishoudens wonen met een laag inkomen. De huurstijging was de afgelopen jaren als volgt:

Jaarlijkse Huurstijging 2012-2016



Geleverde prestaties op de prestatievelden 2012-2015

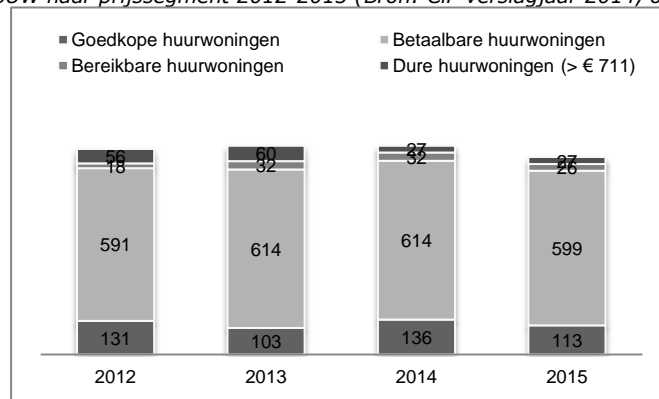
Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs per woongelegenheden is vanaf 2012 tot en met 2014 bij SUW toegenomen van € 423 per maand naar € 469 per maand (Bron: CiP, verslagjaar 2014). De gemiddelde huurprijs is relatief lager dan het gemiddelde van referentiecorporaties (€ 488) en landelijk (€ 494) gezien.

Betaalbaarheid woningvoorraad

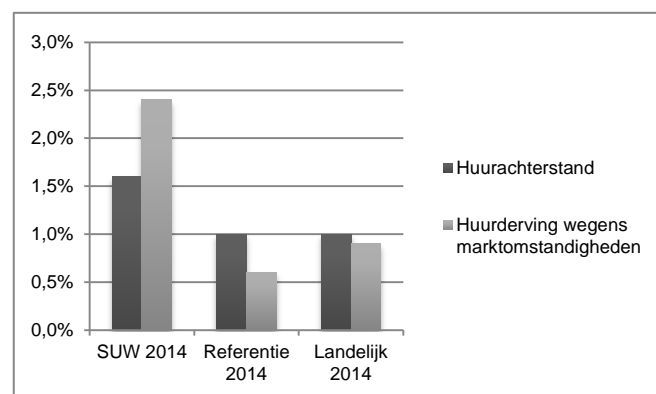
In onderstaande tabel is te zien dat het merendeel van de woningen bestaat uit (goedkope en) betaalbare woningen. Het aantal dure woningen (boven de huurtoeslaggrens) is gedurende de visitatieperiode afgenomen. In 2012 waren er nog 56 dure huurwoningen (> € 711). In 2015 zijn er nog 27. In vergelijking met referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde heeft SUW relatief veel goedkope en betaalbare huurwoningen, namelijk 93 procent in 2014 (en 2015) ten opzichte van 83 procent bij referentiecorporaties en 80 procent landelijk. Het percentage dat de corporatie vraagt van de maximaal redelijke huurprijs is de laatste jaren steeds een procent per jaar gestegen en is in 2015 68 procent bij DAEB-woningen (bron: dVi 2015). Dit percentage ligt iets hoger in vergelijking met referentiecorporaties (65 procent bij DAEB-woningen) en iets lager dan het landelijk gemiddelde (70 procent bij DAEB-woningen).

Woningbezit SUW naar prijssegment 2012-2015 (Bron: CiP verslagjaar 2014, opgave dVi 2015)



Huurachterstanden

De huurachterstanden zijn vanaf 2013 geleidelijk aan gedaald de afgelopen jaren. In 2013 was dit nog 2,0 procent van de jaarhuur en in 2015 1,4 procent (Bron: CiP verslagjaar 2014, dVi 2015). Dit ligt hoger dan referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde (beiden 1 procent, bron CiP verslagjaar 2014). De huurderwing wegens marktomstandigheden was gedurende de visitatie relatief hoog, met name in het dure huursegment (vanaf € 711, prijspeil 2016). De huurderwing wegens marktomstandigheden varieerde gedurende de visitatieperiode tussen 2,4 en 3,7 procent. Referentiecorporaties en landelijk is het gemiddelde aanzienlijk lager, namelijk 0,6 respectievelijk 0,9 procent.



2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7

In dit prestatieveld staan de resultaten vermeld, die de corporatie in de jaren 2012 tot en met 2015 heeft behaald bij het huishouden van bijzondere doelgroepen. Bijzondere doelgroepen zijn ouderen met een zorgbehoefte, personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking of andere personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Woningen voor zorgbehoevende huishoudens

SUW heeft 51 seniorenflats en 27 seniorenwoningen in de sociale huur en 20 duurdere seniorenappartementen (Jaarverslag 2015). Er zijn in totaal 160 nultredenwoningen (CiP, verslagjaar 2014). Van alle toegewezen

Geleverde prestaties op de prestatievelDEN 2012-2015

huurwoningen van SUW werd in 2012 en 2013 circa 3 procent toegewezen aan ouderen. In 2014 nam het aantal toewijzingen aan ouderen toe en was 11,9 procent. Dit is nog steeds aanzienlijk lager in vergelijking met referentiecorporaties (22,2 procent) en het landelijk gemiddelde (14,6 procent). Het jaarverslag 2015 geeft aan dat van de 71 ingeschreven woningzoekenden (31 december 2015) er 31 (op termijn) een seniorenwoning wensen.

Geleverde prestaties op het gebied van wonen en zorg 2012-2015

Ouderen kunnen een verzoek indienen voor het aanbrengen van 'opplus'-voorzieningen aan de huurwoning. Hierdoor kunnen oudere bewoners langer in hun eigen woonomgeving blijven wonen.

3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

7

In dit onderdeel kunt u lezen wat de corporatie heeft gepresteerd om de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer in stand te houden, dan wel te verbeteren. Ook leest u wat de corporatie heeft ondernomen om de duurzaamheid en de energieprestaties van de woningen te verbeteren.

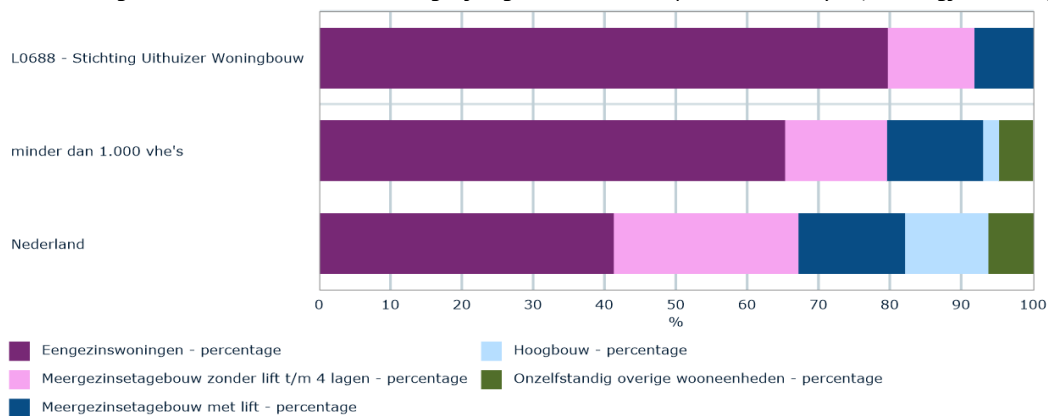
Woningkwaliteit

SUW opereert in een gebied dat gevoelig is voor aardbevingen, veroorzaakt door gaswinning. Ook het bezit van SUW heeft aardbevingsschade opgelopen. De aardbevingen hebben invloed hebben op de aantrekkelijkheid van het wonen in het werkgebied van SUW. De schade die ten gevolge van de aardbevingen ontstaat wordt gerepareerd. Zaken als veiligheid, waardevermindering en overlast krijgen hierbij de aandacht.

Kernmerken woningbezit

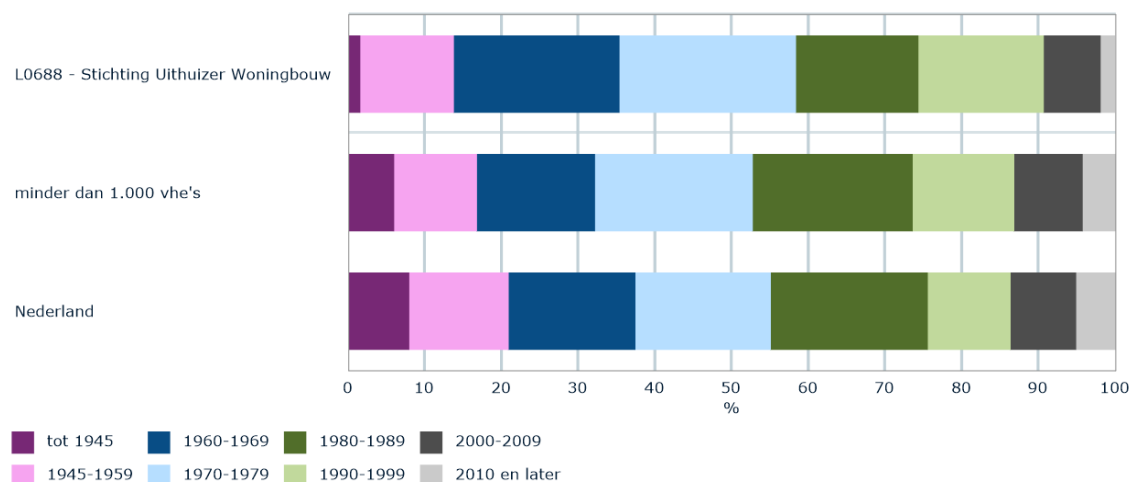
Het woningbezit van SUW bestaat voor bijna 80 procent uit eengezinswoningen. De corporatie heeft een beperkt aantal meergezinswoningen en geen hoogbouw. Ten opzichte van referentiecorporaties valt op dat SUW relatief veel eengezinswoningen heeft en relatief weinig meergezinswoningen.

Samenstelling van het bezit van SUW in vergelijking met andere corporaties 2014 (CiP, verslagjaar 2014)



Het bezit van SUW is vrijwel allemaal in de naoorlogse periode gebouwd. De corporatie heeft vooral veel bezit uit de jaren zestig en zeventig. Vanaf 2000 is er wel gebouwd maar heel beperkt.

Samenstelling van het bezit van SUW naar bouwperiode (CiP, verslagjaar 2014)



Prijs-kwaliteitverhouding

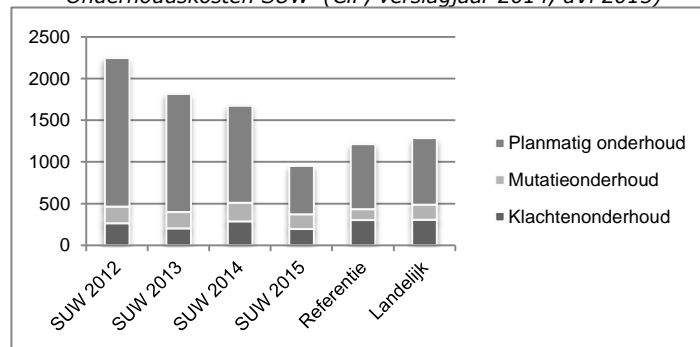
Geleverde prestaties op de prestatievelden 2012-2015

De gemiddelde huurprijs van de sociale huurwoningen van SUW bedraagt in 2015 68 procent van de maximaal redelijke huurprijs (Bron: dVi 2015). De maximaal redelijke huurprijs is de prijs die de corporatie mag doorrekenen gezien de kwaliteit van de woning. Ter vergelijking in 2014 was de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs van bij vergelijkbare corporaties eveneens 65 procent en gemiddeld over heel Nederland 70 procent.

Onderhoud

De corporatie besteedt geld aan planmatig onderhoud (zoals schilderwerk), mutatieonderhoud (uitgevoerd onderhoud bij het leegkomen van een woning) en dagelijks onderhoud (aan de hand van reparatieverzoeken). In onderstaande grafiek ziet u een weergave van de jaarlijkse onderhoudsuitgaven per verhuureenheid over de afgelopen jaren. Het merendeel van de uitgaven wordt besteed aan planmatig onderhoud. De uitgaven voor planmatig onderhoud per verhuureenheid gemiddeld zijn de afgelopen ieder jaar verder gedaald van € 1.782 in 2012 naar € 582 in 2015. In onderstaande grafiek is duidelijk te zien dat SUW gedurende de periode 2012 tot en met 2014 relatief veel geïnvesteerd heeft in planmatig onderhoud. De kosten voor mutatie- en klachtenonderhoud zijn vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

Onderhoudskosten SUW (CiP, verslagjaar 2014, dVi 2015)

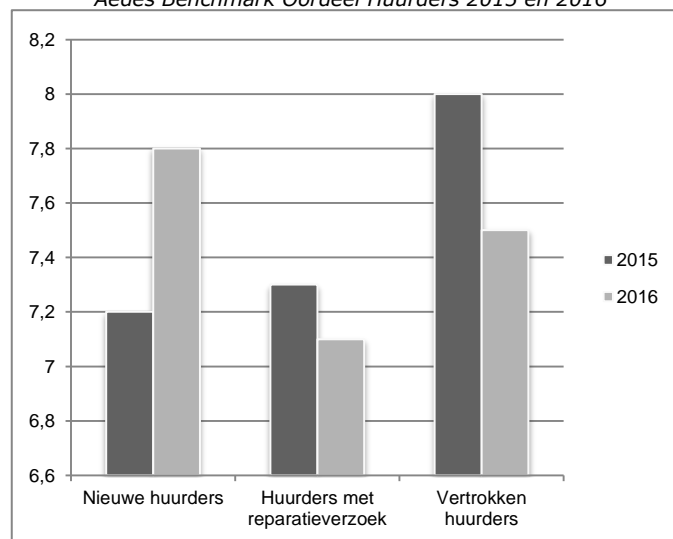


Kwaliteit dienstverlening

Aedes Benchmark

Het oordeel van de huurders in 2015 en 2016 is in het kader van de Aedes Benchmark onderzocht. De scores variëren tussen een 7 en een 8. In 2015 waren de huurders die vertrokken het meest tevreden (8) en in 2016 de nieuwe huurders (7,8). Huurders met een reparatieverzoek scoorden een 7,1 tot 7,3.

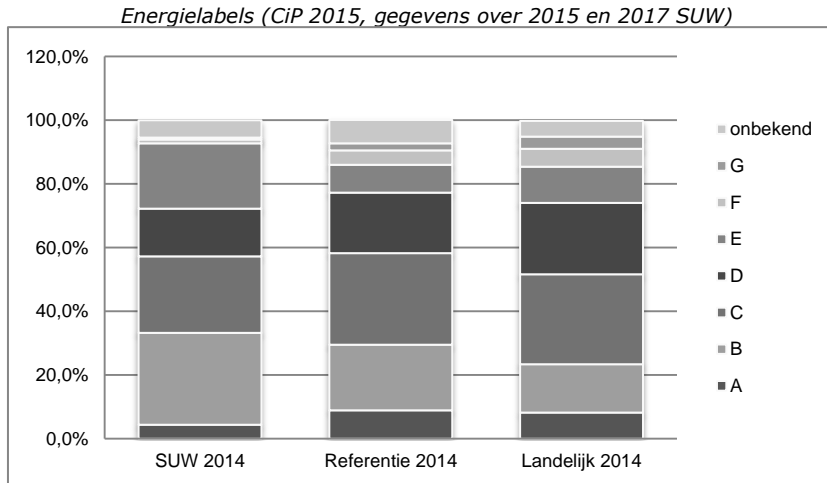
Aedes Benchmark Oordeel Huurders 2015 en 2016



Duurzaamheid en energie

Geleverde prestaties op de prestatievelDEN 2012-2015

Het energielabel geeft een goede weergave van de energieprestaties van een woning. De energielabels A, B en C worden over het algemeen groene labels genoemd. SUW heeft 57 procent groene labels (A, B, C). Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. SUW heeft wel relatief veel rode labels (ruim 20 procent).



Landelijk is afgesproken gemiddelde een energielabel B te bereiken in 2021. Vijf pilot-woningen (zie punt 5.) zijn versterkt en naar Nul Op de Meter gebracht, waardoor bewoners nauwelijks nog een energienota krijgen.

4. (Des)investeringen in vastgoed

6

Bij dit prestatieonderdeel treft u de resultaten aan die de corporatie heeft gerealiseerd in nieuwbouw van woningen, woningverbetering, sloop, verkoop (en/of aankoop) en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.

Nieuwbouw, verbeteringen, sloop en verkoop van woningen

SUW heeft een beperkt aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In 2015 een aantal van 15. Eveneens zijn er weinig woningen verkocht (2 gedurende de visitatieperiode). Het aantal gesloopte woningen is ook beperkt. Alleen in 2015 was sprake van sloop, namelijk 44 woningen. Het betreft de woningen aan de Maarweg en Hoofdstraat-West.

Nieuwbouw, verbeteringen, sloop en verkoop van woningen (CIP, verslagjaar 2014)

	2012	2013	2014	2015
Nieuwbouw	0	15	0	0
Verbeteringen	83	93	112	0
Sloop	0	0	0	44
Verkoop	1	1	0	0

SUW heeft gedurende 2012-2014 288 woningen verbeterd (Bron: CIP, verslagjaar 2014). Per verbeterde woonegelegenheid investeerde de corporatie een bedrag van gemiddeld € 8.451. De verbeteringen die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd zijn deels investeringen en deels onderhoud geweest. Vandaar ook het hoge bedrag aan planmatig onderhoud (zie kwaliteit woningvoorraad). Het bedrag voor woningverbetering per eenheid ligt iets lager dan het gemiddelde bij vergelijkbare corporaties en iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Deze verbeteringen zijn voornamelijk het na-isoleren van woningen en upgraden van woningen door sanitair en keukens vervanging. De verbeteringen zijn in 2015 stopgezet. Doordat SUW in het aardbevingsgebied werkzaam is, en er afspraken zijn gemaakt over het versterken van woningen (zie de pilot van 5 woningen) is het de bedoeling dat bovengenoemde verbeteringen tegelijkertijd met de versterking worden uitgevoerd.

Er is intensief overleg met het Centrum Veilig Wonen en de NAM over het versterken en verduurzamen van de woningen die schade hebben of kunnen ondervinden ten gevolge van de aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning. Uiteindelijk zullen alle woningen versterkt moeten worden. Eind november 2015 is gestart met een pilot van vijf woningen aan de Fivelingoweg, als onderdeel van in totaal 150 woningen verdeeld over de corporaties in het aardbevingsgebied.

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2012-2015	
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7
<i>In deze rubriek staan de activiteiten en de resultaten vermeld die bijdragen aan de kwaliteiten van de kernen, wijken en buurten waar de corporatie werkt.</i>	
<p>Leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast</p> <p>Er zijn geen afspraken gemaakt met de gemeente. SUW is zich wel bewust van het belang van een goede woon- en leefomgeving. Op verschillende plaatsen in Uithuizen heeft SUW gezorgd voor de totstandkoming en het in stand houden van speeltuintjes, waarbij bewoners zelf een ruim deel van de verantwoordelijkheid dragen. Bewoners die hun tuinen niet onderhouden worden gewezen op het feit dat zij dit conform het huurreglement behoren te doen. De tuinen van leegstaande woningen worden onderhouden door een hoveniersbedrijf. SUW rijkt jaarlijks prijzen uit voor de mooiste tuinen.</p>	

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelen te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities;
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt de onderstaande meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers als volgt een kwantificering van de mogelijk marges is gekoppeld:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	> -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	> +35%

Beoordeling Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen, Governance

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance kijkt de visitatiecommissie eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Als dat het geval is, beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve zin afwijkt. In dat geval worden er pluspunten gegeven. Wanneer de corporatie niet aan het ijkpunt voldoet, wordt automatisch een 5 of lager gegeven. De commissie zal in dat geval aangeven op welke onderdelen de corporatie niet voldoet (minpunten).

Cijfer	Benaming	Prestatie
1	zeer slecht	
2	slecht	
3	zeer onvoldoende	
4	ruim onvoldoende	
5	onvoldoende	
6	voldoende	Voldaan aan het ijkpunt (omschreven in de methodiek)
7	ruim voldoende	Aanvullende pluspunten
8	goed	
9	zeer goed	
10	uitmuntend	

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

De meetschaal van 1 (zeer slecht) tot 10 (uitmuntend) wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Bijlage 7 Position paper



Position Paper Stichting Uithuizer Woningbouw

Stichting Uithuizer Woningbouw staat aan de vooravond van haar 2^{de} visitatie. In dit position paper schetsen we, als startpunt voor de visitatie, een beeld van wie we zijn. Een beeld waarover we met de visitatiecommissie graag het gesprek aangaan. We zijn namelijk trots op wie we zijn, waar we voor staan en wat we doen. Tegelijkertijd biedt de visitatie ons concrete handvatten, waarmee we in de komende jaren de dienstverlening, volkshuisvestelijke inzet en interne bedrijfsvoering van SUW kunnen optimaliseren. Met als doel: tevreden huurders.

1. Stichting Uithuizer Woningbouw

Stichting Uithuizer Woningbouw (hierna: SUW) ontwikkelt, verhuurt en onderhoudt al bijna een eeuw woningen in Uithuizen, hoofdplaats en regionaal centrum van de gemeente Eemsmond. SUW is van oudsher diepgeworteld in de kern Uithuizen. We maken onze verantwoordelijkheid voor de sociale huisvesting waar. Dit doen we door verantwoorde keuzes op het terrein van nieuwbouw, herstructurering en beheer. Daarin zijn we herkenbaar voor huurders en inwoners van Uithuizen. We kennen onze verantwoordelijkheid, ook op het gebied van leefbaarheid en sociale samenhang. SUW verhuurt op dit moment circa 800 woningen, waarvan ongeveer 80% bestaat uit eengezinswoningen.

De missie van SUW luidt als volgt:

We verhuren kwalitatief goede, veilige en betaalbare woningen primair aan mensen met een beperkt inkomen. Vanuit het wonen leveren we in samenwerking met onze partners een actieve bijdrage aan de vitaliteit van Uithuizen.

Onze organisatie

SUW heeft een compacte organisatie, passend bij de schaal van het werkgebied en de omvang van het woningbezit. De corporatie wordt bestuurd door een vrijwillig bestuur. Het bestuur heeft een actieve rol, zowel gericht op de bedrijfsvoering als op de vertegenwoordiging van SUW naar 'buiten' toe. Bijvoorbeeld in het DEAL-verband (samenwerking van gemeenten en corporaties in de Eemsdelta; de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond, Loppersum) en bij de herontwikkeling van De Blink in het centrum van Uithuizen. In de uitvoering van (dagelijkse) werkzaamheden wordt het bestuur bijgestaan door zeven medewerkers (in totaal 6 fte). Daarnaast heeft SUW een raad van toezicht. Zij zien toe op het tot uitvoer brengen van de maatschappelijke doelstellingen van SUW.

2. Terugblik: visitatie in 2010

In 2010 is SUW voor de 1^{ste} keer gevisiteerd. De visitatiecommissie concludeerde destijds dat SUW (ruim) voldoende presteert in het licht van de opgaven. Belanghebbenden gaven daarnaast aan tevreden te zijn over de prestaties van de stichting. Tegelijkertijd kreeg SUW ook een aantal aandachtspunten mee van de visitatiecommissie. Dit betrof onder andere het verder vormgeven van de beleidscyclus evenals de financiële planning- en controle cyclus, het opstellen van ambities, de rol van de raad van toezicht en de implementatie van de Governancecode.

De afgelopen jaren zijn op diverse acties opgepakt. Zo is de beleidscyclus verder vormgegeven en zijn er verschillende beleidsdocumenten opgesteld. Dit betreft onder andere: de integriteitscode en klokkenluidersregeling, het protocol huurachterstanden en 2^{de} kansbeleid,

het aanbestedingsprotocol en de verdere uitwerking en jaarlijkse evaluatie van het strategisch voorraadbeleid. Een voor ons belangrijke mijlpaal daarnaast, is het recent vastgestelde beleidsplan voor de jaren 2016-2019. Hierin verwoorden we onze ambities en de concrete doelstellingen die we oppakken, zowel volkshuisvestelijk als voor de organisatie.

Waar er in de vorige visitatie kritiek was op de eigen versie van de governancecode die SUW hanteerde, hanteren we nu de governancecode zoals deze per 1 mei 2015 van kracht is. De implementatie hiervan ronden we eind 2016 af.

SUW heeft de afgelopen jaren in het DEAL-verband nauw samengewerkt met haar belanghebbenden. Zo is in gezamenlijkheid het Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdelta (hierna: WLP) opgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over de inzet van de verschillende partijen (uitvoeringsprogramma) en daarmee tevens dienst doet als prestatieafspraken. Het WLP vormde voor SUW in de afgelopen jaren dan ook een belangrijk kader voor onze inzet in Uithuizen. Aanvullend op het WLP vindt er in het DEAL-verband afstemming van beleid plaats. Er is maandelijks overleg. De samenwerking met de huurdersvereniging is het afgelopen jaar geïntensiveerd, na een periode waarin de bezetting mager was. Het bestuur van SUW heeft zich actief ingezet om nieuwe leden voor de huurdersvereniging te werven en de samenwerking (opnieuw) vorm te geven.

3. Prestaties 2011 - nu

Een prestatie waar we in onze ogen met recht trots op mogen zijn, is de benaderbaarheid van onze organisatie. Dit geldt zowel voor de werkorganisatie als het bestuur. Als SUW zijn we onderdeel van de lokale samenleving in Uithuizen. Huurders en woningzoekenden weten ons te vinden en signalen pakken we adequaat op. Als kleine lokaal verankerde corporatie ligt hier onze kracht en meerwaarde.

Verder zijn we tevreden over de samenwerking met onze belanghebbenden. Met name in het DAEL-verband werken we intensief samen met corporaties, gemeenten en andere partijen. SUW heeft hierin een volwaardige rol en inbreng. Met de gemeente Eemsmond stemmen we, als dé sociale huisvester in Uithuizen, de volkshuisvestelijke inzet in ons werkgebied af.

SUW heeft in de afgelopen jaren diverse projecten uitgevoerd, dit betreft:

- Aankoop van 44 woningen in 2011, overgenomen van Woonzorg Nederland. Deze woningen worden gefaseerd gesloopt en vervangen door 30 nieuw te bouwen levensloopbestendige grondgebonden woningen. Oplevering vanaf 2018.
- Nieuwbouw complex Lewehof, 11 sociale huurappartementen voor starters vanaf 23 jaar. Oplevering in 2013. We voorzien hiermee in de (extra) vraag van jongeren naar betaalbare huurwoningen.
- Aankoop en verbouwing beeldbepalend pand Schoolstraat tot 4 sociale huurappartementen. Oplevering in 2013.
- Renovatie 12 woningen aan de Havenweg tot levensloopbestendige woningen. Oplevering 2014.
- Na-isolatie en vervangen van installaties bij ongeveer 350 bestaande huurwoningen in de periode 2011 - 2015, waarmee het energielabel van deze woningen is gestegen naar 'B'.

In de afgelopen jaren is het altijd een uitdaging gebleken om nieuwe bestuursleden en commissarissen voor SUW te vinden. We zijn dan ook verheugd dat dit weer gelukt is. Met de aanstelling van nieuwe bestuursleden in de afgelopen jaren en de aanstelling van nieuwe commissarissen eind 2016 is een belangrijke kwaliteitsimpuls gerealiseerd op bestuurlijk niveau. Dit als basis voor de doorontwikkeling van de organisatie in de komende jaren.

4. Beleidsplan 2016 - 2019

Onze ambities voor de komende jaren hebben we vastgelegd in het beleidsplan 2016-2019. Het beleidsplan is het resultaat van de gesprekken die wij in de afgelopen jaren met elkaar als RvT, bestuur en werkorganisatie, en met onze belanghebbenden (onder andere gemeente, huurders en collega-corporaties) hebben gevoerd over de visie, ambities en doelstellingen van SUW. Dit in het licht van onze opgaven, zoals mede verwoord in het WLP. Uitgangspunt hierin is dat SUW continue werkt aan het aanbieden van kwaliteit tegen een betaalbare huurprijs voor de sociale doelgroep in Uithuizen. Vanuit deze gedachte en onverminderd onze inzet op het terrein van leefbaarheid, richten we ons in de periode 2016-2019 op de volgende drie speerpunten:

1. Betaalbaarheid woningvoorraad

SUW zet zich in om woningen tegen een betaalbare prijs te verhuren aan huishoudens behorend tot de sociale doelgroep (inkomen tot €35.739, prijspeil 2016). De vigerende wettelijke kaders voor de toewijzing van woningen, zijn daarbij voor ons leidend. Begin 2017 actualiseren we het huurbeleid.

2. Kwaliteit woningvoorraad

Naast betaalbaarheid, investeren we de komende jaren in de kwaliteit van onze woningvoorraad. Dit doen we langs een aantal verschillende invalshoeken (op basis van het strategisch voorraadbeleid): investeren in veilige woningen, investeren in duurzaamheid, investeren in geschiktheid, nieuwbouw en verkoop van bestaande woningen. De combinatie van deze ingrepen maakt dat SUW kan blijven voorzien in voldoende geschikte woningen voor haar doelgroep. Daarnaast is voor de kern Uithuizen de uitwerking van het centrumplan, waarin SUW één van de partners is, een belangrijke ontwikkeling.

3. Onze organisatie

Om ook op de lange termijn invulling te geven aan onze opgaven, is een solide en goed functionerende organisatie randvoorwaardelijk. We onderzoeken de mogelijkheid of met samenwerking in de regio, de gewenste professionaliseringsslag te maken is. Daarnaast ronden we in de beleidsplanperiode de implementatie van wet- en regelgeving af en werken we de HRM-cyclus binnen onze organisatie verder uit. Tevens investeren we de komende jaren in het op goede wijze vormgeven van huurdersparticipatie binnen onze organisatie.

Het beleidsplan dient mede als input voor de jaarlijks op te stellen prestatieafspraken met de gemeente Eemmond en huurdersvereniging Oet en Thoes.

5. Visie op financiën

Financiële continuïteit is cruciaal om onze inzet blijvend te garanderen, en met onze vastgoedportefeuille in te spelen op de ontwikkelingen die zich in Uithuizen voordoen. Daarin wegen we ons financieel resultaat altijd af aan het te bereiken maatschappelijk rendement. Op dit moment staan we er als organisatie financieel solide voor. Om de financiële continuïteit van SUW ook op de lange termijn te borgen, stellen we jaarlijks een begroting en meerjarenprognose op, die we toetsen aan de kengetallen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast hebben we financiële randvoorwaarden vastgelegd waaraan we voorgenomen (des)investeringen toetsen.

Met financiële continuïteit als randvoorwaarde, investeert SUW in het realiseren van haar maatschappelijke doelen. We streven daarbij naar een zo optimaal mogelijke inzet van ons volkshuisvestelijk vermogen. Op dit moment zitten we 'ruim in ons jasje', omdat we de afgelopen jaren onvoldoende in staat zijn geweest te investeren. Met name doordat investeringen, vanwege onder andere de aarbevingsproblematiek en Flora- en faunawet, in de tijd doorschoven. Tegelijkertijd is er voor gekozen om het planmatig onderhoud en isoleren van woningen 'on-hold' te zetten, in verband met het versterkingsprogramma. Nu de onduidelijkheid hieromtrent aanhoudt, pakken we het planmatig onderhoud weer op. De komende jaren sturen we dan ook op het daadwerkelijk inzetten van ons volkshuisvestelijk vermogen.

SUW heeft bedrijfslasten die ver onder het gemiddelde in de sector liggen. Dat is mooi. Tegelijkertijd zien we de komende jaren grote opgaven op de organisatie afkomen. Onder andere de gevolgen van gewijzigde wet- en regelgeving, uitvoering van het woon- en leefbaarheidsplan en de versterking van het woningbezit. Dit vraagt extra inzet van de organisatie. Uitgangspunt voor ons blijft dat SUW sober en doelmatig omgaat met haar uitgaven en de bedrijfslasten lager dan het gemiddelde in de sector zijn.

6. Waar staan we nu

Tot slot van dit position paper, schetsen we in deze paragraaf ons beeld van de zaken waarover we op dit moment tevreden zijn en enkele belangrijke aandachtspunten voor de komende jaren.

Als bestuur zijn we tevreden over de positie die SUW inneemt in Uithuizen. We zijn een sociale dienstverlener die midden in de samenleving van Uithuizen staat en bijdraagt aan betaalbaar wonen en de leefbaarheid in het dorp. Daarnaast worden we door onze huurders gewaardeerd op onze goede bereikbaarheid, snelle afhandeling van vragen en/of klachten en duidelijke communicatie. We doen dit met gemotiveerde medewerkers. Daarbij is SUW financieel een gezonde organisatie.

Kijken we als bestuur vooruit, dan zien we een aantal belangrijke aandachtspunten:

- Toekomstbestendigheid vrijwillig bestuur: gezien de opgaven van SUW en alle ontwikkelingen die er op de organisatie afkomen (mede vanuit wet- en regelgeving), is de toekomstbestendigheid van de huidige bestuursstructuur onderwerp van gesprek. Dit mede in relatie tot professionalisering van de werkorganisatie. Uitgangspunt is dat we als zelfstandige organisatie blijvend in staat zijn invulling aan onze opgaven te geven.
- Versterking woningvoorraad: ondanks intensief contact met onder andere de NAM, blijft er onduidelijkheid bestaan over de versterking van de woningvoorraad (aantal woningen en termijn). Dit is vervelend voor onze huurders. Temeer omdat de verduurzaming van onze woningvoorraad (mede) afhankelijk is van het versterkingsprogramma. We streven naar duidelijkheid en het komen tot concrete investeringen op korte termijn. Dit doen we in samenspraak met onze collega-corporaties.
- Ten opzichte van de vorige visitatie zijn de eerste stappen gezet in de professionalisering van het toezicht bij SUW, de RvT wordt bijvoorbeeld intensiever betrokken bij de totstandkoming van beleid. Tegelijkertijd constateren we ook dat de RvT in haar rol als toezichthouder nog (teveel) op afstand staat. Met het toetreden van drie nieuwe commissarissen eind 2016, is de basis voor de verdere professionalisering gelegd. De nieuwe commissarissen zijn zich bewust van de opgave en wens die er ligt. Als basis voor het toezicht bij SUW in de komende jaren, wordt erna het aantreden van de nieuwe commissarissen een toezichtvisie en toetsingskader opgesteld.



Bestuur Stichting Uithuizer Woningbouw
Uithuizen, 30 augustus 2016