

# Maatschappelijke visitatie Groninger Huis

2012 (tweede helft) tot en met 2016

Opdrachtgever: Woonstichting Groninger Huis

Rotterdam, 24 april 2017





# Maatschappelijke visitatie Groninger Huis

Woonstichting Groninger Huis  
Visitatieperiode 2012 (tweede helft) tot en met 2016

Opdrachtgever: Woonstichting Groninger Huis

Christine Oude Veldhuis  
Alexandra de Jong  
Robert Kievit

Rotterdam, 24 april 2017

## Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO<sub>2</sub>-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO<sub>2</sub>-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)**

# Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| Voorwoord   | 5  |
| Beoordeling maatschappelijke prestaties                       | 9  |
| Recensie  | 9  |
| Scorekaart  | 12 |
| Samenvatting en beoordeling                                   | 13 |
| 1 Profielschets   | 15 |
| 2 Presteren naar Opgaven en Ambities                          | 19 |
| 2.1 Inleiding   | 20 |
| 2.2 Beoordelingskader   | 20 |
| 2.3 Opgaven   | 21 |
| 2.4 Prestaties in het licht van de opgaven                    | 25 |
| 2.5 Ambities  | 30 |
| 2.6 Ambities in relatie tot de opgaven                        | 31 |
| 2.7 Beoordeling   | 31 |
| 3 Presteren volgens Belanghebbenden                           | 33 |
| 3.1 Inleiding   | 34 |
| 3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie           | 34 |
| 3.3 Beoordeling   | 34 |
| 3.4 Boodschap   | 41 |
| 4 Presteren naar Vermogen                                     | 45 |
| 4.1 Inleiding   | 46 |
| 4.2 Financiële continuïteit                                   | 46 |
| 4.3 Doelmatigheid   | 48 |
| 4.4 Vermogensinzet  | 49 |
| 4.5 Beoordeling   | 50 |
| 5 Presteren ten aanzien van Governance                        | 51 |
| 5.1 Inleiding   | 52 |
| 5.2 Besturing   | 52 |
| 5.3 Intern toezicht   | 55 |
| 5.4 Externe legitimering en verantwoording                    | 60 |
| 5.5 Beoordeling   | 62 |
| Bijlagen  | 63 |
| Bijlage 1: Position Paper                                     | 64 |
| Bijlage 2: Bestuurlijke reactie                               | 71 |
| Bijlage 3: Geïnterviewde personen                             | 72 |
| Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring | 73 |
| Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren                 | 75 |
| Bijlage 6: Bronnenlijst                                       | 80 |
| Bijlage 7: Prestatietabel                                     | 81 |



# Voorwoord

## Het visitiestelsel

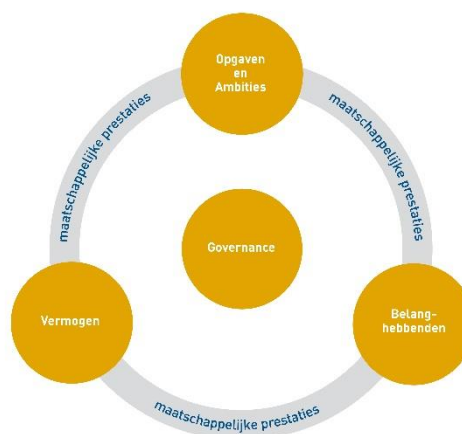
De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.



In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

## Aanpak van Ecorys

Groninger Huis heeft Ecorys in 2016 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode september 2016 tot en met februari 2017 en beslaat de jaren 2012 (tweede helft) tot en met 2016. De afwijkende visitatieperiode is gekozen om aan te sluiten op de voorgaande visitatie die betrekking had op de periode 2008 tot en met 2011 en de eerste helft van 2012. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Christine Oude Veldhuis, Alexandra de Jong, Robert Kievit. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

| Maanden            | september | oktober | november | december | januari | februari |
|--------------------|-----------|---------|----------|----------|---------|----------|
| Deskresearch       |           |         |          |          |         |          |
| Startbijeenkomst   |           |         |          |          |         |          |
| Interne interviews |           |         |          |          |         |          |
| Belanghebbenden    |           |         |          |          |         |          |
| Concept rapport    |           |         |          |          |         |          |
| Interne bespreking |           |         |          |          |         |          |
| Eindpresentatie    |           |         |          |          |         |          |
| Eindrapport        |           |         |          |          |         |          |

## De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

| Cijfer   | Prestatie   | Afwijking           |
|----------|---|---------------------|
| 10       | Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk               | Meer dan +35%       |
| 9        | Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk                 | +20% tot +35%       |
| 8        | Goed. De prestatie overtreft de opgaven                                 | +5% tot +20%        |
| 7        | Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven                   | -5% tot +5%         |
| <b>6</b> | <b>Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven</b>  | <b>-5% tot -15%</b> |
| 5        | Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven           | -15% tot -30%       |
| 4        | Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven      | -30% tot -45%       |
| 3        | Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven | -45% tot -60%       |
| 2        | Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd                           | -60% tot -75%       |
| 1        | Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd                              | Meer dan -75%       |



Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

| Cijfer | Prestatie        |
|--------|------------------|
| 10     | Uitmuntend       |
| 9      | Zeer goed        |
| 8      | Goed             |
| 7      | Ruim voldoende   |
| 6      | Voldoende        |
| 5      | Onvoldoende      |
| 4      | Ruim onvoldoende |
| 3      | Zeer onvoldoende |
| 2      | Slecht           |
| 1      | Zeer slecht      |

### Leeswijzer

Dit rapport begint met de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Vervolgens vindt u de hoofdstukken die het hart van de rapportage vormen.

Ten slotte vindt u de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper;
2. Bestuurlijke reactie;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula Vitae van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Uitwerking Presteren naar Opgaven en Ambities.

### Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.



# Beoordeling maatschappelijke prestaties

## Recensie

### Respect voor het maatschappelijk presteren in een complex werkgebied met veel hectiek

Groninger Huis is een 'typische plattelandscorporatie' (typering uit het eigen Position Paper) die circa 2.700 verhuureenheden beheert en verhuurt in Noord en Oost Groningen. De relatief bescheiden omvang van de corporatie moet worden gezien in relatie tot:

- de complexiteit van 4 werkgemeenten, die weer uit 12 kernen bestaan met verschillende en uiteenlopende opgaven;
- de problematiek van een krimpregio met sociaaleconomische problemen, waardoor het op peil houden van de corporatie-inkomsten via huurverhogingen en woningverkopen lastig is;
- de actualiteit van aardbevingen die met name sinds augustus 2012 (aardbeving bij Loppersum met een kracht van 3,7) voor grote bestuurlijke hectiek en steeds veranderende schade- en herstelscenario's heeft gezorgd;
- de voorbereiding van de fusie per januari 2017 met een gedeelte van de corporatie Steelande Wonen uit Hoogezand, waarbij circa 1.700 verhuureenheden en 13 medewerkers worden toegevoegd aan bezit en organisatie van Groninger Huis.

Als laatste, maar zeker niet minste punt wijst de visitatiecommissie op de relatief bescheiden omvang in relatie tot de ambities, gedrevenheid en innovatiekracht die Groninger Huis kenmerken. De visitatiecommissie constateert met groot respect dat Groninger Huis in de beschouwde periode op al deze borden is blijven schaken, daarin een actieve partij is geweest, goede maatschappelijke prestaties heeft laten zien en een continu vermogen tot veranderen en bijstellen heeft laten zien. Een voorbeeld is de frequente actualisering van het strategisch voorraadbeleid, waar de wisselende inzichten over aardbevingsschade en daarmee samenhangende herstelopgaven toe noodzaken. Een ander voorbeeld is het willen bijdragen aan een oplossing voor de problematiek van Steelande. Het position paper geeft een goed beeld van de uitdagingen die het werkgebied oplevert, de positie en de ambities van Groninger Huis. De deskresearch en de gesprekken die de visitatiecommissie bij Groninger Huis heeft gevoerd, hebben een overtuigende inkleuring opgeleverd.

Het ruim voldoende presteren op de velden die centraal staan in de maatschappelijke visitatie krijgt tegen de hierboven geschetste achtergrond een zwaarder gewicht dan gebruikelijk is. De visitatiecommissie kan dat wellicht onvoldoende laten doorklinken in de beoordeling van de afzonderlijke velden, maar wil er in de recensie graag op deze wijze extra aandacht aan geven.

### Terugblik op de vorige visitatie (periode 2008 tot en met 2011 en doorkijk 2012 eerste helft)

In het voorgaande visitatierapport maakte de commissie melding van enkele punten waarop verbeteringen mogelijk waren:

- de inzichtelijkheid en transparantie van de jaarverslagen;
- de rapportage van het eigen presteren en de communicatie daarover via jaarverslagen en website;
- versterking van de monitoring en verslaglegging van het feitelijk handelen bij achterblijvende of afwijkende prestaties.

Groninger Huis heeft de mogelijkheden voor verbetering grotendeels opgepakt, hetgeen zichtbaar is in de kwaliteit van jaarverslagen en de uitgebreide en zeer volledige trimesterrapportages. Toch blijven er, zoals uit de onderhavige maatschappelijke visitatie blijkt, op het punt van de PCA-cyclus verdere verbeteringen mogelijk.

### Ruim voldoende tot zeer goed presteren

De vorige maatschappelijke visitatie had betrekking op de periode 2008 tot en met 2011, met een doorkijk naar de eerste helft van 2012. In maart van dat jaar vond de overgang plaats van een drie- naar een tweelaags structuur. Om die reden heeft de voorliggende visitatie betrekking op de periode 2013 tot en met 2016, waarbij met name governance-aspecten over 2012 wordt meegenomen.

Groninger Huis laat – evenals in de voorgaande visitatie - over de hele breedte ruim voldoende tot goede beoordelingen zien. De opvallend goede beoordelingen die de belanghebbenden zonder uitzondering geven voor de maatschappelijke prestaties van, de betrokkenheid bij, en de communicatie met Groninger Huis ondersteunen het positieve beeld dat de visitatiecommissie heeft. De waarderingen hebben zowel betrekking op het feitelijk presteren als op de wijze waarop Groninger Huis zich inzet voor opgaven en goede contacten met belanghebbenden.

Financiële continuïteit en doelmatigheid zijn goed op orde. De visitatiecommissie constateert dat Groninger Huis weloverwogen omgaat met de verantwoorde vermogensinzet voor de opgaven in het werkgebied. De begrotingen en meerjarenbegrotingen bevatten een voorwoord dat het beoogde presteren op de hoofdlijnen kwaliteit van het bezit, leefbaarheid en energiebeleid confronteert met de financiële mogelijkheden. In de gesprekken heeft Groninger Huis werkwijze en verantwoording toegelicht. Groninger Huis heeft als beleidsvoornemen om onrendabel te blijven investeren ten behoeve van de doelgroep; de eigen normstellingen om deze onrendabele investeringen te maximaleren worden echter met regelmaat overschreden. De governance is bij Groninger Huis ruim voldoende op orde, waarbij echter inzake het naleven van de Governancecode het volgende is opgevallen: over de jaren 2012 tot en met 2014 is geen melding gemaakt van, en uitleg gegeven voor het afwijken van de Governancecode 2011 wat betreft de benoemingstermijn van de bestuurder. De benoemingstermijn van de bestuurder (onbepaalde tijd) is niet in overeenstemming met artikel 25 van de Woningwet. Voor bestuurders die zijn benoemd voor 1 juli 2015 geldt echter een overgangsrecht als uitzondering op artikel 25 van de Woningwet.

### Sterke punten

Behoudens de geschetste waardering voor het presteren in zo'n complex werkgebied benadrukt de visitatiecommissie als sterke punten van Groninger Huis:

- het voortdurend acteren in de sterk dynamische omgeving; de dynamiek wordt vooral veroorzaakt door de problematiek van de aardbevingen en schadeherstel. Deze brengt veel overleggen met zich mee, maar ook steeds veranderende informatie en wisselende consequenties voor het bezit van Groninger Huis. In de visitatieperiode was bovendien sprake van twee corporaties met problemen, die Groninger Huis zich aantrok. Er is in 2013 onderzoek gedaan (samen met corporatie Marenland) naar oplossingen voor de problematiek van SWS; SWS is vervolgens overgenomen door woningcorporatie Lefier. Vervolgens leidde de problematiek van Steelande wederom tot onderzoek en per 1 januari 2017 tot een (gedeeltelijke) fusie;
- de inspanningen en goede prestaties op het gebied van voorraadvernieuwing, duurzaamheid, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen; Groninger Huis is vaak de trekker in ontwikkelingen die de leefbaarheid versterken. De visitatiecommissie wijst ter illustratie onder meer op de activiteiten in Termunterzijl (gemeente Delfzijl) waar de inzet van Groninger Huis mede een hotelvestiging en visserijmuseum mogelijk maakten;

- de wijze waarop met belanghebbenden wordt omgegaan, hetgeen ook blijkt uit de hoge waardering die zij daarvoor uitspreken.

### **Verdere verbeteringen**

Groninger Huis kan verdere verbeteringen bereiken door enkele aanpassingen door te voeren in de PCA-cyclus. Het is voor de visitatiecommissie niet goed mogelijk gebleken om de logica van de activiteitenplannen te doorgronden; ze blijken echter bij Groninger Huis wel te functioneren als vertalingen van beleidsvoornemens en bieden eveneens voldoende aanknopingspunten voor de monitoring van prestaties. De logische en transparante doorvertaling van ambities-doelen-jaardoelen-acties is echter gebaat bij een aangepaste opzet van de activiteitenplannen.

De noodzaak om de discussie over normering van onrendabele toppen in 2017 te voeren en de afwegingen van kosten en kwaliteit opnieuw te maken is in de visitatieperiode duidelijk naar voren gekomen. Mogelijk is een meer marktconforme normering verstandig. De visitatiecommissie constateert begin 2017 dat de discussie inderdaad wordt gevoerd, met als uitgangspunt dat Groninger Huis vast wil houden aan het kwaliteitsniveau van de woningen.

Tot slot adviseert de visitatiecommissie Groninger Huis om scherp te zijn op de transparante uitleg van het naleven dan wel afwijken van de Governancecode.

## Scorekaart

| Perspectief                                 | 1 <sup>1</sup>          | 2 <sup>2</sup> | 3 <sup>3</sup> | 4 <sup>4</sup> | 5 <sup>5</sup> | 6 | Cijfer | Gewicht | Eindcijfer |     |
|---|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|--------|---------|------------|-----|
| <i>Presteren naar Opgaven en Ambities</i>   |                         |                |                |                |                |   |        |         |            |     |
| Prestaties in het licht van de opgaven      | 7                       | 7,5            | 7,7            | 6,8            | 7,6            |   | 7,3    | 75%     | 7,5        |     |
| Ambities in relatie tot de opgaven          |                         |                |                |                |                |   | 8      | 25%     |            |     |
| <i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>    |                         |                |                |                |                |   |        |         |            |     |
| Prestaties                                  | 7,9                     | 8,5            | 8,3            | 8,1            | 8,2            | - | 8,2    | 50%     | 8,2        |     |
| Relatie en communicatie                     |                         |                |                |                |                |   | 8,3    | 25%     |            |     |
| Invloed op beleid                           |                         |                |                |                |                |   | 8,2    | 25%     |            |     |
| <i>Presteren naar Vermogen</i>              |                         |                |                |                |                |   |        |         |            |     |
| Financiële continuïteit                     |                         |                |                |                |                |   | 7      | 30%     | 7          |     |
| Doelmatigheid                               |                         |                |                |                |                |   | 7      | 30%     |            |     |
| Vermogensinzet                              |                         |                |                |                |                |   | 7      | 40%     |            |     |
| <i>Presteren ten aanzien van governance</i> |                         |                |                |                |                |   |        |         |            |     |
| Besturing                                   | Plan                    |                |                |                |                |   |        |         | 7,3        | 33% |
|   | visie                   |                |                |                |                |   | 8      | 7       |            |     |
|   | vertaling doelen        |                |                |                |                |   | 6      |         |            |     |
|   | Check                   |                |                |                |                |   |        | 7       |            |     |
|   | Act                     |                |                |                |                |   |        | 8       |            |     |
| Intern toezicht                             | Functioneren Raad       |                |                |                |                |   |        |         | 6,8        | 33% |
|   | samenstelling           |                |                |                |                |   | 7      | 7,3     |            |     |
|   | rolopvatting            |                |                |                |                |   | 7      |         |            |     |
|   | zelfreflectie           |                |                |                |                |   | 8      |         |            |     |
|   | Toetsingskader          |                |                |                |                |   |        | 7       |            |     |
| Governancecode                              |                         |                |                |                |                |   | 6      |         |            |     |
| Externe legitimering en verantwoording      | Externe legitimatie     |                |                |                |                |   |        | 8       | 7,5        | 33% |
|   | Openbare verantwoording |                |                |                |                |   |        | 7       |            |     |

Verklaring prestatievelen:

- <sup>1</sup> Huisvesten primaire doelgroep
- <sup>2</sup> Huisvesten bijzondere doelgroepen
- <sup>3</sup> Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- <sup>4</sup> (Des-)investeren in vastgoed
- <sup>5</sup> Kwaliteit van wijken en buurten

## Samenvatting en beoordeling

Groninger Huis krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

**Tabel 2 Beoordeling**

| Perspectief                          | Eindcijfer |
|--------------------------------------|------------|
| Presteren naar Opgaven en Ambities   | 7,5        |
| Presteren volgens Belanghebbenden    | 8,2        |
| Presteren naar Vermogen              | 7          |
| Presteren ten aanzien van Governance | 7,2        |

### *Presteren naar Opgaven en Ambities*

**7,5** De visitatiecommissie stelt vast dat Groninger Huis maatschappelijke prestaties levert die passen bij de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staat. Groninger Huis wordt in het werkgebied geconfronteerd met demografische krimp, vergrijzing van de bevolking, huishoudensverduunning en schade aan woningen als gevolg van aardbevingen. Groninger Huis zet zich op alle prestatievelden in om antwoord te geven op de opgaven. De visitatiecommissie beoordeelt de ambities en de doelstellingen van Groninger Huis als passend bij de externe opgaven in het werkgebied.

### *Presteren volgens Belanghebbenden*

**8,2** De belanghebbenden van Groninger Huis zijn unaniem positief over de maatschappelijke prestaties van de Groningse corporatie. Groninger Huis wordt beschouwd als een betrokken corporatie, die het voortouw durft te nemen. Daarnaast toont Groninger Huis zich een betrouwbare en open partner. De belanghebbenden waarderen de prestaties op alle prestatievelden. Groninger Huis handelt met 'oog en oor' voor haar huurders en andere belanghebbenden.

### *Presteren naar Vermogen*

**7** De visitatiecommissie stelt vast dat Groninger Huis naar vermogen presteert. Groninger Huis voldoet ruimschoots aan de eigen, scherpere normen voor financiële continuïteit. De vermogensinzet is ook goed op orde en wordt transparant verantwoord in de begrotingen en meerjarenbegrotingen. Daarnaast toont Groninger Huis zich een doelmatige corporatie in vergelijking met referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Groninger Huis heeft goede aandacht voor het reduceren van de bedrijfslasten. Het reduceren van de lasten is echter niet eenvoudig gebleken met de opgaven waar Groninger Huis voorstaat.

### *Presteren ten aanzien van Governance*

**7,2** De visitatiecommissie stelt vast dat de prestaties ten aanzien van Governance in lijn zijn met de prestaties die van corporaties verwacht mogen worden. Groninger Huis beschikt over een PCA-cyclus die haar in staat stelt doelstellingen te monitoren en te realiseren. De dynamiek in het werkgebied heeft er echter voor gezorgd dat Groninger Huis continu heeft moeten acteren. De aardbevingsproblematiek heeft Groninger Huis genoodzaakt om aan veel bestuurlijke tafels te acteren en de voorraadstrategie aan te passen. De raad van commissarissen geeft op actieve wijze invulling aan het interne toezicht. De raad van commissarissen past een uitgebreid toetsingskader toe en heeft nadrukkelijk aandacht voor haar samenstelling. Daarnaast hanteert de raad van commissarissen op actieve wijze de Governancecode. Uitzondering betreft de transparantie inzake het afwijken van de benoemingstermijn van de bestuurder.





# 1 Profielschets



### Werkgebied

Groninger Huis is actief in vier gemeenten in de provincie Groningen: Appingedam, Delfzijl, Menterwolde en Oldambt. Appingedam en Delfzijl zijn onderdeel van de regio Eemsdelta. Menterwolde en Oldambt behoren tot de regio Oost-Groningen. In het werkgebied is sprake van krimp van de bevolking en aardbevingen als gevolg gaswinning.

### Woningbezit

Groninger Huis verhuurt circa 2.650 (sociale) huurwoningen in het noorden en oosten van de provincie Groningen. Het woningbezit bestaat voor meer dan 75% uit eengezinswoningen verdeeld over verschillende bouwperiodes. Een vijfde van het woningbezit is gebouwd na 2000. Binnen het woningbezit heeft Groninger Huis meer dan 1.100 nulredenwoningen en bijna 600 ouderenwoningen. Meer dan 2.100 woningen kunnen worden aangemerkt als 'betaalbaar'.

Tabel 1.1 Woningbezit

| Type woningen                            | Groninger Huis | Referentie    | Landelijk     |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Eengezinswoningen                        | 77,5%          | 61,6%         | 41,1%         |
| Meergezinswoning zonder lift t/m 4 lagen | 10,6%          | 14,1%         | 25,9%         |
| Meergezinswoning met lift                | 11,7%          | 12,8%         | 14,9%         |
| Hoogbouw                                 | 0,0%           | 6,6%          | 11,7%         |
| Onzelfstandige overige wooneenheden      | 0,0%           | 4,9%          | 6,4%          |
| <b>Totaal</b>                            | <b>100,0%</b>  | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

Bron: CiP (2014), Woonstichting Groninger Huis, Aedes

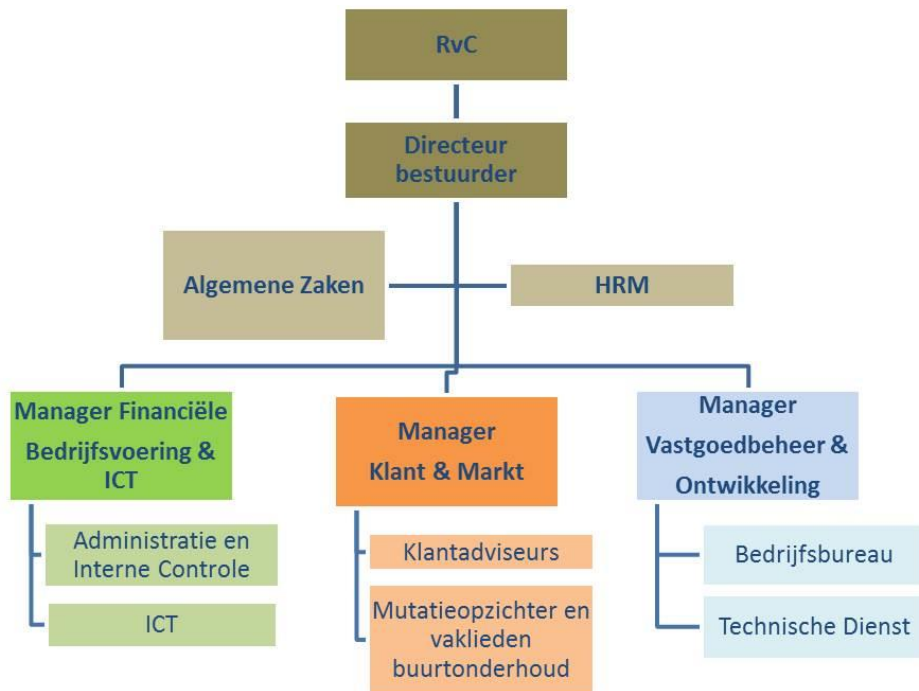
De huur van een woning van Groninger Huis lag in 2014 met een gemiddelde huurprijs van € 459 onder het landelijke gemiddelde (€ 494) en de referentiecorporaties (€ 494). De gemiddelde huurprijs lag in 2014 op 63,2% van de maximaal toegestane huur, maar de huurprijsstijging was in dat jaar 7,3%. Daarna waren huurprijsverhogingen gematigd; per saldo is echter het percentage van de maximaal redelijke huurprijs toegenomen naar ruim 68%. In de afgelopen jaren is het streefhuurpercentage verhoogd van 65% naar 70%.

In 2016 lag 92,6% van de woningvoorraad in het goedkope en betaalbare segment. Groninger Huis heeft daarmee een relatief goedkope woningvoorraad. 573 woningen hadden een huurprijs onder € 409,92 en 1.880 woningen hadden een huurprijs tussen €409,92 en € 628,76. De kwaliteit van de woningen lag in 2014 met 150 woningwaarderingpunten boven het landelijke gemiddelde (142), maar onder het gemiddelde van de referentiecorporaties (153). De prijs per woningwaarderingpunt lag lager dan het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. De verhouding tussen prijs en kwaliteit is zodoende goed.

Op 1 januari 2017 is Groninger Huis gefuseerd met Steelande Hoogezand-Sappemeer. Woningcorporatie Steelande is opgesplitst in twee delen. De woningen van Steelande in Hoogezand-Sappemeer zijn overgenomen door Groninger Huis. Woningcorporatie Wierden en Borgen heeft het woningbezit van Steelande in de gemeente Groningen (voornamelijk Hoogkerk en Oosterhogebrug) overgenomen. De personeelsleden van Steelande zijn overgegaan naar Groninger Huis en Wierden en Borgen. In de visitatieperiode heeft Groninger Huis tevens samen met woningcorporatie Marenland onderzoek gedaan naar oplossingen voor de problemen van woningcorporatie SWS. Deze werd vervolgens overgenomen door Lefier.

## Organisatiestructuur

De organisatie van Groninger bestond ultimo 2015 uit 40 medewerkers, waarvan 38 in vaste dienst en 2 gedetacheerd. In totaal heeft Groninger Huis 32,0 fte in dienst. De organisatie is opgebouwd op basis van een drietal afdelingen: Financiële bedrijfsvoering & ICT, Klant & Markt en Vastgoedbeheer & Ontwikkeling.



## Verbindingen

Groninger Huis is in de periode van 2012 tot en met 2016 geen verbindingen aangegaan.



## 2 Presteren naar Opgaven en Ambities



## 2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Groninger Huis wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

## 2.2 Beoordelingskader

In methodiek 5.0 worden binnen Presteren naar Opgaven de feitelijke maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven beoordeeld. Onder externe opgaven worden verstaan 'alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert'. De externe opgaven, die zijn vastgelegd op regionaal en lokaal niveau, worden in de volgende paragrafen beschreven.

De formulering van deze externe opgaven is over het algemeen in kwalitatieve termen gebeurd: de regionale en de lokale opgaven zijn – ondanks de pogingen daartoe van Groninger Huis - niet SMART geformuleerd en de opgaven zijn niet gespecificeerd naar de verschillende betrokken partijen zoals gemeenten en corporaties. Om deze reden zijn de externe opgaven voor de visitatiecommissie niet bruikbaar als beoordelingskader voor de maatschappelijke prestaties van Groninger Huis.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de doelstellingen en de eigen ambities in de verschillende beleidsplannen van Groninger Huis aansluiten bij de externe opgaven die zijn geformuleerd in regionaal en lokaal verband (zie paragraaf 2.5). De visitatiecommissie toetst de maatschappelijke prestaties daarom – zoals methodiek 5.0 toelaat - aan de eigen doelstellingen van Groninger Huis.

Deze zijn uitgewerkt in de beleidsplannen, respectievelijk voor de periode van 2012 tot en met 2014 en van 2014 tot en met 2017, en de beleidsdocumenten die specifiek zijn opgesteld voor één onderwerp (o.a. duurzaamheidsbeleid).

**Tabel 2.1 Externe opgaven en doelstellingen Groninger Huis**

| Externe opgave  | Doelstellingen   |
|---|--|
| Volgende en betaalbaar aanbod in stabiliserende en op termijn krimpende markt | In balans houden van huurprijs met kwaliteit, creëren van voldoende en betaalbaar aanbod door middel van nieuwbouw en woningaanpassingen, bereidheid om onrendabel te blijven investeren, minimaal 95% in van de voorraad in het goedkope en betaalbare segment, streefhuurpercentage 70%. |
| Aandacht voor huisvesting van senioren  | Creëren van voldoende en betaalbaar aanbod voor ouderen en woningen geschikt voor zorgverlening door middel van nieuwbouw en aanpassingen.   |
| Aandacht voor huisvesting voor jongeren (1- en 2-persoonshuishoudens)         | Beschikbaar houden van woningen voor jongeren door aftoppen van de huren.  |
| Faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen                                | experimenten ter bevordering van de zelfstandigheid van ouderen.   |
| Herstructureren van de woningvoorraad   | Verbeteren en vernieuwen van de woningvoorraad en komen tot evenwicht tussen vraag en aanbod door sloop, nieuwbouw en renovatie.   |
| Verduurzamen van de woningvoorraad  | Investeren in gebruik en toepassing van duurzame en energiezuinige bouwmethoden, minimaal label C in 2020, Nieuwolda als meest energiezuinige dorp, energieprestatie nieuwbouw 0,1 onder norm.   |
| Beperken van schade a.g.v. aardbevingen                                       | Versterken van woningen (H3V).   |
| Behouden, versterken van leefbaarheid en vitaliteit                           | Bijdrage leveren aan vitaliteit en leefbaarheid, behoud karakteristieke of beeldbepalende panden, realiseren van verbetering digitale infrastructuur.  |

## 2.3 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is er aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, bracheorganisatie en samenwerkingsverbanden waarin Groninger Huis participeert. Groninger Huis is actief in de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Menterwolde en Oldambt, waarbinnen lokale opgaven zijn geformuleerd. Daarnaast zijn er regionale opgaven geformuleerd voor de regio Eemsdelta en de regio Oost-Groningen. De gemeenten Appingedam en Delfzijl zijn onderdeel van de regio Eemsdelta. De gemeenten Menterwolde en Oldambt behoren tot de regio Oost-Groningen.

### 2.3.1 Regionale opgaven

#### *Pact Regio Eemsdelta (2009-2018)*

In 2009 hebben de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum en Loppersum en de provincie Groningen het Pact Regio Eemsdelta vastgesteld. De doelstelling van het pact is om de leefkwaliteit van de regio op een hoog niveau te houden. De opgave ligt met name in het transformeren van de woningvoorraad. In de bestaande woningvoorraad moet renovatie en/of sloopniewbouw plaatsvinden om de kwaliteit te behouden en te voorkomen dat mensen uit de regio vertrekken. Daarnaast is een zekere concentratie van voorzieningen gewenst, in het stedelijk gebied, de centrumdorpen en indien mogelijk in bepaalde woondorpen. De gemeenten leggen accenten op:

- concentratie van toevoeging van woningen in *centrumdorpen*;

- krimp van de woningvoorraad in hoofdzaak in *woondorpen* en in mindere mate in *stedelijk gebied* realiseren;
- toevoeging van nultredenwoningen/generatiegeschikte woningen in de huursector, bij voorkeur op centrumlocaties;
- herstructurering van eengezinswoningen in alle woonmilieus;
- herstructurering van oudere grondgebonden nultreden huurwoningen in de woondorpen;
- beperkte toevoeging van eengezinskoopwoningen in stedelijk gebied;
- beperkte toevoeging van nultredenwoningen/generatiegeschikte woningen in centrumdorpen.

#### *Woon- en leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen (2030)*

In het Woon- en Leefbaarheidsbasisplan Oost-Groningen voor de periode tot 2030 zijn voor de zeven gemeenten in Oost-Groningen (Bellingwedde, Menterwolde, Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde) de opgaven verdeeld over een achttal clusters. Voor wat betreft het wonen in de regio liggen er opgaven ten aanzien van het aanpakken van 'rotte kiezen' in de particuliere voorraad, het begeleiden van het dreigende overaanbod, het investeren in energiebesparing en levensloopbestendigheid en het actiever betrekken van bewoners bij het in stand houden van voorzieningen.

#### *Regionaal Prestatiekader Oost-Groningen (2013-2018)*

Het regionaal prestatiekader is een kader voor de zeven gemeenten in Oost-Groningen (Bellingwedde, Menterwolde, Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde), de vier woningcorporaties in het werkgebied (Acantus, Groninger Huis, Lefier en Woonzorg Nederland), de zorgorganisatie in de regio en de provincie Groningen. Het regionale prestatiekader richt zich op het verbeteren en vernieuwen van de bestaande woningvoorraad, het realiseren van nieuwbouw indien noodzakelijk, het bevorderen van doorstroming en keuze en het behoud van het evenwicht tussen vraag en aanbod in een stabiliserende en op termijn krimpende vraag. In samenhang met deze opgaven ligt er een sloop- en verdunningsopgave.

#### *Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta (2030)*

In het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta voor de periode tot 2030 is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Stuurgroep Wonen en Voorzieningen van de Eemsdelta. De Eemsdelta bestaat uit gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum. De aanleiding van het regionale plan ligt in de problematiek van leegstand, verschraling van voorzieningen en van de leefbaarheid tot en met de verloedering van delen van het stedelijk gebied en van dorpen. Het plan zet in op het versterken van de kwaliteit van wonen door middel van woningverbetering en de aanpak van leegstand. Daarnaast ligt een opgave in het faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen.

#### *Regionaal Prestatiekader Eemsdelta (2015-2020)*

Het regionaal prestatiekader is een kader voor de gemeente in de Eemsdelta (Appingedam, Delfzijl, Loppersum en Eemsmond) en de woningcorporaties in het werkgebied (Acantus, De Delthe, Groninger Huis, Stichting Uithuizer Woningbouw, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland en Woonzorg Nederland). Het prestatiekader geeft de kaders voor maatregelen ten aanzien van de woningvoorraad, de versterkingsopgave als gevolg van aardbevingen en in combinatie daarmee verduurzamingsmaatregelen.



### 2.3.2 Lokale opgaven

#### **Gemeente Appingedam**

##### *Woonplan 'Koersen op eigen kracht' (2009-2018)*

De gemeente Appingedam heeft in 2009, samen met Groninger Huis en Woongroep Marenland, een convenant voor de uitvoering van de tweede fase (2009-2018) vastgesteld. Het eerste convenant omvatte de afspraken voor de herstructureringsopgave over de periode van 2002 tot en met 2006 en een intentieovereenkomst voor de periode van 2007 tot en met 2010. In het tweede convenant zijn een viertal doelstellingen opgenomen:

1. De groep huishoudens in de leeftijd van 55 tot 65 jaar moet beter aan Appingedam gebonden worden.
2. Senioren moeten goed kunnen wonen; er is sprake van een tekort aan voor senioren geschikte woningen.
3. Appingedam moet aantrekkelijk blijven voor gezinnen.
4. In Appingedam moet -op middellange termijn- een marktconforme verhouding tussen huur- en koopwoningen worden gerealiseerd (30-70%).

Om de doelstellingen te kunnen realiseren is in het Woonplan een bouwopgave voorzien. Er moeten nieuwe woonkwaliteiten worden gerealiseerd, in zowel de koop- als de huursector, in verschillende types, prijsklassen en woonmilieus, in het centrum van de stad, in bestaande wijken rondom het centrum en op uitbreidingslocaties.

##### *Appingedam op koers: sturende notitie voor de woningmarkt (2012-2019)*

De sturende notitie is opgesteld naar aanleiding van de druk op het 'Pact Regio Eemsdelta' en de gevolgen van de internationale economische crisis. De druk op het regionale 'pact' betreft onder andere de omvang van de herstructureringsopgave en de verdeling van deze opgave over de vier gemeenten in de Eemsdelta. De vergrijzing en de afname van het aantal gezinnen zorgt voor een toenemende vraag naar gelijkvloerse woningen, over het algemeen appartementen. Voor wat betreft de kwaliteit van de woningen hebben woningcorporaties reeds veel woningen vernieuwd, waardoor (op enkele complexen na) geen sprake meer is van echt slecht bezit. Voor wat betreft verkoop van woningen is de opgave eveneens beperkt; verkoop van woningen heeft vanwege het ruime aanbod aan goedkope koopwoningen, geen toegevoegde waarde voor de woningmarkt meer.

##### *Ontwikkelingsperspectief Appingedam/Delfzijl 2030*

In het ontwikkelingsperspectief hebben de gemeenten Appingedam en Delfzijl gezamenlijk een visie vastgelegd op de ontwikkeling van het stedelijk gebied en het platteland. In het ontwikkelingsperspectief wordt de functie van de regio Eemsdelta als economische regio benoemd. Binnen de economische regio neemt het stedelijk gebied van Appingedam/Delfzijl een centrale positie in. In het stedelijk gebied liggen opgaven in het behouden van en investeren in de kwaliteit van voorzieningen, het realiseren van aantrekkelijke woongebieden en het vernieuwen van bestaande woonwijken. In de dorpen dient het wonen te worden verbeterd door middel van het versterken van het dorpse karakter. 'De steden met een compleet voorzieningenpakket, veel werkgelegenheid en stedelijke woonmilieus. De dorpen met het omliggende landschap bieden gevarieerde, ruime woonmogelijkheden, aantrekkelijke recreatie en verblijfsmogelijkheden en ontwikkelingskansen voor landbouw'. De krimp wordt daarbij als opgave en als kans benoemd.

Eind 2016 was Groninger Huis betrokken bij het formuleren van prestatieafspraken met de gemeente Appingedam.

## **Gemeente Delfzijl**

### *Integraal Investeringsprogramma Delfzijl (2012-2022)*

De gemeente Delfzijl heeft in 2012 het Integraal Investeringsprogramma Delfzijl vastgesteld. In het investeringsprogramma zet de gemeente in op de toename van werkgelegenheid, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het zorgen voor kwetsbare groepen en het nieuwe samenspel tussen burger en overheid. De gemeente Delfzijl staat voor een transformatieopgave die zich richt op het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad door de kwaliteit van bestaande woningen te verbeteren, door onttrekken of samenvoegen van woningen, door herbestemmen of hergebruiken van woningen voor andere (meervoudige) functies, door sloop en door beperkte vervangende nieuwbouw. Naast de inzet op het corporatief woningbezit is er in brede zin aandacht nodig voor het niet (meer) functionerende vastgoed in dorpen, waarbij verpaupering moet worden tegengegaan.

### *Nota Wonen: Focus op kwaliteit (2014-2018)*

De gemeente Delfzijl heeft in 2014 de Nota Wonen vastgesteld. De aanleiding van de Nota Wonen ligt in de landelijke ontwikkelingen zoals het woon-, zorg- en energieakkoord, de situatie op de woningmarkt, de afnemende inwoneraantallen en de veranderende woonwensen van inwoners. Voor de gemeente Delfzijl is de ambitie dat er voor de inwoners van de gemeente een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd aanbod aan bestaande woningen is. De gemeente zet in op het bewaren en verstevigen van toekomstbestendige en onderscheidende woonbuurten en dorpen met vitale samenlevingen; een goede balans in woningdifferentiatie en variatie en samenstelling van de bewoners. Daarnaast liggen er opgaven in het verduurzamen en het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad. De gemeente Delfzijl zet specifiek in op bewoners met de laagste inkomens, één- en tweepersoonshuishoudens tot 30 jaar, behoud van gezinnen en ouderen zo lang mogelijk vitaal in de huidige woning te laten wonen.

Eind 2016 was Groninger Huis betrokken bij het formuleren van prestatieafspraken met de gemeente Delfzijl.

## **Gemeente Menterwolde**

### *Woon- en Leefbaarheidsplan Menterwolde (2012)*

De gemeente Menterwolde heeft op basis van het Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen een gemeentelijk Woon- en Leefbaarheidsplan opgesteld. De gemeente Menterwolde heeft tot doel om het wonen en leven in Menterwolde en zijn dorpen op een zo hoog mogelijk niveau te houden, ondanks de noodzakelijke bezuinigingen. De decentralisatie en de terugtrekkende overheid zorgen ervoor dat steeds meer burgers zelf verantwoordelijkheid moeten nemen hun dorp, de sportvereniging, de zorg voor elkaar en de voorzieningen zoals een supermarkt en een school. Het doel daarbij is om in te spelen op de vraag in de bestaande woningvoorraad, de noodzaak om grootschalig uit te breiden is weggefallen. Een deel van de bestaande woningvoorraad is echter verouderd, waardoor herstructurering noodzakelijk is. Daarnaast ligt een opgave in het realiseren van individuele aanpassingen, waardoor het voor senioren mogelijk blijft om zelfstandig thuis te blijven wonen, en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Eind 2016 was Groninger Huis betrokken bij het formuleren van prestatieafspraken met de gemeente Menterwolde.

## **Gemeente Oldambt**

### *Woonvisie Oldambt (2015-2020)*

In de Woonvisie van de gemeente Oldambt wordt de nadruk gelegd op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving voor bewoners en nieuwe bewoners. De vergrijzing en de bevolkingsdaling zorgen ervoor dat de nadruk niet langer

ligt op het bouwen van woningen. Nieuwbouw kan in principe uitsluitend als er evenveel woningen worden onttrokken. In de bestaande woningvoorraad liggen opgaven in het transformeren van (commercieel) vastgoed, het aanpakken van ‘slechte’ woningen, het stimuleren van doorstroming door bijvoorbeeld het verstrekken van startersleningen, het verduurzamen van de woningvoorraad en het beperken van verkoop van woningen.

Eind 2016 was Groninger Huis betrokken bij het formuleren van prestatieafspraken met de gemeente Oldambt.

## 2.4 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Groninger Huis ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage drie. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

**Tabel 2.2 Presteren naar Opgaven**

| Prestatieveld                          | Beoordeling | Gem. cijfer |
|--|-------------|-------------|
| Huisvesten van de primaire doelgroep   | 7           | 7,3         |
| Huisvesten van bijzondere doelgroepen  | 7,5         |             |
| Kwaliteit van woningen en woningbeheer | 7,7         |             |
| (Des)investeren in vastgoed            | 6,8         |             |
| Kwaliteit van wijken en buurten        | 7,6         |             |

### 2.4.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

**7**

**Groninger Huis scoort een ruime voldoende voor wat betreft het huisvesten van de primaire doelgroep. Woningtoewijzing gebeurt conform Europese regelgeving. Groninger Huis zoekt de balans tussen betaalbare huren en het genereren van inkomen. Om de woningvoorraad betaalbaar te houden investeert Groninger Huis onrendabel. Het streefhuurpercentage ligt op 70%. Om woningen beschikbaar te houden voor jongeren heeft Groninger Huis huurprijzen afgetopt.**

Groninger Huis zet zich in voor het behouden en versterken van een passende en kwalitatief goede woningvoorraad. Groninger Huis heeft haar woningen binnen de toewijzingsregels van de Europese Unie toegewezen. Groninger Huis is enerzijds terughoudend in het verhogen van de huren vanwege de sociaal economische situatie in de regio. Anderzijds is er een noodzaak tot genereren van inkomsten om verhuurdersheffing te kunnen inlossen en gelijktijdig voldoende middelen beschikbaar te houden voor de volkshuisvestelijke opgaven. In het huurbeleid is opgenomen dat een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt doorgevoerd om de verhuurdersheffing in de toekomst te kunnen betalen. Groninger Huis heeft in 2014 en 2015 inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast van respectievelijk 4,0% (huishoudens met inkomens tot € 34.085), 4,5% (huishoudens met inkomen tussen € 34.085 en € 43.602) en 6,0% (huishoudens met inkomen vanaf € 43.602). Het gemiddelde huurprijsniveau van DAEB-woningen ligt onder het niveau van woningcorporaties in de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

In het huurbeleid heeft Groninger Huis vastgelegd dat de gemiddelde huurprijs overeen dient te komen met 65% van de maximaal redelijke huur. De huurprijs komt overeen met de prijs-kwaliteitsverhouding op de regionale woningmarkt. Het gemiddelde huurprijsniveau is toegenomen

van 60,8% (2013) naar 68% (2016). Groninger Huis heeft het streefhuurpercentage met ingang van het nieuwe woningwaarderingssysteem (per 1 oktober 2015) verhoogd van 65% naar 70%. De wijziging in het woningwaarderingssysteem heeft onder andere tot gevolg dat de WOZ-waarde van de woningen zwaarder meetelt. In verband met de relatief lage WOZ-waarden in het werkgebied betekent het dat de meeste woningen in puntenaantal en daarmee qua maximaal redelijke huurprijs zijn gedaald. Om dezelfde huurinkomsten te genereren is het streefhuurpercentage daarom verhoogd.

Groninger Huis heeft in het beleidsplan voor de periode van 2014 tot en met 2017 de doelstelling vastgelegd om minimaal 95% van de woningvoorraad in het goedkope en het betaalbare huursegment te behouden. Het aandeel goedkope en betaalbare woningen is gestegen van 87,6% (2014) naar 92,6 % (2016). In het kader van het vergroten van de kernvoorraad heeft Groninger Huis in het huurbeleid vastgelegd de huurprijs voor de woningen met een huur tussen € 409,92 en € 415 wordt bevroren dan wel wordt verlaagd tot het niveau van € 409,92 per 1 juli 2016. De huur van 75 woningen is verlaagd of bevroren, waardoor circa 500 woningen nu toegankelijk zijn voor jongeren. In het doelgroepenbeleid had Groninger Huis reeds vastgelegd specifieke aandacht te besteden aan het huisvesten van jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 jaar. In de visitatieperiode heeft Groninger Huis tevens de huren van 286 woningen afgetopt tot een huurprijs van € 389,05 teneinde de woningen beschikbaar te houden voor jongeren tot 23 jaar. Om de woningen bereikbaar en betaalbaar te houden, heeft Groninger Huis tevens onrendabel geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten. Daarnaast heeft Groninger Huis investeringen die zijn gedaan ten aanzien van de kwaliteit van bestaande woningen gedeeltelijk in de huurprijs doorgerekend, tot een maximum van de voor die woningen vastgestelde maximale streefhuur.

#### 2.4.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

**7,5**

**Groninger Huis scoort op het prestatieveld 'Huisvesting van bijzondere doelgroepen' een ruime voldoende. Groninger Huis bouwt generatiebestendig en draagt bij aan het langer zelfstandig thuis wonen van senioren. Daarnaast heeft Groninger Huis bij renovatie aandacht voor het zorggeschikt maken van woningen.**

De doelstelling voor Groninger Huis, zoals vastgelegd in het beleidsplan, is het aanbieden van voldoende en betaalbaar aanbod van woningen, die voor ouderen en voor zorgverlening beschikbaar zijn. Het beleid is met name gericht op het bouwen van nultreden- en levensloopbestendige woningen in de huursector. Daarnaast zet Groninger Huis met haar beleid in op het realiseren van maatwerk binnen de bestaande bouw. Groninger Huis heeft alle nieuwbouwwoningen generatiebestendig gerealiseerd. Alle woonfuncties bevinden zich bij deze woningen op dezelfde verdieping. In het ontwerp wordt rekening gehouden met (toekomstige) zorgverlening.

Voor de huurders van nieuwe appartementen aan de Pijpstraat te Menterwolde heeft Groninger Huis in samenwerking met Zorggroep Meander maatwerk geleverd en aanvullende maatregelen genomen, waardoor de huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In de ontvangsthal is een plaats gecreëerd waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en iedere woensdagochtend is een gastvrouw van Zorggroep Meander aanwezig. In Oldambt heeft Groninger Huis in samenwerking met Zorggroep Oosterlengte verpleegcentrum 't Hamrik gerealiseerd. In het verpleegcentrum is plaats voor 32 bewoners, verdeeld over 4 groepen, met per groep een eigen huiskamer. Van Woonzorg Nederland heeft Groninger Huis appartementencomplex De Horst overgenomen, bestaande uit 15 sociale huurwoningen en een gemeenschappelijke ruimte. Het appartementencomplex is in samenwerking met Zorggroep Oosterlengte opgeknapt en voorzien van thuishet technologie in relatie tot verzorging en verpleging. Daarnaast heeft Groninger Huis in de bestaande woningvoorraad maatwerk geleverd afgestemd op de persoonlijke omstandigheden van

huurders. Huurders kunnen een aanvraag tot aanpassing van de woning indienen bij Groninger Huis. In een van de twee energieleverende woningen in Nieuwolda kunnen bewoners vanuit Oost-Groningen proef wonen, waarbij zij zelf kunnen ervaren dat je met simpele technieken langer zelfstandig en veilig thuis kunt blijven wonen.

#### 2.4.3 *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

**7,7**

**Groninger Huis scoort een ruime voldoende op het prestatieveld 'Kwaliteit van woningen en woningbeheer'. Groninger Huis investeert in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en realiseert nieuwbouw 0,1 onder de landelijke norm voor energieprestatie. Groninger Huis investeert in de kwaliteit van de dienstverlening en heeft een bovengemiddelde score op het KWH-huurlabel.**

De (woon)technische kwaliteit van de DAEB-woningen van Groninger Huis lag in 2014 op 150 WWS-punten, boven het landelijke gemiddelde (142) en onder het gemiddelde van de referentiecorporaties (153). De puntprijs is gemiddeld € 3,05 voor DAEB-huurwoningen. Voor de referentiecorporaties ligt de gemiddelde puntprijs op € 3,18 en landelijk is de gemiddelde puntprijs € 3,44. De kwaliteit van de woning is in verhouding met de huurprijs zodoende hoog. De kwaliteit hangt samen met het aantal woningen gebouwd na 2000 én de investeringen van Groninger Huis in (energetische) verbeteringen en het onderhoud van woningen. In het beleidsplan (2014) heeft Groninger Huis aangegeven onrendabel te blijven investeren teneinde de kwaliteitsuitgangspunten met betrekking tot de bestaande voorraad en de nieuwbouw te continueren. In het strategisch voorraadbeleid van 2014 en 2016 wordt geconcludeerd dat de bouwtechnische kwaliteit van de woningen goed is; er zijn geen achterstanden opgelopen. Groninger Huis heeft een bijdrage geleverd aan de herstructurering van Termuntenzijl. Daarnaast is Groninger Huis geconfronteerd met schade aan woningen als gevolg van de aardbevingen in het werkgebied. In 2016 zijn 571 woningen aangewezen voor versteviging. In 2016 heeft Groninger Huis als onderdeel van aardbevingspilot fase 1a 10 woningen in Woldendorp versterkt en uitgevoerd met een NOM-concept.

Groninger Huis voldoet op alle onderdelen aan de normstellingen van het KWH-huurlabel. In de periode van 2013 tot en met 2016 is de gemiddelde score uit het KWH-huurlabel gestegen van 7,6 naar 7,9. De cijfers op alle onderdelen varieerden in 2016 van een 7,6 tot een 8,1. Het onderdeel 'huur opzeggen' scoorde in 2016 met een 7,6 lager dan het landelijke gemiddelde. Op alle andere onderdelen scoorde Groninger Huis in 2016 hoger of gelijk aan het landelijke gemiddelde. Een aantal onderdelen, zoals telefonische bereikbaarheid, website, externe communicatie en klachtenmanagement, zijn tijdens de visitatieperiode lager gewaardeerd binnen het KWH-huurlabel. Naar aanleiding van de waardering heeft Groninger Huis een verbeterplan opgesteld en verbeteringen doorgevoerd. Iedere manager kan via de KWH-klantenmonitor de effecten van de doorgevoerde verbeteringen volgen en hierop sturen. In de Aedes-benchmark 2016 scoort Groninger Huis een B, in de middengroep.

In het energiebeleid heeft Groninger Huis vastgelegd dat zij koploper wil zijn voor wat betreft duurzaamheid van de woningvoorraad, de woningvoorraad in 2020 minimaal op label C wil hebben<sup>6</sup> en huurders bewuster wil maken van het energieverbruik. Om deze doelstellingen te behalen heeft Groninger Huis samen met twee regionale aannemers een 'Warm Aanbod' ontwikkeld en aangeboden aan huurders. Binnen het 'Warm Aanbod' heeft Groninger Huis verschillende energiebesparende maatregelen aangeboden, zoals het plaatsen van isolatieglas en het isoleren van de spouw, de vloer en het dak. De huurder is in de gelegenheid om een keuze te maken uit de maatregelen tegen een huurverhoging van € 4 per maand per afzonderlijke maatregel. Binnen het 'Warm Aanbod' zijn 350 woningen geïsoleerd. Naast het 'Warm Aanbod'

<sup>6</sup> Het Convenant Energiebesparing Huursector beoogt voor de corporatiesector gemiddeld minimaal een energielabel B in 2020.

heeft Groninger Huis bij mutatie de woningen die niet in het aardbevingsgebied staan naar label C gebracht. Voor wat betreft nieuwbouw heeft Groninger Huis woningen gerealiseerd met een energieprestatie (EPC) van 0,1 onder de landelijke norm.

In het kader van de koploperambitie wil Groninger Huis samen met de gemeente Oldambt en de bewoners van Nieuwolda het meest energiezuinige dorp van Nederland maken. Voor deze ambitie is Groninger Huis gestart met de ontwikkeling van twee energieleverende woningen. In één van de twee woningen kunnen bewoners vanuit Oost-Groningen proef wonen. In Nieuwolda zijn tevens 26 woningen energieneutraal gerenoveerd. Aansluitend heeft Groninger Huis op het dak van verpleegcentrum 't Hamrik in de gemeente Oldambt 400 zonnepanelen geplaatst, waardoor het centrum bijna zelfvoorzienend is geworden in zijn energiebehoefte. Groninger Huis heeft zich de afgelopen jaren tevens ingezet voor het energiebewustzijn bij huurders via het bewonersblad, het huurdersoverleg en de website.

In de visitatieperiode was een groot aantal inspanningen en concrete prestaties van Groninger Huis zichtbaar op het gebied van verduurzaming van het woningbezit en het energiebewust wonen. De visitatiecommissie beoordeelt deze positief, zeker tegen de achtergrond van het (dynamische) aardbevingsdossier, en weegt deze zwaarder mee dan de feitelijke labelambitie.

#### 2.4.4 (Des)investeringen in vastgoed

**6,8**

**Groninger Huis scoort een voldoende op het prestatieveld '(Des)investeringen in vastgoed'. Groninger Huis draagt bij aan een evenwicht tussen vraag en aanbod door sloop, nieuwbouw en renovatie. Groninger Huis levert daarnaast een bijdrage aan de vitaliteit en de leefbaarheid in de dorpen. De realisatie van nieuwbouw blijft echter achter bij de doelstelling uit het Strategisch Voorraad Beleid (SVB).**

Een deel van de woningvoorraad heeft (forse) schade door aardbevingen opgelopen. Groninger Huis inventariseert continu de gevolgen van de aardbevingen. Medio 2016 waren er 456 woningen beschadigd. Groninger Huis heeft alle huurders aangeschreven met het verzoek om schade als gevolg van aardbevingen in de woning te melden. Het strategisch voorraadbeleid van Groninger Huis wordt aangepast op de schade als gevolg van aardbevingen. In het SVB is opgenomen dat in aardbevingsgebieden naast levensloopbestendig in de toekomst tevens aardbevingsbestendig zal worden gebouwd. Daarnaast zijn 571 woningen aangewezen voor versterking. In 2016 zijn als onderdeel van aardbevingspilot fase 1a 10 woningen in Woldendorp versterkt. Deze woningen zijn versterkt én voorzien van het NOM-concept (nul op de meter).

Groninger Huis komt tot een evenwicht tussen vraag en aanbod in een stabiliserende en/of krimpende markt door middel van sloop, nieuwbouw en renovatie. In het strategisch voorraadbeleid (2014) is Groninger Huis uitgegaan van een lichte krimp van de woningvoorraad. Groninger Huis heeft over de periode van 2013 tot en met 2016 55 woningen gesloopt en 120 woningen gebouwd, inclusief 32 woningen als onderdeel van verpleegcentrum 't Hamrik. Het totaal ligt wat lager dan de ambitie die in de beleidsplannen is opgenomen. De achterblijvende nieuwbouw hangt ten dele samen met aangescherpte controles op aardbevingsbestendigheid

Als gevolg van de vergrijzing, ontgroening en krimp liggen er in het werkgebied opgaven ten aanzien van het behouden en versterken van de vitaliteit en de leefbaarheid in de dorpen. Groninger Huis ziet het als haar verantwoordelijkheid om bijdragen te leveren aan projecten die de vitaliteit en de leefbaarheid in de dorpen ondersteunt dan wel versterkt. Groninger Huis heeft een trekkersrol vervuld door in samenwerking met de gemeente Delfzijl, de provincie, een lokale ondernemer, het Groninger Landschap en het bestuur van het visserijmuseum een hotel met 24 kamers en 6 levensloopbestendige huurwoningen en een visserijmuseum te realiseren.

De noodzaak tot het genereren van inkomsten om de verhuurdersheffing te kunnen inlossen en gelijktijdig voldoende middelen beschikbaar te houden voor de volkshuisvestelijke opgave heeft Groninger Huis doen bewegen een verkoopactie op te starten. Deze verkoopactie is in 2014 ingezet en liep tot 1 januari 2015. Er zijn 1.200 huurders aangeschreven, waarvan 67 huishoudens interesse hebben getoond. In 2014 zijn uiteindelijk 6 woningen via de eenmalige actie verkocht, waardoor het totaal in dat jaar uitkwam op de verkoop van 13 woningen. In 2015 heeft Groninger Huis 23 woningen verkocht. De taakstelling van Groninger Huis voorzag in de verkoop van 10 tot 15 woningen per jaar. De marktontwikkelingen hebben tot gevolg gehad dat de taakstelling is bijgesteld naar de verkoop van minimaal 10 woningen per jaar. In het strategisch voorraadbeleid (2016) is de doelstelling verder bijgesteld naar 5 woningen per jaar. Groninger Huis heeft over de periode van 2013 tot en met 2016 gemiddeld 12 woningen per jaar verkocht. In 2016 zijn er 'slechts' 4 woningen verkocht. In het totaal worden er ultimo 2016 558 woningen aangeboden voor verkoop zodra de woning vrijkomt.

#### 2.4.5 *Kwaliteit van wijken en buurten*

**7,6**

**Groninger Huis scoort een ruime voldoende op het prestatieveld 'kwaliteit van wijken en buurten'. Groninger Huis ondersteunt en versterkt de leefbaarheid en de vitaliteit in dorpen. Daarnaast zet Groninger Huis zich in voor de verbetering van de digitale infrastructuur.**

Groninger Huis heeft de doelstelling om bijdragen te leveren aan projecten die de vitaliteit en de leefbaarheid in de dorpen ondersteunen en versterken. Groninger Huis heeft onder andere een bijdrage geleverd door middel van herstructurering. In de Mello Coendersbuurt in Termunterzijl (gemeente Delfzijl) en Opwierde in Appingedam heeft Groninger Huis nieuwbouw gerealiseerd. Daarnaast heeft Groninger Huis karakteristieke en/of beeldbepalende panden of gebouwen gelegen op markante en strategische locaties in de dorpen behouden. Op verzoek van de gemeente Appingedam heeft Groninger Huis drie panden aangekocht en verbouwd tot appartementen. De appartementen zijn verhuurd aan een woongroep. In Wagenborgen heeft Groninger Huis een oude villa op het Groot Bronswijk-terrein aangekocht van Woonzorg Nederland met als doel deze te verbouwen tot multifunctionele accommodatie.

Ook zet Groninger Huis in op sociaal beheer. Groninger Huis heeft in de wijken en buurten buurtbeheerders aangesteld die huurders aanspreken op eventuele misstanden. Groninger Huis heeft bijvoorbeeld huurders aangeschreven omdat de tuin niet op orde was. Daarnaast heeft Groninger Huis met huurders tuinonderhoudscontracten afgesloten. Voor wat betreft het oplopen van huurachterstanden leggen de klantadviseurs huisbezoeken af om de oorzaken van de huurachterstand te bespreken en de mogelijkheden tot inlossing van de huurachterstand op een rij te zetten. Deze prestaties zijn in lijn met de doelstellingen die zijn vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid.

Groninger Huis heeft zich tevens ingezet voor de verbetering van de digitale infrastructuur, waardoor het gebruik van snel internet mogelijk wordt. Groninger Huis heeft sinds 2013 zitting in het bestuur van de stichting 'Oldambt Verbindt'. De stichting heeft onderzocht of inwoners, instellingen en bedrijven in de gemeente zelf een breedbandnetwerk kunnen inrichten en exploiteren. De stichting heeft de aanbevelingen uit het onderzoek uitgevoerd. Er is een procedure gestart om een marketeer te werven, die breedband onder de aandacht moet brengen in onrendabele gebieden van de provincie Groningen. De gemeente Oldambt heeft stichting 'Oldambt Verbindt' een subsidie verstrekt van € 35.000. De samenwerkende glasvezelcoöperaties in het Westerkwartier, het Oldambt en het aardbevingsgebied.

## 2.5 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

### 2.5.1 *Beleidsplan 'Samenwerken aan wonen en leefbaarheid' (2012 -2014)*

Het beleidsplan 'Samenwerken aan wonen en leefbaarheid' is vastgesteld voor de periode van 2012 tot en met 2014. In het beleidsplan zijn de beleidsdoelen verdeeld op basis van de belangrijkste beleidsvelden binnen de bedrijfsvoering van Groninger Huis:

- markt- en klantbenadering;
- maatschappelijke bijdragen en rendement;
- samenwerking;
- organisatie en bedrijfsvoering.

Als belangrijkste opgaven in het werkgebied worden de vergrijzing, ontgroening en de huishoudensverdunding genoemd. In het werkgebied is sprake van een overaanbod en een aanbod met onvoldoende kwaliteit, waardoor afstemming tussen vraag en aanbod (kwalitatief en kwantitatief) noodzakelijk is. Groninger Huis zet in op een gedifferentieerd aanbod van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor de doelgroep. De passende en betaalbare woningen worden binnen de regels van de EU toegewezen.

Voor wat betreft de betaalbaarheid van woningen zet Groninger Huis enerzijds in op het verlagen van de energielasten door middel van het doorvoeren van energiebesparende maatregelen en anderzijds brengt Groninger Huis de huurprijs in verhouding met de kwaliteit van de woningen (streefhuurpercentage van 65%). Groninger Huis heeft niet de ambitie om de woningvoorraad te laten groeien. De opgave voor Groninger Huis ligt met name bij grootschalige sloop en vervangende nieuwbouw. Om deze investeringen te kunnen financieren is de verkoop van woningen noodzakelijk. Groninger Huis heeft verkoopstimulerende maatregelen ingezet om het verkoopniveau dan wel de verkoopopbrengsten te handhaven op het niveau waarmee in de meerjarenbegroting rekening is gehouden. Indien de benodigde financieringsruimte als onvoldoende wordt beschouwd, zullen investeringsafwegingen moeten worden gemaakt. Groninger Huis zal daarbij in ieder geval niet tornen aan het kwaliteitsniveau van nieuwbouw.

De vergrijzing en de ontgroening in het werkgebied hebben tevens invloed op de leefbaarheid en de vitaliteit; het draagvlak voor voorzieningen neemt bijvoorbeeld af. Groninger Huis heeft de ambitie om, in samenwerking met andere betrokkenen, in de dorpen een bijdrage te blijven leveren aan de leefbaarheid en de vitaliteit. Daarnaast investeert Groninger Huis in het behoud van karakteristieke of beeldbepalende panden of gebouwen op markante en strategische locaties in de dorpen.

Om invulling te geven aan de opgaven in het werkgebied streeft Groninger Huis naar een structurele samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en collega-corporaties.

### 2.5.2 *Beleidsplan 'Krachten blijven bundelen' (2014-2017)*

Het beleidsplan 'Krachten blijven bundelen' is vastgesteld voor de periode van 2014 tot en met 2017. In het beleidsplan zijn de beleidsdoelen, evenals in het beleidsplan 2012 - 2014, verdeeld naar de vier beleidsvelden. Het beleidsplan 'Krachten blijven bundelen' volgt de lijn van het beleidsplan 'Samenwerken aan leefbaarheid'.



Als belangrijkste opgave wordt de bevolkingskrimp in de regio als gevolg van met een doorzettende ontgroening en vergrijzing binnen het werkgebied genoemd. Groninger Huis heeft de ambitie om door middel van nieuwbouw, sloop en renovatie te komen tot een evenwicht (zowel kwantitatief als kwalitatief) tussen vraag en aanbod. Voor wat betreft de kwaliteit van woningen worden de kwaliteitsuitgangspunten gecontinueerd en zal Groninger Huis onrendabel blijven investeren. Voor een redelijke verhouding tussen prijs en kwaliteit streeft Groninger Huis naar behoud van minimaal 95% van de woningvoorraad in het goedkope en betaalbare segment. Daarnaast oefent Groninger Huis invloed uit op de woonlasten door middel van het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. Groninger Huis doet huurders een 'Warm Aanbod': een pakket van een viertal energiebesparende maatregelen. Aanvullend wordt voor de woningvoorraad een doelstelling van minimaal label C in 2020 aangehouden. Voor het financieren van deze investeringen wordt de verkoop van woningen onverkort doorgezet. Op basis van marktontwikkelingen wordt een minimum van 10 woningen per jaar verkocht.

In het kader van de demografische vergrijzing in het werkgebied zet Groninger Huis in op het realiseren van woningen die voor ouderen en zorgverlening geschikt zijn. Groninger Huis realiseert deze woningen door middel van levensloopbestendige nieuwbouw en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. De inzet met betrekking tot het tot stand brengen en behouden van uiteenlopende (alternatieve en innovatieve) voorzieningen op het vlak van zorg, welzijn en dagelijks levensbehoeften en van mogelijkheden voor ontmoeting en sociale contacten wordt gecontinueerd.

Groninger Huis houdt de kwaliteit van de dienstverlening en de klantrelaties minimaal op het niveau van het KWH-huurlabel. De telefonische bereikbaarheid, de website, de externe communicatie en het klachtenmanagement worden verbeterd.

## 2.6 Ambities in relatie tot de opgaven



**In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie eigen doelstellingen en ambities heeft voor de maatschappelijke prestaties en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie constateert dat Groninger Huis voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de complete en onderbouwde verantwoording van de eigen ambities en de aansluiting bij de signalen uit de omgeving.**

In de visitatieperiode zijn binnen Groninger Huis twee beleidsplannen van kracht geweest. In de beleidsplannen geeft Groninger Huis er blijk van doordrongen te zijn van de opgaven in het werkgebied. De opgaven in het werkgebied zijn vertaald naar de doelstellingen. De ambities liggen derhalve in lijn met de opgaven in het werkgebied.

Daarnaast is Groninger Huis in de visitatieperiode geconfronteerd met wijzigende opgaven, waaronder de aardbevingsproblematiek. De veranderende omstandigheden hebben er voor gezorgd dat Groninger Huis de ambities continu heeft bijgesteld naar aanleiding van de wijzigingen in de opgaven in het werkgebied. Groninger Huis heeft nadrukkelijk 'geacteed' naar de opgaven.

## 2.7 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de

opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

**Tabel 2.3 Presteren naar Opgaven en Ambities**

| Prestatieveld                          | Cijfer | Weging |     | Eindcijfer |
|--|--------|--------|-----|------------|
| Prestaties in het licht van de opgaven |        |        |     |            |
| Huisvesten van de primaire doelgroep   | 7      | 7,3    | 75% | 7,5        |
| Huisvesten van bijzondere doelgroepen  | 7,5    |        |     |            |
| Kwaliteit van woningen en woningbeheer | 7,7    |        |     |            |
| (Des)investeren in vastgoed            | 6,8    |        |     |            |
| Kwaliteit van wijken en buurten        | 7,6    |        |     |            |
| Ambities in relatie tot de opgaven     | 8      | 25%    |     |            |

### 3 Presteren volgens Belanghebbenden



### 3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Groninger Huis, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

### 3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast moeten maatschappelijke partners worden betrokken. Voorgaande is gedaan in deze maatschappelijke visitatie. In bijlage 3 is opgenomen welke belanghebbenden op welke wijze zijn betrokken.

Ecorys en Groninger Huis hebben in overleg besloten over de te betrekken belanghebbenden. Zij zijn door middel van een gezamenlijke brief uitgenodigd en vervolgens telefonisch benaderd voor een afspraak. Voorafgaand daaraan hebben de belanghebbenden informatie ontvangen over de maatschappelijke visitatie en - op hoofdlijnen - over het presteren van Groninger Huis.

**In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.**

### 3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Groninger Huis op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

#### 3.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

**Tabel 3.1 Presteren volgens Belanghebbenden**

| Prestatieveld  | Huurders | Gemeente(n) | Overig | Eindcijfer |
|--|----------|-------------|--------|------------|
| Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie       |          |             |        |            |
| Huisvesten van de primaire doelgroep                                     | 8        | 8,1         | 7,7    | 7,9        |
| Huisvesten van bijzondere doelgroepen                                    | 8,5      | 8,4         | 8,6    | 8,5        |
| Kwaliteit van woningen en woningbeheer                                   | 8        | 8,1         | 8,7    | 8,3        |
| (Des)investeren in vastgoed  | 7,5      | 8,2         | 8,5    | 8,1        |
| Kwaliteit van wijken en buurten  | 7,5      | 8,5         | 8,6    | 8,2        |
| Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie |          |             |        |            |
| Relatie en communicatie  | 8,2      | 8,2         | 8,5    | 8,3        |
| Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie    |          |             |        |            |
| Invloed op beleid  | 8,2      | 8,1         | 8,3    | 8,2        |
| <b>Gemiddeld</b>   |          |             |        | <b>8,2</b> |

### Huisvesten van de primaire doelgroep

**7,9** De gemiddelde beoordeling die de belanghebbenden van Groninger Huis geven voor de prestaties ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep komt uit op een 7,9. Belanghebbenden geven aan dat Groninger Huis overtuigend denkt en handelt vanuit het belang van de primaire doelgroep. Groninger Huis bezit woningen van goede kwaliteit die voor de doelgroep op een betaalbaar huurniveau liggen.

De huurders, gerepresenteerd door onder meer de Huurdersadviesgroep (HAG), zijn tevreden met de prestaties van Groninger Huis voor de primaire doelgroep. Zij geven aan dat er voldoende woningaanbod beschikbaar is, zonder dat er woningen leeg staan. De betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep wordt positief beoordeeld en Groninger Huis houdt de betaalbaarheid ook goed in het oog. Groninger Huis geeft aandacht aan de totale woonlasten, door energiebesparende maatregelen aan te bieden tegen een geringe huurverhoging. De corporatie draagt bij aan de huisvesting van statushouders door woningen die eerder in de verkoop stonden, aan te bieden aan het COA.

De gemeenten zijn onverdeeld positief over de prestaties van Groninger Huis voor de primaire doelgroep. Zij geven aan dat Groninger Huis goede, betaalbare woningen aanbiedt en dat er geen sprake is van lange wachtlijsten of juist veel leegstand. Een gemeente geeft aan dat Groninger Huis ook goed aandacht besteedt aan de monitoring van de behoefte. De doorstroming van huurders is volgens een andere gemeente niet heel hoog, maar dit heeft ook met de beperkte verhuisgeneigdheid van mensen in de gemeente te maken. Het huisvesten van statushouders loopt niet in alle gemeenten even goed. De gemeenten geven daarbij aan dat Groninger Huis zeker de bereidheid heeft om aan deze opgave mee te werken en zich er ook verantwoordelijk voor toont.

De collega-corporaties geven aan dat Groninger Huis een goed oog heeft voor de primaire doelgroep en voldoende aandacht heeft voor het betaalbaar houden van de woningen. Een van de collega-corporaties ziet dat Groninger Huis fors investeert in nieuwbouw. Deze corporatie benoemt de goede kwaliteit van de woningen voor de doelgroep bij een betaalbaar huurniveau. Een van de collega-corporaties heeft de indruk dat Groninger Huis minder hoeft te presteren bij de opgave om statushouders te huisvesten; de corporatie zou zelf op dit gebied wat meer inzet mogen tonen.

Veel van de overige belanghebbenden geven aan geen gedetailleerd beeld te hebben van de prestaties van Groninger Huis voor de primaire doelgroep. Zij hebben op dit thema echter wel een positieve indruk van de corporatie. Zo wordt opgemerkt dat Groninger Huis een weloverwogen huurbeleid voert, maar dat de relatief lage huren niet ten koste gaan van de kwaliteit. Op het gebied van de huisvesting van statushouders doet Groninger Huis niet onder voor andere corporaties in de regio.

#### Huisvesten van bijzondere doelgroepen

**8,5**

**Alle belanghebbenden van Groninger Huis hebben een helder beeld van het presteren van Groninger Huis voor bijzondere doelgroepen. Ze zijn daar zonder uitzondering zeer tevreden over. Genoemd wordt met name de inzet voor het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van ouderen; Groninger Huis ontwikkelt dergelijke plannen met 'oor en oog' voor de toekomstige bewoners.**

De huurders zijn zeer tevreden over de prestaties van Groninger Huis voor bijzondere doelgroepen. Zij zijn erg positief over verpleegcentrum 't Hamrik in Nieuwolda en het naastgelegen ouderenwoningcomplex De Horst, dat de corporatie heeft aangekocht en opgeknapt. Groninger Huis pakt opgaven op die volgens de huurders niet zonder meer vanzelfsprekend zijn. Ook heeft de corporatie veel aandacht voor levensloopbestendige woningen.

De gemeenten zijn tevreden tot zeer tevreden over de inzet en prestaties van Groninger Huis voor bijzondere doelgroepen. Ze benoemen het levensloopbestendig maken van het woningbezit en de bijdragen aan voorzieningen en woonvormen voor andere doelgroepen met een specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte. Als voorbeelden worden de Van Ooi-locatie in de gemeente Appingedam genoemd, project De Gilde in de gemeente Menterwolde en woonzorgcentrum 't Hamrik (gemeente Oldambt) besproken. Een gemeente voegt hieraan toe dat het in de dorpen soms lastig is om woningen voor bijzondere doelgroepen te realiseren, omdat de benodigde en gewenste voorzieningen ontbreken (zoals openbaar vervoer).

Collega-corporaties spreken zich positief uit over de aandacht die Groninger Huis heeft voor bijzondere doelgroepen, met name voor ouderen. Een van de collega-corporaties is van mening dat Groninger Huis nog wat meer aandacht mag hebben voor mensen met een handicap.

De overige belanghebbenden zien eveneens dat Groninger Huis veel aandacht heeft en goede prestaties levert voor bijzondere doelgroepen, met name voor ouderen. Zo heeft de corporatie een voorbeeldhuis ingericht waar ouderen zelf een aantal levensloopbestendige ingrepen kunnen ervaren. Daarnaast zijn er pilots met domotica. In dit soort trajecten gaat Groninger Huis met de (toekomstige) bewoners in gesprek over hun ervaringen en wensen; de plannen worden daar eventueel op aangepast. De overige belanghebbenden zijn te spreken over de gelijkvloerse rolstoelvriendelijke woningen die de corporatie heeft gerealiseerd; Groninger Huis zet zich overtuigend in voor het zelfstandig wonen van mensen met een fysieke beperking.

#### Kwaliteit van woningen en woningbeheer

**8,3**

**De kwaliteit van woningen en woningbeheer wordt door de belanghebbenden van Groninger Huis zonder uitzondering als goed beoordeeld. Belanghebbenden benoemen de prestaties op het gebied van woningverbetering en verduurzaming. Groninger Huis kent de opgaven en houdt terdege rekening met wensen van bewoners en omwonenden.**

De huurders zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Zij geven aan dat Groninger Huis proactief onderhoud uitvoert en niet wacht totdat de huurder begint te klagen.

De corporatie besteedt aandacht aan renovatie en het (energetisch) verbeteren van woningen, waarbij dat niet altijd leidt tot een huurverhoging. Het 'Warm Aanbod' biedt huurders de mogelijkheid om de woningen vrijwillig te verduurzamen. Het bestaat uit een select aantal maatregelen waar een vooraf gecommuniceerde bescheiden huurverhoging voor wordt gevraagd.

De gemeenten beoordelen inzet en prestaties van Groninger Huis voor kwaliteit van woningen en woningbeheer positief. Zij geven aan dat Groninger Huis de opgaven goed in beeld heeft en zowel in de grote als kleinere kernen en dorpen werkt aan de kwaliteit van de woningen en woningbeheer. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad. De gemeenten zijn tevreden over het onderhoud van de woningen en het streven om de bestaande voorraad naar label B/C te brengen. Daarnaast prijzen zij de inzet van Groninger Huis om maatwerk te leveren; de corporatie houdt rekening met de wensen van bewoners en omwonenden. De gemeenten zijn van mening dat de corporatie goed benaderbaar is voor huurders en ook bij klagende of boze huurders de dialoog niet uit de weg gaat.

Collega-corporaties zijn van mening dat het bezit van Groninger Huis er goed bij staat. De collega-corporaties zien dat duurzaamheid een belangrijk thema is voor Groninger Huis en dat de corporatie hier ook mee experimenteert. De corporaties werken samen aan 0-op-de-meter (NOM) projecten in het aardbevingsgebied. Ook het 'Warm Aanbod' dat Groninger Huis bewoner heeft gedaan wordt geprezen. Ondanks de inspanningen die Groninger Huis al op dit thema levert, zou nog wat sterker ingezet kunnen worden op energie en duurzaamheid, geeft een van de collega-corporaties aan. Dit moet dan uiteraard wel financieel mogelijk zijn.

De overige belanghebbenden zijn zeer positief over de kwaliteit van woningen en woningbeheer. Als voorbeeld werden de nieuwbouwwoningen in Termunterzijl genoemd, die in combinatie met een visserijmuseum en hotel zijn gerealiseerd. Deze woningen zijn bouwkundig van goede kwaliteit en in een aantrekkelijke historische stijl gebouwd. Overige belanghebbenden realiseren zich dat de bestaande voorraad lastiger is om aan te pakken, maar zij hebben er vertrouwen in dat dit op termijn gaat lukken. Groninger Huis zet hierin geen kleine stappen, maar pakt projecten meteen grondig aan.

Groninger Huis heeft veel oog voor duurzaamheid, ook in combinatie met het betaalbaar houden van de woonlasten. De overige belanghebbenden geven aan dat Groninger Huis op dit punt echt haar nek uitsteekt. Zo is de corporatie zeer betrokken bij het initiatief om Nieuwolda energieneutraal te maken. Ze benoemen eveneens het initiatief van een 'Warm Aanbod' dat huurders de keuze biedt of en op welke wijze ze hun woning willen verduurzamen. Ook staat Groninger Huis open voor samenwerking en voor initiatieven als het aardgasvrij maken van de woningvoorraad. De overige belanghebbenden zijn er ook zeer over te spreken dat Groninger Huis bij het aardbevingsbestendig maken van woningen vergaande energiebesparende maatregelen doorvoert.

#### **(Des)investeren in vastgoed**

**8,1** De belanghebbenden van Groninger Huis zijn positief over het investeringsniveau van Groninger Huis, waar het de kwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid ervan betreft. Daarnaast benoemen ze ook de investeringsaanpak, waarbij Groninger Huis goed luistert naar betrokkenen en overlast tracht te beperken. Waar tot desinvesteren wordt besloten, komt de vrijkomende ruimte ten goede aan de buurt. Het verkoopprogramma is volgens belanghebbenden bescheiden en verkoopwoningen worden eerst tot C label gerenoveerd. Belanghebbenden spreken vertrouwen uit in de fusie met (een deel van) Steeland Wonen.

De huurdersvertegenwoordiging is tevreden over de mate waarin Groninger Huis investeert. Zij geven aan dat een hoger kwaliteitsniveau in sloop en nieuwbouw wellicht nog mooier zou zijn, maar ze realiseren zich dat dit ten koste zou kunnen gaan van de betaalbaarheid voor de doelgroep. De huurders vinden het, gegeven de krimpende markt en korte wachtlijsten, verstandig dat Groninger Huis investeert in kwaliteit en niet in het realiseren van meer woningen voor hetzelfde geld.

De huurders zijn positief over de aanstaande fusie met (een deel van) Steeland Wonen. Zij verwachten geen negatieve effecten voor het overige bezit als gevolg van de fusie. De huurders prijzen de inzet van Groninger Huis bij het aardbevingsbestendig bouwen en vinden het positief bij de aanpak van aardbevingschade een kwaliteitsslag wordt doorgevoerd bij de getroffen woningen.

De gemeenten zijn positief over de (des)investeringen van Groninger Huis. Zij vinden Groninger Huis een betrouwbare partner, die doet wat binnen de regelgeving mogelijk is om te kunnen investeren in woningen en maatschappelijk vastgoed. De nieuwbouw die Groninger Huis oplevert is altijd van hoge kwaliteit. Gemeenten waren aanvankelijk minder tevreden over het verkoopprogramma van Groninger Huis, omdat vooral de kwalitatief mindere en goedkope woningen werden aangeboden in een toch al kwetsbare woningmarkt. Groninger Huis heeft het verkoopbeleid aangepast en brengt de woningen eerst tenminste op energielabel C voordat ze op voor verkoop worden aangeboden. Gemeenten vinden dat een positieve aanpassing.

De collega-corporaties zijn positief over de investeringen van Groninger Huis, met name waar het de renovatie en het levensloopbestendig maken van het woningbezit betreft. Groninger Huis steekt haar nek uit voor maatschappelijk vastgoed. Het verkoopbeleid is een gevoelig thema bij gemeenten en Groninger Huis hanteert hetzelfde beleid als een collega-corporatie, namelijk alleen nog op kleine schaal verkopen en niet de onderkant van het bezit te koop zetten.

De overige belanghebbenden benoemen de investeringsbereidheid van Groninger Huis en de waardecreatie die (ook) in de dorpen wordt gerealiseerd. De afgelopen jaren heeft de corporatie op beeldbepalende plekken mooie nieuwbouw gerealiseerd. Als voorbeelden worden de ontwikkelingen in Termunterzijl, de binnenstad van Appingedam en de Bomenbuurt in Nieuwolda genoemd. Groninger Huis is goed in 'contextgericht' denken; men zoekt naar de essentie van de lokale problematiek en de investering die daar een oplossing voor kan bieden. In Nieuwolda heeft Groninger Huis in overleg met bewoners een aantal woningen gesloopt om leegstand tegen te gaan; de vrijgekomen ruimte is gebruikt om de buurt aantrekkelijker te maken. Bij sloop-nieuwbouwprojecten luistert de corporatie goed naar bewoners. Men zet zich in om overlast voor de bewoners zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast prijzen deze belanghebbenden dat Groninger Huis bereid is te investeren in kwaliteit (zowel bij nieuwbouw als renovatie), ondanks de demografische krimp in het werkgebied.

De overige belanghebbenden vinden de verkoopportefeuille van Groninger Huis bescheiden qua omvang en zijn positief over het investeren in een C label alvorens de woningen worden aangeboden. Overige belanghebbenden geven aan geen goed zicht te hebben op de investeringen in maatschappelijk vastgoed; ze zijn wel op de hoogte van inspanningen bij (tijdelijke) leegstand. Groninger Huis zoekt waar mogelijk naar een maatschappelijke functie voor dergelijk vastgoed en treedt daarbij op als initiatiefnemer of als 'katalysator'.

De fusie met Steeland Wonen wordt positief ontvangen. De overige belanghebbenden verwachten dat Groninger Huis zo een stevigere positie zal krijgen binnen de regio. Ze zijn benieuwd of het Groninger Huis lukt om ook na de fusie de succesfactoren en toegevoegde waarde te behouden.



## Kwaliteit van wijken en buurten

8,2

**De belanghebbenden van Groninger Huis zijn unaniem tevreden over de kwaliteit van wijken en buurten. Zij stellen dat de inzet voor leefbaarheid diep geworteld is in de organisatie van Groninger Huis en de corporatie typeert. Elementen daarvan zijn het luisteren naar bewoners, de inzet van buurtbeheer en de adequate aanpak van problemen die zich voordoen. Collega-corporaties hebben minder zicht op de feitelijke prestaties; Groninger Huis kan deze wellicht explicieter communiceren.**

Huurders stellen dat in de dorpen waar Groninger Huis actief is, slechts beperkt sprake is van overlast. Er zijn buurtbeheerders actief namens de corporatie en als er iets aan de hand is, gaat de Groninger Huis daar goed mee om. Het intensief betrekken van bewoners bij renovatie- en herstructureringsplannen draagt bij aan de goede leefbaarheid. Ondanks het wettelijk inperken van de toegestane investeringen in leefbaarheid, ziet de huurdersorganisatie dat de corporatie zich inspant om te doen wat zij nodig acht.

De gemeenten zijn unaniem zeer positief over de prestaties van Groninger Huis met betrekking tot de kwaliteit van wijken en buurten. De aandacht en inzet voor leefbaarheid zitten bij Groninger Huis diep geworteld in de organisatie. Gemeenten benoemen het ondersteunen van bewonersinitiatieven en de inzet van medewerkers die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden. Waar zich problemen voordoen, worden die door Groninger Huis adequaat opgepakt.

De collega-corporaties geven aan dat dat Groninger Huis beleidsmatig sterk inzet op leefbaarheid en actief participeert in samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld om voorzieningen te behouden. Op de concrete prestaties hebben collega-corporaties minder goed zicht. Groninger Huis communiceert daar niet zo expliciet over. De collega-corporaties prijzen de wijze waarop Groninger Huis bij renovatie en nieuwbouw de plannen van onderop vormgeeft in nauwe samenwerking met huurders. Hieruit blijkt de grote betrokkenheid van Groninger Huis. De nieuwbouw van Groninger Huis in Termunterzijl wordt als een voorbeeld genoemd omdat die het dorp echt een impuls hebben gegeven.

De overige belanghebbenden noemen leefbaarheid het centrale thema van Groninger Huis. De corporatie benadert dit onderwerp niet alleen vanuit het eigen woningbezit, maar laat een medeverantwoordelijkheid zien als het gaat om het voorzieningenniveau in de omgeving en de uitstraling van de buurt. Groninger Huis participeert in diverse stuurgroepen waar dergelijke thema's aan de orde zijn.

De overige belanghebbenden geven aan zeer positief te zijn over de rol die Groninger Huis invult voor de kwaliteit van wijken en buurten. Groninger Huis toont lef; waar andere corporaties zich steeds meer op de kerntaak richten, zoekt Groninger Huis de grenzen op van wat nog kan en mag op het thema leefbaarheid. Een van de overige belanghebbenden geeft aan dat dit juist in een krimpregio erg belangrijk is. De bestuurder is hierin een boegbeeld en zij weet de hele organisatie daarin mee te nemen. Ook met individuele huurders gaat Groninger Huis goed om als sprake is van overlast of huurachterstanden. Als aandachtspunt wordt door één van de overige belanghebbenden het strenge incassobeleid genoemd. Daarbij wordt opgemerkt dat Groninger Huis dit is gaan combineren met inspanningen om een uithuiszetting te voorkomen.

### 3.3.2 Relatie en communicatie

**8,3**

**De belanghebbenden van Groninger Huis prijzen de relatie en de communicatie met Groninger Huis. Ze noemen de corporatie betrouwbaar en open. Het Huurdersplatform bestaat sinds 2015 en heeft drukke jaren achter de rug. Men ziet nu een goede rolinvulling ontstaan.**

De huurders van Groninger Huis noemen de relatie met de corporatie. De Huurdersadviesgroep HAG bestaat formeel sinds 2015 en kent zes leden. Als formele huurdersvertegenwoordiging zijn ze de relatie en communicatie met Groninger Huis nog aan het vormgeven. Zij ervaren het contact tot nu toe als prima. De HAG geeft aan in een drukke periode te zijn gestart, waarbij onder meer de werving van twee commissarissen en de voorgenomen fusie met Steeland Wonen aan de orde waren. Men heeft enige tijd nodig gehad om zich goed in te kunnen werken. Inmiddels gaat dit steeds beter en vullen zowel de HAG als Groninger Huis hun rollen goed in.

De gemeenten zien Groninger Huis als betrouwbare partner en zijn unaniem zeer tevreden over de samenwerking. Zij geven aan dat de corporatie een duidelijke visie op wonen heeft en een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid laat zien. De gemeenten typeren Groninger Huis als vooruitstrevende corporatie die binnen de regio koploper is in herstructurering, vraagstukken op het gebied van leefbaarheid en aanpak van de aardbevingsproblematiek. Ook over de communicatie met Groninger Huis spreken de gemeenten zich positief uit. Zij vinden de corporatie goed benaderbaar, op het niveau van bestuurder en medewerkers, zowel in reguliere overleggen als in ad-hoc-contacten. Met een van de gemeenten was enige tijd sprake van een wat minder goede relatie, maar die is inmiddels naar tevredenheid hersteld.

De collega-corporaties zijn positief over de relatie en communicatie met Groninger Huis. Zij zien Groninger Huis als een betrokken en transparante organisatie en er is veel vertrouwen tussen de corporaties onderling. De collega-corporaties geven aan dat zij een positieve ontwikkeling zien in de onderlinge samenwerking.

De overige belanghebbenden zijn zeer positief over de relatie en communicatie met Groninger Huis. Zij geven aan dat de corporatie op een open manier communiceert, geen dubbele agenda heeft, proactief contact zoekt en goed bereikbaar is. Groninger Huis toont een grote betrokkenheid en wordt geprezen om haar verbindende rol. Groninger Huis communiceert effectief en zorgvuldig. Men neemt de relatie met huurders en omwonenden zeer serieus, ook wanneer er negatieve geluiden klinken.

### 3.3.3 Invloed op beleid

**8,2**

**De belanghebbenden waarderen de invloed op het beleid van Groninger Huis. De huurders worden op zowel beleids- als projectniveau betrokken door Groninger huis. De gemeenten, collega-corporaties en overige belanghebbenden zijn eveneens positief over de betrokkenheid bij beleid. Groninger Huis werkt aan een breed gedragen visie en beleid.**

De Huurdersadviesgroep (HAG) geeft aan dat de betrokkenheid bij beleid steeds beter verloopt. Zij krijgen documenten vooraf toegestuurd en tijdens een overleg worden de stukken nader toegelicht en besproken. Naast het overleg met de HAG vindt eenmaal per jaar een breder huurdersoverleg plaats waar Groninger Huis haar plannen presenteert. Tijdens dit overleg wordt goed geluisterd. De HAG geeft aan nog geen goed beeld te hebben van de wijze waarop dergelijke informatie daadwerkelijk in de beleidsvorming meegenomen wordt. De huurders zijn daarnaast erg tevreden over de betrokkenheid van huurders (en omwonenden) op projectniveau. Zij kunnen veel projecten noemen waarbij Groninger Huis proactief om de wensen van huurders en omwonenden vroeg en

de informatie ook verwerkte in planaanpassingen.

De gemeenten zijn zeer positief over de wijze waarop zij bij het beleid van Groninger Huis betrokken worden. Zij worden niet altijd bij beleidsvorming betrokken, maar het geeft wel steeds blijk van een gezamenlijke visie. Een gemeente geeft aan dat het juist goed is dat Groninger Huis zelf de eigen visie vormgeeft. In de concretisering van de plannen worden de gemeenten vervolgens goed betrokken en de gemeenten zien hun inbreng direct terug in de plannen. Eén van de gemeenten geeft aan het overleg met Groninger Huis graag meer te willen formaliseren. Gemeenten benoemen nogmaals de goede wijze waarop Groninger Huis bewoners en omwonenden betreft bij planvorming.

De betrokkenheid bij beleidsformulering wordt door collega-corporaties genoemd als één van de sterke kanten van Groninger Huis. Groninger Huis geeft helder aan wat de ambities zijn en hoe ze deze wil verwezenlijken. De corporatie is bovendien expliciet en overtuigend in het streven naar samenwerking met huurders en collega-corporaties. Eén van de collega-corporaties geeft aan niet bij beleidsformulering betrokken te zijn, maar voldoende informele contacten te hebben.

De overige belanghebbenden zijn positief over de betrokkenheid bij het beleid van Groninger Huis. Groninger Huis is actief in het inventariseren van de opgaven en innovatief in het aandragen van ideeën en plannen. Van beleid tot uitvoering toont Groninger Huis zich actief betrokken en men wil ook na afloop evalueren, stelt één van de overige belanghebbenden. Een aantal belanghebbenden was uitgenodigd voor een stakeholdersessie ten behoeve van de formulering van het nieuwe beleidsplan. Uit de wijze waarop de corporatie een dergelijk proces aanpakt, spreekt volgens hen visie, daadkracht en verbinding. De belanghebbenden geven aan de eigen inbreng ook inderdaad terug te zien in het beleid van Groninger Huis. Een aantal andere belanghebbenden geeft aan wat meer incidenteel betrokken te worden, bijvoorbeeld rondom projecten en specifieke opgaven.

## 3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Groninger Huis en om de corporatie een boodschap mee te geven.

### 3.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Groninger Huis?

**Figuur 3.1 Groninger Huis in kernwoorden**



### 3.4.2 *Hebt u een boodschap voor Groninger Huis?*

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Groninger Huis de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen. De boodschappen zijn hieronder min of meer letterlijk weergegeven.

#### **Huurders**

- Groninger Huis is goed voor de primaire doelgroep en doet geen gekke dingen. Ga zo door!
- Heb aandacht voor een gezonde mix bij de toekenning van woningen.

#### **Gemeenten**

- Groninger Huis houdt zich met de juiste dingen bezig en pakt de actuele thema's en grote maatschappelijke vraagstukken goed op.
- Groninger Huis is een voorloper, ga zo door met pionieren en blijf anderen hierin goed meenemen.
- Pak de mogelijkheid op om beter samen te werken met het sociale team, in het kader van het tweede kansbeleid voor wanbetalers en overlastgevers.
- Zet je beleid ook door in Hoogezand-Sappemeer, waar sprake is van een meer stedelijke problematiek.
- Gemeenten zijn benieuwd naar de gevolgen van de fusie en de investeringen die nodig zijn in Hoogezand-Sappemeer.
- Veel succes bij de nieuwe opgave en problematiek in Hoogezand-Sappemeer.
- Laten we ook in goede tijden de samenwerking met elkaar vasthouden.

#### **Collega-corporaties**

- Groninger Huis is zeer goed in het zoeken naar kansen in het gebied waar ze werkzaam is. Vanuit de realiteit van krimp, vergrijzing, ontgroening en aardbevingen kijkt de corporatie naar wat er moet gebeuren op het gebied van volkshuisvesting. Daarnaast is Groninger Huis heel goed voor de primaire doelgroep.
- De betrokkenheid bij de opgave om statushouders te huisvesten kan sterker.
- Laten we samen nog meer energie steken in het delen van kennis en het versterken van de gemeenschappelijke lobby.
- Groninger Huis is een innovatieve corporatie met een sterk huurdersgerichte blik. Complimenten daarvoor. Houd dit vast, ook na de vergroting door de fusie met Steelande Wonen.
- De urgentie tot bestuurlijke samenwerking in Noord en Oost Groningen wordt steeds groter, terwijl de regio daar niet in uitblinkt. Collega-corporaties geven mee dat ook Groninger Huis hier alert op moet blijven en flexibel met haar strategie om moet kunnen gaan.
- Groninger Huis heeft oog voor de klant en aandacht voor de woonlasten van bewoners. Ga zo door.
- Graag op dezelfde constructieve wijze samenwerking samen voortzetten, met name ook in het aardbevingsdossier. Korte lijnen behouden, snel bij elkaar aan de bel trekken en elkaar scherp houden.

#### **Overige belanghebbenden**

- Blijf in je eigen kracht door ontwikkelen.
- Verkondig de eigen successen en laat andere corporaties zien hoe dit kan in een krimpgebied. Wees hierin niet te bescheiden.
- Groninger Huis is toekomstgericht en toont visie op maatschappelijke veranderingen. Groninger Huis kiest hierin niet de makkelijkste weg en wacht niet af, maar neemt zelf initiatief.

- Identificeer en behoud ook na de fusie met Steelande Wonen de cultuurdragers in de organisatie, om de toekomst van de organisatie te bestendigen.
- Behoud de lokale en eigen identiteit.
- Kijk uit dat je niet te ver voor de troepen uit blijft lopen, door de ene innovatie na de andere te introduceren. Het kan soms goed zijn eerst een innovatie helemaal door te voeren alvorens weer wat nieuws te introduceren. Vooruitgang moet niet het doel op zich zijn.
- Houd je beleid op duurzaamheid vast.
- Zet je proactieve instelling zo door.
- Neem meer corporaties mee in de goede dingen die je doet.
- Groninger Huis verdient een dikke pluim, jullie zijn duidelijk 'in control'.
- Let op de gevolgen van de fusie en houd de balans in de gaten tussen de aandacht die naar Hoogezand-Sappemeer gaat en de rest van het werkgebied.
- Bouw nog meer in het noorden.
- De meerwaarde van Groninger Huis zit in het in gezamenlijkheid zoeken naar sociale oplossingen.
- Blijf eigenwijs zoeken naar sociale oplossingen.
- Continueer de maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid, zelfs in gemeenten waar dat moeizamer gaat.
- Groninger Huis is met de juiste dingen bezig. De corporatie kijkt goed naar de doelgroepen en is zich scherp bewust van de krimpsituatie en wat daarvoor moet gebeuren. Dit verdient een compliment. Houd de kwaliteit, gebiedsgerichte aanpak en innovatieve kracht vast.
- Behoud de betrokkenheid bij de regio. Groninger Huis is een innovatieve corporatie en levert meerwaarde aan de regio. Laten we elkaar niet in de waan van de dag kwijt raken, maar goed zicht houden op de gezamenlijke koers. Blijf daarom vanuit de samenhang binnen de regio werken en behoud aandacht voor de opgave in het krimpgebied.



## 4 Presteren naar Vermogen



## 4.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

## 4.2 Financiële continuïteit

**7**

**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. De visitatiecommissie stelt vast dat Groninger Huis ruimschoots voldoet aan het ijkpunt voor een 6 waar het de externe normstellingen betreft en bovendien het eigen vermogensbeleid op een adequate wijze heeft vormgegeven. Dit leidt tot de toekenning van een pluspunt, waardoor als beoordeling een 7 resulteert.**

### 4.2.1 Vermogenspositie

In de gehele periode voldeed Groninger Huis aan de externe en algemene toezicht eisen voor vermogen en kasstromen. Daarbij is zichtbaar dat de verhuurdersheffing, het herstel van aardbevingsschade en de verduurzaming van woningen een stapeling van kosten veroorzaken. Tegelijkertijd staat als gevolg van krimpproblematiek en de sociaal economische structuur van de regio, de inkomstenkant onder druk.

De verkoop van woningen is van belang voor het investerend vermogen en Groninger Huis zet daar stevig op in. Onder meer is de verkoopvijver vergroot en vond in 2014 een geïntensiverde verkoopactie plaats. Dat heeft wel enig resultaat gehad, maar ook de woningverkoop gaat moeizaam in het werkgebied. Groninger Huis ziet als grote lijn dat het eigen vermogen daalt en de leningenportefeuille toeneemt. De rentelasten per verhuureenheid zijn in 15 jaar verdubbeld, van € 12.500 naar € 25.000, maar blijven nog ruim onder de kritische norm van € 40.000 per verhuureenheid (WSW). De bovenstaande ontwikkelingen hebben effect op de kasstromen; zichtbaar is dat de Interest Coverage Ratio (ICR) en Debt Service Coverage Ratio (DSCR) zijn afgenomen.

**Tabel 4.1 Financiële ratio's Groninger Huis**

| Ratio                                      | Eigen norm | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|------------|------|------|------|------|------|
|  |            | 2016 |      |      |      |      |
| Solvabiliteit o.b.v. historische kostprijs | > 10%      | 34,9 | 34,9 | 28,5 | 24,6 | 28,2 |
| Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde        | > 35%      | 49,0 | 47,8 | 42,8 | 40,3 | 44,5 |
| ICR  | ≥ 1,7      | 2,0  | 1,9  | 2,1  | 2,1  | 2,0  |
| DSCR                                       | ≥ 1,2      | 1,5  | 1,3  | 1,4  | 1,7  | 1,6  |
| LTV o.b.v. bedrijfswaarde                  | ≤ 65%      | 54,1 | 57,0 | 60,0 | 61,0 | 60,0 |

Bron: Jaarverslag Groninger Huis 2015 en Financieel Statuut 2016.



### **Solvabiliteit**

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het balanstotaal. De Autoriteit Woningcorporaties (en voorheen het Centraal Fonds Volkshuisvesting CFV) drukt de solvabiliteit in haar toezichtbrieven uit als de verhouding tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het balanstotaal. De aldus berekende solvabiliteit voldoet alleen in 2013 (net) niet aan de norm van 20%. In de andere jaren lag de solvabiliteit daar boven.

### **Interest Coverage Ratio**

De Interest Coverage Ratio (ICR) is bedoeld om vast te stellen in hoeverre aan de renteverplichtingen kan worden voldaan en geeft een gemiddelde over de afgelopen drie jaar. De norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is  $>1,4$ . Groninger Huis hanteert een norm van  $\geq 1,7$ . De ICR voldoet in de jaren 2012 tot en met 2016 aan zowel de norm van het WSW als de eigen norm van Groninger Huis.

### **Loan to value**

De Loan to Value (LTV) geeft de verhouding weer tussen vreemd vermogen en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie. De Autoriteit Woningcorporaties (en voorheen CFV) heeft de Loan to Value opgenomen in haar toezichtbrieven. In de toezichtbrieven wordt een (signalerings-)norm van maximaal 85% aangehouden; het WSW gaat uit van maximaal 75%. Groninger Huis hanteert een norm van maximaal 65%. De LTV voldoet in de jaren 2012 tot en met 2016 aan zowel de (signalerings-)norm van de AW/CFV als aan de eigen norm van Groninger Huis.

### **Debt Service Coverage Ratio**

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is bedoeld om vast te stellen of de operationele kasstromen toereikend zijn voor rente en aflossing. De norm van het WSW is  $>1,0$ . Groninger Huis hanteerde een norm van  $\geq 1,5$ , maar heeft die in 2016 bijgesteld naar  $\geq 1,2$ . De DSCR voldoet in de jaren van 2012 tot en met 2016 aan de norm van het WSW en aan de eigen (bijgestelde) norm.

In correspondentie van externe toezichthouders over de beschouwde periode komen geen bijzonderheden naar voren. Het WSW noemt Groninger Huis in alle jaren kredietwaardig en borgbaar; de Autoriteit Woningcorporaties geeft in het beoordelingsbrief 2015 aan dat men in algemene zin de financiële consequenties van de aardbevingsproblematiek voor woningcorporaties wil gaan volgen.

#### **4.2.2 Vermogensbeleid**

Het vermogensbeleid van Groninger Huis is beschreven in diverse documenten, waaronder het Financieel Statuut, het Financieel Reglement en het Treasury Statuut. Doelstellingen van het financieel beleid zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten; het beheersen van financierings- en renterisico's en het in verband hiermee tijdelijk wegzetten van niet directe benodigde financiële middelen.

Groninger Huis stuurt primair op het blijven voldoen aan de externe normstellingen en de borgbaarheid. Daartoe worden intern strengere normen gehanteerd. Voor de investeringen in vastgoed worden maxima gehanteerd voor de omvang van de onrendabele toppen per verhuureenheid. De maximale onrendabele top is voorzien van een opslag die in bijzondere gevallen - onderbouwd en beargumenteerd - gehanteerd kan worden<sup>7</sup>. Voor de onrendabele top 2015 waren de norm en de opslag respectievelijk € 32.500 en € 20.000. In 2016 gaat het om

<sup>7</sup> De onrendabele top wordt vastgesteld d.m.v. de berekening van de bedrijfswaarde en is gebaseerd op de bouwkosten (zonder grondafboeking) bij een sobere bouwstijl zonder garage, en maximering van de huurprijs. Bron Financieel statuut 2016

€ 41.000 en € 20.000. In onder meer vergaderverslagen van de raad van commissarissen is zichtbaar dat accordering van projecten plaatsvindt bij een veel hogere onrendabele top. Verklaringen daarvoor komen ten dele uit investeringstrajecten die bijzondere vertragingen en andere barrières kenden. Er blijkt echter ook een duidelijke spanning te zijn tussen de investeringen die nodig zijn om voldoende woningkwaliteit te bieden enerzijds en de lage huurniveaus die gevraagd kunnen worden anderzijds. Onder meer in het najaar van 2016 heeft de gevraagde goedkeuring voor een investeringsbesluit geleid tot discussie tussen raad van commissarissen en bestuurder over de geleverde woningkwaliteit. Men wilde zowel Programma's van Eisen als normstellingen voor een onrendabele top opnieuw bezien. De discussie hierover is begin 2017 zichtbaar. Uitgangspunt is behoud van de woningkwaliteit.

Groninger Huis hanteert sinds 2010 een risicomangementsystematiek, die ten dele toeziet op de financiële risico's, maar ook imagorisico's benoemt. Elk kwartaal vinden risico-inschattingen plaats door de verschillende afdelingen; daarbij worden de belangrijkste risico's benoemd. Het risicomangementsysteem maakt deel uit van de trimesterrapporten die ook naar de raad van commissarissen gaan. Het actueel houden van de risicobeoordelingen volgens deze systematiek blijkt om stevige inzet te vragen; voordeel is wel dat de risico-discussies integraal en in de gehele organisatie worden gevoerd. Zichtbaar is dat in de systematiek ook tussentijdse aanpassingen hebben plaatsgevonden omdat die beter leken aan te sluiten bij de risicoweging.

### 4.3 Doelmatigheid



**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering voert in vergelijking met vergelijkbare corporaties. De visitatiecommissie stelt vast dat Groninger Huis voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe omdat Groninger Huis bovengemiddeld efficiënt is op basis van de benchmarkgegevens en blijkt geeft van een actieve beheersing van de bedrijfslasten.**

Hieronder worden in tabel 3.1 de CiP-gegevens weergegeven.

**Tabel 4.2 Kengetallen doelmatigheid Groninger Huis**

|  | Corporatie |        |        | Referentie | Landelijk |
|--|------------|--------|--------|------------|-----------|
|  | 2012       | 2013   | 2014   | 2014       | 2014      |
| Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten | 789        | 881    | 724    | 916        | 923       |
| Personeelskosten per fte                           | 64.602     | 70.805 | 65.015 | 76.340     | 74.321    |
| Aantal VHE per fte                                 | 78         | 82     | 83     | 108        | 102       |

Bron: Corporatie in Perspectief, verslagjaar 2014, Corporatie Benchmark Centrum.

De tabel laat zien dat de netto bedrijfslasten van Groninger Huis in CiP-registraties over de jaren 2012 tot en met 2014 in ruime mate onder het gemiddelde van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde lagen. Voor de personeelslasten is eenzelfde beeld zichtbaar: de personeelskosten per fte lagen onder het gemiddelde van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. Groninger Huis had echter een lager aantal verhuureenheden per fte. Groninger Huis wijst er als verklaring op dat dit samenhangt met het uitvoeren van een aantal onderhoudsdiensten in eigen beheer. De onderhoudsdienst bestaat uit 12 medewerkers, waarvan één medewerker is gedetacheerd. Er is hier sprake van een weloverwogen en onderbouwde keuze. In 2013 heeft een intern onderzoek plaatsgevonden naar mogelijke besparingen door het outsourcen van onderhouds- en facilitaire werkzaamheden. Dat heeft geleid tot een selectieve outsourcing en afbouw van bepaalde

activiteiten met behoud van enkele andere activiteiten. De onderhoudsdienst is voortgezet als uitkomst van deze afwegingen rondom efficiëntie en als weloverwogen besluit.

Uit de meest recente Aedes-Benchmark blijkt dat Groninger Huis met betrekking tot de 'Relatieve positie Bedrijfslasten 2016' van een A-status (2015) naar een B-status (2016) is verschoven. In het actuele beleidsplan heeft Groninger Huis het streven geformuleerd van een verlaging van de bedrijfslasten tot het benchmarkcijfer voor vergelijkbare plattelandscorporaties. In de praktijk is gebleken dat een verdere kostenbesparing niet eenvoudig is, onder meer vanwege extra uitgaven voor verbetering van de klantbenadering. Daarnaast hebben de extra informatie- en verantwoording vereisten (WSW, AW), de fusie met Steelande Wonen en de implementatie van de nieuwe woningwet genoodzaakt tot het aantrekken van externe adviseurs. Dat heeft extra kosten veroorzaakt. Die zouden als een tijdelijke verhoging van de bedrijfslasten kunnen worden beschouwd en niet als een structureel beeld. De visitatiecommissie ziet achter de verschuiving van een A naar een B-oordeel een heldere oorzaak en gaat dus uit van een - naar verwachting tijdelijke - B-score. Of deze veronderstelling correct is, zal de toekomst moeten uitwijzen

#### 4.4 Vermogensinzet

**7** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties kan verantwoorden en motiveren. De visitatiecommissie stelt vast dat Groninger Huis voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De transparante verantwoording van ambities en financiële mogelijkheden is aanleiding voor een pluspunt.

Groninger Huis heeft zowel de eigen volkshuisvestelijke beleidsdoelen als de financiële sturing vastgelegd in diverse actuele beleidsdocumenten. De verantwoording en motivering van de inzet van het beschikbare vermogen voor de beoogde maatschappelijke prestaties is transparant zichtbaar in het voorwoord dat wordt toegevoegd aan jaarbegroting en meerjarenbegroting. Daarnaast verwoordt Groninger Huis in het jaarverslag in algemene termen dat investeringen doelgericht plaatsvinden en meerwaarde moeten hebben. Ze moeten bijdragen aan betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad, terwijl het weerstandsvermogen en de kasstromen op peil moeten blijven. In het jaarverslag is er ook verantwoording van de maatschappelijke investeringen die in het verslagjaar plaatsvinden. De derving van huurinkomsten als gevolg van het gematigde huurprijsbeleid (in 2015 ongeveer € 450.000) is daarin niet meegerekend. Als voorbeeld van deze verantwoording zijn de maatschappelijke investeringen uit het jaarverslag 2015 opgenomen.

| Maatschappelijke investeringen (x € 1.000) |       |
|--|-------|
| Onrendabele top huurwoningen               | 591   |
| Onrendabele verbeteringen                  | 497   |
| Leefbaarheid                               | 296   |
| Energiemaatregelen                         | 169   |
| Betrekken huurders bij beleid              | 29    |
|  | <hr/> |
|  | 1.585 |

De procesgang en discussie bij Groninger Huis rondom het thema vermogensinzet is in de interviews als volgt toegelicht: we bekijken wat nodig is en vervolgens beoordelen we of dat ook verantwoord kan binnen de financiële randvoorwaarden. Voor de visitatiecommissie is deze werkwijze goed zichtbaar geworden, onder meer in de proactieve wijze waarop Groninger Huis

opgaven in het werkgebied oppakt. Onder meer was dat het geval bij corporaties met problemen in het werkgebied. Actueel voorbeeld is het gezamenlijke traject met corporatie Wierden en Borgen dat begin 2017 resulteert in splitsing van het bezit van de Hoogezandse corporatie Steelandse Wonen en vervolgens een fusie met een deel van Steelandse Wonen. De doelstelling hiervan is de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Steelandse Wonen veilig te stellen. Groninger Huis zal groeien met circa 1.700 verhuureenheden en 10 tot 15 fte. Groninger Huis ziet in deze schaa sprong ook kansen voor de eigen organisatie en mogelijkheden voor verdere professionalisering.

## 4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Groninger Huis resulteert het volgende beeld.

**Tabel 4.3 Presteren naar Vermogen**

| Meetpunt                | Cijfer | Weging | Eindcijfer |
|-------------------------|--------|--------|------------|
| Financiële continuïteit | 7      | 30%    | 7          |
| Doelmatigheid           | 7      | 30%    |            |
| Vermogensinzet          | 7      | 40%    |            |

**5 Presteren ten aanzien van Governance**



## 5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen wordt beoordeeld:

- Besturing;
- Intern toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Groninger Huis omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de raad van Commissarissen.

## 5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

### 5.2.1 Plan

**7**

In methodiek 5.0 wordt onder 'Plan' verstaan dat de corporatie een goed in de organisatie en de omgeving verankerd professioneel planningsproces heeft. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op het vastleggen van een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren en op de vertaling van de visie naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden. Groninger Huis heeft een gedragen en actuele visie op de opgaven in het werkgebied en een adequate monitoring van het eigen presteren. Daarvoor kent de visitatiecommissie een pluspunt toe. De vertaling naar tactische en operationele doelen in jaarlijkse activiteitenplannen was voor de visitatiecommissie niet transparant, maar deze functioneert wel in de procesgang van Groninger Huis.

#### Visie

**8**

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De commissie stelt vast dat Groninger Huis voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De visie is vastgelegd in twee achtereenvolgende en samenhangende beleidsplannen en in diverse beleidsuitwerkingen. Complicatie daarbij is de problematiek van de aardbevingen. Sinds augustus 2012 - toen de krachtigste aardbeving tot nu toe plaatsvond - is het aardbevingsdossier dominant geworden. Het vraagt veel (bestuurlijke) aandacht, leidt tot dalende WOZ-waarden en schade aan het bezit. De dynamiek van het aardbevingsdossier noodzaakt echter ook tot het voortdurend bijstellen van visie en beleidsvoornemens met betrekking tot het eigen bezit. De visitatiecommissie ziet in de complete vastlegging van de visie en in de alerte en actieve wijze waarop Groninger Huis het aardbevingsdossier hanteert reden voor twee keer een pluspunt.

Groninger Huis heeft haar visie voor de periode van 2012 tot en met 2014 vastgelegd in het beleidsplan 'Samenwerken aan wonen en leefbaarheid'. In dit beleidsplan worden op beknopte wijze de relevante ontwikkelingen in het werkgebied aangehaald. Het beleidsplan bevat de visie, missie en kernwaarden. Groninger Huis benoemt vier beleidsvelden: markt- en klantbenadering,

maatschappelijke positie en rol, samenwerking en organisatie. Voor ieder beleidsveld is een aantal themagebieden onderscheiden en daarop worden doelstellingen en activiteiten beschreven.

Aansluitend is voor de periode van 2014 tot en met 2017 het beleidsplan 'Krachten blijven bundelen' opgesteld. Ten behoeve van de formulering van dit beleidsplan heeft Groninger Huis een interactieve bijeenkomst georganiseerd met belanghebbenden. Aan de hand van een aantal stellingen is de beleidsrichting bepaald en worden aandachtspunten onderscheiden. Daarnaast is het beleidsplan gebaseerd op een analyse van de externe ontwikkelingen die de werkzaamheden van Groninger Huis beïnvloeden.

In het beleidsplan 'Krachten blijven bundelen' is als missie opgenomen:

**Groninger Huis zet in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar woningaanbod. In het bijzonder en met voorrang voor hen, die om uiteenlopende redenen zijn aangewezen op de sociale huursector. Zij houdt daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van haar klanten. Om de kwaliteit van het wonen te optimaliseren draagt zij in overleg en in samenwerking met haar partners actief bij aan het behoud en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen waar zij werkzaam is. Maar wel passend binnen haar rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden.**

Als kernwaarden zijn benoemd

1. herkenbaar, laagdrempelig en (klant)gedreven;
2. samenlevingsgericht en proactief;
3. samenwerkingsgericht;
4. effectief, efficiënt en innovatief.

Dezelfde vier beleidsvelden - markt- en klantbenadering, maatschappelijke positie en rol, samenwerking en organisatie - als in het voorgaande beleidsplan worden centraal gesteld. Op deze beleidsvelden zijn in totaliteit 16 doelstellingen geformuleerd.

In 2014 werd het strategisch voorraadbeleid vastgesteld. Het bevat een uitwerking per dorp van de doelstellingen die Groninger Huis heeft ten aanzien van de eigen woningvoorraad en het geeft uitgewerkte strategieën voor nieuwbouw, sloop en verkoop. De strategieën zijn gebaseerd op onder meer een analyse van de woningvoorraad, een analyse van de markt en een SWOT-analyse. De strategieën zijn vertaald in een aantal meetbare maatregelen. De dynamiek rondom de aardbevingsschade en aardbevingrisico's noodzaakt tot het regelmatig herijken en herzien van het strategische voorraadbeleid. In 2016 is een geactualiseerd strategisch voorraadbeleid vastgesteld. Ook is onder meer het duurzaamheidsbeleid nader uitgewerkt en vastgelegd.

### Vertaling doelen

**6** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie komt tot het oordeel dat Groninger Huis voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Beide beleidsplannen kennen een jaarlijkse vertaling in activiteitenplannen per afdeling. Daarin zijn de activiteiten opgenomen met vermelding van het gewenste eindresultaat, de eindverantwoordelijke, de uitvoerenden en de status. Daarnaast zijn alle activiteiten voorzien van een prioritering. De activiteitenplannen hanteren dezelfde periode als het beleidsplan en bevatten jaarlijks de rapportage van de voortgang van de activiteiten en het behalen van het gewenste resultaat.

De visitatiecommissie ziet in de vertaling van beleidsdoelen naar de activiteitenplannen per afdeling niet meer de oorspronkelijke doelstellingen terug die in de beleidsdocumenten vermeld staan. De medewerkers van Groninger Huis blijken deze vertaalslag echter wel te kunnen maken, getuige de monitoring van de doelstellingen die plaatsvindt.

### 5.2.2 Check



**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie beschikt over een monitoring en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. De visitatiecommissie stelt vast dat Groninger Huis in de visitatieperiode voldoet aan het ijkpunt. De kwaliteit en de breedte van de monitoring zijn aanleiding om een pluspunt toe te kennen.**

Groninger Huis maakt gebruik van een monitoring- en rapportagesysteem dat resulteert in trimesterrapportages, met als titel Onder de Loep. De samenstelling ervan is tot stand gekomen in samenspraak met de raad van commissarissen die drie keer per jaar de trimesterrapportage ontvangt en bespreekt. In deze trimesterrapportages is de voortgang op de realisatie op de beleidsdoelstellingen opgenomen door middel van een kleurenindicatie met een vijfpuntschaal, die loopt van rood via oranje naar groen. Voor iedere doelstelling uit het beleidsplan wordt de stand van zaken beschreven. Indien sprake is van afwijkingen van de doelstelling wordt de eventueel oorzaken toegelicht.

De trimesterrapportage volgt de 16 doelstellingen van het beleidsplan en geeft in aanvulling daarop een analyse van de verhuur, een beschrijving van de voortgang van projecten, een technische analyse, een financiële analyse, een toelichting op het risicomanagement (financiële risico's en imago risico's) en rapportages van de overleggen met belanghebbenden. In de financiële analyse worden de ontwikkeling met betrekking tot resultaatposten en investeringen, een voortschrijdend beeld van de begroting en een prognose van de jaarcijfers gegeven. De trimesterrapportages worden binnen een maand na het verstrijken van het trimester vastgesteld door de bestuurder.

In jaarverslagen worden de beleidsdoelstellingen voorzien van de gerealiseerde prestaties; indien de prestaties zijn achtergebleven, worden de oorzaken aangegeven. Als voorbeeld geldt de nieuwbouwtabel uit het jaarverslag over 2015 (p. 12).

### 5.2.3 Act



**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd door in eerste instantie actie te ondernemen om doelen alsnog te realiseren en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie stelt vast dat voldaan wordt aan het ijkpunt voor een 6. De dynamiek van het aardbevingsdossier noodzaakt Groninger Huis eigenlijk tot een voortdurend 'acteren' en bijstellen van voornemens. De alertheid waarmee dat gebeurt in complexe en voortdurend veranderende omstandigheden, leidt tot twee pluspunten.**

Het onderdeel 'act' wordt in reguliere zin ingevuld met de jaarverslagen, de trimesterrapportages en de activiteitenplannen. In de rapportages wordt de voortgang ten aanzien van het realiseren van de doelstellingen uiteengezet. Een voorbeeld van alert handelen is te vinden in de intensivering van de verkoopactiviteiten in 2014. Inkomsten uit woningverkoop zijn voor Groninger Huis van belang om het investerend vermogen op peil te kunnen houden. Onder meer de extra uitgaven vanwege de verhuurdersheffing en de moeizame woningverkoop in een demografisch krimpgebied waren aanleiding om de verkoopvijver te vergroten en de verkoopactiviteiten te intensiveren.



Behoudens deze reguliere bijstellingen valt op hoezeer de dynamiek in de regio vanaf 2012 noodzaakt tot een voortdurend bestuurlijk acteren en reageren vanwege de aardbevingsproblematiek. Voortgaande discussies over schadegebieden, schade-erkenningen, schadeherstel, vergoedingen en verduurzaming maken het lastig om een meerjarig voorraadbeleid te hanteren. Groninger Huis laat hier pro activiteit en handelingsbereidheid zien in onder meer bijstellingen en de bereidheid om duurzaamheidspilots uit te voeren.

### 5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

#### 5.3.1 Functioneren van de raad van commissarissen

**7,3** In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, het reflecterend vermogen van de Raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord. Het functioneren van de raad van commissarissen voldoet op alle te beoordelen aspecten tenminste aan het ijkpunt voor een 6. Op alle te beoordelen aspecten, maar met name op de zelfreflectie, acht de visitatiecommissie een of meerdere pluspunten verdedigbaar. De gemiddelde beoordeling voor het functioneren van de raad van commissarissen resulteert daarmee in een 7,3.

#### Samenstelling van de raad van commissarissen

**7** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de raad van commissarissen een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie, als de raad van commissarissen nieuwe leden werft buiten de eigen kring en openbaar en als de raad van commissarissen aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden. Groninger Huis voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie constateert dat sprake is van een actieve en alerte inzet op samenstelling, competenties en continuïteit. Dit resulteert in een pluspunt, waardoor de beoordeling een 7 is.

In de statuten van Groninger Huis is vastgelegd dat de raad van commissarissen uit ten minste drie en ten hoogste vijf commissarissen dient te bestaan. Toen Groninger Huis begin 2012 overging van een drielaags naar een tweelaags model, is de Raad tijdelijk uitgebreid naar zeven leden. Twee voormalige bestuursleden, afkomstig van corporaties die in 2009 fuseerden tot Groninger Huis, wensten toezicht te kunnen blijven houden in de setting van het nieuwe bestuursmodel. Deze uitbreiding is vooraf gelimiteerd tot een periode van twee jaren. In maart 2014 traden beide voormalige bestuursleden af en ging de raad van commissarissen weer naar vijf leden. In het rooster van aftreden is rekening gehouden met continuïteit van de raad; er zijn daarom verschillende termijnen afgesproken voor de drie leden die in 2011 zijn aangetreden.

In 2015 liep voor de heren De Bruijne en Laning de eerste benoemingstermijn af. Na evaluatie besloot de raad dat men hen zou willen herbenoemen. Beide commissarissen zouden op een huurdersvoordracht worden herbenoemd in de raad. Omdat Groninger Huis ten tijde van deze herbenoeming geen formele huurdersvertegenwoordiging had, is in overleg met de Woonbond tot

een procedure besloten. Die hield in dat gelijktijdig een formele huurdersvertegenwoordiging en een selectiecommissie zouden worden geformeerd; de selectiecommissie zou te zijner tijd opgaan in de huurdersvertegenwoordiging. Langs deze lijnen is de Huurdersadviesgroep tot stand gekomen en zijn beide commissarissen voorgedragen voor herbenoeming. De heer De Bruijne heeft vervolgens van herbenoeming afgezien; rond die tijd startte een onderzoek naar een mogelijke fusie van Groninger Huis met Steelande Wonen, waar de heer De Bruijne voorzitter was van de raad van commissarissen. Daarna is besloten tot een nieuwe wervingsprocedure. Mevrouw Hartman is in het voorjaar van 2016 benoemd als huurderscommissaris binnen de raad van commissarissen van Groninger Huis.

Het valt de visitatiecommissie op dat de werving van een commissaris op een huurdersvoordracht volledig wordt overgelaten aan de huurdersvertegenwoordiging. Zij organiseren de gehele werving, spreken met potentiële kandidaten, selecteren de voorkeurskandidaat en doen een bindende voordracht aan de raad. Een dergelijke grote betrokkenheid en verantwoordelijkheid is vrij uitzonderlijk. Gegeven het belang van de teamsamenstelling en de goede samenwerking tussen de commissarissen lijkt een sterkere betrokkenheid van de raad bij een dergelijke werving wenselijk.

Om de kwaliteit van het toezicht te borgen, heeft de raad van commissarissen een profielschets opgesteld. De profielschets beschrijft de specifieke taken, de kennis, de vaardigheden en de competenties van de raad van commissarissen als geheel en van de individuele leden. De profielschets is op 30 september 2015 herzien. In de profielschets is vastgelegd dat de raad van commissarissen bestaat uit vijf leden die gezamenlijk dienen te zorgen voor kennis van en ervaring met:

- volkshuisvestelijke aangelegenheden;
- financiën;
- bouw – projecten – ontwikkeling;
- zorg en/of welzijn.

In de profielschets wordt ruimte gelaten om een ervaring toe te voegen op een nader te bepalen kennis- en expertisegebied. De raad van commissarissen van Groninger Huis voldoet aan de eigen profielschets. De competenties zijn aan de hand van de geschiktheidsmatrix van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/Autoriteit Woningcorporatie (AW) tevens getoetst in de zelfevaluaties.

**Tabel 5.1 Samenstelling raad van commissarissen (2016)**

| Naam  | Benoemd    | Aftredend   | Beroep   |
|---|------------|-------------|--|
| dhr. H. Ruben<br>Voorzitter<br>Lid remuneratiecommissie   | 01-03-2009 | 01-07-2017  | Geen   |
| dhr. R. Folkersma<br>Vice-voorzitter<br>Voorzitter remuneratiecommissie<br>Lid financiële commissie | 01-10-2011 | 01-07-2017  | Strategisch adviseur gemeente Emmen, directeur-eigenaar BIS Advisering |
| dhr. D.J. Keegstra  | 01-10-2011 | 01-07-2018  | Zelfstandig procesbegeleider en raadslid gemeente Midden Drenthe       |
| dhr. A. Laning<br>Huurderscommissaris<br>Lid financiële commissie                                   | 01-10-2011 | 01-07-2019  | COO/CFO TKP Investments  |
| mevr. O. Hartman<br>Huurderscommissaris   | 09-03-2016 | 09-03-2020* | Projectleider bij de Nationaal Coördinator Groningen                   |

\*Herbenoembaar

De raad van commissarissen kent twee commissies: de financiële commissie (vanaf 2017 de auditcommissie) en de remuneratiecommissie. De financiële commissie ondersteunt de raad van commissarissen bij de rol van toezichthouder op het gebied van financiële aspecten en het traceren en benoemen van risico's. De remuneratiecommissie is verantwoordelijk voor de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder en van de raad van commissarissen.

In het kader van de deskundigheidsbevordering wordt gedurende het jaar tijd ingeruimd voor thematische, inhoudelijke bijeenkomsten voor opleiding en training van de commissarissen. Groninger Huis is gestart met permanente educatie (PE) van de leden van de raad van commissarissen en de registratie van de behaalde PE-punten. In 2015 hebben de commissarissen vijf PE-punten behaald door middel van het volgen van twee trainingen over actuele beleidsthema's. De zelfevaluatie (2015) heeft geresulteerd in de conclusie dat ook aandacht gewenst is voor persoonlijke ontwikkeling. Naast de permanente educatie zijn de leden van de raad van commissarissen geabonneerd op vakliteratuur. Koepelorganisatie Aedes, de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en medewerkers van Groninger Huis voorzien de raad van commissarissen van de relevante (beleids)ontwikkelingen en de wijzigingen in wet- en regelgeving. De raad van commissarissen voert tevens periodiek overleg met de ondernemingsraad (OR) om gevoel te houden bij wat er speelt binnen de organisatie.

### Rolopvatting

**7** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de raad van commissarissen zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, de rollen voldoende scherp in de gaten houdt en de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid heeft. De raad van commissarissen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Men vult alle rollen overtuigend in en toont zich rolbewust in de relatie tot de bestuurder en de organisatie. Met name de toezichtsrol wordt gedegen en actief ingevuld, hetgeen aanleiding is voor een pluspunt.

### Toeziethouder

De invulling van de toezichtsrol gebeurt actief en alert. Daarbij is zichtbaar dat de veelheid aan veranderingen in wet- en regelgeving, de dynamiek van het aardbevingsdossier en het fusieproces met Steelande Wonen tot een zware agenda voor de raad hebben geleid. Uit de verslaglegging van

de vergaderingen in de visitatieperiode blijkt dat veel aandacht gaat naar de bespreking van vastgoedprojecten en de trimesterrapportages. Ook de diverse beleidsdocumenten, samenwerkingsverbanden en afspraken in het werkgebied worden besproken. In de meest recente verslagen komen vooral de aardbevingsproblematiek en de fusie met Steelande Wonen naar voren.

De raad van commissarissen wordt door middel van de trimesterrapportage 'Onder de loep' geïnformeerd over de financiële gegevens en de voortgang van de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan. Naast de trimesterrapportages maakt de raad van commissarissen in de rol van toezichthouder gebruik van de projectacceptaties. De projectacceptaties omvatten de beslisdocumenten, waarin op basis van onderbouwde marktvisies en risicoafwegingen besluiten tot investeringen in nieuwbouw of aankoop van vastgoed worden voorgelegd.

Voor het beoordelen van investeringsvoorstellen hanteert de raad van commissarissen een toetsingskader dat is vastgelegd in het investeringsstatuut. Op basis daarvan wordt de financiële inzet voor een project getoetst aan de hand van toetsingsaspecten. Die zijn geformuleerd op vijf invalshoeken: strategie en beleid, processen, strategische samenwerking en verbindingen, risicobeheersing en financiën.

#### *Werkgever*

In de rol van werkgever beoordeelt de raad van commissarissen jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Er is een reguliere beoordelingscyclus, waarbij aan de leden van de Raad vooraf om input wordt gevraagd en achteraf verslag wordt gedaan. Zowel de leden van de raad als de bestuurder geven aan dat de werkgeversrol adequaat wordt ingevuld.

#### *Klankbord/adviseur*

De rol van klankbord en adviseur voor de directeur-bestuurder van Groninger Huis vindt met name in bilaterale overleggen plaats. De bestuurder voelt zich vrij om een commissaris te benaderen voor vraagstukken waarop hun specifieke deskundigheid meerwaarde heeft. Dat gebeurde onder meer bij de totstandkoming van het nieuwe beleidsplan en rondom de fusie met Steelande. Ook is zichtbaar dat themabijeenkomsten worden gehouden over actuele onderwerpen waar leden van de raad en medewerkers van Groninger Huis aan deelnemen.

#### **Zelfreflectie**

**8** In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de raad van commissarissen ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen en de daaraan verbonden conclusies bespreekt. Groninger Huis voldoet aan het ijkpunt, en laat overtuigend zien dat de zelfreflectie serieus wordt genomen. Er is een actieve en gedegen voorbereiding van de zelfevaluaties. In combinatie met de volledigheid van de evaluatiegesprekken en de rapportage achteraf – in een interne versie en een openbare versie- ziet de visitatiecommissie aanleiding om 2 pluspunten toe te kennen.

De raad van commissarissen heeft in alle jaren over de periode van 2012 tot en met 2016 jaarlijkse zelfevaluaties uitgevoerd. De zelfevaluaties zijn vastgelegd in verslagen. Ook is steeds een samenvatting van de zelfevaluatie opgenomen in het jaarverslag. In de zelfevaluatie bespreekt de raad van commissarissen het functioneren van de raad van commissarissen als geheel en het functioneren van de voorzitter in het bijzonder. In 2015 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige. Daarin is in het bijzonder aandacht besteed aan teamrollen en complementariteit.

De voorzitter van de raad van commissarissen voert voorafgaand aan de zelfevaluatie gesprekken met elk van de leden van de Raad. De vicevoorzitter van de raad van commissarissen evalueert het functioneren van de voorzitter. Daarnaast vullen de leden van de raad van commissarissen vragenlijsten in, die tot doel hebben om de onderwerpen te destilleren die tijdens de zelfevaluatie aan de orde dienen te komen.

In de zelfevaluatie van 2013 is onder meer gesproken over de ontwikkeling van het toetsingskader en de gewenste samenstelling ervan. In 2014 besprak de raad de wenselijkheid om afdelingsmanagers uit te nodigen voor de vergaderingen van de raad van commissarissen om specifieke agendapunten toe te lichten. Dat gaf tevens de raad dan tevens de mogelijkheid om een beeld vormen van het functioneren van de interne organisatie.

De zelfevaluatie in 2015 vond plaats onder externe begeleiding. Men concludeerde dat het toezichthouden nog vooral gebeurde vanuit een reactieve houding. De raad van commissarissen wilde overgaan naar 'meer op zaken te anticiperen, de bestuurder bevragen en met meer scherpte toezicht te blijven houden' (Jaarverslag 2015, p. 56).

### 5.3.2 Toetsingskader



**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. Groninger Huis heeft in 2014 een digitaal handboek ontwikkeld dat het toetsingskader bevat. Dit handboek is actueel en volledig en functioneert voor de Raad als naslagwerk. De visitatiecommissie ziet in de kwaliteit, actualiteit en alerte hantering van het toetsingskader aanleiding voor een pluspunt en komt tot de beoordeling met een 7.**

Groninger Huis verstaat onder het toezichtskader zowel de externe wet- en regelgeving als het interne toetsingskader. Dat interne toetsingskader is vastgelegd in een digitaal handboek dat in 2014 is samengesteld. Het bevat relevante documenten op de drie onderstaande onderdelen:

#### **Beleidsplannen** zoals

- Beleidsplan 2014-2017 Krachten blijven bundelen
- Management rapportage (OdL Trimester)
- Strategisch voorraadbeleid
- Huurbeleid 2016

#### **Financiële kaders** zoals

- Begroting 2016 en Meerjarenprognose 2017-2020
- Managementletter 2015
- Procuratieschema 1 juli 2015
- Financieel Statuut versie 8.0 (2015)
- Investeringsstatuut versie 2.0 (2014)

#### **Interne organisatie** zoals

- Risicomanagement (2014)
- KWH dashboard 2016
- KWH label t/m 2017 behaald
- Personeelsbeleid versie 2.0 (2015)
- Arbobeleid versie 1.0 (2015)
- Formatieplan (2015)
- Profielschets raad van commissarissen 2015

Er is gekozen voor een digitaal en eenvoudig aan te passen handboek. Commissarissen geven aan dat zij er actief gebruik van hebben gemaakt in de periode na het beschikbaar komen ervan. Zij beschouwen het nu als een goed naslagwerk. De inhoud ervan is inmiddels bekend en verankerd. Stukken die aan de raad worden voorgelegd, verwijzen naar dit toezichtskader en beschrijven relevante criteria.

### 5.3.3 Governancecode

**6**

**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de Governancecode naleeft: de corporatie past de bepalingen toe en indien zij op toegestane punten afwijkt, meldt zij dat in het jaarverslag. Het is in documentatie en gesprekken voor de visitatiecommissie overtuigend zichtbaar geworden dat Groninger wenst te voldoen aan de Governancecode. De visitatiecommissie merkt daarbij op dat de transparante weergave van een eventueel afwijken van de code verbeterd kan worden. Groninger Huis voldoet aan het ijkpunt voor een 6.**

De raad van commissarissen hanteert de principes van de Governancecode als kader en leidraad voor het eigen functioneren. Zichtbaar is dat Groninger Huis de Code actief wil naleven. Zo heeft men een externe adviseur gevraagd om de consequenties van wet- en regelgeving en nieuwe code in beeld te brengen. De raad reageert op veranderingen zoals externe begeleiding van zelfevaluaties en is zich bewust van de termijn die voor de accountant geldt. Op dit laatste punt heeft de raad weloverwogen besloten om af te wijken en nog een jaar door te gaan met de huidige accountant vanwege de implementatie van de Herzieningswet en de fusie met Steelande Wonen.

In 2012 is de bestuurder benoemd voor onbepaalde tijd. In de Governancecode 2011 (II 2.1) is als 'pas toe of leg uit' bepaling vastgelegd dat een bestuurder 'benoemd wordt voor een periode van maximaal vier jaar'. In de jaarverslagen vermeldt Groninger Huis dat de bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd, maar de afwijking van de Governancecode 2011 wordt in de verslagen niet nader toegelicht. De benoemingstermijn van de bestuurder is niet in lijn met artikel 25 uit de Woningwet en artikel 3.3 van de Governancecode 2015. Voor bestuurders die zijn benoemd voor 1 juli 2015 geldt het overgangsrecht als uitzondering op artikel 25 van de Woningwet. Een toelichting op de handhaving van de benoeming van de bestuurder voor onbepaalde tijd op basis van het overgangsrecht als uitzondering op artikel 25 van de Woningwet is niet vastgelegd in het jaarverslag 2015. De visitatiecommissie adviseert Groninger Huis om scherper te zijn in de transparante weergave van de toepassing en een eventueel afwijken van de Governancecode.

## 5.4 Externe legitimering en verantwoording

### 5.4.1 Externe legitimatie

**8**

**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode (V.1) en de Overlegwet. De formele huurdersvertegenwoordiging is relatief recent ontstaan, maar de voortdurende en actieve betrokkenheid van huurders bij beleidsvoornemens en investeringen van Groninger Huis is goed zichtbaar gedurende de gehele visitatieperiode. Hetzelfde geldt voor de actieve betrokkenheid van andere belanghebbenden bij beleidsvoornemens. Groninger Huis is veelal trekker in overleggen en samenwerkingen op externe dossiers. De visitatiecommissie beoordeelt de opvallend actieve inzet ten behoeve van de externe legitimatie met twee pluspunten en beoordeelt deze met een 8.**

Groninger Huis had tot in 2015 geen formele huurdersbelangorganisatie, maar voerde wel actief overleg met diverse bewonerscommissies en huurdersvertegenwoordigingen. In 2015 heeft Groninger Huis besloten om te komen tot een formele Huurders Adviesgroep. De Huurders Adviesgroep bestaat uit tien leden. Een gelijktijdig geformeerde Selectiecommissie - die vervolgens is opgegaan in de Huurders Adviesgroep - heeft zich gebogen over de bindende huurdersvoordrachten voor herbenoeming en de werving van commissarissen. Ook is de Huurders Adviesgroep betrokken bij de woonvisie van de gemeente Oldambt, het prestatiekader Eemsdelta, de voorbereiding op de prestatieafspraken met de diverse gemeenten. Uit de zelfevaluatie (2015) van de raad van commissarissen blijkt dat de raad het bevorderen van 'korte lijnen' met de huurdersorganisatie noodzakelijk acht. Het 'Bod op de Woonvisie' voor de verschillende gemeenten is tot stand gekomen in samenwerking met de Huurders Adviesgroep.

Rondom sloop en nieuwbouwplannen en herstructureringsprojecten wordt steevast de bewonersparticipatie georganiseerd. Onder meer in Nieuwolda heeft Groninger Huis de bewoners van de Bomenbuurt betrokken bij de renovatie van het woningcomplex. Op basis van een visie van Groninger Huis hebben bewoners de wensen ten aanzien van de woningplattegrond, het energieverbruik en de kwaliteit van de woning en de woonomgeving kunnen formuleren. De resultaten van de bewoners zijn, samen met het programma van Groninger Huis, de basis geweest voor de opdracht aan de architect. Alle bewoners van het woningcomplex zijn tijdens het ontwerpproces thuis bezocht om hen te informeren over de plattegrond na renovatie, de nieuwe huurprijs, de bergingen, de bijgebouwen en de wisselwoningen. Daarnaast maakt Groninger Huis sinds 2011 gebruik van twee digitale klantenpanels: het consumentenpanel en het energiepanel. De klantenpanels worden gebruikt om huurders te bevragen en met hen te klankborden over de behoeften van huurders en het energiebeleid. Ook de KWH tevredenheidsmetingen zijn voor Groninger Huis van belang.

Groninger Huis heeft een intensief contact met gemeenten in het werkgebied, met zorg- en welzijnspartijen en met andere corporaties. Zij worden onder meer betrokken bij de formulering van beleidsvoornemens. De intensieve contacten hangen onder meer samen met de vele bestuurlijke gesprekken rondom de aardbevingsproblematiek. Groninger Huis hecht aan het gezamenlijk optrekken en is regelmatig de initiator daarvan.

#### 5.4.2 Openbare verantwoording

**7**

**In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Groninger Huis voldoet aan dit ijkpunt.**

**Een pluspunt is toegekend voor de hoeveelheid en transparantie van informatie die beschikbaar is, onder meer op de website en in het jaarverslag.**

Groninger Huis maakt voor de openbare verantwoording gebruik van diverse informatiekkanalen, variërend van de website tot het uitbrengen van een tweejaarlijks verschijnend bewonersblad, brochures over verschillende onderwerpen en het houden van informatieavonden rondom projecten of thema's. Op de website van Groninger Huis worden de beleidsplannen en jaarverslagen gepubliceerd, waarin de gerealiseerde prestaties zijn afgezet tegen de doelstellingen. Indien afwijkingen zich voordoen worden deze toegelicht.

Op de website van Groninger Huis zijn daarnaast de volgende documenten gepubliceerd:

- Ondernemingsplan 2014-2017;
- Reglement raad van commissarissen;
- Reglement Financiële Commissie;

- Reglement Remuneratie Commissie;
- Remuneratieverslag;
- Profielschets raad van commissarissen;
- Samenstelling en rooster van aftreden raad van commissarissen;
- Governancecode 2015;
- Integriteitscode;
- Klokkenluidersregeling;
- Rapportage Maatschappelijke Visitatie (2012);
- Reglement Geschillencommissie.

Groninger Huis is actief op Facebook en heeft haar website toegankelijk gemaakt voor smartphones. De corporatie heeft onderzoek onder huurders en woningzoekenden laten uitvoeren naar de effectiviteit van de verschillende communicatiemiddelen. Een voor corporaties opmerkelijke - maar tegen de achtergrond van krimpgebied wel begrijpelijke - actie vond plaats in 2015. Groninger Huis heeft toen een adviesbureau voor marketing en communicatie ingeschakeld om eigen organisatie en bezit in beeld te brengen bij potentiële huurders. Met de slogan 'Kom Thuis bij Groninger Huis' is een campagne ontwikkeld om jongeren en jonge gezinnen te informeren over vestigingsmogelijkheden in het werkgebied en bezit van Groninger Huis.

## 5.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Groninger Huis resulteert het volgende beeld.

**Tabel 5.2 Presteren ten aanzien van Governance**

| Meetpunt                               |                         |   | Cijfer |     | Weging | Eindcijfer |
|--|-------------------------|---|--------|-----|--------|------------|
| Besturing                              | Plan                    |   | 7      | 7,3 | 33%    | 7,2        |
|  | visie                   | 8 |        |     |        |            |
|  | vertaling doelen        | 6 |        |     |        |            |
|  | Check                   |   | 7      |     |        |            |
|  | Act                     |   | 8      |     |        |            |
| Intern Toezicht                        | Functioneren Raad       |   | 7,3    | 6,8 | 33%    | 7,2        |
|  | samenstelling           | 7 |        |     |        |            |
|  | rolopvatting            | 7 |        |     |        |            |
|  | zelfreflectie           | 8 |        |     |        |            |
|  | Toetsingskader          |   | 7      |     |        |            |
|  | Naleving Governancecode |   | 6      |     |        |            |
| Externe legitimering en verantwoording | Externe legitimatie     |   | 8      | 7,5 | 33%    |            |
|  | Openbare verantwoording |   | 7      |     |        |            |



# Bijlagen

## Bijlage 1: Position Paper

In oktober 2013 is ons beleidsplan “De krachten blijven bundelen” vastgesteld voor de periode 2014-2017. Centraal in ons beleidsplan staat het realiseren van onze opgaven op het vlak van wonen en leefbaarheid en de uitwerking van de impact van de wet- en regelgeving. Daarnaast maken nieuwe ontwikkelingen het noodzakelijk om een aanvulling op te nemen in ons beleidsplan, zoals de nieuwe woningwet, de aardbevingsproblematiek in onze regio, ons SVB en de voorgenomen splitsing van Steelande wonen en de samenvoeging van het deel Hoogezand-Sappemeer met Groninger Huis.

Deze nieuwe ontwikkelingen hebben geleid tot het herijken en actualiseren van het beleidsplan 2014-2017. De herijking is samengevat en opgenomen in een addendum van het bestaande beleidsplan “De krachten blijven bundelen”. De doelstellingen benoemd in het addendum worden SMART uitgewerkt in jaaractiviteitenplannen per afdeling. De looptijd van het beleidsplan is verlengd t/m 2018. Dit past ook goed in de voortgang rondom de fusie en de stabilisatieperiode na de fusie. In 2018 starten wij met de voorbereidingen van een nieuw ondernemingsplan. Dit zal tot stand komen in samenspraak met onze stakeholders en huurdersorganisaties.

### Over Groninger Huis

Groninger Huis is een typische plattelandscorporatie met bezit in Noord- en Noordoost Groningen. Wij verhuren ca. 2700 woningen in de gemeenten Appingedam, Menterwolde, Oldambt en Delfzijl. Als kleine corporatie, maar wel met een uitgestrekt werkgebied, is Groninger Huis ambitieus, gedreven en innovatief. Dat is zichtbaar in onze projecten op het gebied van duurzaamheid en dorpsvernieuwing. Hierbij zoeken wij proactief de samenwerking met andere partijen en mobiliseren én bundelen wij onze krachten. We stellen hoge eisen aan onszelf, maar verwachten dat ook van onze stakeholders en partners en dagen hen uit om hetzelfde te doen. Voor ons staat daarbij voorop dat we onze kerntaken kunnen blijven waarmaken, kunnen blijven bijdragen aan een goed en betaalbaar woon- en leefklimaat en met name onze huurders kunnen blijven bedienen.

### Achtergrond

Groninger Huis is in 2009 ontstaan vanuit de fusie van SGBA (het beheer- en administratiekantoor) en vijf kleine corporaties in het werkgebied. In 2012 is een bestuurlijke reorganisatie doorgevoerd, waarbij de drielagenstructuur is omgezet naar een tweelagenstructuur. Vanaf dat moment is ook ingezet op het verbeteren van onze dienstverlening. Sinds 2015 heeft Groninger Huis een Huurdersadviesgroep en worden onze huurders actief betrokken bij beleidsontwikkeling.

### Missie

Groninger Huis zet in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar woningaanbod. In het bijzonder en met voorrang voor hen, die om uiteenlopende redenen zijn aangewezen op de sociale huursector. Zij houdt daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van haar huurders. Om de kwaliteit van het wonen te optimaliseren draagt zij in samenwerking met haar partners actief bij aan het behoud en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen waar zij werkzaam is. Maar wel passend binnen haar rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden.

## Kernwaarden

Het kunnen waarmaken van deze missie vraagt van alle geledingen binnen Groninger Huis een heldere en constructieve manier van optreden. Voor onszelf, maar zeker ook voor onze huurders, partners en stakeholders moet duidelijk en herkenbaar zijn wie Groninger Huis is, waar zij voor staat en hoe zij opereert. We laten ons daarbij leiden door een aantal kernwaarden die een afspiegeling vormen van onze identiteit en ons profiel, te weten:

- herkenbaar, laagdrempelig en (klant)gedreven
- samenlevingsgericht en proactief
- samenwerkingsgericht
- effectief, efficiënt en innovatief

## Speerpunten van beleid

Speerpunten die wij in 2013 hebben geformuleerd voor de beleidsperiode t/m 2017 zijn gericht op de vier belangrijkste beleidsvelden van onze bedrijfsvoering. Per beleidsveld hebben we themagebieden onderscheiden, die gelet op hun belang en actualiteit bijzondere aandacht verdienen. Voor deze themagebieden hebben we concrete doelstellingen en acties uitgewerkt in onze activiteitenplannen. Over de voortgang rapporteren wij in een trimesterrapportage aan MT, bestuur en raad van commissarissen.

### 1. Markt en klantbenadering

We willen een herkenbare, laagdrempelige en klant gedreven organisatie zijn. Dat betekent dat we open staan voor de wensen, behoeften en opvattingen van onze huurders. We hebben hier de afgelopen jaren hard aan gewerkt en daarin ook slagen gemaakt. Het behalen van het KWH Huurlabel voor de jaren 2012 t/m 2015 en de positieve beoordeling uit het visitatieonderzoek dat eind 2012 is uitgevoerd, vormen voor ons een bevestiging om door te gaan op de ingeslagen weg en verbeterpunten op te pakken.

Bij de ontwikkeling van nieuw beleid betrekken we de Huurdersadviesgroep, ons digitale huurderspanel en ons energiepanel.

De afdeling van klachten is transparant en klantvriendelijker gemaakt. Verder hebben we onze dienstverlening een digitale impuls gegeven. Woningzoekenden en huurders kunnen via een gemoderniseerde interactieve website en portals 24/7 diensten afnemen. Aan de klassieke communicatiekanalen zijn social media toegevoegd.

Daarnaast zien we samen met de bewoners scherper toe op het aanzien van onze wijken. Er lopen proefprojecten met het uitlenen van tuingereedschap, het samen met bewoners opstellen van een plan van aanpak voor een buurtverbetering en het “scannen” van buurten op aanzien en leefbaarheid. Naast deze klantenbenadering verplicht de woningwet ons om inkomensgericht te verhuren en passend toe te wijzen aan de primaire doelgroepen van beleid.

De bevolkingskrimp in de regio in combinatie met een doorzettende ontgroening en vergrijzing, heeft stevige gevolgen voor de woningmarktverhoudingen in de regio en in de dorpen in ons werkgebied. Een te groot aanbod en een aanbod van onvoldoende kwaliteit kan leiden tot knelpunten in de verhuur en verkoop van woningen en daarmee tot leegstand en verloedering. Om die ontwikkeling tegen te gaan, moeten we de voorraad in “onze” dorpen nog sterker afstemmen op de huidige en toekomstige marktvrage en zorgen voor een voldoende en gedifferentieerd aanbod en kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor onze doelgroep.

De gemiddelde woon technische kwaliteit van onze totale voorraad is – uitgedrukt in punten van het woningwaarderingssysteem – hoog. Dit is met name een gevolg van het grote aantal woningen dat na 2000 is gebouwd. Als gevolg van de vergrijzing zal een toenemend aantal ouderen (vooral 75

jaar en ouder) de komende jaren een beroep doen op passende woningen. Groninger Huis heeft in de afgelopen jaren door middel van nieuwbouw en woningaanpassingen een groot aantal generatie-bestendige woningen aan haar voorraad toegevoegd.

Groninger Huis wil jongeren zo lang mogelijk voor de diverse dorpen behouden. De voor hen toegankelijke woningvoorraad is vergroot door bevrozing en verlaging van de huurprijs tot basishuurniveau. Op die manier zijn de woningen voor deze doelgroep huurtoeslagtoegankelijk. Om het woningbezit van Groninger Huis te promoten onder jonge woningzoekende gezinnen uit de grotere kernen buiten ons werkgebied is bovendien onlangs de PR-en marketingcampagne "Kom thuis bij Groninger Huis" gestart. Gezinnen geven vitaliteit en bestaansrecht aan dorpen. Gunstige huurprijzen, ruimte in en om de woning, de groene omgeving, noaberschap en korte wachttijden zijn de unieke sellingpoints waarmee Groninger Huis zich onderscheidt van andere corporaties. Het vergroten van de naamsbekendheid is eveneens een doelstelling van deze campagne.

## *2. Maatschappelijke bijdragen en rendement*

De rol en taakstelling van Groninger Huis zijn primair gericht op de zorg voor goede en betaalbare sociale huurwoningen. Voor ons blijft dat onlosmakelijk verbonden met het belang van leefbare en vitale dorpen, waarin onze woningen liggen. Vitale dorpen kunnen niet zonder minimale voorzieningen zodat gezinnen en bedrijven in het gebied willen en kunnen blijven wonen en werken. Voorzieningen voor zorg, welzijn, dagelijkse levensbehoeften en sociale contacten bepalen niet alleen het prettig (blijven) wonen voor de bewoners. Het is ook een belangrijke voorwaarde voor de toekomstige verhuurbaarheid van ons bezit en de leefbaarheid van de dorpen.

Daarom participeert Groninger Huis in de Stichting Oldambt Verbindt ter voorbereiding en uitvoering van glasvezel op het platteland. Een goede digitale infrastructuur draagt er onder andere toe bij dat inwoners gemakkelijker bereikbaar worden voor zorg op afstand en onderwijs. Dat is belangrijk zodat ook jongeren een toekomst hebben in deze regio. Voor bedrijven is digitale bereikbaarheid onmisbaar voor hun concurrentiepositie. Samen met anderen promoten we onze regio, wat belangrijk is voor recreatie, toerisme en werkgelegenheid.

Groninger Huis wil zich nadrukkelijk profileren en onderscheiden als een duurzame en milieubewuste organisatie. We maken dat concreet door middel van het aanbieden en realiseren (deels voor onze eigen rekening) van energiebesparende maatregelen voor onze huurders. Daarnaast voeren we ook binnen onze eigen kantoororganisatie een actief duurzaamheid- en energiebeleid. Zo hebben diverse energiemaatregelen in het kantoorpand van Groninger Huis geleid tot een energieneutraal pand.

Een mooi voorbeeld van een duurzaam project is het project Duurzaam Nieuwolda. In het kader van bewustwording hebben we in samenwerking met Vereniging Dorpsbelangen het idee ontwikkeld om twee energieleverende levensloopbestendige woningen te bouwen. Eén daarvan wordt ingezet als modelwoning waar energiebesparende maatregelen en thuishetchnologie op het gebied van comfort, welzijn en veiligheid getoond kunnen worden. Bewoners van Oost Groningen en overige belangstellenden kunnen hier proef wonen. Dit bijna gerealiseerde project is een deelproject van het unieke en ambitieuze voornemen om het dorp Nieuwolda tot het meest energiezuinige dorp van Nederland te maken. We werken hierin nauw samen met de gemeente Oldambt. Het proces was flexibel ingericht zodat (mogelijk veranderende) wensen en ideeën van de inwoners optimaal konden worden ingepast. Dit was een belangrijke voorwaarde want Nieuwolda is geen "gemakkelijk" dorp. Om commitment onder de bewoners te krijgen en weerstand weg te nemen waren en zijn geduld, begrip en geen woorden maar daden nodig. We hebben het voornemen om dit Oldambster project op te schalen naar het dorp Wagenborgen in de gemeente Delfzijl. Daar staan we op het punt om met diverse partners een breed en integraal Toekomstplan uit te gaan voeren. De Vereniging Dorpsbelangen Wagenborgen heeft daarin een cruciale rol.

### 3. Samenwerking

Het thema samenwerking (aan wonen en leefbaarheid) in combinatie met een integrale aanpak van de effecten van de bevolkingskrimp in onze regio vinden wij belangrijk. Daarom houden wij onverkort vast aan alle mogelijke vormen en niveaus van samenwerking met gemeenten, organisaties op het gebied van zorg en welzijn en collega corporaties. Samenwerking is niet vanzelfsprekend, maar moet tegelijkertijd meer inhouden dan globale intenties en afspraken. Langdurige samenwerking houdt het risico in dat de effecten en resultaten ervan op wat langere termijn kunnen vervlakken. Dat kan wat ons betreft nooit de bedoeling zijn.

Een bijzonder samenwerkingsproject is Termunten-Termunterzijl. Dit project speelt in op de zorgen van bewoners over de leefbaarheid en langer zelfstandig wonen. Gaandeweg ontstond een integraal plan waardoor Termunten-Termunterzijl weer een bruisende plek aan de Dollard is geworden waar wonen, werken, toerisme en ouder worden goed gecombineerd zijn. Want behalve onze zes generatiebestendige en duurzame sociale huurwoningen in de MC Buurt werd er door intensieve samenwerking met een lokale ondernemer ook een hotel gerealiseerd met 27 kamers en een restaurant. Met de komst van het Visserijmuseum ging bovendien een lang gekoesterde wens van veel bewoners in vervulling. Ook zijn de vaarroute naar de Blauwestad en een recreatiestrand gerealiseerd. Het project leverde bovendien mooie sociale initiatieven op zoals ontmoetingsplaats De Keuvelstee, een innovatieve werkplaats m.b.t. levensloopbestendig wonen in een krimpgebied en een bewonersinitiatief "verbindende kunst". Alleen door een goede samenwerking met bewoners, gemeente, provincie, een ondernemer en vrijwilligers is het gelukt om dit bijzondere en integrale project te realiseren. Een project waar we bijzonder trots op zijn. Ter afronding van deze dorpsvernieuwing worden in Termunterzijl nog 22 woningen aan de Verburghwijk gesloopt en vervangen door 12 nieuw te bouwen levensloopbestendige woningen.

Ook het Toekomstplan Wagenborgen kan hier worden genoemd. Het beëindigen van 24-uurszorgvoorziening 'De Menterne' in het dorp was aanleiding voor de Vereniging Dorpsbelangen Wagenborgen om samen met de gemeente Delfzijl, Zonnehuisgroep Noord, woningcorporatie Woonzorg Nederland en Groninger Huis een toekomstplan voor het dorp op te stellen. Belangrijkste aandachtspunten zijn wonen en zorg, (mogelijkheden voor) levensloopbestendig en duurzaam (ver)bouwen en het opzetten van een vrijwilligersnetwerk dat kan fungeren als 'dienstenvangnet' voor de dorpsbewoners. Het dorp ziet daarbij heel graag weer een nieuwe invulling voor het Groot Bronswijk terrein. De gedachten gaan uit naar een combinatie van natuurontwikkeling, een solarpark, een gedeeltelijke nieuwe invulling door de bouw van een brede school en 12 levensloopbestendige woningen. Verder heeft Groninger Huis de oude villa aangekocht om er appartementen in te realiseren in samenwerking met een zorgorganisatie. Ook hier wordt intensief samengewerkt met alle betrokken partijen waarbij de behoeften van de dorpsbewoners leidend zijn.

### 4. Organisatie en bedrijfsvoering

Een veranderende omgeving, het snel en flexibel kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en het kunnen omzetten van bedreigingen in kansen vraagt veel van onze organisatie en van onze medewerkers. Daarom richten wij ons in ons HRM beleid op permanente ontwikkeling. In overleg met de medewerkers zijn nieuwe competentiesets vastgesteld en we vragen medewerkers een persoonlijk ontwikkelplan te maken. Samen met de Ondernemingsraad willen we via een project aandacht besteden aan vitaliteit en duurzame inzet. Naast structurele aandacht voor organisatorische en personele aspecten moeten we vanuit het oogpunt van kostenbeheer, effectiviteit en efficiency kritisch blijven kijken naar de ontwikkeling van onze bedrijfslasten. We hebben ons financieel beleid goed op orde en vastgelegd in het financieel statuut. De gevolgen van de verwachte negatieve effecten van de verhuurdersheffing, saneringsbijdrage en VPB op de financiële positie van Groninger Huis worden indien nodig in onze meer jarenprognose herijkt en

bijgesteld. Een consistent beleid kunnen voeren en verantwoorde besluiten kunnen nemen, houdt in dat we steeds alert moeten zijn op mogelijke risico's. In 2012 is een risicobeheersingssysteem opgezet, waarbij alle geledingen binnen Groninger Huis zijn betrokken. Risicomanagement is daardoor een proces geworden dat actief aandacht krijgt binnen onze organisatie.

### **Actualiteit en ambities**

In ons werkgebied worden bewoners helaas geconfronteerd met de gevolgen van de aardbevingen. Dit heeft natuurlijk ook zijn weerslag op onze organisatie. Ons strategisch voorraadbeleid is voor alle gemeenten voor 2015 en 2016 opnieuw geactualiseerd mede op grond van de gevolgen van de aardbevingsproblematiek. In het vervolg zal worden uitgegaan van generatiebestendig en aardbeving veilig bouwen in de risico gebieden. Bij renovatieplannen zal er naast energiezuinigheid ook gekeken worden naar het zorggeschikt maken van de woningen. De eerste ervaringen met het herstellen, verbeteren en verduurzamen van de bestaande voorraad (de pilot H3V) waren leerzaam en vormen zinvolle input voor de komende projecten.

Daarnaast blijven wij ons richten op het realiseren van voldoende en betaalbare woningen. Door nieuwbouw en aanpassingen van bestaande woningen zorgen wij voor woningen die voor ouderen en voor zorgverlening geschikt zijn. Voor onze nieuwbouw hanteren wij naast generatiebestendigheid en duurzaamheid ook aardbevingsveiligheid als uitgangspunt. Aanpassingen in de bestaande voorraad is altijd maatwerk en afhankelijk van de persoonlijke situatie van en draagvlak onder de bewoners.

Een krimpregio vraagt soms ook om innovatief en creatief te handelen. Om te anticiperen op mogelijk toekomstige vraaguitval naar huurwoningen bouwen we bijvoorbeeld na sloop nieuwe woningen in een parkachtige omgeving zodat ze later eventueel in het recreatiesegment verhuurd kunnen worden. Ook "verdunnen" is een optie die genoemd wordt in het Regionale Woon- en Leefbaarheidsplan Oost Groningen. Na de sloop van een woningcomplex in Midwolda is besloten om geen nieuwbouw terug te bouwen. In plaats daarvan werken bewoners, de gemeente Oldambt en Groninger Huis nu samen een vergroeningsplan uit op de slooplocatie. De lege plek krijgt daarmee een levendige functie voor het dorp waarbij ontmoeting, beweging en recreatie voor jong en oud centraal staan.

De woningmarkt in Appingedam vraagt om een totaal andere inzet van Groninger Huis. Naast diverse nieuwbouwprojecten hebben we hier een aantal panden aangekocht en verbouwd tot wooneenheden en woningen. Op deze wijze hebben we bijgedragen aan een verbetering van de binnenstad en het winkelcentrum.

In het verleden heeft Groninger Huis ook veel plannen gerealiseerd in de gemeente Menterwolde. Daarom besteden we daar nu minder aandacht aan, hoewel we ook hier woningen hebben gesloopt en gerenoveerd. Wel noemen we hier onze ondersteuning van het project 'Sunbrouck'. Dit is een initiatief van energiecoöperatie Duurzaam Menterwolde om een zonnepanelenpark aan te leggen in Zuidbroek. Insteek voor Groninger Huis is om hier de elektriciteit af te nemen voor de algemene voorzieningen bij de appartementencomplexen in deze gemeente.

### **Overleg belanghebbenden**

In 2015 is de Huurdersadviesgroep van start gegaan onder begeleiding van een onafhankelijk adviseur. Twee commissarissen zijn vanuit een bindende voordracht herbenoemd, waarbij de Huurdersadviesgroep het proces van werving en selectie voor haar rekening heeft genomen. In januari 2016 is de samenwerkingsovereenkomst met Groninger Huis ondertekend. De adviesgroep wordt betrokken bij verschillende beleidsthema's. Recent voorbeeld is ons "bod" aan de gemeenten in ons werkgebied. Maar ook de betrokkenheid in een vroeg stadium bij de juridische splitsing van

Steelande Wonen en de samenvoeging van het woningbezit met dat van Groninger Huis. Tevens hebben zij ingestemd met de fusie. De Huurdersadviesgroep heeft zich in korte tijd in veel onderwerpen moeten verdiepen, wat een behoorlijke inspanning heeft gevergd. Dit verdient waardering. Verder raadplegen wij frequent ons digitale huurders- en energiepanel, zijn er regelmatig contacten met bewonerscommissies en betrekken we bewoners vanaf het allereerste begin bij plannen voor herstructurering.

Overleg met gemeenten vindt zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau regelmatig plaats. In 2016 hebben wij ons bod uitgebracht aan de gemeenten in ons werkgebied. Deze zijn gebaseerd op de woonvisies en bestaande prestatieafspraken.

### **Leefbaarheid en leefomgeving**

Groninger Huis hecht veel waarde aan leefbare en vitale dorpen. We willen daarin investeren en projecten ondersteunen. Ondanks de beperkingen door de woningwet zijn wij erin geslaagd hieraan vorm te blijven geven. Diverse aansprekende voorbeelden zijn al genoemd maar twee willen we nog toevoegen. In Appingedam participeert Groninger Huis in verschillende projecten in wijkverbetering door het ontwikkelen van 'goed noaberschap'. En sinds 2014 werken wij mee aan een project van o.a. het UMCG voor 'Ouderenparticipatie' waarin de dialoog en nauwe samenwerking tot stand wordt gebracht tussen 65-plussers en deelnemende organisaties.

### **Huisvesting doelgroepen**

Groninger Huis zet zich, samen met haar partners, in voor adequate huisvesting van de doelgroepen. Dit is meegenomen in ons strategisch voorraadbeleid. Voor de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van vluchtelingen en statushouders zijn met gemeenten afspraken gemaakt. De komende jaren zetten wij ons sloop- en (deels vervangende) nieuwbouwprogramma voort om in te kunnen blijven spelen op de demografische ontwikkelingen en de kwaliteitsverbetering.

### **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

Vanaf 1 januari zijn we begonnen met het passend toewijzen conform de richtlijnen van de overheid. Dit heeft ook tot gevolg dat wij een matig huurharmonisatiebeleid volgen. Op onze website komen woningen te staan met nieuwe streefhuren. Woningzoekenden kunnen op basis van hun inkomen óf reageren op de woningen óf ze worden automatisch geblokkeerd. Alle toewijzingen worden nauwlettend gemonitord. Het percentage inkomensgericht verhuren ligt met 94% ruim boven de norm van 80%. Ook het passend toewijzen van de goedkope woningvoorraad aan minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens wordt met een score van 97 % goed uitgevoerd. Het betreft de eerste helft van 2016.

### **Organisatieontwikkeling**

Groninger Huis werkt voortdurend aan de optimalisering van de bedrijfsvoering. Dat doen wij door het implementeren van ICT toepassingen en digitalisering. Sinds 2014 vergaderen wij alleen nog digitaal in onze organisatie.

Vanuit het oogmerk van bedrijfsvoering is ook de samenvoeging van een deel met Steelande wonen opgepakt. Niet alleen vanuit onze regionale verantwoordelijkheid voor de huurders van Steelande Wonen, maar ook omdat het voordelen biedt op het gebied van onze bedrijfsvoering.

Met een uitbreiding van ons woningbezit realiseren wij een grotere span of control, uitbreiding van onze schaalgrootte en bezitten wij ook woningen in Hoogezand-Sappemeer bij de start van de nieuwe gemeente Midden-Groningen in 2018. Voor huurders biedt dit bovendien meer keuzemogelijkheid voor aanbieders van sociale huurwoningen.

Governance hebben wij hoog in het vaandel staan. Vanwege nieuwe richtlijnen in de woningwet, de ontwikkelingen in onze sector en de ophanden zijnde samenvoeging, zullen wij onze reglementen en statuten in 2016 herzien en/of actualiseren. Voor de raad van commissarissen is het toezichts- en toetsingskader opgesteld dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

Ieder jaar in december vindt er een zelfevaluatie plaats. Daartoe is in 2014 een eigen vragenformulier ontworpen dat onder de commissarissen door de voorzitter is uitgezet. Op basis van de ingevulde lijsten heeft de voorzitter de individuele gesprekken gevoerd met iedere commissaris. Dit is ook al voor 2014 uitgevoerd. In 2015 heeft er een zelfevaluatie met een externe deskundige plaatsgevonden.

In 2015 en 2016 is de Huurderadviesgroep in de gelegenheid gesteld om een tweetal herbenoemingen te toetsen. En in 2016 heeft de Huurderadviesgroep met ondersteuning van een externe adviseur een werving en selectie van een commissaris uitgevoerd. Er is nog geen leerplan opgesteld.

### **We blijven bewegen**

Groninger Huis is een gezonde organisatie. Dat maakt ook dat wij onze verantwoordelijkheid hebben kunnen nemen voor een deel van de huurders en medewerkers van Steelande wonen. We hebben al eerder gezegd dat we trots waren. Vertrouwen van onze stakeholders blijkt ook uit de positieve zienswijzen van gemeenten en huurders op de voorgenomen samenvoeging met een deel van Steelande wonen. Maar dat betekent niet dat wij achterover leunen. In tegendeel. Krimp in onze regio en de aardbevingsproblematiek geven ook reden tot zorg. Toch zien wij ook graag de kansen die daaruit voortkomen. Kansen die we hebben kunnen benutten zoals de gerealiseerde initiatieven op het gebied van leefbaarheid in de dorpen en de verbetering van onze concurrentiepositie.

Onze klanten, de huurders, staan altijd centraal bij onze activiteiten. Zij zijn ook ons bestaansrecht. De positieve waardering van huurders via de KWH meting spreekt voor zich. De genoemde aandachtspunten zien wij als een gratis advies voor betering. En daar hebben we dankbaar gebruik van gemaakt. We zijn ook tevreden over de wijze waarop we invulling geven aan onze dienstverlening voor zowel de samenleving als voor onze doelgroep. De samenwerking met onze belanghebbenden ervaren wij als zeer constructief. Wij hebben alle vertrouwen in een voortzetting van onze samenwerking in de toekomst. Wij blijven dan ook graag de krachten met hen bundelen. En we blijven graag bewegen.

Oktober 2016

Hilde van Ree

Directeur bestuurder Woonstichting Groninger Huis



## Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

## BESTUURLIJKE REACTIE OP VISITATIERAPPORT GRONINGER HUIS

De inmiddels derde visitatie van Woonstichting Groninger Huis vond plaats in het najaar van 2016. Begin 2017 bracht de visitatiecommissie haar concept-rapport uit, vergezeld van een mondelinge toelichting ten overstaan van bestuur, MT en RvC van Groninger Huis. Na de verwerking van de opmerkingen van Groninger Huis is in maart 2017 het visitatierapport definitief vastgesteld.

### Het resultaat

Groninger Huis is zeer verheugd met de resultaten van de visitatie. In het bijzonder doen de reacties van onze stakeholders ons veel deugd. De reacties van de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, onze maatschappelijke partners en niet in de laatste plaats onze huurders laten zien dat zij de prestaties van Groninger Huis positief waarderen. Wij zien hierin een bevestiging en erkenning van onze werkwijze om samen met anderen de uitdagingen in ons werkgebied op te pakken. De volledige cijferlijst is:

- Presteren naar opgaven en ambities 7,5
- Presteren volgens belanghebbenden 8,2
- Presteren naar vermogen 7
- Presteren ten aanzien van governance 7,2

Hiermee heeft Groninger Huis zich op alle punten verbeterd ten opzichte van de vorige visitatie, vooral op het onderdeel governance. Deze prestatie krijgt nog meer reliëf als we bedenken dat de normering strenger is geworden ten opzichte van de vorige visitatie.

### Het proces

Wij staan positief tegenover het systeem van visiteren als spiegel voor de organisatie. De uitkomsten kunnen een zinvolle bijdrage leveren aan verbeterprocessen.

Wij staan kritisch tegenover de steeds veranderende methodiek. Hiermee is een directe vergelijking met de resultaten van de vorige visitatie niet goed mogelijk, laat staan met de collega-corporaties uit onze regio. Wij willen graag leren van de uitkomsten van de visitatie en daarvoor is goed vergelijkingsmateriaal een voorwaarde. Met de steeds veranderende methodieken, er is intussen al aanbeland bij versie 5.0, is het verbeterproces lastiger te volgen.

Desondanks is het goed om te zien dat de inspanningen die Groninger Huis heeft geleverd om deze keer een nog betere score te behalen, resultaat hebben gehad.

### Onze uitdagingen

Het is niet eenvoudig om uit de aanbevelingen van de visitatiecommissie concrete verbeterpunten te destilleren. Een duidelijk antwoord op de vraag wanneer iets met een 7 of met een 8 wordt beoordeeld is niet gegeven. Toch weet Groninger Huis wat haar te doen staat.

Dat is in de eerste plaats doorgaan op de ingeslagen weg. Onze partners blijven wij betrekken bij de opgaven in ons werkgebied.

In de tweede plaats zullen wij onze doelstellingen en de manier waarop wij het proces om deze doelstellingen te bereiken helderder en transparanter vormgeven.

### Tot slot

Wij zijn bijzonder tevreden met de uitkomsten van het visitatierapport, maar zien tegelijkertijd nog steeds ruimte voor verbetering. Wij blijven in ontwikkeling en dit blijven wij doen samen met onze samenwerkingspartners. Onze dank gaat uit naar de visitatiecommissie en naar alle geïnterviewden voor hun bijdragen en tijd. Dit stelt ons in staat om de kwaliteit van het wonen voor onze huurders nog verder te verbeteren.



Hilde van Ree

## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

### Groninger Huis

| Naam                      | Functie                                   |
|---------------------------|---|
| Dhr. Harry Ruben          | Lid raad van commissarissen               |
| Dhr. Anne Laning          | Lid raad van commissarissen               |
| Dhr. Dirk Jasper Keegstra | Lid raad van commissarissen               |
| Mw. Hilde van Ree         | Directeur-bestuurder                      |
| Dhr. Max Zwaneveld        | Manager Financiële bedrijfsvoering en ICT |
| Dhr. Arie Weyzig          | Manager Vastgoed & Ontwikkeling           |
| Dhr. Harry Martens        | Ondernemingsraad                          |

### Belanghebbenden

| Naam                          | Belanghebbende / organisatie                        |
|-------------------------------|---|
| Dhr. IJsebrand Rijzebol       | Wethouder, gemeente Delfzijl                        |
| Mw. Rita Rolink               | Ambtenaar, gemeente Delfzijl                        |
| Mw. Annalies Usmany- Dallinga | Wethouder, gemeente Appingedam                      |
| Dhr. Ties Jan Zemerling       | Ambtenaar, gemeente Appingedam                      |
| Mw. Thea van der Veen         | Wethouder, gemeente Menterwolde                     |
| Dhr. Harry Flap               | Ambtenaar, gemeente Menterwolde                     |
| Mw. Laura Broekhuizen         | Wethouder, gemeente Oldambt                         |
| Dhr. Geke Lohr                | Ambtenaar, gemeente Oldambt                         |
| Dhr. Henk Kosten              | Lid Huurdersadviesgroep                             |
| Dhr. Roelf van der Laan       | Lid Huurdersadviesgroep                             |
| Dhr. Henk Wolthuis            | Lid Huurdersadviesgroep                             |
| Mw. Teddy Rozeveld            | Lid Vereniging Dorpsbelangen Nieuwolda              |
| Mw. Anita Tijisma             | Directeur-bestuurder, Acantus                       |
| Dhr. Rinze Kramer             | Directeur-bestuurder, Wierden en Borgen             |
| Dhr. Gerke Brouwer            | Directeur-bestuurder, Woongroep Marenland           |
| Mw. Rika Pot                  | Voorzitter Eemsdelta                                |
| Mw. Elles Bulder              | Hanzehogeschool Groningen                           |
| Mw. Francis Saathof           | Bureau Woontalent                                   |
| Dhr. Gert van der Kooi        | Buro Thuis  |
| Dhr. Martinus Stollenga       | De BIJ/DRAGE Centrum voor Zelfregie en Participatie |
| Dhr. Cees de Hoop             | De Hoop Advies                                      |
| Dhr. Peter de Haan            | Dorpsbelangen Meeden                                |
| Dhr. Arie Heuvelman           | Heuvelman Projecten B.V.                            |
| Dhr. Marcel van Leeuwen       | Het Oude Ambt                                       |
| Dhr. Henk Seinen              | Seinen Duurzame Ontwikkelingen                      |
| Dhr. Marcel Koenis            | Sinz B.V.   |
| Mw. Tietsjannie Hamstra       | Zorghuizen Noord Nederland (ZNN)                    |
| Dhr. Peter de Wekker          | Coöperatieve Vereniging Duurzaam Menterwolde        |
| Dhr. Jan Hoogstra             | Coöperatieve Vereniging Duurzaam Menterwolde        |
| Mw. Karin Kalverboer          | Zorg Innovatie Centrum                              |

## Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Groninger Huis die toeziet op de periode 2012 tot en met 2016 en die is uitgevoerd in de periode september 2016 tot en met februari 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Groninger Huis te hebben.

Rotterdam, 1 september 2016



Michel Hek  
Sector leader Location Development  
Principal consultant ECORYS Nederland B.V.

## Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Groninger Huis

Visitatieperiode september 2016 tot en met februari 2017

verklaren hierbij

- dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden en dat de visitatoren geen enkel belang hebben bij de uitkomst van de visitatie.
- in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie hebben de visitatoren geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met deze corporatie gehad.
- in de komen twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen de visitatoren geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

*Naam en handtekening:*

Christine Oude Veldhuis



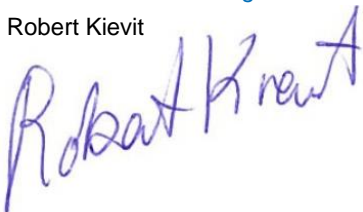
*Naam en handtekening:*

Alexandra de Jong



*Naam en handtekening:*

Robert Kievit



*Plaats:*

Rotterdam

*Datum:*

1 september 2016

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

## Voorzitter

Christine Oude Veldhuis

### *Naam, titel, voorletters:*

Oude Veldhuis, Drs. M.C., MRE

### *Geboorteplaats en –datum:*

Enschede, 14 maart 1959

### *Woonplaats:*

Zoetermeer

### *Huidige functie:*

Associate Partner Ecorys, coördinator maatschappelijke visitaties

### *Onderwijs:*

Universiteit Groningen, Sociale Geografie, nadruk op beleidsvoorbereidend en strategisch onderzoek.

Universiteit van Amsterdam, Postdoctorale Opleiding Vastgoedkunde.

Universiteit Nijenrode, Advanced Management Programme.

Diverse gerichte cursussen en trainingen.

### *Loopbaan:*

|                 |   |
|-----------------|---|
| Sinds sept 2013 | Directeur Leye Nansen BV<br>Wetenschappelijk Onderzoeker Amsterdam School of Real Estate<br>Associate Partner Ecorys  |
| 2009 – 2013     | Directeur Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en<br>Volkshuisvesting. Na de fusie van het Nirov met NICIS Institute, SEV en<br>KEI (medio 2012) Unitmanager Professionaliseren |
| 2001 – 2009     | Managing Partner Ecorys   |
| 2000 – 2001     | Manager Strategische Planning Heijmans NV (adviseur van de Raad van<br>Bestuur)   |
| 1991 – 2000     | Secretaris en vervolgens Directeur van de Vereniging van Nederlandse<br>Projectontwikkeling Maatschappijen Neprom   |
| 1984 - 1991     | Marktonderzoeker en Vastgoedontwikkelaar bij Amstelland Vastgoed BV   |

### *Profielchets:*

Christine is Associate Partner van Ecorys en houdt zich vooral bezig met het adviseren van publieke en private opdrachtgevers over vraagstukken rond ruimtelijke ontwikkeling, vastgoed, sociale woningbouw en grondbeleid. Vanuit haar belangstelling voor ruimtelijke ordening en haar achtergrond in de commerciële vastgoedontwikkeling opereert zij vaak in het spanningsveld tussen beleid en markt. Christine heeft stevige managementervaring opgedaan in de jaren bij Neprom, Ecorys, Nirov en Platform31. Zij was mede vormgever van de fusie van de 4 kennisorganisaties (waaronder Nirov) tot Platform31. Haar betrokkenheid bij de sociale huursector en woningcorporaties heeft onder meer geleid tot een bestuursfunctie bij de SEV, een adviesfunctie bij De Alliantie (Forum Wonen) en twee commissariaten bij woningcorporaties (Vidomes in Delft en Maasdelta in Spijkenisse). In de periode dat Christine als managing partner bij Ecorys werkte, heeft zij veel corporaties geadviseerd in het kader van de professionalisering van hun vastgoedactiviteiten. Zij heeft bijgedragen aan de ontwikkeling en verbetering van de visitatiemethodiek en een groot aantal visitaties uitgevoerd.

## Secretaris

Alexandra de Jong

### *Naam, titel, voorletters:*

Jong, Ir./ MSc, A.P., de

### *Geboorteplaats en –datum:*

Den Haag, 2 september 1985

### *Woonplaats:*

Den Haag

### *Huidige functie:*

Consultant

### *Onderwijs:*

|             |   |
|-------------|---|
| 2010 – 2012 | Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft   |
| 2005 – 2010 | Bachelor bouwkunde, Technische Universiteit Delft<br>Minor Sociologie, Erasmus Universiteit Rotterdam |
| 2003 – 2004 | Sociologie, Rijks Universiteit Groningen  |
| 1997 – 2003 | Vwo Haags Montessori Lyceum, Den Haag   |

### *Loopbaan:*

|              |  |
|--------------|--|
| Sinds 2015   | Consultant Lokatieontwikkeling ECORYS, commisielid visitaties<br>woningcorporaties                       |
| 2013 – heden | Publicist Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft   |
| 2012 – 2015  | Onderzoeker leerstoel Sustainable Building & Development, Nyenrode<br>Business Universiteit, Breukelen   |
| 2013 – 2014  | Onderzoeksmedewerker en docent, leerstoel Sustainable Housing &<br>Neighborhood Transformation, TU Delft |
| 2013         | Communicatieadviseur, De Wijde Blik, Amsterdam   |
| 2012 – 2013  | Junior ontwikkelaar, KondorWessels Vastgoed, Amsterdam   |

### *Profielchets:*

Bij Ecorys werkt Alexandra als Consultant op de afdeling Location Development. Met haar achtergrond in volkshuisvesting en gebiedsontwikkeling (TU Delft) en ervaring met vraagstukken rondom energiebesparing in de woningvoorraad, de woningmarkt, herbestemming en herontwikkeling van vastgoed vormt zij een belangrijke schakel in het uitvoeren van onderzoek gerelateerd aan de bouwsector, corporaties en gebiedsontwikkeling. Ongeveer de helft van haar tijd besteed Alexandra aan de visitatie van woningcorporaties.

Na haar afstuderen aan de afdeling Volkshuisvesting (Housing) aan de TU Delft heeft Alexandra haar kennis ten aanzien van woningmarkt- en volkshuisvestingsvraagstukken ontwikkeld in uiteenlopende functies. Zo heeft zij zich als onderzoeksmedewerker en docent bij de TU Delft en Nyenrode onder meer gericht op duurzaamheids- en renovatievraagstukken in de woningbouw. Als junior ontwikkelaar bij KondorWessels Vastgoed heeft zij ervaring opgedaan met de transformatie van een in originele staat verkerende honingraatflat in de Bijlmermeer.

Kernvaardigheden waarover Alexandra beschikt zijn onder andere het in de gaten houden van de voortgang en kwaliteit van projecten, het opstellen van kwalitatieve en kwantitatieve rapportages,



het analyseren en doorgronden van documenten, het afnemen van interviews en het onderhouden van klantcontacten.

De kennis van de woningmarkt en specifiek de duurzaamheidsopgave, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

## Commissielid

Robert Kievit

### *Naam, titel, voorletters:*

Kievit, ir./MSc, R.H.A.

### *Geboorteplaats en –datum:*

Zwijndrecht, 30 september 1985

### *Woonplaats:*

Rotterdam

### *Huidige functie:*

Consultant

### *Onderwijs:*

2011 – 2013: Real Estate and Housing (Msc), Technische Universiteit Delft

2005 – 2011: Bouwkunde (BSc), Technische Universiteit Delft

1998 – 2004: Vwo, Walburg College Zwijndrecht

### *Loopbaan:*

2015 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant

2014 – 2015: PVM Rotterdam, Vastgoedadviseur

2013 – 2014: Portaal, Projectmedewerker Vastgoedbeheer

### *Profielchets:*

Robert heeft een brede interesse in de volkshuisvesting in Nederland. Hij heeft ervaring in het werken voor en bij woningcorporaties en is zodoende bekend met de corporatiesector. Door zijn betrokkenheid bij onder andere de visitaties van De Alliantie, Lefier en Velison Wonen heeft Robert de nodige ervaring met het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Als consultant voert Robert daarnaast verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen). Robert is tevens coauteur van het boek *Code Rood: Risicomanagement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties.

## Bijlage 6: Bronnenlijst

| Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar |  |
|--|--|
| Ambities en<br>Presteren naar<br>Opgaven             | Position paper<br>Ondernemingsplannen en activiteitenplannen<br>Beleidsplannen: strategisch voorraad beleid, duurzaamheidsbeleid, kwaliteitsbeleid, woningtoewijzingsbeleid, verkoopbeleid<br>Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen<br>Trimesterrapportages<br>Prestatiekaders Oost-Groningen en Eemsdelta<br>Woon- en leefbaarheidsplannen Oost-Groningen en Eemsdelta<br>Woonvisie en –plannen gemeente Appingedam, Delfzijl, Menterwolde en Oldambt<br>Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten<br>Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten<br>Fusiedocumenten en –onderzoeken |
| Presteren volgens<br>Belanghebbenden<br>(PvB)        | Verslagen van overleg met belanghebbenden<br>Onderzoeken naar klanttevredenheid, KWH-onderzoeken<br>Convenanten en contracten met belanghebbenden  |
| Presteren naar<br>Vermogen (PnV)                     | Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief<br>De Oordeelsbrief van de minister van BZK<br>Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin<br>WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag<br>Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen<br>Trimesterrapportages<br>Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet<br>Financiële statuten en reglementen<br>Accountant: Managementletters, verslagen en brieven                    |
| Governance   | Position paper<br>Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)<br>Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen raad van commissarissenvergaderingen<br>Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen<br>Commissarissen, statuten, reglementen, permanente educatie en zelfevaluatie raad van commissarissen<br>Trimesterrapportages<br>Reglementen raad van commissarissen<br>Toezichts- en toetsingskader<br>Toepassing overlegwet<br>Documenten met betrekking tot (implementatie van) de Woningwet 2015<br>Besluitenlijsten bestuurder                   |

## Bijlage 7: Prestatietabel

### Huisvesten van de primaire doelgroep

| Prestaties   | Opgaven   | Cijfer |
|--|---|--------|
| <b>Woningtoewijzing en doorstroming</b>  |   | 7      |
| <p>2012: 91,30% (Trimesterrapportage 2012-3, p. 4).<br/>                     2013: 91,74% (Jaarverslag 2013, p. 16).<br/>                     2014: 93,60% (Jaarverslag 2014, p. 20).<br/>                     2015: Voldaan (Jaarverslag 2015, p. 18).<br/>                     2016: Voldaan (T-rapportage 2016-3, p. 10).</p>   | <p>*Groninger Huis zorgt voor passende en betaalbare woningen voor de doelgroep en wijst die binnen de regels van de Europese Unie toe. De 10% marge zet Groninger Huis in voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen tussen de €33.615 en 43.000 (Beleidsplan 2012-2014, p. 11). Per 1 januari 2016 is de 90%-regel gewijzigd in de 80-10-10 regel: 80% verhuren aan de primaire doelgroep, 10% verhuren aan de middeninkomens, 10% vrij verhuren.</p> | 7      |
| <p>Groninger Huis heeft een nieuw woonruimteverdeelsysteem geïmplementeerd 'Kies uw eigen Groninger Huis. Binnen het systeem wordt gewerkt met een aanbodmodel. Nadat een woningzoekende zich heeft ingeschreven kan hij/zij reageren op het woningaanbod van Groninger Huis. Naast de aanschaf en de implementatie van een woningtoewijzingspakket en een woninginformatiesysteem heeft Groninger Huis tevens een nieuwe website ontwikkeld. Groninger Huis heeft een communicatietraject gevoerd om huurders bij de veranderingen te betrekken (bewonersbijeenkomsten, bewonersblad en huurderspanel) (T-rapportage 2012-3, p. 5).</p> | <p>*Groninger Huis wijst de woningen op een transparante en inzichtelijke manier toe. Groninger Huis past het woningtoewijzingssysteem daarop aan (Beleidsplan 2012-2014, p. 11).</p>   | 7      |
| <p>Groninger Huis heeft voor 286 woningen de huren afgetopt tot een huurprijs van €389,05 teneinde de woningen beschikbaar te houden voor jongeren tot 23 jaar (Jaarverslag 2015, p. 17).</p>  | <p>Groninger Huis draagt zorg voor de huisvesting van jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 in de gemeente Appingedam en Delfzijl (SVB, p. 8).</p>  | 7      |
| <b>Betaalbaarheid</b>  |   | 7      |
| <p>De gemiddelde huurprijs van woningen van Groninger Huis:</p> <p>2012: 59,4% (CIP, 2014)<br/>                     2013: 60,8% (CIP, 2014)<br/>                     2014: 63,2% (Jaarverslag 2014, p. 19).<br/>                     2015: 69,5% (Jaarverslag 2015, p. 17).<br/>                     2016: 68,0% (KM Activiteitenplan 2016, p. 3).</p>   | <p>*Groninger Huis brengt de huurprijs van de woningen in verhouding met de geboden kwaliteit. Daarbij gaat Groninger Huis uit van een prijskwaliteitverhouding van gemiddeld 65% (Beleidsplan 2012-2014, p. 11). Na de wijziging van het woningwaarderingssysteem heeft Groninger Huis het streefhuurpercentage van de woningen met ingang van 1 oktober 2015 vastgesteld op 70% (Jaarverslag 2015, p.17).</p>   | 7      |

| Prestaties  | Opgaven   | Cijfer          |
|---|---|-----------------|
| <p>Aandeel goedkope en betaalbare woningen:</p> <p>2014: 87,6 % (Jaarverslag 2014, p. 16).<br/> 2015: 91,8 % (Jaarverslag 2015, p. 17).<br/> 2016: 92,6 % (Trimesterrapportage 2016-3, p. 10)</p> <p>Groninger Huis heeft in 2014 en 2015 inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. In 2016 heeft Groninger Huis een beperkte huurverhoging toegepast van 1% (0,6% inflatie + 0,4% opslag). De inkomensafhankelijke huurverhoging bedroeg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,0% huishoudens inkomen tot €34.085</li> <li>- 4,5% huishoudens inkomen van €34.085 tot €43.602</li> <li>- 6,0% voor huishoudens vanaf 43.602</li> </ul> <p>Groninger Huis heeft, ter compensatie, het serviceonderhoud en de ontstoppingswerkzaamheden voor alle huurders gratis gemaakt (Jaarverslag 2015, p. 16).</p> | <p>Doelstelling 3: Groninger Huis streeft, uitgaande van een redelijke verhouding tussen prijs en kwaliteit van haar woningen, naar een behoud van minimaal 95% van de woningvoorraad in het goedkope en betaalbare huursegment. Groninger Huis blijft daarbij alert op de betaalbaarheid van deze woningen voor de doelgroep (Beleidsplan 2014-2017, p. 14).</p> | <p>7</p>        |
| <p><b>Gemiddelde beoordeling</b></p>  |   | <p><b>7</b></p> |

## Huisvesten van bijzondere doelgroepen

| Prestaties   | Opgaven   | Cijfer |
|--|---|--------|
| <p>Groninger Huis heeft alle nieuwbouwwoningen in de periode van 2014 tot en met 2016 generatiebestendig ontwikkeld. Alle woonfuncties bevinden zich bij deze woningen op de begane grond. In het ontwerp wordt daarnaast rekening gehouden met (toekomstige) zorgverlening, te denken valt aan slaapkamers grenzend aan de woonkamer en de inzet van thuishetchnologie.</p> <p>Groninger Huis kijkt bij renovatie naar het zorggeschikt maken van woningen, zoals het realiseren van een uitbouw of het plaatsen van een zorgunit (T-rapportage 2015-3, p. 13). Groninger Huis levert maatwerk afgestemd op de persoonlijke omstandigheden van huurders. Huurders kunnen een aanvraag tot aanpassing van de woning indienen (Jaarverslag 2015, p. 13).</p> <p>Groninger Huis heeft in samenwerking met Zorggroep Oosterlengte verpleegcentrum 't Hamrik in Nieuwolde (gemeente Oldambt) gerealiseerd. Het centrum kent vier groepen van acht bewoners die ieder een eigen huiskamer hebben (Jaarverslag 2015, p. 14).</p> <p>Groninger Huis zal het appartementencomplex de Horst, bestaande uit 15 sociale huurwoningen en een gemeenschappelijke ruimte, overnemen van Woonzorg Nederland. Na de overname zal het complex achterstallig onderhoud wordt uitgevoerd en renovatie plaatsvinden. Daarnaast zal het complex in samenwerking met Stichting Oosterlengte worden voorzien van thuishetchnologie in relatie tot verzorging en verpleging (Jaarverslag 2015, p. 14).</p> | <p>Doelstelling 4: Groninger Huis realiseert door middel van nieuwbouw en aanpassingen van bestaande woningen een voldoende en betaalbaar aanbod van woningen, die voor ouderen en voor zorgverlening geschikt zijn. Voor wat betreft nieuwbouw hanteert Groninger Huis generatiebestendigheid als uitgangspunt. Voor wat betreft aanpassingen in de bestaande woningvoorraad treft Groninger Huis maatwerk afhankelijk van de persoonlijke situaties van de bewoners (Beleidsplan 2014-2017, p. 15).</p> | 8      |
| <p>Groninger Huis heeft geen experimenten ten aanzien van het bevorderen van de zelfstandigheid van ouderen uitgevoerd. Groninger Huis heeft echter wel maatregelen genomen om ouderen zolang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. In de appartementen in de Pijpstraat te Menterwolde heeft Groninger Huis bijvoorbeeld met Zorggroep Meander een plek gecreerd waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast is iedere woensdagochtend een gastvrouw van Zorggroep Meander aanwezig om vragen te beantwoorden (Jaarverslag 2014, p. 15). Daarnaast neemt Groninger Huis deel aan het project Duurzame Ouderenparticipatie, waarbij een groep van 20 65-plussers en zeven organisaties zich bezig houden met knelpunten in het aanbod van wonen, welzijn en zorg in Opwierde (T-rapportage 2015-3, p. 15). Groninger Huis</p>   | <p>Doelstelling 11: Groninger Huis gaat een aantal experimenten aan, waarin zij met een aantal direct betrokken organisaties de mogelijkheden onderzoeken, die de zelfstandigheid van ouderen kunnen bevorderen, de zorg- en dienstverlening kunnen ondersteunen en die een spin-off vormen voor andere maatschappelijke terreinen (Beleidsplan 2014-2017, p. 24)</p>   | 7      |

| Prestaties  | Opgaven | Cijfer |
|---|---------|--------|
| <p>heeft wel een ander experiment uitgevoerd:</p> <p>In Nieuwolda heeft Groninger Huis twee energieleverende woningen opgeleverd. In een van de twee woningen kunnen bewoners uit Oost-Groningen proef wonen, waarbij zij zelf kunnen ervaren dat je met simpele technieken langer zelfstandig en veilig thuis kunt blijven wonen (T-rapportage 2016-3, p. 15).</p> |         |        |
| <b>Gemiddelde beoordeling</b>   |         | 7,5    |

#### Kwaliteit van woningen en woningbeheer

| Prestaties   | Opgaven  | Cijfer |
|--|--|--------|
| <b>Woningkwaliteit</b>   |  | 7      |
| <p>Het financieel statuut is aangepast en opnieuw vastgesteld. De maximale af te boeken onrendabele top per verhuureenheid mag €32.500 zijn. Bij nadere onderbouwingen mag de onrendabele top verhoogd worden naar €52.500. Groninger Huis houdt hier bij nieuwbouwplannen in het Programma van Eisen rekening mee (T-rapportage 2014-3, p. 7).</p> <p>Groninger Huis heeft onrendabel geïnvesteerd:<br/> 2014: €385.764 (Jaarverslag 2014, p. 17).<br/> 2015: €591.470 (Jaarverslag 2015, p. 15).<br/> 2016: €633.068</p> | <p>Doelstelling 2: Groninger Huis continueert de kwaliteitsuitgangspunten met betrekking tot de bestaande voorraad en de nieuwbouw en zal daarin onrendabel blijven investeren. De omvang van de onrendabele investeringen in de nieuwbouw is gekoppeld aan de grootte en het uitrustingsniveau van de woningen en kan -afhankelijk van de marktsituatie en de daarop te baseren huurprijs- variëren tussen de €35.000 en maximaal €52.500 per woningen (Beleidsplan 2014-2017).</p> | 7      |

| Prestaties   | Opgaven   | Cijfer |
|--|---|--------|
| <b>Kwaliteit dienstverlening</b>   |   | 8      |
| <p>Groninger Huis voldoet aan het KWH-huurlabel:</p> <p>2013: 7,6 (T-rapportage 2014-3).<br/> 2014: 7,8 (T-rapportage 2015-3, p. 15).<br/> 2015: 7,6 (T-rapportage 2015-3, p. 15).<br/> 2016: 7,9 (T-rapportage 2016-3, p. 13)</p> <p>Groninger Huis heeft een verbeterplan opgesteld, waarin de verbeterpunten zijn opgenomen. Groninger Huis heeft het verbeterplan vertaald naar de activiteitenplannen. Via de KWH-klantenmonitor kan iedere manager zelf de effecten van de doorgevoerde verbeteringen volgen en hierop sturen (T-rapportage 2015-3, p. 14). Groninger Huis scoort een 'B' in de Aedes Benchmark, daarmee valt Groninger Huis in de middengroep. In 2014 en 2015 scoorde Groninger Huis respectievelijk een C en een B.</p>   | <p>*Groninger Huis organiseert haar dienstverlening zodanig dat de corporatie op alle onderdelen voldoet aan het KWH-huurlabel (Beleidsplan 2012-2014).</p> <p>Doelstelling 6: Groninger Huis houdt de kwaliteit van de dienstverlening en klantrelaties vast op minimaal de huidige score uit het KWH-huurlabel. De onderdelen (telefonische bereikbaarheid, website, externe communicatie en klachtenmanagement), waarop we nu nog een matige beoordeling hebben, verbeteren we tot een score voldoende of goed in de eerstvolgende meting (Beleidsplan 2014-2017, p. 18).</p>  | 8      |
| <b>Energie en duurzaamheid</b>   |   | 8      |
| <p>1. Groninger Huis is samen met twee regionale aannemers gestart met het project 'Warm Aanbod'. Het project omvatte -mede afhandelbaar van de wensen van bewoners- een combinatie van werkzaamheden zoals het plaatsen van isolatieglas en het isoleren van de spouw, de vloer en het dak tegen een huurverhoging van €4 per maand voor iedere afzonderlijke maatregelen. Binnen het project is een limitatief aantal van 350 woningen geïsoleerd (Jaarverslag 2014, p. 27). Groninger Huis heeft op het dak van verpleegcentrum 't Hamrik 400 zonnepanelen geplaatst, waarmee het gebouw bijna zelfvoorzienend is geworden in zijn energievraag (Jaarverslag 2015, p. 30). Nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd met een energieprestatie 0,1 onder de landelijke norm (of label A en hoger) (T-rapportage 2015-3, p. 8).</p> <p>2. Groninger Huis heeft in het kader van de ambitie om van Nieuwolda het meest energiezuinige dorp van Nederland te maken twee energieleverende woningen ontwikkeld. Een woning is voorzien van thuishet technologie, waardoor diverse mogelijkheden worden geboden voor mensen om langer zelfstandig thuis te wonen. De woning is gebruikt als model woning (T-rapportage 2014-3, p. 14). In Nieuwolda zijn 26 woningen in de Bomenbuurt energieneutraal gerenoveerd (nota nul). De helft van de woningen zijn tevens levensloopbestendig gemaakt (T-rapportage 2015-3, p. 22).</p> | <p>*Groninger Huis blijft het gebruik en de toepassing van duurzame en energiezuinige bouwmethoden, materialen, technieken en installaties stimuleren en daarin ook structureel investeren. Groninger Huis doet dat in nieuwbouw en in de bestaande bouw (Beleidsplan 2012-2014, p. 14).</p> <p>Doelstelling 8: Groninger Huis treft gedurende de looptijd van het beleidsplan de voorbereidingen om minimaal twee doelstellingen uit het energiebeleidsplan tot (gedeeltelijke) uitvoering te brengen. Voor wat betreft de selectie van de doelstelling geeft Groninger Huis prioriteit aan de volgende twee:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In 2020 wil Groninger Huis alle woningen, die zij blijft door exploiteren of verkopen, op minimaal label C hebben gebracht. In 2013 hadden nog circa 1.350 woningen een lager energielabel dan C. Dat betekent dat Groninger Huis tot 2020 jaarlijks voor gemiddeld zo'n 225 woningen maatregelen moet nemen.</li> <li>2. Groninger Huis heeft in 2013 samen met de gemeente Oldambt het initiatief genomen om het dorp Nieuwolda tot het meest energiezuinige dorp van Nederland te maken. Groninger Huis wil daarvoor als 'duwer' fungeren (Beleidsplan 2014-2017, p. 22)</li> </ol> | 8      |
| <b>Gemiddelde beoordeling</b>  |   | 7,7    |



**(Des)investeren in vastgoed**

| Prestaties  | Opgaven   | Cijfer |
|---|---|--------|
| <b>Nieuwbouw</b>  |   | 6      |
| <p>Appingedam:</p> <p>2013: 7 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 12).<br/>2014: 19 woningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 13).<br/>2015: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2015, p. 12).<br/>2016: 8 woningen gebouwd</p> <p>Delfzijl</p> <p>2013: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 12).<br/>2014: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 13).<br/>2015: 6 woningen gebouwd (Jaarverslag 2015, p. 12).<br/>2016: 0</p> <p>woningen gebouwd Menterwolde</p> <p>2013: 33 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 13).<br/>2014: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 13).<br/>2015: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2015, p. 12).<br/>2016: 0 woningen gebouwd</p> <p>Oldambt</p> <p>2013: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2013, p. 13).<br/>2014: 1 woning gebouwd (Jaarverslag 2014, p. 13).<br/>2015: 0 woningen gebouwd (Jaarverslag 2015, p. 12).<br/>2016: 15 woningen gebouwd</p>           | <p>*Groninger Huis stemt de voorraad in de dorpen van het werkgebied af op de huidige en de toekomstige marktvraag en draagt bij aan een voldoende en gedifferentieerd aanbod kwalitatief goede en betaalbare woningen voor de doelgroep (Beleidsplan 2012-2014, p. 10).</p> <p>Doelstelling 1: Groninger Huis verbetert/vernieuwt en komt tot een evenwicht tussen vraag en aanbod in een stabiliserende en/of krimpende markt door middel van sloop, nieuwbouw en renovatie. Daarbij draagt Groninger Huis er zorg voor dat er een voldoende en gedifferentieerd aanbod van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor de doelgroep beschikbaar is en blijft. Er dient een goede afstemming te zijn tussen huur- en particuliere sector (Beleidsplan 2014-2017, p. 12).</p> <p>In de periode van 2014 tot 2017 zal Groninger Huis 178 woningen bouwen (Strategisch Voorraad Beleid, 2014).</p> | 6      |
| <b>Sloop</b>  |   | 7      |
| <p>Appingedam:</p> <p>2013: 5 woningen gesloopt (Jaarverslag 2013, p. 12).<br/>2014: 0 woningen gesloopt (Jaarverslag 2014, p. 13).<br/>2015: 0 woningen gesloopt (Jaarverslag 2015, p. 12).<br/>2016: 0 woningen gesloopt</p> <p>Delfzijl</p> <p>2013: 4 woningen gesloopt (Jaarverslag 2013, p. 12).<br/>2014: 1 woning gesloopt (Jaarverslag 2014, p. 13).<br/>2015: 3 woningen gesloopt (Jaarverslag 2015, p. 12).<br/>2016: 1 woning gesloopt</p> <p>Menterwolde</p> <p>2013: 2 woningen gesloopt (Jaarverslag 2013, p. 12).<br/>2014: 7 woningen gesloopt (Jaarverslag 2014, p. 13).<br/>2015: 2 woningen gesloopt (Jaarverslag 2015, p. 12).<br/>2016: 0 woningen gesloopt</p> <p>Oldambt</p> <p>2013: 9 woningen gesloopt (Jaarverslag 2013, p. 12).<br/>2014: 1 woning gesloopt (Jaarverslag 2014, p. 13).<br/>2015: 9 woningen gesloopt (Jaarverslag 2015, p. 12).<br/>2016: 11 woningen gesloopt</p> | <p>Doelstelling 1: Groninger Huis verbetert/vernieuwt en komt tot een evenwicht tussen vraag en aanbod in een stabiliserende en/of krimpende markt door middel van sloop, nieuwbouw en renovatie. Daarbij draagt Groninger Huis er zorg voor dat er een voldoende en gedifferentieerd aanbod van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor de doelgroep beschikbaar is en blijft. Er dient een goede afstemming te zijn tussen huur- en particuliere sector (Beleidsplan 2014-2017, p. 12).</p> <p>In de periode van 2014 tot 2018 sloopt Groninger Huis 102 woningen (Strategisch Voorraad Beleid, 2014).</p>  | 7      |

| Prestaties   | Opgaven   | Cijfer |
|--|---|--------|
| <b>Verbetering bestaand woningbezit</b>  |   | 7      |
| Groninger Huis versterkt woningen in het aardbevingsgebied en past de woningen aan tot NOM-woning. Groninger Huis heeft in aardbevingpilot (fase 1a) 10 woningen in Woldendorp versterkt en uitgevoerd met het NOM (nul op de meter) concept. Voor fase 1b zullen er 85 woningen worden aangepakt, 50 woningen in Delfzijl en 35 woningen in Appingedam (T-rapportage 2015-3, p. 9).   | Groninger Huis heeft met collega-corporaties en NAM een uitvoeringsovereenkomst gesloten ten behoeve van het uitvoeren van een pilot in het aardbevingsgebied te Groningen, bestaande uit het combineren van herstel en bouwkundige versterking van corporatiewoningen enerzijds met gelijktijdige verduurzaming en verbetering van die woningen anderzijds. De pilot kent twee fasen, waarbij fase 1a circa 150 huurwoningen betreft en fase 1b circa 1500 huurwoningen (Uitvoeringsovereenkomst, p. 1). | 7      |
| <b>Maatschappelijk vastgoed</b>  |   | 7      |
| 2014: Groninger Huis heeft in samenwerking met de gemeente Delfzijl, de provincie, een lokale ondernemer, het Groninger Landschap en het bestuur van het Visserijmuseum een hotel met 24 kamers en zes levensloopbestendige huurwoningen in Termunterzijl gerealiseerd (Jaarverslag 2014, p. 33).<br>2015: Groninger Huis heeft voor de ontwikkeling van het Visserijmuseum het initiatief naar zich toe getrokken. Door af en toe buiten de kerntaken te treden heeft Groninger Huis een project kunnen realiseren waarbij functies van wonen en toerisme bij elkaar komen (Jaarverslag 2015, p. 25).   | Doelstelling 7: Groninger Huis continueert de inzet en de bijdrage met betrekking tot het tot stand houden en versterken van de vitaliteit en de leefbaarheid van de dorpen in het werkgebied (Beleidsplan 2014-2017, p. 20).   | 7      |
| <b>Verkoop</b>   |   | 7      |
| Appingedam:<br>2013: 1 woning verkocht (Jaarverslag 2013, p. 12).<br>2014: 1 woning verkocht (Jaarverslag 2014, p. 13).<br>2015: 1 woning verkocht (Jaarverslag 2015, p. 12).<br>2016: 0 woningen verkocht<br><br>Delfzijl<br>2013: 0 woningen verkocht (Jaarverslag 2013, p. 12).<br>2014: 2 woningen verkocht (Jaarverslag 2014, p. 13).<br>2015: 4 woningen verkocht (Jaarverslag 2015, p. 12).<br>2016: 3 woningen verkocht<br><br>Menterwolde<br>2013: 5 woningen verkocht (Jaarverslag 2013, p. 12).<br>2014: 9 woningen verkocht (Jaarverslag 2014, p. 13).<br>2015: 17 woningen verkocht (Jaarverslag 2015, p. 12).<br>2016: 0 woningen verkocht<br><br>Oldambt<br>2013: 1 woning verkocht (Jaarverslag 2013, p. 12).<br>2014: 1 woning verkocht (Jaarverslag 2014, p. 13).<br>2015: 1 woning verkocht (Jaarverslag 2015, p. 12).<br>2016: 1 woning verkocht | Groninger Huis zet de verkoop van woningen onverkort door. De taakstelling voor Groninger Huis voorzag in de verkoop van gemiddeld 10 tot 15 woningen per jaar. De taakstelling is op basis van de marktontwikkelingen bijgesteld naar minimaal 10 woningen per jaar (Beleidsplan 2014-2017, p. 17).  | 7      |

| Prestaties  | Opgaven | Cijfer     |
|---|---------|------------|
| <p>Groninger Huis is in 2014 een verkoopactie gestart, waarbij huurwoningen eenmalig voor verkoop aan zittende huurders zijn aangeboden. Binnen de verkoopactie zijn ruim 1.200 huurders aangeschreven (Jaarverslag 2014, p. 13).</p> |         |            |
| <p><b>Gemiddelde beoordeling</b></p>  |         | <p>6,8</p> |

## Kwaliteit van wijken en buurten

| Prestaties  | Opgaven   | Cijfer |
|---|---|--------|
| <p>Groninger Huis heeft de volgende activiteiten ondernomen:</p> <p>2012: Groninger Huis heeft 108 huurders aangeschreven omdat de tuin niet op orde was, 90 huurders hebben hun tuin netjes opgeknapt (T-rapportage 2012-3, p. 7).</p> <p>2013: Groninger Huis heeft 56 huurders aangeschreven omdat de tuin niet op orde was, Groninger Huis heeft met 31 huurders een tuinonderhoudscontract en Groninger Huis houdt op 4 huurders extra toezicht (T-rapportage 2013-3, p. 13).</p> <p>Groninger Huis past, als experiment, in Menterwolde de zogenoemde gedragsaanwijzing toe. De gedragsaanwijzing kan voorkomen dat een overlast gevende huurder moet worden uitgezet, waarbij de voorwaarde is dat hij hulpverlening accepteert. De afspraak wordt vastgelegd in een tripartite overeenkomst tussen huurder, verhuurder en hulpverlening (T-rapportage 2015-2, p. 23).</p> | <p>*Groninger Huis blijft binnen haar rol en verantwoordelijkheid (financieel) bijdragen leveren aan projecten die de vitaliteit en de leefbaarheid in de dorpen ondersteunen. Dat kan zijn in de vorm van sponsoring van verenigingen, maar ook in de vorm van investeringen in maatschappelijk vastgoed (Beleidsplan 2012-2014, p. 13).</p> | 7      |
| <p>Groninger Huis heeft de volgende activiteiten ondernomen: In 2012 zijn drie panden in Appingedam aangekocht na verzoek van de gemeente. Groninger Huis heeft daarnaast andere initiatieven tot het behoud van karakteristieke panden getoond, maar deze bleken niet realiseerbaar (T-rapportage 2013-3, p. 15).</p>  | <p>*Groninger Huis treedt op als initiatiefnemer of aanjager met betrekking tot het behoud van karakteristieke of beeldbepalende panden op markante en strategische locaties binnen haar werkgebied en zo nodig investeert Groninger Huis in de aankoop ervan (Beleidsplan 2012-2014, p. 15).</p>   | 7      |
| <p>Groninger Huis voorkomt het oplopen van huurachterstanden doordat klantadviseurs huisbezoeken afleggen om de oorzaken van de huurachterstand te bespreken en de mogelijkheden tot inlossing van de huurachterstand op een rij te zetten (Jaarverslag 2015, p. 20). Groninger Huis heeft samen met collega-corporaties in het DEAL-gebied en het NIBUD een instrument ontwikkeld, waarmee woningzoekenden en huurders eenvoudig een proefberekening van de totale woonlasten kunnen maken (Jaarverslag 2015, p. 20).</p>  | <p>Groninger Huis blijft continu alert op het betaalgedrag van de huurders door middel van een strakke bewaking van huurachterstanden. Het incassobeleid van Groninger Huis is gericht op het voorkomen van huurachterstanden (Beleidsplan 2014-2017, p. 14).</p>   | 8      |
| <p>Groninger Huis heeft zitting in de Stichting Oldambt Verbindt. De stichting heeft onderzocht of inwoners, instellingen en bedrijven in de gemeente zelf een breedbandnetwerk kunnen inrichten en exploiteren. De stichting heeft uitvoering gegeven aan de aanbevelingen uit het onderzoek.</p>  | <p>Doelstelling 9: Groninger Huis zet zich actief in om samen met partijen in de regio te komen tot een substantiele verbetering van de digitale infrastructuur, die het gebruik van snel internet mogelijk maakt (Beleidsplan 2014-2017, p. 23).</p>   | 7      |
| <p>Groninger Huis participeert samen met Woongroep Marenland, de Algemene Stichting Welzijn Appingedam, de Zonnehuisgroep Noord en de gemeente Appingedam in de projectgroep van wijkplan Opwierde en is betrokken bij uitvoerende activiteiten in de wijk</p>  | <p>*Groninger Huis werkt actief mee om de vitaliteit en de leefbaarheid van de dorpen, waar zij werkzaam is, in stand te houden en te bevorderen. Groninger Huis doet dat in materiele en immateriele zin (Beleidsplan 2012-2014, p. 13).</p>   | 9      |

| Prestaties  | Opgaven  | Cijfer     |
|---|--|------------|
| <p>(Jaarverslag 2015, p. 25)</p> <p>Groninger Huis faciliteert een ontmoetingsruimte/informatiepunt voor de buurtbewoners in het kader van de herstructurering van Termunterzijl (T-rapportage 2014-3, p. 10).</p> <p>Groninger Huis heeft samen met betrokken partijen en partners in Termunterzijl:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een hotel met 26 kamers en een restaurant met 150 plaatsen gerealiseerd (Heuvelman Projecten);</li> <li>- een visserijmuseum, waarin ontmoetingsplaats De Keuvelstee is gehuisvest, gerealiseerd;</li> <li>- een vergrote vaarroute naar de Blauwestad gerealiseerd (Provincie Groningen);</li> <li>- een recreatiestrand gerealiseerd (gemeente Delfzijl);</li> <li>- een struinpolder gerealiseerd (Groninger Landschap);</li> <li>- een innovatieve werkplaats gecreerd, die de mogelijkheid biedt om te werken aan levensloopbestendig wonen in een krimpgebied (Hanze Hogeschool) (T-rapportage 2016-2, p. 13). <p>Groninger Huis heeft een villa op het Groot Bronswijck terrein van Woonzorg Nederland aangekocht met als doel het verbouwen tot een multifunctionele accommodatie (o.a. huisartsenpost). Daarnaast gaat Groninger Huis op het terrein een beperkt aantal senioren woningen bouwen (T-rapportage 2016-2, p. 13).</p> </li></ul> | <p>Doelstelling 7: Groninger Huis continueert de inzet en de bijdragen aan het in stand houden en versterken van de vitaliteit en de leefbaarheid in de dorpen. Groninger Huis doet dat in nauwe samenspraak met de betrokken gemeenten en met de partijen, die in de dorpen actief zijn (Beleidsplan 2014-2017, p. 20).</p> |            |
| <b>Gemiddelde beoordeling</b>   |  | <b>7,6</b> |





Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***