

Maatschappelijke visitatie Groninger Huis

Opdrachtgever: Groninger Huis

Rotterdam, 23 november 2012



Maatschappelijke visitatie Groninger Huis

Opdrachtgever: Groninger Huis

Sandra Groot
Ewoud Dekker
Jaïr de Paauw

Rotterdam, 23 november 2012

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-profit sectoren 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.

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 BV
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
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 85 19
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Groninger Huis	9
Integrale beoordelingstabel	15
1 Profiel	17
1.1 Profiel	17
1.2 Bezit	17
1.3 Organisatie	18
1.3.1 Bestuurlijke fusie	18
1.3.2 Organogram	18
2 Presteren naar Ambities (PnA)	19
2.1 Inleiding	19
2.2 Prestaties	19
2.2.1 Huisvesten van de primaire doelgroep	19
2.2.2 Kwaliteit van woning en woningbeheer	19
2.2.3 Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	20
2.2.4 (Des)investeren vastgoed	21
2.2.5 Kwaliteiten van wijken en buurten	21
2.3 Beleidskader	22
2.3.1 Beleidsplannen	22
2.3.2 Activiteitenplannen	23
2.4 Prestaties en beoordeling: ruim voldoende	24
3 Presteren naar Opgaven (PnO)	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Werkgebied	25
3.3 Opgaven in het werkgebied	25
3.3.1 Regionale opgaven	25
3.3.2 Lokale opgaven	26
3.4 Prestaties en beoordeling: ruim voldoende	28
4 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Betrokkenheid van belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie	29
4.3 Prestaties en beoordeling: goed	29
4.3.1 Beleidskader	30
Ambities van Groninger Huis	30
Opgaven in het werkgebied	30
4.3.2 Prestaties	31
4.3.3 Boodschap	33
5 Presteren naar Vermogen	35
5.1 Inleiding	35

5.2	Financiële continuïteit	35
5.2.1	Vermogenspositie	35
5.2.2	Waardering	36
5.2.3	Middelen	36
5.2.4	Sturen op kasstromen	36
5.3	Financieel beheer	37
5.3.1	Planning- en controlecyclus	37
5.3.2	Treasury	38
5.4	Doelmatigheid	38
5.4.1	Doelstellingen	38
5.4.2	Netto bedrijfslasten	38
5.5	Vermogensinzet	39
5.5.1	Visie op maatschappelijk rendement	39
5.5.2	Vergroten van vermogen	40
5.5.3	Maximale inzet van vermogen	40
5.6	Vermogensprestatie	41
5.6.1	Investeringen in de bestaande voorraad	41
5.6.2	Investeringen in nieuwbouw	41
5.6.3	Uitgaven leefbaarheid	42
5.7	Presteren naar Vermogen: ruim voldoende	42
6	Governance	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Besturing	45
6.3	Intern toezicht	46
6.3.1	Functioneren van de Raad van Commissarissen	46
6.3.2	Toetsingskader	48
6.3.3	Governance Code	48
6.4	Externe legitimatie	48
6.5	Presteren ten aanzien van Governance: ruim voldoende	49
Bijlagen		51
Bijlage 3: Presteren naar Ambities		54
Huisvesten van primaire doelgroep		54
Kwaliteit woningen en woningbeheer		56
Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		57
(Des)investeren in vastgoed		58
Kwaliteit van wijken en buurten		59
Bijlage 4: Presteren naar Opgaven		61
Huisvesten van primaire doelgroep		61
Kwaliteit woningen en woningbeheer		63
Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen		64
(Des)investeren in vastgoed		65
Kwaliteit van wijken en buurten		67
Bijlage 5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring		69

Voorwoord

Het visitatiestelsel

Een aantal corporaties, verenigd in Het Woonnetwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen te komen tot de ontwikkeling van een stelsel voor maatschappelijke visitatie.

Medio 2006 was het visitatiestelsel op hoofdlijnen ontwikkeld en is een pilot van start gegaan, waarin maatschappelijke visitaties zijn uitgevoerd en de methodiek is doorontwikkeld. Deze pilot is in de eerste helft van 2008 afgerond. In september 2009 is de methodiek ondergebracht in de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel. Sinds 2011 worden de maatschappelijke visitaties uitgevoerd conform de 4.0 methodiek.

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

Het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de belanghebbenden over het presteren van de corporatie.

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- Eigen ambities en doelstellingen;
- Opgaven in het werkgebied;
- Normen van de belanghebbenden;
- Financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.

De governance vormt hierin een bijzonder veld.

De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een integrale scorekaart. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

Maatschappelijke visitatie Groninger Huis– de aanpak van Ecorys

Groninger Huis heeft Ecorys in 2012 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode september tot en met december 2012. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Sandra Groot, Ewoud Dekker en Jaïr de Paauw. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

1. Desk research

Op basis van beschikbare documenten is in juli en augustus 2012 een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.

2. Interviews intern

De gesprekken met de (delegatie van de) Raad van Commissarissen, directeur-bestuurder en MT-leden hebben plaatsgevonden op 13 september 2012. Aanvullend aan de interviews heeft de visitatiecommissie een eerste inzicht gegeven in de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie, waar tevens de voorzitter van de ondernemingsraad aanwezig was.

3. Belanghebbendenbetrokkenheid

De belanghebbenden zijn middels twee bijeenkomsten, een huurdersbijeenkomst en een bijeenkomst voor organisaties, betrokken bij de maatschappelijke visitatie. De bijeenkomsten hebben plaatsgevonden in september 2012. Daarnaast is een tweetal telefonische interviews gehouden met belanghebbenden die niet bij de bijeenkomst aanwezig konden zijn. In de bijlage wordt een overzicht gegeven van de bij de visitatie betrokken belanghebbenden.

4. Interne bijeenkomst visitatieteam Ecorys

In oktober 2012 heeft het visitatieteam van Ecorys intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de geleverde prestaties besproken en verwerkt in de rapportage.

5. Rapportage

Aansluitend is de conceptrapportage opgesteld. Deze is op 13 november 2012 besproken met de (delegatie van de) Raad van Commissarissen, directeur-bestuurder, MT-leden en de voorzitter van de ondernemingsraad. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

Beoordelen van de prestaties van de corporatie

Graag lichten wij toe welke aanpak wij hanteren bij het beoordelen van maatschappelijke prestaties van de corporatie:

- Wij beschouwen terugkijkend de jaren 2008 tot en met 2011 en de eerste helft van 2012. Ecorys maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De *feitelijk geleverde prestaties* en de waargenomen belanghebbendenoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.
- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.
- Wij hebben ervoor gekozen de prestatiespinnewebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinnenwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat naar onze mening een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/ argumentatie.

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt de onderstaande meetschaal conform de 4.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. Het ijkpunt is een 7: ruim voldoende.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de norm aanzienlijk.	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de norm behoorlijk.	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de norm.	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de norm.	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie is wat lager dan de norm.	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de norm.	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm.	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm.	-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%

Leeswijzer

Deel 1 omvat de totaalbeoordeling en recensie. Hierin zijn opgenomen de integrale scorekaart, de spinnenwebben en de recensie.

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Groninger Huis en bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel
2. Presteren naar Ambities (PnA)
3. Presteren naar Opgaven (PnO)
4. Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)
5. Presteren naar Vermogen (PnV)
6. Presteren ten aanzien van Governance

Bijlagen:

1. Bronnenlijst
2. Betrokken personen (intern en extern)
3. Uitwerking Presteren naar Ambities
4. Uitwerking Presteren naar Opgaven
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Tot slot

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

Groninger Huis

Woonstichting Groninger Huis is te typeren als een plattelandscorporatie. Het werkgebied van de corporatie is gelegen in het noorden en oosten van de provincie Groningen en beslaat vier gemeenten. De corporatie is werkzaam in elf dorpen en één stadje in het werkgebied. Daarbij ligt de focus primair op het huisvesten van de primaire doelgroep en het leefbaar houden van alle kernen in het werkgebied. Ultimo 2011 had Groninger Huis een bezit van ruim 2.600 woningen, maatschappelijk vastgoed, een bedrijfspand, het eigen kantoor en enkele tientallen garages. In de afgelopen jaren heeft Groninger Huis een grote ontwikkeling doorgemaakt, zowel organisatorisch als bestuurlijk gezien en op het gebied van toezicht. In 2009 heeft de bestuurlijke fusie plaatsgevonden waarbij het bestuur en de Raden van Commissarissen van de vijf voorgangers zijn samengevoegd. Om de bestuurlijke doelmatigheid en slagvaardigheid verder te versterken, is de organisatiestructuur per 1 maart 2012 gewijzigd van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur. In de periode tussen de bestuurlijke fusie en de structuurwijziging heeft Groninger Huis grote stappen gezet wat betreft de formulering van ambities, in samenspraak met belanghebbenden vaststellen van de opgaven, vergroten van betrokkenheid van belanghebbenden, vermogensbeheer en -inzet, professionalisering in de beleidscyclus en het invullen van goed bestuur. De visitatiecommissie heeft waardering voor de wijze waarop deze grote veranderingen zijn doorgevoerd, terwijl de werkzaamheden van Groninger Huis ten aanzien van de opgaven tegelijkertijd goed zijn ingevuld.

Groninger Huis presteert met gemiddeld 7,2 boven de norm van de visitatiemethodiek. Niet alleen scoort de corporatie gemiddeld een goed cijfer, maar is tevens te zien dat de beoordeling evenwichtig is verdeeld over de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. Zo worden de prestaties van Groninger Huis op het gebied van ambities en opgaven beoordeeld met een 7,2 gemiddeld. De ambities van de corporatie zijn met name gericht op het aanbieden van kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen voor de doelgroepen in het werkgebied. Daarnaast heeft Groninger Huis veel aandacht voor de leefbaarheid in alle kernen van het werkgebied. Voorgaande is het gevolg van de visie van Groninger Huis dat de leefomgeving even goed bijdraagt aan de kwaliteit van wonen. Waar collega-corporaties een terugtrekkende beweging maken uit de kleinere kernen in het werkgebied, probeert Groninger Huis de vitaliteit in deze dorpen juist te versterken met gerichte maatregelen. Daarbij wordt de samenwerking gezocht met partners in het werkgebied, waarbij iedere partner zich inzet op dat vlak waar ze voor zijn. Een voorbeeld hiervan is de gerichte samenwerking met zorgorganisaties en de afgesloten convenanten daaromtrent.

In het definiëren van de opgaven in het werkgebied en het gezamenlijk oppakken van deze opgaven vervult Groninger Huis een trekkersrol. Niet alleen op lokaal niveau, maar ook op regionaal niveau probeert de corporatie de opgaven gezamenlijk met alle partners in het werkgebied vast te stellen en in te vullen. Op lokaal niveau worden waar mogelijk nieuwe of hernieuwde afspraken en convenanten gesloten met de gemeenten waar Groninger Huis actief is. Waar deze vernieuwing nog niet heeft plaatsgevonden, spreekt de corporatie de gemeente mondeling en schriftelijk aan om zo snel mogelijk gezamenlijk prestatieafspraken te formuleren. Op het moment dat gemeenten organisatorisch en beleidsmatig de zaken beter op orde hebben, kan Groninger Huis een betere invulling geven aan de bestaande opgaven. Ondanks dat Groninger Huis niet de grootste corporatie is in de regio, heeft ze op regionaal niveau de nek uitgestoken om gezamenlijk met alle partners de opgaven vast te stellen. In de afgelopen jaren heeft dit tot gevolg gehad dat er is gewerkt aan het Woon- en Leefbaarheidsplan voor de regio Eemsdelta dat in het najaar van 2012 is vastgesteld.

Zoals gesteld heeft Groninger Huis sinds de bestuurlijke fusie in 2009 een grote ontwikkeling door- gemaakt. Deze ontwikkeling is terug te zien in het cijfer voor Presteren naar Vermogen: 7,4. Op alle onderdelen scoort de corporatie ruim voldoende of goed. De vermogenspositie is in de afgelopen door goed beleid versterkt en op dit moment op het niveau waarmee de toekomstige opgaven kun- nen worden ingevuld. In lijn met de algehele beleidscyclus die sterk is verbeterd in de afgelopen jaren, is de financiële planning- en controlcyclus verder verbeterd. Met name op het gebied van doelmatigheid en de vermogensinzet scoort Groninger Huis goed. Ten aanzien van de bedrijfsplas- ten en efficiëntie wist de corporatie tegen de landelijke stroom in de netto bedrijfslasten te vermin- deren in de periode 2008-2011. Wat betreft de inzet van het vermogen maakt de corporatie afwegingen waar, wanneer en hoe het vermogen in te zetten om te voldoen aan de ambities en opgaven in het werkgebied. Gezien de externe ontwikkelingen in de corporatie- en vastgoedsector is het van belang dat Groningen Huis ook de komende jaren scherp kijkt naar de wijze waarop het vermogen wordt ingezet; er moeten keuzes worden gemaakt ten aanzien van projecten, kwaliteit, nieuwbouw versus bestaande bouw en leefbaarheid/voorzieningen.

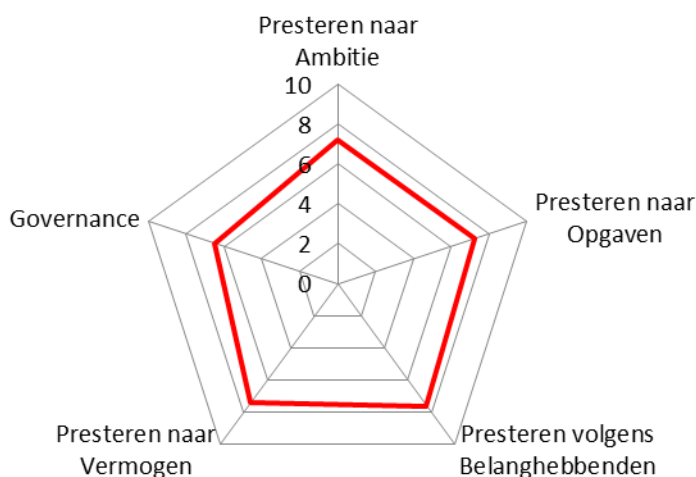
De beleidscyclus is met de invoering van het beleidsplan, afgeleid activiteitenplannen en de trimes- terrapportage goed op orde. Met name de monitoring via de trimesterrapportage geeft een goed beeld van de stand van zaken ten aanzien van de ambities. De jaarverslagen kunnen op basis van de beleidsplannen en de trimesterrapportage aan inzichtelijkheid winnen en daarmee een goede rol vervullen in het transparant maken van de prestaties aan de buitenwereld. Op dit gebied kan Gro- ninger Huis nog duidelijk stappen zetten. Dit was bovendien een van de belangrijkste boodschap- pen van de belanghebbenden: ze hebben het gevoel en zien in de eigen praktijk dat de corporatie veel doet, maar zien dat te weinig terug in de externe uitingen en de website, terwijl de prestaties juist zo goed zijn. De belanghebbenden zijn tevreden met de prestaties van de corporatie, getuige het gemiddelde cijfer 7,6. Groninger Huis wordt gezien als een betrouwbare en constructief sa- menwerkende corporatie. De belanghebbenden, zowel huurders als professionele partijen, zijn van mening dat de ingezette ontwikkeling moet worden vastgehouden. Daarbij moet wel scherp in de gaten worden gehouden waar de primaire focus ligt en op welke wijze het vermogen wordt ingezet. Groninger huis informeert de belanghebbenden op diverse niveaus; het betrekken bij het formule- ren van de ambities en de periodieke terugkoppeling over waarom welke keuzes wanneer worden gemaakt is de laatste stap in het verder verbeteren hiervan.

De Raad van Commissarissen is sinds 1 maart 2012 operationeel en heeft na aantreding een eigen activiteitenplan vastgesteld. Al voor de installatie van de nieuwe Raad van Commissarissen was een ontwikkeling ingezet om de governance te verbeteren. Zo was Groninger Huis voor 2009 niet governanceproof en is sindsdien een duidelijke slag gemaakt. Ondanks de recente aanstelling van de nieuwe raad is de verdere ontwikkeling op het gebied van goed toezicht zichtbaar. Zo is een systeem van zelfreflectie ingevuld, is het toetsingskader gedefinieerd en wordt gewerkt aan verdere implementatie van de ingezette structuur. De visitatiecommissie heeft de werking van het bestuur en toezicht in de praktijk, als gevolg van de recente organisatorische ontwikkelingen, nog niet ge- heel kunnen toetsen. Echter, de commissie is van mening dat door een verdere invulling op basis van de ingezette weg de toekomstige kwaliteit van het bestuur en het toezicht is gewaarborgd.

Ruim voldoende prestaties

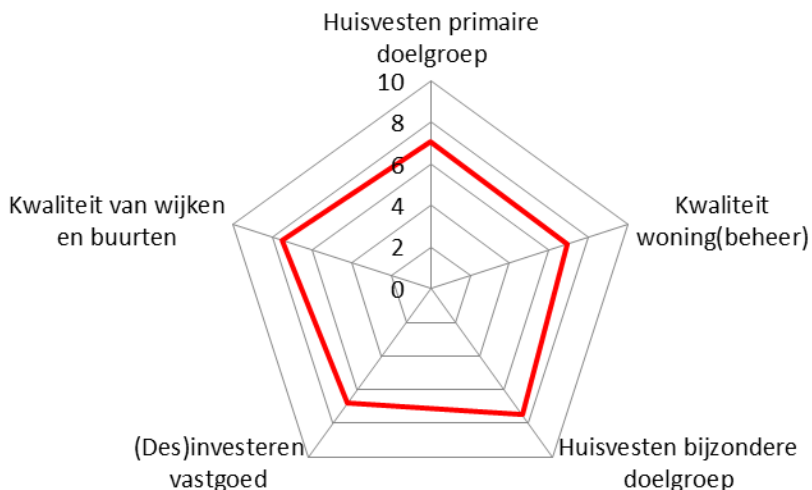
Groninger Huis krijgt voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie de volgende beoordelingen:

- Ruim voldoende, waar het gaat om Presteren naar Ambities (7,2);
- Ruim voldoende, indien de Opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (7,2);
- Goed, waar het Presteren volgens Belanghebbenden betreft (7,6);
- Ruim voldoende, waar het gaat om Presteren naar Vermogen (7,4);
- Ruim voldoende, wat betreft Presteren ten aanzien van Governance (6,5).



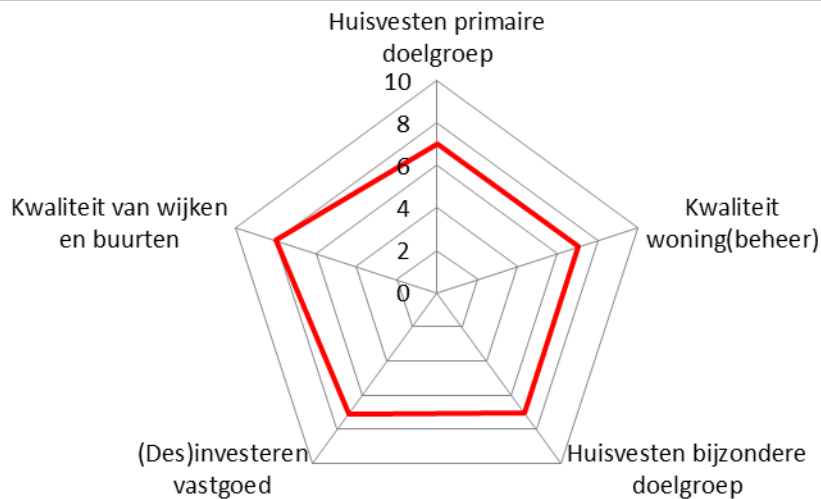
Presteren naar Ambities

Als missie heeft Groninger Huis vastgesteld, dat zij een klantgedreven en samenlevingsgerichte organisatie wil zijn, die zorgt voor een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar woningaanbod. In de ambities die Groninger Huis heeft opgesteld, komen dit soort kenmerken duidelijk naar voren. De woningen vallen bijvoorbeeld nagenoeg allemaal binnen de bereikbare huur, wordt er geïnvesteerd in duurzaamheid van de voorraad en hebben de woningen over het algemeen een goede kwaliteit. De visie vermeldt verder, dat Groninger Huis naast een kwalitatief goede voorraad ook naar haar mogelijkheden wil investeren in de leefbaarheid van de kernen. Binnen haar mogelijkheden heeft Groninger Huis hier de afgelopen jaren voldoende invulling aan gegeven, uiteenlopend van financiële steun aan een te behouden supermarkt tot het sponsoren van evenementen in het werkgebied.



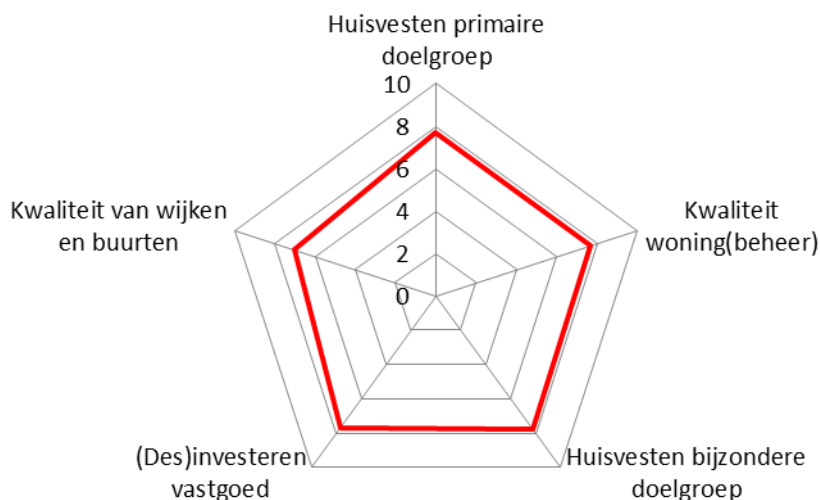
Presteren naar Opgaven

De specifieke kenmerken van het werkgebied van Groninger Huis zorgen ervoor dat de corporatie te maken heeft met relatief complexe opgaven. De regio heeft geen sterk economisch profiel en het inkomensniveau is relatief laag; beide aspecten versterken de uitstroom van jongeren uit het gebied. De opgave voor de corporaties ligt vooral in het leefbaar houden van de kernen in het werkgebied, zowel op woningniveau als op woonomgevingsniveau. Groninger Huis participeert actief in de vele overlegstructuren in de regio. Geconcludeerd kan worden, dat Groninger Huis in grote lijnen de opgaven conform de norm realiseert. Alleen ten aanzien van sloop van woningen (planning) en verkoop van woningen (markt zit tegen) presteert de corporatie onder de norm. Wat betreft de kwaliteit van wijken en buurten constateert de visitatiecommissie dat Groninger Huis hier goede prestaties laat zien.



Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Groninger Huis op de verschillende prestatievelden als ruim voldoende tot goed. Groninger Huis wordt getypeerd als een goede corporatie: betrouwbaar, ambitieus en kleinschalig. Belanghebbenden erkennen het gegeven dat Groninger Huis samenwerkingsgericht is, hetgeen als positief wordt gezien evenals de ontwikkeling die Groninger Huis als organisatie heeft doorgemaakt.



Presteren naar Vermogen

Binnen het referentiekader Vermogen scoort Groninger Huis een ruime voldoende, waarbij een aantal onderdelen op de norm scoort en een aantal daarboven. Groninger Huis scoort qua doelmatigheid goed, zowel in vergelijking met collega-corporaties als in de ontwikkeling die de corporatie daarin de afgelopen jaren heeft meegemaakt. Het is de visitatiecommissie opgevallen, dat Groninger Huis een duidelijke visie heeft op het maatschappelijk rendement, hetgeen ze ook inzichtelijk kan maken. De conclusie is dan ook dat Groninger Huis meer dan gemiddeld haar vermogen maximaal inzet voor maatschappelijke prestaties.

Presteren ten aanzien van Governance

Na een periode van organisatieveranderingen komt de governance op orde binnen Groninger Huis. Zo is er een verbetering zichtbaar in de beleidscyclus, waarbij vooral de check en act steeds verder vormgegeven worden. De overgang van een drie-lagen naar een twee-lagenstructuur heeft ervoor gezorgd dat de invulling en werkwijze van de Raad van Commissarissen eveneens aangepast moest worden. Op de huidige manier wordt pas sinds korte tijd gewerkt, maar de visitatiecommissie ziet de toekomst positief in. Groninger Huis is op de goede weg.

Integrale beoordelingstabel

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Gemiddeld cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
<i>Presteren naar Ambities</i>									
	7,1	6,9	7,5	6,8	7,5	-	7,2	100%	7,2
<i>Presteren naar Opgaven</i>									
	7,0	7,0	7,0	7,1	8,0	-	7,1	n.v.t.	7,2
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
	7,7	7,7	7,8	7,7	7,0	-	7,6	n.v.t.	7,6
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7,0	20%	1,3
	Liquiditeit						7,0		
	Integrale kasstroomsturing						6,0		
Financieel beheer	Planning- en control cyclus						7,0	20%	1,4
	Treasurymanagement						7,0		
Doelmatigheid							8,0	20%	1,6
Vermogensinzet	Visie						8,0	40%	3,1
	Mogelijkheden						7,5		
	Maximalisatie						7,5		
Eindcijfer voor Vermogen									7,4
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						7,0	33%	2,1
	Check						6,0		
	Act						6,5		
Intern toezicht	Functioneren RvC						6,0	33%	2,1
	Toetsingskader						6,0		
	Toepassing Governance Code						7,0		
Externe legitimatie							7,0	33%	2,3
Eindcijfer voor Governance									6,5
Geïntegreerd eindoordeel									7,2

1 Profiel

1.1 Profiel

Woonstichting Groninger Huis, hierna Groninger Huis genaamd, is in januari 2009 ontstaan uit een fusie tussen vijf corporaties. Doordat deze corporaties organisatorisch reeds jaren met elkaar samenwerkten, was er sprake van een bestuurlijke fusie. Ultimo 2011 had de corporatie een bezit van 2.659 huurwoningen, twee objecten die aangemerkt kunnen worden als maatschappelijk vastgoed, een bedrijfspand, het eigen kantoor en enkele tientallen garages. Doordat de corporatie alleen eengezinswoningen bezit, wordt Groninger Huis door het CFV geclassificeerd als een corporatie met een accent op eengezinswoningen. In totaal hebben 101 corporaties deze classificatie. Het werkgebied van Groninger Huis is gelegen in vier gemeenten, elf dorpen en één stadje in het noorden en oosten van de provincie Groningen, waardoor de corporatie zichzelf typeert als plattelandscorporatie.

1.2 Bezit

Zoals hierboven aangegeven heeft Groninger Huis een groot aandeel eengezinswoningen. Daarmee wijkt het profiel wat betreft bezit sterk af van de gemiddelde corporatie in Nederland, die ruim 43% eengezinswoningen bezit. Wat betreft bouwperiode is het bezit van Groninger Huis redelijk vergelijkbaar met de gemiddelde Nederlandse corporatie, waarbij de corporatie een iets groter accent heeft op de jaren '70 en na de eeuwwisseling en een minder groot aandeel woningen heeft van voor 1945 en de jaren '90. Opvallend is dat met name in de negentiger jaren weinig nieuwe woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd.

Tabel 1.1 Woningvoorraad Groninger Huis

Type woningen	Groninger Huis	Landelijk
Eengezinswoningen	81,3%	43,2%
Meergezinswoningen vier etages zonder lift	9,7%	26,4%
Meergezinswoningen met lift	9,0%	13,7%
Hoogbouw	0,0%	11,1%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,0%	5,6%
Onbekend	0,0%	0,0%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CiP (2012), Groninger Huis, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het gemiddelde huurprijsniveau ligt bij de woningen van Groninger Huis op € 399 per maand. Dit is 59,5% van de maximaal redelijke huur. Daarmee liggen de maandelijkse huur en het percentage van de maximaal redelijke huur lager dan bij de corporaties in de referentiegroep (€ 427 / 61,9%) en significant lager dan het landelijk gemiddelde (€ 441 / 70,2%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het bezit van de corporatie geheel uit eengezinswoningen bestaat en hiermee het gemiddelde puntenaantal van de woningen ruim hoger is. De gemiddelde prijs-kwaliteitverhouding van de woningen van Groninger Huis ligt daarmee ook ruim hoger dan gemiddeld in Nederland en iets hoger dan in de referentiegroep. Wat betreft prijssegment is bijna eenderde van de huurwoningen van Groninger Huis te typeren als goedkoop en tweederde als betaalbaar. De corporatie heeft vrijwel geen dure huurwoningen in het bezit, slechts 1,6%. Hiermee wijkt Groninger Huis af van het beeld in de referentiegroep en de landelijk gemiddelde corporatie, waar het bezit bestaat uit minder goedkope en meer dure huurwoningen.

1.3 Organisatie

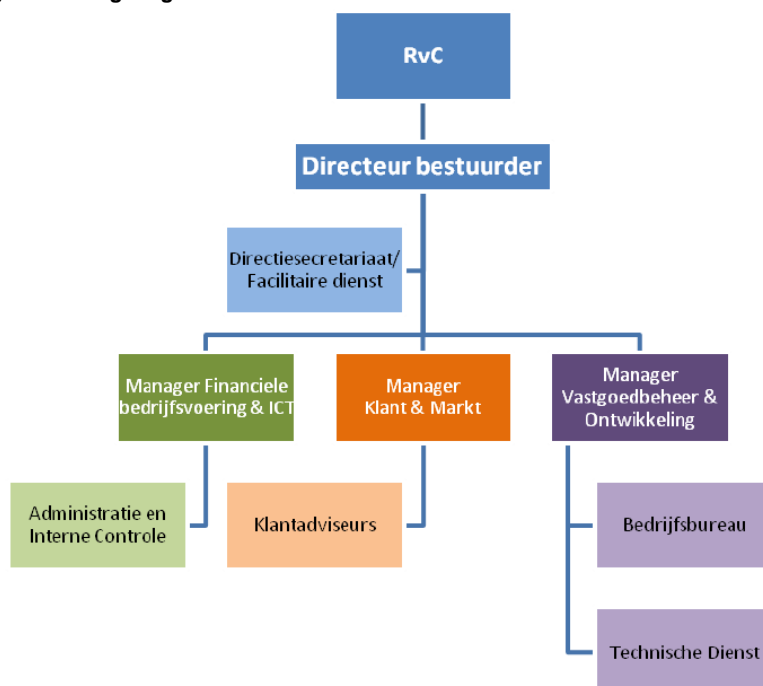
1.3.1 Bestuurlijke fusie

In het profiel van Groninger Huis is reeds aangegeven dat de corporatie is ontstaan uit een bestuurlijk fusie in 2009. De operationele organisatie van Groninger Huis was voor de fusie al geheel ondergebracht bij de Stichting voor Gemeenschappelijk Beheer en Administratie (SGBA). Ieder van de vijf deelnemende corporaties had een bestuur en een Raad van Commissarissen. In de loop der jaren hebben de corporaties naast gezamenlijk beheer ook een gedeelde visie en een gemeenschappelijk beleid ontwikkeld. Daaruit is het inzicht ontstaan dat een fusie van de corporaties een logische stap zou zijn. De doelstelling van de fusie was de versterking van de investeringskracht en een vergroting van de bestuurlijke doelmatigheid en doeltreffendheid. Om de bestuurlijke doelmatigheid en slagvaardigheid verder te versterken, is de organisatiestructuur gewijzigd van een 3-lagenstructuur naar een 2-lagenstructuur. Per 1 maart 2012 is het voltallige bestuur afgetreden en is de 2-lagenstructuur in de praktijk geëffectueerd. Ter borging van de continuïteit zijn twee van de voormalige bestuursleden voor de duur van twee jaar toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Op 1 maart 2014 zal de Raad van Commissarissen teruggaan naar vijf leden als gevolg van aflopende zittingstermijnen.

1.3.2 Organogram

Doordat per 1 maart 2012 het voltallige bestuur is afgetreden als gevolg van het invoeren van de 2-lagenstructuur, is het dagelijks bestuur de verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder (directie in het organogram). De directeur-bestuurder wordt hierbij ondersteund door drie managers, die gevierden het management team vormen, en moet verantwoording afleggen aan een Raad van Commissarissen die bestaat uit zeven leden. Op 31 december 2011 had Groninger Huis een bestand van 38 personeelsleden en twee medewerkers via detachering. Het organogram ziet er als volgt uit.

Figuur 1.1 Organogram



Bron: Groninger Huis

2 Presteren naar Ambities (PnA)

2.1 Inleiding

Presteren naar Ambities betreft het eerste onderdeel waar de corporatie op wordt beoordeeld. In dit hoofdstuk zijn enerzijds de prestaties van Groninger Huis beschreven en is anderzijds een toelichting gegeven op het vigerende beleid van de afgelopen vier jaar. In de laatste paragraaf zijn beide aan elkaar gekoppeld en wordt een beoordeling gegeven.

2.2 Prestaties

Aan de hand van de aangeleverde documentatie, zoals jaarverslagen, zijn de belangrijkste prestaties van de afgelopen vier jaar op hoofdlijnen beschreven. Conform de visitatiemethodiek zijn per prestatievelde de prestaties van Groninger Huis toegelicht.

2.2.1 *Huisvesten van de primaire doelgroep*

Gedurende de visitatieperiode bedroeg het aandeel bereikbare woningen circa 99% van de totale voorraad. Wat betreft toewijzing heeft de corporatie relatief veel woningen toegewezen aan huishoudens van wie de hoofdkostwinner 35 jaar of jonger is. De slaagkans van jonge tweepersoonshuishoudens was in 2011 41%, na lager te zijn geweest in de afgelopen jaren. De corporatie wijst over het algemeen passend toe, echter in 2009 is wel te zien dat Groninger Huis relatief veel te dure woningen toeweest. Dit heeft onder andere te maken met het nieuwbouwbeleid van de corporatie, dat overigens wordt aangepast. De betaalbaarheid van de woningen is hoog, dat wil zeggen dat de werkelijke huur, weergegeven als percentage van de maximaal toegestane huur, relatief laag is. Dit heeft onder andere te maken met de relatief lage inkomensniveaus in de regio waarin Groninger Huis actief is. De corporatie verkoopt jaarlijks woningen uit de bestaande voorraad, maar heeft geen specifieke verkoopconstructies om het eigen woningbezit te vergroten. Het aantal te verkopen woningen is niet groot omdat de corporatie voldoende woningen beschikbaar wil houden voor de doelgroep die, zoals genoemd, in het werkgebied van Groninger Huis relatief groot is.

2.2.2 *Kwaliteit van woning en woningbeheer*

De kwaliteit van de woningen van Groninger Huis is goed. De woningen hadden in 2011 gemiddeld 6 punten meer dan de gemiddelde Nederlandse corporatiewoning. De corporatie investeert jaarlijks in het onderhoud van woningen. In de periode 2008-2011 heeft Groninger Huis in totaal €4,6 miljoen uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Naast deze investeringen in woonkwaliteit heeft de corporatie aanpassingen gedaan in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Sinds 1994 voert de corporatie een tevredenheidsonderzoek uit. Daaruit komt naar voren dat de huurders over het algemeen zeer tevreden zijn. Bij een respons van circa 50% krijgt de corporatie een gemiddelde beoordeling van 94%. Verder besteedt Groninger Huis veel aandacht en geld aan het verduurzamen van de voorraad. Daarbij worden niet alleen investeringen gedaan in de woningen en het eigen kantoor, maar worden de huurders actief meegenomen in het beleid en de mogelijkheden wat betreft energiebesparing.

In 2008 is een start gemaakt om samen met een aantal andere corporaties een energiebeleidsnota op te stellen. Door hier actief mee aan de slag te gaan is Groninger Huis zich bewust geworden van het feit,

dat het treffen van energiezuinige maatregelen veel geld gaat kosten. Maar als er niets aan gedaan wordt, dan kost het de corporatie geen geld, maar gaan de lasten van de huurder wel omhoog.

In de begroting van 2011 zijn extra investeringen meegenomen om de woningen met een hoog energieverbruik (F en G label) aan te pakken. Deze actie vond zowel binnen het planmatig als bij het mutatieonderhoud plaats. Bij mutatie is de huurprijs aangepast aan de marktsituatie. Voor alle woningen is vanaf 1 januari 2010 een huurharmonisatiebeleid per woning opgesteld en ook in 2011 conform toegepast. In de begroting van 2012 is extra aandacht besteed aan energiebesparende maatregelen en wordt uitgegaan van energetische aanpassingen bij 40 mutatiewoningen met een F of G label. In het eerste kwartaal zijn er tot dusverre 7 mutatiewoningen aan met een label F of G aangepakt. Indien er weinig woningmutaties met een F of G label zijn, dan worden de isolerende maatregelen ook toegepast bij woningen met een D of E label.

Op basis van een evaluatie over de eerste drie kwartalen 2010 heeft de corporatie onderzocht in hoeverre zij haar financieel beleid met betrekking tot het energiezuinig maken van de woningen, in het geplande tempo financieel kon volhouden en of dit ook bijgesteld zou moeten worden. Conclusie van deze inventarisatie is dat het voor de corporatie financieel gezien bijna een onmogelijke opgave zou worden om deze kosten zonder huurverhoging in te voeren. Dit heeft geleid tot het opzetten van een systeem van huurharmonisatie bij mutatie, waarin ook het energielabel een aspect vormt.

In 2010 heeft Groninger Huis een tweejarig contract afgesloten met Woonenergie voor het aanschaffen van een interactief programma. Na evaluatie in 2011 is besloten om met dit programma te stoppen omdat er nauwelijks meer door huurders gebruik van werd gemaakt.

De corporatie is in 2011 gestart met het meten van de kwaliteit van haar bestaande dienstverlening door middel van de KWH-toets. Het KWH-label is net niet gehaald. Dit was voor de organisatie geen verrassing, omdat de verbeteringen al in het activiteitenplan benoemd stonden en nog uitgevoerd moeten worden. In 2012 is niet alleen een verbeterplan ingezet, maar is dit ook getoetst door KWH.

2.2.3 Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Groninger Huis zet zich als plattelandsorganisatie in voor wonen en zorg op het platteland. Dit onderwerp is de laatste jaren steeds meer aan de orde gekomen doordat grotere corporaties, gemeentelijke instanties en zorgvoorzieningen een beweging maken naar de grote kernen. Deze terugtrekkende beweging maakt het leven in de dorpen op het platteland, waar Groninger Huis haar bezit heeft, kwetsbaarder. Groninger Huis ziet het als haar taak de oudere bewoners in de dorpen zo lang mogelijk zelfstandig te laten blijven wonen. De corporatie zet zich daarom in tot het ontwikkelen van woonservicezones en nieuwe concepten van wonen, zorg en welzijn. Dit voor doelgroepen die alleen op basis van samenwerking met bewoners, zorg en welzijnsaanbieders een kans van slagen hebben.

In de gemeente Appingedam heeft Groninger Huis zich vanaf 2007 aangesloten bij de ontwikkeling van woonservice (zorg) zones. De eerste fase Opwierde is in 2009 afgerond. In 2009 is een nieuw convenant afgesloten voor de periode 2010-2018. In dit convenant staat helder en concreet beschreven welke opgaven de gemeente Appingedam, Woongroep Marenland en Groninger Huis tot 2018 nog moeten uitvoeren. Hoewel de economische crisis de nieuwbouwoopprojecten aanzienlijk heeft vertraagd, heeft Groninger Huis de planning van de herstructurering weten vast te houden.

In Oost Groningen onderzoekt Groninger Huis samen met Stichting Oosterlengte de haalbaarheid van nieuwbouw van 32 verpleeghuisplaatsen in Nieuwolda. In 2011 is 't Hamrik, een woonzorgcomplex van

Woonzorg Nederland vrijgekomen en heeft Oosterlengte tijdelijke huisvesting voor haar bewoners kunnen realiseren. Het ligt in de bedoeling de besluitvorming projectacceptatie realisatiefase eind 2012 af te ronden. Groninger Huis neemt deel aan de projectgroep dorps- en wijkgericht werken in de gemeente Oldambt. In de projectgroep hebben medewerkers van de gemeente Oldambt en sociale en maatschappelijke organisaties zitting. De projectgroep houdt zich bezig met het bevorderen van de leefbaarheid (fysiek en sociaal) en sociale cohesie in de dorpen en wijken. Hierbij wordt nauw samengewerkt met verenigingen voor dorpsbelangen, wijkplatforms en bewoners.

Met alle gemeenten heeft Groninger Huis afspraken gemaakt over de taakstelling huisvesten asielzoekers. In de visitatieperiode zijn er in totaal 28 asielzoekers gehuisvest in woningen binnen het bezit van de corporatie.

2.2.4 *(Des)investeren vastgoed*

In 2009 zijn in totaal 42 woningen/appartementen in aanbouw en/of opgeleverd (zie bijlage A). In de jaren waarover de maatschappelijke visitatie terugblijkt, heeft de corporatie in totaal 97 woningen opgeleverd in verschillende projecten en meerdere kernen. Bij het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het strategisch voorraadbeleid. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat op basis van de demografische ontwikkelingen bij nieuwbouw uitgegaan wordt van betaalbaar en levensloopbestendig bouwen. Hierom kiest Groninger Huis veelal voor hoge kwaliteit en een betaalbare huurprijs bij vervangende nieuwbouw waardoor er sprake is van een onrendabele top. De onrendabele top valt hoger uit dan gebruikelijk door de keuzes van de corporatie. Groninger Huis is zich er van bewust dat indien er versoberd gebouwd zou worden, de onrendabele top lager zal uitvallen, maar kiest hiervoor om de huurders aan de dorpen te binden en zo leegstand te voorkomen. De corporatie is zich momenteel aan het herbezinnen over de hoogte van de onrendabele top.

In 2010 en 2011 zijn respectievelijk twaalf en negen woningen verkocht. In het eerste kwartaal van 2012 zijn twee woningen verkocht. In de begroting wordt uitgegaan van tien te verkopen woningen per jaar. In 2012 (q1) is een viertal projecten in uitvoering met in totaal 43 woningen. Er zijn acht projecten in voorbereiding met in totaal 72 woningen en Groninger Huis onderzoekt de mogelijkheden van de ontwikkeling van negen locaties met een gezamenlijk capaciteit van 144 woningen. De typologieën bestaan uit (zorg)appartementen en tweekappers, gepositioneerd in de huursector. Daarnaast is Groninger Huis betrokken bij de verkoop van veertien vrije kavels op vijf locaties.

2.2.5 *Kwaliteiten van wijken en buurten*

De corporatie heeft in 2011 €0,4 miljoen besteed aan leefbaarheid (inclusief ruim €82.000 'bijzondere projectsteun'). Ruim €65.000 ging naar het sponsoren van activiteiten, die een relatie hebben met het leefbaar houden van de dorpen. Voorbeelden van sponsoring zijn: buurt- en sportverenigingen, feestweken, het in stand houden/ ondersteunen van musea en monumenten en sociale projecten. Zo heeft de corporatie een bijdrage geleverd aan het opknappen van schoolpleinen in het werkgebied, de Proostmeerloop, een hardloopwedstrijd in Wagenborgen, activiteiten van bewonerscommissies, de BoodschappenPlusbus en evenementen in de verschillende dorpen in haar werkgebied.

Een aantal jaren terug is in het dorp Woldendorp de plaatselijke supermarkt gesloten. De stichting DBF Friesland heeft in samenwerking met een echtpaar uit het dorp en de plaatselijke klankbordgroep, een plan ontwikkeld om de supermarkt nieuw leven in blazen door mensen met een verstandelijke beperking hier te laten werken. Op deze wijze heeft een kwetsbare groep zinvolle dagactiviteiten en hebben de dorpsbewoners een kleine supermarkt in hun dorp. Woonstichting Groninger Huis heeft dit initiatief on-

dersteund en gesponsord door een deel van de verbouwing (€ 30.000) voor haar rekening te nemen en tijdens de verbouw de expertise aan te bieden. Daarnaast bestelt Groninger Huis elk jaar haar kerstpakketten bij toerbeurt in de supermarkten in het werkgebied als een vorm van sponsoring.

Een ander voorbeeld in het kader van leefbaarheid, is de directe sturing van Groninger Huis op handhaving van de leefbaarheid in het openbaar gebied. Via een strikte tuinmonitoring zijn er in 2011 90 huurders aangeschreven op het slecht onderhouden van hun tuin. In 2010 waren dit 60 huurders en in 2009 waren dit 85 huurders. Daar waar nodig wordt een gerechtelijke procedure op basis van dossiervorming gestart om erger te voorkomen. In 2011 heeft dit niet tot gerechtelijke procedures geleid. De ervaring leert dat het grootste deel van de aangeschreven huurders na een derde brief alsnog hun verantwoordelijkheid nemen.

2.3 Beleidskader

Hieronder is een toelichting gegeven op het beleid dat Groninger Huis heeft gevoerd in de periode waarover de visitatie terugblijkt, namelijk 2008 tot en met de eerste helft van 2012.

2.3.1 Beleidsplannen

De corporatie heeft in de periode waarover de visitatie terugblijkt in totaal drie beleidsplannen gehad waarin het vigerende beleid is weergegeven. De beleidsplannen hebben alle een reikwijdte van twee jaar en beslaan de jaren 2008-2010, 2010-2012 en 2012-2014.

Beleidsplan 2008-2010

Het Beleidsplan 2008-2010 dateert van voor de bestuurlijke fusie en is nog door SGBA geformuleerd. In het plan zijn de belangrijkste beleidscontouren beschreven, waarbij de volgende missie is geformuleerd: *'De SGBA is een klantgerichte vooruitstrevende organisatie die zichtbaar wil zijn voor huurders en stakeholders. De SGBA wil vanuit een oprechte betrokkenheid de leefbaarheid in dorpen verbeteren en daarbij de betaalbaarheid en duurzaamheid van onze woningen niet uit het oog verliezen. SGBA streeft naar een hoge klanttevredenheid met extra aandacht voor diegenen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.'*

In het beleidsplan wordt met name ingegaan op interne ambities. Weliswaar hebben deze ambities uiteindelijk een externe uitwerking, maar de strekking van de ambities is intern.

Beleidsplan 2010-2012

In het beleidsplan 2010-2012 is weergegeven dat Groninger Huis een echte plattelandscorporatie is, waarbij belangrijk is dat de dorpen vitaal en leefbaar blijven. Groninger Huis staat voor aantrekkelijk wonen voor alle doelgroepen van beleid, variërend van ouderen, gezinnen tot jongeren (starters) en heeft daarbij aandacht voor de bijzondere doelgroepen. Om dit te kunnen bereiken heeft Groninger Huis de volgende doelstellingen beschreven:

1. Een wezenlijke bijdrage leveren aan het op peil houden van noodzakelijke voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en dienstverlening door met maatschappelijk betrokken organisaties intensief samen te werken;
2. Vertrouwd dicht bij de doelgroep blijven zodat huurders en maatschappelijk betrokkenen zicht houden op wat Groninger Huis doet, wie ze zijn en waar ze voor staan;
3. Samen met de huurders, de gemeenten en andere betrokken organisaties in gesprek gaan over hoe de dorpen leefbaar gehouden kunnen worden;
4. Groninger Huis wil ten gunste van een positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid, maatschappelijke stages bieden om jongeren kansen te bieden;

5. Woningen geschikt maken voor senioren, levensloop bestendig bouwen of gecombineerd met een zorgvoorziening om senioren zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen huisvesten;
6. Groninger Huis wil graag goede en betaalbare huisvesting blijven bieden met aandacht voor energiebesparing;
7. Reacties van huurders gebruiken om Groninger Huis zelf te verbeteren;

Naast bovenstaande doelstellingen ten aanzien van de huisvestingsopgave heeft Groninger Huis beleidsuitgangspunten geformuleerd die de organisatie moeten versterken ten aanzien van toezicht en de externe en interne organisatie. De beleidsuitgangspunten zijn in het beleidsplan 2010-2012 geconcretiseerd naar vijf doelstellingen per beleidsuitgangspunt. De organisatorische doelstellingen zijn gedeeltelijk, maar niet volledig SMART geformuleerd terwijl de volkshuisvestelijke doelstellingen meer beschrijvend zijn opgesteld. Voor alle doelstellingen geldt dat deze intern gericht zijn en niet als externe ambities zijn opgenomen. Dit betekent dat het beleidsplan 2010-2012 geen kader vormt voor de beoordeling van de prestaties. Groninger Huis heeft de doelstellingen uit het beleidsplan verder uitgewerkt in activiteitenplannen, die hieronder zijn toegelicht.

Beleidsplan 2012-2014

Het beleidsplan 2012-2014 voor de komende twee jaren is geschreven met het motto “samen werken aan wonen en leefbaarheid”. Daarmee wil Groninger Huis de komende jaren samen met de bewoners, partners en belanghebbenden de kernen waar de corporatie actief is leefbaar houden en de effecten van bevolkingskrimp aanpakken. In het beleidsplan heeft de corporatie op hoofdpunten vastgesteld wat de ambities en doelen zijn en hoe daar in de komende jaren invulling aan wordt gegeven. De vier belangrijkste beleidsvelden zijn: 1) markt- en klantbenadering, 2) maatschappelijke positie en rol, 3) samenwerking en 4) organisatie. Onder deze beleidsvelden heeft de corporatie doelstellingen uitgewerkt die verder zijn vertaald in concrete acties. Daarin is vrij concreet weergegeven wat de acties van Groninger Huis zijn om aan de doelstelling te voldoen. Deze doelstellingen zijn verder uitgewerkt in de jaarlijkse activiteitenplannen per afdeling.

De missie van Groninger Huis luidt als volgt:

“Groninger Huis is een klantgedreven en samenlevingsgerichte organisatie. Zij zorgt voor een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar woningaanbod, waarbij zij nadrukkelijk rekening houdt met de wensen en mogelijkheden van haar klanten. In het bijzonder voor hen, die om uiteenlopende redenen op de sociale huursector zijn aangewezen. Ter ondersteuning van de woonkwaliteit draagt zij in overleg en samen met partners actief -maar wel binnen haar rol en mogelijkheden- bij aan het behoud en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen waar zij werkzaam is.”

2.3.2 Activiteitenplannen

De activiteitenplannen bevatten per afdeling de SMART weergegeven acties die zijn afgeleid uit de beleidsplannen en andere beleidsdocumenten zoals het SVB. In 2010 zijn de eerste activiteitenplannen opgesteld.

Activiteitenplannen 2010-2012

Voor deze periode heeft Groninger Huis per afdeling activiteitenplannen opgesteld, die in 2011 zijn geëvalueerd. De activiteiten in deze plannen zijn voornamelijk intern gericht. De meeste voorgenomen activiteiten zijn bedoeld om de organisatie van de corporatie te verbeteren. Klant & Markt heeft als enige afdeling een aantal extern gerichte doelstellingen. In totaal heeft deze afdeling 32 activiteiten geformuleerd, waarvan vijftien als extern gericht kunnen worden getypeerd. De externe doelstellingen richten zich met name op: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit woningen, relatie met huurders, bijzondere doelgroepen, energie en duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast bevat het activiteitenplan voor de directie en Raad van Commissarissen een tweetal extern gerichte acti-

viteiten met betrekking tot het onderhouden van contacten met belanghebbenden en de rol van Groninger Huis in het regionale krimpdebat.

De activiteiten in de plannen zijn SMART geformuleerd. Per activiteit is een prioritering aangebracht naar wenselijkheid. In de planning zijn zowel de eindverantwoordelijken als uitvoerenden benoemd. In de activiteitenplannen is ruimte voor evaluaties en de status van de uitvoering.

Activiteitenplannen 2012-2014

In 2012 zijn per afdeling nieuwe activiteitenplannen geformuleerd voor de periode 2012-2014. Het aantal externe activiteiten is uitgebreid. Naast de afdeling Klant & Markt heeft de nieuwe afdeling Vastgoedbeheer & Ontwikkeling tevens externe doelstellingen. In de plannen zijn de doelen uit het Beleidsplan 2012-2014 verder geconcretiseerd en SMART geformuleerd. Hierdoor kunnen de status en de evaluatie beter worden besproken. De activiteiten in de activiteitenplannen richten zich, conform de visie van de corporatie, met name op leefbaarheid en samenwerking met andere partijen.

2.4 Prestaties en beoordeling: ruim voldoende

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Groninger Huis ten aanzien van de eigen ambities is gebaseerd op de volgende informatie:

- Beleidsplan 2010-2012;
- Activiteitenplan Klant & Markt 2010-2012;
- Beleidsplan 2012-2014;
- Activiteitenplan Klant & Markt 2012-2014;
- Activiteitenplan Vastgoedbeheer & Ontwikkeling 2012-2014.

De beoordeling van de ambities in relatie tot de prestaties van Groninger Huis is in de onderstaande tabel weergegeven. In de beoordeling zijn de ambities uit 2008 en 2009 niet meegenomen, vanwege het feit dat Groninger Huis in deze jaren met name heeft gewerkt aan het verbeteren van de interne organisatie om het fundament te leggen voor een sterke corporatie. De geformuleerde ambities in deze jaren zijn daardoor intern van aard en zodoende niet mee te nemen in deze maatschappelijke visitatie. Wel heeft de corporatie in deze jaren de uitvoering van werkzaamheden doorgezet zoals dat in de jaren daarvoor was geformuleerd. Om deze prestaties toch te kunnen beoordelen zijn de prestaties in 2008 en 2009 globaal afgezet tegen de ambities uit het beleidsplan in de volgende jaren. In 2010 en 2011 hebben zowel de algemene ambities uit het Beleidsplan 2010-2012 als de concrete ambities uit het Activiteitenplan Klant & Markt als uitgangspunt gediend. De prestaties in de eerste helft van 2012 zijn afgezet tegen de ambities uit het Beleidsplan, omdat deze ambities goed zijn gemonitord en de stand van zaken per 1 juli 2012 inzichtelijk is. Bijlage drie bevat een toelichting op de onderliggende ambities en prestaties. Daarbij zijn meer prestaties dan ambities weergegeven, omdat Groninger Huis tevens prestaties heeft geleverd waar geen ambities voor waren geformuleerd.

Tabel 2.1 Presteren naar Ambities

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,1
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,9
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,5
(Des)investeren in vastgoed	6,8
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Gemiddeld	7,2

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

Het onderdeel Presteren naar Opgaven begint met een duiding van het werkgebied waarin Groninger Huis werkzaam is. Daarna is een overzicht gegeven van de regionale en lokale opgaven en de ontwikkelingen die zich hierin voordoen. In de laatste paragraaf wordt de koppeling gelegd tussen enerzijds de opgaven en anderzijds de prestaties van de corporatie, op basis waarvan de beoordeling wordt gemaakt.

3.2 Werkgebied

Het werkgebied van Groninger Huis is gelegen in de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Oldambt en Menterwolde, waarin de corporatie samen met vier andere corporaties werkzaam is. De gemeenten in het werkgebied liggen in het noorden van de provincie Groningen, maar zijn regionaal verschillend. De gemeenten Delfzijl en Appingedam maken deel uit van de regio Eemsdelta, een regio waar met name krimp een belangrijk thema is. Door het vertrek van jongeren en jonge huishoudens krimpt het inwonertal in een aantal van de kernen waar Groninger Huis actief is. Zo is de bevolking in Delfzijl in de afgelopen jaren al relatief afgenomen en zal het in de toekomst nog verder afnemen. De gevolgen hiervan zijn niet alleen verstoorde marktverhoudingen maar ook een afname in het draagvlak voor voorzieningen. Overigens zal de krimp niet in alle kernen even zwaar optreden.

De specifieke kenmerken van het werkgebied zorgen ervoor dat de corporatie te maken heeft met relatief complexe opgaven. Zo heeft de regio geen sterk economisch profiel en liggen de inkomens relatief laag. Voorgaande versterkt de uitstroom van jonge huishoudens. Om de kernen vitaal en leefbaar te houden, participeert de corporatie in lokale en regionale overleggen. Op deze wijze wil Groninger Huis een bijdrage leveren aan een visie om de kernen leefbaar te houden en tot afspraken te komen met alle betrokken partijen. De corporatie kent de lokale en de regionale opgaven en heeft met de belanghebbenden afspraken gemaakt over de aanpak ervan en het eigen aandeel. In de onderstaande paragrafen komen de verdere opgaven en afspraken aan de orde.

3.3 Opgaven in het werkgebied

Groninger Huis heeft prestatieafspraken op zowel regionaal als lokaal niveau opgesteld. Onderstaand is op hoofdlijnen een beschrijving gegeven van de regionale afspraken, waarna de lokale afspraken verder uiteen zijn gezet.

3.3.1 Regionale opgaven

Groninger Huis is werkzaam in de gebieden Eemsdelta en Oost Groningen. De corporatie stelt zichzelf de opgave in bestuurlijke zin een regionale voortrekkersrol te vervullen ten aanzien van de bevolkingsdaling in Noordoost- en Oost Groningen. Groninger Huis is voorzitter in het regionale debat over dit onderwerp en heeft dit ook als een van de opgaven aan het bestuur en de Raad van Commissarissen opgedragen in de activiteitenplannen voor 2010 en 2012.

In de regio Eemsdelta, bestaande uit de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemmond en Loppersum wordt met de provincie en de in de regio werkzame corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen gewerkt aan een gezamenlijke strategische visie van de verdere ontwikkeling van de regio om de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. De in de regio Eemsdelta werkzame partijen zijn vanaf 2009 bezig met het opstellen van een gezamenlijke visie. In april 2012 is het convenant Woon- en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta (WLP), dat een uitwerking is van Pact Regio Eemsdelta, ondertekend. Het WLP is het gevolg van de demografische omslag ten aanzien van een bevolkingsdaling op de korte termijn van 7% en op de lange termijn zelfs 20%. Ook zal de huishoudensamenstelling in het gebied veranderen. De doelstelling van het WLP is dan ook het op niveau houden van de leefkwaliteit van de regio, zowel op het platteland als in de kleine en grote kernen. Op een woningbezit van ongeveer 9.500 zelfstandige woningen is in het Pact Regio Eemsdelta een krimp weergegeven van 770 en een herstructureringsopgave van 2.600 woningen. In de totstandkoming van deze afspraken heeft Groninger Huis een prominente rol vervuld door als voorzitter van het regionaal overleg te fungeren.

3.3.2 Lokale opgaven

Groninger Huis heeft in het verleden afspraken en/of convenanten opgesteld met de gemeenten in het werkgebied. De afspraken in de gemeenten Appingedam en Oldambt zijn recent vernieuwd. In de gemeenten Delfzijl en Menterwolde is dit niet gedaan, ondanks dat de corporatie herhaaldelijk om vernieuwing van de afspraken heeft gevraagd. Hieronder is per gemeente een toelichting gegeven inzake de lokale opgaven.

Gemeente Appingedam

Groninger Huis heeft samen met Woongroep Marenland in 2002 afspraken gemaakt met de gemeente Appingedam voor de jaren 2002-2010. In het 'Woonplan Appingedam 2002-2010 Koersen op eigen kracht' zijn de volgende doelstellingen verwoord:

- De groep huishoudens in de leeftijdscategorie van 55 tot 65 jaar moet beter aan Appingedam gebonden worden. Juist voor deze groep moeten voldoende goede woningen en woonmilieus voorhanden zijn. Dit is de groep die het sterkst in omvang toeneemt.
- Senioren moeten goed kunnen wonen. Al op dit moment is er een tekort aan voor senioren geschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. Dit tekort loopt op tot circa 600 woningen in 2010.
- Appingedam moet aantrekkelijk blijven voor gezinnen. Dit is noodzakelijk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en een blijvend voldoende draagvlak voor het stedelijk voorzieningenniveau.
- In Appingedam moet een marktconforme verhouding tussen huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. Op middellange termijn moet worden gekoerst op een verhouding 30%-70%.

Voor de periode 2008 tot en met 2012 zijn herstructureringsafspraken gemaakt. In 2009 zijn deze afspraken hernieuwd en hebben de drie partijen voor de periode 2009-2018 nieuwe afspraken gemaakt. Deze staan beschreven in het 'Convenant uitvoering tweede fase 2009-2018'. Het in dit convenant aangegeven herstructurerings- en bouwprogramma sluit aan op de succesvolle uitvoering en afspraken betreffende de periode 2002-2008. Buiten enkele concrete bouwafspraken betreffen de afspraken in het convenant met name procesafspraken. De gemeente Appingedam maakt deel uit van de regio Eemsdelta, waarvoor in het tweede kwartaal van 2012 een regionaal convenant is opgesteld, zie hierboven. Daarnaast heeft de corporatie een tweetal overeenkomsten getekend voor de bouw van nieuwe woonzorgcentra.

Gemeente Oldambt

In 2010 zijn de gemeenten Reiderland, Winschoten en Scheemda samengevoegd tot de gemeente Oldambt. Groninger Huis was werkzaam in de gemeente Scheemda en had afspraken gemaakt met de gemeente, die waren verwoord in 'Scheemda Convenant 2002-2010'. In het document staat een aantal zeer algemeen weergegeven doelstellingen van beleid. Daarnaast is een taakstellend meerjarenprogramma uitgewerkt voor de periode 2002-2006.

Met de gemeente Oldambt is na de gemeentelijke fusie gezamenlijk met de Acantus Groep, Woonzorg Nederland en Mooiland Vitalis het Woonakkoord opgesteld voor de periode 2011-2014. Het Woonakkoord is te beschouwen als de uitwerking van het Woonplan Oldambt uit 2009. Een belangrijk uitgangspunt hierin is de bevolkingsdaling. In totaal zijn negen doelen voor de komende vijf jaar geformuleerd. De doelen zijn kwalitatief geformuleerd en hebben het karakter van een intentie. Dit is gedaan omdat de huidige marktomstandigheden dusdanig onzeker zijn dat de partijen geen harde afspraken willen maken, maar de ruimte willen hebben om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. De afspraken die van de doelen zijn afgeleid, zijn wel SMART geformuleerd. Echter, veel afspraken zijn als procesafspraken geformuleerd. Vanuit de doelen hebben de partijen twaalf afspraken geformuleerd die relevant zijn voor de maatschappelijke prestatievelden op de thema's:

- Woningverbetering, woningbouw en dorps- en wijkvernieuwing;
- Woningverkoop en sloop;
- Sloop van huurwoningen;
- Wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid en bewonersparticipatie.

Gemeente Delfzijl

De gemeente Delfzijl wilde de prestatieafspraken niet vernieuwen omdat de gemeente de invulling wil laten afhangen van het convenant dat in regionaal verband zou worden opgesteld. Het opstellen hiervan heeft langer geduurd dan van te voren voorzien, waardoor er al jaren geen afspraken zijn tussen de gemeente en Groninger Huis. Groninger Huis heeft in de afgelopen jaren herhaaldelijk aangegeven in gesprek te willen gaan met de gemeente om tot prestatieafspraken te komen. De in het verleden gemaakte afspraken tussen de gemeente en corporatie zijn verwoord in het 'Convenant woonplan gemeente Delfzijl' en het 'Woonplan Delfzijl 2002-2006'. Deze documenten bevatten een aantal niet SMART geformuleerde afspraken die vooral ingaan op de (organisatorische) aspecten van sloop en nieuwbouw. De afspraken die niet aan een jaartal zijn gebonden zijn voor zover mogelijk meegenomen in de visitatie.

Gemeente Menterwolde

In de gemeente Menterwolde zijn, ondanks het veelvuldig aandringen door de corporatie, sinds de totstandkoming van het 'Convenant herstructurering Woningvoorraad Gemeente Menterwolde' in 2002 geen nieuwe afspraken opgesteld. Waar in de gemeente Delfzijl de lokale afspraken niet zijn vernieuwd als gevolg van de intentie om op regionaal niveau afspraken te maken, is daar in de gemeente Menterwolde geen sprake van doordat er geen regionale opgaven zijn of worden opgesteld. Het verlopen convenant in de gemeente Menterwolde kent dezelfde insteek als die van Delfzijl en kent derhalve geen SMART geformuleerde afspraken met een toedeling naar de partijen. De afspraken waar wel aantallen in zijn opgenomen, zijn enkel gedetailleerd tot en met 2006. Ook hier geldt dat de niet aan een jaartal gebonden afspraken voor zover mogelijk zijn meegenomen in de visitatie. Momenteel werkt de gemeente aan een woon- en leefbaarheidsplan op basis waarvan in de toekomst afspraken moeten worden gemaakt. Groninger Huis neemt deel aan de gesprekken om de belangrijkste opgaven van de toekomst in beeld te brengen.

3.4 Prestaties en beoordeling: ruim voldoende

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Groninger Huis ten aanzien van de opgaven is gebaseerd op basis van de volgende informatie:

- Gemeente Appingedam: Woonplan 2002-2010 /Convenant uitvoering tweede fase 2009-2018;
- Gemeente Oldambt: Scheemda Convenant 2002-2010 / Woonakkoord 2011-2014;
- Gemeente Delfzijl: Convenant/Woonplan Delfzijl 2002-2006;
- Gemeente Menterwolde: Convenant/Woonplan Menterwolde 2002-2006.

In de beoordeling zijn de lokale afspraken die Groninger Huis heeft opgesteld meegenomen. Zoals eerder toegelicht betekent dit dat de beoordeling in de gemeenten Delfzijl en Menterwolde is gebaseerd op reeds verlopen afspraken. Hiervoor zijn de niet aan een jaartal gebonden afspraken uit de verlopen convenanten afgezet tegen de prestaties in de jaren 2011-2012. De regionale opgaven zijn hierin niet meegenomen, omdat deze pas zeer recent van kracht zijn geworden en zodoende nog geen looptijd hebben. Over het algemeen kunnen de prestaties niet goed worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Enerzijds is dit een gevolg van de te globaal opgestelde opgaven, anderzijds wordt dit veroorzaakt doordat de corporatie de prestaties in de afgelopen jaren niet goed heeft gemonitord en beschreven. Bijlage vier bevat de gedetailleerde uitwerking van de opgaven en prestaties die hebben geleid tot de beoordeling. In 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.

Tabel 3.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	7,1
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Gemiddeld	7,2

4 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)

4.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de belanghebbenden de prestaties van Groninger Huis beoordelen. Daarbij wordt niet enkel ingegaan op de beoordeling, maar ook op de onderliggende toelichting van de beoordeling en het algemene beeld dat de belanghebbenden hebben van Groninger Huis. In de bijlage is weergegeven met welke belanghebbenden gesproken is in het kader van de maatschappelijke visitatie.

4.2 Betrokkenheid van belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie

In overleg met Groninger Huis is er voor gekozen de belanghebbenden door middel van een tweetal belanghebbendenbijeenkomsten te betrekken bij de maatschappelijke visitatie. Er heeft één bijeenkomst plaatsgevonden met de huurders en één met de organisaties waarmee de corporatie samenwerkt in het werkgebied. Omdat een tweetal belangrijke belanghebbenden niet bij de bijeenkomsten aanwezig konden zijn, zijn deze via een telefonisch interview bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De belanghebbenden zijn middels een drietal rondes gevraagd naar hun mening betreffende de volgende onderwerpen:

1. Beleidskader;
2. Prestaties;
3. Boodschap.

De beoordeling van de prestaties van Groninger Huis op de vijf prestatievelden van de visitatiemethodiek is hierin het meest van belang. De beoordeling van het beleidskader en de boodschap aan Groninger Huis zijn bedoeld als inkleuring van het oordeel van de belanghebbenden. Ten aanzien van het beleidskader is de belanghebbenden gevraagd aan te geven wat zij van de ambities van Groninger Huis vinden, hoe belangrijk zij het opstellen van prestatieafspraken vinden en of zij bepaalde ambities/ prestatieafspraken missen. Vervolgens is de belanghebbenden gevraagd een cijfermatig oordeel te geven van de prestaties van Groninger Huis op de verschillende prestatievelden. Tot slot hebben de belanghebbenden de ruimte gekregen hun beoordeling in te kleuren en Groninger Huis een boodschap mee te geven.

In onderstaande subparagrafen 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.

4.3 Prestaties en beoordeling: goed

Tijdens de twee bijeenkomsten waren belanghebbenden aanwezig vanuit diverse richtingen, namelijk huurders, gemeenten, wonen-zorg-welzijn, collega-corporaties en een adviseur. In de bijlage is een verdere specificatie opgenomen.

Ambities van Groninger Huis

De meeste belanghebbenden geven aan niet op de hoogte te zijn van de breedte aan ambities van de corporatie. Het overzicht van en inzicht in de ambities ontbreken bij de meeste belanghebbenden. De belanghebbenden zijn meestal wel op de hoogte van de ambities die in het verlengde liggen van de eigen werkzaamheden en interesses. Veel van de ambities zijn bekend doordat de belanghebbenden op de werkvloer samenwerken met Groninger Huis aan de specifieke onderwerpen, zoals zorg en leefbaarheid. Daardoor is er dagelijks contact en weten de belanghebbenden wat er speelt en wat de corporatie voor ambities heeft.

De huurders vonden de bijeenkomsten afgelopen jaar prettig voor het overzicht, evenals het huurdersblad. Maar echt inzicht in de ambities hebben ze er niet mee gekregen. Ondanks dat de ambities niet breed inzichtelijk zijn gemaakt, geven alle belanghebbenden aan de handelingsgeest van Groninger Huis te kennen.

De belanghebbenden zouden graag meer inzicht hebben in de visie en ambities, bijvoorbeeld via de website. Enkele belanghebbenden geven aan dat, doordat Groninger Huis de ambities niet goed inzichtelijk heeft gemaakt, de prestaties niet echt meetbaar zijn. De belanghebbenden kunnen daarmee het goede gevoel dat ze hebben niet helemaal staven aan de hand van prestaties. Velen geven aan dit jammer te vinden, omdat de corporatie goed werk levert en dit veel meer zou mogen laten zien.

Opgaven in het werkgebied

Vrijwel alle belanghebbenden vinden het belangrijk tot essentieel dat er prestatieafspraken worden gemaakt tussen de gemeenten en Groninger Huis. Om dit voor elkaar te krijgen is het van belang dat zowel de gemeenten als de corporatie op elkaar kunnen vertrouwen als het gaat om het nakomen van de gemaakte afspraken. Echter, dit is niet altijd het geval waar het de gemeenten betreft. De belanghebbenden vinden dat Groninger Huis goede prestaties levert op de gemaakte afspraken en, daar waar de opgaven niet kunnen worden ingevuld, goed uitlegt waarom het niet is gehaald.

Van belang bij het opstellen van prestatieafspraken is dat deze actueel zijn en niet zijn gebaseerd op oude cijfers. In een aantal gemeenten is dat wel het geval, waardoor de afspraken achterhaald zijn. Bovendien vindt een aantal belanghebbenden dat de afspraken realistisch moeten zijn en niet keihard. De afspraken moeten flexibiliteit in zich dragen om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden en kansen te kunnen pakken waar het kan. Belangrijk daarbij is dat de monitoring goed op orde is; altijd moet inzichtelijk zijn wie waarvoor verantwoordelijk is, wie wat heeft gedaan en wie zich wel of niet aan de afspraken heeft gehouden.

Met afspraken die een mate van flexibiliteit hebben en een goede monitoring kunnen de partijen gezamenlijk tot actieve bijstelling van afspraken komen en op deze wijze altijd werken aan actuele aandachtspunten. Overigens vindt een aantal belanghebbenden dat de afspraken met het hele maatschappelijke middenveld zouden moeten worden opgesteld, waarin iedere partij verantwoordelijk is voor dat deel waar hun kerntaak ligt, maar de opgaven wel integraal worden aangepakt. Als toevoeging zouden alleen partijen mee moeten doen die zich verantwoordelijk voelen voor de opgaven en er echt iets aan willen doen. Onderwerpen die volgens de belanghebbenden terug zouden moeten komen in de afspraken zijn: kwaliteit van woningen, leefbaarheid en voorzieningen, herstructureringsaantallen en energiebesparing. Daarnaast is genoemd dat het belangrijk is dat de corporaties ook een bijdrage leveren aan het verlagen van de woonlasten in de particuliere voorraad.

Enkele belanghebbenden denken dat de prestatieafspraken, helemaal als deze zijn opgesteld op een hoger geografisch niveau, een gevaar kunnen zijn voor de leefbaarheid in de kleine kernen omdat de afspraken op macroniveau worden opgesteld. Verder gaf een belanghebbende aan dat de ambities van de corporatie en opgaven eigenlijk hetzelfde zouden moeten zijn.

4.3.2 Prestaties

De aanwezige belanghebbenden zijn gevraagd om per prestatieveld de mate van belangrijkheid van en de daadwerkelijke prestaties op de verschillende prestatievelden te beoordelen. In het onderstaande schema staan de gemiddelde resultaten weergegeven. Daarbij zijn de verschillende beoordelingen van belanghebbenden gewogen naar mate van belangrijkheid. Het oordeel van zowel de huurders als de gemeenten telt ieder voor 40% mee, de overige belanghebbenden hebben een gewicht van 20%. Daarbij is de beoordeling van de adviseur voornamelijk al inkleuring meegenomen in de toelichting op deze cijfers.

Tabel 4.1 Presteren volgens belanghebbenden

	Belang	Weet niet	Cijfer	Weet niet
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,6	0	7,7	3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	0	7,7	2
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen	7,7	0	7,8	5
(Des)investeren in vastgoed	7,6	0	7,7	2
Kwaliteit van wijken en buurten	7,7	0	7,0	2
Gemiddeld	7,7	-	7,6	-

Voor de belanghebbenden zijn alle onderwerpen van belang, waarbij de kwaliteit van woningen en woningbeheer het meest belangrijk is. Tussen de verschillende belanghebbenden is overigens wel een verschil zichtbaar. De huurders vinden de kwaliteit van woningen veel belangrijker dan de overige onderwerpen, vanuit de gemeenten worden de twee prestatievelden huisvesting van de primaire doelgroep en kwaliteit van wijken en buurten als belangrijker gewaardeerd. De overige belanghebbenden zijn vooral van mening dat de huisvesting van bijzondere doelgroepen en (des)investeren in vastgoed belangrijk is. Bij een verdere onderverdeling is te zien dat alle belanghebbenden van mening zijn dat het bevorderen van het eigen woningbezit en de verkoop van woningen de laagste prioriteit genieten.

Wat betreft prestaties ligt de gemiddelde beoordeling ongeveer gelijk met het gemiddelde belang dat de belanghebbenden toekennen. Daarmee zijn beide goed in evenwicht. Te zien is dat de beoordeling van de prestaties en de mate van belangrijkheid op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten en kwaliteit van woningen en woningbeheer het meest uiteenlopen. De beoordeling is wel afhankelijk van de betreffende gemeente of plaats.

Huisvesting van de primaire doelgroep

In de bijeenkomst gaven de belanghebbenden aan dat de huisvesting van de primaire doelgroep voorop staat. Uit de cijfers die zijn gegeven blijkt dat het belang van de kwaliteit van woningen hoger is beoordeeld, echter het verschil is minimaal. Enerzijds is het van belang dat de kernvoorraad sociale huurwoningen in het werkgebied groot genoeg blijft omdat het een gebied is met relatief lage inkomens. Dit betekent dat een relatief groot deel van de inwoners voor hun huisvesting aangewezen zijn op sociale huurwoningen. Anderzijds geven de belanghebbenden aan dat de woningvoorraad in regionaal opzicht groot genoeg is, dus andere zaken belangrijk zijn. Dat belang blijkt tevens uit de cijfers die zijn gegeven voor de overige onderdelen, waarbij de kwaliteit van woningen en woningbeheer bovenaan staat.

De belanghebbenden zijn het er over eens dat het bevorderen van het eigen woningbezit niet echt van belang is; er is reeds een overschot aan goedkope particuliere woningen. Verder wordt aangegeven dat de toewijzing van woningen kan worden verbeterd. Niet altijd heeft dit te maken met de feitelijke beschikbaarheid van een woning, maar wel met het type woning en de kwaliteit van de woningen. Zowel diversificatie in de woningvoorraad als verbetering van de huidige woningen kan hieraan bijdragen. Voorgaande geldt overigens niet voor alle kernen in het werkgebied: in Zuidbroek en Meeden speelt dit minder.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Uit de beoordeling en de toelichting van de belanghebbenden komt naar voren dat de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer als meest belangrijk worden gezien. Zoals hierboven genoemd zijn er woningen genoeg, dus is vooral de kwaliteit van de woningen belangrijk. Daarbij gaat het niet alleen om de verbetering van de huidige technische staat van de woning, maar vooral ook om investeringen in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid. De prestaties hierop worden door de belanghebbenden als goed gezien. Met name de huurders die besparende maatregelen hebben gekregen zijn zeer tevreden. Daarbij wordt aangegeven dat het wordt gewaardeerd dat de corporatie eerst bepaalt of verbeteringen ook daadwerkelijk besparingen in het energieverbruik opleveren alvorens de huur te verhogen. Opgemerkt wordt dat het mogelijk beter is dergelijke maatregelen op complexniveau aan te bieden in plaats van op objectniveau. Sommige met name oudere bewoners zien een verbouwing niet zitten en overzien de voordelen niet. Ook hier valt op dat er een groot verschil is tussen kernen. Waar in de ene kern de woningen er onderhoudstechnisch perfect bijstaan, is dat in de andere kern niet zo. Nog lang niet alle woningen hebben een energiebesparende verbetering ondergaan.

De grotere aandacht aan architectuur wordt verder gewaardeerd. Naast een verbetering van de bouwtechnische staat en het toepassen van energiebesparende maatregelen geven de belanghebbenden aan dat het heel belangrijk is dat domotica-toepassingen worden opgenomen en de woningvoorraad wordt gediversifieerd: kleinere woningen, levensloopbestendig, etc.

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen

Een groot aantal belanghebbenden vond het moeilijk een beoordeling te geven op de prestaties ten aanzien van huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen. De zorgpartijen waarderen de samenwerking met Groninger Huis en vinden de corporatie een betrouwbare partner. Daarbij is aangegeven dat de corporatie en de zorgpartijen beide hun kerntaak oppakken met kennis van elkaars positie en vaardigheden. Op deze wijze werken de partijen echt complementair. Een gemeente gaf aan dat er te weinig aandacht is voor de huisvesting van jongeren.

(Des)investeren in vastgoed

De prestaties op het gebied van (des)investeren in vastgoed worden als goed beoordeeld. De corporatie investeert in kwaliteit van woningen, energie en duurzaamheid, voorzieningen en maatschappelijk vastgoed en de woonomgeving. Wel vinden enkele belanghebbenden dat de corporatie goed zicht moet houden op opgaven die voor rekening van de corporatie komen en opgaven die tot de taak van gemeenten behoren. Dit gaat zeker op voor investeringen die de corporatie doet in het verbeteren van de woonomgeving. Daarnaast moet de corporatie goed zicht houden op investeringen die worden gedaan in grote nieuwe woningen en sommige delen van de voorraad enerzijds en andere delen van de voorraad anderzijds. Het lijkt dat er onevenwichtigheden zitten in het werkgebied wat betreft de kwaliteit van de woningen en woonlasten.

Kwaliteit van wijken en buurten

De prestaties van Groninger Huis ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten worden met een ruime voldoende gewaardeerd. Opvallend in de beoordeling is dat hier, net als bij de kwaliteit van woningen en woningbeheer en (des)investeren in vastgoed, een verschil is te zien wat betreft kernen. Op regionaal niveau worden de prestaties van de corporatie als goed gezien, evenals in drie van de vier gemeenten. Een deel van de belanghebbenden vindt echter dat de kwaliteit van wijken en buurten in de gemeente Oldambt duidelijk kan worden verbeterd.

De profilering van Groninger Huis als plattelandscorporatie die staat voor het leefbaar houden van alle kernen in het werkgebied, wordt herkend door de belanghebbenden. De corporatie levert goede prestaties in nagenoeg de gehele breedte van leefbaarheid: de directe woonomgeving en de voorzieningen. Met deze profilering en werkzaamheden is Groninger Huis echt onderscheidend ten opzichte van de andere corporaties. Enkele belanghebbenden geven aan dat de corporatie mogelijk soms werkzaamheden van de gemeenten overneemt. Ondanks dat het goed is dat Groninger Huis deze zaken aanpakt, zou dit een taak van de gemeenten moeten zijn waardoor de corporatie meer kan investeren in de kwaliteit van woningen.

4.3.3 Boodschap

Deze ronde is op basis van een aantal open vragen gehouden, waarin de belanghebbenden een algemeen beeld konden geven van Groninger Huis en desgewenst een boodschap mee konden geven aan de corporatie.

Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Groninger Huis?

Groninger Huis wordt door de belanghebbenden gezien als een goede corporatie. Kernwoorden die door belanghebbenden worden genoemd: betrouwbaar, ambitieus en kleinschalig. Daarnaast wordt de constructieve en innovatieve houding van de corporatie zeer gewaardeerd, evenals de sociale betrokkenheid. Groninger Huis is erg gericht op de samenwerking met de verschillende partijen in het werkgebied. De ontwikkeling die de corporatie de afgelopen jaren heeft doorgemaakt op alle voorgaande punten is (zeer) positief: op alle punten heeft Groninger Huis een sterke ontwikkeling doorgemaakt.

Houdt Groninger Huis zich naar uw mening met de goede zaken bezig of mist u zaken?

De belanghebbenden zijn van mening dat Groninger Huis zich voornamelijk met de goede zaken bezighoudt, zoals het bieden van betaalbare en kwalitatief goede woningen en het vergroten van de leefbaarheid in de plaatsen. De corporatie zet zich goed in om de gevolgen van krimp in goede banen te leiden, door onder andere het op peil houden van het voorzieningenniveau. Verder wordt gewaardeerd dat Groninger Huis verder kijkt dan alleen de stenen en een visie heeft op de gehele problematiek rondom krimp. Als kanttekening wordt wel aangegeven dat de corporatie niet te ver moet doorschieten in het in stand houden van het voorzieningenniveau en het vergroten van de leefbaarheid. Enkele belanghebbenden geven aan dat de corporatie er in de eerste plaats moet zijn voor het aanbieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen. Als laatste wordt aangegeven dat Groninger Huis mogelijk meer zou kunnen doen met social media.

Wordt u als belanghebbende voldoende geïnformeerd en betrokken?

Zoals eerder is aangegeven heeft de informatievoorziening en het betrekken van belanghebbenden bij de corporatie een grote ontwikkeling doorgemaakt. Veel informatieoverdracht vindt plaats tijdens het regelmatige contact op de werkvloer tussen de corporatie en de organisaties in het werkgebied. De samenwerking is goed en er worden gezamenlijk ambities opgesteld. De informatievoorziening richting huurders via het huurdersblad en de bijeenkomsten wordt zeer gewaardeerd. De bijeenkomsten gaven een goed beeld van de werkzaamheden van de corporatie. Daarnaast worden de

vragen aan het huurderspanel gewaardeerd, ondanks dat het in het afgelopen jaar maar twee keer heeft plaatsgevonden. Voorgaande mag van de huurders wel vaker worden uitgezet. De huurders gaven aan graag meer op de hoogte te worden gehouden van de plannen van de corporatie.

De kritiek van de belanghebbenden richt zich enerzijds op de website, die duidelijk achterblijft bij de ontwikkeling van de organisatie van Groninger Huis. De website bevat te weinig informatie over de corporatie. Bij een update wordt de informatievoorziening richting de huurders en andere belanghebbenden verbeterd en krijgen zij inzicht in de plannen van Groninger Huis. Overigens missen de huurders wel een formele structuur voor de huurders. Ondanks dat ze aangeven dat de animo voor een huurdersvereniging erg laag is, vinden ze het wel belangrijk. Dit geldt met name voor de ouderen, die geen internet hebben of daar niet veel mee kunnen. Als een huurdersvereniging niet kan worden opgericht, dan zou de corporatie moeten zoeken naar andere vormen van huurdersbetrokkenheid als aanvulling op het huurderspanel. Het huurderspanel wordt gezien als aanvulling op een huurdersvereniging, maar is geen vervanging. Waar de samenwerking tussen de partijen trouwens goed is, wordt als kritiekpunt aangehaald dat Groninger Huis soms wel heel erg vasthoudt aan de eigen koers en daardoor niet altijd flexibel is.

Kunt u Groninger Huis vergelijken met een automerk?

De automerken die de belanghebbenden noemen en de toelichting daarop zijn in lijn met het algemene beeld dat is geschetst: betrouwbaar, degelijk, innovatief, klein maar fijn. Automerken die daarbij genoemd zijn lopen ver uiteen, maar de toelichting sluit wel bij elkaar aan: Skoda, Volkswagen, Volvo, Dacia, Smart, Mercedes en Audi. Eenmaal wordt een Trabant genoemd, omdat de kwaliteit van sommige woningen sterk achterblijft. De prijs-kwaliteitverhouding is over het algemeen goed en het is een corporatie die het altijd doet.

Hebt u een boodschap voor Groninger Huis?

Samenvattend hebben de belanghebbenden van Groninger Huis de volgende boodschap:

- Betere en completere informatievoorziening via de website en de ontvangstruimte over onder andere de visie, doelen, prestaties en het bezit van de corporatie;
- De website is te veel gericht op de huurder, andere partijen willen ook graag informatie kunnen vinden over de ambities, opgaven, samenwerkingen etc. van de corporatie;
- Zet de ingezette ontwikkeling door en blijf investeren in de woon- en leefomgeving in brede zin;
- De gemeente Oldambt zou graag meer projecten met Groninger Huis oppakken;
- Lever maatwerk in de dorpen;
- Vraag is wel of de organisatie de bestuurder in de ontwikkeling kan volgen. Heeft de back-office dezelfde ontwikkeling doorgemaakt als de rest van de organisatie?
- En heeft de corporatie voldoende zicht op de ontwikkeling van het vermogen, hoe en waarin wordt het vermogen ingezet en heeft de corporatie voldoende buffers voor de opgaven?
- De corporatie moet meer bij hun belangrijkste doel blijven: goede betaalbare woningen bieden.
- Ga zo door en blijf de huidige ontwikkeling vasthouden.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de beoordeling van de vermogenspositie van de corporatie en de wijze waarop dit vermogen wordt aangewend. Door middel van deze aanpak bouwt Ecorys mede een beeld op ten aanzien van de mate waarin de corporatie 'in control' is. Presteren naar Vermogen is langs vier invalshoeken beoordeeld:

- Financiële continuïteit;
- Financieel beheer;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

5.2 Financiële continuïteit

In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Groninger Huis en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken naar de vermogenspositie, middelen en sturing op kasstromen.

5.2.1 Vermogenspositie

Continuïteitsoordeel: Door middel van het continuïteitsoordeel worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de vermogenspositie. Op basis van de ingediende prognosegegevens 2012-2016 concludeert het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Groninger Huis, hetgeen leidt tot een A1-oordeel. In de voorgaande jaren heeft Groninger Huis tevens een A-oordeel gekregen.

Solvabiliteitsoordeel: Op basis van het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2010 en de berekende waarde van het risico ultimo 2010, krijgt Groninger Huis in 2011 een voldoende solvabiliteitsoordeel. Dit betekent dat de corporatie financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren zonder gedwongen verkoop. Ook in voorgaande jaren was er sprake van een positief solvabiliteitsoordeel.

Groninger Huis heeft doelstellingen geformuleerd om de financiële continuïteit te borgen. Daarin staat beschreven dat de investeringsinspanningen op termijn niet mogen leiden tot een aantasting van het financieel weerstandsvermogen, waarbij een minimale solvabiliteitsgrens geldt van 10% op basis van waardering op historische kostprijs. Daarnaast dienen de kasstromen uit exploitatie positief te blijven. Onder invloed van de huidige marktomstandigheden heeft Groninger Huis besloten de maximale onrendabele toppen in 2012 naar beneden aan te passen, zodat de corporatie ook in de toekomst kan blijven investeren in kwalitatief goede woningen en leefbaarheid. Dit besluit heeft gevolgen voor de berekeningen die zijn gemaakt. Doordat de onrendabele toppen zijn aangepast heeft Groninger Huis meer financiële ruimte in de toekomst.

5.2.2 Waardering

Groninger Huis hanteert als waarderingssysteem van de activa de historische kostprijs ofwel lagere bedrijfswaarde op complexniveau. Dit betekent dat per complex de bedrijfswaarde en de historische kostprijs tegen elkaar worden afgezet, waarbij eventueel een afwaardering plaatsvindt indien de bedrijfswaarde lager is dan de historische kostprijs. Groninger Huis stuurt op bedrijfswaarde. Ten aanzien van de bepaling van de waarden maakt Groninger Huis gebruik van de gegevens uit het Strategisch Voorraadbeleid. Zo is per ultimo 2011 een bedrag van € 4,2 miljoen afgewaardeerd op basis van een herbeoordeling van de restant looptijden van de complexen. Jaarlijks actualiseert de corporatie het Strategisch Voorraadbeleid om een actueel beeld te hebben van de waarde van het bezit en op basis hiervan strategische beslissingen te kunnen maken ten aanzien van de inzet van vermogen.

5.2.3 Middelen

Kredietwaardigheid: Groninger Huis is in 2011 onveranderd kredietwaardig volgens de normering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De prognose van de operationele kasstromen over de periode 2011 tot en met 2015 laten licht positieve resultaten zien die voldoende zijn voor de twee procent normatieve aflossing die het WSW vereist.

Uit het kasstroomoverzicht blijkt dat de corporatie zowel de inkomsten uit de verhuur als de verkoop van woningen aanwendt om investeringen te kunnen doen. Daarnaast maakt de corporatie gebruik van het door het WSW in juli 2011 vrijgegeven faciliteringsvolume.

5.2.4 Sturen op kasstromen

De kasstromen worden inzichtelijk gemaakt in de meerjarenbegroting en zijn opgesteld voor een periode van vijf jaar. In het accountantsverslag staat beschreven dat uit de kasstroomprognose van Groninger Huis blijkt dat de kasstroom uit operationele activiteiten ruim voldoende is om aan de fictieve aflossingsnorm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te voldoen. De rentedekkingsgraad geeft het vermogen weer om uit de operationele kasstroom de rentelast te dekken. Uit de analyse van de kasstromen blijkt dat de rentedekkingsgraad tot en met 2016 zich beweegt tussen 1,8 en 2,1 waarmee ruim wordt voldaan aan de eis van het WSW. De accountant trekt dezelfde conclusie en voegt daar aan toe dat daarin vanaf 2014 al wel rekening is gehouden met een heffing inzake de huurtoeslag. Op dit moment is echter nog geen sprake van formele wetgeving. Groninger Huis heeft geen actuele scenarioberekeningen, omdat deze met het oude pakket niet goed waren te maken. Momenteel is de corporatie bezig met het implementeren van een nieuw softwarepakket, waarmee het doorrekenen van scenario's veel makkelijker gaat. Een aantal medewerkers volgt een opleiding om met dit pakket te kunnen werken.

Het al dan niet overgaan tot investeringen in nieuwe woningen is weergegeven in het investeringsstatuut en wordt bepaald aan de hand van de maximale onrendabele top, de marktwaarde op basis van taxatie door een makelaar en de verhuurbaarheid van de woning. De verhuurbaarheid wordt bepaald door de afdeling Klant & Markt.

Overigens blijkt uit de meerjarenprognose 2011-2016 dat de corporatie in de komende jaren grote investeringen doet, die uiteindelijk leiden tot een afname van het eigen vermogen met ongeveer 50% in de komende vijf jaar. Groninger Huis is zich hier van bewust en realiseert zich dat er weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van investeringen om de financiële continuïteit van de corporatie te waarborgen. Zo is de corporatie bezig met het bijstellen van een aantal

uitgangspunten, zoals de maximale onrendabele toppen en daaraan gekoppelde uitgangspunten voor nieuwe woningen. Deze bijstelling is nog niet zichtbaar in de cijfers.

5.3 Financieel beheer

De paragraaf financieel beheer geeft inzicht in de realisatie van de financiële voornemens en het functioneren van treasury binnen de corporatie.

5.3.1 Planning- en controlecyclus

Het belangrijkste uitgangspunt voor de planning- en controlecyclus wordt gevormd door het Strategisch Voorraadbeleid. Dit betreft de leidraad voor de ontwikkeling van het woningbezit van Groninger Huis: sloop, verkoop en nieuwbouw staan hierin beschreven. In de meerjarenbegroting zijn deze ontwikkelingen financieel vertaald. De monitoring op de begrote uitgaven en de realisatie vindt plaats in de kwartaalrapportages, waarin per kwartaal zowel de begrote inkomsten als uitgaven zijn afgezet tegen de gerealiseerde inkomsten en uitgaven. De vierde kwartaalrapportage geeft het jaaroverzicht. Op basis van deze overzichtelijke weergave kunnen afwijkingen snel worden geconstateerd. Uit de gegevens over 2011 is op te maken dat de begroting over het algemeen ruimer is dan de daadwerkelijke realisatie. De toelichting op de afwijkingen staat in de kwartaalrapportages beschreven, eventuele vervolgcacties worden hierin niet genoemd. Daarnaast bevatten de kwartaalrapportages informatie betreffende projecten, onderhoud en woningbezit en verhuur. De accountant heeft een positief oordeel gegeven over het jaar 2011.

Realisatie index

De realisatie-index geeft het verschil weer tussen de door Groninger Huis opgegeven prognoses en de feitelijke realisatie van nieuwbouw-, sloop- en verkoopprojecten. De indices bieden inzicht in de mate waarin de corporatie realiseert wat zij heeft voorgenomen. Uit de tabel komt naar voren dat Groninger Huis met name de geprognosticeerde cijfers voor nieuwbouw en sloop voor minder dan de helft ook daadwerkelijk realiseert. Bij een nadere beschouwing per jaar valt op dat de prognoses betreffende nieuwbouw in 2008 met 69% grotendeels worden gehaald, maar dat in 2010 slechts 19% van de voorgenomen woningen wordt gerealiseerd. De verkopen van Groninger Huis sluiten relatief gezien wel goed aan bij de prognoses. In zowel de prognoses ten aanzien van nieuwbouw en sloop als verkoop valt op dat de ambitie van de corporatie sterk is teruggelopen. Zo had Groninger Huis bijvoorbeeld in 2007 nog de ambitie om 210 nieuwe woningen te bouwen, terwijl in 2009 en 2010 deze ambitie was bijgesteld naar respectievelijk 60 en 80 nieuwe woningen.

Tabel 5.1 Realisatie-index, 2009-2011

	Groninger Huis	Landelijk
Nieuwbouw	41%	62%
Sloop	38%	43%
Verkoop	68%	68%

Bron: CiP (2012), Groninger Huis, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De indices voor nieuwbouw en sloop zijn relatief laag als gevolg van een vertraging in met name een tweetal grotere projecten, namelijk Zuidbroek Centrum en 't Hamrik. Beide betreffen sloop-nieuwbouw projecten en zijn vertraagd als gevolg van externe ontwikkelingen. De voorbereiding had meer voeten in de aarde dan vooraf door de corporatie ingeschat.

5.3.2 Treasury

De treasury van Groninger Huis staat beschreven in het financieel statuut dat de corporatie in 2010 heeft opgesteld. Een treasury jaarplan heeft de corporatie niet, omdat Groninger Huis in de praktijk met de minimale leningsfaciliteit die kan worden aangetrokken ongeveer twee jaar projecten kan financieren. Een treasury jaarplan heeft zodoende geen toegevoegde waarde op het reeds aanwezige financieel statuut, investeringsstatuut en de beschrijving van treasury in de kwartaalrapportages. In het financieel statuut is een paragraaf opgenomen die specifiek ingaat op kasstromen en borgstellingen, financieringen en liquiditeiten en staan spelregels genoemd betreffende de inzet van financiële instrumenten. In het statuut wordt aangegeven dat de risico's die Groninger Huis loopt, samenhangen met het investeren in en exploiteren van woningen, het extern financieren van deze investeringen en het wegzetten van middelen. De primaire doelstelling is het op effectieve wijze beheersen van de financiële en daarmee samenhangende risico's die de corporatie loopt. Hierbij heeft de corporatie met name aandacht voor:

- Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten;
- Het beheersen van financierings- en renterisico's;
- Het in verband hiermee tijdelijk wegzetten van overtollige middelen.

In de meerjarenprognose 2011-2016 heeft Groninger Huis de kasstromen voor de komende 10 jaar in beeld. Uit de prognose komt naar voren dat de financieringsbehoefte niet groter is dan de som van de beschikbare middelen, zij het dat de investeringen wel leiden tot een sterke vermindering van het eigen vermogen in de komende vijf jaar. De beschikbare middelen zijn overigens wel voor een deel afhankelijk van woningverkoop. Groninger Huis heeft hier aandacht voor en monitort de verkoop van woningen in zowel aantal als opbrengst scherp.

5.4 Doelmatigheid

De mate waarin de corporatie de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. De door Groninger Huis gestelde doelen ten aanzien van doelmatigheid en netto bedrijfslasten vormen daarvoor in het visitatie-referentiekader de relevante maat. Daarnaast is gekeken naar de focus die Groninger Huis heeft op efficiëntie.

5.4.1 Doelstellingen

Groninger Huis heeft een sterke focus op efficiëntie. Dit blijkt tevens uit het Beleidsplan 2008-2010, waarin de doelstellingen intern van aard waren. In met name 2009 en 2010 is de interne organisatie sterk verbeterd. Daarbij zijn nieuwe werkwijzen ingevoerd, zoals dossiervorming, structurele overleggen over afstemming en samenwerking, functioneringsgesprekken, etc. Daarnaast hebben veel medewerkers scholing gekregen om zichzelf verder te ontwikkelen en heeft er een cultuurverandering plaatsgevonden. Om de efficiëntie en effectiviteit verder te vergroten is de organisatiestructuur gewijzigd van drie lagen naar twee lagen.

5.4.2 Netto bedrijfslasten

Uit de tabel hieronder komt naar voren dat Groninger Huis zowel lagere bedrijfslasten per verhuureenheid (vhe) heeft als lagere personeelskosten per full time employment (fte) dan corporaties in de referentiegroep en de landelijk gemiddelde corporatie. Daarentegen is het aantal vhe per fte ruim lager dan bij corporaties in beide referentiegroepen. In de cijfers is te zien dat de netto bedrijfslasten in het afgelopen jaar sterk zijn gedaald, zeker wanneer dit wordt vergeleken met het landelijk gemiddelde. Bij een nadere beschouwing is te zien dat de netto bedrijfslasten in 2009 het hoogst waren en in 2010 licht zijn gedaald ten opzichte van 2009.

Tabel 5.2 Netto bedrijfslasten 2011 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2008-2011

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2008-2011 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.060	1.301	1.407	-7,3	4,3	5,0
Personeelskosten / fte	60.205	66.025	64.279			
Aantal vhe / fte	78	97	88			

Bron: CiP (2012), Groninger Huis, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het aantal verhuureenheden per fte is relatief laag doordat Groninger Huis een aantal diensten in eigen beheer uitvoert. Het betreft het onderhouden van technische installaties, het uitvoeren van een ontstoppingsservice, klein onderhoud en een groenonderhoud.

Het verschil in de netto bedrijfslasten wordt met name veroorzaakt door de lage onderhoudskosten die de corporatie heeft. In het verleden is veel geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningen. Daardoor is kwaliteit van de woningen over het algemeen goed en vergen deze relatief weinig onderhoud. Zo zijn reeds jaren geleden de kozijnen vervangen en is er groot onderhoud gepleegd aan de daken en douches. Daarnaast heeft de corporatie al jaren een sloopopgave, waarbij slechte woningen uit de voorraad worden onttrokken. De daling van de netto bedrijfslasten in 2011 ten opzichte van 2010 wordt met name veroorzaakt door een toename van de bedrijfsopbrengsten.

5.5 Vermogensinzet

De vermogensinzet van Groninger Huis wordt beoordeeld met behulp van de volgende vraag: zet de corporatie haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties en heeft de corporatie kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

5.5.1 Visie op maatschappelijk rendement

Groninger Huis heeft een visie op het genereren van maatschappelijk rendement. Voorgaande blijkt reeds uit de visie, waarin de corporatie aangeeft niet alleen te zorgen voor een kwalitatief goed, duurzaam en betaal woningaanbod, maar tevens bijdraagt aan het behoud en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen waar zij werkzaam is. In het beleidsplan is nadrukkelijk ruimte voor deze onderwerpen.

De investeringen moeten bijdragen aan de betaalbaarheid en de kwaliteit van onze woningvoorraad. Betaalbaarheid wordt gezien in termen van woonlasten, waarin naast de huurlasten ook de energielasten worden meegenomen. En kwaliteit gaat voor de corporatie verder dan alleen bouw- en woontechnische aspecten. Ook architectonische kwaliteit en uitstraling zijn belangrijke beslissingscriteria.

De visie is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid en onderzoeken. Beide worden periodiek herzien om de juiste beslissingen te kunnen maken. Uit de prestaties van Groninger Huis komt eveneens naar voren dat de corporatie handelt naar de uitgangspunten van beleid. Zo wordt geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen zodat de woonlasten van de huurders omlaag gaan en initieert de corporatie projecten die huurders meer bewust moet maken van het energieverbruik. Daarnaast levert Groninger Huis prestaties op het gebied van het leefbaar houden van de kernen. Dit doet de corporatie niet allemaal zelf, waar mogelijk worden afspraken gemaakt met maatschappelijke partners en pakken de partijen hun eigen rol op.

Groninger Huis maakt de maatschappelijke investeringen inzichtelijk in het jaarverslag. De methode is grotendeels gebaseerd op de transparantiemethodiek. Uit deze berekening blijkt dat Groninger Huis in 2011 maatschappelijke investeringen heeft gedaan van ruim vijf miljoen euro. Uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde zou dit ongeveer 11,5% zijn. Waar de maatschappelijke investeringen inzichtelijk zijn gemaakt, geldt dit nog niet voor het maatschappelijk rendement van de gedane investeringen.

Tabel 5.3 Maatschappelijk rendement 2011

Herkomst overwinst (x 1.000)		Besteding overwinst (x 1.000)	
Rendement over weerstandsvermogen	2.175	Onrendabele top huurwoningen	2.034
Winst verkoop huurwoningen	821	Onrendabele verbeteringen	425
Bovenmatige maatschappelijke besteding	2.086	Leefbaarheid	413
		Energiemaatregelen	1.300
		Betrekken huurders bij beleid	14
		Huurafslag	896
		Onrendabele top wonen en zorg	0
Totaal	5.083	Totaal	5.083

Bron: Jaarverslag Groninger Huis (2011)

5.5.2 Vergroten van vermogen

Groninger Huis heeft, zoals eerder aangegeven, goed zicht op het beschikbare vermogen. Daarin is het vergroten van vermogen in die zin van belang, dat de investeringen die de corporatie in de toekomst wil doen ten bate van de woningen en woonomgeving, gedaan kunnen worden.

Eenzijds is vastgelegd dat het percentage maximaal toegestane huur bij mutatie wordt verhoogd naar 65%. Dit lijkt weinig in vergelijking met het landelijk gemiddelde, maar de corporatie heeft hierbij terecht aandacht voor de relatief lagere inkomensniveaus in het werkgebied. Verder doet de corporatie investeringen in energiebesparende maatregelen, zodat de woonlasten omlaag gaan en de woningen een hoger puntenaantal in het WWS krijgen. Door afspraken te maken met zittende huurders over mogelijke huurverhoging als de woonlasten daadwerkelijk afnemen, wil de corporatie zowel de huurder als verhuurder laten profiteren van de gedane investeringen. Voor nieuwe verhuuringen betekenen energiebesparende maatregelen hogere huurinkomsten, zonder dat de nieuwe huurder (veel) meer kwijt is aan totale woonlasten.

Aan de andere kant wil de corporatie huurwoningen verkopen om vermogen te genereren en dit inzetten om invulling te geven aan de eigen doelen en opgaven. In de afgelopen jaren is gebleken dat de verkoop van woningen relatief moeizaam gaat. In 2012 loopt de verkoop qua aantallen en verwachte opbrengst wel gelijk met de begrote opbrengsten. Om de investeringen te kunnen doen heeft Groninger Huis daarnaast relatief veel ruimte om nieuwe (geborgde) leningen aan te trekken.

5.5.3 Maximale inzet van vermogen

Bij de inzet van vermogen zijn de opgaven in het werkgebied leidend. Deze zijn uitgewerkt in het Strategisch Voorraadbeleid. Groninger Huis zet bij de invulling van de opgaven het vermogen maximaal in zonder dat de financiële continuïteit wordt aangetast. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat, als de huidige mate van investeren bij de momenteel geldende uitgangspunten wordt gecontinueerd, de corporatie vanaf 2016 de investeringen scherp in de gaten moet houden. Overigens is dit bekend en worden momenteel maatregelen genomen om hierop te anticiperen, zoals een neerwaartse bijstelling van de onrendabele toppen. Deze bijstelling en bijbehorende aanpas-

sing van met name het woningtype en de woninggrootte van nieuwe woningen is eveneens van groot belang gezien de demografische ontwikkelingen in het werkgebied. Concluderend op basis van voorgaande en de overige onderdelen in dit hoofdstuk zet Groninger Huis het vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties; de corporatie moet in de toekomst eerder het beleid versoberen dan dat het de investeringen verder moet opvoeren.

5.6 Vermogensprestatie

Om een beeld te schetsen van de inzet van het vermogen in de afgelopen en komende jaren (waar geeft de corporatie het geld aan uit) is hieronder een beschrijving gegeven van de investeringen die Groninger Huis heeft gedaan in de bestaande voorraad en leefbaarheid en is weergegeven welke nieuwbouwplannen de corporatie heeft. Groninger Huis wordt hierin vergeleken met zowel de referentiegroep als met het gemiddelde in Nederland.

5.6.1 Investeringen in de bestaande voorraad

De onderhoudskosten die Groninger Huis in de afgelopen jaren heeft gemaakt, zijn vergelijkbaar met de kosten van corporaties in de referentiegroep en de landelijk gemiddelde corporatie. Het grootste deel van het verschil wordt veroorzaakt door duidelijk lagere onderhoudskosten als gevolg van mutatie. De kosten ten aanzien van planmatig onderhoud liggen iets hoger.

Tabel 5.4 Onderhoudskosten Groninger Huis 2008-2011

Onderhoud	Totalen x €1.000			In €vhe 2011		
	2008	2009	2011	Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	269	297	283	264	271	325
Mutatieonderhoud	96	110	107	107	176	186
Planmatig onderhoud	909	975	941	1.036	996	832
Totaal	1.274	1.382	1.332	1.407	1.443	1.343

Bron: CiP (2012), Groninger Huis, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Wat betreft woningverbetering blijkt dat Groninger Huis geen uitgaven heeft gedaan in de periode 2008-2011 die als woningverbetering zijn geboekt, terwijl corporaties uit de referentiegroep in 2011 alleen al bijna zeventuizend euro per woning hebben geïnvesteerd in woningverbetering. Dit is het gevolg van de goede kwaliteit van de woningen van Groninger Huis. In het verleden is reeds veel geïnvesteerd in de kwaliteit. Overigens investeert de corporatie veel in energiebesparende maatregelen. In 2011 heeft Groninger Huis ongeveer twee maal zoveel geïnvesteerd als referentiecporaties. In totaal zijn 109 energie investeringen gepleegd. Voorgaande blijkt tevens uit de prestaties van de corporatie, zoals weergegeven in bijlage vier.

5.6.2 Investeringen in nieuwbouw

Door middel van de cijfers in de onderstaande tabel kan de dynamiek in de woningvoorraad van de corporatie worden weergegeven. De cijfers in de tabel geven een indicatie over hoe actief Groninger Huis is. Wat betreft de nieuwbouw is te zien dat de corporatie in de jaren 2008-2010 iets meer huurwoningen heeft geproduceerd dan landelijk gemiddeld, maar minder dan de corporaties in de referentiegroep. Qua sloop is grofweg een gelijk percentage te zien. Groninger Huis heeft in deze periode geen woningen aangekocht en koopwoningen gebouwd en minder huurwoningen verkocht. In de komende jaren ligt de focus van Groninger Huis, net als in het verleden, met name op nieuw te bouwen huurwoningen en de sloop van huurwoningen. Daarnaast wil de corporatie een deel van het bezit verkopen.

Tabel 5.5 Nieuwbouw en mutaties in het bezit, 2009-2011 en 2012-2016 (jaargem. in % voorraad 2011)

	Realisatie 2009-2011			Prognose 2012-2016		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur	0,7	1,4	1,3	1,9	1,3	1,2
Sloop huur	0,4	0,4	0,6	0,0	0,4	0,6
Aankoop huur	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
Verkoop huur	0,4	0,6	0,8	0,4	0,6	0,8
Nieuwbouw koop	0,0	0,4	0,6	0,0	0,3	0,4

Bron: CiP (2012), Groninger Huis, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De dynamiek in de woningvoorraad van Groninger Huis blijft beperkt tot de nieuwbouw van nieuwe huurwoningen en de verkoop van woningen. In het verleden heeft de corporatie een relatief groot aantal woningen gesloopt. De corporatie heeft in het verleden geen koopwoningen gebouwd en wil dit ook in de toekomst niet oppakken. Voorgaande met name omdat er in het werkgebied van Groninger Huis een laag winstpotentieel is en de risico's relatief hoog zijn. Groninger Huis focust zich met name op het verder verbeteren van de bestaande voorraad.

5.6.3 Uitgaven leefbaarheid

De uitgaven aan leefbaarheid zijn gesplitst in sociale en fysieke activiteiten. De totale uitgaven aan leefbaarheid liggen bij Groninger Huis significant hoger dan in de referentiegroep en lager dan bij de landelijke corporatie. Het verschil met de referentiegroep wordt met name veroorzaakt doordat Groninger Huis meer dan twee keer zoveel uitgeeft aan sociale activiteiten.

Tabel 5.6 Uitgaven leefbaarheid (Realisatie in € per wooneenheid 2011)

	Groninger Huis	Referentiegroep	Landelijk
Sociale activiteiten	57	27	65
Fysieke activiteiten	35	32	50
Totaal	93	59	115

Bron: CiP (2012), Groninger Huis, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De grootste prioriteit van Groninger Huis is leefbaarheid in de dorpen van het werkgebied. Dit is terug te zien in de activiteiten die de corporatie onderneemt op het gebied van leefbaarheid, maar ook op de sterke focus van de corporatie om de bestaande woningvoorraad te verbeteren en daarmee de leefbaarheid in de woningen.

5.7 Presteren naar Vermogen: ruim voldoende

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 4.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Groninger Huis resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.7 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Groninger Huis	Beoordeling	Weging	Gewogen eindcijfer
<i>Financiële continuïteit</i>				
Vermogenspositie	Groninger Huis heeft een A1-oordeel van het CFV en heeft beredeneerde doelstellingen ten aanzien van de financiële continuïteit.	7,0	20%	1,3

Middelen	De kredietwaardigheid van Groninger Huis is positief, waarbij wordt voldaan aan de normen van het WSW, deze structureel worden gemonitord en indien nodig bijgestuurd.	7,0		
Sturing op kasstromen	Groninger Huis stuurt op kasstromen, heeft zicht op de ontwikkelingen en stuurt actief. Het kasstroomoverzicht is tussentijds niet zichtbaar bijgesteld. Software om scenario's door te rekenen wordt momenteel geïmplementeerd.	6,0		
<i>Financieel beheer</i>				
Planning- en controlcyclus	De planning- en controlcyclus functioneert naar behoren, waarbij actief wordt gestuurd.	7,0		
Treasurymanagement	Groninger Huis heeft een actueel treasurystaatut en -documenten. De kasstromen zijn voor de komende tien jaar in beeld gebracht.	7,0	20%	1,4
<i>Doelmatigheid</i>				
Doelmatigheid	Groninger Huis heeft zowel ruim lagere bedrijfslasten per verhuureenheid als personeelskosten per fte. Daarnaast zijn de netto bedrijfslasten sterk afgenomen in het afgelopen jaar.	8,0	20%	1,6
<i>Vermogensinzet</i>				
Visie op maatschappelijk rendement	Groninger Huis maakt het maatschappelijk rendement inzichtelijk en maakt afgewogen keuzes wat betreft de inzet van vermogen.	8,0		
Vergroten van vermogen	Groninger Huis is actief bezig met het vergroten van het vermogen, zonder daarbij de belangen van de belanghebbenden uit het oog te verliezen.	7,5	40%	3,1
Maximale inzet vermogen	Groninger Huis zet het vermogen maximaal in om maatschappelijke prestaties te leveren.	7,5		
Presteren naar Vermogen				7,4

6 Governance

6.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is governance een apart te beoordelen veld, waarbij een drietal onderdelen zijn beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimatie.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Groninger Huis onder andere omgaat met de Governance Code en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Toezicht.

6.2 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 hoofdstukken Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven toegelicht.

Plan

In de maatschappelijke visitatie wordt teruggeblikt over de maatschappelijke prestaties in de jaren 2008 tot en met 2011 en de eerste helft van 2012. In deze periode had Groninger Huis een drietal beleidsplannen, zie hoofdstuk 2. In deze beleidsplannen en onderliggende activiteitenplannen is een ontwikkeling zichtbaar. Het eerste beleidsplan had een sterke focus op de interne organisatie. Gedurende deze jaren is de organisatie gewijzigd en heeft er een bestuurlijke fusie plaatsgevonden. Dit had tot gevolg dat de focus met name lag op het verbeteren van de interne organisatie, werkwijzen, kwaliteit van de dienstverlening, (her)positioneren, etc.

Op basis van het Beleidsplan 2010-2012 heeft Groninger Huis ook in 2011 verder gewerkt aan de eigen organisatie. Daarvoor zijn in het beleidsplan een drietal uitgangspunten geformuleerd: 1) versterking van het intern toezicht, 2) versterking van de externe organisatie en 3) versterking van de interne organisatie. Het beleidsplan is per afdeling nader uitgewerkt in een activiteitenplan, inclusief de gewenste resultaten, prioritering, verantwoordelijke, wanneer de actie moet zijn afgerond en is ruimte geboden voor de evaluatie. In de evaluaties die zijn gehouden op basis van het beleidsplan 2010-2012 staat weergegeven hoe invulling is gegeven aan de betreffende actie en of deze correspondeert met de planning. Kortom, de activiteitenplanning is SMART opgesteld. Uit het beleidsplan en de activiteitenplannen zijn doelstellingen te destilleren. Het is echter niet zo dat de (externe) doelstellingen die de corporatie zichzelf heeft gesteld in deze periode overzichtelijk en SMART staan weergegeven.

Waar de beleidsuitgangspunten in het beleidsplan 2010-2012 met name gericht waren op de interne organisatie, zijn in het beleidsplan 2012-2014 doelstellingen opgesteld langs de vier belangrijkste beleidslijnen van de corporatie: markt- en klantbenadering, maatschappelijke positie en rol, samenwerking, organisatie. Ieder van de beleidsvelden is onderverdeeld in een aantal aandachtsgebieden, waarop doelstellingen en SMART gemaakte acties zijn gedefinieerd. In het beleidsplan is

een aantal externe doelstellingen verwoord. Voor het bepalen van de richting en reikwijdte van deze doelstellingen heeft de corporatie niet alleen het functioneren op hoofdlijnen geëvalueerd, maar heeft tevens een “nulmeting” plaatsgevonden waarin de belanghebbenden hebben kunnen aangegeven wat zij van de organisatie vinden en wat volgens hen aandachtspunten zijn. Tevens zijn de resultaten uit een extern onderzoek naar de kwaliteit van de dienstverlening meegenomen. De doelstellingen en acties uit het beleidsplan en de acties uit het activiteitenplan zijn niet één-op-één vergelijkbaar, met andere woorden: beide sluiten niet op elkaar aan. Hiermee is het niet duidelijk welke acties de corporatie wil uitvoeren om de doelstellingen uit het beleidsplan te verwezenlijken.

Check

Zoals onder ‘plan’ aangegeven hanteert Groninger Huis activiteitenplannen bij de uitvoering van de ambities. In deze activiteitenplannen is tevens ruimte opgenomen om de betreffende activiteit te evalueren en aan te geven of deze volgens planning is verlopen.

Groninger Huis hanteert in de check periodieke rapportages die per kwartaal worden opgesteld. In de rapportages is zowel informatie weergegeven wat betreft projecten, onderhoud, woningbezit, verhuur en financiën. De financiële informatie is gebaseerd op de methodiek zoals de corporatie deze ook in de begroting en jaarrekening hanteert. In de kwartaalrapportages wordt geen koppeling gemaakt tussen de ambities uit de beleidsplannen, de SMART weergegeven activiteiten uit de activiteitenplannen en de voortgang hiervan. Als recente aanvulling heeft het bestuur van Groninger Huis een voorstel gedaan wat betreft rapportage, de zogenaamde trimesterrapportage, waarin de doelstellingen uit het beleidsplan overzichtelijk staan weergegeven. Daarin is wel een directe koppeling gemaakt tussen de doelstellingen enerzijds en de stand van zaken/prestaties anderzijds.

De corporatie verantwoordt het presteren publiekelijk in het jaarverslag en heeft de meest recente versie openbaar gemaakt via de website. In de jaarverslagen is geen koppeling gemaakt met en compleet overzicht gegeven van de prestaties die jaarlijks worden geleverd. Hierdoor is het niet geheel inzichtelijk hoe Groninger Huis heeft gepresteerd op de geformuleerde ambities. Indien het komende jaarverslag eenzelfde opzet krijgt als de recent voorgestelde trimesterrapportage, dan is dit inzicht wel aanwezig. Om het overzicht te completeren zou er een toelichting in het jaarverslag kunnen worden toegevoegd, waarin is vermeld waarom de ambitie niet is gehaald en welke acties de corporatie onderneemt de ambitie alsnog wel of niet te realiseren.

Act

Groninger Huis stuurt actief op de ambities uit de beleidsplannen en activiteitenplannen en communiceert de besluiten richting de belanghebbenden. Echter, de wijze waarop schriftelijk wordt vastgelegd welke acties worden ondernomen kan worden verbeterd.

6.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Toezicht, toetsingskader en Governance Code.

6.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

Open cultuur

De Raad van Commissarissen is in deze samenstelling sinds 1 maart 2012 in functie. In combinatie met de wijziging van een 3-lagenstructuur naar een 2-lagenstructuur maakt dit dat zowel de raad

als de directeur-bestuurder en de organisatie momenteel bezig zijn de samenwerking in te richten. Binnen de Raad van Commissarissen van Groninger Huis heerst een open cultuur. De leden van de raad kunnen elkaar en de directeur-bestuurder over alle onderwerpen aanspreken. De kritische houding van beide kanten wordt gewaardeerd. Voorgaande blijkt voor zover mogelijk ook uit de verslagen van de raad. Direct bij de start heeft de Raad van Commissarissen een activiteitenplan vastgesteld.

Zelfreflectie

Vanwege de vrij recente start van de huidige Raad van Commissarissen heeft er nog geen zelfreflectie plaatsgevonden. De raad heeft in het najaar van 2012 de verdere uitwerking vastgesteld, waarbij een vragenlijst is opgesteld die op 13 december 2012 wordt behandeld. Bij het opstellen van de vragenlijst is gebruik gemaakt van de checklist van de VTW. Ook gaat er een evaluatie plaatsvinden tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. De raad wil hier mogelijk de ambities van de corporatie bij betrekken.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

Zoals beschreven is de Raad van Commissarissen sinds het voorjaar van 2012 in functie en heeft de directeur-bestuurder de huidige rol sinds de structuurwijziging. Dit betekent dat zowel vanuit de kant van de Raad van Commissarissen als vanuit de directeur-bestuurder wordt gezocht hoe de samenwerking op de juiste manier in te richten. Hierin is een ontwikkeling gaande van beide kanten. Vanuit de Raad van Commissarissen wordt gezien hoe de toezichthoudende rol invulling te geven zonder op de stoel van de directeur-bestuurder te gaan zitten, maar wel genoeg betrokken te zijn bij de corporatie. De raad wil bij de kennisontwikkeling gebruik maken van studiemiddagen van onder andere de VTW. Echter, tot op heden is er nog geen leerplan opgesteld.

De directeur-bestuurder krijgt kritische vragen over het beleid en de ontwikkelingen binnen de corporatie. Naast deze toezichthoudende rol vervult de raad ook een adviserende rol. Om de eigen rol zo goed mogelijk in te kunnen vullen, krijgt de directeur-bestuurder supervisie.

In het bestuursreglement, dat in september 2012 door de Raad van Commissarissen is bekrachtigd, staat de relatie van de directeur-bestuurder met de raad beschreven. Daarin is op schrift weergegeven welke informatie wanneer en in welke vorm de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen beschikbaar stelt. In het reglement wordt onder meer aandacht besteed aan financiële kengetallen, bedrijfsresultaat, maatschappelijke verantwoording, strategisch beleid en financiële risico's.

Samenstelling

Zoals eerder aangegeven is Groninger Huis in 2009 voortgekomen uit een bestuurlijke fusie van de corporaties die met een eigen naam werkzaam waren onder paraplu van de beheerstichting SGBA. Ieder van de vijf deelnemende corporaties had een bestuur en een Raad van Commissarissen. In oktober 2011 is de nieuwe Raad van Commissarissen benoemd. In de profielen van de leden is de nodige aandacht besteed aan deskundigheid op het gebied van financiën, volkshuisvesting en stedelijke vernieuwing, krimp en dorpenbeleid en de nodige bestuurlijke ervaring. Daarbij is ook gezocht naar leden die niet uit het werkgebied van de corporatie komen. Met het aantreden van nieuwe leden in de Raad van Commissarissen is de samenstelling zowel volgens de organisatie als de Raad van Commissarissen in evenwicht.

Om de bestuurlijke doelmatigheid en slagvaardigheid verder te versterken, is de organisatiestructuur gewijzigd van een 3-lagenstructuur naar een 2-lagenstructuur. Per 1 maart 2012 is het voltallige bestuur afgetreden en is de 2-lagenstructuur in de praktijk geëffectueerd. Ter borging van de continuïteit zijn twee van de voormalige bestuursleden voor de duur van twee jaar toegetreden tot

de Raad van Commissarissen. Op termijn zal de Raad van Commissarissen teruggaan naar vijf leden als gevolg van aflopende zittingstermijnen van de toetredende voormalige bestuursleden.

6.3.2 Toetsingskader

Als gevolg van de recente infunctietreding van de Raad van Commissarissen is het toetsingskader nog in ontwikkeling. Momenteel krijgt de raad vooral nog een grote hoeveelheid documenten door- gestuurd op de oude manier. In overleg met de directeur-bestuurder en het managementteam wordt een meer gestroomlijnde wijze van informatievoorziening opgesteld. Daartoe zijn in de afge- lopen periode een aantal nieuwe documenten ontwikkeld:

- Bevoegdheidenschema bestuurlijke aangelegenheden;
- Trimesterrapportage;
- Risicomanagementsysteem (inclusief risico-overzicht).

Verder is recentelijk het investeringsstatuut opgesteld waarin het toetsingskader voor investeringen en verbindingen is opgesteld. In het investeringsstatuut wordt in beeld gebracht welke toetsingska- ders worden gebruikt en hoe deze met elkaar samenhangen. Daarin is omschreven welke docu- menten worden gebruikt en op welke termijn de inhoud van deze documenten wordt bijgesteld. Per invalshoek is concreet aangegeven wat de toetsingsaspecten zijn. Groninger Huis heeft de volgen- de invalshoeken benoemd:

- Strategie en beleid;
- Processen;
- Strategische samenwerking en verbindingen;
- Risicobeheersing;
- Financiën.

6.3.3 Governance Code

Groninger Huis voldoet aan de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governance Code die van kracht is sinds juli 2011. Op een aantal onderdelen wijkt de corporatie af van de in de code weergegeven artikelen. Deze staan zeer transparant en overzichtelijk inclusief toelichting op de eerste pagina van het jaarverslag weergegeven.

6.4 Externe legitimatie

Om de opgaven in het werkgebied te realiseren zoekt Groninger Huis nadrukkelijk samenwerking met andere partijen. Met de gemeenten worden, waar mogelijk, prestatieafspraken vernieuwd of opgesteld. Daarnaast besteedt de corporatie veel aandacht aan het opstellen van regionale presta- tieafspraken. Het regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan moet nu nog worden ondertekend. De corporatie heeft een sterk trekkende rol in de totstandkoming van lokale en regionale prestatieaf- spraken. Met andere maatschappelijke organisaties, zoals op het gebied van zorg en welzijn, heeft de corporatie recent convenanten gesloten. In het realiseren van de opgaven probeert Groninger Huis de eigen rol zo goed mogelijk in te vullen en andere partijen te betrekken op die gebieden waar deze partijen goed in zijn. Als voorbeeld: op het gebied van wonen en zorg concentreert de corporatie zich op het aanbieden van passend vastgoed en zijn de zorgorganisaties verantwoorde- lijk voor het leveren van de zorg en het vaststellen van de uitgangspunten voor het vastgoed. In de nabije toekomst wil Groninger Huis graag prestatieafspraken maken met alle belangrijke partners in het werkgebied, dus gemeenten, maatschappelijke organisaties en corporaties gezamenlijk. Gro- ninger Huis initieert en levert een actieve bijdrage aan een groot aantal verschillende netwerken in het werkgebied. Zo is de directeur-bestuurder voorzitter van het regionaal overleg inzake het

Woon- en Leefbaarheidsplan. Naast de directie zijn ook de leden van het managementteam, de medewerkers van de afdeling Klant & Markt en de opzichters actief betrokken bij externe overleggen. De Raad van Commissarissen heeft geen contact met de belanghebbenden.

Groninger Huis heeft geen huurdersvereniging omdat er, vanuit de huurders, te weinig animo voor is. Wel ondersteunt de corporatie actief de bewonerscommissies, is gewerkt aan een online consumentenpanel en is een energiepanel opgericht om advies te bieden op het vlak van energiebesparende maatregelen. In 2011 zijn twee bijeenkomsten georganiseerd om huurders meer bewust te maken van hun energiegebruik. De corporatie heeft in de afgelopen jaren meerdere huurdersbijeenkomsten gehouden. Naast de gebruikelijke informatie over onder andere beleid, onderhoudsplanung, de Europese beschikking en herstructurering is er extra aandacht besteed aan de leefbaarheid in de kernen. Op interactieve wijze is Groninger Huis met bewoners in gesprek gegaan over thema's zoals zorg en welzijn en het verdwijnen van voorzieningen. Ook is de eigen verantwoordelijkheid van dorpsbewoners voor de leefbaarheid in de dorpen bediscussieerd en hoever deze verantwoordelijkheid reikt. De corporatie houdt maandelijks een tevredenheidsonderzoek onder huurders die een storing/klacht hebben ingediend en heeft in 2011 een meting laten uitvoeren door KWH, waaruit bleek dat op een aantal onderdelen nog niet aan de normen van het huurlabel is voldaan.

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk is reeds toegelicht dat de corporatie een aantal jaren geleden een "nulmeting" heeft laten uitvoeren. Daarin hebben de belanghebbenden kunnen aangeven welke onderdelen zij van belang vinden. Deze aandachtspunten zijn vervolgens opgenomen in het geformuleerde beleid. Groninger Huis wil de inzichten uit deze maatschappelijke visitatie gebruiken om het beleidsplan verder aan te vullen. In het Beleidsplan 2012-2014 staat verder aangegeven dat de corporatie zowel het jaarverslag als de voorgenomen activiteiten in het jaar daarop tijdens een bijeenkomst met de belanghebbenden willen bespreken. Dit wil de corporatie per gemeente organiseren. De corporatie heeft op de website geen overzicht van de betrokken belanghebbenden.

6.5 Presteren ten aanzien van Governance: ruim voldoende

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 4.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Groninger Huis resulteert het volgende beeld.

Tabel 6.1 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt	Groninger Huis	Beoordeling	Weging	Gewogen eindcijfer
<i>Besturing</i>				
Plan: professioneel planningsproces	Groninger Huis heeft 'plan' goed ingevuld met het beleidsplan, beleidsdocumenten en activiteitenplannen.	7,0	33%	2,1
Check: periodieke monitoring	Groninger Huis monitort de activiteiten en financiële informatie goed. Het overzichtelijk weergegeven van de voortgang op ambities uit het beleidsplan is recent voorgesteld in de trimesterrapportage en moet verder worden weergegeven in het nieuwe jaarverslag.	6,0		
Act: actieve bijsturing	Groninger Huis stuurt in de praktijk actief bij en communiceert dit richting belanghebbenden. Het schriftelijk vastleggen hiervan is voor verbetering vatbaar.	6,5		

Meetpunt	Groninger Huis	Beoor- deling	Weging	Gewogen eindcijfer
<i>Intern Toezicht</i>				
Functioneert RvC	De Raad van Commissarissen is sinds maart 2012 in functie en is in het najaar van 2012 bezig de rolvatting en -invulling verder handen en voeten te geven. De raad is hierbij op de goede weg.	6,0	33%	2,1
Toetsingskader	Het toetsingskader is in ontwikkeling. De opgestelde structuur en documenten vormen een goed uitgangspunt, de werking in de praktijk kan nog niet worden beoordeeld als gevolg van de recente ingebruikname.	6,0		
Governance Code	Groninger Huis leeft de principes van de Governance Code na en legt uit op welke onderdelen en waarom zij daarvan afwijkt.	7,0		
<i>Externe legitimatie</i>				
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	Groninger Huis heeft een leidende rol in de regio wat betreft samenwerking met partners en het opstellen van afspraken. Ook gaat de corporatie veel in gesprek met de belanghebbenden. De voorgenomen actieve betrokkenheid van de belanghebbenden bij de doelstellingen van het volgende jaar is de laatste stap.	7,0	33%	2,3
Presteren naar Governance				6,5

Bijlagen

Bijlage 1: Bronnenlijst

Bronnen

Blok	Documenten
Algemeen beeld	Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief (2010) - op site CFV
A. Missie, visie, leiderschap doelstellingen	Meerjarenbeleidsplan 2005-2010/Ondernemingsplan 2010-2015 Jaarverslagen 2007, 2008, 2009, 2010 Volkshuisvestingsverslagen 2006, 2007, 2008, (2009) Toezichtsrol - statuten, mandateringsregeling, inzicht in discussies met RvC/RvT (notulen vergaderingen) Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, Milieu- en duurzaamheid, leefbaarheid, etc.)
B. Maatschappelijke opgaven	Prestatieafspraken Convenanten, contracten Eigen documenten waarin doelstellingen verwoord zijn (ook op deelterreinen zoals zorg, maatschappelijke opvang, milieu etc.) Documenten over maatschappelijk rendement of dividend Eigen woningmarktonderzoeken Strategisch voorraadbeleid
C. Maatschappelijke omgeving	Huurders, leden, gemeenten, andere stakeholders (corporaties, marktpartijen, zorgpartners, maatschappelijke partners) Stakeholderregister Structurering/formalisering van contacten Verslagen, onderzoeken (KWH, USP etc.) Prestatieafspraken, convenanten e.d.
D. Vermogen en efficiëntie	Jaarrekeningen 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 Begroting 2012 Meerjarenbegrotingen/Financiële meerjarenramingen Verslagen/brieven accountant Managementletters Brieven CFV Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency WSW correspondentie
E. Prestaties	Documentatie over monitoring van prestaties, tegen de achtergrond van eigen doelen en ambities + prestatiecontracten Brieven minister VROM inzake prestaties en toezicht

Bijlage 2: Betrokken personen

Groninger Huis

Naam	Functie
Dhr. Harry Ruben	Voorzitter Raad van Toezicht
Dhr. Pim de Bruijne	Vice-voorzitter Raad van Toezicht
Mevr. Hilde van Ree	Directeur-bestuurder
Dhr. Max Zwaneveld	Manager Financiële bedrijfsvoering & ICT
Mevr. Ineke Dilling	Manager Klant & Markt
Dhr. Arie Weyzig	Manager Vastgoedbeheer & Ontwikkeling

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. en mevr. R. van Bruggen	Huurder
Dhr. J. Post	Huurder
Mevr. J. van de Wal	Huurder
Dhr. en mevr. Rozeveld	Huurder
Mevr. D. Micallef	Huurder
Dhr. P. Manning	Gemeente Appingedam
Dhr. J. Batelaan	Gemeente Menterwolde
Mevr. L. de Klerk	Gemeente Menterwolde
Mevr. G. Lohr	Gemeente Oldambt
Dhr. W. Dieterman	Woongroep Maarenland
Dhr. H. Oosting	Stichting Uithuizer Woningbouw
Dhr. J. van Ommeren	Groninger Dorpen
Mevr. H. Sanders	Stichting Oosterlengte
Mevr. W. Reineking-Wolterman	Klankbordgroep Termunten
Dhr. C. de Hoop	De Hoop Advies

Bijlage 3: Presteren naar Ambities

Huisvesten van primaire doelgroep

Prestaties		Cijfer
Beschikbaarheid		7,0
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: aantal ingeschreven woningen is stabiel gebleven, aantal onbekend • 2009: 670 (25%) ingeschreven woningzoekenden • 2010: 614 (24%) ingeschreven woningzoekenden • 2011: 625 (23,5%) ingeschreven woningzoekenden • 2012: Middels diverse onderzoeken zijn de demografische ontwikkelingen inclusief de krimp in kaart gebracht. In 2012 is het strategisch voorraadbeleidsplan bijgesteld en heeft de corporatie structureel overleg met andere regionale corporaties over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Overigens heeft de corporatie zich (nagenoeg) nooit bezig gehouden met de bouw van koopwoningen en zijn ze van mening dat in de huidige markt zeker niet op te moeten gaan pakken 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2012-2014: <ul style="list-style-type: none"> - De voorraad in de dorpen van het werkgebied wordt afgestemd op de huidige en toekomstige marktvraag en de corporatie draagt bij aan een voldoende en gedifferentieerd aanbod kwalitatief goede en betaalbare woningen voor de doelgroep, dat kan zowel in de huur als in de koop 	7,0
Woningtoewijzing		7,3
<p><i>Toewijzingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Passend, 230 - Te duur, 0 - Te goedkoop, 44 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Passend, 244 - Te duur, 59 - Te goedkoop, 13 • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Passend, 198 - Te duur, 7 - Te goedkoop, 12 • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - Passend, 174 - Te duur, 23 - Te goedkoop, 5 • 2012: <ul style="list-style-type: none"> - De toewijzing van woningen aan huurders met een inkomen boven de € 33.615 wordt permanent gemonitord. - In het eerste halfjaar van 2012 is in het MT een besluit genomen omtrent het toewijzingssysteem. Er zal ge- 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2012-2014: <ul style="list-style-type: none"> - Zorgen voor passende en betaalbare woningen voor de doelgroep die worden toegewezen binnen de regels van de EU-beschikking - De woningen worden op een transparante en inzichtelijke manier toegewezen en het toewijzingssysteem wordt daarop aangepast 	7,5 7,0

werkt gaan worden vanuit een aanbodemodel		
Betaalbaarheid		7,0
<p><i>Maximaal toegestane huur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: 58,6% • 2009: 61,2% • 2010: 63,5% • 2011: 59,5% • 2012: Het streven is naar een gemiddeld huurniveau van 65% van de maximaal toegestane huurprijs. In het derde kwartaal van 2012 wordt het harmonisatiebeleid tot op woningniveau opnieuw bezien en bijgesteld, rekening houdend met het vastgestelde strategisch voorraadbeleidsplan. <p><i>Aandeel voorraad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 34,1% - Betaalbaar, 65,7% - Duur, 0,2% • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 32,9% - Betaalbaar, 66,8% - Duur, 0,3% • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 32,2% - Betaalbaar, 67,5% - Duur, 0,3% • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 30,2% - Betaalbaar, 68,3% - Duur, 1,6% <p><i>Ontruimingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: 5 • 2009: 5 • 2010: 3 • 2011: 4 <p><i>2^{de} kansbeleid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: Preventieve aanpak wat betreft 2^{de} kansbeleid ingevoerd om zowel overlast als huurachterstanden te voorkomen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> - Groninger Huis wil graag goede en betaalbare huisvesting blijven bieden met aandacht voor energiebesparing • Beleidsplan 2012-2014: <ul style="list-style-type: none"> - De huurprijs van de woningen wordt in verhouding gebracht met de geboden kwaliteit en gaan daarbij uit van een prijs-kwaliteitverhouding van gemiddeld 65%. 	<p>8,0</p> <p>6,0</p>
Bevorderen eigen woningbezit		-
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: geen woningen verkocht aan zittende bewoner, geen verkoopconstructies • 2009: geen woningen verkocht aan zittende bewoner, geen verkoopconstructies • 2010: 1 woning verkocht aan zittende bewoner, vrij-op-naamprijs bij leegstand langer dan een jaar • 2011: geen woningen verkocht aan zittende bewoner, vrij-op-naamprijs bij leegstand 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen ambities geformuleerd 	-

langer dan een jaar	
Gemiddeld eindcijfer	7,1

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Prestaties		Cijfer
Woningkwaliteit		7,3
<p><i>Punten in woningwaarderingssysteem</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: 139 punten (NL = 130) • 2009: 141 punten (NL = 130) • 2010: 142 punten (NL = 131) • 2011: 143 punten (NL = 137) <p><i>Dagelijks onderhoud</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: € 1,4 miljoen • 2009: € 1,2 miljoen • 2010: € 1,0 miljoen • 2011: € 1,0 miljoen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> - Groninger Huis wil graag goede en betaalbare huisvesting blijven bieden met aandacht voor energiebesparing • Activiteitenplan Klant & Markt 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> - Het optimaliseren van de woontechnische kwaliteit van woningen 	<p>7,5</p> <p>7,0</p>
Kwaliteit dienstverlening		6,5
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: gem. score tevredenheid 92,1% na het melden van een storing/klacht • 2009: gem. score tevredenheid 95,2% • 2010: gem. score tevredenheid 94,9% • 2011: gem. score tevredenheid 94,4% • 2012: In 2011 heeft de corporatie een meting laten uitvoeren door KWH, waaruit bleek dat op een aantal onderdelen nog niet aan de normen van het huurlabel is voldaan. Met name de klantgerichtheid aan de telefoon en het aanwezige PR-materiaal. Het PR-materiaal is inmiddels gereed, ten aanzien van telefonische klantgerichtheid staan in het derde kwartaal een aantal opleidingen gepland voor de medewerkers die telefonische klantcontacten hebben 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> - Reacties van huurders gebruiken om Groninger Huis zelf te verbeteren • Beleidsplan 2012-2014: <ul style="list-style-type: none"> - De dienstverlening wordt zodanig georganiseerd dat de corporatie op alle onderdelen voldoen aan de normen van het KWH Huurlabel 	<p>7,0</p> <p>6,0</p>
Energie en duurzaamheid		7,0
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Voor het eerst bij het ontwikkelen van een nieuwbouwplan uitgegaan van het plaatsen van warmtepompen • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Gestart met drie energieprojecten om bewoners meer bewust te maken van het eigen energieverbruik • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Energiebeleidsnota opgesteld - Start bouw project in Appingedam waar gebruik wordt gemaakt van warmtepompen, bij de woningen is de verplichte EPC norm met 0,15 verlaagd 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> - Groninger Huis wil graag goede en betaalbare huisvesting blijven bieden met aandacht voor energiebesparing • Activiteitenplan Klant & Markt 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> - Opzetten en uitvoeren van energieprojecten (bewustmaking van energieverbruik) • Beleidsplan 2012-2014: <ul style="list-style-type: none"> - De corporatie blijft het gebruik en de toepassing van duurzame en energiezuinige bouwmethoden, - materialen, - technieken en installaties stimuleren en investeert zowel in de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad 	<p>7,0</p> <p>7,0</p> <p>7,0</p>

<ul style="list-style-type: none"> • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - Tweetal huurdersbijeenkomsten georganiseerd met als doel huurders mee te krijgen in het energiezuiniger maken van de woning - Energiepanel, bestaande uit gemotiveerde huurders, is geïnstalleerd - Het energiepanel is tweemaal bijeen geweest voor een excursie naar een passieve woning - 54 huurders meegekregen om energemaatregelen in de huurwoning toe te passen tegen een beperkte huurverhoging - Groningen Huis is gestart met het energiezuiniger maken van het kantoorpand; vervangen van de oude ketels voor nieuwe energiezuinigere ketels en een onderzoek gestart naar de effecten van windturbines op het kantoorpand • 2012: <ul style="list-style-type: none"> - De corporatie streeft er naar alle woningen te voorzien van gemiddeld het energielabel C. De woningen die nu worden opgeleverd voldoen gemiddeld aan label A. Voor de bestaande woningen is een gefaseerd verbeterprogramma gemaakt, waarbij er naar wordt gestreefd jaarlijks zoveel woningen te verbeteren dat in 2020 aan de doelstelling is voldaan. 		
Gemiddeld eindcijfer		6,9

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Prestaties	Cijfer
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte / bewoners met een beperking	7,0
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 73 woningaanpassingen in het kader van de WVG voor € 54.568 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 85 woningaanpassingen in het kader van de WMO voor € 60.291 - Tweetal bijeenkomsten georganiseerd wat betreft de uitwerking van het convenant 'Maatschappelijke Opvang in de regio Groningen' • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 65 woningaanpassingen in het kader van de WMO voor € 74.000 - Alle opgeleverde nieuwe woningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> - Woningen geschikt maken voor senioren, levensloop bestendig bouwen of gecombineerd met een zorgvoorziening om senioren zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen huisvesten • Activiteitenplan Klant & Markt 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> - Het verkennen van de behoefte aan zog- en servicediensten in samenspraak met betrokken partijen en deze op basis van een gezamenlijke inspanning eventueel tot uitvoering brengen • Beleidsplan 2012-2014:

zijn levensloopbestendig <ul style="list-style-type: none"> • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - 57 woningaanpassingen in het kader van de WMO voor €39.000 - Alle opgeleverde nieuwe woningen zijn levensloopbestendig • 2012: goede samenwerking en convenanten gesloten met zorgpartijen 	<ul style="list-style-type: none"> - De corporatie gaat met de organisaties, die binnen het werkgebied actief zijn op het gebied van zorg en welzijn, structurele samenwerking aan en legt de samenwerking met de afzonderlijke organisaties vast in heldere, meetbare en meerjarige prestatieafspraken 	8,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen stellen		-
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: 6 asielzoekers gehuisvest • 2009: 9 asielzoekers gehuisvest • 2010: 8 asielzoekers gehuisvest • 2011: 6 asielzoekers gehuisvest 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen ambities geformuleerd 	-
Gemiddeld eindcijfer		7,5

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties		Cijfer
Nieuwbouw		-
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 38 woningen opgeleverd - €0,7 miljoen onrendabele top • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 38 woningen opgeleverd - €1,2 miljoen onrendabele top • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 6 woningen opgeleverd - €1,8 miljoen onrendabele top • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - 15 woningen opgeleverd - €2,0 miljoen onrendabele top 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen ambities geformuleerd 	-
Sloop / samenvoeging		-
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: 18 woningen gesloopt • 2009: 26 woningen gesloopt • 2010: 2 woningen gesloopt • 2011: 3 woningen gesloopt 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen ambities geformuleerd 	-
Verkoop		6,5
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: 13 woningen verkocht • 2009: 7 woningen verkocht • 2010: 12 woningen verkocht • 2011: 9 woningen verkocht • 2012: 9 woningen verkocht + 2 nog niet gepasseerd bij de notaris, al wel verkocht 	<ul style="list-style-type: none"> • 2008: geen woningen begroot • 2009: 18 woningen begroot • 2010: 10 woningen begroot • 2011: 10 woningen begroot • 2012: 10 woningen begroot 	<ul style="list-style-type: none"> - 3,0 9,0 6,0 8,0
Verbetering bestaand bezit		7,0
<i>Planmatig onderhoud</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: €2,3 miljoen • 2009: €2,6 miljoen • 2010: €2,9 miljoen • 2011: €3,0 miljoen <i>Aankoop karakteristieke panden</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2012: In het verleden is in het kader hier- 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2012-2014: <ul style="list-style-type: none"> - De corporatie treedt op als initiatiefnemer of aanjager met betrekking tot het behoud van karakteristieke of beeldbepalende panden op markante en strategische locaties binnen het werkgebied en investeren zo nodig in 	7,0

van een pand in Appingedam aangekocht. In 2012 is het nog niet noodzakelijk gebleken dergelijke aankopen te doen	de aankoop er van	
Maatschappelijk vastgoed		7,0
<ul style="list-style-type: none"> 2008: Pilot Wonen en Zorg Opwierde 2010: Gezondheidscentrum de Rotonde 	<ul style="list-style-type: none"> Activiteitenplan Klant & Markt 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> Het ontwikkelen van voorzieningen ten behoeve van de leefbaarheid 	7,0
Gemiddeld eindcijfer		6,8

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties		Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> 2008: <ul style="list-style-type: none"> Samenwerking en overleg met een groot aantal gemeentelijke en maatschappelijke organisaties € 186.168 (inclusief € 124.376 Vogelaarheffing) besteed aan het sponsoren van activiteiten die een relatie hebben met het leefbaar houden van de dorpen Uitgifte Groninger Huis 2009: <ul style="list-style-type: none"> Samenwerking en overleg met een groot aantal gemeentelijke en maatschappelijke organisaties € 231.000 besteed aan leefbaarheid (inclusief € 119.000 Vogelaarheffing), waarvan € 21.000 aan sponsoring van leefbaarheidsactiviteiten in de dorpen, zoals werkgelegenheidsproject, buurt- en sportverenigingen en het in stand houden/ondersteunen van musea Uitgifte Groninger Huis 2010: <ul style="list-style-type: none"> Samenwerking en overleg met een groot aantal gemeentelijke en maatschappelijke organisaties € 400.000 besteed aan leefbaarheid (inclusief € 127.000 Vogelaarheffing), waarvan € 24.000 aan sponsoring van leefbaarheidsactiviteiten in de dorpen, zoals werkgelegenheidsproject, buurt- en sportverenigingen en het in stand houden/ondersteunen van musea Verschillende bijeenkomsten gericht op ontwikkelingen in een dorp of wijk 3 formele huurdersoverleggen Uitgifte Groninger Huis 2011: <ul style="list-style-type: none"> Samenwerking en overleg met een groot aantal gemeentelijke en maat- 	<ul style="list-style-type: none"> Beleidsplan 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> Een wezenlijke bijdrage leveren aan het op peil houden van noodzakelijke voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en dienstverlening door met maatschappelijk betrokken organisaties intensief samen te werken Samen met de huurders, gemeenten en andere betrokken organisaties in gesprek over hoe de dorpen leefbaar kunnen worden gehouden Groninger Huis wil ten gunste van een positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid, maatschappelijke stages bieden om jongeren kansen te bieden Activiteitenplan Klant & Markt 2010-2012: <ul style="list-style-type: none"> Het uitgeven en evalueren van het bewonersblad Groninger Thuis Uitbreiden van de informatievoorziening door middel van het beleggen van huurdersinformatiebijeenkomsten Het organiseren van het jaarlijks huurderoverleg Beleidsplan 2012-2014: <ul style="list-style-type: none"> De vormen waarin de huurders worden betrokken bij ontwikkelingen en plannen worden uitgebreid en krijgt een vaste plek binnen de bedrijfsvoering De corporatie werkt actief mee om de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen waarin ze actief zijn in stand te houden en te bevorderen De corporatie blijft binnen de eigen rol en verantwoordelijkheid bijdragen leveren aan projecten die de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen ondersteunt. Dat kan zijn in de vorm van sponsoring van verenigingen en acti- 	8,0 8,0 - 7,0 7,0 7,0 7,0 8,0 7,0

<p>schappelijke organisaties</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 400.000 besteed aan leefbaarheid (inclusief € 82.000 bijzondere projectsteun), waarvan € 65.000 aan sponsoring van leefbaarheidsactiviteiten in de dorpen, zoals een bijdrage aan het opknappen van schoolpleinen, hardloopwedstrijd in Wagenborgen, BoodschappenPlusBus en activiteiten van bewonerscommissies - Diverse bewonersbijeenkomsten georganiseerd in het kader van herstructurering, dorpsvernieuwing, leefbaarheid, voorzieningen, etc. - 5 algemene huurdersbijeenkomsten georganiseerd - Uitgifte Groninger Huis • 2012: <ul style="list-style-type: none"> - Bij de ontwikkeling van nieuwbouwen sloopplannen worden bewoners en omwonenden in een vroeg stadium betrokken - In immateriële zin wordt de leefbaarheid bevordert doordat Groninger Huis een actief beleid voert in het toezicht op de woonomgeving en het voorkomen van verloedering - De bestuurder treedt op als voorzitter van de 7 corporaties in de regio Eemsdelta (DEAL). - De corporatie participeert actief in diverse initiatieven. - In 2012 voert Ecorys de maatschappelijke visitatie uit waarin het functioneren wordt beoordeeld, onder meer door de belanghebbenden. - In het vierde kwartaal staat de jaarlijkse huurdersbijeenkomst gepland 	<p>viteiten, maar ook in de vorm van investeringen in maatschappelijk vastgoed of een fysieke bijdrage aan werkgroepen ter bevordering van de leefbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - De corporatie zet in op een structurele, professionele en duurzame samenwerking met de gemeenten in het werkgebied en legt de onderlinge rolverdeling, verantwoordelijkheden en bijdragen vast in heldere en meetbare prestatiecontracten - De corporatie participeert actief in het overleg met collega corporaties in de regio en bevordert de totstandkoming van concrete samenwerkingsafspraken hetzij met betrekking tot de aanpak van specifieke volkshuisvestingsafspraken hetzij met betrekking tot het gezamenlijk oppakken van regionale beleidsvraagstukken - De corporatie gaat over het functioneren en de voorgenomen activiteiten actief de dialoog aan met de klanten, partners en belanghouders 	<p>8,0</p> <p>8,0</p> <p>8,0</p>
<p>Gemiddeld eindcijfer</p>	<p>7,5</p>	

Bijlage 4: Presteren naar Opgaven

Huisvesten van primaire doelgroep

Prestaties		Cijfer
Beschikbaarheid		-
<ul style="list-style-type: none"> 2008: aantal ingeschreven woningen is stabiel gebleven, aantal onbekend 2009: 670 (25%) ingeschreven woningzoekenden 2010: 614 (24%) ingeschreven woningzoekenden 2011: 625 (23,5%) ingeschreven woningzoekenden 2012: Middels diverse onderzoeken zijn de demografische ontwikkelingen inclusief de krimp in kaart gebracht. In 2012 is het strategisch voorraadbeleidsplan bijgesteld en heeft de corporatie structureel overleg met andere regionale corporaties over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Overigens heeft de corporatie zich (nagenoeg) nooit bezig gehouden met de bouw van koopwoningen en zijn ze van mening dat in de huidige markt zeker niet op te moeten gaan pakken 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Appingedam (Convenant 2002): <ul style="list-style-type: none"> In Appingedam moet een marktconforme verhouding tussen huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. Op middellange termijn moet worden gekoerst op een verhouding 30%-70% 	-
Woningtoewijzing		-
<p><i>Toewijzingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 2008: <ul style="list-style-type: none"> Passend, 230 Te duur, 0 Te goedkoop, 44 2009: <ul style="list-style-type: none"> Passend, 244 Te duur, 59 Te goedkoop, 13 2010: <ul style="list-style-type: none"> Passend, 198 Te duur, 7 Te goedkoop, 12 2011: <ul style="list-style-type: none"> Passend, 174 Te duur, 23 Te goedkoop, 5 2012: <ul style="list-style-type: none"> De toewijzing van woningen aan huurders met een inkomen boven de €33.615 wordt permanent gemonitord. In het eerste halfjaar van 2012 is in het MT een besluit genomen omtrent het toewijzingssysteem. Er zal ge- 	<ul style="list-style-type: none"> Geen opgaven geformuleerd 	-

werkt gaan worden vanuit een aanbodemodel		
Betaalbaarheid		7,0
<p><i>Maximaal toegestane huur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: 58,6% • 2009: 61,2% • 2010: 63,5% • 2011: 59,5% • 2012: Het streven is naar een gemiddeld huurniveau van 65% van de maximaal toegestane huurprijs. In het derde kwartaal van 2012 wordt het harmonisatiebeleid tot op woningniveau opnieuw bezien en bijgesteld, rekening houdend met het vastgestelde strategisch voorraadbeleidsplan. <p><i>Aandeel voorraad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 34,1% - Betaalbaar, 65,7% - Duur, 0,2% • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 32,9% - Betaalbaar, 66,8% - Duur, 0,3% • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 32,2% - Betaalbaar, 67,5% - Duur, 0,3% • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - Goedkoop, 30,2% - Betaalbaar, 68,3% - Duur, 1,6% <p><i>Ontruiming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: 5 • 2009: 5 • 2010: 3 • 2011: 4 <p><i>2^{de} kansbeleid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: Preventieve aanpak wat betreft 2^{de} kansbeleid ingevoerd om zowel overlast als huurachterstanden te voorkomen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Oldambt (Woonakkoord 2011-2014): <ul style="list-style-type: none"> - De corporaties zullen de effecten van hun woonruimteverdelingsysteem evalueren • Gemeente Delfzijl (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - Streven naar een gevarieerd woningaanbod in verschillende typen en prijsklassen in een verscheidenheid aan milieus 	<p>7,0</p> <p>7,0</p>
Bevorderen eigen woningbezit		-
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: geen woningen verkocht aan zittende bewoner, geen verkoopconstructies • 2009: geen woningen verkocht aan zittende bewoner, geen verkoopconstructies • 2010: 1 woning verkocht aan zittende bewoner, vrij-op-naamprijs bij leegstand langer dan een jaar • 2011: geen woningen verkocht aan zittende bewoner, vrij-op-naamprijs bij leegstand 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Oldambt (Woonakkoord 2011-2014): <ul style="list-style-type: none"> - Verkoop van huurwoningen aan particulieren zal alleen plaatsvinden nadat de andere partners over de voorgenomen verkoop door de verkoper geïnformeerd zijn - Er zullen alleen huurwoningen voor verkoop aangeboden worden, die mi- 	<p>-</p> <p>-</p>

langer dan een jaar	nimaal de basiskwaliteit hebben - In beginsel worden alleen woningen verkocht met energielabel C of hoger	-
Gemiddeld eindcijfer		7,0

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Prestaties		Cijfer
Woningkwaliteit		7,0
<p><i>Punten in woningwaarderingssysteem</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: 139 punten (NL = 130) • 2009: 141 punten (NL = 130) • 2010: 142 punten (NL = 131) • 2011: 143 punten (NL = 137) <p><i>Dagelijks onderhoud</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: € 1,4 miljoen • 2009: € 1,2 miljoen • 2010: € 1,0 miljoen • 2011: € 1,0 miljoen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Menterwolde (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - De SGBA (voorloper Groninger Huis) streeft ernaar huurders een goed onderdak te bieden 	7,0
Kwaliteit dienstverlening		-
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: gem. score tevredenheid 92,1% na het melden van een storing/klacht • 2009: gem. score tevredenheid 95,2% • 2010: gem. score tevredenheid 94,9% • 2011: gem. score tevredenheid 94,4% • 2012: In 2011 heeft de corporatie een meting laten uitvoeren door KWH, waaruit bleek dat op een aantal onderdelen nog niet aan de normen van het huurlabel voldeden. Met name de klantgerichtheid aan de telefoon en het aanwezige PR-materiaal. Het PR-materiaal is inmiddels gereed, ten aanzien van telefonische klantgerichtheid staan in het derde kwartaal een aantal opleidingen gepland voor de medewerkers die telefonische klantcontacten hebben 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen opgaven geformuleerd 	-
Energie en duurzaamheid		-
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Voor het eerst bij het ontwikkelen van een nieuwbouwplan uitgegaan van het plaatsen van warmtepompen • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Gestart met drie energieprojecten om bewoners meer bewust te maken van het eigen energieverbruik • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Energiebeleidsnota opgesteld - Start bouw project in Appingedam waar gebruik wordt gemaakt van warmtepompen, bij de woningen is de 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Oldambt (Scheemda convenant 2002-2010): <ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteitscriteria zoals Duurzaam Bouwen, Duurzaam Veilig en Politie Keurmerk Veilig Wonen worden waar dit redelijkerwijze mogelijk is standaard na gestreefd¹ 	-

<p>verplichte EPC norm met 0,15 verlaagd</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - Tweetal huurdersbijeenkomsten georganiseerd met als doel huurders mee te krijgen in het energiezuiniger maken van de woning - Energiepanel, bestaande uit gemotiveerde huurders, is geïnstalleerd - Het energiepanel is tweemaal bijeen geweest voor een excursie naar een passieve woning - 54 huurders meegekregen om energiematregelen in de huurwoning toe te passen tegen een beperkte huurverhoging - Groningen Huis is gestart met het energiezuiniger maken van het kantoorpand; vervangen van de oude ketels voor nieuwe energiezuinigere ketels en een onderzoek gestart naar de effecten van windturbines op het kantoorpand • 2012: <ul style="list-style-type: none"> - De corporatie streeft er naar alle woningen te voorzien van gemiddeld het energielabel C. De woningen die nu worden opgeleverd voldoen gemiddeld aan label A. Voor de bestaande woningen is een gefaseerd verbeterprogramma gemaakt, waarbij er naar wordt gestreefd jaarlijks zoveel woningen te verbeteren dat in 2020 aan de doelstelling is voldaan. 		
Gemiddeld eindcijfer		7,0

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Prestaties		Cijfer
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte / bewoners met een beperking		7,0
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 73 woningaanpassingen in het kader van de WVG voor € 54.568 • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 85 woningaanpassingen in het kader van de WMO voor € 60.291 - Tweetal bijeenkomsten georganiseerd wat betreft de uitwerking van het convenant 'Maatschappelijke Opvang in de regio Groningen' • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 65 woningaanpassingen in het kader 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Appingedam (Convenant 2002): <ul style="list-style-type: none"> - De groep huishoudens in de leeftijdscategorie van 55 tot 65 jaar moet beter aan Appingedam gebonden worden. Juist voor deze groep moeten voldoende goede woningen en woonmilieus voorhanden zijn. Dit is de groep die het sterkst in omvang toeneemt • Gemeente Appingedam (Convenant 2009-2018): <ul style="list-style-type: none"> - De te realiseren sociale huurwoningen 	7,0
		7,0

<ul style="list-style-type: none"> van de WMO voor €74.000 - Alle opgeleverde nieuwe woningen zijn levensloopbestendig • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - 57 woningaanpassingen in het kader van de WMO voor €39.000 - Alle opgeleverde nieuwe woningen zijn levensloopbestendig • 2012: goede samenwerking en convenanten gesloten met zorgpartijen 	<p style="text-align: center;">zullen in principe aanpasbaar worden gebouwd</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Delfzijl (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - Zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen • Gemeente Menterwolde (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - Uitgangspunt is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen door levensloopbestendig en aanpasbare woningen te bouwen, zowel in de huur- als koopsector - Er zal ruimte worden geboden om de wensen van gehandicapten te realiseren 	<p>7,0</p> <p>7,0</p> <p>7,0</p>
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen stellen		-
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: 6 asielzoekers gehuisvest • 2009: 9 asielzoekers gehuisvest • 2010: 8 asielzoekers gehuisvest • 2011: 6 asielzoekers gehuisvest 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen opgaven geformuleerd 	-
Gemiddeld eindcijfer		7,0

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties		Cijfer
Nieuwbouw		7,0
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - 38 woningen opgeleverd - €0,7 miljoen onrendabele top • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - 38 woningen opgeleverd - €1,2 miljoen onrendabele top • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - 6 woningen opgeleverd - €1,8 miljoen onrendabele top • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - 15 woningen opgeleverd - €2,0 miljoen onrendabele top 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Appingedam (Convenant 2009-2018): <ul style="list-style-type: none"> - Uitgangspositie is dat corporaties zowel in de huur- als koopsector terugbouwen op hun eigen grondpositie - Herstructurerings- en binnenstedelijke locaties hebben prioriteit boven uitleglocaties • Gemeente Oldambt (Scheemda convenant 2002-2010): <ul style="list-style-type: none"> - Partijen streven naar een evenwicht op de lokale woningmarkt door het realiseren van een kwantitatief en kwalitatief passend woningaanbod, zulks tegen marktconforme prijzen, zowel in de huur als in de koopsector - Bouw van levensloopbestendige woningen - Partijen zetten zich in om zowel in de huur- als in de koopsector woningen voor senioren te realiseren - Ontwikkelingsprioriteit wordt primair gegeven aan locaties in de kernen die door sloop van woningen worden vrijgemaakt of worden gemaakt 	<p>-</p> <p>-</p> <p>7,0</p> <p>-</p> <p>-</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Delfzijl (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - Bouwen voor andere doelgroepen dan jongeren in het midden en dure segment om de doorstroom op gang te brengen - Kwalitatief hoogwaardige en gevarieerde nieuwbouw in het betaalbare en dure segment • Gemeente Menterwolde (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - In de periode 2007-2013 worden 128 woningen herbouwd - Het zwaartepunt van de nieuwbouwopgave ligt in Muntendam en Zuidbroek - Met nieuwbouw zal beter aangesloten worden bij de unieke identiteit van de dorpen - Bij nieuwbouw en renovatie dient het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen te worden toegepast 	- - - - -
Sloop / samenvoeging		6,3
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: 18 woningen gesloopt • 2009: 26 woningen gesloopt • 2010: 2 woningen gesloopt • 2011: 3 woningen gesloopt 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Appingedam (Convenant 2009-2018): <ul style="list-style-type: none"> - Sloop van 101 woningen in de periode 2009 t/m 2018 door Groninger Huis • Gemeente Oldambt (Woonakkoord 2011-2014): <ul style="list-style-type: none"> - Alleen woningen worden gesloopt die beantwoorden aan minimaal één van de criteria - Sloop maakt altijd deel uit van een integrale en gebiedsgerichte aanpak • Gemeente Delfzijl (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - Goedkope woningen die qua woon- en bouwtechnische kwaliteit te wensen over laten worden uit de markt gehaald - Vervangende nieuwbouw van goedkope woningen naar kwalitatief betere woningen in het betaalbare segment • Gemeente Menterwolde (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - In de periode 2007-2013 worden 151 woningen gesloopt 	7,0 - - - 5,5
Verkoop		8,0
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: 13 woningen verkocht • 2009: 7 woningen verkocht • 2010: 12 woningen verkocht • 2011: 9 woningen verkocht • 2012: 9 woningen verkocht + 2 nog niet 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Menterwolde (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - In de periode 2007-2013 38 woningen uit de huurwoningenvoorraad verkocht 	8,0

gepasseerd bij de notaris, al wel verkocht		
Verbetering bestaand bezit		
<i>Planmatig onderhoud</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: € 2,3 miljoen • 2009: € 2,6 miljoen • 2010: € 2,9 miljoen • 2011: € 3,0 miljoen <i>Aankoop karakteristieke panden</i> <ul style="list-style-type: none"> • 2012: In het verleden is in het kader hiervan een pand in Appingedam aangekocht. In 2012 is het nog niet noodzakelijk gebleken dergelijke aankopen te doen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen opgaven geformuleerd 	
Maatschappelijk vastgoed		7,0
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: Pilot Wonen en Zorg Opwierde • 2010: Gezondheidscentrum de Ronde 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Menterwolde (Woonplan 2002-2006): <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt gestreefd naar de oprichting van multifunctionele centra in de buurt van huisvesting van senioren 	7,0
Gemiddeld eindcijfer		7,1

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties		Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • 2008: <ul style="list-style-type: none"> - Samenwerking en overleg met een groot aantal gemeentelijke en maatschappelijke organisaties - € 186.168 (inclusief € 124.376 Vogelaarheffing) besteed aan het sponsoren van activiteiten die een relatie hebben met het leefbaar houden van de dorpen - Uitgifte Groninger Huis • 2009: <ul style="list-style-type: none"> - Samenwerking en overleg met een groot aantal gemeentelijke en maatschappelijke organisaties - € 231.000 besteed aan leefbaarheid (inclusief € 119.000 Vogelaarheffing), waarvan € 21.000 aan sponsoring van leefbaarheidsactiviteiten in de dorpen, zoals werkgelegenheidsproject, buurten sportverenigingen en het in stand houden/ondersteunen van musea - Uitgifte Groninger Huis • 2010: <ul style="list-style-type: none"> - Samenwerking en overleg met een groot aantal gemeentelijke en maatschappelijke organisaties - € 400.000 besteed aan leefbaarheid (inclusief € 127.000 Vogelaarheffing), 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Oldambt (Scheemda convenant 2002-2010): <ul style="list-style-type: none"> - Partijen streven ernaar plannen van goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren • Gemeente Oldambt (Woonakkoord 2011-2014): <ul style="list-style-type: none"> - Wijk- en dorpsvernieuwingsplannen zijn gebaseerd op dorps- en/of wijkontwikkelingsvisies - De partners gaan de samenwerking met de zorgaanbieders op het gebied van wonen, zorg en welzijn intensiveren - Bij de uitvoering van beleid worden bewoners nadrukkelijk betrokken: de wijk dorpsaanpak 	<ul style="list-style-type: none"> - - 8,0 8,0

<p>waarvan € 24.000 aan sponsoring van leefbaarheidsactiviteiten in de dorpen, zoals werkgelegenheidsproject, buurt- en sportverenigingen en het in stand houden/ondersteunen van musea</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verschillende bijeenkomsten gericht op ontwikkelingen in een dorp of wijk - 3 formele huurdersoverleggen - Uitgifte Groninger Huis <ul style="list-style-type: none"> • 2011: <ul style="list-style-type: none"> - Samenwerking en overleg met een groot aantal gemeentelijke en maatschappelijke organisaties - € 400.000 besteed aan leefbaarheid (inclusief € 82.000 bijzondere projectsteun), waarvan € 65.000 aan sponsoring van leefbaarheidsactiviteiten in de dorpen, zoals een bijdrage aan het opknappen van schoolpleinen, hardloopwedstrijd in Wagenborgen, BoodschappenPlusBus en activiteiten van bewonerscommissies - Diverse bewonersbijeenkomsten georganiseerd in het kader van herstructurering, dorpsvernieuwing, leefbaarheid, voorzieningen, etc. - 5 algemene huurdersbijeenkomsten georganiseerd - Uitgifte Groninger Huis • 2012: <ul style="list-style-type: none"> - Bij de ontwikkeling van nieuwbouwen sloopplannen worden bewoners en omwonenden in een vroeg stadium betrokken - In immateriële zin wordt de leefbaarheid bevorderd doordat Groninger Huis een actief beleid voert in het toezicht op de woonomgeving en het voorkomen van verloedering - De bestuurder treedt op als voorzitter van de 7 corporaties in de regio Eemsdelta (DEAL). - De corporatie participeert actief in diverse initiatieven. - In 2012 voert Ecorys de maatschappelijke visitatie uit waarin het functioneren wordt beoordeeld, onder meer door de belanghebbenden. - In het vierde kwartaal staat de jaarlijkse huurdersbijeenkomst gepland 		
Gemiddeld eindcijfer		8,0

Bijlage 5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Groninger Huis in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Ecorys geen advies- en/of interim opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de Groninger Huis op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Rotterdam, 23 november 2012

Wouter Vos
Partner

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Groninger Huis

Visitatieperiode sep-dec 2012

verklaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:

Sandra Groot-Jansen

Naam en handtekening:

Ewoud Dekker

Naam en handtekening:

Jaïr de Paauw

Plaats:

Rotterdam

Datum:

23 november 2012

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Groot-Jansen, S.G.B.

Geboorteplaats en –datum:

Gouda, 11 februari 1964

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Senior consultant

Onderwijs:

- 2008: Sales cursus, in company Ecorys
- 2002: Projectmanagement cursus, in company Ecorys
- 1992 – 1994: Vertaler Nederlands-Engels, Engels-Nederlands, ITV Utrecht
- 1986: NIMA-B
- 1982 – 1986: HEAO-EL (economisch-linguïstische opleiding), HES Rotterdam
- 1976 – 1982: VWO, Antoniuscollege, Gouda

Loopbaan:

- 1986 – heden: Ecorys, diverse functies (sinds 2009 senior consultant)

Profielchets:

Sandra heeft in de loop der jaren veel expertise opgebouwd ten aanzien van woningmarktvaagstukken. Deze vraagstukken zijn zeer divers, en bestaan bijvoorbeeld uit haalbaarheidsstudies voor concrete projecten, vaststellen van woningbouwprogramma's voor nieuwe wijken, locatiezoektocht voor toekomstige woningbouw. Opdrachtgevers zijn ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en woningbouwcorporaties. De kennis van de woningmarkt, en dus het speelveld waarbinnen de corporaties ook een belangrijke rol spelen, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Sandra is, samen met een aantal (oud-)collega's, vanaf het begin betrokken bij de methodiekontwikkeling van maatschappelijke visitaties en betrokken geweest bij de meeste visitatietrajecten die door Ecorys Vastgoed zijn en worden uitgevoerd. Binnen deze visitatietrajecten heeft ze diverse rollen vervuld, uiteenlopend van commissielid tot voorzitter van de visitatiecommissie.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Dekker, ing. MScRE, E.

Geboorteplaats en –datum:

Avereest, 14 september 1982

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2006 – 2008: Vastgoedkunde, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2005 – 2006: Sociale Geografie en Planologie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2001 – 2005: Bouwmanagement, Commercieel Technische Bedrijfskunde, Saxion Hogeschool Enschede
- 1994 – 2000: Hoger Algemeen Vormend Onderwijs, Van der Capellen Scholengemeenschap Zwolle

Loopbaan:

- 2010 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant
- 2008 – 2009: Multi Development, Research en Concepts

Nevenactiviteiten:

- 2011 – heden: FRESH Alumni, bestuurslid, secretaris
- 2010: FRESH Alumni, debat commissie, organiseren van het FRESH Forward Debat: “projectontwikkeling anno 2011”

Profielchets:

Ewoud is consultant bij Ecorys en richt zich in zijn werkzaamheden met name op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties, marktonderzoek en advisering ten aanzien van de woning- en winkelmarkt en vastgoedstrategische vraagstukken bij corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en beleggers. Zijn expertise ligt daarmee in het doorlichten van organisaties en op een hoger abstractieniveau het adviseren van de genoemde actoren op het gebied van het inrichten van organisaties en strategiebepaling op project- en organisatieniveau. Daarin vindt hij met name het creëren van toegevoegde waarde, zowel financieel als maatschappelijk, belangrijke elementen. Ewoud heeft in de afgelopen periode maatschappelijke visitaties uitgevoerd bij een groot aantal corporaties, variërend van kleine corporaties op het platteland tot corporaties in de grote steden, waarbij hij wisselend de rol van secretaris en commissielid heeft vervuld.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Paauw, MSc, J. de,

Geboorteplaats en –datum:

Rotterdam, 27 november 1981

Woonplaats:

Amsterdam

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

- 2006 – 2007: Economische Geografie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2005 – 2006: Sociale Geografie en Planologie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2000 – 2005: International Business & Management Studies, Hanzehogeschool Hogeschool
- 1999 – 2000: Monroe Catholic High School, Fairbanks, Alaska
- 1994 – 1999: Hoger Algemeen Vormend Onderwijs, RSG Magister Alvinus Sneek

Loopbaan:

- 2010 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant
- 2008 – 2009: Ecorys Vastgoed, Junior Consultant Bouwen & Wonen

Profielchets:

Jaïr de Paauw is van huis uit woningmarktanalist. Door zijn ervaring over de volle breedte van de woningmarkt heeft als hij veel affiniteit met het werkveld van de corporaties. Zijn expertise ligt op het snijvlak van de publieke en private markt waarbij zijn werkzaamheden vooral zijn gericht op markt- en haalbaarheidsanalyses. Jaïr heeft ervaring met zowel kleine als middelgrote corporaties die geografisch verspreid zijn over het land. Enkele voorbeelden van kleine corporaties zijn Woningbedrijf Warnsveld, De Volmacht Gieten, De Delthe Usquert en Goed Wonen. Enkele (middel)grote corporaties waarbij Jaïr in de visitatiecommissie zat zijn Wonen Zuidwest Friesland, Woningbedrijf Velsen en Vivare.



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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas