

Maatschappelijke visitatie



Rapport Maatschappelijke visitatie Woongroep Marenland



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

Rob van Oostveen, voorzitter
drs. Gérard B.J. van Onna MRE
mr. Leon J.M.G. Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 22 oktober 2015

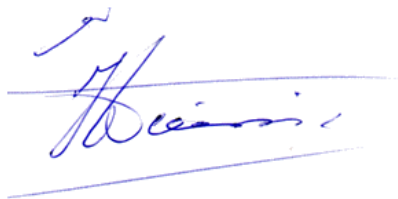
VOORWOORD

Woongroep Marenland heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van maart tot en met juni 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van Woongroep Marenland voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	13
C. Samenvatting Woongroep Marenland	14
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	19
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 De opgaven in het werkgebied	19
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	22
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	27
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	29
2. Presteren volgens Belanghebbenden	30
2.1 De belanghebbenden van Woongroep Marenland	30
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	32
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	36
3. Presteren naar Vermogen	37
3.1 Financiële continuïteit	37
3.2 Doelmatigheid	41
3.3 Vermogensinzet	43
4. Governance	45
4.1 Besturing	46
4.2 Intern toezicht	51
4.3 Externe legitimering en verantwoording	55
Deel 3 - Bijlagen	58
1. Gerealiseerde prestaties	58
2. Position paper	69
3. Bronnenlijst	72
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	76
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	77

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst.

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

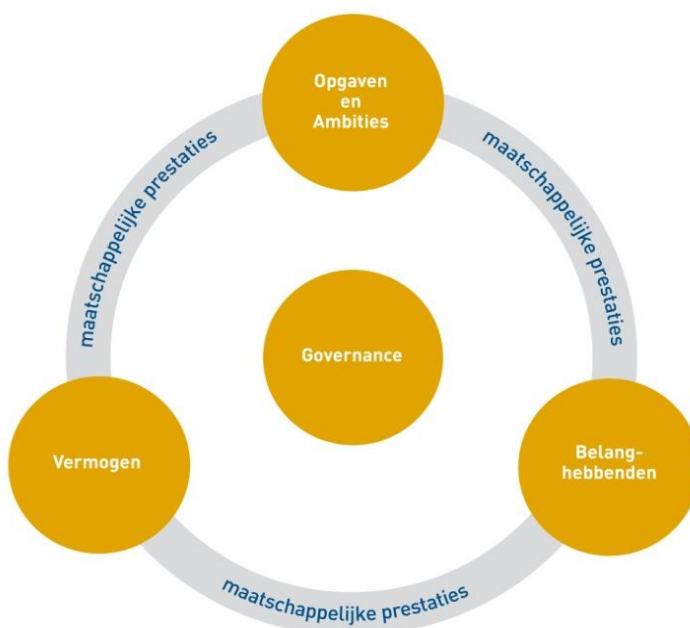
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Bovendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	<i>Zeer slecht</i>
2	<i>Slecht</i>
3	<i>Zeer onvoldoende</i>
4	<i>Ruim onvoldoende</i>
5	<i>Onvoldoende</i>
6	<i>Voldoende</i>
7	<i>Ruim voldoende</i>
8	<i>Goed</i>
9	<i>Zeer goed</i>
10	<i>Uitmuntend</i>

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o recensie;
- o scorekaart;
- o samenvatting;
- o bestuurlijke reactie op de visitatie.

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- o Presteren naar Opgaven en Ambities;
- o Presteren volgens Belanghebbenden;
- o Presteren naar Vermogen;
- o Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011

Uit de visitatie over de periode 2007 – 2010 blijkt dat de ambities van Woongroep Marenland in die periode weinig concreet waren. Eigenlijk waren alleen nieuwbouw en sloop concreet gemaakt. Ook was er alleen in het laatste jaar van die visitatieperiode een ondernemingsplan vigerend.

Voorts wordt in het eerdere visitatierapport overwogen dat de afstand tussen bestuurder en Raad van Toezicht groter dient te worden, zodat er meer ruimte ontstaat voor een kritische benadering over en weer en ook financiële zaken een betere plaats krijgen. De huidige visitatiecommissie is van mening dat Woongroep Marenland deze verbetering goed heeft opgepakt. Gedurende de visitatieperiode 2011-2014 heeft Woongroep Marenland een volledig nieuwe Raad van Toezicht gekregen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de afstand tussen de bestuurder en de Raad duidelijk vergroot is. De Raad heeft een meer kritische benadering gekregen, wat de toezichtrol beduidend heeft verbeterd.

De boodschap uit dit visitatierapport is begrepen door Woongroep Marenland. Het ondernemingsplan 2012 – 2014 heeft dan ook als subtitel gekregen "Wonen is meer dan het huren van een huis!". Er zijn ambities benoemd op veel meer onderwerpen dan alleen sloop en nieuwbouw. Ook de huurder, de kwaliteit van dienstverlening, de buurt en wonen met extra zorg zijn nu benoemd en van concrete/SMART doelen voorzien.

Woongroep Marenland scoort bij *Presteren naar Vermogen* behoorlijk hoger. In de vorige visitatie was het eindcijfer gemiddeld een 6,0 met een ijkpunt op een 7. De commissie kwam destijds tot de conclusie dat Woongroep Marenland haar vermogen wel naar behoren had ingezet maar de koppeling tussen visie en investering was echter onvoldoende zichtbaar en bovendien diende strakker gestuurd te worden op de financiële randvoorwaarden. Tevens diende Woongroep Marenland meer aandacht aan haar bedrijfsvoering en efficiency te besteden. Tevens was de integrale kasstroomsturing onvoldoende zichtbaar aanwezig. Woongroep Marenland heeft dit gedurende deze visitatieperiode prudent opgepakt en is volgens de huidige visitatiecommissie duidelijk verbeterd.

Governance scoort in deze visitatieperiode ook beter. In de vorige visitatie werd gemiddeld het cijfer 6,0 gegeven. Vooral het SMART formuleren van doelstellingen in combinatie met het evalueren van de prestaties kon verbeterd worden. Woongroep Marenland heeft deze visitatieperiode een grote ontwikkeling doorgemaakt met het SMART maken van haar doelstellingen, waardoor de Check en Act ook beter tot haar recht komen. Het functioneren van de Raad van Toezicht is in de onderzochte periode van een 5,0 naar een 7,3 gegroeid. De leden van de Raad van Toezicht zijn gefaseerd en versneld vervangen. Per 1 januari 2014 is sprake van een volledige nieuwe Raad van Toezicht.

Resultaten visitatie 2011-2014

De commissie heeft tijdens het onderzoek geconstateerd dat Woongroep Marenland een integrale visie heeft op de gehele regio Eemsdelta. Zowel de bevolkingskrimp en de vergrijzing als ook de aardbevingsproblematiek zijn aanleiding geweest om leefbaarheid in een veel breder perspectief te plaatsen en dit op regioniveau in plaats van alleen op wijk- of buurtniveau in aanmerking te nemen. Woongroep Marenland speelt in de persoon van haar directeur in de samenwerking tussen de corporaties in de regio en alle andere partijen, die het "Convenant Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta" hebben ondertekend, een stimulerende en bindende rol.



Zo is de directeur voortrekker geweest in het traject om, vanwege de brede problematiek in regio, korting te krijgen op de verhuurdersheffing. Overhandiging rapport aan Minister Blok.

Beschouwing op het positionpaper

Uit het positionpaper blijkt dat Woongroep Marenland goed en betaalbaar wonen mogelijk maakt voor mensen die niet zelfstandig in hun wonen kunnen voorzien. Zij realiseert dat vanuit de kernwaarden: sociaal, betrokken en betrouwbaar en doet dit met drie kerncompetenties: klantgericht, ondernemend en samenwerken. Tijdens het onderzoek is deze beschrijving van de Woongroep Marenland door de commissie en de bevroegde belanghebbenden duidelijk herkend.

Bevorderen leefbaarheid

Het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten is onverminderd doorgezet. De aandachtspunten uit de vorige visitatie zijn zichtbaar opgepakt en adequaat uitgevoerd. Met de herijking van de organisatie en gericht sturen op financiële kengetallen heeft Woongroep Marenland een solide en betrouwbare vermogenspositie weten te waarborgen, waarmee haar maatschappelijke taken naar behoren kunnen worden uitgevoerd. Woongroep Marenland heeft een gezond financieel fundament voor de toekomst neergelegd. De complimenten van de commissie voor de wijze waarop Woongroep Marenland haar (financiële) verantwoording genomen heeft in diverse wijken, dorpen en regio en 'tegen de wind in' heeft gepresteerd.

'Keuren eigen vlees'

In het jaarverslag 2014 en het positionpaper heeft de corporatie de volgende resultaten verwacht op basis van de visitatiemethodiek 4.0:

Aandachtsgebieden	Prognose 2011-2014	Realisatie 2006-2010
Ambities en opgaven	7,5	7,5
Presteren volgens belanghebbenden	8	8
Presteren naar vermogen	7	6
Governance	7	6

De visitatiecommissie is positief verrast over de kwetsbare opstelling van de directeur-bestuurder en Woongroep Marenland om voorafgaande aan de visitatie al gedurfd punten toe te kennen over het te behalen resultaat in de visitatie. Dit sluit aan met het beeld dat de visitatiecommissie heeft van Woongroep Marenland: open, transparant, gedreven en overtuigd van haar inspanningen.

Als de visitatieresultaten uit de vorige visitatie onder methodiek 4.0 afgezet worden tegen de resultaten van deze visitatie in periode 2011-2014 onder methodiek 5,0 constateert de visitatiecommissie dat Woongroep Marenland op bijna alle delen verbeterd heeft. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het ijkpunt onder methode 4.0 op het cijfer 7 lag en onder methode 5.0 (huidige methode) grotendeels op een 6.

Financieel gezond

Woongroep Marenland is een financieel gezonde corporatie. De financiële positie van Woongroep Marenland wordt steeds meer op de proef gesteld door onder meer de vergrijzing, aardbevingsperikelen, saneringsheffing en de verhuurdersheffing. In de visitatieperiode heeft Woongroep Marenland haar projecten in de regio gerationaliseerd, maar niet 'on hold' gezet. Woongroep Marenland heeft binnen haar mogelijkheden onveranderd geïnvesteerd in woningen in haar wijken en dorpen. Daarnaast is Woongroep Marenland tijdens de visitatieperiode blijven investeren in het verduurzamen van haar vastgoedvoorraad.

Aanbevelingen voor de toekomst

Vier de successen!

Woongroep Marenland heeft gedurende de visitatieperiode verscheidene kenmerkende, kwalitatieve prachtige en beeldbepalende projecten opgeleverd, zoals de brede scholen, het gezondheidscentrum en diverse woningbouwprojecten. Daarnaast heeft Woongroep Marenland een voortrekkersrol vervuld voor de corporaties op het dossier van de aardbevingsproblemen. Woongroep Marenland kan de ingeslagen weg om samen te werken met belanghebbenden gebruiken voor het uitbouwen van haar huidige positieve imago, waarbij Woongroep Marenland staat voor betrouwbaar, gedegen, professioneel en actief. Wees trots op de belangrijke maatschappelijke rol die Woongroep Marenland speelt in de lokale gemeenschap en draag dat ook uit.

Conditie van het onderhoud

De commissie heeft geen beleid aangetroffen waarin de gewenste onderhoudsconditie wordt bepaald. Ook is er geen instrument aangetroffen om de conditie van het onderhoud te kunnen meten. De commissie is van mening dat de invoering van een instrumentarium om de onderhoudsconditie te kunnen meten de mogelijkheid geeft om op strategisch niveau de gewenste onderhoudsconditie vast te stellen, waarmee de sturing op het onderhoud niet meer alleen vanuit techniek plaatsvindt, maar ook vanuit strategisch beleid.

Leg SMART-er verantwoording af

De commissie geeft in overweging om de voorgenomen en gerealiseerde prestaties -SMART- in samenhang zichtbaar te maken en afwijkingen uit te leggen. De prestaties niet alleen in het jaarverslag noemen, maar ook op de website te plaatsen of een andere publicatiemiddel te gebruiken.

De heldere verantwoording in het jaarverslag over de eigen doelen en ambities zou zeker aangevuld kunnen worden met eenzelfde heldere verantwoording over de prestatieafspraken met de gemeente.

Prudent aandacht geven aan belanghebbenden

Zoek proactief de belanghebbenden op! Uit de visitatiegesprekken is gebleken dat meerdere belanghebbenden behoefte hebben aan een frequenter overleg met de directeur-bestuurder. Periodieke besprekingen met de stakeholders kunnen bijdragen aan het ontwikkelen van velerlei deskundigheden. Nieuwe concepten en diensten kunnen daarbij worden besproken. Communiceer met de belanghebbenden over de zaken waar Woongroep Marenland wel en niet voor staat. Het ondernemingsplan is hier helder in, maar dit plan is niet echt bekend bij de belanghebbenden. Het managen van de verwachtingen kan een betere score opleveren van de gemeente en de zorginstellingen, zeker op het onderdeel over de mate van invloed op het beleid. Bespreek met hen de uitdagingen in het werkgebied! Denk niet aan de klant, maar vanuit de klant.

Race to the bottom in evenwicht met kwaliteit?

De drang om de bedrijfslasten te blijven verlagen kan op enig moment contraproductief gaan werken. De kwaliteit en effectiviteit van de organisatie kunnen daaronder gaan leiden. Op dit moment presteert Woongroep Marenland op veel van de CiP en CBC-ratio's beter dan de corporaties uit haar referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De boodschap van de commissie is dan ook het onderwerp bedrijfslasten goed onder het vergrootglas te leggen.

Tot slot!

Al het bovenstaande en het hieronder in detail gerapporteerde in aanmerking genomen is de visitatiecommissie van oordeel dat Woongroep Marenland gedurende visitatieperiode goede prestaties heeft geleverd en een prima fundament heeft gelegd voor haar toekomstig functioneren als volkshuisvester in haar verzorgingsgebied.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief	
	1	2	3	4	5	6				
Presteren naar Opgaven en Ambities										
Presteren in het licht van de opgaven	7,3	7,5	7,6	7,0	7,0		7,3	75%	7,5	
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties	7,0	7,1	7,2	7,3	7,2		7,2	50%	7,3	
Relatie en communicatie							7,5	25%		
Invloed op beleid							7,2	25%		
Presteren naar Vermogen										
Financiële continuïteit							7,0	30%	7,0	
Doelmatigheid							7,0	30%		
Vermogensinzet							7,0	40%		
Governance										
Besturing	Plan						7,0	7,0	33%	6,8
	Check						7,0			
	Act						7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC						7,3	6,8	33%	
	Toetsingskader						7,0			
	Toepassing Gov. code						6,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						7,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoording						6,0			

C. Samenvatting Woongroep Marenland

Profiel

Woongroep Marenland is een actieve en ambitieuze woningcorporatie in het noordoosten van de provincie Groningen, ontstaan op 1 januari 2002 door een fusie tussen de Christelijke Woningstichting Patrimonium te Appingedam en de Christelijke Woningstichting Het Hoogeland te Uithuizermeeden.

De missie van Woongroep Marenland luidt als volgt:

"Woongroep Marenland maakt goed en betaalbaar wonen mogelijk. Wij doen dat vooral voor mensen die niet zelfstandig in hun wonen kunnen voorzien: de primaire doelgroep -huishoudens die op basis van hun inkomen afhankelijk zijn van huurtoeslag-. Daarnaast richten we ons op de secundaire doelgroep -inkomensgroep tot de EU-grens voor sociale huur-."

Woongroep Marenland heeft vastgoedbezit in vier gemeenten in de regio Eemsdelta en heeft volgens Aedes CiP 2014 totaal 2.411 woongelegenheden in beheer. Circa 80% van het vastgoed is gelegen in Appingedam en Uithuizen.

Het woningbezit bestaat bijna voor de helft uit eengezinswoningen. Het grootste gedeelte hiervan is gebouwd tussen 1960 en 1980. Voorts bezit Woongroep Marenland seniorenwoningen, woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en onzelfstandige eenheden.

Tot eind 2014 was in de gemeenten Eemsmond en Loppersum huurdersvereniging "De Huurder" actief, die de belangenbehartiging heeft overgedragen aan de begin 2015 opgerichte nieuwe huurdersvereniging De Maren. De Maren ziet sedertdien toe op het gehele werkgebied van Woongroep Marenland inclusief de gemeenten Appingedam en Delfzijl.

Woongroep Marenland werkt samen met zorg- en welzijnsinstellingen, zoals Zonnegroep Noord, De Zijlen, NOVO en 's Heeren Loo.

De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van Toezicht bestaande uit vijf leden waarvan twee leden op voordracht van de huurdersvereniging. Bij Woongroep Marenland waren ultimo 2014 27 medewerkers in dienst: het aantal formatieplaatsen bedroeg 25,4.

Werkgebied

Woongroep Marenland is werkzaam in de gemeenten Appingedam, Eemsmond, Loppersum en Delfzijl (de zogenaamde DEAL-gemeenten) in het noordoosten van de provincie Groningen. Deze gemeenten vormen samen de regio Eemsdelta. In het werkgebied zijn zeven corporaties actief, die met elkaar ruim 30% van de woningvoorraad in bezit hebben. Woongroep Marenland heeft zo'n 24% van de totale huurvoorraad in eigendom. De belangrijkste gemeenten voor Woongroep Marenland zijn Appingedam met ruim 12.000 inwoners en Eemsmond met bijna 16.000 inwoners.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting plaatst Woongroep Marenland in referentieregio Rg01 *Ommelanden* in de referentiegroep Rf 09 *Corporaties met marktgevoelig bezit*. Als Woongroep Marenland in dit rapport wordt vergeleken, is dit met de referentiegroep.

Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,2.

Woongroep Marenland maakt zowel haar opgaven als haar ambities waar. Op alle onderwerpen, waarop Woongroep Marenland volgens de opgaven moet presteren, behaalt zij een zeven of hoger. De ambities komen overeen met de opgaven en op veel onderdelen zijn de concreet geformuleerde ambities beter meetbaar geworden.

De ambities van Woongroep Marenland blijven echter niet beperkt tot het directe werkgebied, maar betreffen de gehele regio Eemsdelta. Zowel de bevolkingskrimp en de vergrijzing als ook de aardbevingsproblematiek zijn aanleiding geweest om leefbaarheid in een veel breder perspectief te plaatsen en dit op regioniveau in plaats van alleen op wijk- of buurniveau in aanmerking te nemen. Woongroep Marenland speelt in de persoon van haar directeur in de samenwerking tussen de corporaties in de regio en alle andere partijen, die het "Convenant Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta" hebben ondertekend, een stimulerende en bindende rol. Deze rol wordt door de betrokkenen bijzonder gewaardeerd.

De bevolkingskrimp en de vergrijzing zijn vertaald naar het strategisch voorraadbeleid (SVB). De uitvoering van het SVB is in volle gang en de resultaten zijn terug te vinden in de huidige samenstelling van de woningportefeuille. Het aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten in de woningportefeuille is anderhalf maal zo groot als bij vergelijkbare corporaties. Ook het aandeel nultredenwoningen ligt 25% hoger dan bij vergelijkbare corporaties.

De commissie waardeert dat voor zowel de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen als voor de dienstverlening de prestaties de opgaven overtreffen en de corporatie goed scoort.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit perspectief met een 7,3.

De gemeenten vinden dat niet alleen de doelgroep goed wordt bediend, maar dat Woongroep Marenland ook de sociaal-maatschappelijke verbindingen maakt. Woongroep Marenland anticipeert op een zeer goede wijze op de maatschappelijke ontwikkelingen. De huurders zijn tevreden over de energiebesparende maatregelen om het energielabel van de bestaande woningen gemiddeld op label C te brengen en om met deze maatregelen de woonkwaliteit te verbeteren. De gemeente Appingedam heeft bewondering voor de maatschappelijke taken die Woongroep Marenland heeft uitgevoerd. De gemeenten geven aan dat Woongroep Marenland hart heeft voor de leefomgeving van de huurders.

De visie, strategie en het beleid van Woongroep Marenland zijn voor alle stakeholders duidelijk. De bestuursstijl is coöperatief. Woongroep Marenland is heel goed benaderbaar en reageert adequaat op allerlei zaken. De gemeenten zijn van oordeel dat Woongroep Marenland zich scherp bewust is van regionale ontwikkelingen en problemen, zoals de krimp en aardbevingsproblematiek. De gemeenten waarderen de beleidskracht van Woongroep Marenland in hoge mate. De bestuurder staat voor de regio en niet alleen voor de eigen corporatie.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7.

Woongroep Marenland scoort voldoende op alle onderdelen van Presteren naar Vermogen. Woongroep Marenland maakt voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Woongroep Marenland heeft een gezonde financiële positie. De externe toezichtinstellingen, zoals CFV, WSW en Minister zijn dezelfde mening toegedaan. Woongroep Marenland krijgt voldoende borging voor haar investeringen via het WSW. Woongroep Marenland weet jaarlijks haar financiële positie verder op peil te houden door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Woongroep Marenland heeft gedurende de visitatieperiode regelmatig actualisaties doorgevoerd en voldoende bijgestuurd om de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen te kunnen voldoen. Woongroep Marenland stuurt adequaat op haar financiële kengetallen en laat dat voldoende inzichtelijk terugkomen in haar financiële overzichten. Haar risicomanagementsysteem is op orde en geheel doorgevoerd binnen alle geledingen van de corporatie.

Governance

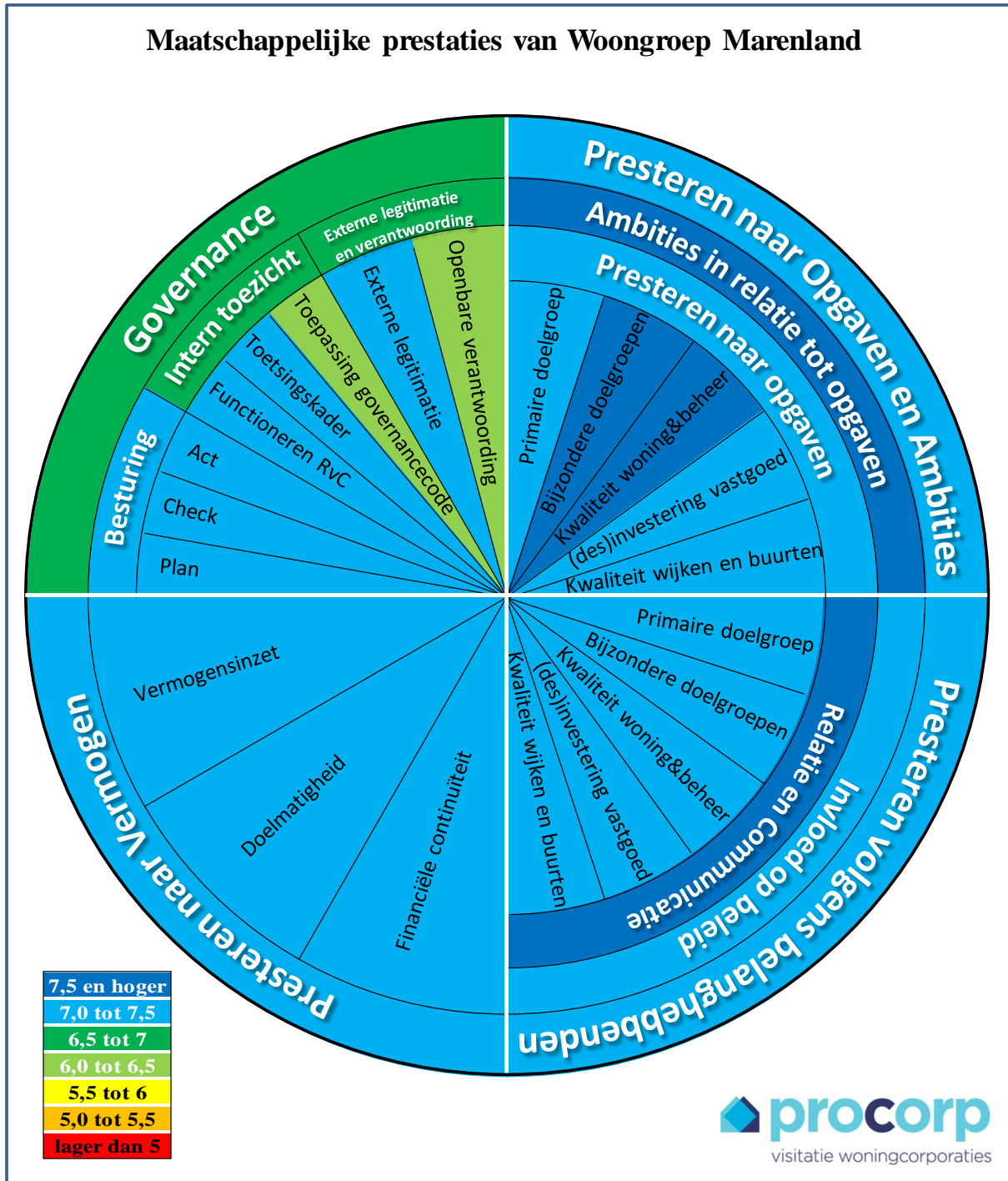
De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,8.

Woongroep Marenland heeft erg veel tijd en energie gestopt in het actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van risicoanalyses. Ook heeft zij veel tijd en energie gestopt in het concreet maken van de ondernemingsdoelen. Woongroep Marenland hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Dit systeem volgt duidelijk de opgaven en meet de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en de financiële randvoorwaarden. Woongroep Marenland heeft aangetoond de Act uit de PDCA-cyclus in haar organisatie en verantwoordingsdocumenten goed te borgen.

Woongroep Marenland heeft naar de mening van de commissie de governancestructuur op een duidelijk en heldere manier omschreven. Voorts vindt de commissie dat op weloverwogen en inhoudelijke gefundeerde wijze de raad haar toezichthoudende rol inzet. De corporatie "praat in kansen" over alle problemen die zich in deze moeilijke regio voordoen. De bestuurder is creatief en heeft een voortrekkersrol in tal van initiatieven in de regio Eemsdelta. De commissie waardeert de wijze waarop Woongroep Marenland op een actieve en transparante wijze haar belanghebbenden betreft bij zowel de input van het beleid als in de terugkoppeling van de realisatie van plannen.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert Woongroep Marenland de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld in welke mate Woongroep Marenland voldoet aan het realiseren van de externe opgaven. De uitwerking van deze externe opgaven liggen op regionaal of gemeentelijk niveau veelal vast in woonvisies en prestatieafspraken met de gemeenten binnen het werkgebied van de corporatie en op landelijk niveau, zoals bijvoorbeeld blijkt uit het convenant Energiebesparing Huursector uit 2012.

De cijfers die Marenland scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin Marenland deze opgaven realiseert of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van Marenland aanvullend zijn op of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie worden gegeven voor de manier waarop Marenland de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgaven, onderbouwing), de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast, de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving, de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op de haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

1.1 De opgaven in het werkgebied

Woongroep Marenland is werkzaam in de gemeenten Delfzijl, Eemshaven, Appingedam en Loppersum. Zij vormen samen het gebied van de regio Eemsdelta. Volgens publicaties van de NAM en de Rijksoverheid komen in het gehele werkgebied van Woongroep Marenland aardbevingen voor door de gaswinning.



Regio Eemsdelta (bron: Google Maps)

De regio Eemsdelta is sinds 2009 officieel één van de krimpgebieden van Nederland. Provincie en gemeenten zijn allereerst verantwoordelijk voor de aanpak van de gevolgen van bevolkingskrimp en vergrijzing.

Convenant "Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta"

Met het convenant "Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta" van 2012 hebben provincie, gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen en het MKB Nederland Noord samenwerkingsafspraken gemaakt met als doel te investeren in de toekomstige leefbaarheid van de regio. Het convenant richt zich op een hoogwaardige en toekomstbestendige kwaliteit van de regionale voorzieningenstructuur en de bereikbaarheid daarvan.

"Leefbaarheid in de dorpen en steden van de Eemsdelta vraagt om maatwerk in ruimte en organisatie van voorzieningen, op lokaal niveau. Naast de ruimtelijke kant van de voorzieningen, gaat het om het bouwen aan sociale netwerken en de opzet van zorgstructuren als deel van de leefgemeenschappen in het gebied."

Een en ander vraagt om een goede (marktconforme) match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt zowel ten aanzien van de omvang als de kwaliteit van het woningaanbod.

"De woningbouwopgave richt zich zowel op de hoeveelheid woningen als op de kwaliteit ervan: soort en geschiktheid. Het Woon en Leefbaarheidplan voorziet in een transformatieprogramma Wonen: een lange termijnperspectief voor de regionale woningvoorraad (programma en kwaliteit), uitgewerkt per (type) kern."

Voor het landelijk gebied kent dat plan een kernhiërarchie met regionale concentratiepunten. De hiërarchie bestaat uit de volgende soorten kernen:

Regionaal centrum

Een regionaal verzorgende functie met alle dagelijkse voorzieningen en niet dagelijkse voorzieningen, zoals middelbaar onderwijs, zorg/verpleeginstelling, detailhandel in niet dagelijkse goederen, (financiële) dienstverlening en verzorgende bedrijven (garages, installateurs e.d.)

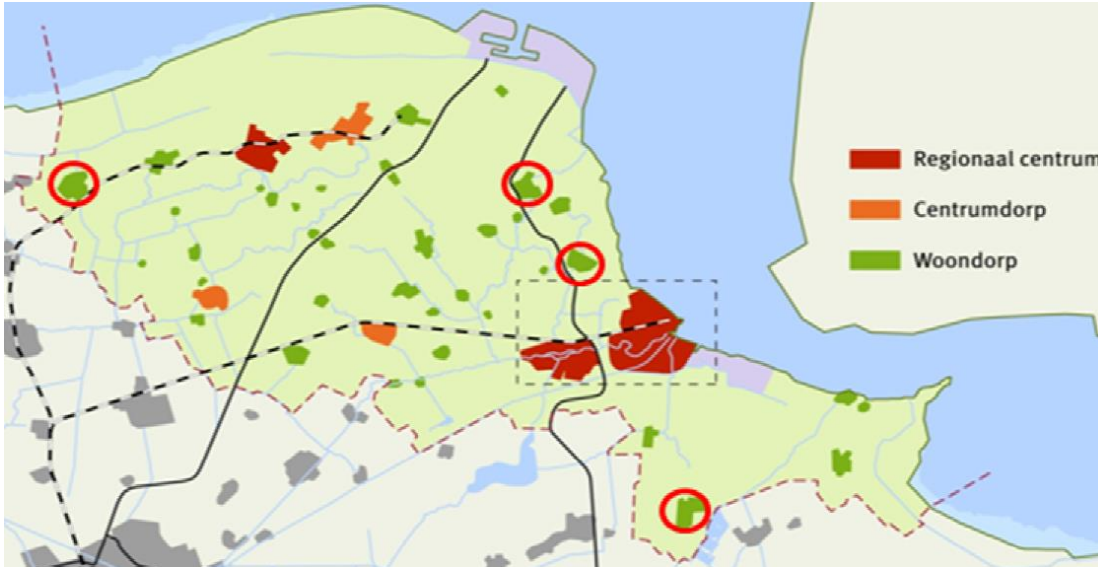
Centrumdorp

Compleet pakket aan dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, basisonderwijs, huisarts, dorps huis en aansluiting openbaar vervoer.

Woondorp

Heeft geen of een incompleet pakket aan dagelijkse voorzieningen.

Bij de centrumdorpen wordt onderscheid gemaakt tussen robuuste (oranje op de kaart) en niet robuuste centrumdorpen (groene woondorpen in de rode cirkels). Deze laatste zijn nu centrumdorp, maar zullen zich na 2040 niet als zodanig weten te handhaven.



Robuust ruimtelijke structuur 2040 (Bron: convenant Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta, 26 april 2012)

Prestatieafspraken

In de navolgende paragrafen zijn de teksten en afspraken uit het convenant "Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta" overgenomen voor zover deze voor de visitatie van belang zijn.

Huisvesting van de primaire doelgroep

"De woningcorporaties zullen, als op gemeentelijk niveau de structurele leegstand in de sociale verhuur meer dan 3% bedraagt binnen drie jaar een navenant aantal woningen uit de markt nemen. De leegstand en de verhuurbaarheid van de sociale huurwoningen wordt daartoe periodiek gemonitord."

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

"Uitgangspunt is dat de door demografische ontwikkelingen benodigde groei aan verzorgd en beschermd wonen voor 75%, en dat die van de levensloopbestendige woningen voor 50% in de sociale huurwoningvoorraad zullen worden gerealiseerd."

"De vraag welke omvang de extramuralisering van wonen in verzorgingshuizen zal krijgen is nog niet beantwoord. Deze omvang zal in het Woon- en Leefbaarheidplan uitgewerkt worden. De mate waarin deze groei door de woningcorporaties zal worden gerealiseerd is onderwerp van overleg."

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Ook voor de kwaliteitshandhaving van de woningvoorraad is een ambitie opgenomen. "De corporaties streven er in de komende tienjaarperiode naar dat door te exploiteren woningen geen slechte of matige bouwtechnische kwaliteit meer hebben en dat 90% van die woningen een energielabel van C of hoger heeft."

(Des)investeringen in vastgoed

De afspraken over het wonen laat de volgende ambities zien aan sloop en nieuwbouw voor de periode van 2012 to 2017 van zowel huur als koopwoningen.

	Saldo	Sloop	Nieuwbouw
Appingedam	+ 162	160	322
Delfzijl totaal	- 398	599	201
-- stedelijk	- 337	512	175
-- landelijk	- 61	87	26
Eemsmond*	+ 80	139	219
Loppersum	- 23	123	100
Totaal deal regio	- 179	1.021	842

Bron: convenant Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta, 26 april 2012

Gezien de volatiliteit van de woningmarkt is in 2014 een nieuw woningmarktonderzoek gehouden en zijn nieuwe prognoses opgesteld die tot herijking van de ambities kunnen leiden.

“De woningcorporaties zullen, als op gemeentelijk niveau de structurele leegstand in de sociale verhuur meer dan 3% bedraagt binnen drie jaar een navenant aantal woningen uit de markt nemen.”

Kwaliteit van wijken en buurten

“Gemeente en woningcorporaties gaan gebieden aanwijzen die bijzondere aandacht behoeven op het gebied van en de kwaliteit van de woningvoorraad en woonmilieus en de kwetsbaarheid van woongebieden. Voor deze gebieden wordt een aanpak ontwikkeld. Over deze aanpak vindt overleg met de bewoners plaats.”

“Partijen komen overeen een Woon- en Leefbaarheidmonitor te laten bouwen. De monitor wordt jaarlijks (eerst in 2012) uitgevoerd en de resultaten van de monitor worden gebruikt om de voortgang van de uitvoering van het Woon- en Leefbaarheidplan te toetsen.”

Overigens heeft een RIGO onderzoek uit 2013 aangetoond dat op grond van de Woon- en Leefbaarheidmonitor de doelbereiking van het Woon- en Leefbaarheidplan niet kan worden aangegeven. Op procesniveau is de voortgang niet te meten en voor de beoogde output was het voorgestelde indicatorstelsel niet toereikend. In 2013 is de monitor sterk verbeterd, waardoor in 2014 de eerste resultaten verschenen in de “Woon- en Leefbaarheidmonitor Eemsdelta 2014”.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3

De commissie heeft een positief oordeel over de omvang van de goedkope voorraad van Woongroep Marenland en de huurprijs die zij voor haar woningen rekent. De totale omvang van de kernvoorraad komt in de verhoudingen overeen met vergelijkbare corporaties, maar het goedkope deel daarvan is bijna tweemaal zo groot. Tevens zijn de woningen in hun prijs/kwaliteitsverhouding ruim 10% goedkoper dan bij andere corporaties. De woningen worden conform de toewijzingsregels toegewezen en de wachttijd voor een woning ligt op een gemiddelde van ca. 2 jaar.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen ***De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5***

De demografische ontwikkelingen (waaronder de vergrijzing) zorgen voor een veel grotere behoefte aan specifieke woningen voor ouderen. Deze ontwikkelingen zijn vertaald naar het Strategisch Voorraadbeleid. De uitvoering van dit beleid is effectief meetbaar gelet op de samenstelling van de woningportefeuille. Het aandeel van de woningen voor ouderen en gehandicapten is tweemaal zo hoog als bij vergelijkbare corporaties en het aandeel nul-tredenwoningen 25% hoger.

Met de realisatie van twee nieuwbouwprojecten in Appingedam en één in Uithuizen voor bijzondere doelgroepen geeft Woongroep Marenland een goede invulling aan deze opgave.



In Appingedam gaat het om de projecten aan de Gockingastraat (zie foto) met 27 appartementen en aan het Overdiep 26, met 42 appartementen. Beide complexen in samenwerking met Stichting NOVO.

Bron: Website Woongroep Marenland

In Uithuizen betreft het de nieuwbouw aan de Hoofdstraat-West 75 D, ook in samenwerking met Stichting NOVO.



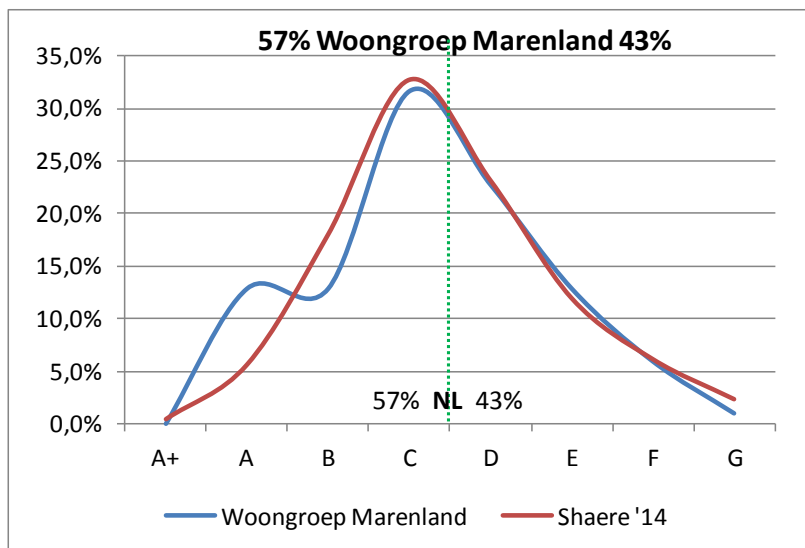
Bron: Website NOVO

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,6

Niet alleen de prijs/kwaliteitsverhouding, maar ook de absolute kwaliteit (uitgedrukt in punten volgens het woningwaarderingstelsel) van de woningen is beter dan bij vergelijkbare corporaties. De woningen van Woongroep Marenland scoren 88 WWS punten voor uitrusting en kwaliteit. Bij vergelijkbare corporaties is dat 79 WWS punten.

De bewoners zijn tevreden over de conditie en de onderhoudstoestand van de woningen. Desalniettemin heeft de commissie wel een opmerking voor wat betreft de aansturing van het onderhoud. De commissie heeft geen beleidsdocumenten aangetroffen waarin de gewenste onderhoudsconditie wordt bepaald. Ook is er geen instrumentarium om de conditie van het onderhoud te meten. De commissie heeft de indruk gekregen dat het onderhoudsbeleid gestuurd wordt vanuit techniek op tactisch en operationeel niveau (onderhoudscycli, inspectie) en niet vanuit strategie en beleid. Dit wil echter niet zeggen dat de onderhoudsconditie niet goed is. De uitgaven aan onderhoud zijn echter wel wat lager dan bij vergelijkbare corporaties.

De kwaliteit van dienstverlening wordt periodiek gemeten door USP. Het landelijk gemiddelde ligt volgens deze meting op een waardering van 7,3. De eigen ambitie van Woongroep Marenland is gezet op een 7,5. En de door USP gemeten waardering van de bewoners komt uit op een 7,7.



Woongroep Marenland zet in op het voldoen aan de energienormen en daarmee het terugdringen van de woonlasten voor haar bewoners. De voortgang van Woongroep Marenland op het behalen van betere energielabels gaat gelijk op met die van de overige corporaties in Nederland.

Opvallend is het relatief hoge aandeel van woningen met een A-label. Dit is het resultaat van de redelijk omvangrijke sloop- en nieuwbouwprojecten van de afgelopen jaren.

(Des)investeren in vastgoed
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0

De investeringen in vastgoed lopen conform de prestatieafspraken met de gemeente Appingedam en het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma volgens de eigen meerjarenbegroting 2012-2016.

Wel is enige vertraging ontstaan vanwege de aardbevingsproblematiek en het ontbreken van bouwrichtlijnen voor het aardbevingsbestendig maken van woningen. Een eerste

versie van deze richtlijnen staan in de Nationale Praktijk Richtlijn (NPR). Een tweede versie wordt pas eind 2015 verwacht.

In de periode 2011-2013 zijn 219 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en zijn 128 woningen gesloopt. In 2014 was er geen nieuwbouwoverlevering. In de afgelopen vier jaar zijn ruim 500 woningen verbeterd.

Woongroep Marenland heeft in Appingedam twee brede scholen ontwikkeld. Nu mogen dit soort projecten volgens de nieuwe Woningwet niet meer door corporaties worden uitgevoerd.



De Brede School Olingertil is een uitbreiding van een bestaande accommodatie. De uitbreiding betreft 8 groepsruimten en een sportzaal. Tevens is het bestaande gebouw ingrijpend verbouwd, waardoor functionele gemeenschappelijke ruimtes zijn ontstaan.

De Brede School Opwierde is nieuwbouwproject. De Brede School huisvest de organisaties: OBS De Iemekörf, Openbare Jenaplan Basisschool Jan Nieuwenhuyzen, PCBS De Triangel, peuterspeelzaal Pinkeltje/ASWA en de kinderopvang van Kids2b



Het gaat bij deze brede school om voorschoolse opvang, peuterspeelzaal, dagopvang, onderwijs, opvang tussen de middag en buitenschools en culturele, educatieve en sportieve activiteiten na schooltijd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0

De kwaliteit van de woonomgeving wordt door de bewoners met een 7,6 gewaardeerd. Deze score ligt boven het landelijk gemiddelde.

De opgave op het terrein van leefbaarheid is opgenomen in het "Convenant Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta". Hierin zijn gebieden aangewezen die bijzondere aandacht behoeven op het gebied van de kwaliteit van de woningvoorraad en woonmilieus en de kwetsbaarheid van woongebieden.

Woongroep Marenland vindt een schone woonomgeving belangrijk. Gemeenschappelijke tuinen worden daarom op kosten van Marenland onderhouden. Ook neemt Marenland een deel van de schoonmaakkosten van de woongebouwen voor haar rekening.

Het aanpakken van overlast heeft bij de Woongroep Marenland een hoge prioriteit. Bij overlast kan er sprake zijn van onwil, maar soms ook van onmacht. In het laatste geval schakelt Marenland samenwerkingspartners in uit de hulpverlening en wordt een tweede of laatste kansbeleid toegepast.

In 2013 heeft Woongroep Marenland bijgedragen aan een plan voor het versterken van de leefbaarheid in het dorp 't Zandt in de gemeente Loppersum.

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,3

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,1	7,3
Betaalbaarheid	7,5	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	8,0	7,5
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	7,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,7	7,6
Kwaliteit dienstverlening	8,0	
Energie en duurzaamheid	7,0	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	7,0	7,0
Sloop, samenvoeging	7,0	
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed	7,0	
Verkoop	7,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,0
Wijk- en buurtbeheer	7,0	
Aanpak overlast	7,0	
6. Overige/andere prestaties		
Presteren naar Opgaven		7,3

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 8.

Het in 2011 vastgestelde "Ondernemingsplan Woongroep Marenland 2012" heeft als subtitel "Wonen is meer dan het huren van een huis!". Het beleidsplan betreft de periode 2012 – 2014 en is een voortzetting van het ondernemingsplan 2010 – 2011. Er is gekozen voor een vrij korte looptijd om op een later tijdstip beter te kunnen aansluiten bij het op te stellen Woon- en Leefbaarheidsplan voor de DEAL-gemeenten (Delfzijl, Eemshoek, Appingedam en Loppersum).

Woongroep Marenland onderschrijft in haar ondernemingsplan de beleidslijn die voor de regio is overeen gekomen:

- o een combinatie van sloop, nieuwbouw en investeringen in de bestaande voorraad;
- o op basis van de verwachte trek van de woondorpen naar de centrumdorpen blijft Woongroep Marenland zich nadrukkelijk inzetten voor ouderen die zo lang mogelijk in hun eigen woning willen blijven;
- o goed monitoren van de ontwikkelingen om te zien of en in welke mate de geprognosticeerde trends zich voordoen.

De volgende teksten zijn overgenomen uit dat ondernemingsplan.

Waar staan we voor en wat willen we bereiken

Missie

Woongroep Marenland is een maatschappelijke organisatie die zich primair richt op de huisvesting van mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Zij heeft daarbij grote aandacht voor een optimaal woonklimaat. Woongroep Marenland is geworteld in de Christelijke traditie waaruit zij haar verantwoordelijkheid serieus neemt en een solide en betrouwbare partner wil zijn.

Doelstellingen/Acties

- o De algehele klanttevredenheid wordt gewaardeerd in een cijfer 7,5 of hoger;
- o Het cijfer voor het presteren volgens belanghebbenden is minimaal een 8;
- o Het cijfer voor de aandachtsgebieden "Presteren naar vermogen" en "Governance" is minimaal een 7;
- o De mogelijkheid voor klantgestuurd onderhoud wordt onderzocht.

Wat wordt er van ons verwacht

- o Het strategisch voorraad beleid wordt geactualiseerd op basis van de verwachte krimpontwikkelingen en de woon- leefbaarheidsplannen.

Wat willen we met onze woningen

- o Het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma wordt uitgevoerd volgens de meerjarenbegroting 2012-2016.
- o Het duurzaamheidsbeleid wordt in 2012 ontwikkeld.

Wat willen we voor onze huurders betekenen

- o Medio 2012 staat het woningaanbod op de website. Dan wordt het ook mogelijk om zich via de website in te schrijven als woningzoekende;
- o Elk jaar meten we de kwaliteit van een dienstverleningsproces, met een cyclus van twee jaar per proces. Op basis van de uitkomsten van de laatste meting ligt er per 1 januari van het erop volgende jaar een actieplan om de dienstverlening ten aanzien van het betreffende proces te verbeteren;
- o Jaarlijks realiseren we de toewijzingsnorm van 90% aan de doelgroep (met een

- inkomen tot € 33.000);
- o Het totaalbedrag van de uitstaande vorderingen op vertrokken huurders is aan het eind van deze planperiode met 25% verminderd.

Oog voor buurt en bewoners

- o Elke twee jaar wordt een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd door USP, voor het eerst in 2012. De aanbevelingen/verbeterpunten worden in 2013 in uitvoering genomen
- o Elke twee jaar wordt de klanttevredenheid op de verschillende dienstverleningsprocessen gemeten door USP. Het tussenliggende jaar gebruiken wij voor uitvoering van de aanbevelingen en verbeterpunten.

Wonen, ook als extra zorg nodig is

- o Realisatie van een woonzorgzone in Appingedam (Opwierde);
- o Realisatie van twee nieuwbouwprojecten in Appingedam en één in Uithuizen voor bijzondere doelgroepen;
- o Afhankelijk van de behoefte: ondersteunen van initiatieven voor woongroepen voor ouderen;
- o Realiseren van een versnelling en een vereenvoudiging van het aanvragen en aanbrengen van aanpassingen in het kader van de Woongroep MarenlandO.

De concrete vertaling van deze strategische doelstellingen voor de periode 2011 tot en met 2014 is opgenomen bij de onderwerpen van de betreffende prestatievelen in bijlage 1 van dit rapport.

Woongroep Marenland heeft ambities die passen bij de lokale, regionale en landelijke opgaven. Hiermee voldoet Woongroep Marenland aan het ijkpunt voor een 6.

De ambities van Woongroep Marenland zijn helder en concreet beschreven. Veelal zijn de ambities in latere beleidsdocumenten nog meer SMART beschreven en wordt erop goed gestuurd. Zowel intern als met belanghebbenden wordt heel duidelijk gecommuniceerd over de gestelde doelen en geformuleerde ambities. Binnen de Woongroep Marenland organisatie blijken de doelen goed 'tussen de oren te zitten' van de medewerkers en managers en wordt zo optimaal mogelijk gegeven deze doelen en ambities gewerkt.

In de jaarverslagen worden de doelen/speerpunten en de behaalde resultaten van het betreffende jaar helder verwoord. De koppeling met de meerjarenbegroting wordt telkens aangegeven.

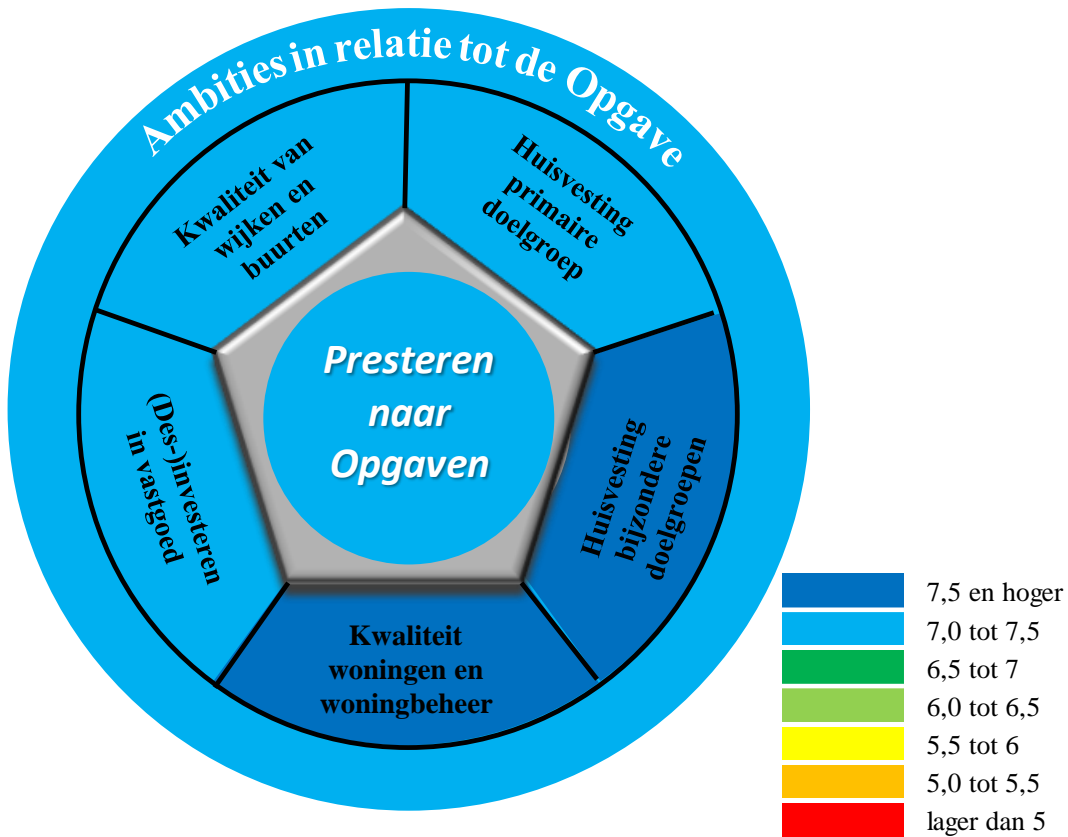
Het is de commissie opgevallen dat bijstelling van de ambities aan de actualiteit adequaat plaatsvindt.

De commissie kent gelet op de manier waarop met de eigen ambities wordt omgegaan twee pluspunten toe. De pluspunten worden gegeven voor de heldere verwoording en onderbouwing van de ambities en doelen en mate waarin deze, soms in latere beleidsdocumenten, SMART gemaakt zijn en voor het bijstellen en actualiseren van de ambities op basis van signalen uit de omgeving en de wijze waarop dit ook met belanghebbenden wordt gedeeld en de manier waarop verantwoording wordt afgelegd in het desbetreffende jaarverslag.

De totaalscore voor de ambities komt daarmee op een 8.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 7,5



Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemi deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Presteren in het licht van de opgaven	7,3	7,5	7,6	7,0	7,0		7,3	75%	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	

2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o de gemeente Appingedam;
- o de gemeente Eemsum;
- o de provincie Groningen;
- o Huurdersvereniging De Maren;
- o Huurdersvereniging De Huurder;
- o Zorg- en welzijnsinstellingen Novo en Zonnehuisgroep Noord;
- o Stichting Openbaar Onderwijs Marenland;
- o Woongroep Uithuizen.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelen.
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 De belanghebbenden van Woongroep Marenland

Huurders

In de visitatieperiode was huurdersvereniging "De Huurder" actief voor de huurders van Woongroep Marenland in de gemeenten Eemsum en Loppersum. In de gemeente Appingedam en Delfzijl werden de huurders niet vertegenwoordigd door een huurdersvereniging. Aan het eind van de visitatieperiode is huurdersvereniging "De Maren" opgericht, die de belangenbehartiging heeft overgenomen van Huurdersvereniging "De Huurder". De nieuwe huurdersvereniging treedt sedertdien op voor de belangen van de bewoners van Woongroep Marenland in de vier gemeenten, waarin de corporatie werkzaam is. Er is een samenwerkingsovereenkomst tussen Woongroep Marenland en de huurdersorganisatie.

Ieder jaar vindt regelmatig overleg plaats met de huurdersorganisatie, waarbij onder meer onderwerpen zijn besproken als het huurprijsbeleid, de begroting en het strategisch voorraadbeleid.

Woongroep Marenland betreft graag de bewoners bij haar plannen, bij het beheer en bij de leefbaarheid in buurten en dorpen. Dat doet zij met klankbordgroepen bij planontwikkeling, het (financieel) ondersteunen van bewonersinitiatieven en het houden van buurt-schouwen.

In een aantal wooncomplexen zijn bewonerspanels actief die regelmatig met Woongroep Marenland overleggen over allerlei onderwerpen die hun complex betreffen. Overleg wordt gevoerd met de besturen van de Woongroep voor ouderen Warfumburen en de Woongroep Uithuizen.

Gemeenten

Woongroep Marenland is werkzaam in vier gemeenten; de gemeenten Appingedam en Eemshoek zijn de belangrijkste voor de corporatie. Met de gemeenten in het DEAL-verband zijn de uitkomsten van het strategisch voorraadbeleid van de zeven corporaties gedeeld. In 2015 worden de prestatieafspraken met de gemeenten geactualiseerd.

Met de deelnemers aan het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemshoek is de afgelopen jaren een intensieve samenwerking ontstaan. De partijen geven in dit plan aan hoe zij willen omgaan met thema's als de krimpende bevolking, de vergrijzing en het vertrek van jongeren uit de regio, uitgaande van de volgende stellingen:

- Mensen moeten lang kunnen blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Woningen worden daarvoor zoveel mogelijk geschikt gemaakt;
- Er wordt geïnvesteerd in vitale gemeenschappen in de dorpen en buurten en daarmee in sociale samenhang;
- Voorzieningen worden geconcentreerd om de kwaliteit te verhogen, waarbij de bereikbaarheid wordt verbeterd;
- Nieuwbouw van woningen vindt zoveel mogelijk plaats binnen de bestaande kernen.

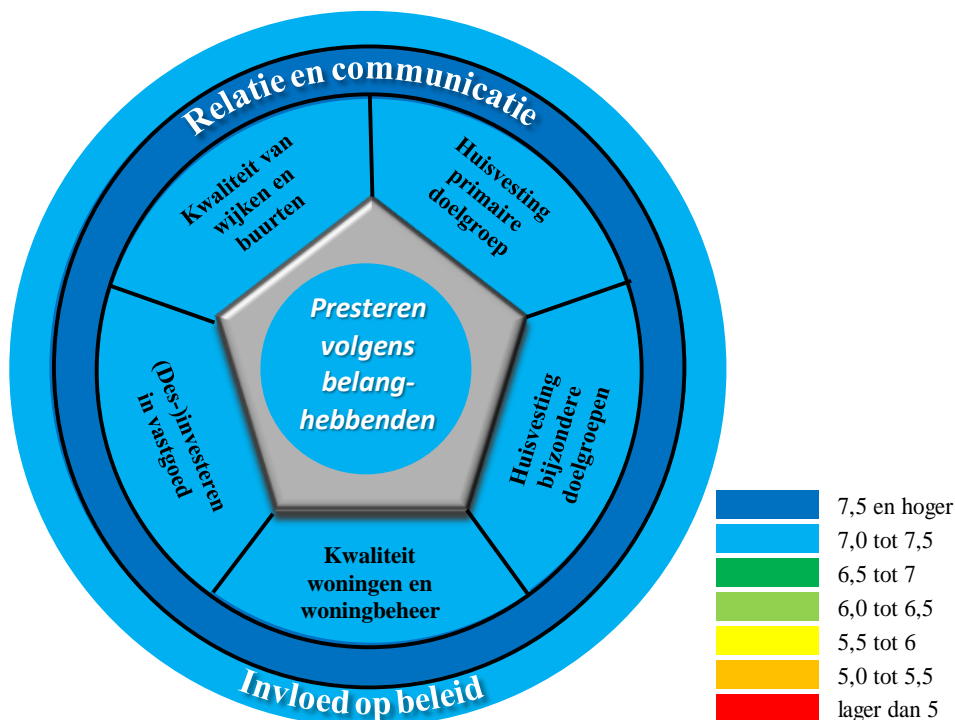
Zorg/welzijnsinstellingen

Woongroep Marenland heeft een goede samenwerking met de zorginstellingen in het werkgebied, zoals Zonnehuisgroep Noord, De Zijlen, NOVO en 's Heeren Loo. Woongroep Marenland beheert in totaal 145 eenheden op verschillende locaties waar mensen met een beperking onder begeleiding zelfstandig wonen. Ook verhuurt Woongroep Marenland ongeveer 15 woningen voor deze doelgroep aan zorginstellingen.

Met de zorgpartners wordt op bestuurlijk niveau periodiek overlegd. Op operationeel niveau is contact tussen de organisaties. De samenwerking met de zorg- en welzijns-partijen geschiedt voornamelijk op projectbasis.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden	Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de prestaties				
2.1.1 Huisvesting van primaire doelgroep	6,9	7,1	7,1	7,0
2.1.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,4	7,0	7,0	7,1
2.1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,0	7,2	7,4	7,2
2.1.4 (Des)investeringen in vastgoed	6,9	7,4	7,6	7,3
2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten	6,8	7,4	7,5	7,2
Totaal tevredenheid over de prestaties	7,0	7,2	7,3	7,2
2.2 Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,1	7,7	7,8	7,5
2.3 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de	7,1	7,3	7,1	7,2
Eindcijfer	7,1	7,4	7,4	7,3



Gemiddeld scoort Woongroep Marenland een **7,3** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de prestaties op alle prestatievelden. De scores van de groepen van belanghebbenden liggen alle redelijk dicht bij elkaar. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie is het grootst bij de gemeenten en overige belanghebbenden.

De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 7,0.

Volgens de huurders zouden er voor starters en jongeren met een kleine beurs kleine appartementen worden gebouwd. In gemeenten Delfzijl en Eemsmond zijn hier voorbeelden van door industriële panden om te bouwen tot woningen voor jongeren. Het wordt als goed bevonden dat daarmee de ontgroening van de omgeving en ook de krimp wordt tegen gegaan.

Huurders hebben op een paar onderdelen van dit prestatieveld wat lagere beoordelingen gegeven. Volgens hen vertoont het toewijzingsbeleid een hiaat. Als voorbeeld noemen zij dat één persoon een huis met 5 slaapkamers krijgt toegewezen. Iemand die niet van tuinieren houdt, krijgt een woning toegewezen met een hele grote tuin. Bij de huurdersorganisatie leeft het idee dat bij toewijzing slechts geldt "als er maar wordt verhuurd". Inmiddels heeft de corporatie aangegeven dat de toewijzingscriteria helderder zullen worden geformuleerd en vastgesteld. Toewijzingsbeleid is veranderd en aangescherpt.

De gemeenten vinden dat niet alleen de doelgroep goed wordt bediend, maar dat Woongroep Marenland ook de sociaal-maatschappelijke verbindingen maakt. Woongroep Marenland anticipeert op een prima wijze op de maatschappelijke ontwikkelingen.

Huurders hebben evenwel steeds een probleem met de huurverhogingen.

Lastenverzwaring gaat toch over de rug van huurders, die over het algemeen lage inkomens hebben. De huren worden volgens hen steeds minder betaalbaar. Woongroep Marenland zou meer aandacht aan probleemgezinnen moeten schenken.

Huurders zijn erg tevreden over de probleemoplossende wijze waarop Woongroep Marenland omgaat met huurachterstanden en de aanpak hiervan.

Statushouders wordt door Woongroep Marenland volgens de afspraken prima gehuisvest. Woongroep Marenland acteert prima op dit dossier.

De gemeente Eemsmond is zeer tevreden over de projecten met als voorbeeld het appartementencomplex Havenzicht en de ontwikkeling op de voormalige LTS-locatie, die Woongroep Marenland binnen de gemeente heeft gerealiseerd.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,1.

Woongroep Marenland heeft volgens de belanghebbenden voldoende woningen voor personen met een beperking. Content is de gemeente Eemsmond over het appartementencomplex dat de corporatie heeft gebouwd voor zorginstelling NOVO. Ook zijn zij tevreden over de realisatie van levensloopbestendige woningen. De zorg- en welzijnspartijen vinden dat Woongroep Marenland staat voor haar doelgroep in de regio en in hun gemeenten in het bijzonder. Bij de gemeente wordt het 2^e kansbeleid gemist. Een regeling zit nog niet in de prestatieafspraken. Wel is met de collega-corporaties een 2^e kansbeleid vastgesteld. De overeenkomst dient nog te worden ondertekend. Door de Woongroep Marenland wordt inmiddels gehandeld naar de geest van deze overeenkomst. De huurders zijn blij met de inspanningen die Woongroep Marenland zich getroost met betrekking tot de opgave van woningen in zorgcomplexen en zorgcentrum. De vraag wordt volgens de huurders door Woongroep Marenland goed ingevuld.

Huurders maken zich zorgen over de huisvesting van jongeren uit de hulpverlening. Woongroep Marenland

Limor (Landelijke Instelling voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie) heeft als mede-initiatiefnemer in Appingedam een vangnetvoorziening gerealiseerd voor mensen uit de regio die in een kwetsbare positie terecht zijn gekomen en tijdelijke opvang nodig hebben. De gemeenten Delfzijl en Appingedam hebben in samenwerking met de lokale woningcorporaties, onderwijsinstellingen, welzijnsinstellingen en sociale

diensten het initiatief genomen voor het project WAD. Jongeren worden begeleid in het wonen en bij het vinden van werk of het volgen van een opleiding.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer van 7,2.

De gemeente en de huurders zijn zeer te spreken over de aanpak van Woongroep Marenland bij renovaties. De corporatie gaat eerst de wijk in om met bewoners te overleggen. Als er plannen zijn voor nieuwbouw of onderhoud in een straat of wijk worden de bewoners hierbij betrokken, door middel van bewonersavonden, huisbezoeken en de organisatie van bewonerspanels.

Ook het proefproject met DEAL en Slochteren met 150 woningen van verschillende corporaties, wordt zeer positief beoordeeld en waardoor het voorzieningenniveau aan de woningen aanzienlijk wordt verbeterd. Een initiatief waarbij het primair gaat om de veiligheid voor de bewoners te vergroten. Daarbij geldt de eis dat bij een aardbeving bewoners veilig de woning moeten kunnen verlaten.

De huurders zijn tevreden over de energiebesparende maatregelen om het energielabel van de bestaande woningen gemiddeld op label C te brengen en om met deze maatregelen de woonkwaliteit te verbeteren.

Alle belanghebbenden waarderen de dienstverlening door Woongroep Marenland boven de norm.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een gemiddelde van 7,3.

De gemeente Appingedam neemt haar petje af voor de maatschappelijke taken die Woongroep Marenland heeft uitgevoerd. In een PPS-constructie heeft Woongroep Marenland twee brede scholen gerealiseerd. De gemeente heeft daarvoor 10 jaar 'gespaard' door verhoging van de OZB. De gemeente Eemsmond gaf aan ook graag scholen en een gezondheidscentrum te willen hebben.

Er heeft volgens de gemeente en de zorgpartijen door Woongroep Marenland een meer dan goede projectontwikkeling plaatsgevonden met passende architectuur. "De wijk Opwierde, de centrumontwikkeling van Appingedam en de centrumontwikkeling van Uithuizen zijn daar voorbeelden van. Is echt top wat Woongroep Marenland heeft gerealiseerd". De projecten worden fraai genoemd en van een hoog niveau. De huurders vinden dat het woningcomplex voor NOVO, dat Woongroep Marenland heeft gebouwd een eyecatcher voor de omgeving is.

Projectontwikkelaars komen niet naar het werkgebied omdat er volgens hen geen markt is, dus moeten de corporaties dit zelf oppakken.

De gemeente waardeert de wijze waarop Woongroep Marenland een aparte straat heeft gerealiseerd voor de Molukse bevolking en waarbij rekening is gehouden met specifieke wensen van de bewoners.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 7,2.

De gemeente geeft aan dat Woongroep Marenland hart heeft voor de leefomgeving van de huurders. Als voorbeeld noemt zij de herstructurering van de wijk Opwierde, waar een kwaliteitsslag is gemaakt en de leefbaarheid duidelijk is verbeterd.

Leefbaarheid wordt naar de mening van de gemeente vanuit een duidelijke visie geconcretiseerd. In de wijken kan de leefbaarheid worden vergroot door een juiste mix van koop- en huurwoningen, terwijl dit wel een keerzijde heeft. Er bestaan risico's als er wordt uitgepand in een wijk die aanvankelijk alleen uit huurwoningen bestond. Kopers van woningen besteden vaak minder aandacht aan het onderhoud van hun woning, waardoor het aanzicht van een wijk in kwaliteit achteruit gaat.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,5.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee Woongroep Marenland wordt getypeerd:

- Betrouwbaar, zorgzaam en kernpartner, geweldige partner
- Initiatief tot samenwerking op alle vlakken
- Groningse nuchterheid
- Sociaal, betrokken en betrouwbaar
- Betrouwbaar, professioneel, consequent; gewoon en dus bijzonder
- Maatschappelijk gericht, betrouwbaar, professioneel, transparant en gedegen

De overige belanghebbenden zijn meer dan tevreden over de relatie met Woongroep Marenland en de wijze waarop de corporatie met hen communiceert. Daar waar de huurders en de gemeenten vinden dat voor Woongroep Marenland op de norm een scoort, zijn de overige belanghebbenden enthousiaster in hun beoordeling. De visie, strategie en het beleid van Woongroep Marenland zijn voor alle stakeholders duidelijk. De bestuursstijl is coöperatief. Woongroep Marenland is heel goed benaderbaar en reageert adequaat op allerlei zaken. Zij neemt ook duidelijk initiatieven om samen te werken aan nieuwe ontwikkelingen op velerlei vlak.

De gemeente is van oordeel dat Woongroep Marenland zich scherp bewust is van regionale ontwikkelingen en problemen, zoals de krimp en aardbevingsproblematiek. De gemeente en Woongroep Marenland werken samen aan ambities, zij aan zij! De gemeente heeft het idee dat Woongroep Marenland altijd net 'een onsje' meer wil presteren.

Huurders zijn soms niet altijd tevreden over de communicatie, die kan volgens hen beter. Er bestaat duidelijk behoefte om meer informatie te ontvangen bij de start van verschillende plannen. Advies van de huurders is dan ook: "Zet berichten over bepaalde ontwikkelingen op de website zodat planvorming van Woongroep Marenland te volgen zijn. Huurders willen het graag horen van Woongroep Marenland zelf!"

De zorgpartijen herkennen in Woongroep Marenland een zekere eigenwijsheid en eigenzinnigheid, dat haar overigens siert. Er bestaat een goede mores in de regio, goede mentaliteit waar Woongroep Marenland veel aan bijdraagt. Woongroep Marenland is direct "Wat men zegt is wat men doet!" Jaarlijks organiseert Woongroep Marenland "de dag van de huurder". Ieder jaar is er een ander thema. Leefbaarheid en bewonersparticipatie zijn belangrijk speerpunten van Woongroep Marenland.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,2.

Alle belanghebbenden zijn meer dan positief aangaande de mate van invloed op het beleid. De scores van de drie groepen stakeholders zijn nagenoeg gelijk. De gemeente waardeert de beleidskracht van Woongroep Marenland in hoge mate. De bestuurder staat voor de regio en niet alleen voor de eigen corporatie. Op vele vlakken is de bestuurder een bindende factor. De gemeente is zeer duidelijk in haar mening dat in de beleidsvorming samen met de belanghebbenden verder wordt gekeken dan de grenzen van het eigen domein van Woongroep Marenland.

De huurders zijn blij dat zij zijn betrokken bij het nieuwe ondernemingsplan. Zij hebben gewaardeerd dat zij meegepraat hebben over het toekomstbeleid aangaande de problematiek van de vergrijzing en leegloop van de regio.

De zorgpartijen zijn van mening dat beïnvloeding van het beleid altijd mogelijk is. De gesprekken worden gevoerd op een altijd weloverwogen wijze.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Doorgaan zo, maar oog houden voor de bevolkingspopulatie, leeftijden van mogelijke huurders, duurzaamheid, betaalbaarheid en duidelijke communicatie
- Toewijzingsbeleid van probleemgezinnen

Verbeterpunten volgens de gemeente

- Blijf krachtig in de eigen koers, want in Appingedam zijn de resultaten blijvend zichtbaar
- Nog iets meer aandacht geven aan en nadrukkelijk aanwezig zijn in de gemeente Eemsmond

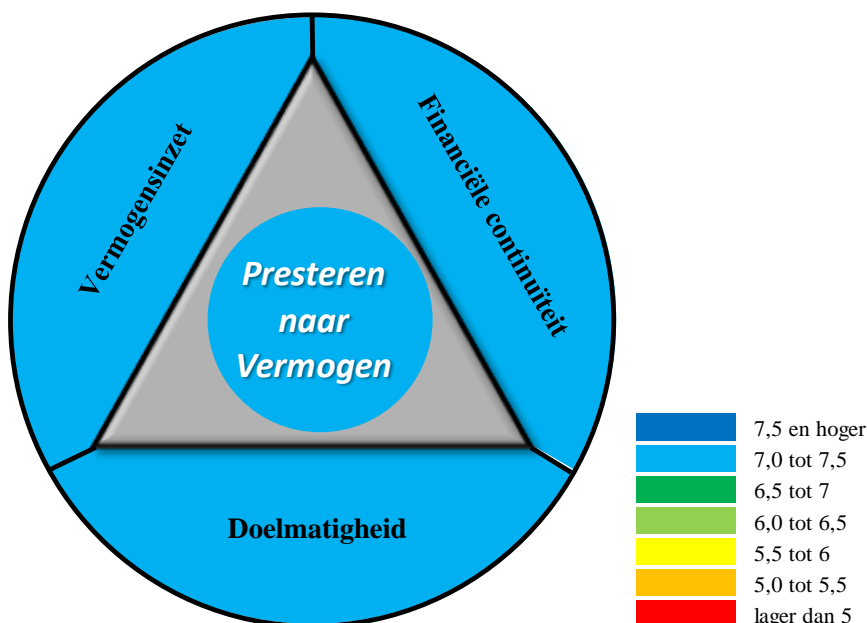
Verbeterpunten volgens overige belanghebbenden

- Vanuit onze organisatie gezien contacten met de woonomgeving blijven onderhouden en maatschappelijke verantwoordelijkheid op zich nemen.
- Vanuit ons perspectief gezien blijven investeren in betaalbaar wonen voor jonge gezinnen.
- Nieuwe huisvesting in het hart van de samenleving (ik weet dat dit gaat gebeuren) in plaats van weggestopt op een gedateerd bedrijventerrein.

3. Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of Woongroep Marenland voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Bij het Presteren naar Vermogen worden de onderdelen financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet beoordeeld.

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	7,0	30%	2,1
Doelmatigheid	7,0	30%	2,1
Vermogensinzet	7,0	40%	2,8
Presteren naar Vermogen			7,0



3.1 Financiële continuïteit

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Woongroep Marenland haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Woongroep Marenland voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie één pluspunt toe te kennen:

- o Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop Woongroep Marenland de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. In de visitatieperiode heeft Woongroep Marenland de organisatie verder doorontwikkeld, de kwaliteit van het personeel verhoogd en de organisatiekosten verlaagd.
- o De toezichtinstanties CFV en WSW hebben over de gehele visitatieperiode positieve

oordelen gegeven en aangegeven dat de verschillende kengetallen, zoals solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value, zijn gehaald.

In de visitatieperiode zijn drie ondernemingsplannen vigerend geweest. In het ondernemingsplan 2010-2011 heeft Woongroep Marenland een eerste aanzet gegeven om een haalbaar en betaalbaar herstructureringsprogramma voor de kwaliteit van de sociale woningvoorraad in een krimpregio als de Eemdelta te borgen. In 2011 is het vervolg op het ondernemingsplan 2010-2011 al aangekondigd met een ondernemingsplan 2012-2014. Ook dat plan heeft een relatief korte looptijd en staat in het teken van het voltooiën van de lopende herstructureringsplan, het verder verbeteren van de bedrijfsvoering en het meten van de behaalde resultaten. Ultimo 2013 is Woongroep Marenland gestart met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan 2015-2018.

Uit alle ondernemingsplannen blijkt dat Woongroep Marenland er naar streeft financieel gezond te zijn en dat de investeringen en uitgaven gefinancierd kunnen worden. Het financieel beleid is gericht op continuïteit en behoud van investeringskracht. De strategie van Woongroep Marenland is erop gericht om op eigen kracht in combinatie met samenwerking tussen collega-corporaties uit de regio met (nieuwe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen om te gaan en er voor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een kerngezond bedrijf is en blijft. De financiële strategie, die Woongroep Marenland hiervoor kiest, is om te sturen op kasstromen en rendementen om financieel gezond te blijven. Woongroep Marenland heeft tevens als doelstelling haar beheerskosten te beperken tot 95% van die van de referentieccorporaties.

De visitatiecommissie stelt vast, gelet op het maatschappelijk speelveld, dat het werken aan de missie en het tegelijkertijd vasthouden aan die financiële randvoorwaarde steeds uitdagender wordt. De financiële positie van de woningcorporaties staat steeds verder onder druk door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. De visitatiecommissie is onder de indruk hoe Woongroep Marenland gedurende de visitatieperiode - binnen haar mogelijkheden - onveranderd is blijven investeren in haar woningen en in haar dorpen en wijken. Woongroep Marenland kiest ervoor stevig te investeren in het verduurzamen van haar vastgoedvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten. Zo heeft Woongroep Marenland gedurende de visitatieperiode ook diverse maatschappelijke vastgoedprojecten gebouwd, zoals brede scholen.

Woongroep Marenland heeft de doorvertaling van haar doelstellingen in de ondernemingsplannen, investeringstatuut, calculatiestatuuut en in het treasurystatuuut beschreven. In het treasurystatuuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. Het treasuryjaarplan is vervolgens jaarlijks opgesteld, aansluitend op het jaarplan en de begroting voor het komende jaar. In het treasuryjaarplan zijn de activiteiten voor het volgende komend jaar beschreven en afgezet tegen de kaders vanuit het treasurystatuuut en andere financiële kaders. Transactievoorstellen in het kader van de treasury worden vóór uitvoering besproken in de treasurycommissie. De visitatiecommissie maakt uit deze omzetting van beleid in plannen en uitvoering op, dat Woongroep Marenland goed stuurt en deze daarmee goed in beeld heeft. Daarnaast brengt Woongroep Marenland in het vigerende ondernemingsplan veeloverzichtelijk risicoprofielen in beeld.

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt Woongroep Marenland instrumenten zoals de jaarrekening, de meerjarenbegroting, de begroting, maandrapportages, managementrapportages (3-maands) en bedrijfswaarde meting om op te sturen. De visitatiecommissie stelt vast dat Woongroep Marenland haar maatschappelijk vermogen gedurende de visitatieperiode duurzaam op peil heeft gehouden. In het investeringsbeleid heeft Woongroep Marenland de basis gelegd voor de beoordeling van

haar financiële inspanningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt Woongroep Marenland de rendementseisen van een investering via een toetsingskader. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Mede als gevolg van de toepassing van het investerings-, en calculatiestatuuut is bij projectvoorstellen en investeringsbesluiten zichtbaar gestuurd op de kengetallen.

De gewijzigde markt- en economische omstandigheden dwingen Woongroep Marenland met een strikt financieel beleids- en toetsingskader te werken teneinde het maatschappelijk rendement inzichtelijker te maken. Woongroep Marenland kan daardoor flexibel en adequaat financieel bijsturen en heeft haar vermogenspositie, kasstromen en rendement beter onder controle. De noodzaak om buffers of extra reserves aan te houden ter dekking van de financiële gevolgen uit de risico's wordt daardoor lager.

In de begroting wordt met vastgestelde financiële beleidsvisies gewerkt en komt de verbinding met het investeringsstatuuut terug. Woongroep Marenland laat in haar managementrapportages de vastgestelde financiële beleidsvisies terugkomen in haar financiële paragraaf. De visitatiecommissie is van mening dat het toetsingskader voor vastgoedinvesteringen voldoende duidelijk in het jaarplan en de managementrapportages naar voren komen. In de periodieke verantwoording aan de Raad van Toezicht komen de financiële beleidsvisies ook voldoende naar voren om adequaat toezicht te kunnen geven.

Om financieel gezond te blijven hanteert Woongroep Marenland het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen. Woongroep Marenland is in de visitatieperiode op dit punt goed geslaagd. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen.

Het beleid van Woongroep Marenland is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is Woongroep Marenland gedurende de visitatieperiode geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Een continue toegang tot de kapitaalmarkt betekent dat nieuwe activiteiten grotendeels extern gefinancierd konden worden. Woongroep Marenland financiert een deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen uit operationele bedrijfsvoering aangevuld met verkoopopbrengsten. Woongroep Marenland heeft gedurende de visitatieperiode enkele woningen verkocht, waarbij de opbrengsten positief hebben bijgedragen aan de liquiditeitspositie en een positief effect op de financieringspositie van Woongroep Marenland.

In de visitatieperiode heeft Woongroep Marenland steeds een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn. In verband met de waarborgfunctie -de mogelijkheden openhouden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag, inclusief vermogensbeklemming. Woongroep Marenland hanteert bij de solvabiliteit de norm van minimaal 25%. Daar zit de corporatie gedurende de gehele visitatieperiode van 29,3% in 2011 aflopend tot 27,85% ultimo 2014 boven. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat Woongroep Marenland een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van Woongroep Marenland in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet Woongroep Marenland aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Woongroep Marenland ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de

hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van Woongroep Marenland is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. Woongroep Marenland voldoet aan deze norm. Woongroep Marenland loopt daarbij volgens WSW een beperkt renterisico. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde van het bezit, is gedurende de visitatieperiode binnen de gestelde WSW-norm van 50% gebleven. In 2011 bedroeg de Loan to Value 35% oplopend tot 47% ultimo 2014. De Loan to Value in vergelijking met referentiecorporaties -percentages tussen de 20% en 25%- is echter wel hoog. Het hoge percentage wordt veroorzaakt door de grote daling van de WOZ-waarde in de jaren 2013 en 2014 en door het aantrekken van nieuwe financieringen ten aanzien van de nieuwbouwprojecten.

De gestelde Loan to Value op basis van de bedrijfswaarde blijft gedurende de visitatieperiode onder de gestelde norm van 75%. De Loan to Value bedroeg in 2014 72%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing, geprognosticeerde vergrijzingcijfers, additionele kosten aangaande de aardbevingsperikelen alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen.

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. Woongroep Marenland heeft deze norm gehaald, met gedurende de gehele visitatieperiode een percentage van circa 1,1. Daarnaast heeft Woongroep Marenland een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode net boven de WSW-norm van ten minste 1,4 ligt.

Ultimo 2014 had de leningenportefeuille een nominale waarde van ongeveer € 130,5 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 3,9%. De rentecomponent vormt voor woningcorporaties in het algemeen een grote risicofactor. Woongroep Marenland speelt daarop in door de renterisico's maandelijks te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegde aflossingen, tijdelijk en kort financieren, alsmede het looptijdmanagement bij te sturen.

Woongroep Marenland beschikt ter afdekking van renterisico's voor € 10 miljoen aan collars en voor € 30 miljoen aan swaps. Deze derivaten kennen geen verplichting om financieel bij te storten voor het borgen van de waarde. Woongroep Marenland heeft twee extendible leningen. Dit zijn leningscontracten waarbij de bank de optie heeft om na een aantal jaren de lening voor een aantal vooraf overeengekomen jaren te verlengen, tegen een vooraf vastgesteld, vast rentepercentage. Deze geschreven opties voldoen aan de criteria voor 'embedded' derivaat. Deze zijn per 2014 afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans verwerkt onder langlopende schulden. De reële waarde van de 'embedded' derivaten bedroeg per 31 december 2014 € 4,0 miljoen.

De overige leningen betreffen fixe-leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her-)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 10% van de uitstaande leningen. WSW rekent met een renterisicopercentage van maximaal 15% van de uitstaande leningen.

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed bedroeg ultimo 2014 € 158,7 miljoen. De WOZ-waarde van het gehele vastgoedbezit bedroeg circa € 261 miljoen (WOZ-waarde 2014, peildatum 1 januari 2013).

Woongroep Marenland heeft haar vermogenspositie en resultaatsontwikkeling uitgebreid onderbouwd in de financiële stukken en geeft daarbij helder en jaarlijks overzichtelijk weer, waar sprake is van afwijkingen ten opzichte van de voorgaande jaren en begrotingen. Het vermogensbeleid wordt op actieve wijze gemonitord, geactualiseerd en taakstellend opgelegd binnen de organisatie zonder daarmee in een te strak keurslijf te geraken. De financiële risico's worden periodiek in kaart gebracht en deze risico's worden direct in de vermogens- en kasstroomprognoses door gerekend. De toetsingscriteria die gehanteerd worden zijn gericht op een concrete vertaling van de doelstellingen en de strategie van de corporatie. Zij zijn altijd gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie.

Door Woongroep Marenland wordt efficiënt, structureel en effectief gestuurd op kasstromen. Woongroep Marenland verantwoordt in het financiële dashboard de resultaten. Zo is op basis van de uitkomsten van de financiële kasstromen ingezet op lagere bedrijfslasten. Ook zijn de onderhoudskosten gerationaliseerd en de investeringsplannen deels getemporiseerd. Woongroep Marenland maakt een heldere aansluiting en vertaling van haar vermogenspositiebeleid naar haar kasstromen en haar strategisch portefeuillebeheer. Zij gebruikt daarbij ook risicoanalyses, verwerkt in de de begrotingen.

Woongroep Marenland heeft, gelet op veranderingen in de markt en omgeving, wijzigingen in de organisatie doorgevoerd. Belangrijke thema's waren procesgericht werken, de introductie van flexibele werkplekken en concrete sturing op lagere bedrijfslasten. Deze herijking heeft geleid tot efficiency en kwaliteitsverbetering, alsmede heeft dit tot een substantiële besparing op de organisatiekosten geleid.

De visitatiecommissie is van mening dat de kasstroom (ICR en DSCR), de Loan to Value en het volkshuisvestelijk vermogen op een kritisch niveau liggen en net voldoen aan de normen van het WSW en/of het CFV. Toekomstige investeringsbeslissingen dienen door Woongroep Marenland expliciet beoordeeld te worden op de ontwikkeling van de kasstroom en de Loan tot Value. Woongroep Marenland heeft al te kennen gegeven haar uitvoeringsbesluiten hierop aangepast te hebben.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Woongroep Marenland een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Woongroep Marenland voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie extra pluspunten toe, ter toelichting:

- o Woongroep Marenland voert volgens de commissie een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen, die lopende de visitatieperiode geactualiseerd zijn. Tevens zijn de financiële prestaties dusdanig onderscheidend genoeg om op basis daarvan een extra pluspunt toe te kennen. De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel voldoende.

Met de inzet van Woongroep Marenland om haar bedrijfslasten gedurende de visitatieperiode stelselmatig onder het niveau van haar referentiewoningcorporaties te houden heeft Woongroep Marenland haar doelmatigheid verder vergroot en een verbetering ten opzichte van de vorige visitatieperiode gerealiseerd.

Woongroep Marenland voert een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft Woongroep Marenland blijk van het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen. De doelstellingen voor zowel kosten als baten worden consequent gebruikt door de corporatie. Het strategisch

voorraadbeleid wordt periodiek geactualiseerd op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen. Woongroep Marenland heeft een helder toekomstbeeld gedefinieerd van haar vastgoedbezit en houdt daarin mede rekening met de bevolkingskrimp en de vergrijzing. Vervolgens heeft Woongroep Marenland de financiële scenario's in een gewenste toekomstige woningportefeuille vertaald en doorgerekend in haar ratio's. Deze uitkomsten worden op woningniveau verwerkt in de beleidskeuzes voor onder andere: periodiek onderhoud, energie-investeringen, aanpassing van woningvoorraad op veranderend gebruik -levensloopbestendigheid en vergrijzing-.

Deze actualisatie leidt tot additionele kosten om de woningvoorraad te laten aansluiten op de toekomstige vraag. Woongroep Marenland heeft dit financieel doorgerekend. Op basis van deze doorberekening lijkt Woongroep Marenland deze verandering financieel te kunnen dragen.

Woongroep Marenland heeft, mede door de tussentijdse bijsturing en aanpassing van haar beleid, gecombineerd met de ingezette herijking van haar organisatie, ingezien dat een passende liquiditeitspositie en gezonde vermogenspositie alleen langdurig behaald kan worden als er een sobere en doelmatige procesgeoriënteerde bedrijfsvoering is.

Woongroep Marenland vindt het zeer belangrijk dat medewerkers competenties hebben, dan wel ontwikkelen die nodig zijn om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. Daarom wordt veel geïnvesteerd in opleiding en training. Woongroep Marenland zet in op kostenefficiëntie, waardoor besparingen op bedrijfskosten en versoering van onderhoudskostenprogramma's gerealiseerd worden. De vastgoedvoorraad van Woongroep Marenland is gedurende de visitatieperiode iets toegenomen van 2.842 in 2011 naar 2.909 ultimo 2014. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is gedurende de visitatieperiode gelijk gebleven, zijnde 27 medewerkers.

Woongroep Marenland is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen -energiezuiniger maken- van het woningbezit. Op basis van een strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en doorgerekend in meerjareninvesteringsramingen. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft Woongroep Marenland gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit de uitvoering van haar verkoopprogramma en uit haar periodieke exploitatieresultaat. Woongroep Marenland heeft, gezien haar gezonde financiële positie, haar investeringen weten te borgen via het WSW. Waar nodig heeft Woongroep Marenland haar plannen getemporeerd en gerationaliseerd.

De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 60,4% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiewoningcorporaties is dit 67,7% en landelijk is dat 68,6% (CiP 2014-II, februari 2015). Periodiek verhoogt Woongroep Marenland de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. Woongroep Marenland maakt daarvan vanaf 2013 gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor 2014 bedroeg de maximale huurverhoging 4% bij een huishoudinkomen van minder dan € 34.085, 4,5% bij een huishoudinkomen tussen de € 34.085 en € 43.602 en 6,5% bij een inkomen van meer dan € 43.602. Woongroep Marenland heeft voor de huishoudinkomens minder dan € 34.085 een huurverhoging van 3,25% toegepast. Woongroep Marenland past voor de laagste inkomensgroep een gematigde huurverhoging toe om de betaalbaarheid van haar woningen enigszins te waarborgen.

De netto bedrijfslasten -exclusief leefbaarheidsuitgaven- per vhe van Woongroep Marenland liggen over de gehele visitatieperiode onder de referentieccorporaties en het landelijke gemiddelde (CiP 2014-II), te weten € 1.314 en € 1.296 ten opzichte van Woongroep Marenland € 1.260. De procentuele toename van de netto bedrijfslasten in de periode 2011 - 2013 ligt bij Woongroep Marenland op 13,3%, terwijl landelijke een stijging van 16,6% is vastgesteld. De referentieccorporaties hadden over deze periode een toename van de netto bedrijfslasten met 7,1%. Als doelstelling streeft Woongroep Marenland in de jaren na 2014 nog een verdere aanscherping van de bedrijfslasten na. De visitatiecommissie is van mening dat een streven goed is, maar dat Woongroep Marenland kritisch zal moeten blijven of het sturen op bedrijfslastenverlaging niet op gespannen voet komt te staan met haar maatschappelijke taken, kwaliteit en efficiency van de organisatie.

De personeelskosten per fte zijn bij Woongroep Marenland in de periode 2011-2013 toegenomen van € 65.483 in 2011 naar € 67.057 in 2013. De personeelskosten lagen gemiddeld genomen over de gehele periode onder het landelijke gemiddelde en de referentieccorporaties. Woongroep Marenland beschikte over de gehele visitatieperiode over een vergelijkbaar ratio van het aantal vhe per fte gerelateerd aan de referentieccorporaties en het landelijk gemiddelde. Woongroep Marenland is gedurende de visitatieperiode op dat percentage gebleven van 96 vhe per fte in 2011 naar 95 vhe per fte in 2013. In 2013 was Woongroep Marenland met een percentage van 95 vhe iets effectiever dan haar referentieccorporaties, te weten 93 vhe en iets minder effectief ten opzichte van het landelijke percentage, te weten 97 vhe.

De onderhoudskosten in 2013 liggen onder de referentieccorporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijk in 2013 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen personeel- per vhe € 953 ten opzichte van haar referentieccorporaties € 1.202 en landelijk € 1.192. Woongroep Marenland baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarenonderhoudsplanning.

3.3 Vermogensinzet

Op basis van pluspunten waardeert de commissie dit onderdeel met een 7.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren.

Woongroep Marenland voldoet aan het ijkpunt van cijfer 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o Op het onderdeel Vermogensinzet waardeert de commissie de actieve en adequate wijze waarop Woongroep Marenland omgaat met het sturen, bijsturen en optimaliseren van het corporatievermogen.

Woongroep Marenland heeft de ambitie- en maakt die ook waar- de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn effectief beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. Woongroep Marenland houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld met haar treasurybeleid. Gestuurd wordt op het beschikbaar zijn van liquiditeit. Woongroep Marenland trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel te zijn, op basis van vastgestelde rendementseisen.

Tevens voert Woongroep Marenland het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee deels externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan Woongroep Marenland de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma in te zetten. Woongroep Marenland houdt haar financiële kasmiddelen dusdanig vrij, zodat dit aan de maatschappelijke taken besteed kan worden. Woongroep Marenland besteedt voldoende aan het leefbaar houden van haar wijken en buurten. In 2013 betroffen de leefbaarheidsuitgaven van Woongroep Marenland het dubbele van de gedane uitgaven van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde (CiP 2014-II, februari 2015).

De visitatiecommissie ziet dat Woongroep Marenland het investeringsprogramma stelselmatig heeft uitgevoerd. De visitatiecommissie ziet ook dat de corporatie in de slechte economische tijden, de bevolkingskrimp en de aardbevingsperikelen doorgegaan is met het ontwikkelen en bouwen van woningen voor haar doelgroep en daarnaast blijvend geïnvesteerd heeft in de leefbaarheid van wijken en buurten via brede scholen en buurtontwikkeling Overdiep te Appingedam.



Bron: Woongroep Marenland, gezondheidscentrum en (zorg-)appartementen Overdiep, Appingedam

Onder meer ingegeven door het overheidsbeleid -met name de diverse heffingen die opgelegd zijn- heeft Woongroep Marenland in de loop van de visitatieperiode, naast het aanpassen van het huurprijsbeleid tevens het belang ingezien om door middel van een aangepast en aangescherpt ondernemingsbeleid in combinatie met een rationalisering van de organisatie haar financiële positie te waarborgen. Met vergroting van de huuropbrengsten en inzetten op verlaging van de organisatie- en bedrijfskosten weet Woongroep Marenland haar financiële positie te verbeteren. Woongroep Marenland heeft tijdens de visitatieperiode bewezen in staat te zijn huurwoningen en grondposities te verkopen.

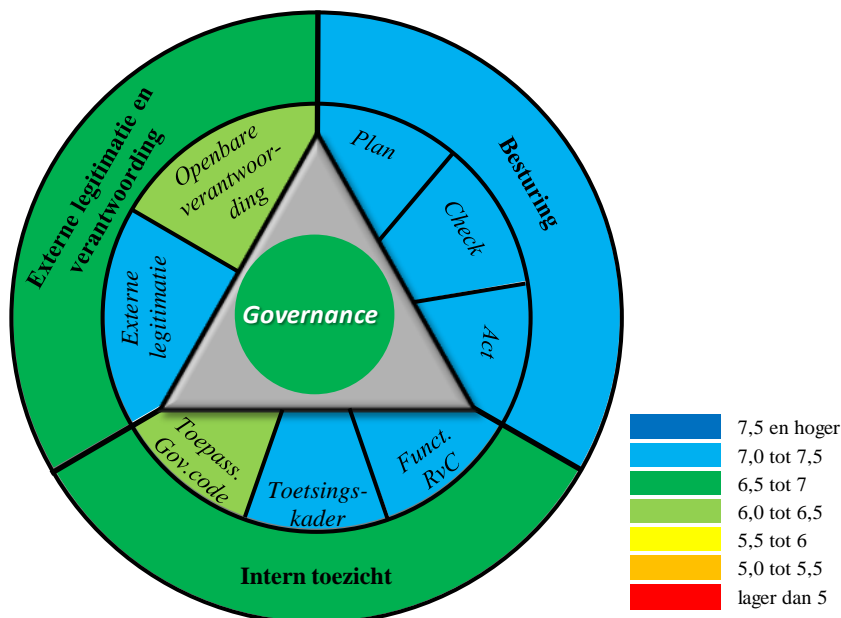
Woongroep Marenland geeft blijk van een heldere visie te hebben op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, temporiseren en rationaliseren van onderhouds- en investeringsplannen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht kunnen vaststellen dat Woongroep Marenland haar vermogen naar behoren en doelmatig inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie.

4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	7,0	7,0	33%	2,3
Check	7,0			
Act	7,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvC	7,3	6,8	33%	2,3
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	6,0			
Externe legitimatie en verantwoording				
Externe legitimatie	7,0	6,5	33%	2,3
Openbare verantwoording	6,0			
Governance				6,9



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie.

Op basis van het beschrevenen in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 7.

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7.

Visie

Ten opzichte van het ijkpunt van een 6 ziet de commissie een duidelijk pluspunt:

- o Aangetoond is dat Woongroep Marenland erg veel tijd en energie gestopt heeft in het actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van risicoanalyses.

Woongroep Marenland heeft haar actuele visie vastgelegd waardoor haar eigen positie en toekomstig functioneren prima in beeld komt. Tijdens de visitatieperiode heeft Woongroep Marenland meerdere malen haar visie, haar blik op de toekomst aangepast en nieuwe waarneembare trends geactualiseerd. In het ondernemingsplan 2012-2015 concludeert Woongroep Marenland dat zij in de toekomst anders met vastgoed moet omgaan.

Woongroep Marenland zit in een krimpwerkgebied, waardoor in absolute zin inwonersaantallen al zichtbaar teruglopen en een afnemende vraag naar woningen moest worden geconstateerd. Inspelen en vooruitlopen op dit scenario vindt Woongroep Marenland van essentieel belang. Woongroep Marenland speelt daarop in door de vraag te stellen welke type woningen moeten er in de toekomst staan en hoeveel moeten dat er zijn om de verschillende doelgroepen optimaal te kunnen bedienen? Daarnaast wordt het woongebied in de visitatieperiode steeds zichtbaarder geconfronteerd met de gevolgen van de aardbevingen op de gemeenschap, leefbaarheid en het woningbezit. Woongroep Marenland is zich bewust dat de oplossingsrichting niet alleen in de stenen, betaalbaarheid en kwaliteit moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden en partners om aldus de leefbaarheid in de wijken en dorpen te behouden. De visitatiecommissie is van mening dat Woongroep Marenland een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonproblemen en maatschappelijke trends, waarmee woningcorporaties in het algemeen en Woongroep Marenland in het bijzonder geconfronteerd worden.

In 2015 heeft Woongroep Marenland het ondernemingsplan vernieuwd en geactualiseerd. Woongroep Marenland heeft vooruitlopend daarop in 2013 al de eerste aanzet daartoe gegeven. Woongroep Marenland heeft haar medewerkers tevens betrokken bij de actualisatie door hen te vragen daarin mee te denken en hun behoeften en wensen te inventariseren en kenbaar te maken. Onder begeleiding van een externe partij is een zelfevaluatie uitgevoerd en zijn de speerpunten benoemd. Op basis van die uitkomsten verwoord in het koersdocument 2015-2018 heeft Woongroep Marenland haar nieuwe aangepaste visie met bijpassende missie en doelen geformuleerd en is verschillende belanghebbenden langsgaan om dit te bespreken. Elementen als betaalbaarheid en leefbaarheid zijn als centrale thema's vastgesteld voor het nieuwe ondernemingsplan. Tevens wordt de focus verlegd van nieuwbouw naar beheer.

Woongroep Marenland handelt vanuit haar kernwaarden sociaal, betrokken en betrouwbaar met de kerncompetenties klantgericht, ondernemend en samenwerken. De visitatiecommissie heeft op basis van documenten en gevoerde gesprekken vastgesteld, dat bovengenoemde issues adequaat zijn verankerd en feitelijk zijn uitgevoerd binnen de

organisatie van Woongroep Marenland. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat de waarden van Woongroep Marenland door de gehele organisatie worden gedragen.

Woongroep Marenland heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in de regio. Tevens weet zij politieke en maatschappelijke veranderingen, discussie en trends te benoemen. De kansen en bedreigingen worden periodiek geactualiseerd en in beeld gebracht in de jaarstukken, de bedrijfsplannen en begroting. Woongroep Marenland maakt voldoende gebruik van risicoanalyses en scenario's om optimaal te kunnen reageren. De risicoanalyses en scenario's worden gedeeld met de Raad van Toezicht en waar nodig door besluiten bekrachtigd. Waar nodig schakelt Woongroep Marenland externe deskundigen in, zoals bij de risico-inventarisaties en het woonwensenonderzoek.

Woongroep Marenland laat mede haar beleidsagenda bepalen door uitkomsten van gesprekken met belanghebbenden en deelnemers aan diverse bijeenkomsten met huurders en belanghebbenden. Woongroep Marenland is lopende de visitatieperiode actief in overlegstructuren en samenwerkingsvormen met haar belanghebbenden, waardoor zij beter oog en aandacht krijgt voor de leefbaarheid in de stad, wijken en buurten. Woongroep Marenland neemt daarbij veelal het voortouw, zoals deelname aan de dialoogtafel voor de aardbevingsschade namens alle woningcorporaties.

Woongroep Marenland blijkt zich bewust te zijn van haar positie en maatschappelijke opgave in haar gemeenten en neemt daarvoor haar verantwoordelijkheid. Door de gemeenten en zorg/welzijnsinstellingen wordt nadrukkelijk gekeken hoe Woongroep Marenland haar maatschappelijke taken vervult. Op basis van haar geformuleerde kernwaarden communiceert Woongroep Marenland helder voor welke maatschappelijke taken zij staat en gaat. Woongroep Marenland loopt niet weg voor haar taken en acteert alleen binnen de grenzen van door haar geformuleerde doelstellingen.

Woongroep Marenland kent haar maatschappelijke rol om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. Woongroep Marenland heeft geen pas op de plaats moeten maken in verband met de invoering van de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen en kon haar gemaakte sanerings-, en duurzaamheidsplannen uit het strategische voorraadbeleid uitvoeren. Woongroep Marenland heeft zelfs haar duurzaamheidsagenda verder uitgebreid, zoals blijkt uit het plaatsen van zonnepanelen. De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten zoals de ondernemingsplannen, jaarverslagen, managementrapportages (3-maands), maandrapportages, begroting(-analyse) en notulen van het MT, alsmede van de Raad van Toezicht.

Woongroep Marenland heeft gedurende de visitatieperiode meerdere malen haar visie herijkt en geactualiseerd. Woongroep Marenland kent de sterke punten en zwaktes van de eigen organisatie. Woongroep Marenland weet proactief te reageren op veranderingen in de markt, omgeving en wetgeving. De organisatie heeft gedurende de visitatieperiode de flexibiliteit van de organisatie vergroot.

Vertaling doelen

Woongroep Marenland voldoet ten minste aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o Aangetoond is dat Woongroep Marenland erg veel tijd en energie gestopt heeft in het concreet maken van de ondernemingsdoelen. In de jaarbegroting zijn de harde projecten (met een uitvoeringsbesluit) opgenomen en worden jaarlijks op detailniveau de doelen en plannen geactualiseerd.

Woongroep Marenland vertaalt haar strategische en tactische doelen in operationele activiteiten, een en ander onder monitoring van de (financiële) randvoorwaarden.

Woongroep Marenland heeft haar visie verwoord in concrete bedrijfsdoelen. De doelen uit

de ondernemingsplannen zijn voldoende SMART vertaald naar jaarplannen, die aan de hand van uitgewerkte hoofdstukken vertaald en verdeeld zijn. De doelstellingen zijn tevens in de (meerjaren-) begroting financieel verwerkt naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. In het belang van de financiële positie en de continuïteit van de bedrijfsvoering heeft Woongroep Marenland een financieel beleidskader en een calculatiestatuu t opgesteld. De voornaamste doelstellingen zijn vervolgens verwerkt in de begrotingen.

In de driemaandsrapportages verantwoordt Woongroep Marenland zich op detailniveau. De driemaandsrapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Dit geeft een goede verankering binnen de organisatie en maakt het mogelijk om de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelen te volgen en monitoren. Door deze manier van verantwoording afleggen aan de Raad van Toezicht wordt de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen duidelijk zichtbaar gemaakt.

Woongroep Marenland stelt waar nodig haar doelen en plannen bij. Dit gebeurt jaarlijks bij het opstellen van het jaarplan -via de begroting-. Vervolgens wordt een financiële vertaling in de begroting gemaakt. In de begroting is ook een meerjarenplan meegenomen. Het bedrijfsplan en de begroting hebben een taakstellend karakter binnen Woongroep Marenland. Indien gewenst voert Woongroep Marenland ook tussentijds aanpassingen door. Zo heeft Woongroep Marenland haar bedrijfsbegroting en meerjarenplanning 2013 aangepast in verband met de wijzigingen in regelgeving van het WSW en opmerkingen van het CFV, de hoogte van de saneringsheffing, de aanpassingen in inkomensafhankelijke huren, het bijstellen/temporiseren van de nieuwbouwplannen, het bezuinigen op bedrijfskosten, het vergroten van de verkoopportefeuille en rationalisering van de onderhouds- en renovatiekosten.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.

Woongroep Marenland voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o Woongroep Marenland heeft een doorontwikkeld controlesysteem, waarbij de risico's stelselmatig beoordeeld worden. Woongroep Marenland hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Het systeem volgt duidelijk de opgaven en meet de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en de financiële randvoorwaarden.

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties -volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering- vorderen. Uit de verschillende beleidsdocumenten, zoals de ondernemingsplannen, fasedocumenten, treasurystatuu t, alsmede de (meerjaren-)begroting, blijkt dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties goed en in samenhang gevolgd kunnen worden in jaarverslag, managementrapportages en rapporten over investeringen.

Het monitoring- en rapportagesysteem werkt door in alle geledingen van de organisatie van Woongroep Marenland. De operationele en financiële doelstellingen van Woongroep Marenland zijn vastgelegd in de werkplannen en de (meerjaren-)begroting, waarin de voornaamste doelstellingen bepaald zijn. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Toezicht. In de driemaandsrapportages wordt vervolgens een verantwoording op detailniveau aangebracht. De driemaandsrapportages geven de voortgang op realisatie van doelen en de koppeling met de begroting.

In de driemaandsrapportages is goed volgbaar en komt eenduidig naar voren hoe Woongroep Marenland scoort op de belangrijkste velden. De voortgang met betrekking

tot de realisatie van de prestaties wordt beschreven. Woongroep Marenland heeft diverse overzichtelijke dashboards, waaronder prestatie-indicatoren, in de management-rapportages opgenomen met een directe koppeling aan de desbetreffende doelstellingen. Via het stoplichtsysteem is op basis van kleuren direct zichtbaar of Woongroep Marenland nog op koers ligt. De visitatiecommissie is van mening dat de huidige opzet van dit rapportagesysteem goed van opzet is. Alle rapportages worden besproken in de vergaderingen van de Raad van Toezicht. De commissie heeft de indruk dat de raad voldoende (pro-)actief opereert. De bestuurder wordt kritisch gevolgd en de rol als 'sparringpartner' met de bestuurder komt goed tot haar recht.

Woongroep Marenland beschikt ultimo 2014 over twee verbindingen, te weten Marenland Beheer B.V. en Overdiep B.V. Woongroep Marenland beschikt over een verbindingenstatuut. In het statuut is een toetsingskader opgenomen, waaraan de verbindingen moeten worden voldoen. In de genoemde B.V.'s vinden geen activiteiten plaats. De B.V.'s worden in de toekomst mogelijk ingezet bij een juridische splitsing van het niet-DAEB-bezit. De directie van de verbindingen wordt gevormd door Woongroep Marenland als toegelaten instelling, namens deze vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder.

De Raad van Toezicht overlegt met de directeur-bestuurder en het MT over de financiële continuïteit, de voortgang van de investeringsprojecten en de beheersing van de aanwezige risico's binnen Woongroep Marenland. De directeur-bestuurder woont de reguliere vergaderingen van de Raad van Toezicht bij. De vastgelegde financiële uitgangspunten met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit (ICR en DSRC), treasury, investeringsruimte en onrendabele investeringen zijn onderwerp van bespreking. De rapportages van het CFV, het Ministerie van BZK, het WSW en de accountant worden eveneens uitvoerig besproken.

De Raad van Toezicht heeft, soms via de auditcommissie, gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van risicobeheersing. Woongroep Marenland brengt jaarlijks risico's in beeld door intern uitgevoerde controles. Binnen Woongroep Marenland wordt aandacht besteed aan risicomangement. Woongroep Marenland benadert risicomangement als integraal onderdeel van waardemanagement. Volgens Woongroep Marenland is risicomangement gericht op bedreigingen die het bereiken van de doelstellingen in de weg kunnen staan. Woongroep Marenland is van mening dat prestaties alleen optimaal kunnen worden geleverd als men zich bewust is van de risico's.

Woongroep Marenland is zich bewust van het belang van risicomangement en dat heeft zij gestructureerd vastgelegd, waarmee inzicht in de belangrijke risico's naar de mening van de visitatiecommissie voldoende geborgd wordt. Risicomangement is duidelijk verankerd in het dagelijks management. Woongroep Marenland verantwoordt de risico's helder per gebied en project. Het belangrijkste instrument van het interne risicobeheersingssysteem is de integrale planning- en controlcyclus. Dit raamwerk bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Ondernemingsplan en hieraan gekoppelde prestatieafspraken
- Meerjarenbegroting, inclusief analyse van de manager Bedrijfsvoering en Projecten
- Jaarlijkse prestatieafspraken per MT-lid en voortgangsgesprekken
- Beknopte maandrapportages en uitgebreide trimesterrapportages bedrijfsbreed
- Strategisch Voorraadbeleid op ondernemingsniveau en per complex
- Actuele procesbeschrijvingen
- Integrale risicoanalyse op strategisch-, project- en procesniveau
- Standaardisering en gefaseerde aanpak van projectontwikkeling

De driemaandsrapportages zijn op korte termijn beschikbaar na afloop van een verslagperiode. De driemaandsrapportages sluiten aan op de geformuleerde visie.

Woongroep Marenland is zich bewust van de urgentie van de doelen, projecten, plannen en financiële risico's en controleert deze op een adequate wijze.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.

Woongroep Marenland voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o Woongroep Marenland heeft aangetoond haar Act in haar organisatie en verantwoordingsdocumenten goed te borgen. Het bijsturend vermogen van de organisatie en de doorgevoerde afwijkingen zijn aantoonbaar op velerlei fronten en sluiten aan bij de geformuleerde visie en doelstellingen. Woongroep Marenland adresseert tijdig afwijkingen en heeft gedurende de visitatieperiode verbeterprogramma's binnen de organisatie doorgevoerd.

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. Bij de voortgang van (nieuwbouw-)projecten wordt dat zelfs op gedetailleerd niveau door middel van fasedocumenten gedaan, waardoor een optimaal beeld van de stand van zaken gepresenteerd kan worden. De corporatie stuurt bij, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Binnen de overlegstructuren van het MT en Raad van Toezicht wordt de informatie uitgebreid besproken.

De commissie is van mening dat Woongroep Marenland haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud goed monitort en aanstuurt. Woongroep Marenland heeft in 2013 naar aanleiding van de regeringsplannen, het woonakkoord, de heffingen, eigen inzicht haar investeringen -renovaties, saneringen, onderhoud en nieuwbouw- gerationaliseerd, maar niet 'on hold' hoeven zetten.

Woongroep Marenland heeft met het oog op demografische ontwikkelingen en de situatie van de aardbevingen wel aangegrepen in te zetten op een nieuwe koers, waardoor lastenverlaging is bewerkstelligd en de liquiditeitspositie is verhoogd. Woongroep Marenland doet dat bewust met het oog op het veilig stellen van de continuïteit in de toekomst. De visitatiecommissie is van mening dat Woongroep Marenland destijds een juiste keuze heeft gemaakt. De resultaten van de beleidsherijking, de definitieve overheidsplannen, omvang van de saneringsbijdrage en grootte van de verhuurheffingen hebben gedurende de visitatieperiode ertoe geleid dat de investerings-, en onderhoudsprogramma's voortvloeiend uit het strategisch voorraadbeleid, meerjarenonderhoudsbegroting en (meerjaren-)begroting toch grotendeels onaangepast uitgevoerd konden worden. Woongroep Marenland is wel zo verstandig geweest om het omgaan met de onderhoudskosten te rationaliseren. Door haar voortvarende duurzaamheidsinvesteringen ligt Woongroep Marenland goed op koers wat haar duurzaamheidsambities betreft. Woongroep Marenland is gedurende de visitatieperiode blijven investeren in de kwaliteit van haar woningbezit.

De rationalisering heeft ertoe geleid dat Woongroep Marenland haar liquiditeiten op orde heeft gehouden en daardoor een goede basis heeft gelegd voor de toekomst.

Op basis van haar strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en doorgerekend in de meerjareninvesteringsraming.

Woongroep Marenland heeft haar investeringsprogramma gekoppeld aan haar kaspositie en geprognosticeerde rendementcijfers (IRR). Mocht het voorkomen dat geformuleerde doelstellingen niet gehaald worden, stuurt Woongroep Marenland op tijd bij. Daarover communiceert zij helder in de verschillende verslagen, zoals rapportages, begrotingen en jaarverslagen. De visitatiecommissie is van mening dat Woongroep Marenland daarin een actieve houding aanneemt.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder verantwoording af door middel van periodieke rapportages aan de Raad van Toezicht. De commissie is van mening dat het MT in haar rapportages op een heldere wijze documenteert welke acties moeten worden ondernomen, indien en voor zover afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd.

Woongroep Marenland kijkt kritisch naar haar bedrijfsvoering en de beheersing van de netto bedrijfslasten. Het beperken van de bedrijfslasten tot 95% van de referentiecorporaties is gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots gehaald. Woongroep Marenland toetst haar bedrijfslasten doorlopend door continu de uitgaven kritisch te volgen, door periodiek offertes op te vragen, het eventueel onderzoeken naar alternatieven te initiëren en de cijfers periodiek te benchmarken. De visitatiecommissie is van mening dat Woongroep Marenland in het tijdig bijsturen goed slaagt, hetgeen blijkt uit aanpassingen in haar bedrijfsplannen, begroting en driemaandsrapportages.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de Raad van Toezicht aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de Raad van Toezicht een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de governancecode adequaat toepast en naleeft.

Het functioneren van de Raad van Toezicht

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

De commissie waardeert 'Het functioneren van de Raad van Toezicht met het cijfer 7,3.

Samenstelling van de Raad van Toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

Volgens de commissie voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunten:

- Het herijken van de profielschets bij de benoeming van nieuwe leden, het actief werven van nieuwe leden buiten de eigen kring en een goed introductieplan voor nieuwe leden.
- Het compleet voldoen aan en het 'doorleven' van de criteria van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Woongroep Marenland heeft naar de mening van de commissie de Governancestructuur op een duidelijk en heldere manier omschreven. Woongroep Marenland vindt het van belang dat een bestuur integer en transparant handelt, het belang van goed toezicht voorop zet en op een passende wijze verantwoording aflegt over het uitgevoerde toezicht.

Het bestuursmodel bij Woongroep Marenland is een 'tweelagenstructuur'. De directeur-bestuurder vormt het bestuur. De Raad van Toezicht oefent het toezicht uit op de directeur-bestuurder. De relatie tussen de bestuurder en de raad wordt geschetst als heel goed en constructief. De raad vindt dat zij door de bestuurder prima wordt

geïnformeerd. De raad is van mening dat de corporatie een heel betrokken bestuurder heeft. De kernwaarden *sociaal, betrokken en betrouwbaar* worden door de raad duidelijk herkend.

De Raad van Toezicht is in de visitatieperiode gefaseerd en versneld vervangen. Per 1 januari 2014 is er sprake van een volledige nieuwe Raad van Toezicht. De raad bestaat uit vijf leden, één vrouw en vier mannen. Twee leden zitten op voordracht van de huurdersorganisatie in de raad. Vanaf 2013 wordt er gewerkt met een auditcommissie en vanaf eind 2014 is een remuneratiecommissie actief.

De raadsleden worden volgens de statuten benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Zij zijn eenmaal herbenoembaar voor eenzelfde periode. De maximale zittingsduur voor de Raad van Toezicht bedraagt met ingang van 2011, toen de nieuwe Governancecode in werking trad, acht jaar.

De aandachtsgebieden binnen de Raad van Toezicht zijn: volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening, financieel-economisch, juridisch en de vertegenwoordiging van de huurders. De commissie is van oordeel dat deze aandachtsgebieden in de raad meer dan voldoende aanwezig zijn.

De profielschets, die voor elke werving van een nieuw lid wordt herijkt, wordt gebruikt bij het benoemen en herbenoemen van de leden. In de profielschets voor de Raad van Toezicht zijn de kwalificatievereisten en de competenties voor de individuele leden van de Raad van Toezicht opgenomen, evenals de randvoorwaarden voor het functioneren van de Raad als geheel. Uitgangspunt is dat de Raad van Toezicht uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor de integrale besluitvorming, zo wordt dit in de jaarverslagen genoemd, zijn leden nodig die bovenal een helikopterview hebben.

De raad werft nieuwe leden openbaar en buiten de eigen kring. De werving wordt door een extern bureau begeleid. Bij de werving van nieuwe leden van de Raad van Toezicht wordt expliciet aandacht geschonken aan integriteit.

De commissie heeft uit de verslagen van de raad opgemaakt dat veel aandacht is gegeven aan de deskundigheidsbevordering. De raad is lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bijeenkomsten van de VTW worden door raadsleden bijgewoond, als ook die van Aedes Kennisnetwerk Drenthe-Groningen. De leden doen in de reguliere vergaderingen verslag van de bijeenkomsten die ze hebben bezocht.

De Raad van Toezicht heeft een auditcommissie ingesteld. Deze auditcommissie bereidt de vergadering van de Raad voor. Het gaat dan om onderwerpen die betrekking hebben op de (financiële) informatieverschaffing. Daarmee zorgt de auditcommissie voor getoetste informatieverschaffing en een adequate besluitvorming in de Raad. De auditcommissie ziet ook toe op de werking van het risicomanagementsysteem en het controlesysteem en draagt daarmee bij aan de onderbouwing van de bestuurdersverklaring. De Raad van Toezicht vergadert regulier zes maal in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Soms is er een strategisch overleg waarin de raad de ontwikkelingen in de sector, en de gevolgen daarvan voor Woongroep Marenland, wordt besproken.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de Raad van Toezicht zich bewust is van de verschillende rollen die ze heeft in de organisatie als toezichthouder, werkgever en als klankbord. De Raad van Toezicht dient deze rollen in de gaten te houden met een juiste balans tussen afstand en betrokkenheid.

Woongroep Marenland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o De weloverwogen en inhoudelijke gefundeerde wijze, waarop zij haar toezichthoudende rol inzet.

Aan de toezichtsrol wordt door de raad meer aandacht gegeven dan aan de klankbordrol. Tussen de voorzitter van de raad en de bestuurder is er vaak bilateraal contact. De bestuurder legt graag zaken voor aan de raad en wil graag meningen toetsen. De raad is content met het feit dat de bestuurder belangrijke zaken van het begin tot het eind bespreekt teneinde zijn ideeën te toetsen. In elke planvorming wordt de raad door de bestuurder gekend. De bestuurder wordt door de raad kritisch bevraagd tot op metaniveau om aldus eenzelfde referentiekader te verkrijgen en daarmee een juist spoor te volgen.

De raad is van mening dat de corporatie "praat in kansen" over alle problemen die zich in deze moeilijke regio zich voordoen. De bestuurder is creatief en heeft beslist een voortrekkersrol en is de gangmaker in tal van initiatieven. Punt van aandacht is de aparte regeling ten aanzien van de verhuurdersheffing, die door de minister is getroffen. De organisatie is in 'control', zonder dat het ten koste gaat van het kritisch vermogen.

Jaarlijks voeren de voorzitter en de vicevoorzitter van de Raad van Toezicht een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. De voltallige Raad geeft, ter voorbereiding op dit gesprek, input zonder dat de directeur-bestuurder daarbij aanwezig is. Een uitgebreid overzicht van de honorering van de bestuurder is in het jaarverslag opgenomen.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De taak en werkwijze zijn vastgelegd in de statuten en zijn voorts uitgewerkt in het Reglement Raad van Toezicht. De raad bespreekt ten minste eenmaal per jaar, buiten aanwezigheid van de bestuurder, het eigen functioneren en de inbreng van de individuele commissarissen. De raad geeft naar mening van de commissie voldoende invulling aan zelfreflectie. Woongroep Marenland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o De actieve houding waarop de "jonge" raad omgaat met zelfreflectie.

Ieder jaar heeft de Raad van Toezicht in haar zelfevaluatie uitgevoerd. In 2014 heeft de Raad onder leiding van een extern bureau een zelfevaluatie gedaan. Deze zelfevaluatie heeft geleid tot concrete aanbevelingen voor haar werkgeversrol en haar toezichtrol.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7.

Woongroep Marenland voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o De raad beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. De mate van volledigheid en de mate van verantwoording van het toetsingskader is voor de commissie op dit onderdeel reden voor een pluspunt. Alle benodigde documenten zijn voorhanden, zoals strategische meerjarenplannen, jaarplannen, een financieel toetsingskader, investeringsstatuut met rendementseisen. Periodiek vindt daarover afstemming plaats en zo nodig worden normen herijkt. Op verschillende niveaus vindt

scenariodoorrekening plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

De Raad van Toezicht beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Woongroep Marenland:

- o Strategisch Voorraadbeleid op ondernemingsniveau en per complex;
- o Jaar- en bedrijfsplannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;
- o Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;
- o Investeringsbegroting, waarin alle projecten zijn opgenomen;
- o Financiële meerjarenbegrotingen;
- o Treasurystatuut en het jaarlijkse treasuryjaarplan;
- o Investeringsstatuut;
- o Verbindingsstatuut;
- o Benchmark waaronder CBC en Corporatie in Perspectief van het CFV;
- o Prestatieafspraken met de diverse gemeenten;
- o Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
- o Overleg met alleen de ondernemingsraad, alsmede de aanwezigheid bij de bespreking over de algemene gang van zaken tussen ondernemingsraad en de directeur-bestuurder;
- o Overleg met het management.

Daarnaast zijn door de raad diverse besprekingen gevoerd om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij Woongroep Marenland specifiek. De voortgang van resultaten en activiteiten van de missie, visie wordt gevolgd en vormgegeven in het jaarverslag, bedrijfsplannen, maandrapportages en periodiek in de driemaandsrapportages. In de driemaandsrapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. Significante afwijkingen worden in beeld gebracht en getoetst in het financieel dashboard. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de ontwikkeling van projecten, belangrijke risico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties. De driemaandsrapportages en bedrijfsplannen worden besproken met en vastgesteld door de Raad van Toezicht.

Woongroep Marenland heeft haar financiële kaders opgenomen in haar beleidsplannen aangevuld en vertaald in de jaarplannen en investeringsstatuut en calculatiestatuu. De financiële beleidsuitgangspunten zijn vastgesteld door de Raad van Toezicht. Uit de stukken en de gevoerde gesprekken heeft de visitatiecommissie kunnen vaststellen dat bovenstaand toetsingskader door de Raad van Toezicht gebruikt wordt bij het nemen van beslissingen en het beoordelen van het functioneren van de corporatie.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen.

Zowel de Aedescode, als de Governancecode wordt door Woongroep Marenland onderschreven. De volledige en actuele governance-inrichting staat op de website.

De governancestructuur binnen Woongroep Marenland is uitgewerkt in:

- Reglement Raad van Toezicht;
- Directiereglement;
- Profielschets Raad van Toezicht;
- Gedragscode Woongroep Marenland;
- Investeringsstatuut en Verbindingenstatuut;
- Treasurystatuut;
- Klokkenluidersregeling.

De commissie heeft vastgesteld dat de volgende documenten niet op de website staan:

- o Afwijkingen van de Governancecode (wel in het jaarverslag);
- o Statuten;
- o Reglement Auditcommissie;
- o Reglement Renumeratiecommissie;
- o Rooster van aftreden;
- o Remuneratierapport.

De Governancecode van Woongroep Marenland wijkt op twee punten af van de Code en dat legt zij uit. De huidige directeur-bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd.

Woongroep Marenland hecht groot belang aan de continuïteit binnen de directie en het bestuur. Voorts is de Raad van Toezicht niet aanwezig bij het overleg met belanghebbenden. In het directiereglement is opgenomen dat de raad vooraf op de hoogte wordt gebracht van de te bespreken onderwerpen en achteraf door middel van verslagen wordt geïnformeerd over de inhoud van de gesprekken.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunten:

- o De wijze waarop Woongroep Marenland op een actieve en transparante wijze haar belanghebbenden betreft bij zowel de input van het beleid als in de terugkoppeling van de realisatie van plannen.

Het betrekken van belanghebbenden in het beleidsproces geschiedt onder meer door:

- o huurderbijeenkomsten voor het bespreken van de resultaten van het algehele huurdertevredenheidsonderzoek;
- o overleg met huurdersvereniging De Huurder en inmiddels met huurdersvereniging De Maren;
- o bewonersbijeenkomsten voor informatie over nieuwbouw, sloop en planmatig onderhoud;
- o bestuurlijk overleg met de DEAL-gemeenten voor het maken van prestatieafspraken;
- o bestuurlijk overleg met gemeenten, provincie en het Rijk;
- o DEAL-overleg met de collega-corporaties voor de uitvoering van het Woon- en Leefbaarheidsplan en de problematiek van gaswinning in de DEAL-regio.

Ingeval van bijstelling van het beleid, zoals met betrekking tot het koersdocument, bezoekt Woongroep Marenland de 4 gemeenten om een en ander te bespreken en toe te lichten.

Woongroep Marenland staat voor een goede dienstverlening aan haar bewoners. Om de kwaliteit ervan te borgen, meet onderzoeksbureau USP elke twee jaar de kwaliteit van verschillende dienstverleningsprocessen. Het tussenliggende jaar wordt gebruikt om op basis van de uitkomsten de dienstverlening te verbeteren en aan te passen.

Woongroep Marenland geeft twee keer per jaar, in juni en in december, haar nieuwsbrief De Mare uit. Hiermee worden de bewoners geïnformeerd over actuele zaken, zoals bijvoorbeeld de stand van zaken van nieuwbouwprojecten. Ook komen bewoners in beeld en wordt aandacht besteed aan de belangrijkste externe ontwikkelingen, zoals het huurbeleid van de rijksoverheid.

Als er plannen zijn voor nieuwbouw of onderhoud in een straat of wijk, worden de bewoners hierbij betrokken, door middel van bewonersavonden, huisbezoeken en de organisatie van bewonerspanels.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 6.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt.

De openbare verantwoording van Woongroep Marenland wordt gedaan door middel van een duidelijk, overzichtelijk en goed leesbaar jaarverslag. Hierin staan de prestaties van de corporatie vermeld. Het jaarverslag geeft een goed overzicht van de verrichte activiteiten van de corporatie. Speerpunten worden ieder jaar benoemd op de gebieden *Dienstverlening, Nieuwbouw/verbetering, Onderhoud* en *Bedrijfsvoering*. De doelen worden vastgesteld en de resultaten worden verantwoord. De jaarverslagen worden op de website gepubliceerd.

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 - Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkortingen gebruikt:

CFV/CBC CiP	Centr. Fonds Volksh./Corp. Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief
PA xx	Prestatieafspraken 20xx – 20yy
OP 12-15	Ondernemingsplan 2012-2015 ("xxxx")
JV 20xx	Jaarverslag over jaar 20xx

GEREALISEERDE PRESTATIES

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

Beschikbaarheid

8

Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: --

Prijsegmenten woningvoorraad Woongroep Marenland					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	corp	ref
Goedkoop	693	605	547		24,2%	16,3%
Betaalbaar	1.365	1.380	1.389		61,5%	69,5%
Totaal kernvoorraad	2.058	1.985	1.936	-	85,7%	85,8%
Duur < toeslaggrens	152	202	244		10,8%	11,5%
Duur > toeslaggrens	66	71	79		3,5%	2,7%
Totaal	2.276	2.258	2.259	-	14,3%	14,2%

Bron: CBC CiP

Het aandeel van de kernvoorraad in de woningportefeuille van Woongroep Marenland komt globaal overeen met die van vergelijkbare corporaties. Opvallend is wel dat het aandeel goedkope woningen veel hoger is dan bij vergelijkbare corporaties.

Score voor de opgave: 8. De ambitie komt overeen met de opgave.

Passend toewijzen

7

Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: Jaarlijks realiseren we de toewijzingsnorm (90% doelgroep tot €33.000);

Toewijzingen Woongroep Marenland					Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	corp	ref
< inkomensgrenzen	252	183	162		71,8%	75,8%
> inkomensgrenzen	98	78	59		28,2%	24,2%
passend	279	196	177		78,4%	80,2%
te duur	53	40	38		15,7%	17,3%
te goedkoop	18	25	6		6,3%	2,6%

Bron: CBC CiP

Woongroep Marenland voldoet aan de regels voor woningtoewijzing en wijkt niet af van vergelijkbare corporaties.

Score voor de opgave: 7. De ambitie komt overeen met de opgave.

<p>Tegengaan van woonfraude</p> <p>Opgave: Doel: het opsporen en tegen gaan van woonfraude. Ambitie: --</p> <p>Woongroep Marenland krijgt geen signalen over woonfraude. Wel komt illegale wietteelt in de woningen voor. Dit wordt aangepakt en leidt veelal tot ontruiming.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.</i></p>	7																														
<p>Keuzevrijheid van doelgroepen</p> <p>Opgave: -- Ambitie: Medio 2012 staat het woningaanbod op de website. Dan wordt het ook mogelijk om zich via de website in te schrijven als woningzoekende;</p> <p>In 2011 heeft Woongroep Marenland haar woonruimteverdeelsysteem geëvalueerd. De uitkomsten leidden tot de overstap in 2012 van het distributiemodel naar het optie-model, waarbij woningzoekenden zich via internet kunnen inschrijven.</p> <p><i>Score voor de opgave 7 . De ambitie komt overeen met de opgave.</i></p>	7																														
<p>Wachtlijst/slaagkans</p> <p>Opgave: -- Ambitie: Onze opdracht is om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken voor mensen die niet in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien.</p> <p>De ervaring geeft een gemiddelde wachttijd voor een woning van ca. 2 jaar.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. Geen ambitie</i></p>	7																														
<p>Leegstand</p> <p>Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP. De woningcorporaties zullen, als op gemeentelijk niveau de structurele leegstand in de sociale verhuur meer dan 3% bedraagt binnen drie jaar een navenant aantal woningen uit de markt nemen. De leegstand en de verhuurbaarheid van de sociale huurwoningen wordt daartoe periodiek gemonitord.</p> <p>Ambitie: Doel is 0,5% huurderving</p> <table border="1" data-bbox="165 1491 1038 1675"> <thead> <tr> <th>Huurderving door leegstand (in perc. van de jaarhut</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>ref. 2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huurderving begroot</td> <td>0,5%</td> <td>0,5%</td> <td>1,4%</td> <td>1,1%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Huurderving totaal</td> <td>1,1%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>als gevolg van markt</td> <td></td> <td>1,7%</td> <td>1,3%</td> <td>0,6%</td> <td>1,3%</td> </tr> <tr> <td>als gevolg van projecten</td> <td></td> <td>0,0%</td> <td>0,1%</td> <td>0,0%</td> <td>0,8%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: CBC, begroting</i></p> <p>De huurderving door leegstand als gevolg van de markt is bij Woongroep Marenland gelijk aan die van de referentiegroep.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	Huurderving door leegstand (in perc. van de jaarhut	2011	2012	2013	2014	ref. 2013	Huurderving begroot	0,5%	0,5%	1,4%	1,1%		Huurderving totaal	1,1%					als gevolg van markt		1,7%	1,3%	0,6%	1,3%	als gevolg van projecten		0,0%	0,1%	0,0%	0,8%	7
Huurderving door leegstand (in perc. van de jaarhut	2011	2012	2013	2014	ref. 2013																										
Huurderving begroot	0,5%	0,5%	1,4%	1,1%																											
Huurderving totaal	1,1%																														
als gevolg van markt		1,7%	1,3%	0,6%	1,3%																										
als gevolg van projecten		0,0%	0,1%	0,0%	0,8%																										

Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders

7

Opgave: Taakstelling vanuit gemeente

Ambitie: --

Statushouders	2011	2012	2013	2014
Nog te plaatsen per 1-1				
Taakstelling alle corpo's	26	16	28	25
Plaatsingen Marenland	6	3	8	7
Nog te plaatsen per 31-12				

Bron: jaarverslagen

Marenland heeft alle verzoeken voor het huisvesten van statushouders kunnen honoreren.

Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.

Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

8

Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: Onze opdracht is om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken voor mensen die niet in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien.

Huurverhoging	2011	2012	2013	2014	Gem.
Inflatie voorg.jr	1,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,2%
Max. toegestaan	1,3%	2,3%	4,0%	4,0%	2,9%
Toegepast	1,3%	2,3%		3,7%	
ink < €34k			4,0%		
ink €34 - €43k			4,5%		
ink > €43k			6,0%		

Bron: jaarverslagen

Woongroep Marenland heeft tot 2014 de maximale huurverhoging doorgevoerd.

Huur in % van maximaal redelijk	2011	2012	2013	2014	ref. 2013
Per woongelegenheden	61,2				
DAEB		59,1	60,4		67,7
niet DAEB		79,2	77,7		77,7
Huur % woz-waarde	3,9	4,2	4,7		5,0

Bron: CFV CiP 2013/CBC 2014

De huren van de woningen, uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huur, ruim 10% lager dan die van vergelijkbare corporaties.

Score voor de opgave: 8. De ambitie past bij de opgave.

Kernvoorraadbeleid

8

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

Ambitie: Onze opdracht is om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken.

Prijsegmenten woningvoorraad Woongroep Marenland	2011				2012				2013				2014				Percentages 2013	
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014	corp	ref
Goedkoop	693	605	547														24,2%	16,3%
Betaalbaar	1.365	1.380	1.389														61,5%	69,5%
Totaal kernvoorraad	2.058	1.985	1.936	-													85,7%	85,8%
Duur < toeslaggrens	152	202	244														10,8%	11,5%
Duur > toeslaggrens	66	71	79														3,5%	2,7%
Totaal	2.276	2.258	2.259	-													14,3%	14,2%

Bron: CBC CiP

De omvang van de kernvoorraad is vergelijkbaar met de referentiegroep. Het aandeel goedkope woningen is echter bijna anderhalf maal zo veel.

Score voor de opgave: 8.

<p>Overige woonlasten</p> <p>Opgave: Convenant Energiebesparing Huursector (2012), waarin de relatie met de woonlastenontwikkeling wordt gelegd.</p> <p>Ambitie: Onze opdracht is om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken.</p> <p>Met de uitvoering van het Convenant Energiebesparing Huursector loopt Woongroep Marenland in de pas met de rest van Nederland.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	7												
<p>Aanpak huurachterstanden</p> <p>Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP.</p> <p>Ambitie: Het totaalbedrag van de uitstaande vorderingen op vertrokken huurders is aan het eind van deze planperiode met 25% verminderd.</p> <table border="1" data-bbox="167 763 885 824"> <thead> <tr> <th>Huurachterstanden</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>ref 2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>in % van de jaarhuur</td> <td>0,9</td> <td>1,7</td> <td>1,1</td> <td>1,0</td> <td>1,1</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: CFV CiP/CBC en jaarverslagen</i></p> <p>Begin 2011 ondertekenden de Volkskredietbank Noordoost Groningen (VKB) en Woongroep Marenland een convenant voorzien van samenwerkingsafspraken die tot doel hebben het aantal huurders met betalingsproblemen terug te dringen. Het bevat afspraken over hoe Woongroep Marenland huurders met financiële problemen in een vroeg stadium wil helpen. Vergeleken met de referentiegroep, voldoet Woongroep Marenland aan de opgave.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>	Huurachterstanden	2011	2012	2013	2014	ref 2013	in % van de jaarhuur	0,9	1,7	1,1	1,0	1,1	7
Huurachterstanden	2011	2012	2013	2014	ref 2013								
in % van de jaarhuur	0,9	1,7	1,1	1,0	1,1								

2. Huisvesting bijzondere doelgroepen																																																														
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte		8																																																												
<p>Opgave: Het hebben van voldoende passende huisvesting. Toetsing aan ref. groep CiP. (PA 2012) Uitgangspunt is dat de door demografische ontwikkelingen benodigde groei aan verzorgd en beschermd wonen voor 75%, en dat die van de levensloopbestendige woningen voor 50% in de sociale huurwoningvoorraad zullen worden gerealiseerd.</p> <p>Ambitie: Realisatie van twee nieuwbouwprojecten in Appingedam en één in Uithuizen voor bijzondere doelgroepen. Afhankelijk van de behoefte: ondersteunen van initiatieven voor woongroepen voor ouderen. Realisatie van een woonzorgzone in Appingedam (Opwierde)</p>																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wonen en Zorg</th> <th>2013</th> <th>aandeel</th> <th>ref. groep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Totaal aantal woningen</i></td> <td colspan="3" style="text-align: center;"><i>2.411</i></td> </tr> <tr> <td>Voor ouderen en gehandicapten</td> <td>535</td> <td>22,2%</td> <td>15,8%</td> </tr> <tr> <td>Aantal nultredenwoningen</td> <td>1.004</td> <td>41,6%</td> <td>33,1%</td> </tr> <tr> <td>Voor overige bijzondere groepen</td> <td>-</td> <td>0,0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aantal in bijzondere woongebouwen</td> <td>145</td> <td>6,0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toewijzing aan ouderen in 2013</td> <td>27</td> <td>12,2%</td> <td>15,4%</td> </tr> </tbody> </table>		Wonen en Zorg	2013	aandeel	ref. groep	<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>2.411</i>			Voor ouderen en gehandicapten	535	22,2%	15,8%	Aantal nultredenwoningen	1.004	41,6%	33,1%	Voor overige bijzondere groepen	-	0,0%		Aantal in bijzondere woongebouwen	145	6,0%		Toewijzing aan ouderen in 2013	27	12,2%	15,4%	<p>Het aandeel van woningen voor ouderen en gehandicapten en nultredenwoningen ligt ruim boven het referentiegemiddelde.</p>																																
Wonen en Zorg	2013	aandeel	ref. groep																																																											
<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>2.411</i>																																																													
Voor ouderen en gehandicapten	535	22,2%	15,8%																																																											
Aantal nultredenwoningen	1.004	41,6%	33,1%																																																											
Voor overige bijzondere groepen	-	0,0%																																																												
Aantal in bijzondere woongebouwen	145	6,0%																																																												
Toewijzing aan ouderen in 2013	27	12,2%	15,4%																																																											
<p>Bron: CBC CiP</p> <p>Score voor de opgave: 8. De ambitie is gerealiseerd en komt overeen met de opgave.</p>																																																														
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking		7																																																												
<p>Opgave: (PA 2012) Zie hiervoor.</p> <p>Ambitie: Realisatie van twee nieuwbouwprojecten in Appingedam en één in Uithuizen voor bijzondere doelgroepen.</p>																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wonen en Zorg adres</th> <th>plaats</th> <th>doelgroep</th> <th>Stichting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Snelgersmastraat 1-3 A/B</td> <td>Appingedam</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>St. 's Heeren Loo Zorggroep</td> </tr> <tr> <td>Molenstraat 42-52</td> <td>Appingedam</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>St. 's Heeren Loo Zorggroep</td> </tr> <tr> <td>Molenstraat 54-72</td> <td>Appingedam</td> <td></td> <td>Herbestemming *</td> </tr> <tr> <td>P. Bieremastraat 5</td> <td>Appingedam</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>St. 's Heeren Loo Zorggroep</td> </tr> <tr> <td>Esdoornlaan 2 en 8</td> <td>Middelstum</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>De Zijlen</td> </tr> <tr> <td>Plataanlaan 2-10</td> <td>Middelstum</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>De Zijlen</td> </tr> <tr> <td>Wilgenlaan 10</td> <td>Middelstum</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>De Zijlen</td> </tr> <tr> <td>P. Bieremastraat 29-39</td> <td>Appingedam</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>St. 's Heeren Loo Zorggroep</td> </tr> <tr> <td>P. Bieremastraat 61-73</td> <td>Appingedam</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>St. 's Heeren Loo Zorggroep</td> </tr> <tr> <td>P. Bieremastraat 43</td> <td>Appingedam</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>St. 's Heeren Loo Zorggroep</td> </tr> <tr> <td>Hoofdstraat-West 75 D</td> <td>Uithuizen</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>NOVO</td> </tr> <tr> <td>Overdiep 26</td> <td>Appingedam</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>NOVO</td> </tr> <tr> <td>Overdiep 18</td> <td>Appingedam</td> <td>verpleging en verzorging</td> <td>Zonnehuisgroep Noord</td> </tr> <tr> <td>Gockingastraat 1</td> <td>Appingedam</td> <td>verstandelijke beperk.</td> <td>Stichting NOVO</td> </tr> </tbody> </table>		Wonen en Zorg adres	plaats	doelgroep	Stichting	Snelgersmastraat 1-3 A/B	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep	Molenstraat 42-52	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep	Molenstraat 54-72	Appingedam		Herbestemming *	P. Bieremastraat 5	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep	Esdoornlaan 2 en 8	Middelstum	verstandelijke beperk.	De Zijlen	Plataanlaan 2-10	Middelstum	verstandelijke beperk.	De Zijlen	Wilgenlaan 10	Middelstum	verstandelijke beperk.	De Zijlen	P. Bieremastraat 29-39	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep	P. Bieremastraat 61-73	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep	P. Bieremastraat 43	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep	Hoofdstraat-West 75 D	Uithuizen	verstandelijke beperk.	NOVO	Overdiep 26	Appingedam	verstandelijke beperk.	NOVO	Overdiep 18	Appingedam	verpleging en verzorging	Zonnehuisgroep Noord	Gockingastraat 1	Appingedam	verstandelijke beperk.	Stichting NOVO	
Wonen en Zorg adres	plaats	doelgroep	Stichting																																																											
Snelgersmastraat 1-3 A/B	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep																																																											
Molenstraat 42-52	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep																																																											
Molenstraat 54-72	Appingedam		Herbestemming *																																																											
P. Bieremastraat 5	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep																																																											
Esdoornlaan 2 en 8	Middelstum	verstandelijke beperk.	De Zijlen																																																											
Plataanlaan 2-10	Middelstum	verstandelijke beperk.	De Zijlen																																																											
Wilgenlaan 10	Middelstum	verstandelijke beperk.	De Zijlen																																																											
P. Bieremastraat 29-39	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep																																																											
P. Bieremastraat 61-73	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep																																																											
P. Bieremastraat 43	Appingedam	verstandelijke beperk.	St. 's Heeren Loo Zorggroep																																																											
Hoofdstraat-West 75 D	Uithuizen	verstandelijke beperk.	NOVO																																																											
Overdiep 26	Appingedam	verstandelijke beperk.	NOVO																																																											
Overdiep 18	Appingedam	verpleging en verzorging	Zonnehuisgroep Noord																																																											
Gockingastraat 1	Appingedam	verstandelijke beperk.	Stichting NOVO																																																											
<p>Bron: opgave Marenland</p> <p>Score voor de opgave: 7. De ambitie is gerealiseerd en komt overeen met de opgave.</p>																																																														
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		--																																																												
<p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: --</p>																																																														
<p>Score voor de opgave: --.</p>																																																														

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer						
Woningkwaliteit						
Prijs-kwaliteitsverhouding						8
<p>Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP. Ambitie: Onze opdracht is om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken.</p>						
Prijs en kwaliteit in WWS punten		DAEB woningen		niet DAEB won.		<p>De puntprijs van de sociale huurwoningen van Woongroep Marenland is ruim 10% lager dan die van vergelijkbare corporaties. Woongroep Marenland levert daarmee een zeer goede prijs-kwaliteitverhouding.</p>
		corp	ref.	corp	ref.	
Punten WWS totaal		151	140	196	178	
Punten WWS oppervlakte		63	61	85	75	
Punten WWS overige		88	79	111	103	
Puntprijs WWS (€)		2,88	3,23	3,68	4,02	
Huur in % van max.redelijk		60,4	67,7	77,7	77,7	
<i>Bron: CBC CIP</i>						
<i>Score voor de opgave: 8. De ambitie komt overeen met de opgave.</i>						
Conditie en onderhoudstoestand						7
<p>Opgave: De corporatie onderhoud de woningen zodanig, dat zo veel mogelijk wordt voldaan aan de eisen die ter plaatse redelijkerwijs kunnen worden gesteld aan de kwaliteit van woongelegenheden. Ambitie: --</p>						
Onderhoud € per woning	2011	2012	2013	2014	ref 2013	
Reparatieonderhoud	235	281	229		309	
Mutatieonderhoud	112	117	113		188	
Planmatig onderhoud	919	753	744		803	
Totaal onderhoud	1.266	1.151	1.086	-	1.300	
<i>Bron: CBC CIP</i>						
<p>De visitatiecommissie heeft bij Woongroep Marenland heeft geen beleid aangetroffen waarin de gewenste onderhoudsconditie wordt bepaald. Ook is er geen instrument aangetroffen om de conditie van het onderhoud te kunnen meten. De commissie heeft de indruk gekregen dat het onderhoudsbeleid gestuurd wordt vanuit techniek (inspectie, onderhoudscycli) en niet vanuit strategie en beleid. Dit wil echter niet zeggen dat de onderhoudsconditie niet goed is. De uitgaven aan onderhoud zijn echter wel wat lager dan bij vergelijkbare corporaties.</p> <p>De bewoners zijn tevreden over het onderhoud aan de woning. De bewonersscan uit 2012 geeft een waardering van 7,4 voor de buitenkant en een 7,2 voor de binnenkant van de woning. Landelijk liggen deze cijfers met 6,9 en een 7,0 aanzienlijk lager.</p>						
<i>Score voor de opgave: 7. Geen ambitie beschreven.</i>						

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau

8

Opgave: Toetsing aan referentiegroep CiP.

Ambitie: --

Samenstelling bezit 2013 (%) soort bezit	ref		Prijs en kwaliteit in WWS punten	DAEB woningen		et DAEB won.	
	corp	groep		corp	ref.	corp	ref.
Eengezinswoning	64,6	50,3	Punten WWS totaal	151	140	196	178
MG etage zonder lift	10,9	19,5	Punten WWS oppervlakte	63	61	85	75
MG etage met lift	16,6	13,9	Punten WWS overige	88	79	111	103
Hoogbouw	1,6	13,1	Puntprijs WWS (€)	2,88	3,23	3,68	4,02
Onzelfstandige woningen	6,3	3,2	Huur in % van max.redeli	60,4	67,7	77,7	77,7

Bron: CBC 2014

Bron: CBC CIP

Het aanbod naar woningtype van Marenland is bij eengezinswoningen en meergezinswoningen met lift wat hoger dan bij vergelijkbare corporaties. Over het algemeen zijn juist deze woningtypes meer gewild in de markt. Uit de WWS punten blijkt dat Marenland met 88 tegen 79 overige WWS punten (uitrusting) bijna 9% hoger zit dat vergelijkbare corporaties.

Score voor de opgave: 8. Geen ambitie beschreven.

Kwaliteit dienstverlening

Kwaliteit dienstverlening

8

Opgave: Toetsing aan landelijk gemiddelde van USP

Ambitie: De algehele klanttevredenheid wordt gewaardeerd in een cijfer 7,5 of hoger. Elk jaar meten we de kwaliteit van een dienstverleningsproces, met een cyclus van twee jaar per proces. Op basis van de uitkomsten van de laatste meting ligt er per 1 januari van het erop volgende jaar een actieplan om de dienstverlening ten aanzien van het betreffende proces te verbeteren;

Kwaliteit woningbeheer en dienstverlening Tevredenheid over: (2013/2014)		ref. Ned.
woning	7,6	7,4
woon omgeving	7,6	7,4
dienstverlening	7,7	7,3

Bron: jaarverslag 2014

De bewonersscan uit 2012 geeft een 7,7 voor de kwaliteit van dienstverlening, tegen een 7,3 van het landelijk gemiddelde. Hiermee scoort Woongroep Marenland ruim 5% beter.

Score voor de opgave: 8. De ambitie overtreft de opgave.

Energie en duurzaamheid																												
<p>Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels</p> <p>Opgave: (landelijk) Convenant Energiebesparing Huursector (2012): in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25. Toetsing aan het gemiddelde van Shaere. (PA 2012) De woningcorporaties streven er in de komende tien jaar periode naar dat 90% van het door te exploiteren woningbezit een energielabel van C of hoger heeft.</p> <p>Ambitie: 80% van ons woningbezit heeft een energielabel C of hoger.</p> <div data-bbox="167 566 1015 1133" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>Estimated data from the energy label distribution graph</caption> <thead> <tr> <th>Label</th> <th>Woongroep Marenland (%)</th> <th>Shaere '14 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A+</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>A</td><td>13.0</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>B</td><td>12.0</td><td>15.0</td></tr> <tr><td>C</td><td>32.0</td><td>32.0</td></tr> <tr><td>D</td><td>25.0</td><td>25.0</td></tr> <tr><td>E</td><td>10.0</td><td>10.0</td></tr> <tr><td>F</td><td>5.0</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>G</td><td>2.0</td><td>2.0</td></tr> </tbody> </table> </div> <p>De prestatie van Woongroep Marenland op het gebied van energiemaatregelen komen overeen met het landelijk gemiddelde volgens Shaere.</p> <p><i>Score voor de opgave 7. Geen ambitie beschreven.</i></p>	Label	Woongroep Marenland (%)	Shaere '14 (%)	A+	0.0	0.0	A	13.0	5.0	B	12.0	15.0	C	32.0	32.0	D	25.0	25.0	E	10.0	10.0	F	5.0	5.0	G	2.0	2.0	<p>7</p>
Label	Woongroep Marenland (%)	Shaere '14 (%)																										
A+	0.0	0.0																										
A	13.0	5.0																										
B	12.0	15.0																										
C	32.0	32.0																										
D	25.0	25.0																										
E	10.0	10.0																										
F	5.0	5.0																										
G	2.0	2.0																										
<p>Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen</p> <p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: Het duurzaamheidsbeleid wordt in 2012 ontwikkeld.</p> <p>In het vierde kwartaal van 2013 is gestart met het duurzaamheidsbeleid. De doelstellingen worden in het ondernemingsplan 2015-2018 geformuleerd.</p> <p><i>Score voor de opgave:--.</i></p>	<p>--</p>																											

4. (Des)investeren in vastgoed

Nieuwbouw

7

Opgave: In het convenant uitvoering 2e fase 2009 t/m 2018 staat het programma sloop- (316 woningen) en nieuwbouwplanning (351 woningen) dat is afgesproken met de gemeente Appingedam.

Ambitie: Het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma wordt uitgevoerd volgens de meerjarenbegroting 2012-2016.

Project (opgeleverd)	huur	koop	type
in 2011			
G. Raapstr. Appingedam	45		appartement
Bruggehoofd Appingedam	42		zorgappartement
Middenschip	16		appartement
Havenweg Uithuizen	26		appartement
Cohenstraat Uithuizen		15	appartement
in 2012			
Gockingstr. Appingedam	27		zorgappartement
Gockingstr. Appingedam	5		levensloopbest. woning
Adamstr. Appingedam	28		gezins- en levensloopbest
in 2013			
Klinkhamerloc. Uithuizen	26		zorgappartement
Klinkhamerloc. Uithuizen	4		gezinswoning
in 2014			
Totaal	219	15	

Bron: jaarverslagen

Het tijdig uitvoeren van het programma is beïnvloed door het gewenste programma van schadeherstel en versterking van woningen in het aardbevingsgebied. De richtlijnen hiervoor zijn de richtlijnen nog steeds niet beschikbaar.

Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave

Sloop, samenvoeging

7

Opgave: (PA 2012) De woningcorporaties zullen, als op gemeentelijk niveau de structurele leegstand in de sociale verhuur meer dan 3% bedraagt binnen drie jaar een navenant aantal woningen uit de markt nemen. De leegstand en de verhuurbaarheid van de sociale huurwoningen wordt daartoe periodiek gemonitord.

Ambitie: Het strategisch voorraad beleid wordt geactualiseerd op basis van de verwachte krimpontwikkelingen en de woon- en leefbaarheidsplannen.

Sloop (woningen)	
Jaar	Aantal
2011	66
2012	60
2013	2
2014	1

Bron: jaarverslagen

Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave

<p>Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)</p> <p>Opgave: (PA 2012) De woningcorporaties streven er in de komende tien jaar periode naar dat door te exploiteren woningen geen slechte of matige bouwtechnische kwaliteit meer hebben.</p> <p>Ambitie: Het strategisch voorraad beleid wordt geactualiseerd op basis van de verwachte krimpontwikkelingen en de woon- leefbaarheidsplannen.</p> <table border="1" data-bbox="167 495 531 696"> <thead> <tr> <th colspan="2">Woningverbetering</th> </tr> <tr> <th>Jaar</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>69</td> </tr> </tbody> </table> <p>Het tijdig uitvoeren van het programma is beïnvloed door het gewenste programma van schadeherstel en versterking van woningen in het aardbevingsgebied. De richtlijnen hiervoor zijn de richtlijnen nog steeds niet beschikbaar.</p> <p><i>Bron: Jaarverslagen</i></p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie komt overeen met de opgave.</i></p>	Woningverbetering		Jaar		2011	130	2012	30	2013	278	2014	69	7		
Woningverbetering															
Jaar															
2011	130														
2012	30														
2013	278														
2014	69														
<p>Maatschappelijk vastgoed</p> <p>Opgave: Afspraak met gemeente Appingedam</p> <p>Ambitie: --</p> <p>Woongroep Marenland heeft in deze visitatieperiode twee brede scholen (Brede School Opwierde en Brede School Olingertil) gerealiseerd in Appingedam.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7.</i></p>	7														
<p>Verkoop</p> <p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: Het strategisch voorraad beleid wordt geactualiseerd op basis van de verwachte krimpontwikkelingen en de woon- leefbaarheidsplannen.</p> <table border="1" data-bbox="167 1321 531 1556"> <thead> <tr> <th colspan="2">Verkoop bestaand bezit</th> </tr> <tr> <th>jaar</th> <th>aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: CiP en jaarverslag</i></p> <p><i>Score voor de opgave: 7.</i></p>	Verkoop bestaand bezit		jaar	aantal	2011	1	2012	2	2013	2	2014	3	Totaal	8	7
Verkoop bestaand bezit															
jaar	aantal														
2011	1														
2012	2														
2013	2														
2014	3														
Totaal	8														

5. Kwaliteit van wijken en buurten																		
<p>Leefbaarheid</p> <p>Opgave: Convenant Woon- en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta (2012) Gemeente en woningcorporaties hebben gebieden aangewezen die bijzondere aandacht behoeven op het gebied van en de kwaliteit van de woningvoorraad en woonmilieus en de kwetsbaarheid van woongebieden. Partijen zijn overeengekomen een Woon- en Leefbaarheidmonitor te laten bouwen. De monitor wordt jaarlijks (eerst in 2012) uitgevoerd en de resultaten van de monitor worden gebruikt om de voortgang van de uitvoering van het Woon- en Leefbaarheidplan te toetsen.</p> <p>Ambitie: Elke twee jaar wordt een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd door USP, voor het eerst in 2012.</p> <table border="1" data-bbox="165 707 711 891"> <thead> <tr> <th style="background-color: #1a3d54; color: white;">Kwaliteit woningbeheer en dienstverlening</th> <th colspan="2" style="background-color: #1a3d54; color: white;">Tevredenheid over: (2013/2014)</th> <th style="background-color: #1a3d54; color: white;">ref. Ned.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>woning</td> <td style="text-align: center;">7,6</td> <td style="text-align: center;">7,4</td> <td style="text-align: center;">7,4</td> </tr> <tr> <td>woonomgeving</td> <td style="text-align: center;">7,6</td> <td style="text-align: center;">7,4</td> <td style="text-align: center;">7,4</td> </tr> <tr> <td>dienstverlening</td> <td style="text-align: center;">7,7</td> <td style="text-align: center;">7,3</td> <td style="text-align: center;">7,3</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron: jaarverslag 2014</i></p> <p>Het onderzoek door USP geeft aan dat de bewoners de kwaliteit van de woonomgeving waarderen met een zeer ruime voldoende. De score is hoger dan het landelijk gemiddelde.</p> <p>Een onderzoek van RIGO uit 2013 heeft aangetoond dat de Woon- en Leefbaarheidmonitor de doelbereiking van het Woon- en Leefbaarheidsplan niet kan aangeven. In 2013 is de monitor sterk verbeterd, waardoor in 2014 de eerste resultaten verschenen in de "Woon- en Leefbaarheidmonitor Eemsdelta 2014".</p> <p>In 2013 heeft Woongroep Marenland bijgedragen aan een plan voor het versterken van de leefbaarheid in 't Zandt. In 2013 is gewerkt aan een plan met concrete acties om de leefbaarheid te verbeteren.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>		Kwaliteit woningbeheer en dienstverlening	Tevredenheid over: (2013/2014)		ref. Ned.	woning	7,6	7,4	7,4	woonomgeving	7,6	7,4	7,4	dienstverlening	7,7	7,3	7,3	7
Kwaliteit woningbeheer en dienstverlening	Tevredenheid over: (2013/2014)		ref. Ned.															
woning	7,6	7,4	7,4															
woonomgeving	7,6	7,4	7,4															
dienstverlening	7,7	7,3	7,3															
<p>Wijk- en buurtbeheer</p> <p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: Elke twee jaar wordt een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd door USP, voor het eerst in 2012. De aanbevelingen/verbeterpunten worden in 2013 in uitvoering genomen.</p> <p>Woongroep Marenland vindt een schone woonomgeving belangrijk. Gemeenschappelijke tuinen worden daarom op kosten van Marenland onderhouden. Ook neemt Marenland een deel van de schoonmaakkosten van de woongebouwen voor haar rekening.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie past bij de opgave.</i></p>		7																
<p>Aanpak overlast</p> <p>Opgave: --</p> <p>Ambitie: Zie Wijk- en buurtbeheer</p> <p>Een leefbare buurt is een buurt waar bewoners zich veilig voelen. Het aanpakken van overlast heeft bij Marenland een hoge prioriteit. Bij overlast kan er sprake zijn van onwil, maar soms ook van onmacht. Bij dit laatste schakelt Marenland samenwerkingspartners in uit de hulpverlening en wordt een tweede kansbeleid toegepast.</p> <p><i>Score voor de opgave: 7. De ambitie komt overeen met de opgave.</i></p>		7																

2. Position paper



POSITION PAPER VISITATIE 2011 - 2014

- o Wie is Woongroep Marenland

Woongroep Marenland is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' met een toelating in de gemeenten Appingedam, Bedum, De Marne, Delfzijl, Eemsmond, Loppersum, Ten Boer en Winsum en werkzaam binnen het juridische kader van o.a. de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Wij bezitten ruim 2500 VHE, in de gemeenten Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum (DEAL); 68% van ons bezit ligt in de gemeente Appingedam. In het DEAL gebied zijn zeven woningcorporaties actief, die gezamenlijk eigenaar zijn van circa 32% van de woningvoorraad. Woongroep Marenland bezit 24% van de totale huurvoorraad.

Bij Woongroep Marenland werken 27 medewerkers aan het beheren, verhuren en ontwikkelen van onze woningen in de Eemsdelta. De statutaire vestigingsplaats is Energieweg 6 te Appingedam.

- o Ambitie/Doelstelling Woongroep Marenland

Woongroep heeft haar Missie als volgt gedefinieerd:

Woongroep Marenland maakt goed en betaalbaar wonen mogelijk. Wij doen dat vooral voor mensen die niet zelfstandig in hun wonen kunnen voorzien.

Woongroep Marenland is vanuit haar christelijke traditie geworteld in de gemeenschap. Wij willen een maatschappelijke organisatie zijn die, samen met haar partners in het Eemsdeltagebied, de voorzieningen en de leefbaarheid van de regio op peil wil houden en verbeteren. We zijn betrokken bij onze huurders en bieden ze een woning met een optimale prijs- kwaliteitverhouding en een goede dienstverlening. We realiseren een doelgerichte en efficiënte organisatie door onze processen en werkwijzen continu te verbeteren, door de samenwerking met partners in de DEAL-regio te intensiveren en door onze medewerkers goed toe te rusten voor hun taken.

Wij doen dit vanuit de visie dat wonen meer is dan het huren van een huis. Onze missie sluit aan bij de actuele positie van onze regio, waar de inkomens gemiddeld laag zijn en relatief veel mensen onder de armoedegrens leven. Het bieden van betaalbare huisvesting is daarbij essentieel. We richten ons op betaalbaarheid en leefbaarheid als centrale thema's voor de doelen en acties van ons ondernemingsplan 2015-2018. Een goede vastgoedstrategie is daarbij een belangrijke voorwaarde.

- o Wat wil Woongroep Marenland realiseren

Wij geven onze ondernemingsplannen vorm vanuit onze kernwaarden: sociaal, betrokken en betrouwbaar. We doen dat met onze drie kerncompetenties: klantgericht, ondernemend en samenwerken.

De economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn ingrijpend en onzeker. De richting waarin het gaat is duidelijk, de concrete uitwerking nog zeer onzeker. De dominante externe ontwikkelingen zijn:

- o De economische crisis treft juist de doelgroep van woningcorporaties.
- o De grote politieke en maatschappelijke druk op de woningcorporaties. De verhuurderheffing en de saneringssteun leggen een fors beslag op de financiële middelen.

- o De komende gemeentelijke herindeling, die voor een forse omschakeling op gemeentelijk niveau zorgt.
- o De bezuinigingen op de zorg en de decentralisatie. Deze ontwikkelingen raken onze huurders.
- o De aardbevingsproblematiek als gevolg van de gaswinning vraagt aandacht en afstemming in de regio om te komen tot een gerichte aanpak.

Onze speerpunten voor de komende periode zijn daarom:

- o Betaalbaarheid, ook voor de laagste inkomens.
- o Leefbaarheid en participatie voor een optimaal woon- en leefklimaat in de regio.
- o Een vastgoedstrategie die daarvan is afgeleid. Hierbij richten we ons op onze herstructureringsopgave, het scheiden van wonen en zorg en de maatregelen voor het herstel en het voorkomen van aardbevings schade.
- o Duurzaamheid, voor de toekomst van komende generaties.
- o Samenwerking in de regio, nodig om onze doelstellingen te realiseren.
- o Het terugdringen van bedrijfslasten en optimaliseren van de organisatie om onze ambities waar te maken.

- o Wat heeft Woongroep Marenland bereikt

Woongroep Marenland hanteert voor haar ondernemingsplannen het woon- en leefbaarheidplan Eemsdelta als kader voor haar maatschappelijke opdracht voor een beter leven in de Eemsdelta. Dit plan is in de jaren 2010/2011 tot stand gekomen en is in november 2012 vastgesteld.

Vanuit het woonwensen onderzoek voor het woon- en leefbaarheidplan is het ondernemingsplan 2010/2011 opgesteld. Hierin is een eerste aanzet gegeven voor een haalbaar en betaalbaar herstructureringsprogramma om de kwaliteit van de sociale woningvoorraad in een krimpregio als de Eemdelta te borgen.

In 2011 is op basis van het concept woon- en leefbaarheidplan een ondernemingsplan voor de jaren 2012 t/m 2014 opgesteld. Dit plan staat in het teken van het voltooien van de lopende herstructureringsplannen, het verder verbeteren van de bedrijfsvoering en het meten van de behaalde resultaten. Woongroep Marenland wil hiermee als corporatie de ingeslagen weg om wonen meer te laten zijn dan het huren van een huis voorzetten. De geplande acties en beoogde resultaten zijn zoveel mogelijk SMART geformuleerd.

Ultimo 2013 is gestart met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan 2015-2018. Na het uitvoeren van een zelfevaluatie zijn in overleg met onze stakeholders de speerpunten voor het ondernemingsplan 2015-2018 vastgesteld. Deze speerpunten zijn gebaseerd op de maatschappelijke en economische ontwikkelingen van een beperkende rol van corporaties, bevolkingskrimp en de gevolgen van de aardgaswinning. Het ondernemingsplan 2015-2018 heeft als titel "Andere tijden, Andere aanpak meegekregen" omdat wij die prestaties willen leveren die passen bij de opgaven in ons werkgebied. We hebben hierbij oog voor efficiëntie en verbetering en staan open voor verdere samenwerking.

- o Oordeel directeur-bestuurder.

Presteren naar ambities en opgaven:

In de visitatie 2006-2010 is het presteren naar ambities gewaardeerd met een 7 en het presteren naar opgaven met een 8. In de jaren 2010-2014 is gewerkt aan het opstellen van een nieuw woon- en leefbaarheidsplan voor de DEAL-regio. Hierbij zijn de lopende herstructureringsopgave opnieuw beoordeeld en waar nodig aangepast. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting is de haalbaarheid en betaalbaarheid van ons herstructureringsprogramma jaarlijks getoetst. Woongroep Marenland maakt hierbij de nodige scenario's. We willen binnen de gestelde financiële kaders ons herstructureringsprogramma zo volledig mogelijk uitvoeren.

De belangrijkste opgave voor de komende jaren is het herstellen en voorkomen van aardbevings schade. Op 17 januari 2014 hebben het Rijk, de provincie Groningen en negen gemeenten een akkoord gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over compenserende maatregelen voor de negatieve gevolgen van de gaswinning. Er zijn afspraken gemaakt op het gebied van schadeherstel, versterking van de woningen en de waardevermeerdering. Het reguliere schadeherstel loopt naar tevredenheid. In 2014 zijn afspraken gemaakt voor het oprichten van een Centrum Veilig Wonen, op afstand van de

NAM. Het risico van aardbevingen beïnvloedt mogelijk de waarde van ons vastgoed. Wij vinden dat de maatregelen van schadeherstel en versterking door de NAM moeten worden betaald.

Als deelnemer aan de dialogotafel draagt Woongroep Marenland actief bij aan het herstellen en voorkomen van schadeherstel. Hiermee hebben we de ambitie om bij te dragen aan goed en veilig wonen voor mensen die niet zelfstandig in hun wonen kunnen voorzien.

In ons jaarverslag 2013 hebben we een eerste aanzet gegeven voor het inzichtelijk maken van ons maatschappelijk rendement. Op basis van ons nieuwe ondernemingsplan 2015-2018 is een strategische verdieping over de inzet van ons maatschappelijk rendement van belang.

In de afgelopen vier jaar is het klanttevredenheidonderzoek binnen Woongroep Marenland tot volwassenheid gekomen. Het beoordelen van de kwaliteit van onze dienstverlening door het verder meten van klanttevredenheid binnen onze organisatie algemeen aanvaard. De volgende stap is het inzetten van dit instrument in ons proces van kwaliteitsmanagement.

We scoren op dit punt in de Aedesbenchmark een B en liggen met een 7,5 iets boven het landelijk gemiddelde van 7,3. Voor het presteren naar ambities en opgaven verwacht ik een score van hoger dan 7,5.

Presteren volgens belanghebbenden:

Voor het presteren volgens belanghebbenden is de vorige keer een 8 gehaald. Woongroep Marenland is actief betrokken geweest bij het samenstellen van het woon- en leefbaarheidsplan. Op basis van deze succesvolle samenwerking hebben we onze belanghebbenden betrokken bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan 2015-2018. Ambities en doelen voor de regionale woningmarkt en in het bijzonder voor de sociale volkhuusvesting zijn samen met onze belanghebbenden vastgesteld.

Vanaf 2013 is met de betrokken gemeenten overleg geweest over de geplande en uitgevoerde doelstellingen van Woongroep Marenland. Voor het presteren volgens belanghebbenden verwacht en hoop ik wederom op een cijfer 8.

Presteren naar vermogen:

In onze ondernemingsplannen zijn onze doelstellingen smart geformuleerd. Het plannen en uitvoeren van de doelen wordt gevolgd/verantwoord in onze meerjarenbegroting, managementrapportages en jaarverslagen. In dit kader worden de verschillende scenario's doorgerekend en zijn de risico's in kaart gebracht. Voor het presteren naar vermogen verwacht ik een cijfer groter dan een 7.

Governance:

Ten aanzien van de governance kan worden gemeld dat de Raad van Toezicht gefaseerd en versneld is vervangen. Per 1 januari 2014 is sprake van een volledige nieuwe Raad van Toezicht. De leden hebben een maximale zittingsduur van acht jaar. Vanaf 2013 wordt er gewerkt met een auditcommissie en vanaf eind 2014 met een remuneratiecommissie.

Tot en met 2013 heeft de Raad van Toezicht in eigen beheer haar zelfevaluatie uitgevoerd. Op 28 en 29 augustus 2014 heeft de Raad onder leiding van de Wagner Group een zelfevaluatie gedaan. Deze zelfevaluatie heeft geleid tot concrete aanbevelingen voor haar werkgeversrol (namelijk: benoem een remuneratiecommissie) en haar toezichtrol (namelijk: hanteer een informatieprotocol en zorg voor een brede informatievoorziening). Ook heeft de Raad het advies gekregen om haar deskundigheidsbevordering in de jaaragenda op te nemen.

In onze P&C cyclus zijn belangrijke stappen gezet in het smart formuleren en volgen van onze doelstellingen. Voor het onderdeel Governance verwacht ik een cijfer groter dan een 7.

3. Bronnenlijst

Perspectief/ Ratio	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnA)	<p>Positionpaper</p> <p>Missiedocument</p> <ul style="list-style-type: none"> * Ondernemingsplan <p>Jaarverslagen/jaarrekeningen</p> <ul style="list-style-type: none"> * Jaarverslag 2014, 2013, 2012 en 2011 <p>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</p> <ul style="list-style-type: none"> * Ondernemingsplan 2012-2014 * Koersplandocument 2014 * DEALBMW Masterplan * Corporatie Benchmark Centrum * Monitor Eemsdelta 2014 * Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdelta * Publieksversie Woon- en Leefbaarheidplan * Woonplan Appingedam <p>Kwartaalrapportages</p> <p>Kwartaalrapportages</p> <p>Volkshuisvestingsverslagen</p> <ul style="list-style-type: none"> * Jaarverslag 2014, 2013, 2012 en 2011 <p>Strategisch voorraadbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> * Notitie SVB 2014 * SV Beheer PLAN 2014 * SVB presentatie * Strategie per complex * SVB 2013 * SVB plannen tot 20121
	<p>Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</p> <ul style="list-style-type: none"> * BBSH <p>Prestatieafspraken met gemeente</p> <ul style="list-style-type: none"> * Prestatieafspraken Eemsdelta <p>Convenanten en contracten</p> <ul style="list-style-type: none"> * Convenant WLP * Convenant WLP 2012 <p>Beleidsdocumenten</p> <ul style="list-style-type: none"> * Aanpak HVVV * Memo HVVV * Projectplannen energielabel * Notitie PVA energielabel verhogen * Uitvoeringsplan WLP 2012

<p>Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)</p>	<p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <ul style="list-style-type: none"> * Verslagen De Huurder 2011, 2012, 2013 en 2014 * Verslagen De Maren 2014 * Verslagen koersdocument Gemeente Appingedam * Verslagen koersdocument Gemeente Delfzijl * Verslagen koersdocument Gemeente Eemsum * Verslagen koersdocument Gemeente Loppersum * Verslagen overleg bestuurders gemeenten <p>Onderzoeken tevredenheid huurders en andere belanghebbenden</p> <ul style="list-style-type: none"> * Bewonersscan 2012 <p>Overig</p> <ul style="list-style-type: none"> * Dag van de huurder * Nieuwsbrieven * Memo opleveringsniveau mutatiewoning 2104 * Werkbelevingsonderzoek
<p>Presteren naar Vermogen (PnV)</p>	<p>Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief, Continuïteitsoordeel, Solvabiliteitsoordeel</p> <ul style="list-style-type: none"> * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief Analyse 2013 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief Analyse 2012 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief Analyse 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief Analyse 2010 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2013 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2012 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2010 samenvatting * CFV Toezichtbrief 2014 * CFV onderzoek zorgvastgoed 2013 * Continuïteitsoordeel 2013, 2012, 2011 en 2010 <p>Oordeelbrieven</p> <ul style="list-style-type: none"> * Oordeelbrieven 2011, 2012, 2013 en 2014 * Oordeelsbrieven Minister van Binnenlandse Zaken <p>WSW</p> <ul style="list-style-type: none"> * Faciliteringsruimte 2013 * Correspondentie borgstellingsplafond * Correspondentie faciliteringsruimte * Kredietwaardigheid 2013 <p>Jaarrekeningen</p> <ul style="list-style-type: none"> * Zie jaarverslagen, 2010, 2011, 2012 en 2013

	<p>Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming</p> <ul style="list-style-type: none"> * Begrotingen en jaarplannen 2014 * Begrotingen en jaarplannen 2013 * Begrotingen en jaarplannen 2012 * Begrotingen en jaarplannen 2011 * Kwartaalrapportages 2014 * Kwartaalrapportages 2013 * Kwartaalrapportages 2012 * Kwartaalrapportages 2011 <p>Accountantsverslagen en managementletters van de accountant</p> <ul style="list-style-type: none"> * Accountantsverslag 2014 * Accountantsverslag 2013 * Accountantsverslag 2012 * Accountantsverslag 2011 * Contoleverklaring 2014 * Contoleverklaring 2013 * Contoleverklaring 2012 * Contoleverklaring 2011 * Managementletter 2014 * Managementletter 2013 * Managementletter 2012 * Managementletter 2011 <p>Eigen stukken betreffende Interne Organisatie</p> <ul style="list-style-type: none"> * Presentatie risicomanagement * Borgingsplafond 8 Managementverslagen 2011, 2012, 2013 en 2014 <p>Treasury</p> <ul style="list-style-type: none"> * Treasurysjaarplannen 2011, 2012, 2013, 2014 * Treasurystatuut
<p>Governance</p>	<p>Documenten over toezicht inclusief notulen vergaderingen Raad van Toezicht</p> <ul style="list-style-type: none"> * Notulen van de vergadering van de RvT 2014 * Notulen van de vergadering van de RvT 2013 * Notulen van de vergadering van de RvT 2012 * Notulen van de vergadering van de RvT 2011 * Toepassing Governancecode 2013 * Besluitenlijsten 2010, 2011, 2012 en 2013 <p>Zelfevaluatie</p> <ul style="list-style-type: none"> o Verslagen <p>Documenten met betrekking tot het profiel van de RvT, statuten, reglementen</p> <ul style="list-style-type: none"> * Statuten * Reglement Raad van Toezicht * Rooster van aftreden Raad van Toezicht * Functieschets RvT * Directiereglement * Governancecode

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">* Klokkenluideregeling* Notitie Integriteit* Checklist Governancecode |
|--|---|

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

W. Dieterman

Raad van Toezicht

S. van der Wal

O. R. van der Heide

Mevrouw L. Reitsema

J.B. Rijpkema

J. van der Meer

Managementteam

A. Houber

H. Wakker

Ondernemingsraad

Mevrouw J. Eskak

K. van der Laan

B. Haveman

Huurders

M.A. Franken, Huurdersvereniging De Maren

K. Bos, Huurdersvereniging De Huurder

Mevrouw M. Doornbos, Huurdersvereniging De Huurder

R. Epping, Huurdersvereniging De Huurder

M. Castel, Woongroep Uithuizen

Gemeenten

Mevrouw R. Pot, burgemeester Gemeente Appingedam

Mevrouw A. Usmany, wethouder Gemeente Appingedam

H. Sienot, wethouder Gemeente Eemsmond

J.P. van den Berg, Gemeente Eemsmond

Provincie Groningen

Mevrouw D. Sibbes

Zorg- en welzijnsinstellingen

H. Duijst, Zonnehuisgroep

Albert Tuinstra, NOVO

D. Albertsma, NOVO

D. Henderikse, Stichting Openbaar Onderwijs Marenland

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Rob van Oostveen

Hij werkte tien jaar in de ICT (Multihouse) in diverse uitvoerende, management en directiefuncties. Tijdens deze periode studeerde hij bestuurlijke informatica en marketing en was hij lid van de NEN commissie die Nederland vertegenwoordigde bij de ontwikkeling van de ISO 9000 serie. Daarna heeft hij acht jaar als directeur gewerkt bij Kolpron. Vanuit Kolpron is hij betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Structuurschets voor de Vastgoedinformatievoorziening in Nederland en heeft hij veel adviezen uitgebracht en reorganisaties, privatiseringen en fusies begeleid en interim posities bekleed bij organisaties die actief zijn in de vastgoedbranche (corporaties, gemeenten, provincies, VROM).

Vervolgens is hij ruim twaalf jaar directeur van regio Noord bij Ymere geweest. Een positie waarin hij verantwoordelijk was voor het beheer en de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille van 10.000 eenheden. Binnen het directieteam was hij ook verantwoordelijk voor de portefeuilles ICT, P&O, servicebedrijven en communicatie en is hij betrokken geweest bij invoering van de aeDex/IPD en de vernieuwing en invoering van diverse informatiesystemen.

Tegenwoordig is hij zelfstandig adviseur en vervult hij een aantal commissariaten bij woningcorporaties en zorginstellingen. Zijn specialisme ligt vooral op ontwikkeling en implementatie van nieuwe strategieën, resultaatgerichte sturingsconcepten en het professionaliseren van vastgoedsturing.



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist
Datum: 6 april 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

WOONGROEP MARENLAND

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode april 2015 – juli 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



R. van Oostveen

Lid van de visitatiecommissie



Drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



Mr. L.J.M.G. Hulsebosch

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist
Datum: 6 april 2015

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

WOONGROEP MARENLAND

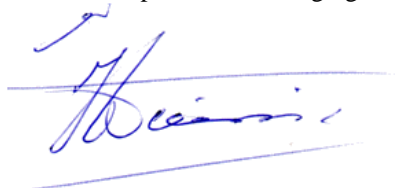
in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl