

Maatschappelijke visitatie

2018 tot en met 2022

Opdrachtgever: Stichting Woningbouw Achtkarspelen

Rotterdam, 7 maart 2023



Maatschappelijke Visitatie

2018 tot en met 2022

Opdrachtgever:

Stichting Woningbouw Achtkarspelen

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Sjors van der Meer

Rotterdam, 6 maart 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	12
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	13
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
1.1 Inleiding	15
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	15
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	16
1.6 Beschrijving van de ambities	24
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	24
2 Presteren volgens Belanghebbenden	25
2.1 Inleiding	26
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	26
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	26
2.4 Boodschap	33
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	34
3 Presteren naar Vermogen	36
3.1 Inleiding	37
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	37
3.3 Vermogensinzet	37
4 Governance van maatschappelijk presteren	40
4.1 Inleiding	41
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	41
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	41
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	43
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	45
Deel 3: Bijlagen	47
Bijlage 1: Position Paper	48
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	50
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	52
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	53
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	54
Bijlage 6: Bronnenlijst	57
Bijlage 7: Prestatietabel	58

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatieperiode

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de periode van 2018 tot en met 2022. De vorige visitatie besloeg de periode 2014 tot en met 2017, waardoor sprake is van een aangesloten periode van beoordelen.

De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Sjors van der Meer.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Gosse Haaksema voor de prettige samenwerking.

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA) is een corporatie met ongeveer 3.000 verhuureenheden en heeft als werkgebied de gemeente Achtkarspelen. De gemeente bestaat uit elf dorpen die allen deel uit maken van het werkgebied. De elf dorpen zijn: Boelenslaan, Surhuisterveen, Surhuizum, Buitenpost, Gerkesklooster, Augustinusga, Drogeham, Harkema, Kootstertille, Twijzel. Twijzelerheide.

In de voor deze visitatie geschreven position paper gaat de directiebestuurder in op de opgaven in het werkgebied. Deze liggen vooral op het gebied van beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. Wat de opgaven op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid nog extra belangrijk maakt, is dat in het werkgebied gemiddeld genomen sprake is van (zeer) lage inkomens. De visitatiecommissie herkent heel duidelijk het belang van de opgaven voor het werkgebied van SWA.

Voorgaande visitatie

In 2019 is SWA gevisiteerd over de jaren 2014 tot en met 2017. De toenmalige visitatiecommissie kenschetst SWA als betrokken, eigenzinnig en daadkrachtig. Op volkshuisvestelijk gebied kwam de toenmalige visitatiecommissie tot de conclusie dat SWA goede tot zeer goede prestaties leverde. Tegelijkertijd viel het op dat de corporatie door haar eigenzinnige houding met name bij de gemeente wrevel opwekte. Het belangrijkste ontwikkelpunt dat de visitatiecommissie SWA meegaf, lag dan ook op de beleidsbeïnvloeding en samenwerking. De visitatiecommissie gaf SWA mee een manier van werken te zoeken waarbij de lokale binding en het eigen karakter van SWA vastgehouden kon worden en tegelijkertijd meer verbinding wordt gezocht met de buitenwereld.

Huidige visitatie

Net als vier jaar geleden heeft SWA in de ogen van de visitatiecommissie over het algemeen (ruim) voldoende tot op onderdelen goed gepresteerd. De prestatieafspraken worden (ruim) voldoende uitgevoerd en ook de gegeven cijfers door de belanghebbenden bevestigen de positieve indruk van de prestaties. Er is bovendien nog steeds sprake van goede tot zeer goede waardering voor de relatie en communicatie met de huurdersvertegenwoordiging en de overige belanghebbenden. Het valt echter op dat, net als vier jaar geleden, de gemeente kritischer is over de prestaties en de samenwerking. Er is maar liefst een verschil van drie volle punten in de gegeven score op het onderwerp 'Beschikbaarheid'. De huurdersvertegenwoordiging geeft immers een 8 en de gemeente een 4,9. Dit onderstreept in de ogen van de visitatiecommissie dat SWA in de ogen van de huurders de juiste stappen heeft gezet, maar dat het belangrijk blijft met de gemeente in contact te blijven over de inhoud van de opgave.

Wat ook opvalt, is dat SWA nog steeds bekend staat als een eigenzinnige corporatie die zelf een duidelijk beeld heeft van welke koers de corporatie moet varen. Hier zitten in de ogen van de visitatiecommissie duidelijke en belangrijke voordelen aan. SWA weet wat op volkshuisvestelijk gebied nodig is en handelt daar ook naar. Zeker als dit binnen haar eigen invloedssfeer ligt, gaat dat ook daadkrachtig en met overtuiging. Sterk hierbij is dat de belangen van de huurders duidelijk en vooral met in het achterhoofd de praktijk van alle dag worden meegenomen. Er is bijvoorbeeld veel aandacht voor het onderwerp betaalbaarheid omdat in het werkgebied van SWA sprake is van gemiddeld genomen lagere inkomens dan in andere regio's. SWA speelt hier op in door haar woningen gemiddeld tegen een laag percentage maximaal redelijke huur te verhuren. Als gevolg daarvan is de gemiddelde huur bij SWA ongeveer 427 euro per maand.

Een ander sterk punt van SWA is dat zij 'lean' is georganiseerd. Hierdoor kunnen de sleutelfunctionarissen snel schakelen en beslissingen nemen. SWA is als gevolg hiervan als het onderwerpen betreft die zij zelfstandig kan aanpakken een daadkrachtige corporatie die haar huurders én haar bezit goed kent. Een keerzijde is wel dat de organisatie kwetsbaar is vanwege de vaak jarenlange kennis en ervaring bij deze sleutelfunctionarissen.

Positief aan de werkwijze van SWA is ook dat men alle dorpen binnen het uitgestrekte werkgebied blijvend aandacht wil geven. Dit is zeer te waarderen omdat juist in de wat kleinere dorpen of kernen de inzet van SWA het verschil kan maken. Kleine investeringen kunnen daar juist een grote impact hebben op de leefbaarheid binnen dat dorp of die kern.

Uit de gesprekken met bestuur en management van SWA heeft de visitatiecommissie opgemaakt dat sprake is van een diepgaand inzicht in en vergaande betrokkenheid met het wel en wee van de huurders. De medewerkers van SWA kennen hun huurders en denken vanuit hun positie. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het voorbeeld dat voorafgaand aan de verhuur de grootte van de woning duidelijk wordt meegedeeld aan de potentiële huurders omdat een grote woning ook weer duurder is om in te richten. SWA wil zo voorkomen dat huurders voor investeringen komen te staan die ze niet kunnen dragen. Daarnaast geeft SWA de huurdersvertegenwoordiging inspraak in de te maken keuzen die de kwaliteit van de woning betreffen. Kan bijvoorbeeld het vervangen van de keukens wat worden uitgesteld, zodat de investering in zonnepanelen juist naar voren kan. Hetgeen weer een grotere invloed op betaalbaarheid heeft.

Ondanks de waardering die de visitatiecommissie heeft voor het behartigen van de belangen van de huurders en de inzet op een belangrijk thema als betaalbaarheid, is het ook opgevallen dat de scores die de belanghebbenden geven lager zijn dan vorige keer. Met name speelt dit bij de scores van de gemeente op de onderwerpen duurzaamheid en nieuwbouw. De visitatiecommissie kan zich niet aan de indruk onttrekken dat deze scores ook worden veroorzaakt door de eigenzinnige houding van SWA en de drang de eigen koers door te zetten. Het daadkrachtige beeld dat de commissie heeft gekregen over het handelen binnen de eigen invloedssfeer is veel minder aanwezig als het gaat om handelen in samenwerking. Met name de gemeente en overige belanghebbenden geven dan aan dat er vaak wel erg lang gewikt en gewogen wordt om een besluit te nemen. Ook geven de belanghebbenden aan dat zij weinig zicht hebben op wat SWA van plan is op bijvoorbeeld leefbaarheid, duurzaamheid of nieuwbouw. Dit komt de effectiviteit van de samenwerking niet ten goede.

Tijdens de voorgaande visitatie is gebleken dat SWA samenwerking in bepaalde situaties zinvol en nodig acht ter bevordering van het prettig wonen in Achtkarspelen, maar dat men eveneens hecht aan behoud van de eigenheid en zelfstandigheid. Kortom: samenwerken was geen 'must', maar wordt en werd gedaan als dat daadwerkelijk tot betere prestaties leidt. De woningcorporatie is van mening dat men van samenwerken sterker moet worden: $1 + 1 = 3$.

De visitatiecommissie kon zich vier jaar geleden in deze visie gedeeltelijk vinden. Het is inderdaad belangrijk dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen haar identiteit behoudt, tegelijkertijd vragen veel maatschappelijke problemen voor steeds verdergaande samenwerking tussen de betrokken partijen. De visitatiecommissie kent ook veel voorbeelden van corporaties die samenwerken met behoud van eigen identiteit. Net als vier jaar geleden wil de commissie daarom SWA aanraden een manier van werken te vinden die met behoud van eigen identiteit meer gericht is op afstemming op in ieder geval de onderwerpen waar de belanghebbenden dit graag zien, zoals verduurzaming en de onderwerpen in het sociale domein. De verwachting is immers dat deze onderwerpen de komende tijd steeds meer afstemming vragen binnen de zogenoemde keten.

Door minder het contact te zoeken en haar visie uit te dragen, doet SWA zich in de ogen van de visitatiecommissie ook tekort. De corporatie investeert bijvoorbeeld wel degelijk in duurzaamheid en zet ook in op nieuwbouw waar dat kan. Er zijn bijvoorbeeld geen grote kansen geweest die SWA niet heeft willen benutten. Tijdens de voor de visitatie gehouden rondrit langs het bezit is bovendien gebleken dat SWA op diverse plekken actief is met nieuwe projecten. Ook viel het de commissie op dat SWA bij iedere (bestaande) locatie of wijk wel een verhaal kan vertellen. De medewerkers van SWA kennen dus niet alleen hun huurders, maar ook hun bezit heel goed.

Richting de toekomst

Samenvattend kan gesteld worden dat SWA op volkshuisvestelijk gebied prima prestaties heeft geleverd. De corporatie is lokaal verankerd, kent de belangen van haar huurders zeer goed en handelt daar ook naar. Ook is het knap dat de corporatie goed heeft weten te schakelen tussen de situatie van 'minder terugbouwen na sloop', ingegeven door de krimpstatus van de regio, naar de huidige situatie van 'meer terugbouwen na sloop' ingegeven doordat juist meer behoefte is aan aanbod, is gegaan.

Tegelijkertijd is het ook zo dat de eigenzinnige houding begint te schuren in de beoordeling door de belanghebbenden over de samenwerking én in de beoordeling van de volkshuisvestelijke prestaties bij nieuwbouw en verduurzaming. De reacties van belanghebbenden laten duidelijk zien dat zij SWA waarderen voor haar betrokkenheid en inzet voor huurders, maar ook graag meer met SWA optrekken op beleidsmatig vlak. Hierdoor gaat de samenwerking verder dan de zogenoemde opspelende casuïstiek, waarbij min of meer ad-hoc wordt samengewerkt om een acuut spelend probleem op te lossen. De onderwerpen die nu belangrijk zijn of de komende tijd (nog) belangrijk(er) worden vragen om een meer open houding van de woningcorporatie omdat wonen meestal centraal staat in het geheel.

Net als vier jaar geleden liggen de punten die de visitatiecommissie SWA wil meegeven daarom niet op het volkshuisvestelijke gebied, maar meer op het onderwerp maatschappelijke capaciteit:

- Denk na over de wijze waarop de kwetsbaarheid van de organisatie op het personele vlak kan worden verminderd;
- Zet extra in op verduurzaming en deel de plannen daartoe met de belanghebbenden zodat zij weten waar ze aan toe zijn;
- Onderzoek of het zinvol is lid te worden van samenwerkingsverbanden op het sociale domein, zodat ook buiten de zogenoemde casuïstiek meer op beleidsmatig vlak met elkaar kan worden opgetrokken;
- Overweeg, vooral vanwege beeldvorming, lid te worden van Aedes;
- Ga het gesprek aan met de gemeente en andere belanghebbenden over hoe er meer en beter kan worden afgestemd zonder dat SWA haar identiteit verliest;
- Probeer zonder te verzanden in een bureaucratisch proces de operationele doelen meer te koppelen aan de bovenliggende strategische doelen;
- Overweeg weer te gaan werken met een periodieke rapportage met een oplegnotitie of dashboard bij de rapportages zodat een geïntegreerd overzicht ontstaat van de voortgang op de plannen per doel.

B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,6	7,0	7,2	7,0	7,3	7,2	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	7,7	6,5	6,7	6,6	7,0	6,9	50%	7,0
Relatie en communicatie						7,6	25%	
Invloed op beleid						6,7	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						7,0	100%	7,0
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				6,0	6,0	33%	6,7
	Prestatiebestuur				6,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						7,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

Thema 2: De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Thema 3: Het huisvesten van specifieke groepen

Thema 4: De beschikbaarheid van de woningvoorraad (nieuwbouw, verkoop en liberalisatie)

Thema 5: Het investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

C. Samenvatting

SWA krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance van maatschappelijk presteren	6,7

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,2 De visitatiecommissie beoordeelt het perspectief Presteren naar Opgaven en Ambities met een ruim voldoende. SWA heeft nadrukkelijk aandacht voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en is actief in de dorpen, wijken en buurten. SWA heeft bovendien ingezet op het realiseren van nieuwbouw en het verduurzamen van de woningvoorraad. De ambities van de woningcorporatie passen bij de lokale opgaven.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,0 De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SWA als ruim voldoende. De belanghebbenden zijn zeer tevreden over de prestaties ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de lokale betrokkenheid. Zij zien een woningcorporatie die zich inzet voor het belang van de huurder en is open en benaderbaar. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat SWA meer zou kunnen doen aan de beschikbaarheid en de duurzaamheid van de woningvoorraad.

Presteren naar Vermogen

7,0 De visitatiecommissie beoordeelt het perspectief Presteren naar Vermogen met een ruim voldoende. SWA kan haar vermogenskeuzen goed toelichten. Bij deze keuzen worden ook de belangen van de huurders betrokken. Opvallend daarbij is dat wordt gepoogd maatwerk te leveren bij de keuzen vanuit het perspectief van de huurder. SWA beschikt over een solide financiële positie die aangehouden wordt voor huidige (verduurzaming) en toekomstige opgaven in Achtkarspelen. SWA heeft ten opzichte van andere corporaties in de regio lage beheerkosten. Aw heeft geen opmerkingen gemaakt in haar toezichtsbrieven waaruit blijkt dat de financiële positie van SWS op korte termijn in gevaar is.

Governance van maatschappelijk presteren

6,7 De visitatiecommissie beoordeelt het perspectief Governance van maatschappelijk presteren met een ruim voldoende. SWA heeft een ondernemingsplan uitgewerkt, waarin (operationele) kritische prestatie-indicatoren zijn vastgelegd. De voortgang wordt via verschillende rapportages gemonitord en gecommuniceerd met de RvC. De RvC betreft de kritische prestatie-indicatoren, de lokale opgaven en de belangen van de huurders in het toezicht. Als laatste betreft alle belanghebbenden, waaronder de Contactraad en de gemeente, bij het beleid.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

SWA is actief in werkgebied Achtkarspelen te midden in 'De Friese Wouden' in het oosten van Friesland. De omgeving staat bekend om natuur en ruimte. De gemeente bestaat uit elf dorpen die allen deel uit maken van het werkgebied. Deze zijn: Boelenslaan, Surhuisterveen, Surhuizum, Buitenpost, Gerkesklooster, Augustinusga, Drogeham, Harkema, Kootstertille, Twijzel, Twijzelerheide. De gemeente Achtkarspelen telde in 2020 27.852 inwoners waarvan 11.655 huishoudens. In de gemeente is 31,1% van de 12.129 woningen (2020) deel van de voorraad corporatiewoningen, landelijk is het percentage 29,4%.

Woningbezit

SWA verhuurt een totaal van 2.970 woningen in de gemeente, waarvan 100% behoort tot het DAEB-segment. Het woningaanbod beslaat een variatie van flatwoningen voor jong en oud, multifunctionele woningen, comfortabele eengezinswoningen, vrijstaande woningen en 2- onder 1 kap woningen. In tabel D.1 is een overzicht van het typen woningen van SWA weergegeven.

Tabel D.1: Woningbezit SWA eind 2021

Type woningen	Aantal
Vooroorlogse woningen	62
Goedkope gezinswoningen	1.145
Dure gezinswoningen	780
Bejaardenwoningen	299
HAT woningen	260
Flats	42
Multifunctionele en levensloopgeschikt	343
Zorgwoningen	39
Totaal	2970

Bron: Jaarstukken 2021

Organisatiestructuur

SWA heeft als woningcorporatie twee wettelijke bepaalde kerntaken: 1) het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting en 2) het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft. Voor het uitvoeren van de taken bestaat de SWA uit een directeur bestuurder, de Raad van Commissarissen en het managementteam. De directeurbestuurder bestuurt SWA en is ook de eindverantwoordelijk. Het toezicht op de directeurbestuurder en algemene gang van zaken is belegd bij de RvC. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden onder wie één voorzitter.

SWA had aan het einde van 2021 een personeelsbestand van 31 personeelsleden, waaronder 11 parttimers. SWA heeft 27 formatieplaatsen, onder te verdelen in 9,8 technische dienst uitvoerend, 8,3 technische dienst ondersteunend, 6,6 administratie en 2,4 overige. De Contactraad is sinds 1975 een actieve huurdersorganisatie bestaande uit 20 leden.

Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van SWA wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s).

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindecijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,6	7,0	7,2	7,0	7,3	7,2	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	

Thema 1: De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad & Passend toewijzen

Thema 2: De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Thema 3: Het huisvesten van specifieke groepen

Thema 4: Nieuwbouw van sociale (en commerciële) huurwoningen & Verkoop en liberalisatie

Thema 5: Investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

SWA heeft voor de periode 2018 tot en met 2022 jaarlijks prestatieafspraken vastgelegd met gemeente Achtkarspelen en de Contactraad.

Prestatieafspraken in gemeente Achtkarspelen

De SWA heeft voor de gemeente Achtkarspelen activiteiten opgesteld voortkomend uit de Woningwet 2015 en de woonvisie 'Gemeente Achtkarspelen Wonen voor jong en oud'. De thema's van de prestatieafspraken zijn afkomstig uit het overzicht van activiteiten. De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente Achtkarspelen, de Contactraad en de SWA.

De prestatieafspraken richten zich hoofdzakelijk op de volgende volkshuisvestelijke opgaven: de beschikbaarheid van de woningvoorraad, de betaalbaarheid van de woningvoorraad, het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en kwaliteit van wijken en buurten.

Aanvullende documenten/convenanten

Naast de prestatieafspraken neemt de SWA deel aan verschillende convenanten, waarin de samenwerking met partners is vastgelegd voor specifieke opgaven. De belangrijkste convenanten zijn:

- Convenant Buurtbemiddeling;
- Convenant informatie-uitwisseling aanpak hennepeteelt Noord-Nederland;
- Convenant Weer Thuis;
- Overeenkomst herhuisvesting huurders bij herstructurering;
- Convenant Vroegsignalering.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De prestatieafspraken zijn compleet en voorzien van onderbouwing

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken, die SWA met de gemeente en de huurdersorganisaties heeft opgesteld, passend zijn bij en dekkend zijn voor de opgaven in Achtkarspelen. De jaarlijkse prestatieafspraken zijn in lijn met de lokale woonvisie en het beleid van SWA. Daarbij zijn prestatieafspraken voorzien van een toelichting op de ontwikkelingen in het betreffende jaar ('aanleiding'), waardoor inzichtelijk wordt waarom een bepaalde prestatieafspraken is vastgelegd. In de toelichting wordt tevens een beschrijving gegeven van het beleid van SWA.

De visitatiecommissie ziet voor wat betreft concreetheid dat de prestatieafspraken -indien mogelijk- SMART zijn uitgewerkt. De prestatieafspraken zijn namelijk vaak voorzien van een tijdgebonden en meetbare eenheid, zoals de nieuwbouw- en woningverbeteringsprojecten. Het SMART-formuleren van prestatieafspraken maakt dat zowel de corporatie als de gemeente beter aanspreekbaar zijn op de behaalde resultaten. Een voorbeeld uit de prestatieafspraken van 2021 luidt: 'Opnemen van een minimaal (gemiddeld) energielabel voor (corporatie)woningen. Dit moet in 2021 op gemiddeld label B gebracht zijn.

De prestatieafspraken zijn actueel

De visitatiecommissie is van mening dat de jaarlijkse prestatieafspraken continu aansluiten bij de actualiteit en de ontwikkelingen in het werkgebied. In de prestatieafspraken worden de ontwikkelingen benoemd en toegelicht. Daarnaast is in de meest recente prestatieafspraken een korte terugblik op de vorige prestatieafspraken toegevoegd. De toelichting op de ontwikkelingen én de korte terugblik maken het mogelijk om de prestatieafspraken in perspectief te plaatsen.

De prestatieafspraken vragen een intensieve betrokkenheid

De visitatiecommissie ziet dat de gemeente, SWA en de Contactraad actief en betrokken met elkaar samenwerken als partners. De partijen informeren elkaar tijdig met begrip voor de verschillende invalshoeken, doelstellingen en verantwoordelijkheden. Tegelijkertijd is de relatie tussen de gemeente en SWA in het proces van de prestatieafspraken voor verbetering vatbaar. De gemeente én SWA hebben verschillende verantwoordelijkheden en kijken meer dan eens naar elkaar. In 2022 hebben de 'haarscheurtjes in de samenwerking met de gemeente' ertoe geleid dat de prestatieafspraken niet zijn ondertekend.

SWA monitort de voorgenomen activiteiten

De [monitoring voorgenomen activiteiten](#) geeft een overzichtelijke cijfermatige weergave. SWA monitort jaarlijks haar aangegeven voorgenomen activiteiten. De voortgang op de prestatieafspraken wordt in het bestuurlijk overleg met de gemeente en de Contactraad besproken.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van SWA worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van

de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Achtkarspelen.

Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafpraak en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafpraak en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een hogere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

1.5.1 Thema 1: De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

7,6 De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van de betaalbaarheid en bereikbaarheid met een goed. De corporatie heeft een relatief goedkope woningvoorraad en stuurt via het huurbeleid continu op de bereikbaarheid van huurwoningen voor de primaire doelgroep.

SWA zet zich in op het betaalbaar houden van de woningen

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat SWA minimaal 90% van de betaalbare woningvoorraad aanbiedt onder de eerste aftoppingsgrens. SWA heeft ruim voldaan aan de prestatieafspraken; het percentage stijgt in de periode van 2018 tot en met 2021 van 95,7% naar 97,9%. Verder is afgesproken dat 70% van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens wordt verhuurd. SWA voldoet met een stijging van 92,1% (2018) naar 92,6% (2022) eveneens ruim aan de prestatieafpraak.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat in ruime mate is voldaan aan de prestatieafspraken. SWA heeft een relatief goedkope woningvoorraad.

SWA heeft nieuwbouw met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens gerealiseerd. De SWA streeft zoveel mogelijk naar huurprijzen onder de aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens. Woningzoekenden met een laag inkomen krijgen voorrang bij woningen tot de maximale huurtoeslaggrens voor 1- en 2 persoons huishoudens.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.

SWA kiest bij de mutatie voor de huurprijs tot 60% van de maximale huurprijs beneden de huurtoeslaggrens voor een- en tweepersoonshuishoudens. Boven de betreffende grens worden de huurprijzen niet verhoogd. Een uitzondering geldt voor vrijstaande woningen met een maximum van €10,- onder de liberalisatiegrens, waardoor de huurprijs maximaal €753,47 bedraagt.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat in ruimte mate is voldaan aan de prestatieafspraken. SWA heeft een relatief goedkope woningvoorraad.

SWA houdt zich aan de wettelijke huurverhoging

De SWA beperkt de huurverhoging, in overeenstemming met de prestatieafspraken, zoveel mogelijk. Een huurverhoging is echter onvermijdelijk door onder andere inflatie en heffingen. De huurverhoging is in overeenstemming met de inflatieparameters van de Autoriteit Woningcorporaties vastgesteld op een huurverhoging van respectievelijk 1,72% (2018), 1,94% (2019), 1,94% (2020) en 0,0% (2021 & 2022). Als gevolg van het sociaal huurakkoord zijn de huren in 2021 voor één jaar bevroren en voor verschillende huurders zelfs verlaagd.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat SWA de huren minder heeft verhoogd dan wettelijk is toegestaan.

SWA zet zich in op het voorkomen van zoveel mogelijk huurachterstanden

SWA overlegt periodiek lokaal samen met maatschappelijke organisaties. Bovendien worden huisuitzettingen door middel van een proactieve en persoonlijke aanpak en samenwerking met de dorpentebams zoveel mogelijk voorkomen. Indien SWA moeizaam betalingsgedrag signaleert, zonder daadwerkelijke achterstanden, worden de huurders doorverwezen naar organisaties die hulp bieden bij de betaling. De huurachterstanden van de jaarhuuropbrengst waren respectievelijk 0,61% (2018), 0,60% (2019), 0,54% (2020), en 0,45% (2021), 0,61% (2022).

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.

1.5.2 Thema 2: De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

7,0 De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van de kwaliteit en duurzaamheid met een ruim voldoende. De corporatie heeft energiebesparende en -opwekkende maatregelen genomen. Bovendien heeft hybride warmtepompen toegepast.

In de prestatieafspraken heeft SWA als uitgangspunt vastgelegd dat het verhuren van kwalitatief hoogwaardige woningen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving dient te gebeuren. Voor de SWA vallen hier de duurzaamheidsmaatregelen, planmatig onderhoud, herstructureringsprojecten en het experimenteren met waterstof onder.

SWA verduurzaamt bestaande woningen

SWA voert met uitzondering van sloopwoningen energiebesparende maatregelen uit ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. SWA heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken woningen verduurzaamd. SWA voert het plan door om te investeren in energiebesparende maatregelen.

Tabel 1.2: Energiebesparende maatregelen

Jaartal	Begroting energiebesparende maatregelen	Uitvoering energiebesparende maatregelen
2022	€ 2.900.000	€ 1.345.400
2021	€ 2.700.000	€ 2.788.146
2020	€ 2.000.000	€ 1.876.219
2019	€ 1.000.000	€ -340,720
2018	€ 1.800.000	€ 1.797.068

De SWA voert de maatregelen uit om verbetering door te voeren op verschillende onderdelen. In de periode van 2018 tot en met 2022 zijn daken vernieuwd, isolatie aangebracht bij 117 woningen en hoogrendementglas (HR +++ glas) in de ramen en kozijnen aangebracht bij 481 woningen. Daarnaast is spouwisolatie en kruipruimte-isolatie aangebracht bij 150 woningen. Het aantal zonnepanelen komt uit op 172. Tot slot zijn in 2018 9 cv-installaties aangebracht. Sinds 2022 wordt aan de huurders bij het planmatig vervangen van keukens aangeboden om te koken op inductie.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

SWA heeft geïnvesteerd in onderhoud

De begroting bestaat uit de investering in energiebesparende maatregelen en het planmatig onderhoud.

Tabel 1.3: Investeringsbedragen

Jaartal	Totale begroting	Uitvoering investering
2022	€ 4.800.000	€ 3.957.906
2021	€ 4.900.000	€ 5.161.288
2020	€ 4.600.000	€ 3.575.411
2019	€ 3.500.000	€ 363.015
2018	€ 3.400.000	€ 3.032.185

Het reparatieonderhoud van de SWA, uitgevoerd op verzoek van huurders, is voor de periode van 2018 tot en met 2022 tussen de 49% en 51% van de gevallen binnen twee werkdagen compleet afgerond en tussen de 73% en 80% van de gevallen binnen een week afgewerkt.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

SWA voert energielabel B door

SWA heeft zich gehouden aan de landelijke regelgeving inzake de gemiddelde energielabels voor woningcorporaties. In 2021 heeft SWA met alle woningen gemiddeld energielabel B behaald, met uitzondering van sloopwoningen.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

SWA voert herstructureringsprojecten uit

SWA heeft samen met de Contactraad het 'Sociaal Plan voor huurders van SWA bij herstructurering' aangepast en bijgesteld. In 2021 is, in overeenstemming met de

prestatieafspraken, gestart met de herstructureringsprojecten Drogeham aan de Boskloane en de Slotstrjitte; in Surhuizum aan de Bartemerwei en aan de Piterpôle in Twijzel.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.

SWA experimenteert met waterstof

SWA zet de lijn van verduurzaming voort en experimenteert met nieuwe duurzaamheidsmaatregelen. Kennisdeling met partijen is hier ook onderdeel van. SWA heeft bijvoorbeeld een symposium georganiseerd over de waterstofinstallatie. SWA zoekt naar oplossingen voor schaalvergroting van toepassing en de opslag van de waterstof.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.

1.5.3 Thema 3: Het huisvesten van specifieke groepen

7,2

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van het huisvesten van specifieke doelgroepen met een ruim voldoende. De corporatie heeft een omvangrijke bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders en draagt waar mogelijk én nodig bij aan het huisvesten van andere bijzondere doelgroepen.

SWA komt op achterstand voor de huisvesting van statushouders

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat SWA samenwerkt met WoonFriesland aan het huisvesten van statushouders, in overeenstemming met de gemeentelijke taakstelling. SWA stelt hierbij als uitgangspunt dat de draagkracht en de draaglast per woningcomplex, buurt en dorp in balans moeten zijn. SWA heeft over de periode van 2018 tot en met 2022 137 statushouders gehuisvest. In het jaar 2018 was er sprake van een voorstand van 20 statushouders. De voorstand is van 2018 naar 2022 jaarlijks afgenomen. In 2022 was er sprake van een achterstand van 12 statushouders.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat SWA een omvangrijke bijdrage heeft geleverd aan het huisvesten van statushouders en in meerdere jaren sprake was van een voorstand.

SWA voert woningaanpassingen uit

SWA voert -op verzoek van huurders en in overeenstemming met de prestatieafspraken- woningaanpassingen uit. In samenspraak met de gemeente worden aanpassingen doorgegeven aan WMO-consulenten die het doorgeven aan de sociaal ondersteuners. In de periode van 2018 tot en met 2022 zijn er in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 20 woningen aangepast. De gemeente heeft in acht woningen trapliften geplaatst. De SWA heeft twee woningen voorzien van een douchestoel en wastafel. SWA bouwt in het algemeen levensloopbestendig, waardoor minder aanpassingen aan woningen noodzakelijk zijn.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.

SWA brengt woningaanbod ouderen en inwoners met een beperking in kaart

SWA is zich bewust van de woningbehoefte onder ouderen en inwoners met een beperking. Om deze reden wilt SWA het bestaande woningaanbod voor ouderen en inwoners met een beperking

in kaart brengen. Om welke beperkingen gaat het en welke kenmerken van de woningen zijn van belang.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

SWA zet in op kleinere woningen

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat SWA de woningen relatief kleiner gaat bouwen. De reden voor de verandering is de vraag naar kleinere woningen en de beschikbaarheid van bouwlocaties. De eengezinswoningen van SWA hebben over het algemeen een oppervlakte van meer dan 100 vierkante meter. SWA beschouwt de ruimte van de woningen als ruimte in het hoofd van de bewoners. Om deze reden is SWA terughoudend met het verkleinen van woningen. Desalniettemin onderzoekt de corporatie het (beperkt) realiseren van kleinere woningen.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

SWA sluit een convenant af voor de woningbehoefte vanuit bijzondere doelgroepen

De SWA houdt -in overeenstemming met de prestatieafspraken- zicht op de woningbehoefte vanuit bijzondere doelgroepen. Reden hiervoor is de spanning met de woningbehoefte vanuit reguliere woningzoekenden. Het eigen toewijzingssysteem van SWA kijkt nadrukkelijk naar wie er gehuisvest wordt. SWA heeft geen beleid voor specifieke doelgroepen maar gaat juist uit van het feit dat iedereen recht op een woning heeft. SWA is samen met de gemeente bewust van het belang van draagvlak creëren bij de bewoners en van het niet concentreren van bijzondere doelgroepen. SWA heeft aandacht voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen in betaalbare woningen in de grote(re) kernen en in nabijheid van voorzieningen.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

1.5.4 Thema 4: De beschikbaarheid van de woningvoorraad (nieuwbouw, verkoop en liberalisatie)

7,0 De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van de nieuwbouw van huurwoningen met een ruim voldoende. De corporatie heeft nieuwbouw gerealiseerd en werkt op verschillende locaties aan herstructurering. SWA zou de woningvoorraad bij voorkeur sneller willen uitbreiden.

De woningvoorraad van SWA is licht afgenomen

SWA heeft de opgave om de beschikbaarheid te vergroten en het aantal sociale woningen te laten toenemen. De druk op de woningmarkt is hoog, SWA ervaart die druk ook. SWA heeft in de periode van 2018 tot en met 2021 39 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Tabel 1.4: Woningvoorraad

Jaartal	Totale Woningvoorraad	Verkochte woningen	Gesloopte woningen	Nieuwbouw woningen	Saldo
2022	2950	4	20	4	-20
2021	2970	5	0	17	+12
2020	2958	2	19	8	-13
2019	2971	2	11	8	-5
2018	2976	2	8	6	-4

SWA heeft in de visitatieperiode geen toename van de woningvoorraad kunnen bewerkstelligen. De woningvoorraad is van 2.976 woningen in 2018 gedaald naar 2.950 woningen in 2022. SWA heeft in de prestatieafspraken gesteld de woningvoorraad minimaal in stand te houden over de lange termijn. SWA heeft als strategie om eerst uit te breiden met duurzame woningen en de verouderde woningen te slopen. SWA geeft aan dat het verwacht dat de gemeente meer bouwlocaties beschikbaar gaat stellen en vergroot de woningvoorraad wanneer dat mogelijk is maar benadrukt afhankelijk te zijn van de gemeente. Om de onrendabele toppen voor het realiseren van nieuwbouw af te dekken, verkoopt SWA woningen. SWA verkocht in de periode tot en met 2020 voor iedere zes nieuwbouwwoningen één woning. Vanaf 2021 is de verhouding bijgesteld naar één woning per vier nieuwbouwwoningen. Bovendien heeft SWA de wens om voor iedere nieuwbouwwoning in een kleinere kern zes woningen te realiseren in een grotere kern. SWA heeft over de visitatieperiode 11 woningen verkocht. Daarnaast heeft SWA over de visitatieperiode 58 woningen gesloopt.

SWA heeft in 2021 herstructureringsprojecten op een vijftal locaties: Buitenpost (15 woningen), Boelenslaan (3 woningen), Drogeham (26 woningen), Harkema (6 woningen) en Twijzelerheide (4 woningen). In Buitenpost gaat het om 12 half-vrijstaande woningen en drie vrijstaande woningen. Een ander voorbeeld is Boelenslaan waar het gaat om levensloop-geschikte woningen met een lage goot met boven en beneden een wc en badkamer. De woningen zijn levensloop- en zorggeschikte woningen met twee slaapkamers op de begane grond. SWA is zich bewust van het ingrijpende proces en heeft zorgvuldig met de Contactraad het 'Sociaal plan voor huurders van SWA bij herstructurering' opgezet.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.

SWA heeft beperkt nieuwbouw opgeleverd

SWA heeft zich niet kunnen houden aan de jaarlijks op te leveren nieuwbouw woningen. Voor elk jaar van de visitatieperiode zijn het aantal op te leveren woningen begroot tegenover het aantal realisatie van nieuwbouw woningen. Uit het overzicht opgeleverde woningen is zichtbaar dat SWA elk jaar een afwijking laat zien tussen de begroting en realisatie. SWA wijst op de latere startdata door verlate grondlevering, het wachten op de gemeente voor vaststelling en vertragingen in de bestemmingsplan-wijzigingsprocedure.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak. SWA zou sneller nieuwbouwwoningen willen realiseren.

1.5.5 *Thema 5: Het investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed*

7,3

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten met een ruim voldoende. De corporatie is zichtbaar en actief in alle dorpen van de gemeente Achtkarspelen, kent de huurders en zet op verschillende wijzen in op een schone, hele en veilige woonomgeving.

SWA zet zich in voor vergroting van de leefbaarheid

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat SWA samen met de gemeente inzet om het woongenot en de leefbare woonomgeving van de elf dorpen te verbeteren. SWA bouwt voort richting de tevredenheid van de bewoners voor de gemeente. Verder heeft SWA elk jaar budget vrij gemaakt om te investeren aan het samenlevingsbudget. De bedragen bedroegen € 18.529 (2018), €6.251 (2019), €16.548 (2020) en €5.501 (2021) in 2022 is beperkt gebruik gemaakt van het budget (€47).

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken en de aanwezigheid in en aandacht voor alle dorpen in de gemeente Achtkarspelen.

SWA heeft samen met andere partijen naar de mogelijkheden binnen de wettelijke kaders voor de aanleg van glasvezel gezocht. In een buitengebied zijn al 58 woningen aangesloten, met toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

SWA zet zich in tegen overlast

SWA heeft samenwerking vastgelegd in het 'Convenant Buurtbemiddeling' om bewonersoverlast tegen te gaan. Het convenant is in samenspraak met gemeente Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen met WoonFriesland, Kearn en SWA opgesteld. De doelstelling van het convenant is met buurtbemiddeling de woonoverlast te verminderen en ruzies in te buurt te verminderen of op te lossen.

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

SWA heeft een extra medewerker ingezet om bewonersoverlast tegen te gaan. De medewerker is het aanspreekpunt en overlegt met de gebiedsteams en de zorg- en welzijnsorganisaties. SWA heeft een inspanningsverplichting om woonoverlast te voorkomen, op te lossen of hanteerbaar te maken. SWA hanteert een persoonlijke aanpak om de problemen op te lossen. De SWA kan bovendien beroep doen op de Trochpakker en of het gebiedsteam om te komen tot oplossingen.

Voor het tegengaan van woonfraude zoekt SWA eveneens samenwerking met andere partijen. In drie jaren is het ingrijpen door SWA daadwerkelijk nodig gebleken, waarbij 6 woningen 'gesloten' zijn geweest.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege de persoonlijke aanpak en de extra medewerker.

SWA investeert in de veiligheid

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat SWA investeert in de veiligheid van woningen en het voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De veiligheidsinvesteringen vallen onder de investeringen voor de leefbaarheid, die betrekking hebben op inbraakpreventieve maatregelen, rook- en koolmonoxidemelders, tuinonderhoud (met name bij seniorencomplexen) en bestrating. In de periode van 2018 tot en met 2022 zijn 3.299 rookmelders vervangen en 2.862 koolmonoxidemelders vervangen.

SWA heeft elk jaar investeringen uitgevoerd voor tuinonderhoud en bestratingen, te weten €57.735 (2022), €60.714 (2021), € 26.937 (2020), € 32.202 (2019) en € 31.698 (2018).

De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.

1.6 Beschrijving van de ambities

SWA heeft voor de visitatieperiode haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in het ondernemingsplannen van 2021, 2019 en 2018.

Ondernemingsplan 2021

SWA heeft voor 2021 haar koers uitgewerkt in een ondernemingsplan met de titel 'wiis mei jim'. SWA werkt in het ondernemingsplan uit waar zij voor staat: 'Waar je je veilig voelt en jezelf kunt zijn, voor nu en in de toekomst'.

SWA heeft als missie het verhuren, onderhouden, verduurzamen en bouwen van woningen voor mensen die op de vrije markt niet terecht kunnen. Voor deze mensen wil SWA toegankelijk zijn, dienstbaar zijn en meebewegen met de ontwikkelingen binnen de financiële mogelijkheden en keuzes durven maken die goed onderbouwd zijn.

Ondernemingsplan 2019 & 2018

In het jaar 2019 en 2018 zijn verschillende ondernemingsplannen geschreven. Wel zijn hier vele overeenkomsten. Beide ondernemingsplannen luiden de titel 'Dwaan wat nedich is yn Achtkarspelen'. Als ambitie is geformuleerd het zijn van een goede huisbaas, hiermee wordt bedoeld de uitstekende woningen met een betaalbare huurprijs in een prettige omgeving en een prima service. Hiernaast staat het zijn van een goede werkgever en tot slot in het fries: 'Praktysk en beret op doelmjittige wize dwaan wat nedich is yn Achtkarspelen'.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege...

De visitatiecommissie concludeert dat de prioriteiten, ambities en doelstellingen van SWA aansluiten bij de opgaven in het werkgebied en de mogelijkheden die zich voordoen. Daarbij heeft SWA nadrukkelijk het belang van de huurder betrokken in de ambities. De ambities van SWA hebben betrekking op de belangrijkste opgaven in de gemeente Achtkarspelen, zoals de betaalbaarheid en de duurzaamheid van de woningvoorraad. SWA zet zich van oudsher in voor een betaalbare huurvoorraad met passende huurprijzen. Daarnaast heeft SWA ambities geformuleerd voor de duurzaamheid van de woningvoorraad. De woningcorporatie zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en wil experimenteren met duurzaamheidsprojecten.

SWA heeft tevens ambities geformuleerd voor het realiseren van nieuwbouw. In het verleden werd het werkgebied van SWA aangemerkt als krimpgebied, maar inmiddels is steeds meer zichtbaar geworden dat er sprake is van een woningbehoefte. Van daaruit benoemt SWA het belang van het realiseren van nieuwbouwwoningen, maar is onder andere afhankelijk van de beschikbaarheid van bouwlocaties. SWA zet via (sloop)nieuwbouw in op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefbaarheid in wijken en buurten. Daarbij is meer aandacht voor een gedifferentieerde woningvoorraad.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van SWA wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van SWA, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de Contactraad en de gemeente Achtkarspelen (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken. Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met Dorpsbelangen Buitenpost, Dorpsbelangen Twijzelerheide, J.P. van den Bentstichting en Kootstra van der Veen.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

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

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

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente ¹	Overig ²	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: betaalbaarheid	7,5	7,7	8,0	7,7
Thema 2: kwaliteit en duurzaamheid	7,0	5,5	7,0	6,5
Thema 3: specifieke doelgroepen	7,0	7,0	7,0	7,0
Thema 4: beschikbaarheid	8,0	4,9	7,0	6,6
Thema 5: leefbaarheid	7,5	6,5	7,0	7,0
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8,0	7,0	7,8	7,6
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	7,5	6,0	6,6	6,7
Gemiddeld				7,0

Thema 1: De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

Thema 2: De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Thema 3: Het huisvesten van specifieke groepen

Thema 4: De beschikbaarheid van de woningvoorraad (nieuwbouw, verkoop en liberalisatie)

Thema 5: Het investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

2.3.1 Thema 1: De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SWA ten aanzien van De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad met een goed.

Contactraad

De Contactraad is tevreden over de prestaties van SWA ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De Contactraad ziet dat SWA zich nadrukkelijk inzet voor het beperken van de huurprijzen, maar geeft aan dat SWA tevens afhankelijk is van landelijke wet- en regelgeving. De Contactraad geeft aan dat SWA aandacht heeft voor de armoede in het werkgebied, het voorkomen van huurachterstanden en het ondersteunen van huurders met huurachterstanden. Bovendien krijgen huurders van de SWA met een laag inkomen vanaf 1 juli 2023 een huurverlaging.

Gemeente Achtkarspelen

De gemeente is tevreden over de prestaties ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad: 'SWA presteert bovengemiddeld'. SWA heeft lage huurprijzen en verhoogt de huren niet maximaal. De huurprijzen zijn landelijk gezien relatief laag. Tegelijkertijd is de gemeente van mening dat SWA meer zou kunnen sturen op het verlagen van de woonlasten, onder andere door middel van het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast vindt de gemeente het betreuenswaardig dat SWA bij het oplossen van huurachterstanden kiest voor een gang naar de deurwaarder. Als SWA via de betreffende weg toch de huurprijs kan innen, zijn de problemen bij de huurder nog niet opgelost.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben onvoldoende zicht op de prestaties ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad, maar over het algemeen hebben de overige

¹ De visitatiecommissie heeft gesproken met twee wethouders van de gemeente Achtkarspelen. Daarnaast is een gesprek gevoerd met de voormalige wethouder van de gemeente Achtkarspelen, die in functie was in verschillende jaren van de visitatieperiode. De toelichting onder 'de gemeente Achtkarspelen' is een synthese van de twee gesprekken.

² De visitatiecommissie heeft met vier overige belanghebbenden gesproken. De overige belanghebbenden hebben slechts beperkt zicht op alle prestaties van SWA. Om deze reden zijn de cijfers in de tabel over het algemeen gebaseerd op het oordeel van slechts één of twee belanghebbenden.

belanghebbenden de indruk dat SWA zich daadwerkelijk inzet voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Tegelijkertijd wijzen twee overige belanghebbenden op de hoge(re) huurprijs van nieuwbouwwoningen.

2.3.2 Thema 2: De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

6,5

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SWA ten aanzien van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met een ruim voldoende.

Contactraad

De Contactraad is tevreden over de prestaties van SWA ten aanzien van de kwaliteit van de woningvoorraad. De Contactraad geeft aan dat SWA nadrukkelijk actief is met het verduurzamen van de woningvoorraad. De Contactraad ziet dat SWA de investeringen in de nabije toekomst verder verhoogd, onder andere als gevolg van het afschaffen van de verhuurdersheffing. SWA kiest daarbij voor het na-isoleren van woningen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Contactraad ziet tevens dat de kwaliteit en het onderhoud van de woningen op orde zijn. De Contactraad merkt wel op dat de Coronapandemie ervoor heeft gezorgd dat onderhoudswerkzaamheden zijn bemoeilijkt. Daarnaast is het uitbesteden van onderhoudswerkzaamheden onder de huidige ontwikkelingen niet altijd eenvoudig.

Voor de toekomst wenst de Contactraad dat adequater wordt gereageerd op reparatieverzoeken, bijvoorbeeld bij rioolverstoppingen en dakgoten. De Contactraad ontvangt regelmatig geluiden van reguliere huurders die niet gehoord worden of huurders kiezen ervoor om één en ander zelfstandig op te lossen. De Contactraad heeft de indruk dat reguliere huurders soms een drempel ervaren om SWA te benaderen. Tegelijkertijd is de Contactraad van mening dat reguliere huurders niet altijd kunnen verwachten dat SWA binnen één dag reageren. Indien het werkzaamheden van ketenpartners betreft, zou SWA meer controle kunnen uitvoeren.

Gemeente Achtkarspelen

De gemeente is ontevreden tot gematigd tevreden over de prestaties van SWA ten aanzien van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. De gemeente ziet dat er geen sprake is van omvangrijk achterstallig onderhoud in de woningvoorraad (6,0), maar geeft aan dat SWA meer zou kunnen doen aan het verduurzamen van de woningvoorraad (4,5). De recente prestatieafspraken laten bovendien een laag ambitieniveau zien. De gemeente ziet dat de betaalbaarheid meer onder druk komt te staan als gevolg van de stijgende energieprijzen, waardoor de noodzaak voor het verduurzamen van de woningvoorraad nog nadrukkelijker zichtbaar wordt. Daarnaast merkt de gemeente op dat SWA zich voor wat betreft de duurzaamheidsontwikkelingen niet laat beïnvloeden door samenwerking met andere corporaties en organisaties. Bovendien is SWA geen lid van Aedes.

Als laatste constateert de gemeente dat SWA in verschillende dorpen inzet op sloopniewbouw van woningen. Als gevolg van de langere procedures kan de kwaliteit van woningen dan nadrukkelijk teruglopen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben onvoldoende zicht op de prestaties ten aanzien van de kwaliteit van de woningvoorraad. Desalniettemin geeft één belanghebbende aan dat SWA noodzakelijke en bewuste keuzes maakt voor de kwaliteit van woningen. Indien woningen bijvoorbeeld verouderd zijn of voor een langere periode leegstaan wordt een keuze voor renovatie, sloop of nieuwbouw gemaakt. Eén belanghebbenden geeft voor één woningcomplex aan dat er

sprake is van 'kinderziekten', zoals tocht, scheurvorming, hitte en een verstopte riolering. SWA zou daarbij adequater kunnen handelen.

2.3.3 Thema 3: Het huisvesten van specifieke groepen



De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SWA ten aanzien van het huisvesten van specifieke groepen met een ruim voldoende.

Contactraad

De Contactraad heeft beperkt zicht op de prestaties van SWA ten aanzien van het huisvesten van specifieke, zorgbehoevende doelgroepen, maar geeft aan dat het huisvesten van bijzondere doelgroepen inmiddels steeds meer aandacht heeft. De Contactraad geeft aan dat de SWA in de toekomst meer aandacht zal hebben mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en de andere zorgbehoevende doelgroepen. De Contactraad ziet dat SWA levensloopbestendig bouwt, maar dat de betreffende woningen niet geschikt zijn voor huurders die bijvoorbeeld in een rolstoel zitten. SWA heeft geen woningen die specifiek zijn bedoeld voor huurders die grote(re) beperkingen hebben. De Contactraad is van mening dat SWA de huurdersvertegenwoordiging of huurders met een beperking meer zou kunnen betrekken bij de realiseren van woningen voor de betreffende doelgroepen. De Contactraad ziet dat er in het verleden aanpassingen van woningen van de SWA zijn gedaan via de WMO. SWA heeft altijd geprobeerd om de aangepaste woningen wederom te benutten voor een zorgbehoevende doelgroepen.

De Contactraad ziet dat de doelgroep ouderen in de gemeente Achtkarspelen over het algemeen in hun huurhuis/koopwoning blijven wonen en niet verhuist naar een seniorenwoning mede omdat er geen passend en betaalbaar aanbod is. In de gemeente Achtkarspelen zijn er verschillende appartementencomplexen in de sociale huur, vrije sector en koop. De Contactraad merkt op dat het realiseren van woningen in de kleinere dorpen zeer beperkt wordt toegestaan door de provincie/gemeente terwijl daar wel behoefte aan is, ondanks dat de voorzieningen in de kleine dorpen zeer beperkt zijn of helemaal verdwijnen. De Contactraad geeft aan dat SWA bij toekomstige nieuwbouw mogelijk deels (kleinere) eengezinswoningen gaat bouwen voor bepaalde doelgroepen.

Gemeente Achtkarspelen

De gemeente is gematigd tevreden over de prestaties van SWA ten aanzien van het huisvesten van specifieke doelgroepen. De gemeente geeft aan dat er vanuit bestuurlijk perspectief iets minder zicht is op het huisvesten van specifieke doelgroepen. De gemeente merkt op dat hier vanuit het gebiedsteam en SWA wel gezamenlijk aandacht voor is maar in hoeverre dat leidt tot plaatsingen is niet duidelijk. De gemeente ziet echter recent een beweging in de bijdragen aan het huisvesten van statushouders.

Daarnaast merkt de gemeente op dat SWA wederom meer zou kunnen halen uit de regionale samenwerking, maar dat SWA zich defensief opgesteld voor wat betreft de samenwerking met andere corporaties. Als voorbeeld wordt de samenwerking met betrekking tot Weer thuis! genoemd. Bovendien merkt de gemeente in overleg met de provincie dat SWA onvoldoende deelneemt aan samenwerkingen, zowel in het realiseren van de opgaven als in het delen van kennis en kunde. De gemeente zou bij voorkeur zien dat SWA open gesprekken aan gaat en vindt de defensieve houding van SWA niet passend. De blik naar buiten hoeft niet ten koste te gaan van de lokale betrokkenheid.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben onvoldoende zicht op de prestaties ten aanzien van het huisvesten van specifieke doelgroepen. Eén belanghebbende merkt wel op dat er in het dorp onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor ouderen, waardoor ouderen vertrekken naar een dorp met voldoende woningen én voorzieningen.

2.3.4 Thema 4: De beschikbaarheid van de woningvoorraad (nieuwbouw, verkoop en liberalisatie)

6,6

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SWA ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad met een ruim voldoende.

Contactraad

De Contactraad is tevreden over de prestaties van SWA ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De Contactraad geeft aan dat SWA nadrukkelijk wil investeren in de beschikbaarheid van de woningvoorraad, maar dat SWA afhankelijkheid is van de beschikbaarheid van bouwgronden. De beschikbare gronden worden door partijen vaak verkocht aan projectontwikkelaars. De inwoners van Achtkarspelen willen een betaalbare huur- of koopwoning.

De Contactraad ziet dat SWA actief is in het signaleren en benutten van kansen; SWA laat geen kansen liggen en kiest voor (sloop)nieuwbouw. SWA kan door de wet- en regelgeving in een aantal gevallen minder woningen herbouwen waardoor het aantal woningen afneemt. Contactraad ziet dat de (sloop)nieuwbouw van SWA tevens moet zorgen voor doorstroming. In de nabije toekomst staan wederom nieuwprojecten gepland voor oplevering, maar in de voorbije jaren was de doorstroming beperkt.

De Contactraad geeft tevens aan dat gemeente Achtkarspelen in het verleden was aangemerkt als krimpgemeente, maar dat de verwachtingen ten aanzien van de woningbehoefte inmiddels veranderd zijn.

Gemeente Achtkarspelen

De gemeente is ontevreden over de prestaties ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente ziet dat SWA verschillende projecten op de planning heeft staan, maar dat SWA heeft aangegeven afhankelijk te zijn van procedures en flora- en faunawetgeving. De gemeente geeft aan onvoldoende zicht te hebben op de voortgang van de betreffende projecten en de obstakels die zich voordoen.

De gemeente geeft bovendien aan dat SWA innovatiever zou kunnen zijn in het realiseren van woningen. Als voorbeeld wordt het realiseren van een Knarrehof in samenwerking met het dorp/stichting of transformatie van de bestaande woningvoorraad genoemd. De gemeente heeft 30% sociale huurwoningen in de gemeente, maar onder de huidige omstandigheden zal de woningvoorraad teruglopen. Daarnaast merkt de gemeente op dat kleine woningen worden onttrokken, terwijl minder grote(re) woningen worden toegevoegd. De gemeente mist de visie van SWA met betrekking tot de ontwikkeling van meer één- en tweepersoonshuishoudens. De gemeente ziet wel dat SWA inmiddels in de gesprekken begint mee te bewegen in het realiseren van kleinere woningen, maar dat SWA bijvoorbeeld in het realiseren van flexwoningen meer kijkt naar de onmogelijkheden dan naar de mogelijkheden.

De gemeente ziet een verschil in de beschikbaarheid in de kleine dorpen en de grotere kernen. De gemeente ziet dat de wachtlijsten in de kleinere dorpen minder omvangrijk zijn, maar werkelijk inzicht in de wachtlijsten heeft de gemeente niet. SWA neemt niet deel aan het regionale woonruimteverdeelsysteem, waardoor de corporatie niet beschikt over eenduidige cijfers.

Overige belanghebbenden

2.3.5 Thema 5: Het investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed



De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SWA ten aanzien van het investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed met een ruim voldoende.

Contactraad

De Contactraad is tevreden over de prestaties van SWA ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. De Contactraad geeft aan dat leefomgeving van woningen meer dan eens verbeterd kan worden, maar dat SWA voldoende aandacht heeft voor de leefbaarheid. SWA stuurt op een schone en nette woonomgeving en dringt erbij huurders op aan om bijvoorbeeld onderhoud te plegen aan tuinen en achterpaden. De mogelijkheden om te sturen blijven echter beperkt. Daarnaast heeft de gemeente eveneens verantwoordelijkheden in het openbare ruimte.

De Contactraad merkt op dat SWA -in het kader van de leefbaarheid- regelmatig contact heeft met de gebiedsteams en de wijkagent. Daarnaast bezoekt de SWA huurders om te komen te oplossingen. Als laatste ziet de Contactraad dat SWA aandacht heeft voor de concentratie van kwetsbare doelgroepen in wijken en buurten. De Contactraad merkt op dat in verschillende dorpen het toewijzen van woningen aan statushouders gevoelig ligt. Voor de toekomst geeft de Contactraad aan dat SWA bijvoorbeeld in samenwerking met de gemeente, Vluchtelingenwerk en de wijkagent proactief communiceert met de directe omwonenden.

De Contactraad ziet wel dat een gedifferentieerde woningvoorraad, mengen van koop- en huurwoningen, een verschil kan maken. De Contactraad is zich ervan bewust dat eigenaren van koopwoningen incidenteel bezwaar kunnen maken tegen de komst van huurwoningen.

Gemeente Achtkarspelen

De gemeente is gematigd tevreden over de prestaties van SWA ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. de gemeente geeft aan dat de SWA zich inzet voor de fysieke leefbaarheid en overlegt met de gebiedsteams. Bovendien merkt de gemeente op dat SWA nadrukkelijk zicht heeft op de problemen en uitdagingen die zich voordoen in de wijken en buurten en onder huurders, waaronder betalingsproblemen. Daarnaast de gemeente garant voor leningen van SWA, van waaruit een deel van de maatschappelijke verantwoordelijkheden ingevuld worden en dat is zeker positief te noemen.

Tegelijkertijd is de gemeente van mening dat SWA strenger en tijdig op zou mogen treden ten opzichte van overlastgevers in de gemeente. De gemeente merkt dat SWA pas optreedt als betrokkenheid van de politie gevraagd wordt.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden die zicht hebben op de prestaties ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad zijn wisselend tevreden. Eén overige belanghebbende is positief over de prestaties en ziet dat SWA 'in de pas loopt' voor wat betreft de sloop, renovatie en nieuwbouw van de woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat nieuwbouw in de gemeente Achtkarspelen niet veel meer aan de orde is vanwege de geringe uitbreidingsmogelijkheden. Eén andere belanghebbende is van mening dat daar meer druk op de gemeente gezet moet worden. De betreffende belanghebbende merkt op dat het aantal nieuwbouwwoningen niet opweegt tegenover het aantal sloopwoningen, waardoor het aantal woningen in de gemeente onvoldoende is en blijft. De belanghebbende vindt het positief dat het krimpbeleid twee jaar terug is losgelaten.

2.3.6 Relatie en communicatie

7,6

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met SWA met een goed.

Contactraad

De Contactraad is tevreden over de relatie en de communicatie met SWA. De woningcorporatie is bereikbaar en benaderbaar. Indien de Contactraad vragen heeft, reageert SWA adequaat. De laatste jaren wordt de Contactraad vrijwel bij alle ontwikkelingen en onderwerpen, inclusief de prestatieafspraken, betrokken. De Contactraad wordt in informele en formele overleggen op de hoogte gesteld en om advies gevraagd. Voor de toekomst zou de Contactraad daar bij voorkeur nog meer structuur in zien.

Gemeente Achtkarspelen

De gemeente geeft aan dat er sprake is van een goede relatie met SWA. De gemeente en SWA hebben regelmatig contact over verschillende volkshuisvestelijke onderwerpen. SWA staat dichtbij de samenleving en is benaderbaar en bereikbaar. De gemeente kan eenvoudig contact leggen met SWA. De relatie kenmerkt zich door harmonie en laagdrempeligheid. De gemeente ervaart positieve gesprekken, maar merkt tegelijkertijd op dat de goede relatie niet altijd tot duidelijke afspraken en prestaties leidt. De gemeente vindt dat een aandachtspunt en wil toewerken naar een wederkerige samenwerking.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden tot zeer tevreden over de relatie en de communicatie met SWA. De overige belanghebbenden ervaren SWA als een lokaal betrokken, benaderbare en toegankelijke woningcorporatie. Eén van de overige belanghebbenden geeft aan dat de communicatie in de voorbije jaren is verslechterd, onder andere als gevolg van het ontbreken van één contactpersoon vanuit SWA.

2.3.7 Invloed op beleid

6,7

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van SWA met een ruim voldoende.

Contactraad

De Contactraad is tevreden over de invloed op het beleid van SWA. De Contactraad geeft aan dat de huurdersvertegenwoordiging daadwerkelijk betrokken wordt bij het beleid van SWA en de woningcorporatie open staat voor de mening van de Contactraad. De Contactraad geeft aan dat de documenten tijdig worden toegestuurd en daadwerkelijk advies wordt gevraagd. De Contactraad wordt bij alle relevante onderwerpen betrokken. SWA neemt de Contactraad mee en licht onderwerpen -indien noodzakelijk- meer in detail toe. Tegelijkertijd zou de Contactraad op onderwerpen meer invloed wensen, bijvoorbeeld voor wat betreft de plannen voor het realiseren van nieuwbouw en het huisvesten van zorgbehoevende doelgroepen daarbij. De Contactraad is ervan overtuigd dat als de Contactraad daarover in gesprek wil gaan, dat SWA daar zeker voor open zal staan.

Gemeente Achtkarspelen

De gemeente geeft aan dat er niet of nauwelijks sprake is van invloed op het beleid. De gemeente kenmerkt SWA als een eigenzinnige woningcorporatie. De gemeente ziet dat SWA enerzijds open staat voor de belangen van de gemeente voor wat betreft de sociaal maatschappelijke opgaven. De

gemeente en SWA hebben prettig samengewerkt aan het convenant Weer thuis!, van waaruit personen vanuit de GGz actief gehuisvest zijn. Anderzijds ziet de gemeente een meer starre en behoudende houding ten aanzien van de beschikbaarheid en de duurzaamheid van de woningvoorraad. SWA wilde -ondanks de woningbehoefte- bijvoorbeeld woningen aan de voorraad onttrekken om financiële middelen te genereren voor het realiseren van nieuwbouw. De gemeente merkt daarbij op dat SWA beschikt over de financiële middelen en dat de gemeente garant wilde staan. De gemeente is van mening dat SWA op de betreffende onderwerpen meer ambitie zou mogen tonen.

Bovendien geeft de gemeente aan onvoldoende op de hoogte te zijn van de tijdslijnen van de projecten van SWA. De gemeente zou bij voorkeur zien dat SWA één en ander meer concreet zou kunnen maken en daar over zou kunnen communiceren. Bovendien mist de gemeente de betrokkenheid van SWA bij de regionale samenwerking en Aedes, van waaruit SWA meer invloed van buitenaf zou kunnen verkrijgen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn wisselend tevreden over de invloed op het beleid van SWA. De overige belanghebbenden ervaren over het algemeen dat de corporatie open staat voor hun belangen en hen betreft bij (operationele) keuzes die gemaakt moeten worden. Eén van de overige belanghebbenden is echter kritisch over de invloed op het beleid en wenst frequenter overleg. De betreffende belanghebbenden ziet de woningbehoefte, de woningbouw en de woningen die worden gesloopt als onderwerpen van gesprek en wordt bij voorkeur meer op de hoogte gehouden over en betrokken bij de genoemde onderwerpen.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- SWA is lokaal verbonden, staat dichtbij de huurders en denkt in het belang van de huurders. SWA heeft bijvoorbeeld aandacht voor huurders die 50 jaar huurder zijn. De corporatie zet zich nadrukkelijk in voor het belang van de huurders en weet wat er speelt onder huurders. De huurders van de corporatie zijn tevreden over SWA.
- SWA komt achter de voordeur bij huurders en legt de verbinding met de gemeente en de gebiedsteams. SWA is een sociale woningcorporatie.
- SWA heeft korte lijnen met de Contactraad en kiest nadrukkelijk voor de Contactraad. Voor de toekomst hoopt de Contactraad wel op aanwas van nieuwe leden in de huurdersvertegenwoordiging.
- SWA zet zich daadwerkelijk en uitsluitend in voor de gemeente Achtkarspelen. SWA blijft investeren in de kleine kernen en dorpen, hetgeen een unieke prestatie is.
- De medewerkers van SWA zijn vriendelijk en zetten zich echt in voor het belang van de huurder.
- SWA heeft daadwerkelijk meegedacht over en meegewerkt aan het realiseren van een nieuwbouwcomplex voor de J.P. van den Bentstichting.
- SWA blijft als organisatie rustig bij zichzelf, terwijl er sprake is van onrustige lokale politiek en landelijke invloeden. SWA houdt geduld, zet de lijnen uit en gaat het gesprek aan, waarbij sprake is van een no-nonsense beleid.
- SWA houdt de huurprijzen redelijk laag.

2.4.2 *Leer- en verbeterpunten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- SWA zou de Contactraad meer kunnen betrekken bij het realiseren van nieuwbouwwoningen; welke woningen, welke doelgroep etc.
- SWA heeft een defensieve houding en is erg intern gericht.
- SWA zou meer kunnen doen aan het verduurzamen van de woningvoorraad en het realiseren van nieuwbouw.
- SWA zou de communicatie richting huurders moeten verbeteren en de contacten met het plaatselijk belang moeten versterken. Als voorbeeld wordt het realiseren van nieuwbouwwoningen zonder overleg met het plaatselijk belang genoemd.
- SWA zou voor de communicatie met zakelijke huurders één contactpersoon moeten aanstellen.
- SWA zou meer door kunnen pakken. SWA wordt ervaren als een conservatieve organisatie, wat ook positieve gevolgen betreft, waar in sommige onderwerpen meer actie is vereist.

2.4.3 *Boodschap of advies*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Organiseer kritisch vermogen, zowel binnen als buiten de organisatie. De gemeente vindt dat de Contactraad kritischer mag zijn ten aanzien van SWA in de gesprekken over de prestatieafspraken. Het verdient in elk geval de aanbeveling dat de SWA voldoende kritisch (intern/extern) vermogen om zichzelf heen organiseert met als doel de prestaties voor de huurders te verbeteren.
- Kom uit de defensieve houding en zet in op samenwerking. Kijk daarbij buiten de eigen omgeving, zoals in de regionale samenwerking of Aedes.
- Heb lef en durf: durf ambities te formuleren en de ambities in plannen en daden om te zetten.
- Heb aandacht voor de uitstroom van personeel.
- Onderzoek de kansen voor de transformatie van vastgoed naar woningen om van daaruit meer woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

2.5 **Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces**

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Contactraad

De Contactraad geeft aan dat het proces om te komen tot prestatieafspraken zich heeft ontwikkeld. De Contactraad geeft aan dat het een intensief proces is, waarbij over en weer geschakeld wordt en kan worden. De vergaderagenda wordt tijdig vastgelegd, waardoor het bestuur van de Contactraad tijdig op de hoogte van wanneer wat zal plaatsvinden. De Contactraad bemerkt wel dat de informatiebelasting hoog is, terwijl alle informatie wel relevant is. De Contactraad geeft aan dat het lastig(er) is als binnen de gemeente, bijvoorbeeld na verkiezingen, personeelwisselingen of wijzigingen in de visie plaatsvinden. Voor de toekomst heeft de Contactraad bij voorkeur dat er -in het kader van de intensiteit en de complexiteit, niet nog meer mensen betrokken worden. Bovendien zou de Contactraad meer betrokken willen worden bij de ambtelijke overleggen, omdat in de betreffende overleggen meer in detail over de invulling van prestatieafspraken wordt gesproken.

De Contactraad is van mening dat de prestatieafspraken voldoende scherp zijn. Tegelijkertijd zou op onderwerpen meer scherpste aangebracht kunnen worden, bijvoorbeeld ten aanzien van het aanvragen van subsidies voor huurders. De Contactraad vraagt daar om, maar krijgt daar niet meer scherpste in. De Contactraad ziet dat de opgaven voor onder andere zorg- en welzijnsorganisaties eveneens worden betrokken.

Gemeente Achtkarspelen

De gemeente geeft aan dat de concreetheid van de prestatieafspraken voor verbetering vatbaar is. In 2021 heeft onduidelijkheid over de projecten van SWA geleid tot het niet ondertekenen van de prestatieafspraken door de gemeente. De gemeente ziet een ad-hoc aanpak in de ontwikkeling van projecten, terwijl de gemeente meer toe zou willen werken naar een concrete uitwerking, waarbij de gemeente en SWA de belangen op elkaar kunnen laten aansluiten. Op die manier kan de provincie eveneens goed aangesloten worden voor de langere termijn en hoeft er niet ad-hoc toestemming van de provincie per project aangevraagd te worden wanneer het gaat om buiten stedelijke locaties.

De gemeente geeft aan dat de prestatieafspraken in het recente jaar weer tot discussies hebben geleid, onder andere over het verduurzamen van de woningvoorraad. De gemeente ziet dat SWA moeite heeft concreet te zijn in de prestaties die de woningcorporaties wil leveren op het gebied van duurzaamheid. De gemeente is van mening dat het juist in deze tijd met hoge energieprijzen het voor de inwoners/huurders van belang is een stapje extra te doen op duurzaamheidsgebied.

De gemeente vindt dat er sprake is van een prettig proces om te komen tot prestatieafspraken, maar merkt op dat het niet eenvoudig is om de Contactraad mee te nemen en daadwerkelijk positie te geven. De gemeente is van mening dat de Contactraad onvoldoende een eigenstandige positie heeft, waardoor SWA in zou moeten zetten op verdere professionalisering van de Contactraad.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van SWA wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
Vermogensinzet	7,0	100%	7,0	

3.3 Vermogensinzet

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die SWA geeft aan het meenemen van de belangen van de huurders bij het maken van vermogenskeuzen.

SWA heeft begrotingen die aansluiten op haar ondernemingsplan en de opgaven

SWA heeft voor ieder jaar van de visitatieperiode een begroting met daarin opgenomen een jaarplan en een meerjarenbegroting opgesteld. In de begroting wordt zeer uitgebreid stilgestaan bij de gesignaleerde ontwikkeling op het gebied van de woningvoorraad en de kwaliteit daarvan. Er wordt ook duidelijk toegelicht wat de zienswijze van SWA is in de praktijk. Kortom: wat is er aan de hand en hoe wil SWA daar met haar vermogensinzet op inspelen.

Wat opvalt is dat deze toelichting vooral op het onderwerp Duurzaamheid erg dicht op de situatie van de belanghebbende (huurder) is toegeschreven. In plaats van een, veel voorkomende, globale beschrijving van duurzaamheid, gaat SWA echt in op de lokale situatie en de wijze waarop zij vindt dat daar een bijdrage aangeleverd moet worden. Op deze wijze wordt heel goed duidelijk wat voor de huurder de voordelen zijn van de inzet van vermogen door SWA. Ook dilemma's die hierbij spelen komen uitgebreid aan de orde.

SWA kan de keuze van haar vermogensinzet goed onderbouwen

Uit de begroting blijkt dat SWA hele duidelijke afwegingskaders hanteert om te bepalen of men ergens in wil investeren voor nieuwbouw, renovatie of duurzaamheid.

Om weloverwogen afwegingen te maken over de aandacht die verschillende opgaven moeten krijgen, maakt SWA gebruik van het gedachtegoed van het zogenoemde drie kamermodel. Hierbij worden de maatschappelijke kamer, vermogenskamer en vastgoedkamer niet door een betreffende manager of de bestuurder vertegenwoordigd, maar wordt gezamenlijk per pijler de discussie gevoerd. Hierbij wordt ook vaak de mening van andere medewerkers betrokken. Bij bijvoorbeeld renovatie en duurzaamheid worden de opzichters betrokken en worden resultaten van huurdersbezoeken meegenomen. Hierdoor kunnen er afgewogen maatwerk keuzen worden gemaakt tussen bijvoorbeeld het plaatsen van een nieuwe keuken of toch aanbrengen van zonnepanelen of een nieuwe keuken. Ook bij het kiezen van de afmetingen van de te bouwen woningen wordt de mening van de huurder meegenomen. Het inrichten van een grotere woning kost toch meer geld, hetgeen indirect weer een betaalbaarheidsaspect is.

SWA monitort de vrije bestedingsruimte

SWA monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages.

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van SWA aan het einde van 2021 gebruiken we de volgende ratio's:

- | | | |
|----------------------------------|-----|-----------------|
| • Loan-to-Value (beleidswaarde): | 20% | (norm Aw ≤ 85%) |
| • Interest Coverage Ratio (ICR): | 36 | (norm Aw ≥ 1,4) |
| • Solvabiliteit (beleidswaarde): | 96% | (norm Aw ≥ 20%) |

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen op basis van eigen beleid te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score beter op dit onderdeel. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter. Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat SWA op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit.

SWA houdt bewust een ruime vermogensreserve achter de hand voor de huidige verduurzamingsopgave en de toekomstige maatschappelijke opgaven in Achtkarspelen én om voorbereid te zijn op slechtere tijden. Hierdoor kan men dan bijvoorbeeld meer doen op het gebied van betaalbaarheid. Ook speelt mee dat de borgbaarheid van haar leningen door de gemeente wordt verzorgd en niet door WSW. Deze garantie wordt echter alleen gegeven als SWA zich ook alleen binnen de gemeente Achtkarspelen inzet.

SWA heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit en scoort goed op doelmatigheid De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van SWA beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingsstelsel van Aw. SWA doet niet mee aan de jaarlijkse Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten omdat zij als niet-Aedes lid geen inzage zou krijgen in de resultaten, maar wel data zou moeten aanleveren.

Om toch inzicht te krijgen in de omvang en de ontwikkeling van de vermogenspositie, schulden per woning én bedrijfslasten ten opzichte van andere corporaties voert SWA een eigen bedrijfsvergelijking uit op basis van de jaarrekeningen van 20 andere corporaties in de regio. Uit deze vergelijking blijkt dat SWA goed scoort op het onderdeel bedrijfslasten en bovendien de laagste gemiddelde huurprijs per woning heeft.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van SWA wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	6,0	6,0	33%	6,7
	Prestatiesturing	6,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		7,0	7,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

6,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6.

SWA heeft haar missie en visie vastgelegd in ondernemingsplannen

SWA heeft een langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in ondernemingsplannen. In de periode van 2018 tot en met 2022 waren verschillende ondernemingsplannen van kracht. Voor de ondernemingsplannen zijn analyses van de ontwikkelingen uitgevoerd en zijn belanghebbenden betrokken. In het ondernemingsplan (2021) wordt onderscheid gemaakt in vijf pijlers die belangrijk zijn voor SWA, te weten huurders,

medewerkers, geld, woningen en belanghebbenden. Voor iedere pijler zijn de behoeften opnieuw getoetst en zijn de dilemma's weergegeven. De dilemma's zijn getoetst aan de hand van de kernwaarden die SWA heeft opgesteld. Van daaruit heeft SWA principes voor handelen bepaald ('het gereedschap'). Een voorbeeld:

- **Dilemma:** Hoe kan SWA de huur laag houden en toch 'kwaliteit, veiligheid en geborgenheid leveren? Belangrijk hierbij is dat SWA ervoor moeten waken dat lage huur niet leidt tot hoge woonlasten en SWA blijven voldoen aan de regelgeving vanuit de overheid;
- **Kernwaarden:** Doelgroepgericht/maatschappelijk verantwoord en klantgericht/service voor de klant;
- **Principes:** Als SWA de huur laag wil houden voor alle huurders en tevens kwaliteit wil leveren, dan moet SWA de beheerlasten (kosten van de medewerkers en de organisatie), de kosten van onderhoud en de investeringen laag houden. Dit doet SWA door een optimale prijs/kwaliteitverhouding en een optimale tijdsbesteding na te streven. SWA komt de huurders tegemoet door een woning zo snel mogelijk ter beschikking te stellen terwijl de laatste punten worden afgewerkt. De huurder hoeft de eerste 14 dagen geen huur te betalen.

Vanuit de verschillende pijlers heeft SWA in het ondernemingsplan een aanzienlijk aantal principes ('de gereedschapskist') benoemd, die leidend zijn voor het handelen van SWA. Als laatste zijn normen of kritische prestatie-indicatoren benoemd die voor de principes per pijler worden gehanteerd. Voorbeelden per pijler zijn:

- **Huurders:** De huurachterstand is niet hoger dan 6%;
- **Medewerkers:** Het korte ziekteverzuim is niet hoger dan 2%;
- **Geld:** Het percentage maximaal redelijke huur is 60%;
- **Woningen:** Een reparatieverzoek is in 60% van de verzoeken binnen twee dagen afgehandeld;
- **Belanghebbenden:** De overleggen met belanghebbenden vinden in overeenstemming met de planning plaats.

In de jaarlijkse begrotingsvergadering wordt het ondernemingsplan getoetst aan de actualiteit en worden -indien noodzakelijk- de kritische prestatie-indicatoren geactualiseerd.

SWA stelt jaarlijks een bedrijfsbegroting op

SWA stelt jaarlijks een bedrijfsbegroting op met alle activiteiten voor het komende jaar. In de bedrijfsbegroting wordt vanuit iedere afdeling, te weten Directie, Technische dienst, Bewonerszaken en Financien, een toelichting gegeven op de plannen. De toelichting vanuit de verschillende afdelingen is zeer omvangrijk en gedetailleerd.

4.3.2 *Sturing op prestaties*

6,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6.

SWA maakt geen gebruik van (overkoepelende) periodieke rapportages, maar geeft inzicht in de voortgang op de kritische prestatie indicatoren via specifieke rapportages. De voortgang op de kritische prestatie-indicatoren wordt in de opleggers voor de RvC-vergaderingen geduid en in de specifieke rapportages onderbouwd. In iedere vergadering van het managementteam en de RvC worden de prestaties besproken, waarbij afwijkingen eveneens worden besproken. Indien sprake is van een afwijking wordt de oorzaak van de afwijking besproken. Vervolgens wordt de aanpak bepaald om de afwijking zo snel mogelijk ongedaan te maken. In de volgende vergaderingen van

het managementteam en de RvC wordt de aanpak geëvalueerd. SWA heeft er voor gekozen om tussentijdse geen aparte, formele monitoring in te richten, omdat het managementteam en de RvC vrijwel maandelijks overleggen. Vanzelfsprekend houden de leden van het managementteam elkaar in de dagelijkse praktijk op de hoogte.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop de RvC de opgaven in de gemeente Achtkarspelen en het belang van de huurder betreft in het toezicht.

De RvC heeft een gemeenschappelijke visie op de maatschappelijke rol

De visitatiecommissie concludeert dat de RvC een gedeelde visie heeft op de maatschappelijke rol en zich nadrukkelijk bewust is van de maatschappelijke rol in het toezicht. De commissarissen hebben allen een intrinsieke motivatie voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven en zijn lokaal en maatschappelijk betrokken. In de gesprekken over het ondernemingsplan is zichtbaar geworden hoe de motivatie en de kennis en kunde zich vertaald in het toezicht en hoe de commissarissen over onderwerpen denken.

De gemeenschappelijke visie is vastgelegd in de 'Toezichtsvisie en kaders voor toezicht en toetsing'. In de betreffende toezichtvisie wordt nadrukkelijk de koppeling gelegd met de missie, de visie en de kernwaarden van SWA. De RvC wil in het 'toezicht rekenschap houden met de maatschappelijke belangen en de belangen van de belanghebbenden als de gemeente en haar huurders. De betreffende belangen worden bovendien zorgvuldig afgewogen met het belang van de organisatie van SWA en haar positie en rol in de regionale samenleving van Achtkarspelen'.

De RvC ziet toe op de borging van maatschappelijke doelen in strategisch beleid

De RvC is betrokken geweest bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan. In de gesprekken over het nieuwe ondernemingsplan is zichtbaar geworden hoe de commissarissen over onderwerpen denken. De commissarissen zijn intensief betrokken geweest in het volledige proces; van het begin tot het einde; van brainstorm tot het ondernemingsplan. De commissarissen geven aan dat in iedere discussie de inzet van het maatschappelijk geld de boventoon voert. De RvC heeft voor het strategisch beleid verschillende dilemma's met de organisatie besproken. Eén van de dilemma's is het realiseren van twee-onder-één-kap woningen. De RvC geeft aan dat levensloopbestendigheid van (grotere) woningen voorlopig nog prefereert boven het realiseren kleinere woningen, terwijl de gemeente vragen stelt over de omvang van de woningen.

Naast de betrokkenheid bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan is de RvC jaarlijks aanwezig bij de begrotingsvergadering. In de bijeenkomst geven de verschillende managers een toelichting op de plannen voor het komende jaar. De begrotingsvergadering is voor de RvC nadrukkelijk een moment om te kunnen sturen op de keuzes voor de toekomst.

De RvC neemt zijn maatschappelijke rol bij het volgen van de maatschappelijke prestaties

De RvC maakt voor het volgen van de maatschappelijke prestaties gebruik van de bedrijfsbegroting, de oplegger bij de RvC-vergaderingen en de specifieke rapportages. De RvC geeft aan tevreden te zijn over de informatievoorziening vanuit de organisatie, waarbij onder andere de periodieke rapportages vanaf 2020 tevens digitaal worden aangeleverd. De periodieke rapportages en de opleggers geven de RvC een structuur voor de RvC-vergadering, waardoor operationele zaken efficiënt besproken kunnen worden.

Daarnaast wordt maandelijks door één van de managers of de controller een toelichting op de (financiële) cijfers gegeven en leggen medewerkers uit wat zij voor werk doen, bijvoorbeeld een EPA-adviseur. De RvC is op deze wijze op de hoogte gesteld van onderwerpen zoals de flora- en fauna wetgeving, huurachterstanden, debiteurenadministratie, huursubsidie en onderhoud. Bovendien heeft de RvC zich laten informeren over de organisatieontwikkeling, waarin de commissarissen klankbord zijn geweest.

De RvC verkrijgt voor wat betreft de externe ontwikkelingen eveneens veel informatie vanuit de organisatie. SWA heeft een leeskamer en maakt gebruik van Ibabs. De RvC wordt voorzien van onder andere krantenartikelen en de commissarissen zijn lid van Huurpeil. Daarnaast verkrijgen de commissarissen informatie uit eigen werk en werkbezoeken (bijvoorbeeld over duurzaamheid). Als laatste overleggen de commissarissen over de permanente educatie en proberen zij de behoeften af te stemmen op het cursusaanbod, bijvoorbeeld over integriteit, onderhoud, duurzaamheid en risicospreiding.

De RvC neemt zijn maatschappelijke rol bij de besluitvorming

De visitatiecommissie concludeert dat de RvC nadrukkelijk aandacht heeft voor de volkshuisvestelijke opgaven bij de besluitvorming. De RvC heeft het bieden van betaalbare en kwalitatief goede woningen -evenals de organisatie- als uitgangspunt. Van daaruit zoekt de RvC mee naar mogelijkheden naar nieuwbouw en leggen de commissarissen de verbinding tussen de dorpsbelangen. Tegelijkertijd maakt de RvC zich zorgen over de energiecrisis en de inflatie. Hoe kan SWA blijvend een bijdrage leveren? Hoe ontwikkelen de huurachterstanden zich? De RvC heeft daar aandacht voor en heeft met de organisatie gesproken over de huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden.

De RvC is zichtbaar in en toegankelijk voor het lokale netwerk

De RvC is zichtbaar en toegankelijk voor het lokale netwerk, maar bewaakt dat de commissarissen niet 'op de stoel van de bestuurder' komen te zitten. De RvC heeft jaarlijks zesmaal overleg met de Contactraad en eenmaal overleg met het college van B&W van de gemeente Achtkarspen. Eén van de commissarissen heeft bovendien een fietstocht met de nieuwe wethouder georganiseerd om zichtbaar te zijn voor de politiek. Daarnaast nemen de commissarissen deel aan bijeenkomsten, zowel intern en extern. Voorbeelden zijn een bijeenkomst over het gebruik van waterstof of gemeentelijke avonden. De aanwezigheid van RvC maakt het mogelijk dat de commissarissen tevens worden aangesproken door andere belanghebbenden. De commissarissen geven aan dat zij van daaruit daadwerkelijk weten wat er speelt, maar dat het wel zaak blijft om te bewaken dat de rolverdeling helder blijft.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de lokale verandering van SWA: SWA staat dichtbij de huurder, is op de hoogte van de belangrijkste belanghebbenden binnen de gemeente en betreft hen regelmatig.

SWA is een lokaal betrokken en verankerde woningcorporatie. SWA wil een woningcorporatie zijn waar belanghebbenden zich welkom voelen en waar belanghebbenden hun belangen kunnen laten gelden, het liefst op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. SWA gaat daarbij op zoek naar de gemeenschappelijke belangen die de belangen van de huurders dienen. SWA heeft in onder andere het ondernemingsplan en het jaarverslag een overzicht van alle interne en externe belanghebbenden gegeven.

SWA overlegt met de gemeente

SWA overlegt periodiek met de gemeente over de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente en maakt samen met de Contactraad en de gemeente jaarlijks prestatieafspraken. Als basis voor de prestatieafspraken wordt gebruik gemaakt van de woonvisie. Daarnaast overlegt SWA met de gemeente over specifieke onderwerpen, zoals het realiseren van nieuwbouw. SWA is voor het realiseren van nieuwbouw afhankelijk van de gronden die de gemeente beschikbaar stelt en het starten en doorlopen van de bouwprocessen binnen de gemeente. Als laatste is SWA betrokken bij verschillende visies die worden opgesteld door de gemeente, zoals de woonvisie, de centrumvisie en de warmtetransitievisie.

SWA overlegt met de Contactraad en reguliere huurders

SWA overlegt met de huurders die zijn verenigd in de Contactraad. Het doel van de Contactraad is het behartigen van huurdersbelangen zoals inspraak m.b.t. de huurverhoging, de kwaliteit van het woningonderhoud, de leefomgeving, de duurzaamheid en de prestatieafspraken met de gemeente. De Contactraad is verdeeld in vier districten.

De Contactraad vergadert 6 keer per jaar, waarbij de twee huurderscommissarissen aanwezig zijn. Daarnaast overlegt het managementteam van SWA minimaal twee keer per jaar met de Contactraad, waarbij eveneens de RvC aanwezig is. De vergaderingen maken het mogelijk voor de Contactraad om SWA te bevragen over het beleid van de woningcorporatie. Daarnaast hebben de SWA en de Contactraad zich samen sterk gemaakt voor de prestatieafspraken.

Naast het overleg met de Contactraad heeft SWA regelmatig contact met plaatselijke belangenverenigingen over de ontwikkelingen in een specifiek dorp.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de leesbare publicaties en de verschillende kanalen die SWA gebruikt voor de openbare verantwoording.

De openbare verantwoording vindt met name plaats via het jaarverslag en de website. In het jaarverslag wordt op een uitgebreide wijze verslag gedaan van de volkshuisvestelijke prestaties van SWA. Het jaarverslag is leesbaar en toegankelijk. Tegelijkertijd is de koppeling met de volkshuisvestelijke opgaven, de prestatieafspraken en/of de eigen ambities niet zichtbaar. Van daaruit geeft de visitatiecommissie ter overweging mee om de koppeling met de opgaven te versterken en expliciet weer te geven.

Naast het jaarverslag is de website een bron van informatie. Op de website zijn het laatste nieuws ('in de pers') en praktische informatie voor huurders te vinden. Bovendien zijn op de website verschillende documenten te downloaden, waaronder de jaarverslagen, de prestatieafspraken en het sociaal akkoord. Als laatste is het bewonersblad Us Wente te downloaden, die tevens fysiek bij huurders wordt bezorgd. Us Wente geeft verhalen van huurders, nieuwsberichten en praktische informatie. Daarnaast wordt inzicht gegeven in nieuwbouwprojecten.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

Visie (Hoe willen we zijn; wat willen we leveren?)

Een plek/organisatie waar je je veilig voelt en jezelf kunt zijn, voor nu en in de toekomst.

Missie (Waarom zijn we er?)

Om woningen te bouwen, te verhuren, te onderhouden en te verduurzamen voor mensen die op de vrije markt niet terecht kunnen;

Om huurders en medewerkers een veilig thuis te geven. Daar hoort bij: het bieden van een luisterend oor;

Om dienstbaar te zijn, naast elkaar te staan en ons in te leven in een ander.

Om mee te bewegen met de ontwikkelingen in de sector binnen onze financiële mogelijkheden en om keuzes te durven maken die goed onderbouwd zijn.

Wie zijn we?

Onze organisatie bestaat uit 33 hardwerkende en betrokken medewerkers, 2954 woningen waar al onze huurders veilig en prettig wonen, een actieve, onderzoekende en meelevende Raad van Commissarissen en een onafhankelijke Contactraad (huurdersorganisatie) als belangrijkste belanghouder met daarnaast nog vele andere belanghouders.

Wat zijn onze kernwaarden?

- Dienstbaar
- Betrouwbaar en vertrouwend
- Gericht op samenwerking met inzet, respect en begrip voor elkaar
- Gericht zijn op heldere communicatie in twee richtingen
- Maatschappelijk verantwoord werken
- Laagdrempelig en persoonlijk
- Naast elkaar staan (huurders en medewerkers zijn gelijkwaardig)
- Sociale inborst naar huurders en medewerkers
- Oprechtheid
- Eigenzinnig en direct maar met respect (passend bij de volksaard)
- Lokaal, dichtbij en snel
- We lopen niet op de zaken vooruit
- Blij met de huurders en blij met elkaar
- Energie steken in het werk en in elkaar
- Elkaar versterken door luisteren, meedenken en terugkoppelen (uitleggen)
- Vertrouwen
- Uitstekende service, hulpvaardig plichtsbesef
- Kwaliteit, veiligheid en geborgenheid leveren tegen een lage prijs (zo laag mogelijke huurverhogingen).

Hoe zien we de toekomst?

We bewegen mee met de ontwikkelingen in de sector. Dat doen we door ons te laten uitdagen, onszelf te bevragen en te doen bevragen (reflecteren) en door te werken met principes die afkomstig zijn uit een doorwrochte belangenafweging. We zijn een lerende en evoluerende organisatie die zichzelf voortdurend vernieuwd en verfrist. Onze medewerkers sturen enthousiast op hun eigen ontwikkeling zodat ze voortdurend blijven en met gemak en plezier de benodigde inzet kunnen leveren.

We laten ons leiden door de behoeften van onze huurders. Zij betalen huur in ruil voor een woning met bijbehorende dienstverlening die aan hun behoeften voldoet. We houden daarbij rekening met de behoeften van onze medewerkers en onze belanghouders.

Bij het maken van keuzes, laten we ons leiden door onze kernwaarden. De manier waarop we die kernwaarden gebruiken bij het maken van een keuze, is een principe. Die principes bepalen we samen. Die principes zijn ons gereedschap bij het maken van doordachte keuzes.

Voor SWA zijn vijf punten/vijf pijlers belangrijk: huurders, medewerkers, geld, woningen en belanghouders. Het belang van huurders, medewerkers, andere belanghouders, geld en woningen samen vormt SWA. SWA is gebouwd op deze vijf pijlers.

We hebben geprobeerd zichtbaar te maken wat nodig is voor SWA om door te ontwikkelen. Per pijler hebben we de behoeften opnieuw getoetst en de dilemma's weergegeven. Met behulp van onze kernwaarden zijn we gekomen tot besluitvorming, onze principes. Die principes gaan we in de praktijk brengen. Die vormen ons gereedschap.

Elk jaar gaan we bespreken of we met de principes (ons gereedschap) kunnen blijven werken of dat we nieuwe principes, nieuw gereedschap nodig hebben. Zo houden we koers als een corporatie die Wiis mei hierders, mei meiwurkers, mei jild, mei wenten en mei belanghâlders is.

En kunnen we allemaal zeggen: Wiis mei jim!

Wat leveren we concreet?

Onze prestaties zijn vervat in kritieke prestatie indicatoren (kpi's). Die kpi's proberen we elk jaar zoveel mogelijk gelijk te houden cq aan te scherpen. Nieuwe opgaven/ prestaties vervlechten we zo goed als mogelijk in onze normale bedrijfsvoering. Voor sommige belangrijke prestaties (bijvoorbeeld verduurzaming) betekent dit dat het een onderdeel is geworden van het normale onderhoud. Onderhoudscycli zijn niet altijd gelijk aan de eisen en wensen met betrekking tot verduurzaming. De sterk gestegen energieprijzen nopen bijvoorbeeld tot een versnelde verduurzaming. Echter de realiteit gebiedt ons eerlijk te zijn over de haalbaarheid van de volledige verduurzaming van onze woningen. Dat lukt niet op korte termijn. Dat gaat stapsgewijs waarbij we uiteraard proberen de stappen die we zetten telkens groter te maken. Voor andere prestaties (opvang statushouders/ Oekraïeners; verwarde personen; gedetineerden; drugsoverlast; het vroegsignaleren van schulden, etc. werken we zeer nauw samen met de belanghouders.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Als directie en managementteam hebben we het onderzoek door de visitatiecommissie en de gesprekken met de visitatiecommissie over de uitkomsten als waardevol ervaren.

Zoals SWA al in het actuele ondernemingsplan heeft aangegeven, vinden we het belangrijk om met enige regelmaat in de spiegel te kijken. De spiegel werd ons voorgehouden door een groot deel van de belanghebbenden bij SWA. Jammer genoeg hebben niet alle belangrijke belanghebbenden deelgenomen aan het onderzoek van de visitatiecommissie. Huurders hebben indirect deelgenomen via de Contactraad. Nieuwe huurders of potentiële huurders hebben niet deelgenomen want we weten nog niet wie dat zijn. Onze medewerkers hebben eveneens niet deelgenomen, terwijl onze volkshuisvestelijke doelen herkenbaar zouden moeten zijn in hun DNA.

We herkennen ons in de mening van de visitatiecommissie dat we eigenzinnig zijn en een duidelijke koers hebben in een gemeente waar de inkomens gemiddeld laag zijn. De gemiddelde huur is als gevolg van die koers één van de laagste huren in Nederland. Onze huurders krijgen van ons de vrijheid om zoveel mogelijk baas te blijven over hun eigen inkomen. We bouwen ruime woningen omdat ruimte vrijheid geeft, ook voor mensen met een laag inkomen.

We zijn blij te lezen dat onze eigenzinnigheid tot voordelen leidt. De kwetsbaarheid van onze organisatie is het gevolg van midden tussen onze huurders staan, hen kennen en hun taal spreken. Waar je sterk in bent, daar ben je tegelijkertijd kwetsbaar. Toch kiezen wij voor die specifieke combinatie van kracht en kwetsbaarheid.

We vinden het jammer dat de gemeente onze prestaties lager heeft beoordeeld op de onderwerpen duurzaamheid en nieuwbouw. Op duurzaamheid doen we het immers zeker niet slechter dan andere corporaties. Het aantal nieuwbouwwoningen wat we realiseren staat in een goede relatie tot de demografische ontwikkelingen, tot onze schaalgrootte en tot het feit dat onze gemeente afwisselend een krimp- of groeigemeente is. Als de samenwerking met de gemeente verbetert, zouden we wellicht (sneller) kunnen uitbreiden. Uitbreiden op de korte termijn en weer krimpen als dat in de toekomst nodig is, is een van onze diep gekoesterde wensen.

Samenwerken met de gemeente en met andere belanghouders, waarbij het de huurder niet onnodig extra geld kost, is voor ons en onze huurders (Contactraad) dan ook een belangrijk streven.

SWA is volledig open en transparant en altijd bereid om alles wat we doen, uit te leggen. We blijven er nadrukkelijk voor kiezen om de huur van al onze huurders zo laag mogelijk te houden. Dus zetten we geen (communicatie)middelen in louter voor de beeldvorming.

We kunnen ons dan ook vinden in de aanbevelingen voor zover deze bij bovenstaande punten aansluiten. Over de volgende aanbevelingen beraden we ons:

- Onderzoek of het zinvol is lid te worden van samenwerkingsverbanden op het sociale domein, zodat ook buiten de zogenoemde casuïstiek meer op beleidsmatig vlak met elkaar kan worden opgetrokken;
- Ga het gesprek aan met de gemeente en andere belanghebbenden over hoe er meer en beter kan worden afgestemd zonder dat SWA haar identiteit verliest;
- Probeer zonder te verzanden in een bureaucratisch proces de operationele doelen meer te koppelen aan de bovenliggende strategische doelen.

Op 28 maart 2023 heeft een open gesprek plaatsgevonden tussen RvC, wethouder volkshuisvesting en directeur bestuurder waarin een betere afstemming is besproken.

Dank aan een ieder die, op welke wijze ook, heeft meegewerkt aan dit rapport.

30 maart 2023

De heer Dirk van der Bijl, voorzitter raad van commissarissen SWA

Mevrouw Emmy Elgersma, directeur bestuurder SWA

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel 4.2: SWA

Naam	Functie
D. van der Bijl	Voorzitter RvC
A. Helfrich - Hartsema	Vicevoorzitter RvC
W.R. Terpstra	Lid RvC
M.C. Brandsma	Lid RvC
K.T. Veldman	Lid RvC
E. Elgersma	Directiebestuurder
G. Haaksema	Controller
J. Douma	Manager Verhuur en Bewonerszaken

Tabel 4.3: Belanghebbenden

Organisatie	Belanghebbende	Functie
Gemeente(n)		
Gemeente Achtkarspelen	L. van der Tuin-Kuiper	Wethouder Volkshuisvesting
Gemeente Achtkarspelen	M. Jonker	Voormalig wethouder sociaal domein
Gemeente Achtkarspelen	J. Spoelstra	Wethouder financiën
Huurdersvertegenwoordiging		
Contactraad	Y. Homan-Lubben	Voorzitter
Contactraad	M. Luiken	Secretaresse
Contactraad	W. Beerda	Lid
Overige belanghebbenden		
Dorpsbelangen Buitenpost	A. Attema	
J.P. van den Bentstichting	M. Neven	Locatie coördinator
Kootstra van der Veen	M. Claus	Aannemer
Dorpsbelangen Twijzelerheide	T. Visser	

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van SWA in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met SWA hebben.

Rotterdam, 1 september 2022
Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van SWA in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij SWA

Rotterdam, 1 september 2022
Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van SWA in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Robert Kievit heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Robert Kievit geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Robert Kievit geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij SWA.

Rotterdam, 1 september 2022
Robert Kievit

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Sjors van der Meer verklaart hierbij dat de visitatie van SWA in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Sjors van der Meer heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Sjors van der Meer geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Sjors van der Meer geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij SWA.

Rotterdam, 1 september 2022
Sjors van der Meer

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017 Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchegroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

Secretaris

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

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

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

2011 - 2013	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 - 2011	Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
1998 - 2004	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

Sinds 2015	Senior Consultant Regions & Cities, Ecorys
2014 - 2015	Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam
2013 - 2014	Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomangement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomangement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als senior consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van woningmarkt, volkshuisvesting en leefbaarheid voor woningcorporaties, gemeenten en ministeries. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, omgevingsbewust, sociaalvaardig en kritisch.

Commissielid

Sjors van der Meer

Naam, voorletters:

Van der Meer, S.R.R.

Geboorteplaats en –datum:

Gouda, 09 januari 1997

Huidige functie:

Junior Consultant



Onderwijs:

2021 – 2022	MSc Public Administration (Public Management), Erasmus Universiteit Rotterdam
2020 – 2021	Pre-master Bestuurskunde, Erasmus Universiteit Rotterdam
2015 – 2019	Bachelor Commerciële Economie, Hogeschool Rotterdam

Loopbaan:

Sinds 2022 Consultant Regions & Cities, Ecorys

Profielchets

Sjors van der Meer is sinds 2022 werkzaam bij Ecorys. In 2022 schreef Sjors zijn master scriptie bij Ecorys en heeft hiernaast meegewerkt aan enkele projecten. Sjors zijn afstudeeronderzoek ging over de gemeentelijke beleidsvrijheid voortgekomen uit de Omgevingswet. Hierop voortbordurend is Sjors betrokken bij het inzichtelijk maken van de financiële effecten van de Omgevingswet en Wkb voor het bouwen in relatie tot het dekkingsvraagstuk van gemeenten. Naast de Omgevingswet is Sjors betrokken als visitator bij Ecorys. Sjors heeft allereest meegewerkt aan de maatschappelijke visitatie van ZOWonen voordat Sjors werkt als commissielid voor de SWA.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel 4.4: Bronnenlijst

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Prestatieafspraken Ondernemingsplan(nen) Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Jaarverslagen Periodieke rapportages Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen Woonvisie(s) Lokale, regionale of landelijke convenanten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Periodieke rapportages Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet
Governance van maatschappelijk presteren	Documenten met betrekking tot de PDCA-cyclus: ondernemingsplannen, jaarplannen en werk- of activiteitenplannen, periodieke rapportages en jaarverslagen Documenten met betrekking tot toezicht: toezicht visie, zelfevaluatie, jaarverslagen en relevante notulen van RvC-vergaderingen

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad & Passend toewijzen

<p>Huurbeleid</p> <p>SWA stelt dat minimaal 90% van alle eengezins- en levensloopgeschikte woningen een huurprijs hebben onder de 3 of meerpersoons-huurtoeslaggrens van €663,40 (prijspeil januari 2022). (prestatieafspraken 2022).</p> <p>SWA stelt dat minimaal 70% van alle woningen een huurprijs heeft onder de huurtoeslaggrens van 1 en 2 persoonshuishoudens van € 633,25 (prijspeil januari 2022). (prestatieafspraken 2022)</p>	<p>2022: 97,1% (2865 van 2950 woningen) 2021: 97,9% (2909 van 2970 woningen) 2020: 95,6% (2829 van 2958 woningen) 2019: 95,7% (2844 van 2971 woningen) 2018: 95,7% (2849 van 2976 woningen) (Jaarverslagen 2018-2022) (bod 2018-2021)</p> <p>2022: 92,6% (2731 van 2950 woningen) 2021: 93,3% (2772 van 2970 woningen) 2020: 91,9% (2719 van 2958 woningen) 2019: 92,0% (2734 van 2971 woningen) 2018: 92,1% (2740 van 2976 woningen) (bod 2018-2022)</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat in ruime mate is voldaan aan de prestatieafspraken. SWA heeft een relatief goedkope woningvoorraad.</p>	8
<p>Huurbeleid</p> <p>SWA realiseert nieuwbouw met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens. Daarbij streeft SWA zoveel mogelijk naar huurprijzen onder de aftoppingsgrens voor een-en tweepersoonshuishoudens. (prestatieafspraken 2018)</p>	<p>SWA heeft nieuwbouw gerealiseerd met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens. De prestatie geldt ook voor andere doelgroepen 'we doen het voor iedereen'.</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>SWA kiest er bij mutatie voor de huurprijs tot 60% van de maximale huur, voor zover de huurprijs beneden de huurtoeslaggrens voor één en twee personen blijft.</p> <p>Woningen boven deze grens worden bij mutatie niet verhoogd, met uitzondering van vrijstaande woningen. De huurprijzen van vrijstaande woningen worden wel tot meer dan 60% van de maximaal toegestane huur verhoogd, maar worden niet hoger gesteld dan € 10,- onder de liberalisatiegrens, zodat de huurprijs maximaal € 753,47 bedraagt (prijspeil januari 2022). (prestatieafspraken 2022)</p>	<p>SWA heeft de huur- en toewijzingsbeleid verhoogd tot 60% van de maximale huurprijs. Woningen onder de maximale huurgrens toeslag voor 1 en 2 persoonshuishoudens geldt deze grens als maximale huurprijs. Niet vrijstaande woningen met een huurprijs boven de hiervoor genoemde huurgrens worden niet verhoogd bij mutatie. Woningzoekenden met een laag inkomen krijgen voorrang bij woningen tot de maximale huurgrens huurtoeslag voor 1- en 2 persoons huishoudens. SWA heeft enkel DEAB-woningen en wilt dat zo houden. SWA doet niet mee aan het liberaliseren van woningen (Jaarverslagen 2018-2022) (bod 2020)</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat in ruime mate is voldaan aan de prestatieafspraken. SWA heeft een relatief goedkope woningvoorraad</p>	8
<p>Huurverhoging</p>	<p>SWA heeft zich gehouden aan de wettelijke regels voor huurverhoging. In 2021 heeft SWA</p>	8

<p>SWA houdt zich in 2019 aan de wettelijke regels voor huurverhoging en beperkt huurverhogingen zoveel mogelijk. De huurverhoging is een resultante van veel factoren, waaronder de bedrijfsvoering, inflatie en de hoogte van allerlei heffingen (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, saneringsfonds. Bijdrage Huurcommissie, bijdrage Autoriteit woningcorporaties).</p>	<p>de huren voor één jaar bevroren, en een aantal huren worden verlaagd.</p> <p>SWA heeft de huurverhoging opgesteld in de meerjarenraming als;</p> <ul style="list-style-type: none"> - huurverhoging conform inflatie parameters Autoriteit woningcorporaties. - inflatie conform parameters Autoriteit woningcorporaties, vanaf 2025 1,5% <p>De gemiddelde huursom met huurverhoging (1/1)</p> <p>2022: € 439,19 (31 dec. € 439,19) (0,00%) 2021: € 439,19 (31 dec. € 439,19) (0,00%) 2020: € 434,12 (31 dec. € 442,55) (1,94%) 2019: € 420,99 (31 dec. € 429,33) (1,94%) 2018: € 413,18 (31 dec. € 420,42) (1,72%)</p> <p>SWA heeft minder dan wettelijk verhoogd; minder dan inflatie. De inflatiecijfers bevatten de volgende invulling: 2022 (10%) 2021 (2,7%). 2020 (1,1%), 2019 (2,6%) en 2018 (1,7%). (CBS)</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat SWA de huren minder heeft verhoogd dat wettelijk is toegestaan.</p>	
<p>Huurachterstand</p> <p>SWA stelt dat, samen met de gemeente, de partijen samenwerken in het kader van vroegsignalering van betalingsachterstanden conform het hierover geldende convenant. (prestatieafspraken 2019-2022)</p> <p>SWA stelt dat, samen met de gemeente, partijen bijdragen aan de meest optimale vroegsignalering. Hiermee wordt getracht de schuldhulpverlening zo snel mogelijk op gang te brengen en huisuitzetting en veel bij kosten bij partijen te voorkomen. Bij een moeizaam betalingsgedrag, zonder dat er nog sprake is van achterstanden, verwijst SWA haar huurders door naar instanties die ondersteuning kunnen bieden. (prestatieafspraken 2019-2022)</p> <p>De voostellen van de gemeente inzake de minnelijke regeling zullen schriftelijk en beargumenteerd door de SWA worden beantwoord. In de argumentatie wordt rekening</p>	<p>Het beleid van SWA is gericht om zoveel mogelijk huurachterstanden te voorkomen. Hiervoor overlegt SWA periodiek lokaal met maatschappelijk instanties. Verder zijn via interne inzet, dorpentteams en deurwaarders in 2021 en 2022 geen woningen ontruimd (voor negen huurders was een ontruimingsvonnis door de rechter uitgesproken).</p> <p>2022: Op 31 december bedroeg de achterstand € 96.923,- (0,61% van de jaarhuuropbrengst) bij 196 huurders.</p> <p>2021: Huurachterstand 31 dec. 2021 bedroeg: € 71.039,- (0,45% van de jaarhuuropbrengst) bij 144 huurders.</p> <p>2020: Huurachterstand 31 dec. 2020 bedroeg: € 83.572,- (0,54%) bij 172 huurders.</p>	7

<p>gehouden met de zienswijze van de Contactraad dat goede betalende huurders niet de dupe mogen worden van huurders met een lagere betalingsmoraal. (prestatieafspraken 2019-2021)</p>	<p>2019: Op 31 december bedroeg de achterstand € 90.779,- (0,60% van de jaarhuuropbrengst) bij 203 huurders.</p> <p>2018: Op 31 december 2018 was dat € 90.263,- (0,61%) bij 186 huurders. (Jaarverslagen 2018-2021)</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van de betaalbaarheid en bereikbaarheid met een goed. De corporatie heeft een relatief goedkope woningvoorraad en stuurt via het huurbeleid continu op de bereikbaarheid van huurwoningen voor de primaire doelgroep.</p>		
<p>Gemiddelde beoordeling</p>		<p>7,6</p>

Thema 2: Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Energiebesparende maatregelen</p> <p>SWA voert energiebesparende maatregelen uit als integraal onderdeel van kwaliteitsverbetering. SWA gaat door met het energiezuinig maken van de bestaande huurwoningvoorraad conform de wettelijke voorschriften. (prestatieafpraak 2018-2022) SWA voegt hier sinds 2022 aan toe: het plaatsen van keukens wordt de mogelijkheid geboden om te koken op inductie. (prestatieafpraak 2022)</p> <p>2021: Minimaal € 2.700.000,-,-,- investeren voor 261 woningen aangepakt. Een deel van het budget en daaraan gekoppeld een hoeveelheid woningen waren opgenomen in de prestatieafspraken van 2019. (prestatieafspraken 2021)</p> <p>2020: Minimaal € 2.000.000,- investeren voor 140 woningen. (prestatieafpraak 2020)</p> <p>2019: Minimaal € 1.000.000,- investeren voor 275 à 300 woningen. (prestatieafpraak 2019)</p> <p>2018: Minimaal € 1.800.000,- investeren voor 261 woningen worden aangepakt. Een deel van het budget en daaraan gekoppeld een hoeveelheid woningen waren opgenomen in de prestatieafspraken van 2019.</p>	<p>SWA heeft energiebesparende maatregelen doorgevoerd.</p> <p>2022: € 1.345.400,-.</p> <p>Bij 104 woningen werd hoog rendement spouwglas (HR++ glas) in de ramen en kozijnen aangebracht voor een totaalbedrag van € 1.228.929,-. Op de daken van 4 woongebouwen woningen werden zonnepanelen geplaatst.</p> <p>2021: € 2.788.146,-, waarvan vernieuwing van daken (65 woningen), spouwglas (HR++glas) (158 woningen), spouwisolatie (32 woningen), kruipruimte-isolatie (44 woningen) en zonnepanelen (73 woningen).</p> <p>2020: € 1.876.219,-, waarvan spouwglas (HR++glas) (121 woningen), spouwisolatie (61 woningen), kruipruimte-isolatie (49 woningen) en zonnepanelen (24 woningen).</p> <p>2019: Er zijn dit jaar geen clustermatige energiebesparende maatregelen uitgevoerd.</p> <p>2018: € 1.797.068,- waarvan spouwglas (HR++glas) (98 woningen), spouwisolatie, en kruipruimte-isolatie (57 woningen), isolatie van daken (52 woningen), zonnepanelen (71 woningen) en cv-installaties (9 woningen). (Jaarverslagen 2018-2021).</p>	<p>7</p>

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.	
<p>Energielabels</p> <p>SWA heeft op dit moment circa 350 woningen, met een laag energielabel, op de nominatie staan om in de komende 10 tot 15 jaar te slopen, al dan niet ten behoeve van vervangende nieuwbouw. SWA herijkt iedere twee jaar het strategische voorraadbeleid. Op basis hiervan wordt bepaald of en wanneer sloop ofwel planmatig onderhoud plaatsvindt. (prestatieafspraken 2018-2022)</p>	<p>Alle woningen van SWA zijn conform de specificaties van energielabel van de BRL 9500. Elk jaar voert SWA energie verbeterende maatregelen door en is het energielabel opnieuw afgemeld, de aantallen luiden als volgt:</p> <p>2022: 550 woningen 2021: 0 woningen 2020: 988 woningen 2019: 502 woningen 2018: 40 woningen</p> <p>Toelichting 2021: SWA heeft geen woningen af kunnen melden, de EPA adviseurs moesten eerst weer gecertificeerd zijn en SWA moest weer geaccrediteerd zijn. (Jaarverslagen 2018-2021)</p> <p>Toelichting 2022: in 2022 voldoet SWA niet meer aan de eisen voor het NL-EPBD® procescertificaat, hierdoor worden de labelverhogingen uitgevoerd door een extern bedrijf</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Energielabels B</p> <p>SWA stelt het aansluiten bij de landelijke regelgeving inzake (gemiddelde) energielabels voor (corporatie) woningen. (prestatieafspraken 2022). In 2021 moet dit op label B gebracht zijn. (prestatieafspraken 2020-2021).</p>	<p>SWA heeft geaccrediteerde EPA organisatie met gecertificeerde medewerkers. SWA is niet 'label gestuurd'. SWA heeft eigen streefwaarden voor RC-waarden.</p> <p>SWA heeft het 'oude' energielabel B behaald, met uitzondering van woningen die gesloopt zullen worden.</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Experimenteren</p> <p>SWA stelt zich, in lijn met de strategie van de afgelopen jaren, open om te experimenteren met nieuwe duurzaamheidsmaatregelen (waaronder waterstof) en deelt de ervaringen met partijen. (prestatieafspraken 2018-2022)</p>	<p>SWA heeft hybride warmtepompen toegepast. Daarnaast is SWA actief met het opleiden van medewerkers voor het beoordelen van nieuwe installaties, met een bezoek aan Intergas.</p> <p>SWA heeft zelf een waterstofinstallatie en daarover een symposium georganiseerd met</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>sprekers van onder andere de Gasunie, installateurs, aannemers et cetera. SWA is naar Zeeland geweest, Stad aan het Haringvliet, om te onderzoeken of het bij woningen toegepast kan worden. De conclusie was dat de individuele installaties te duur zijn, waardoor eerst gezocht moet worden naar een oplossing op grotere schaal. SWA zoekt naar andere deskundigen, waarbij de focus tevens wordt gelegd op opslag van waterstof.</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	
<p>Herstructureringsprojecten SWA en de gemeente informeren elkaar bij herstructureringsprojecten en waar mogelijk stemmen gemeente en SWA-plannen op elkaar af. SWA kiest ervoor bewoners altijd als eerste te informeren. (prestatieafpraak 2018-2022)</p>	<p>In 2017 heeft SWA gezamenlijk met de Contactraad het "Sociaal Plan voor huurders van SWA bij herstructurering" aangepast en bijgesteld. De partijen zijn bewuste van de ingrijpende gebeurtenissen voor betrokken bewoners en letten op de individuele situaties van de huurders. In 2021 is gestart met de herstructureringsprojecten Drogeham aan de Boskloane en de Slotstrjitte; in Surhuizum aan de Bartemerwei en aan de Piterpôle in Twijzel. (Jaarverslag 2021)</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>Totale uitvoering onderhoud SWA investeert in planmatig onderhoud. Energiebesparende maatregelen maken hier integraal onderdeel van uit.</p> <p>2022: € 4.800.000,- (prestatieafpraak 2022). 2021: € 4.900.000,- (prestatieafpraak 2021) 2020: € 4.600.000,- (prestatieafpraak 2020) 2019: € 3.500.000,- (monitor bod 2021) 2018: € 3.400.000,- waarvan € 1.600.000 planmatig onderhoud (prestatieafpraak 2018)</p>	<p>SWA ambieert de doorgaande lijn van energiebesparende maatregelen van de afgelopen 15 jaar te continueren.</p> <p>2022: 3.957.906,- (energiebesparende maatregelen 2.574.329) 2021: € 5.161.288,- (energiebesparende maatregelen van € 2.788.146,-) 2020: € 3.575.411 (energiebesparende maatregelen van € 1.876.219,-) 2019: € 363.015 (energiebesparende maatregelen van € -340,720,-) 2018: € 3.032.185,- (energiebesparende maatregelen van € 1.797.068,-) (Jaarverslagen 2018-2021)</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
Beoordeling visitatiecommissie		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van de kwaliteit en duurzaamheid met een ruim voldoende. De corporatie heeft energiebesparende en -opwekkende maatregelen genomen. Bovendien heeft hybride warmtepompen toegepast.		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Thema 3: Huisvesting van specifieke groepen

<p>Statushouders</p> <p>SWA stelt dat het primair de taak is van de gemeente om statushouders te huisvesten. SWA is bereid gezamenlijk met WoonFriesland mee te werken aan de gemeentelijke taakstelling. De gemeente draagt zorg voor een goede regie in de afstemming en begeleiding. Halfjaarlijks zal het aantal te huisvesten statushouders, zodra de taakstelling bekend is, bepaald worden. Uitgangspunt is dat draagkracht en draaglast per complex, buurt en dorp in balans moeten zijn. (prestatieafspraken 2019-2022)</p>	<p>2022: taakstelling voor 2022 bedroeg 38 personen. Partijen hebben 49 personen in 2022 gehuisvest, derhalve is er nog een achterstand van nog 12 te huisvesten vergunninghouders</p> <p>2021: Taakstelling van 40 personen (+1 achterstand) met 18 gehuisvest geeft een achterstand van 23.</p> <p>2020: Taakstelling van 20 personen (7 voorstand) met 12 gehuisvest geeft een achterstand van 1.</p> <p>2019: Taakstelling van 20 personen (20 voorstand) met 7 gehuisvest geeft een voorstand van 7.</p> <p>2018: Taakstelling van 39 personen (8 voorstand) en 51 gehuisvest geeft een voorstand van 20. (Jaarverslagen 2018-2021)</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat SWA een omvangrijke bijdrage heeft geleverd aan het huisvesten van statushouders en in meerdere jaren sprake was van een voorstand.</i></p>	8
<p>Ouderen en inwoners met een beperking</p> <p>SWA stelt dat, samen met andere partijen, ze voor de opgaven staan voor het realiseren van een passend woningaanbod voor ouderen en inwoners met een beperking. Partijen willen het bestaande woningaanbod voor ouderen (en jeugd) en inwoners met een beperking in kaart brengen. Daaraan vooraf wordt eerst bepaald om welke beperkingen het gaat en welke kenmerken van woningen in dit verband van belang zijn. En ook zicht krijgen op de vraag(-druk), nu en op langere termijn. (prestatieafpraak 2019)</p>	<p>SWA heeft per 2004 het beleid om uitsluitend levensloopgeschikt te bouwen. SWA wijkt inmiddels af, vanuit de vraag naar kleinere woningen en de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties. En 'kleiner' is relatief, want SWA bouwt relatief groot. SWA beschouwt ruimte in de woning als ruimte in het hoofd.</p> <p>SWA heeft woningen van meer dan 100 vierkante meter. SWA sluit daarbij aan bij de vraag en de kenmerken van het werkgebied.</p>	7

	De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.	
<p>Woningaanpassingen</p> <p>SWA stelt dat, samen met de gemeente, wanneer bekend de SWA aan de gemeente doorgeeft wanneer er een aangepaste woning met traplift en/ of bouwkundige aanpassingen van SWA vrijkomt. De gemeente geeft dit door aan de WMO-consulenten en die dat weer doorgeven aan de sociaal ondersteuners. (prestatieafspraken 2019- 2022)</p>	<p>SWA heeft woningen aangepast in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).</p> <p>2022: 10 woningen (trapliften) 2021: 5 woningen (trapliften) 2020: 2 woningen 2019: 1 woning (traplift) 2018: 2 woningen (douchstoel en wastafel) (Jaarverslagen 2018-2022)</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>SWA stelt dat, samen met de gemeente, jongeren die in een intramurale setting verblijven, kunnen op verzoek van de gemeente vanaf 17-jarige leeftijd worden ingeschreven bij SWA als woningzoekende door een ouder of voogd. Jongeren van 18 jaar kunnen wanneer er een geschikte woning is zo snel mogelijk vanuit een intramurale setting doorstromen naar een huurwoning bij SWA. De gemeente biedt de benodigde begeleiding aan de inwoners die zelfstandig gaan wonen vanuit de intramurale setting. (prestatieafspraken 2019- 2022)</p> <p>In 2020 stond de doorstroming voor de jongeren binnen een half jaar. (prestatieafspraken 2020)</p>	<p>SWA heeft een inspanningsverplichting om zo snel mogelijk te leveren. SWA heeft een beperkt aantal gehuisvest, SWA bedient de gemeente.</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>SWA stelt dat (voormalige) inwoners van de gemeente Achtkarspelen, wanneer een geschikte woning beschikbaar is, vanuit een intramurale setting binnen een half jaar doorstromen naar een huurwoning van SWA. (prestatieafspraken 2018- 2022)</p>	<p>SWA heeft een inspanningsverplichting om zo snel mogelijk te leveren. SWA heeft een beperkt aantal gehuisvest, SWA bedient de gemeente.</p> <p>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.</p>	7
<p>SWA stelt dat, samen met de gemeente, er wordt gesorteerd op het doordecentraliseren van beschermd wonen per 1 januari van de regiegemeenten naar alle gemeenten. Belangrijk element van deze ontwikkeling is de scheiding van wonen en zorg.</p> <p>Toelichting: belangrijke aandachtspunten hierbij zijn: inwoners moeten zoveel mogelijk in de wijken en dorpen worden geplaatst, er moeten voldoende beschikbare betaalbare woningen zijn; bij voorkeur plaatsing in de grotere kernen met voldoende voorzieningen voor de doelgroep; voorkomen concentratie bijzondere doelgroepen</p>	<p>SWA heeft een convenant afgesloten. SWA houdt het oplopen van het aantal bijzondere doelgroepen echter scherp in de gaten om te voorkomen dat de reguliere woningzoekenden in de verdrukking komen.</p> <p>SWA ziet bij voorkeur dat bijzondere doelgroepen gedifferentieerd worden gehuisvest. SWA heeft een eigen toewijzingssysteem, waarbij wordt gekeken naar wie waar gehuisvest wordt. Bovendien spreekt SWA huurders die overlast geven aan. SWA probeert daar eveneens rekening mee te houden.</p>	7

en creëren van draagvlak bij huidige bewoners. (prestatieafspraken 2020-2022)	SWA heeft geen specifiek doelgroepen beleid. SWA is van mening dat iedereen recht heeft op een woning. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.	
Beoordeling visitatiecommissie		
De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van het huisvesten van specifieke doelgroepen met een ruim voldoende. De corporatie heeft een omvangrijke bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders en draagt waar mogelijk én nodig bij aan het huisvesten van andere bijzondere doelgroepen.		
Gemiddelde beoordeling		7,2

Thema 4: Nieuwbouw van sociale (en commerciële) huurwoningen & Verkoop en liberalisatie

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woningvoorraad SWA stelt dat, de omvang van de sociale huurvoorraad dient minimaal in stand gehouden te worden op de langere termijn. (prestatieafspraken 2022)	2022: 2.950 woningen 2021: 2.970 woningen 2020: 2.958 woningen 2019: 2.971 woningen 2018: 2.976 woningen (Jaarverslagen 2018-2022) SWA heeft in de strategie wel degelijk de ambitie om uit te breiden. SWA wil tijdig duurzame woningen toevoegen en later verouderde woningen slopen. SWA zou bij voorkeur sneller uitbreiden. De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Verkoop SWA sloopt de komende tijd alleen in het kader van vervangingsniewbouw. SWA hanteert als beleid dat bij elke vier nieuw te bouwen woningen, één bestaande woning wordt verkocht. (prestatieafspraken 2018-2022) Voor 2018-2021 geldt dat bij elke 6 nieuw te bouwen woningen, 1 bestaande woning wordt verkocht. (prestatieafspraken 2018-2021)	2022: 4 woningen 2021: 5 woningen 2020: 2 woningen 2019: 2 woningen 2018: 2 woningen (prestatieafspraken 2018-2021) De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Sloop en nieuwbouw SWA gaat voorbereiden c.q. realiseren van nieuwbouwwoningen op de volgende locaties: 2022: Herstructurering:	Sloop 2022: 51 woningen 2021: 0 woningen 2020: 19 woningen 2019: 11 woningen 2018: 8 woningen	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Drogeham, Boskloane 2-40 en Slotstrjitte 2012 (te slopen 26, nieuwbouw 20) - Gerkesklooster, Kerkeboeren 22-26 (te slopen 3, nieuwbouw 2) - Surhuizum, Bartemerwei 15 en 17 (te slopen 2, nieuwbouw 2) - Twijzel, Piterpolle 1-19 (te slopen 10, nieuwbouw n.n.b.) <p>Vrijstaand (te slopen 6, nieuwbouw 7):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boelenslaan, Fjouwer Roden 9 en 13 - Harkema, Nijewel 37 - Twijzelerheide, Fokke Zwaagmanbuorren 15, Hillebrandsreed 9 en 22 <p>Nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buitenpost, *Lits-locatie* (16 woningen) - Harkema, Nijebuorren gymzaal/tennisbanen (13 en 4 woningen) - Twijzelerheide, Swaddepaed/ Doarpsstrjitte (4 woningen) - Twijzel, Flaaskampke/ sportterreinen (4 woningen) <p>Initiatief projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Harkema, Warmolsstrjitte 90 (te slopen 1 vrijstaand, nieuwbouw 2) - Boelenslaan, de Visscherwei 28 (te slopen 1, beoogd om meerdere woningen nieuw te bouwen) - Harkema, Fiihuizen (16 woningen beoogd) <p>Gesloopte woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Twijzelerheide, Bjirkewei 34 (eerst nummer 36 slopen, daarna mogelijk 2^1 kap terugplaatsen) - Harkema, Nijewei 23 (nu wachten op nummer 25) <p>(prestatieafpraak 2022)</p> <p>2019-2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Twijzelerheide, achter de Doarpsstrjitte (4 woningen) - Buitenpost, Halbertsmastraat/ Troelstralaan (De Lits) (16 woningen) (8 toegevoegd in 2020) - Buitenpost Halbertsmastraat herstructurering (11 woningen reeds gesloopt, 9 woningen nog te slopen, 	<p>Als prestatie wordt de laatste status van de woningen weergegeven.</p> <p>Nieuwbouw: 2022: 4 woningen 2021: 17 woningen 2020: 8 woningen 2019: 8 woningen 2018: 6 woningen</p> <p>Hernieuwde invulling herstructureringslocaties</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boelenslaan, Fjouwer Roeden, Twijzelerheide, Hillebrandsreed, Fokke Zwaagmanbuorren en Harkema, Nije Wei (6 sloop en 6 nieuwbouw), - Harkema, Warmolsstrjitte (1 sloop en 2 nieuwbouw), - Drogeham, Boskloane en Slotstrjitte (26 sloop en 18 nieuwbouw), - Surhuizum, Bartermerwei (2 sloop en 2 nieuwbouw) - Gerkesklooster, Kerkeboeren (3 sloop en 2 nieuwbouw) - Boelenslaan, Ds Visscherwei (1 sloop en 4 nieuwbouw) - Surhuizum, Bartermerwei 15 en 17 (2 sloop en 2 nieuwbouw) - Drogeham, Boskloane 2 tot en met 40 (even); Slotstrjitte 2 tot en met 12 (even) (20 sloop en 18 nieuwbouw) - Boelenslaan, Fjouwer Roeden 9, 13 Twijzelerheide, Hillebrandsreed 9, 22 en Fokke Zwaagmanbuorren 15 Harkema, Nije Wei 37 (6 sloop en 6 nieuwbouw) - Twijzel, Piterpolle 1 tot en met 19 (oneven) (10 sloop en 8 nieuwbouw) - Boelenslaan, Ds Visscherwei 28 (1 sloop en 4 nieuwbouw) - Harkema, Fiifhuzen 10 t/m 26 (5 sloop en n.t.b. nieuwbouwwoningen) - Harkema, Nijkamp 2 t/m 16 (8 sloop en 6 nieuwbouw) <p>Nieuwbouw in uitbreidingsplannen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Twijzelerheide, achter Doarpsstrjitte (4 woningen) - Buitenpost, Halbersmastraat, Troelstralaan (16 woningen) 	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>nieuwbouw 15 woningen) (er is 1 nieuwbouw toegevoegd in 2021)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Harkema. Warmoltstrjitte (sloop 2 woningen, nieuwbouw 2 woningen) - Harkema, Nijebuorren (17 woningen) (11 toegevoegd in 2020) - Twijzel (sportveld) (2 woningen, met optie voor nogmaals 2). - Drogeham, Boskloane (sloop 20 woningen, nieuwbouw wellicht fasegewijs). - Diverse dorpen sloop en herbouw van vrijstaande woningen ouder dan 80 jaar (7 woningen) (er is 1 woning toegevoegd in 2021) <p>(prestatieafspraken 2020-2021)</p> <p>2018: SWA is voornemens om in 2018 12 woningen op uit/inbreidingslocaties en 8 woningen door middel van vervangingsniewbouw te realiseren. (prestatieafpraak 2018)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Harkema, Nijebuorren / Nijkamp (17 woningen) - Twijzel, Flaaskampke (4 woningen) <p>Drogeham Boskloane is in 2022 van 26 nieuwbouwwoningen bijgesteld naar 20 woningen</p> <p>Twijfel en Flaaskampke stond aanvankelijk met 2 woningen in de prestatieafspraken, die prestatieafpraak is aangepast naar 4 op aangeven van SWA.</p> <p>SWA wil meer gelegenheid tot het uitbreiden van de woningvoorraad. SWA verwacht van de gemeente dat bouwlocaties beschikbaar worden gesteld en dat SWA meewerkt aan bestemmingsplan wijzigingen.</p> <p>SWA vergroot de opgave zodra het mogelijk is, maar is afhankelijk van de gemeente. (Jaarverslagen 2021)</p> <p><i>De visitatiecommissie kent één pluspunt toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.</i></p>	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van de nieuwbouw van huurwoningen met een ruim voldoende. De corporatie heeft nieuwbouw gerealiseerd en werkt op verschillende locaties aan herstructurering. SWA zou de woningvoorraad bij voorkeur sneller willen uitbreiden.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Thema 5: Investerings in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Woongenot</p> <p>SWA stelt dat, samen met de gemeente, de partijen zich inzetten om in de elf dorpen van Achtkarspelen een leefbare woonomgeving en voldoende woongenot, te bieden. (prestatieafpraak 2019-2022)</p>	<p>SWA voelt zich autonoom in het bieden van de grote(re) woningen. SWA vindt dat een prestatie voor leefbaarheid. SWA wordt wel op de vingers getikt over de omvang van de woningen.</p> <p>SWA bouwt in alle elf kernen in de gemeente, naar tevredenheid van de gemeente. SWA bedient de hele gemeente.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak en de aanwezigheid in en aandacht voor alle dorpen in de gemeente Achtkarspelen.</i></p>	8
<p>Woningtoewijzing</p> <p>SWA stelt dat, samen met de gemeente, de partijen segregatie willen voorkomen en houdt</p>	<p>SWA houdt via de Woningtoewijzingscommissie zicht op het toewijzen van beschikbare woningen. Rekening wordt gehouden met: datum van</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>hier, voor zover mogelijk binnen de wettelijke kaders, rekening mee in de woningtoewijzing. (prestatieafspraken 2018-2022)</p>	<p>inschrijving, verhouding tussen de huurprijs van de woning en het inkomen van de woningzoekende, gezinssamenstelling, leeftijd, de reden van de aanvraag, buurtopbouw en de regelgeving van het ministerie; het financieel passend toewijzen (jaarverslag 2021). Daarbij kijkt SWA in toenemende mate naar de concentratie van kwetsbare doelgroepen in wijken en buurten. De corporatie stuurt meer op differentiatie in wijken en buurten.</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	
<p>Samenwerking SWA stelt dat, samen met de gemeente, ten aanzien van buurtbemiddeling werken SWA, de gemeente en Keam samen. De samenwerking is vastgelegd in een convenant. (prestatieafspraken 2019-2022)</p>	<p>In 'Convenant Buurtbemiddeling' staat de getekende overeenkomst met gemeente Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen met WoonFriesland, Kern en SWA. Hieruit wordt gewerkt richting het doel van buurtbemiddeling om woonoverlast te verminderen en ruzies in de buurt te voorkomen en te beslechten. (Jaarverslagen 2018-2022)</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafpraak.</p>	7
<p>Overlast SWA stelt dat, samen met de andere partijen er ingezet wordt om bewonersoverlast te voorkomen op te lossen of hanteerbaar te maken. SWA heeft een inspanningsverplichting. Partijen wisselen opgevangen signalen met elkaar uit en in voorkomende situaties zal SWA een beroep doen op Trochpakker en/of het gebiedsteam naast eventueel andere organisaties om te komen tot een oplossing of hanteerbare situatie. (prestatieafspraken 2019-2021)</p>	<p>Woonfraudebeleid SWA benoemt dat er bij signalering van woonfraude alles aan gedaan wordt om de problematiek te verhelpen. Ook de benoeming van de plattelandsgemeente, waar de sociale controle gelukkig nog vrij groot is, kan waarde bieden.</p> <p>2022: Op last van de burgemeester is er 1 woning gedurende 3 maanden "gesloten" geweest. 2021: Op last van de burgemeester is er 1 woning gedurende 2 maanden "gesloten" geweest. 2020: Op last van de burgemeester zijn 2 woningen gedurende 3 maanden "gesloten" geweest. 2019: Op last van de burgemeester is een HAT-woning 2 maanden "gesloten" geweest. 2018: geen woonfraude gesignaleerd. (Jaarverslagen 2018-2021)</p> <p>SWA heeft een extra medewerker aangenomen om bewonersoverlast tegen te gaan. SWA werd steeds meer geconfronteerd met overlast van</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>verwarde personen (dementeerden, statushouders, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang).</p> <p>De medewerker is het aanspreekpunt en overlegt met de gebiedsteams en de zorg- en welzijnsorganisatie.</p> <p>SWA hanteert een persoonlijke aanpak. SWA kent de huurder en komt regelmatig 'achter de voordeur'.</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken én vanwege de persoonlijke aanpak en de extra medewerker.</p>	
<p>Veiligheid</p> <p>SWA investeert in 2022 € 194.000,- in leefbaarheid. Het gaat hierbij specifiek om het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Onder leefbaarheid vallen a) inbraakpreventieve maatregelen, b) rook- en koolmonoxidemelders en c) tuinonderhoud (met name bij seniorencomplexen) en bestrating. (prestatieafspraken 2022). De investeringsbedragen luiden als volgt:</p> <p>2021: € 132.000,- (prestatieafspraken 2021) 2020: € 120.000,- (prestatieafspraken 2020) 2019: maximaal 0.5% van de omzet (circa 15 miljoen euro). (prestatieafspraken 2019) 2018: € 90.000,- (prestatieafspraken 2018)</p>	<p>SWA poogt zoveel mogelijk woningen te laten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.</p> <p>2022: woningen worden voorzien van nieuw hang- en sluitwerk. Rookmelders vervangen (1792 woningen) koolmonoxidemelders (187 woningen) Deze kosten zijn volledig betaald door SWA en bedroegen €150.770.</p> <p>2021: Woningen worden uitgerust van nieuw hang- en sluitwerk. Rookmelders vervangen (524 woningen), koolmonoxidemelders (120 woningen) wat samen € 49.410,- bedroeg. Deze kosten zijn volledig voor SWA. Ook is er €5.501,- besteed aan samenlevingsbudget.</p> <p>2020: Rookmelders vervangen (273), koolmonoxidemelders (995) wat samen (€63.121,-) bedroeg. Ook is er €16.548,- besteed aan samenlevingsbudget.</p> <p>2019: Rookmelders vervangen (233), koolmonoxidemelders vervangen (792) wat samen €51.862,- bedroeg. Ook is er €6.251,- besteed aan samenlevingsbudget.</p> <p>2018: Rookmelders vervangen (447), koolmonoxidemelders vervangen (768) wat samen €73.149,- bedroeg. Ook is er € 18.529,- besteed aan samenlevingsbudget.</p> <p>Onderhoud woonomgeving Uitgaven aan tuinonderhoud en bestratingen. 2022: €57.735,-</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	2021: € 60.714,- 2020: € 26.937,- 2019: € 32.202,- 2018: € 31.698,- (bod 2021). De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.	
SWA, wilt zich met andere partijen, inzetten met het oog op het vergroten van leefbaarheid, binnen de wettelijke kaders voor de aanleg van glasvezel. (prestatieafpraak 2018)	SWA heeft in het buitengebied 58 woningen aangesloten, met toestemming van de Aw. SWA heeft op aangeven van de SWA een bijdrage gevraagd aan de huurders. SWA heeft 0,0001 euro doorberekend. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het feit dat volledig is voldaan aan de prestatieafspraken.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van SWA ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten met een ruim voldoende. De corporatie is zichtbaar en actief in alle dorpen van de gemeente Achtkarspelen, kent de huurders en zet op verschillende wijzen in op een schone, hele en veilige woonomgeving.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

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

ECORYS Nederland B.V.

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas