

# MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2016-2019



 **procorp**  
visitatie woningcorporaties

**Stichting Uithuizer  
Woningbouw**

# Rapport Maatschappelijke visitatie Stichting Uithuizer Woningbouw



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.

De Vork 2

3984 PA Odijk

[info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl)

[www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)

Visitatiecommissie:

ir. drs. J.G.M. (Joke) Bults | voorzitter

ing. L. (Lars) Wolfkamp | secretaris

Odijk, 3 februari 2021

## Voorwoord

Stichting Uithuizer Woningbouw, verder te noemen SUW, heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2016 tot en met 2019 uit te voeren.

De visitatie is niet meer weg te denken voor woningcorporaties. Sinds de op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe Woningwet heeft de visitatie een wettelijke verankering gekregen en eens in de vier jaar dient een visitatie plaats te vinden.

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Dat doen ze samen met anderen: huurders, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en onderwijsinstellingen, politie, energiebedrijven etc. Visitatie is een belangrijk instrument om die maatschappelijke waarde zichtbaar en bespreekbaar te maken.

Het accent in dit visitatierapport ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context. Van belang is dat de visitatiecommissie ruime aandacht geeft aan 'het verhaal achter de cijfers en feiten'. Welke – onderbouwde – visie heeft de corporatie op haar huidige en toekomstige maatschappelijke prestaties? Welke keuzes worden, mede in relatie tot de lokale context, daarin gemaakt en verantwoord? En hoe zorgt de corporatie dat de gemaakte keuzes, plannen en afspraken ook worden gerealiseerd en gemonitord? Met andere woorden voldoet de corporatie niet alleen op papier aan de criteria, maar handelt ze ook in de praktijk daarnaar? En worden, omgekeerd, de praktijk en de daarin gemaakte keuzes juist verantwoord en vastgelegd?

De visitatie is een vorm van maatschappelijke verantwoording, maar uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

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

Procorp hoopt dat het visitatierapport voldoende houvast en inspiratie biedt voor de corporatie en haar belanghebbenden.

# Inhoud

<b>A INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
METHODIEK 6.0 .....	3
<b>DEEL 1 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIE</b> .....	<b>5</b>
<b>B RECENSIE</b> .....	<b>6</b>
MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2012-2015 .....	6
RESULTATEN VISITATIE 2020 OVER DE PERIODE 2016 T/M 2019 .....	6
INTEGRALE SCOREKAART .....	11
<b>C SAMENVATTING</b> .....	<b>12</b>
BEOORDELING SAMENVATTING .....	13
<b>DEEL 2 TOELICHTING OP DE BEOORDELINGEN</b> .....	<b>15</b>
<b>1. PRESTEREN NAAR OPGAVEN EN AMBITIES</b> .....	<b>16</b>
1.1 BESCHRIJVING VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN .....	16
1.2 BESCHOUWING VAN DE KWALITEIT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN EN HET PROCES .....	17
1.3 BEOORDELING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES IN RELATIE TOT DE PRESTATIEAFSPRAKEN .....	18
1.4 AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN.....	21
<b>2. PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN</b> .....	<b>23</b>
2.1 BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE BELANGHEBBENDEN .....	23
2.2 PRESTEREN VOLGENS BELANGHEBBENDEN .....	24
2.3 VERBETERPUNTEN VOLGENS BELANGHEBBENDEN .....	27
2.4 MENING VAN HUURDERS EN GEMEENTE OVER DE KWALITEIT EN PROCES PRESTATIEAFSPRAKEN .....	28
<b>3. PRESTEREN NAAR VERMOGEN</b> .....	<b>29</b>
3.1 BEOORDELING VAN DE VERMOGENSINZET .....	29
<b>4. GOVERNANCE VAN MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN</b> .....	<b>32</b>
4.1 DE BEOORDELING OVER DE STRATEGIEVORMING EN PRESTATIESTURING .....	32
4.1.1 <i>Strategievorming</i> .....	32
4.1.2 <i>Sturing op prestaties</i> .....	33
4.2 DE BEOORDELING OVER DE MAATSCHAPPELIJKE ROL VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN .....	33
4.3 DE BEOORDELING OVER DE EXTERNE LEGITIMERING EN OPENBARE VERANTWOORDING .....	34
4.3.2 <i>Externe legitimatie</i> .....	34
4.3.3 <i>Openbare verantwoording</i> .....	35
<b>DEEL 3 BIJLAGEN</b> .....	<b>36</b>
BIJLAGE 1: GEREALISEERDE PRESTATIES.....	37
BIJLAGE 2: POSITION PAPER .....	49
BIJLAGE 3: GEÏNTERVIEWDE EN GEËNQUÊTEERDE BELANGHEBBENDEN.....	53
BIJLAGE 4: BRONNENLIJST .....	54
BIJLAGE 5: DE MEETSCHAAL .....	56
BIJLAGE 6: DE VIER PERSPECTIEVEN TOEGELICHT .....	57
BIJLAGE 7: VISITATIECOMMISSIE EN ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARINGEN .....	59

# A Inleiding

## Methodiek 6.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen.

Methodiek 6.0 bestaat uit vier perspectieven van waaruit de maatschappelijke prestaties – in de lokale context – worden beoordeeld namelijk:

- Presteren naar Opgaven & Ambities,
- Presteren volgens Belanghebbenden,
- Presteren naar Vermogen,
- Governance van maatschappelijk presteren.

Een uitgebreide toelichting op de vier perspectieven is te vinden in bijlage 6.

Het accent in methodiek 6.0 ligt op de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de lokale context: doet de corporatie de goede dingen gezien de lokale volkshuisvestelijke en/of maatschappelijke situatie? Dat betekent dat bij alle beoordelingsperspectieven meer gekeken wordt naar welke maatschappelijke prestaties de corporatie heeft afgesproken en geleverd, de keuzes die daarin zijn gemaakt en verantwoord, hoe belanghebbenden daarbij betrokken zijn, hoe daarop gestuurd is door bestuur en raad van commissarissen, wat de corporatie hiervan kan leren voor de toekomst en hoe een en ander feitelijk is vertaald in termen van vermogensinzet.

Voor corporaties met minder dan 500 vhe respectievelijk minder dan 1.000 vhe is in de praktijk gebleken dat deze veelal niet over de menskracht en documentatie beschikken die grotere corporaties hebben. Niettemin zijn voor deze kleinere corporaties visitaties noodzakelijk en zinvol. Om tegemoet te komen aan de specifieke situatie van kleine tot zeer kleine corporaties zijn er vereenvoudigingen in de methodiek en werkwijze opgesteld. Op deze manier kan recht gedaan worden aan de lokale omstandigheden. Daarom gelden er andere (eenvoudigere) regels voor deze woningcorporaties.

De normering voor Presteren naar Vermogen en Governance blijft voor elke woningcorporatie hetzelfde, aangezien deze punten erg relevant zijn voor de woningcorporatie. Alleen ten aanzien van de PCA-cyclus geldt dat hiervoor niet noodzakelijkerwijs alles schriftelijk gedocumenteerd behoeft te zijn. De beoordeling door belanghebbenden is beperkt tot een kleinere kring van belanghebbenden namelijk de wethouder en de huurdersorganisatie(s).

Bij PnO maakt de visitatiecommissie zoveel mogelijk gebruik van de indeling volgens de prestatieafspraken of Rijksprioriteiten maar kan ook – gefundeerd – kiezen om gebruik te maken van een indeling die meer past bij de aard en context van de corporatie en/of belanghebbenden.

Tot slot schrijft de methodiek voor dat er bij minder dan 1.000 vhe's twee commissieleden volstaat.

## Referentiekader voor plus- en minpunten

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie 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 score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

## Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie
- Scorekaart
- Samenvatting beoordelingen
- Korte schets van de corporatie
- Korte terugblik op het vorige visitatierapport

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

# Deel 1

## Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



## B Recensie

### Maatschappelijke visitatie 2012-2015

SUW ontving in de vorige visitatie 'voldoende tot onvoldoende' beoordelingen voor de vier prestatieperspectieven van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek. In de vorige visitatie werd met name duidelijk dat SUW de basis niet op orde heeft. Zo bestond er geen duidelijke governance structuur, werd er niet voldaan aan de principes van de Governancecode en de Woningwet 2015 en liep de samenwerking met de huurdersorganisatie stroef. SUW heeft in de afgelopen visitatieperiode stappen gezet. De corporatie voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Woningwet. Haar visie op de governance structuur staat op papier, waarbij de (maatschappelijke) rol van de RvC wordt onderschreven. De huurdersorganisatie is gereorganiseerd en contact tussen SUW en de huurdersorganisatie verloopt beter. In overleg worden diverse lokale opgaven en maatschappelijke vraagstukken, waaronder de prestatieafspraken om de zes weken besproken.

Daarnaast heeft SUW de besturingscyclus aangepakt. Zo zijn het beleidsplan en strategisch voorraadbeleid vernieuwd en wordt meer nadruk gelegd op het strategisch karakter van het beleid. De verankering van doelen uit het beleidsplan en het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta in de managementrapportage blijft een aandachtspunt richting de toekomst.

De vorige visitatiecommissie gaf ook aan dat het SUW helpt om een visie op vermogensinzet op te stellen, waarbij opgaven en risico's zijn doorgerekend in financiële scenario's. Door de onzekerheid rondom de financiële consequenties van de aardbevingsproblematiek is het opstellen van financiële scenario's nog niet gebeurd. Hierdoor is de vermogensinzet voor de middellange- en lange termijn nog onduidelijk. Een verdieping op de portefeuillestrategie kan helpen om de opgaven en risico's door te rekenen en helpt de corporatie bij het sturen in haar transitieprogramma.

### Resultaten visitatie 2020 over de periode 2016 t/m 2019

#### BESCHOUWING VAN DE VISITATIECOMMISSIE

Het positionpaper beschrijft op een goede manier de reis die de corporatie de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. Allereerst wordt teruggekeken op de vorige visitatie en de aandachtspunten die daaruit kwamen. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkelingen en de doelstellingen van de organisatie aan de hand van de doelstellingen uit het beleidsplan en het strategisch voorraadbeleid. SUW zet zich in voor betaalbare en toekomstbestendige woningen voor haar huurders. Tegelijkertijd wil SUW een goede samenwerkingspartner zijn voor bewonersorganisaties, dorpsvereniging, zorgpartijen, gemeente en marktpartijen. Op deze manier wil SUW bijdragen aan de leefbaarheid in Uithuizen.

Mede naar aanleiding van de vorige visitatie, is een professionaliseringsslag gemaakt. De klantvisie is uitgewerkt en werkprocessen worden geprofessionaliseerd. Daarnaast is de corporatie van een drie- naar een tweelagenstructuur gegaan en is de RVC opnieuw samengesteld. De directeur-bestuurder is doorgegroeid vanuit de functie van hoofd bedrijfsvoering. Hij geeft in de positionpaper aan dat deze ontwikkelingen de organisatie nieuw elan geven.

Ondanks dit nieuwe elan ervaart de corporatie de nodige hobbels in het realiseren van haar doelstellingen. Met name de aardbevingsproblematiek leidt tot vertraging door de onzekerheid rondom de versterkingsopgave. Gevolg is wel dat deze investeringsruimte (onbedoeld en ongewild) op de plank blijft liggen.

De commissie herkent zich goed in deze beschrijving van SUW. Een sterk lokaal verankerde corporatie die zich intern duidelijk aan het ontwikkelen en professionaliseren is. Tegelijkertijd zorgt de aardbevingsproblematiek voor vertraging en afwachtendheid bij de corporatie.



## Typering corporatie

SUW is een kleine, lokaal verankerde en transparante woningcorporatie actief in de gemeente Het Hogeland in de kern Uithuizen. Al meer dan honderd jaar wordt gewerkt vanuit de (veranderende) belangen van de huurders. SUW staat voor sociaal wonen door het verhuren van betaalbare woningen aan de inwoners in Uithuizen.

SUW is in 1918 opgericht en werd officieel in 1919 ingeschreven als woningstichting. In de eerste maanden bezit SUW 6 huizen. Na een jaar heeft SUW haar woningbestand uitgebreid naar 36 woningen. In de jaren 50 heeft SUW haar bezit fors uitgebreid naar 185 woningen. Er werden wijken gebouwd. Anno 2019 had de corporatie een kleine 800 woningen in haar bezit. Daarmee is SUW dé verhuurder van woningen in Uithuizen, aangeboden aan alle doelgroepen.

In 1999 wordt de huurdersvereniging Oet en Thoes opgericht om de huurdersbelangen te behartigen. De samenwerking tussen SUW en de huurdersvereniging Oet en Thoes liep in 2018 op de klippen. Beide partijen konden spreekwoordelijk niet door één deur en de huurdersorganisatie gaf geen acte de présence bij besprekingen over prestatieafspraken. Daarom heeft de huurdersvereniging een reorganisatie ondergaan, en is de naam veranderd in HuurdersOrganisatie Uithuizen. In de samenwerking zijn grote stappen gezet en contact tussen corporatie en huurdersvereniging is goed.

Doch is de huurdersvereniging niet aangesloten bij HPAG en bij de prestatieafspraken met de gemeente. Hierdoor mist de huurdersvereniging actuele kennis over ontwikkelingen. Voor SUW is het daarom van belang om hierover gesprek te voeren met de huurdersvereniging. Waar zitten de knelpunten? Een huurdersvereniging is er juist voor het vertegenwoordigen van haar huurders jegens de corporatie. Hierin heeft de huurdersvereniging een maatschappelijk belang.

## Interne en externe opgaven

SUW is actief in de provincie Groningen in de gemeente Het Hogeland in de kern Uithuizen. Hiermee is de corporatie actief in een lastig en complex woningmarktgebied dat te maken heeft met vergrijzing, ontgroening, krimp en aardbevingsproblematiek.

Aan de hand van het uitvoeringsprogramma Woon- en Leefbaarheidsplan MEDAL 2017-2021 is in beeld gebracht wat de belangrijkste kwantitatieve en kwalitatieve opgaven zijn omtrent de woningbehoefte zodat het strategisch voorraadbeleid hierop kan aansluiten.

De aardbevingsproblematiek in de regio Noord-Groningen vormt een belangrijke maatschappelijke opgave. Veel woningen van corporaties, waaronder SUW, hebben schade opgelopen en woningbouwprogramma's zijn vertraagd. Samen met de NAM, de Nationaal Coördinator Groningen en het ministerie is in 2016 een pilot gestart om de problematiek, c.q. de versterkingsopgave, in beeld te brengen. De conclusie: veel woningen dienen te worden versterkt. Zo ook een deel van de woningvoorraad van SUW. Het initiële plan was om hiermee te starten in 2017, maar door uiteenlopende redenen heeft de versterkingsopgave vertraging opgelopen. Hierdoor is een deel van de verduurzamingsopgave van de woningvoorraad – die niet in aanmerking komt voor de versterkingsopgave – op de plank blijven liggen. Ook de communicatie rondom de versterkingsopgave, en met name de gevolgen voor de woningvoorraad, richting de huurder is gebrekkig gebleken. Het opstellen van een heldere en uitgebreide strategische lang termijn visie draagt bij aan de prioritering van SUW en kan gebruikt worden bij het creëren van draagvlak. De versterkingsopgave zal ook voor de komende jaren een belangrijk onderwerp op de agenda zijn. Dit zal voor SUW een grote uitdaging worden. De vooruitzichten, het beginnen met versterken, zijn rooskleurig. De Nationaal Coördinator Groningen heeft eind 2019 namelijk besloten dat alle woningen die vallen onder batch 1581 gaan worden versterkt. Voor SUW betreft dit 195 woningen. Dit proces wordt in 2020 in gang gezet.

Naast de aardbevingsproblematiek heeft de regio Noord-Groningen te maken met demografische ontwikkelingen als krimp, vergrijzing en ontgroening. In het uitvoeringsprogramma Woon- en Leefbaarheidsplan wordt een scenario geschetst met een krimp van drie procent in de voormalige gemeente Eemmond in de periode 2016-2031. De krimp, in combinatie met een sterke vergrijzing en ontgroening, laat een verschuiving zien in de woningvraag: van gezinswoningen naar geschikte woningen voor ouderen

of levensloopbestendige woningen. Voor SUW betekent dit een gedeeltelijke transitie van de woningvoorraad.

### **Fusie van gemeenten**

Uithuizen ligt in de gemeente Het Hogeland, een fusiegemeente die is ontstaan op 1 januari 2019. Door de fusie merkt SUW dat alle partijen nog zoekende zijn naar de juiste vorm van samenwerking. Gemeente Het Hogeland is momenteel nog bezig met het opstellen van een Woonvisie. Zo zitten meer partijen aan tafel over de prestatieafspraken. Ook het contact tussen gemeente en corporatie wordt nog afgetast.

De gemeentelijke herindeling heeft ook geleid tot vertraging rondom het aanpassen van bestemmingsplannen met vertraging in nieuwbouwprojecten als gevolg.

### **Mogelijkheid tot fusie met De Delthe**

SUW en medecorporatie De Delthe hebben de intentie uitgesproken om eventueel een fusie aan te gaan. Hiervoor zijn beide partijen een fusietraject ingegaan waarbij de haalbaarheid wordt onderzocht. De huurdersverenigingen hebben hierin een stem. Samenwerking tussen beide partijen is de laatste jaren goed ontwikkeld. De vraag is evenwel of dit tot een gewenst resultaat leidt. Vooral de kwetsbaarheid op het gebied van werkcapaciteit, dienstverlening en financiële risico's worden aangehaald als reden. De fusie kan een aantal voordelen opleveren. Zo wordt de daadkracht groter en biedt een fusie beide corporaties de kans om zich meer regionaal te oriënteren. Tegelijkertijd zijn er partijen die vraagtekens zetten bij het moment van fusie. De aardbevingsproblematiek en bijbehorende versterkingsopgave vraagt veel van de bestaande organisatie, het is de vraag of er voldoende tijd is voor het goed doorlopen van een eventueel fusietraject. De commissie is van mening dat hier een weloverwogen keuze moet worden gemaakt. Daarbij dient de vraag te worden beantwoord welk belang op korte termijn zwaarder weegt, de versterkingsopgave of de fusie, in het kader van de capaciteit van de organisatie. Een fusietraject vergt namelijk veel tijd, inzet en energie. Dit mag niet ten koste gaan van de primaire taak van de corporatie, het huisvesten van haar doelgroep.

### **Kr8 en G13**

Op regionaal niveau werkt SUW veel samen met collega-corporaties. Met acht corporaties is het samenwerkingsverband Kr8 opgestart in het aardbevingsgebied. Deze richt zich op het versterken van de woningen. SUW trekt samen met collega-corporaties op om op te komen voor zowel de eigen belangen als de belangen van de regio. Binnen de Kr8 wordt intensief samengewerkt in werkgroepen om zo risico's in kaart te brengen, scenario's te ontwikkelen en methoden van versterken te bespreken. Gezamenlijk wordt een financieel mandaat ontwikkeld zodat er naast de versterkingsopgave ruimte ontstaat voor sloop en nieuwbouw. Hiermee kan er beter worden ingespeeld op woningmarktbehoefte en kunnen koppelkansen worden gecreëerd.

In groter verband is SUW ook regelmatig in overleg met collega-corporaties in het G13 verband. Hierin wordt op een aantal gemeenschappelijke terreinen samen opgetrokken richting NAM en NCB, maar ook energietransitie en andere overkoepelende thema's.

In het gesprek richting de Nationaal Coördinator Groningen en het Rijk probeert SUW, met behulp van deze samenwerkingsverbanden, een vuist te maken. De huurder heeft namelijk recht op een veilige en prettige woonomgeving en een vergoeding en gelijkwaardige behandeling. SUW vertegenwoordigd zo niet alleen haar eigen belang, maar ook die van de huurder.

## Sterke punten SUW

- SUW heeft een gezonde financiële positie;
- SUW heeft een belangrijke professionaliseringslag gemaakt in de afgelopen visitatieperiode. Zo is SUW overgestapt van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur en is de interne governance op orde gebracht;
- De corporatie heeft korte lijnen en is lokaal verankerd in Uithuizen;
- SUW besteedt veel aandacht aan de betaalbaarheid van haar woningbestand;
- De samenwerking tussen SUW en collega-corporaties in het gebied verloopt constructief. Zo wordt bekeken of projecten samen kunnen worden opgepakt. De huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.

## Attentie- en verbeterpunten

- Het beleidsplan is de basis voor de strategievorming van de corporatie. Hiermee wordt richting gegeven aan het behalen van doelstellingen. De vertaalslag van dit plan naar de huurders kan zorgen dat het beleidsplan meer draagkracht krijgt;
- Stel de doelen in de prestatieafspraken SMART op zodat hierop gestuurd kan worden. Het merendeel van de afspraken zijn voornamelijk procesgericht en gaan over monitoren van en deelname aan projecten. Het ontbreekt hier soms aan concrete doelstellingen waar partijen zich aan kunnen conformeren;
- De versterkingsopgave is een kans voor aanpassing van het woningbestand aan de wensen en ontwikkelingen voor de lange termijn, zodat SUW ook op de lange termijn toekomstbestendig is. Aangeraden wordt om samen met zowel bewoners uit betrokken woningen als inwoners uit de buurt breed input op te halen en hen te laten participeren bij de ontwikkelopgave; De middellange- en lange termijnvisie met demografische ontwikkelingen is onvoldoende duidelijk. Probeer verder in de toekomst te kijken door scenario's op te stellen en voorliggende kansen te benutten. Visieontwikkeling kan vanuit een participatietraject waarbij kennis en begeleiding kan worden ingehuurd;
- SUW gaat zorgvuldig om met de aardbevingsproblematiek op sociaal en financieel gebied, alleen sneeuwt de aandacht voor het sociale aspect en leefbaarheidsaspect onder, aangezien nog niet alle randvoorwaarden goed zijn ingeregeld. Aandacht hiervoor zou samen kunnen worden opgepakt met collega-corporaties;
- SUW in zijn huidige omvang is op meerdere manieren kwetsbaar:
  - SUW heeft een belangrijke professionaliseringslag gemaakt. Toch merkt de visitatiecommissie dat veel van de kennis en het specialisme bij de directeur-bestuurder ligt. Een eventuele fusie met collega-corporatie De Delthe kan bijdragen aan het verbreden van kennis en specialisme in de organisatie.
  - SUW kan in haar communicatie richting belanghebbenden en prioritering rondom de aardbevingsproblematiek een pro-actievere houding aannemen.
- De huurdersvereniging is niet aangesloten bij HPAG en bij het gesprek rondom de prestatieafspraken met de gemeente. Hierdoor mist de huurdersvereniging actuele kennis over ontwikkelingen. Zoek het gesprek op met de huurdersvereniging en leg het maatschappelijke belang van de huurdersvereniging uit.

## Aanvullende vragen corporatie

In het position paper stelt de corporatie twee aanvullende vragen aan de commissie:

- Wij hebben te maken met een gemeente die net ontstaan is uit een fusie van meerdere gemeenten. Daarmee heeft deze gemeente een groot werkgebied, waar ons werkgebied juist zeer overzichtelijk is. Wij merken tot op heden dat de gemeente in een constructieve houding met lokale partners, zoals SUW, samenwerking zoekt. Wij zijn daarbij een 'anker' voor hen richting Uithuizen. Dat ervaren we vanuit ons perspectief. We zijn benieuwd of deze positionering vanuit gemeente en andere stakeholders herkend wordt? Welke kansen zien onze stakeholders voor ons in de samenwerking met de andere corporaties; wellicht ook ter ondersteuning van andere corporaties?  
Het beeld dat SUW een anker is richting Uithuizen wordt door de stakeholders duidelijk herkend. Zij typeren SUW als een lokaal verankerde corporatie die goed weet wat er speelt. De gemeente geeft aan graag gebruik te maken van deze kennis, en de samenwerking daarbij als prettig te ervaren. Stakeholders zien zeker kansen in samenwerking met andere corporaties, maar zien dit vooral als kans om de positie van SUW te verstevigen. Door je te positioneren als netwerkorganisatie krijg je de kans om kennis (juridisch, communicatie, versterkingsopgave) te delen. Een rol waarin SUW andere corporaties ondersteund wordt als minder logisch ervaren omdat SUW voor een kleine corporatie genoeg vraagstukken heeft spelen.
- Wij waren betrokken bij het initiatief voor een dorpsvereniging Uithuizen. Daarbij hadden we aanvankelijk een initiërende rol. Nu kiezen we bewust een meer volgende rol. Wordt dat herkend? En hoe wordt onze rol hierin gewaardeerd? Zijn verwachtingen over onze inzet in voldoende mate afgestemd en gecommuniceerd met 'het dorp'? Hoe kijkt de visitatiecommissie naar onze rol in het dorp, en welke kansen ziet zij in het vormgeven aan de betrokkenheid bij de dorpsgemeenschap?  
De rol rondom de dorpsvereniging wordt niet door veel stakeholders herkend. De samenwerking met de dorpsvereniging wordt wel een aantal malen als positief punt genoemd. Zoals eerder aangegeven is SUW sterk verankerd binnen het dorp, communicatie en korte lijnen worden genoemd. Daarentegen geven veel stakeholders aan dat de visie en lange termijn plannen van de corporatie onbekend zijn. Hierdoor worden bewoners nog wel eens verrast door plannen door bijvoorbeeld plannen voor sloop-nieuwbouw. De commissie constateert dat SUW zich duidelijker zou mogen profileren binnen het dorp. Wat is precies de meerwaarde van de corporatie, waar staan jullie voor?

## Integrale scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>Thema:</b>								
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>			
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	6,0	7,0	6,0	6,0	6,0	7,0	6,3	75%	<b>6,5</b>
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>Thema:</b>								
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>			
Prestaties	6,7	7,7	6,5	6,4	6,6	6,7	6,8	50%	<b>7,0</b>
Relatie en communicatie							7,2	25%	
Invloed op beleid							7,2	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>									
Vermogensinzet							7,0	100%	<b>7,0</b>
<b>Governance van maatschappelijk presteren</b>									
Strategievorming en prestatiebesturing	Strategievorming					7,0	6,5	33%	<b>6,7</b>
	Prestatiebesturing					6,0			
Maatschappelijke rol RvC							7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			

De volgende thema's zijn gehanteerd:

Thema 1: Woningbouwprogramma

Thema 2: Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Thema 3: Energiezuinige woningen

Thema 4: Aardbevingsproblematiek

Thema 5: Huisvesten bijzondere doelgroepen

Thema 6: Leefbaarheid

# C Samenvatting

## Profiel SUW

SUW is een authentieke en lokaal verankerde woningbouwcorporatie actief in de gemeente Het Hogeland en is de enige sociale huisvester in de kern Uithuizen.

De missie van SUW luidt als volgt:

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

## Organisatie

SUW heeft een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen. De raad bestaat uit vier leden. Het aantal personeelsleden bedroef ultimo 2019 7, waarvan 2 fulltime in dienst zijn; het aantal fte's 5,8.

## Woningvoorraad/vastgoedportefeuille

Op 31 december 2019 telde de woningvoorraad van SUW 767 woningen. Dit komt overeen met circa 18% van de woningvoorraad in de kern Uithuizen. Het overgrote deel van deze woningen zijn meerpersoonswoningen. Daarnaast telt de voorraad seniorenflats, -appartementen -en woningen en eenpersoonswoningen.

## Werkgebied

SUW is actief in de gemeente Het Hogeland in de provincie Groningen en heeft haar gehele woningbezit in de kern Uithuizen. De gemeente Het Hogeland is op 1 januari 2019 ontstaan door een fusie van de gemeenten Bedum, Eemsmond, De Marne en Winsum. Voorheen was de kern Uithuizen onderdeel van de gemeente Eemsmond. Op 1 januari 2020 telde de gemeente Het Hogeland 47.834 inwoners. Uithuizen is de hoofdplaats van de gemeente Het Hogeland in de provincie Groningen en telde in 2020 5.395 inwoners.



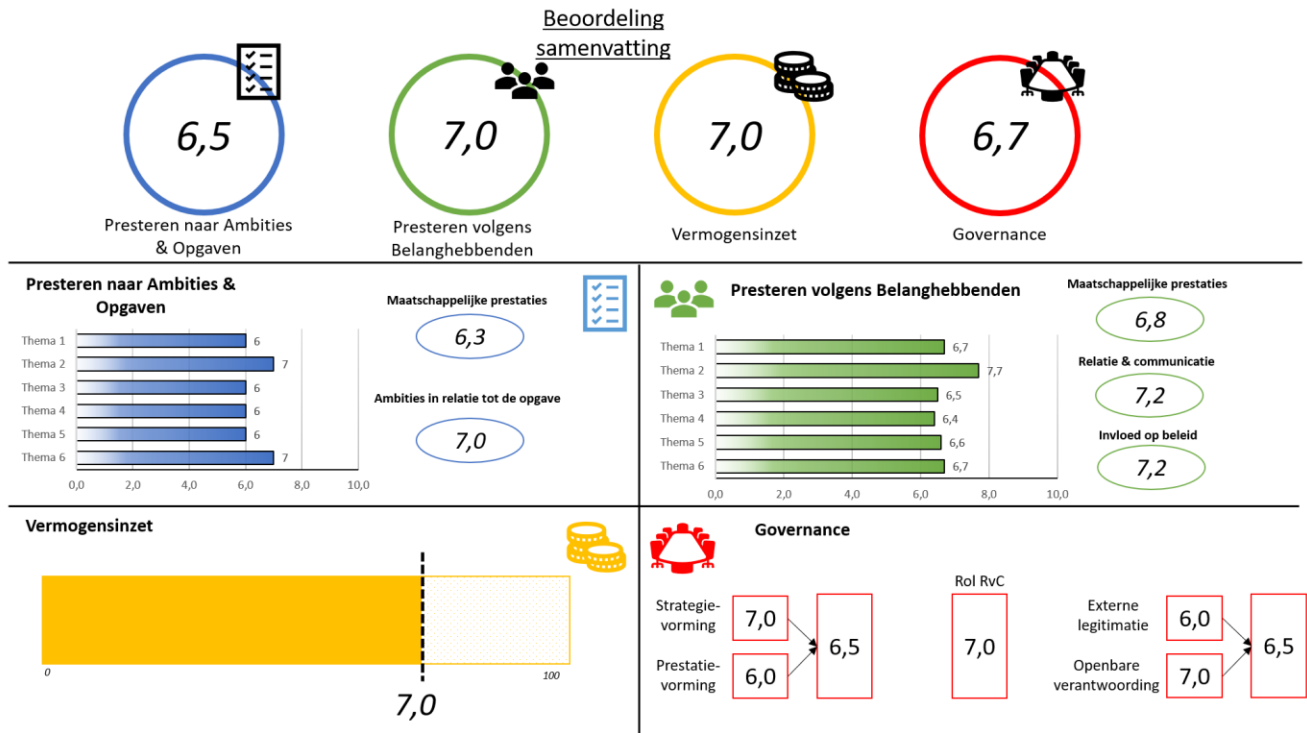
Figuur 1: plattegrond Uithuizen

## Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke visitatie van Stichting Uithuizer Woningbouw zijn beoordeeld vanuit de volgende vier perspectieven:

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

Hieronder volgt per perspectief een korte samenvatting van de beoordeling.



### Beoordeling Presteren naar Opgaven & Ambities

Het onderdeel presteren naar opgaven & ambities wordt beoordeeld met een 6,5.

SUW heeft de afgelopen visitatieperiode niet voldaan aan alle gemaakte prestatieafspraken. Dit wordt ingegeven door vertragingen in projecten als gevolg van de aardbevingsproblematiek. SUW hanteert in haar beleid een procentuele huurverhoging die ruim onder de toegestane percentages op basis van het sociaal huurakkoord valt. Daarnaast speelt het een actieve rol in het opzetten van een dorpsvereniging Uithuizen om de leefbaarheid te vergroten. De commissie waardeert deze extra inspanning van de corporatie. In de afgelopen visitatieperiode is een grote stap gezet in de verdere professionalisering van de organisatie, zowel intern als extern. Hierbij dient een goede dienstverlening als uitgangspunt.

## Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort WormerWonen een 7,0 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de prestaties op alle thema's van de prestatieafspraken met een gemiddelde van een 6,8.

Pluspunten vanuit de huurders zijn vooral de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningen. Er is daarnaast veel aandacht voor starters die opzoek zijn naar een woning. Aandachtspunten is de communicatie en de wensen van de huurders. De gemeente oordeelt dat SUW haar expertise van het personeelsbestand iets mag uitbreiden, nu de actuele situatie nieuwe ontwikkeling brengt. Tot slot vindt de gemeente dat de vervangende nieuwbouw passend moet zijn op de lokale bevolkingsbouw.

## Beoordeling Presteren naar Vermogen

Het presteren naar vermogen wordt beoordeeld met een 7,0.

De financiële positie van SUW lijkt sterk. Wel dient er een kanttekening gezet te worden bij het feit dat de financiële ruimte sterk samenhangt met de toekomstige vraag naar woningen, mede door de aarbevingsproblematiek. Op lange termijn spelen er een aantal onzekere variabelen en wat de invloed daarvan is. Daarnaast is de visie op doelmatig nog onhelder en de visitatiecommissie is dan ook van mening dat hier meer aandacht aan gegeven mag worden.

## Beoordeling Governance van maatschappelijk presteren

De governance van maatschappelijk presteren wordt beoordeeld met een 6,7.

In 2016 is er een nieuw beleidsplan opgesteld voor de periode 2016 – 2019, wat als leidraad heeft gediend voor de strategische keuzes die SUW heeft gemaakt in die periode. Het beleidsplan is daarbij (deels) gebaseerd op de prestatieafspraken in die periode. Er is echter geen duidelijke langetermijnvisie op het gebied van het SVB. SUW is eind 2019 begonnen met het herijken van deze visie. SUW maakt gebruik van tertiaalrapportages en halfjaarlijkse rapportages om de voortgang van de doelstellingen te monitoren. De kwartaalrapportages en halfjaarlijkse rapportages zijn enkel financieel ingestoken. Het sturen en monitoren op de volkshuisvestelijke positie van SUW is (nog) onderbelicht. SUW legt openbare verantwoording af over haar presteren door het publiceren van het beleidsplan, het jaarverslag en prestatieafspraken op de website.



# Deel 2

## Toelichting op de beoordelingen



# 1. Presteren naar Opgaven en Ambities

Het beoordelingskader bij Presteren naar Opgaven bestaat uit drie delen, namelijk:

1. De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
2. De prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
3. De ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beschrijft in het visitatierapport de kwaliteit van de prestatieafspraken aan de hand van de genoemde aandachtspunten; dit leidt alleen tot een beschouwing in woorden, niet tot een beoordeling in cijfers. De feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de afspraken worden wel beoordeeld in cijfers volgens het genoemde referentiekader.

## 1.1 Beschrijving van de prestatieafspraken

De feitelijke prestaties van de corporatie worden beoordeeld in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie.

Verwezen wordt naar de gedetailleerde uitwerkingen in bijlage 1.

### WOON- EN LEEFBAARHEIDSPLAN

In 2012 is het Woon- en Leefbaarheidplan Eemsdelta vastgesteld. Dit document is door vier gemeenten en zeven corporaties ondertekend om de leefbaarheid te verbeteren en te monitoren. Voor de periode 2017-2021 is hiervoor een Uitvoeringsplan vastgesteld, waarin ingrepen in de woningvoorraad zijn benoemd. De woningopgave richt zich op drie opgaven:

- Demografische opgave: Kwantitatieve ontwikkeling van de woningvraag;
- Doelgroepenopgave: Verandering van de bevolkingssamenstelling en woningwensen;
- Kwaliteitsopgave: Aanpassen van het woonmilieu, de woonomgeving en de bouwkundige en woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad.

In het Woon- en Leefbaarheidsplan worden de opgaven en ambities beschreven voor de gemeenten uit de Eemsdelta.

### REGIONAAL PRESTATIEKADER EEMSDDELTA

In de Eemsdelta is begin 2016 het convenant Regionaal Prestatiekader Eemsdelta 2015-2020 opgesteld. Dit Prestatiekader is een aanvulling op het Woon- en Leefbaarheidsplan en een vertaling naar corporatief niveau. Afspraken worden meegenomen in de jaarlijkse monitoring van het Woon- en Leefbaarheidsplan. In het Prestatiekader zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt tussen gemeenten en corporaties. De afspraken zijn gemaakt voor sloop, nieuwbouw, renovatie, energielabel, leefbaarheid en andere relevante volkshuisvestelijke zaken. De afspraken zijn opgedeeld naar een zevental thema's. Binnen deze thema's worden de regionale opgaven en ambities vertaald naar afspraken. Deze afspraken richten zich op de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van de corporatieve voorraad
2. Verduurzaming van de corporatieve woningvoorraad
3. Aardbevingsproblematiek
4. Wonen en zorg
5. Huisvesting starters
6. Samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad
7. Diverse financieel-organisatorische aspecten (leges, WOZ, asbest, borging bij de financiering van leningen, WMO budgetaanpassingen)

## PRESTATIEAFSPRAKEN VOLKSHUISVESTING 2018-2019 EEMSMOND

In de gemeente Eemsmond (tegenwoordig gemeente Het Hogeland) zijn naast SUW nog vier woningcorporaties actief: Woningstichting Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Woningstichting De Delthe en Woonzorg Nederland.

De prestatieafspraken zijn met de gemeente Eemsmond, de vier corporaties en de huurdersverenigingen opgesteld. Deze lokale afspraken sluiten aan op de opgaven, ambities en thema's uit het convenant Regionale Afspraken Eemsdelta. Hiermee wordt zowel op lokaal als regionaal niveau gestuurd op prestatieafspraken.

Vanuit SUW zijn de Huurdersvereniging Oet en Thoes (in 2019 verandert in Huurders Organisatie Uithuizen) en Huurders Organisatie Uithuizen betrokken geweest bij de prestatieafspraken voor de jaren 2018-2019.

De prestatieafspraken richten zich op de volgende acht thema's:

1. Woningbouwprogramma
2. Betaalbaarheid en Beschikbaarheid
3. Energiezuinige woningen
4. Aardbevingsproblematiek
5. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
6. Woningen voor Starters
7. Woningen voor Statushouders
8. Leefbaarheid

De commissie heeft gekozen om thema 5, 6 en 7 onder het thema: huisvesten van bijzondere doelgroepen te laten vallen om het aantal thema's te beperken. Hierbij komt het totaal op 6 thema's.

De prestatieafspraken zijn opgedeeld in twee delen. Het eerste deel betreft het visiedeel met regionale afspraken en uitgangspunten.

Het tweede deel betreft de lokale prestatieafspraken, inclusief de monitoring en het beoogde resultaat voor 2021.

## 1.2 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

### HET PROCES

Het opstellen van de prestatieafspraken is een zeer omvangrijk proces waarbij veel partijen betrokken zijn. De overleggen vinden plaats met de vijf corporaties uit de gemeente Het Hogeland, hun huurdersorganisatie en de gemeente zelf. Aan de hand van themasessies worden de verschillende onderwerpen op verschillende momenten besproken. De afspraken worden meegenomen in een afsprakenkader. Deze afspraken worden vervolgens gemonitord. In algemene zin kan gesteld worden dat een zeer zorgvuldig proces doorlopen wordt, waarbij iedereen ruimte heeft om input te geven.

Tijdens de visitatiegesprekken kwamen ook een aantal kanttekeningen bij deze werkwijze aan het licht. Allereerst vraagt het een grote tijdsinspanning, met name voor de vrijwilligers uit de huurdersvereniging is dit lastig. Daarnaast maakt de kernenstructuur van de gemeente het lastig om eenduidige problematieken aan te wijzen. Zo zijn er bijvoorbeeld maar een aantal dorpen binnen de gemeente die te maken hebben met aardbevingsproblematiek. Als gevolg hiervan ervaren partijen de prestatieafspraken soms als een ver van hun bed show, omdat wordt gesproken over problemen die zij zelf niet herkennen.

### KWALITEIT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

Ieder jaar stelt de gemeente Eemsmond met de vier grootste woningcorporaties (uitgezonderd Woongroep Nederland) en hun huurdersorganisatie prestatieafspraken op. Voor de jaren 2016 en 2017 gebeurde dit voor één jaar. Voor de periode 2018-2019 gebeurde dit voor twee jaar. De prestatieafspraken zijn

gebaseerd op het Woon- en Leefbaarheidsplan en het convenant Regionaal Prestatiekader Eemsdelta. Regionale afspraken uit de regio Eemsdelta zijn vertaald naar lokale afspraken binnen de gemeente Eemmond. De Rijksprioriteiten Volkshuisvesting dekken de prestatieafspraken. Deelnemende partijen hebben verder vastgelegd dat zij programmatische afspraken hebben gemaakt om de ambities uit de verschillende beleidsplannen te realiseren. Tweemaal per jaar wordt de voortgang van de gemaakte lokale afspraken geëvalueerd.

Vanwege de hierboven beschreven complexiteit als gevolg van de kernenstructuur, is het aantal prestatieafspraken zeer omvangrijk en globaal. De verschillende doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn niet allemaal SMART geformuleerd. Gezien de grote hoeveelheid aan prestatieafspraken en de onzekerheid rondom de aardbevingsproblematiek zijn veel afspraken niet realistisch of tijdgebonden. SUW en de gemeente moeten hierover in gesprek gaan.

De visitatiecommissie meent dat de volgende prestatieafspraken concreter en realistischer ingestoken moeten worden. Door het aantal afspraken te reduceren en te beoordelen of deze realistisch zijn, kan de haalbaarheid van de ambities worden vergroot. Prioritering aanbrenge in de opgaven kan hierbij helpen.

### 1.3 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie. De commissie beoordeelt deze prestaties met een **6,3** gemiddeld.

SUW heeft de afgelopen visitatieperiode niet voldaan aan alle gemaakte prestatieafspraken. Dit wordt ingegeven door vertragingen in projecten als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

#### THEMA 1: WONINGBOUWPROGRAMMA

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.*

De corporatie geeft samen met de gemeente invulling aan de demografische opgave die voortkomt uit het Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021, de doelgroepenopgave en de kwalitatieve opgave. Hieruit komt naar voren dat het aantal inwoners in de gemeente in de komende jaren licht daalt. Daarnaast vragen vergrijzing en ontgroening om een veranderende woningbouwopgave. Sloop, nieuwbouw en renovatie moet op elkaar worden afgestemd.

In het kader van het Woon- en Leefbaarheidsplan heeft SUW in beeld gebracht hoe de samenstelling van de groep woningzoekenden is en welke woningvoorkeur deze groep heeft. Ook is per doelgroep de wachttijd in maanden in beeld gebracht. Daarnaast hebben partijen hun sloop en nieuwbouw in kaart gebracht. Met al deze gegevens kan SUW pas houden met de geleidelijke krimp die plaatsvindt.

Door een afname van het aantal personen in de gemeente heeft er in 2018 en 2019 geen nieuwbouw of sloop plaatsgevonden. Wel heeft SUW gesprekken gehad met de gemeente over de gewenste nieuwbouw aan de Maarweg. De sloop hiervan is afgerond in 2016 en in oktober 2018 zijn plannen gepresenteerd aan omwonenden. In het voorjaar van 2019 is het stedenbouwkundig plan hiervoor vastgesteld. Het nieuwbouwplan heeft vertraging opgelopen vanwege de verhuizing van een basisschool, welke deel uitmaakt van het plan aan de Maarweg. Inmiddels is begonnen met de sloop van de school.

In 2018 zijn geen panden aangekocht. Wel zijn onderhandelingen gestart over de aankoop van 37 woningen in Uithuizen. In 2019 is de aankoop bekrachtigd en vanaf 27 juni 2019 onderdeel van de woningportefeuille van SUW.

## THEMA 2: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent één pluspunten toe, vanwege:

- SUW hanteert in haar beleid een procentuele huurverhoging die ruim onder de toegestane percentages op basis van het sociaal huurakkoord valt.

In 2018 lag 96% van het bezit van SUW onder de huurtoeslaggrens. De huur van 107 woningen liggen onder de laagste aftoppingsgrens. Hiermee voldoet SUW aan de gestelde Europese beschikkingsnorm. In 2019 was ongeveer 88% van het bezit bereikbaar voor doelgroepen tot de eerste aftoppingsgrens.

In 2018 werd de huur gemiddeld verhoogd met 0,9%. Uitzondering werd gemaakt voor een aantal woningen dat hierdoor een huur boven de aftoppingsgrens zou krijgen. In 2019 werd de huur gemiddeld verhoogd met 1,3%. Hiermee liggen de percentages ruim onder het toegestane percentage op basis van het sociaal huurakkoord. De huurverhoging is zodoende lager dan het inflatiepercentage.

Het aantal woningzoekenden is in 2019 gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. In 2019 stonden in totaal 96 woningzoekenden ingeschreven. Op 31 december 2018 waren er in totaal nog 106 woningzoekenden, op 31 december 2017 104 woningzoekenden en op 31 december 2016 100 woningzoekenden. In 2019 zijn 59 woningen opnieuw verhuurd, in 2018 waren dit 72 woningen.

Op 31 december 2018 stonden er, met uitzondering van woningen in de Westerwierde, één woning aan de Oldorpsterweg en de locatie Spoorstraat, geen woningen leeg. De woning aan de Oldorpsterweg wordt eerste instantie te koop aangeboden voor deze weer voor verhuur in aanmerking komt.

Op 31 december 2019 stonden er geen woningen langdurig leeg. Naast de kortdurende mutatieleegstand waren er in het verslagjaar enkele mutaties die meer tijd vergden, doordat er veel aan de woning moest gebeuren. Ook hebben enkele woningen iets langer in de verhuur gestaan, omdat er niet direct een woningzoekende aan kon worden gekoppeld.

SUW heeft samen met zes andere corporaties in de regio een tweedekansbeleid opgesteld in 2017. Reden hiervoor is om afstemming te krijgen in het beleid op huurschuld en overlast. Het doel is om zoveel mogelijk uithuiszettingen te voorkomen.

## THEMA 3: ENERGIEZUINIGE WONINGEN

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.*

In 2019 heeft de Nationaal Coördinator Groningen met de corporaties afgesproken dat de verduurzaming van de woningen moet doorgaan, ongeacht de aardbevingsproblematiek. Hiervoor investeren zowel de corporaties als Nationaal Coördinator Groningen in de woningen. Voor SUW gaat het om 78 woningen die onder de batch 1581 woningen van de Nationaal Coördinator Groningen vallen. Batch 1581 is een groep van 1581 woningen die in 2017 door de Nationaal Coördinator Groningen zijn geïnspecteerd op aardbevingsbestendigheid. Deze verduurzaming staat op de planning voor 2020.

In de meerjarenbegroting 2019 is opgenomen dat circa 240 woningen energielabel B heeft. Dat is bijna een derde van het bestand. Daarnaast hebben 334 woningen label C. Eind 2022 wil SUW alle woningen in haar bestand hebben verduurzaamd. Dit geldt voor de woningen die in exploitatie blijven. Deze hebben in 2022 minimaal label B.

Hoewel in 2017 de verduurzaming van de woningvoorraad stil is komen te liggen, heeft SUW in 2016 een aantal woningen verduurzaamd. Deze woningen maakten deel uit van een pilot (H3V) in het kader van het verstevigen en verduurzamen.

## THEMA 4: AARDBEVINGSPROBLEMATIEK

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.*

Ruim 30% van de woningen van SUW is beschadigd door aardbevingen.

De Nationaal Coördinator Groningen heeft eind 2019 besloten dat alle woningen die vallen onder batch 1581 – 1581 woningen die in 2017 zijn geïnspecteerd – volgens de geldende richtlijnen gaan worden versterkt. Voor SUW betreft dit 195 woningen. In de eerste helft van 2020 wordt duidelijk of het hier gaat om sloop of nieuwbouw van deze woningen. Aangezien de versterkingskosten dermate hoog kunnen worden, kan het zijn dat het vernieuwen van de woningen een verstandiger besluit is.

SUW zit rondom de aardbevingsproblematiek in een lastig parket, omdat zij grotendeels afhankelijk zijn van de Nationaal Coördinator Groningen. Uit de gesprekken met de Nationaal Coördinator Groningen kwam wel naar voren dat SUW een pro actievere houding zou kunnen aannemen, bijvoorbeeld door aan te geven welke inspecties prioriteit hebben of te benoemen op welke manier het gebrek aan inspecties de lange termijn visie van SUW schaadt. De prioriteit van SUW ligt elders, namelijk de uitvoering van de versterking van de reeds geïnspecteerde woningen. Daar heeft SUW weinig invloed op, maar stelt dat wel als prioriteit.

## THEMA 5: HUISVESTEN BIJZONDERE DOELGROEPEN

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.*

### Wonen met zorg & ouderenhuisvesting

Voor ouderen bestaat er de mogelijkheid tot het opplussen van een aantal ééngezinswoningen zodat deze beter geschikt zijn voor de huisvesting. Het doel hiervan is om oudere bewoners de mogelijkheid te bieden om langer in hun eigen woonomgeving te blijven wonen en om aan de vraag naar meer seniorenwoningen in het centrum te voldoen. De voorzieningen worden enkel aangebracht op verzoek van de bewoner zelf.

### Woningen voor starters

Jongeren tot 24 jaar hadden in 2018 een grote kans van slagen op een vrijgekomen woning. Het aandeel 23-24-jarigen in de toewijzing van een woning was 36%.

In de loop van 2018 is gestart met de planvoorbereiding voor de locatie Maarweg. In fases worden hier onder andere acht starterswoningen gebouwd. Op de locatie Noordentree worden 7 starterswoningen gebouwd. De bouw wordt in 2020 gestart en zal naar verwachting in 2021-2022 afgerond zijn.

### Woningen voor statushouders

Het generieke beeld van de commissie is dat bijzondere doelgroepen niet hoog op de prioriteitenlijst staan van SUW. Gezien de hele problematiek die er speelt is dit begrijpelijk, richting de toekomst vraagt dit wel extra aandacht van de corporatie.

Ten behoeve van vluchtelingen heeft SUW in 2019 twee woningen verhuurd aan statushouders. In 2018 zijn er 0 woningen verhuurd aan statushouders.

## THEMA 6: LEEFBAARHEID

*De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

- SUW heeft een actieve rol gespeeld in het opzetten van dorpsvereniging Uithuizen. De commissie waardeert deze extra inspanning van de corporatie.

SUW heeft met hoveniers contracten afgesloten voor het onderhoud van stroken grond in bezit van SUW, maar niet behorend bij een woning. Tuinen van leegstaande woningen worden onderhouden door SUW.

SUW heeft aan de Hunsingoweg speelvoorzieningen gerealiseerd. In het kader van de prestatieafspraken zullen de komende jaren meer van dit soort activiteiten worden ontwikkeld. Een belangrijke voorwaarde hierin is dat bewoners zelf een ruim deel van de verantwoordelijkheid dragen.

In de begroting van 2018 is een budget van €50.000 beschikbaar gesteld voor leefbaarheid en een budget van €25.000 in 2019. Bewoners kunnen verzoeken en voorstellen indienen om hier invulling aan te geven. In 2018 en 2019 is hier geen gebruik van gemaakt.

## 1.4 Ambities in relatie tot de opgaven

De ambities van de woningcorporatie zijn beschreven in het Beleidsplan. Hieruit komt het volgende naar voren:

### BELEIDSPLAN 2016-2019

De prestatieafspraken waaraan SUW zich heeft verbonden, sluiten aan bij het eigen Beleidsplan 2016-2019. SUW beschrijft haar missie als volgt:

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

1. De kernwaarden die bij de missie van SUW horen zijn:
  - We maken waar wat we zeggen en schrijven.
  - We hebben een integere, transparante en zorgvuldige manier van werken.
2. We zijn:
  - **...laagdrempelig:** We zijn benaderbaar voor onze huurders en partners en weten wat er speelt. Onze dienstverlening en communicatie stemmen we hierop af.
  - **...betrokken en sociaal:** We zijn aanspreekbaar bij de ontwikkeling van Uithuizen en de wijken waarin we bezit hebben en werken samen met partners om een optimaal resultaat voor onze huurders te behalen. We zijn een werkgever met respect voor onze medewerkers en bieden hun ontwikkeling en een veilige werkplek.
3. We bieden continuïteit op financieel en volkshuisvestelijk gebied.

In aansluiting op de visie heeft SUW een drietal speerpunten opgesteld voor de komende jaren met bijbehorende ambities en doelstellingen. Dit betekent concreet dat SUW zich richt op:

#### Betaalbare woningvoorraad

- *SUW minimaal 80% van haar vrijkomende woningen toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens van €35.739,-.*
- *SUW conform het principe van passend toewijzen 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijst met een huurprijs onder de 1<sup>ste</sup> aftoppingsgrens van €586,68 (één- en tweepersoonshuishoudens) of een huurprijs onder de 2de aftoppingsgrens van €628,76 (drie- en meerpersoonshuishoudens).*
- *SUW vanaf 2017 de huursombenadering toepast, zoals opgenomen in de Wet Doorstroming Huurmarkt.*

## Kwaliteit woningvoorraad

- SUW investeert in veilige woningen
- SUW investeert in duurzaamheid
- SUW investeert in geschiktheid
- Nieuwbouw en verkoop

## De organisatie

- Professionalisering organisatie
- Compliance (wet- en regelgeving)
- Huurdersparticipatie
- HRM-cyclus
- Visitatie
- Financiële continuïteit

## OORDEEL OVER DE AMBITIES IN RELATIE TOT DE OPGAVEN

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met corporatie en belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie voldoen.

SUW voldoet aan het ijkpunt voor een 6. SUW heeft ambities en doelstellingen geformuleerd in haar beleidsplan. De doelstellingen richten zich op een betaalbare woningvoorraad, een kwalitatieve woningvoorraad en op de professionalisering van de organisatie. Binnen deze doelstellingen heeft SUW ambities geformuleerd die hoofdzakelijk aansluiten op de voorliggende opgaven.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

- De ambities van SUW sluiten aan op de interne en externe maatschappelijke opgaven. SUW weet op een goede en duidelijke manier deze ambities te onderbouwen in relatie tot de opgaven.

SUW heeft te maken met een aantal grote externe maatschappelijke opgaven als de aardbevingsproblematiek, versterkingsopgave, vergrijzing en ontgroening. Ook de opgave omtrent de bedrijfsvoering in de organisatie is in de afgelopen jaren onder de loep genomen. Om deze opgaven aan te pakken heeft SUW de ambitie om te investeren in betaalbare, veilige en duurzame woningen, geschikt voor een vergrijzende en ontgroenende bevolking. De ambitie is om de woningportefeuille beter te laten aansluiten op de vergrijzende doelgroep. Dit vraagt om een transitie van de woningvoorraad. Waar mogelijk worden woningen aangepast of worden bewoners gefaciliteerd bij de aanpassing van de woning. Voor starters wordt toegewerkt naar nieuwe levensloopbestendige woningen.

In de afgelopen visitatieperiode is een grote stap gezet in de verdere professionalisering van de organisatie, zowel intern als extern. Hierbij dient een goede dienstverlening als uitgangspunt. Extern is de samenwerking met medecorporaties in de regio geïntensiveerd en wordt getracht om het contact met de huurders te vergroten. Intern ligt de ambitie op een verdere professionalisering van de organisatie door compliance, actualisatie van de HRM-cyclus en het waarborgen van de financiële continuïteit.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>Thema:</b>								
Presteren in het licht van de prestatieafspraken	6,0	7,0	6,0	6,0	6,0	7,0	6,3	75%	<b>6,5</b>
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	

Tabel 1: beoordeling Presteren naar Opgaven en Ambities



## 2. Presteren volgens Belanghebbenden

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

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- Gemeente Het Hogeland;
- Huurdersorganisatie Uithuizen;
- Nationaal Coördinator Groningen;
- Collega-corporaties De Delthe, Marenland en Acantus.

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

- De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties (thema's) van de corporatie;
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie;
- De verbeterpunten voor de corporatie;
- De mening van gemeente en huurders over kwaliteit en proces prestatieafspraken.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over het maatschappelijk presteren (ofwel de eerdergenoemde thema's), de relatie en wijze van communicatie en de invloed op het beleid. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel. Paragraaf 2.2 tot en met 2.4 gaan nader in op het (cijfermatige) oordeel van de belanghebbenden.

### 2.1 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

#### HUURDERSORGANISATIE

SUW kent één huurdersvereniging: HuurdersOrganisatie Uithuizen. De huurdersvereniging heeft in 2018 besloten haar naam te veranderen en in 2019 is dit geëffectueerd. Zo is HuurdersOrganisatie Uithuizen ontstaan uit huurdersvereniging 'Oet en Thoes'. De huurdersvereniging heeft regulier overleg met SUW over onder andere de jaarrekening, begroting en het huurprijsbeleid. De huurdersvereniging is niet aangesloten bij de Woonbond, maar wordt geadviseerd en begeleidt door een extern bureau. Zo zijn ze ook niet aangesloten bij het Huurdersplatform Aardbevingen Groningen (HPAG).

#### GEMEENTE HET HOGELAND

De gemeente Het Hogeland is een belangrijke gesprekspartner voor SUW op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Voorheen was SUW operatief in de voormalige gemeente Eemsmond. Met deze gemeente zijn prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2018-2019, geldend voor de huidige visitatie.

#### COLLEGA-CORPORATIES

De Delthe is een collega-wooncorporatie actief in de gemeente Het Hogeland met een portefeuille van ruim 550 woningen. SUW en De Delthe werken al geruime tijd samen en hebben in 2019 de samenwerking geïntensiveerd met als doel elkaar te versterken in het realiseren van gestelde doelstellingen. In 2020 is besloten om de meerwaarde van een fusie tussen beide corporaties te onderzoeken. gebied onderzoeken momenteel de mogelijkheden om te fuseren. Binnen de gemeente heeft SUW samen met onder andere De Delthe prestatieafspraken opgesteld.

Woongroep Marenland is een collega-wooncorporatie actief in de gemeenten Appingedam, Het Hogeland, Loppersum en Delfzijl, met een portefeuille van 2.300 woningen. Binnen de gemeente heeft SUW samen met onder andere Woongroep Marenland prestatieafspraken opgesteld.

Acantus is een grote regionale collega-wooncorporatie actief in Noordoost- en Oost-Groningen en heeft een portefeuille van ongeveer 13.000 huurwoningen. Acantus is voorzitter van de Groningse Kr8-corporaties en de HPAG (Huurdersplatform Aardbevingen Groningen), een regionaal samenwerkingsverband op het gebied van de aardbevingsproblematiek en de versterkingsopgave. SUW, De Delthe en Woongroep Marenland zijn onderdeel van de Kr8-corporaties en HPAG. De samenwerking tussen corporaties en huurders moet zekerheden brengen rondom doorlopende projecten in voorbereiding en uitvoering.

## NATIONAAL COÖRDINATOR GRONINGEN

De Nationaal Coördinator Groningen is een samenwerkingsverband tussen zes Groninger gemeenten in het aardbevingsgebied en de Rijksoverheid. De Nationaal Coördinator Groningen werkt aan de versterking van woningen en gebouwen in dit gebied. Er vinden gesprekken plaats tussen SUW en de Nationaal Coördinator Groningen over inspecties en versterkingen gekoppeld aan de woonvisie van de gemeente. Hiermee vormt de Nationaal Coördinator Groningen een belangrijke gesprekspartner in de aardbevingsproblematiek.

## 2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort SUW een **7,0** op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld goed tevreden over de prestaties op alle thema's van de prestatieafspraken met een gemiddelde van een 6,8 en met een lagere score op de thema's *energiezuinige woningen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting, aardbevingsproblematiek en leefbaarheid*. De huurdersorganisatie is onvoldoende tevreden over bovengenoemde thema's.

### DE PRESTATIES VAN DE CORPORATIE

#### THEMA 1: WONINGBOUWPROGRAMMA

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,7.

##### Huurders

De Nationaal Coördinator Groningen, BZK, gemeente en SUW hebben de intentie uitgesproken om volgend jaar de eerste wijk in Uithuizen te slopen en hier nieuwbouw te plaatsen.

##### Gemeente

Als gevolg van de aardbevingsproblematiek en de versterkingsopgave is er een enorme transformatie nodig van het woningbestand.

#### THEMA 2: BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,7.

##### Huurders

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen wordt als voldoende ervaren door de huurdersvereniging. Wel mag er meer duidelijkheid komen rondom huurcontract, toewijzing van een woning en welke kosten worden vergoed in het kader van de aardbevingen.

##### Gemeente

De wachtlijsten voor sociale huur in Uithuizen zijn niet zo groot. Hierdoor is de beschikbaarheid van nieuwe woningen en de doorstroming goed.

De betaalbaarheid van woningen staat voor SUW bovenaan de prioriteitenlijst. Dit wordt goed opgepakt. Wel worden de woonlasten in sommige buurten als hoog ervaren.

### THEMA 3: ENERGIEZUINIGE WONINGEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,5.

#### Huurders

De afspraken rondom duurzaamheid uit de prestatieafspraken zijn niet te halen in de context van alle problematiek in de regio.

#### Gemeente

De corporatie heeft de versterkingsopgave hoog op de agenda staan. De verduurzaming van het woningbestand is hierdoor tussen 2017 en 2018 on hold gezet. Hierdoor ligt de verduurzaming in de buurten waar de versterkingsopgave niet ligt, ook stil. Is dit verstandig vraagt de gemeente zich af?

### THEMA 4: AARDBEVINGSPROBLEMATIEK

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,4.

#### Huurders

Vanwege de aardbevingen en de versterking van bepaalde huizen, moeten de inwoners vaak tijdelijk ergens anders wonen. SUW mag meer rekening houden met deze groep bewoners. De Nationaal Coördinator Groningen, BZK, gemeente en SUW hebben de intentie uitgesproken om volgend jaar de eerste wijk te slopen en hier nieuwbouw te plaatsen.

### THEMA 5: HUISVESTEN BIJZONDERE DOELGROEPEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,6.

#### Huurders

Er wordt aandacht geschonken aan de huisvesting van ouderen. Wel mogen specifieke doelgroepen zoals kwetsbare huurders met een zorgvraag of handicap meer aandacht krijgen.

Er wordt nog te weinig aandacht gegeven aan woningen voor onder andere starters. Wel wordt aan de Departementsstraat woningen voor jongeren gerealiseerd.

De huurders hebben hier geen mening over gegeven.

#### Gemeente

Blijf aandacht geven aan wonen met zorg en de ouderenhuisvesting. Door de beperkte omvang van de organisatie kan de plaatsing van specifieke doelgroepen nog wel eens beperkt zijn. Blijf hier aandacht aan geven.

Gemeente en SUW hebben het in 2019 in vergadering gehad over het verbeteren van de doorstroming van jongeren naar jongerenwoningen.

De gemeente geeft in vergadering met SUW aan dat het plaatsingsproces van statushouders niet geheel goed verloopt. Soms duurt het lang. Dit heeft te maken met het gebrek aan geschikte locaties.

### THEMA 6: LEEFBAARHEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,7.

#### Huurders

De huurdersvereniging verwacht dat SUW geen rol gaat nemen richting burenruzies. De regels hieromheen zijn zo streng dat het moeilijk is om hier een bijdrage aan te leveren.

Om de sociale cohesie tussen inwoners te verhogen is de stichting Dorpsbelangen opgericht. Dit initiatief is toegankelijk voor alle inwoners van Uithuizen. Het is wenselijk om hierin samenhang te vinden tussen de huurdersorganisatie, SUW en het Dorpsbelang.

#### Gemeente

Er mag meer aandacht komen te liggen op sociale cohesie en leefbaarheid of innovatie. Er wordt bij SUW veel nagedacht vanuit de bedrijfseconomische kant van een corporatie.

### DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,2.*

In de schriftelijke enquêtes is aan de belanghebbenden gevraagd om Stichting Uithuizer Woningbouw in een aantal steekwoorden te typeren. Onderstaand plaatje laat zien dat belanghebbenden SUW vooral als gedreven, professioneel en betrokken typeren.

Verbindend  
Betrokken No  
Nonsens Open  
Professioneel  
Gedreven Coöperatief  
Positief  
Transparant  
Loyaal

#### Huurders

Het contact tussen SUW en de huurdersvereniging is in de afgelopen jaren sterk verbeterd. Er wordt op een prettige en open manier gecommuniceerd tussen beide partijen. Wel geeft de huurdersvereniging aan dat SUW te omzichtig communiceert richting de huurders over de aanpak van de sloop/ nieuwbouw opgave. Bestuurlijk wordt er goed gecommuniceerd, maar op operationeel gebied zit hier nog verbetering in.

#### Gemeente

SUW is een wat behoudende organisatie gericht op een gedegen corporatiemodel. Het primaire proces van verhuur binnen betaalbaarheidsnormen staat voorop, naast de opgave van wijkherstructurering, versterking en dergelijke. Echte nieuwe ideeën ziet de gemeente niet. De bereidheid daartoe is er wel, maar met de kleine personele bezetting komt dit niet tot realisatie.

SUW is meer gericht op bedrijfseconomisch gezond blijven dan op idealen of vernieuwing.

#### Overige belanghebbenden

Contact tussen de Nationaal Coördinator Groningen en SUW vindt plaats binnen het aardbevingsdossier. De communicatie hierin is vooral reactief. SUW reageert op zaken die worden voorgesteld door de Nationaal Coördinator Groningen. SUW is zeer goed benaderbaar en contact en communicatie verloopt laagdrempelig.

SUW kan pro-actiever de samenwerking opzoeken met de Nationaal Coördinator Groningen en de gemeente om zo meer voor elkaar te krijgen. Hierbij kunnen de huurders goed worden betrokken. Zo creëer je breed

draagvlak voor je portefeuillestrategie. In de portefeuillestrategie kan je de versterkingsopgave omzetten in een kans.

Het contact tussen SUW en collega-corporaties in de regio verloopt goed. Zo wordt er op verschillende vlakken samengewerkt tussen de corporaties, en specifiek tussen SUW en De Delthe. Zo ondersteunen de corporaties elkaar bij ziekteverband van personeel.

## DE INVLOED OP HET BELEID

*De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,2.*

### Huurders

De huurdersorganisatie geeft aan dat er behoefte is aan meer betrokkenheid bij het opstellen van beleid. Zo vindt de huurdersorganisatie dat SUW meer aandacht mag geven aan de wensen van de huurders. Huurders mogen meer gehoord en meegenomen worden in het opstellen van beleid.

### Gemeente

Gemeente en SUW hebben een constructieve, professionele relatie waarbij van beide kanten uit wordt meegedacht en samengewerkt. Zo is de gemeente betrokken bij het opstellen van het Strategisch Voorraadbeleid en bij het beleidsplan.

De gemeente ziet SUW als het anker richting Uithuizen. Hiermee wordt het perspectief over de positionering van de corporatie bevestigd.

### Overige belanghebbenden

De collega-corporaties zien SUW als een betrouwbare en voorspelbare organisatie met een persoonlijke benadering naar de huurders. De SUW maakt goede keuzes binnen haar strategisch voorraadbeleid en is erg actief in samenwerkingsverbanden rondom de aardbevingsproblematiek.

## 2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden

### VERBETERPUNTEN VOLGENS DE HUURDERS

- Betere communicatie naar de huurders;
- Meer aandacht geven aan de wensen van de huurders. Dus goed in gesprek gaan met individuele huurders, om de thermometer in je klantenbestand te steken.

### VERBETERPUNTEN VOLGENS DE GEMEENTE

- Breidt de expertise van het personeelsbestand iets uit (ook in fte's), nu de actuele situatie nieuwe ontwikkelingen brengt. Bijvoorbeeld door de versterking, verduurzaming en het plaatsen van specifieke doelgroepen;
- In de komende jaren vindt veel sloop en nieuwbouw plaats als gevolg van versterking en herstructurering. De vervangende nieuwbouw moet passend zijn op de lokale bevolkingsopbouw (bijv. met betrekking tot vergrijzing). Dat gaat vragen om een aanpak waarin communicatie met verschillende huurdersgroepen anders dan voorheen wordt aangepakt

### VERBETERPUNTEN VOLGENS OVERIGE BELANGHEBBENDEN

- Informeer actief over relevante zaken (bijvoorbeeld wisselend woningbezit);
- Vergroten van tijden waarop SUW bereikbaar is;
- In het beleid prioriteit geven aan het leveren van een bijdrage aan de bevordering/ verbetering van de leefbaarheid van inwoners met het accent op jongeren en ouderen;
- Meer vaart proberen te pakken nu er een eind lijkt te komen aan alle onduidelijkheid; Goed overleg 'afdwingen' met de Gemeentebestuurders om plannen te ontwikkelen die toekomstgericht zijn. Niet uitgaan van op dezelfde plek terugbouwen, maar rekening houden met dorpsontwikkeling en de bouw voor doelgroepen, de krimp, vergrijzing en ontgroening hierin meenemen;

- Door de kleinschaligheid is SUW organisatorisch en financieel kwetsbaar. Een vorm van samenwerking kiezen die deze kwetsbaarheid doet verminderen;
- Gebruik de aardbevingsproblematiek als kans om het woningbezit te vernieuwen, te verduurzamen en toekomstgericht te maken in leefbare wijken.

## 2.4 Mening van huurders en gemeente over de kwaliteit en proces prestatieafspraken

### Huurders

Het proces rondom de prestatieafspraken is er een van de lange adem. Er wordt door de verschillende belanghebbenden veel tijd en energie in gestoken, maar dit levert aan de streep te weinig op. Zo wordt er heel veel gepraat over de prestatieafspraken, maar heel weinig gerealiseerd. Dit komt doordat veel verschillende partijen zijn betrokken bij het opstellen van de afspraken. Ook zijn er veel te veel afspraken. De huurdersvereniging ziet liever dat er specifieke lokale afspraken worden gemaakt.

### Gemeente

SUW participeert voldoende in de prestatieafspraken. De directeur-bestuurder biedt hierin tegenwicht en denkt overal over mee. De inbreng van de huurdersorganisatie (vaak niet aanwezig) is beneden peil. Het is ook onduidelijk wie zij vertegenwoordigen. Beide personen zijn namelijk onderdeel van hetzelfde huishouden.

SUW stelt zich kritisch op en geeft soms de indruk dat het haar eigen (bedrijfseconomische) belang boven het gezamenlijke doel in de regio stelt.

<i>Tevredenheid van belanghebbenden</i>		<i>Huurders</i>	<i>Gemeente(n)</i>	<i>Overige Belanghebbenden</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>
<b>2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties</b>					
2.1.1	Woningbouwprogramma	6,0	7,2	7,0	6,7
2.1.2	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6,5	8,5	8,0	7,7
2.1.3	Energiezuinige woningen	5,0	6,5	8,0	6,5
2.1.4	Aardbevingsproblematiek	5,0	6,6	7,5	6,4
2.1.5	Huisvesten bijzondere doelgroepen	5,8	6,7	7,3	6,6
2.1.8	Leefbaarheid	5,0	7,0	8,0	6,7
<b>Totaal tevredenheid over de prestaties</b>		<b>5,6</b>	<b>7,0</b>	<b>7,6</b>	<b>6,8</b>
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	6,1	7,3	8,2	7,2
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	6,1	7,3	8,1	7,2
<b>Eindcijfer</b>		<b>5,9</b>	<b>7,2</b>	<b>7,9</b>	<b>7,0</b>

Tabel 2: beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

### 3. Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie 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 haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

#### 3.1 Beoordeling van de vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert.

SUW voldoet aan het ijkpunt van een 6. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

- SUW heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd en verhoogt de huren niet voor woningen die geherstructureerd of versterkt moeten worden. Hiermee houdt SUW de huren betaalbaar, zonder de financiële continuïteit in gevaar te brengen.

De visitatiecommissie geeft geen oordeel over de financiële continuïteit van de corporatie. Wel gaat zij na of Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in de jaren waarop de visitatie betrekking heeft, opmerkingen heeft gemaakt over de financiële continuïteit. Uit de oordeelsbrieven komt naar voren dat de externe toezichthouders geen interventies hebben uitgevoerd rondom de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijke vermogen. SUW voldoet ruimschoots aan alle beoordelingscriteria zoals solvabiliteit, LTV, ICR en dekkingsratio.

	2019	2018	2017	2016
<b>Solvabiliteit (norm: &gt; 15%)</b>	68%	59%	76%	76%
<b>Loan to Value (LTV) (norm: &lt; 85%)</b>	31%	44%	39%	46%
<b>Interest coverage ratio (ICR) (norm: &gt; 1,4)</b>	6,2	3,6	5,1	4,4
<b>Dekkingsratio (norm: &lt; 70%)</b>	19%	20%	22%	23%

De financiële positie van SUW lijkt sterk. Wel dient er een kanttekening gezet te worden bij het feit dat de financiële ruimte sterk samenhangt met de toekomstige vraag naar woningen. Door vertragingen rondom nieuwbouw en verduurzaming zijn ambities niet bewerkstelligd. Dit heeft geleid tot een toename in de financiële ruimte, maar betekent ook dat de opgaven in de toekomst groter zijn. De lange termijn is door de problematiek echter nog onzeker. Wat is de invloed van de aardbevingsproblematiek? De gevolgen hiervan voor bezit, waarde, veiligheid, kwaliteit, et cetera zijn nog niet inzichtelijk gemaakt.

Uit het woningmarktonderzoek van KAW komt naar voren dat er per saldo een concentratie van nieuwbouw nodig is in de centrumdorpen en centrale locaties. In Uithuizen wordt voor de komende jaren een groei verwacht in huishoudens. Daarnaast is het vervangen van woningen de voornaamste post. Er is steeds meer vraag naar gelijkvloers wonen. SUW heeft voor de komende zes jaar ruim € 16.533.000 begroot voor geplande investeringen in haar vastgoedportefeuille. Dit past binnen de gestelde investeringsruimte door het IBW. Hier is een aantal van 60 nieuwbouw woningen opgenomen uit het dPi van 2017.

Om vast te kunnen houden aan het strategisch transitieprogramma hebben externe toezichthouders aangegeven dat het verstandig is om scenario's op te stellen voor de middellange en lange termijn. Hierdoor kunnen risico's worden vermeden. Een verdieping op de portefeuillestrategie voor de middellange en lange termijn helpt de corporatie bij het sturen in het transitieprogramma. Scenario's kunnen zich richten op een omvangrijk versterkingsprogramma, geen versterkingsprogramma, een realistische

tussenvorm of een scenario met versnelling van de bevolkingskrimp. Door de onzekerheid rondom de financiële consequenties van de aardbevingsproblematiek is het opstellen van scenario's nog niet gebeurd. Door onzekerheid rondom de versterkingsopgave en vertragingen in projecten, wordt het vermogen door de corporatie niet optimaal ingezet om haar doelstellingen te halen. Zo kwam tijdens de visitatiegesprekken naar voren dat de verduurzaming van een deel van het woningbestand dat niet in aanmerking komt voor de versterkingsopgave, onvoldoende wordt opgepakt door de corporatie.

Desondanks heeft SUW haar vermogen naar eigen inzicht zoveel mogelijk ingezet. Zo is SUW in de loop van 2018 gestart met de planvoorbereiding voor de locatie Maarweg waar in fases circa 22 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 8 starterswoningen worden gebouwd. Ook wordt op de locatie Noordentree 7 starterswoningen worden gebouwd. Deze bouw zal naar verluidt in 2020 worden opgestart en in 2021-2022 worden afgerond.

In het beleidsplan 2016-2019 heeft de corporatie aangegeven om circa 225 woningen te verstevigen. In de afgelopen jaren is gebleken dat dit niet altijd eenvoudig ging. Ook voor de komende jaren staat de versterkingsopgave op de planning. Voor de versterkings- en verduurzamingsopgave wordt jaarlijks een kostenpost gereserveerd.

Om in haar doelstelling 'betaalbaar wonen' te voorzien houdt SUW rekening met een beperkte huurharmonisatie. Daarnaast wordt voor de periode tot 2023 rekening gehouden met een inflatiestijging en is gerekend met een huurstijging van 2,0% conform de WSW-normering. Voor 2019 was de gemiddelde huurverhoging 1,3%, waarmee het ruim onder het toegestane percentage op basis van het Sociaal Huurakkoord ligt. Hiermee volgt SUW een inflatievolgend huurbeleid en worden er geen maximale huurstijgingen ingerekend. Dit levert een daling van € 5,5 miljoen beleidswaarde op ten opzichte van de marktwaarde. Tevens wordt er geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Van een aantal complexen die binnen 10 jaar worden geherstructureerd, worden de huren niet verhoogd. Dit geldt ook voor de woningen die onder batch 1.581 vallen vanwege de onzekerheid rondom benodigde versterkingsmaatregelen.

Aangezien de corporatie door externe factoren haar vermogen niet volledig kan inzetten op de gewenste doelstellingen, compenseert zij dit door beperkte huurharmonisatie toe te passen en het niet verhogen van de huren voor complexen die binnen 10 jaar worden geherstructureerd en woningen die onder batch 1.581 vallen. Gezien de grote financiële investeringsruimte en betalingsafspraken met de overheid verwacht de commissie dat SUW in de toekomst de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave adequaat kan oppakken.

Doelmatigheid is de verhouding tussen de prestaties of activiteiten enerzijds, en de hiervoor ingezette middelen anderzijds. Welke visie de corporatie op doelmatigheid heeft en hoe de corporatie dit invult wordt beoordeeld als onderdeel van de vermogensinzet.

Om de benchmarkpositie van de corporaties op een toegankelijke manier weer te geven, zijn er per prestatieveld drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de overige groep een C.

De score van de corporatie voor doelmatigheid uit de Aedes benchmark (ABC) is:

<b>SUW Aedes Benchmark</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Score bedrijfslasten	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>A</b>	<b>A</b>

Tabel 3: Aedes benchmark



De verklaring van de verschillende scores ligt in het feit dat er in 2018 een herclassificering van de bedrijfslasten heeft plaatsgevonden door de accountant. De commissie is van mening dat de corporatie meer aandacht kan besteden aan een visie op doelmatigheid van de organisatie en de rechtvaardiging daarvan.

<i>Perspectief</i>	<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
<b>Presteren naar vermogen</b>			
Vermogensinzet	7,0	100%	7,0

*Tabel 4: beoordeling Presteren naar Vermogen*

## 4. Governance van maatschappelijk presteren

Het perspectief Governance van maatschappelijk presteren bestaat uit drie onderdelen:

1. Strategievorming en sturing op prestaties.
2. Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen.
3. Externe legitimatie en verantwoording.

### 4.1 De beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing

Dit onderdeel omvat de onderdelen Strategievorming (Plan) en Sturing op prestaties (Check en Act). Het accent ligt op de relatie met de lokale context en niet op de financiële- en risicochecks, dat doet immers de Autoriteit woningcorporaties. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk.

*De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 6,5.*

#### 4.1.1. Strategievorming

*De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7,0*

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

SUW voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie kent één pluspunt toe, vanwege:

- SUW heeft een duidelijk beleidsplan met korte en krachtige speerpunten vertaald in ambities en doelstellingen. Hieruit volgt een concrete lijst met activiteiten uiteengezet in een meerjarenplanning.

In tegenstelling tot voorgaande visitatie, heeft SUW een beleidsplan opgesteld. Het beleidsplan 2016-2019 van SUW is de leidraad waarin strategische keuzes, visie en missie worden toegelicht. Om de visie en missie te vertalen, heeft SUW een drietal speerpunten geformuleerd. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in concrete ambities en doelstellingen. Tevens dienen twee van de drie speerpunten als input voor de prestatieafspraken. De speerpunten vormen de basis en het uitgangspunt voor alle activiteiten. Hiermee is de vertaalslag gemaakt naar effecten die SUW heeft willen bereiken in de betreffende beleidsperiode. Deze activiteiten zijn uiteengezet in een meerjarenplanning. SUW heeft in het beleidsplan een activiteitenplanning opgenomen die de activiteiten laat zien voor de periode van 2016 tot en met 2019.

Het beleidsplan dient als basis voor het strategisch voorraadbeleidsplan. Dit plan laat de strategie zien voor het woningbestand. Het SVB laat voor de woningvoorraad zien wat de strategie is tot 2028. Het SVB mist een duidelijke langetermijnvisie. Een visie op het SVB is echter eind 2019 opgepakt met een externe partij en wordt de visie in 2020 herijkt. Gezien de complexe maatschappelijke context – aardbevingsproblematiek, vergrijzing, krimp – waarin SUW opereert, is het belangrijk om in het strategische beleid op de woningvoorraad voldoende duiding en sturing aan te brengen voor de middellange- en lange termijn.

Het SVB en de voortgang van de vernieuwing van de woningvoorraad wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig aangepast. Resultaten worden in het hoofdstuk 'volkshuisvestingsverslag' in het jaarverslag gerapporteerd.

De commissie is van oordeel dat SUW een duidelijk beleidsplan heeft waarin strategische keuzes goed worden toegelicht. De vertaling hiervan naar de middellange- en lange termijn ontbreekt hier echter in.

SUW is in haar huidige omvang beperkt. Het schort vaak aan capaciteit en professionaliteit waardoor de borging van de continuïteit en kwaliteit in gevaar komen. Daarom onderzoekt SUW momenteel de mogelijkheden om een fusie aan te gaan met mede-corporatie De Delthe. Een fusie tussen beide corporaties zal de kwetsbaarheid van de corporatie verminderen en de daadkracht vergroten. Zo kan de strategische positie van SUW naar de toekomst toe worden geborgd. Daarnaast werkt SUW samen met verschillende corporaties op beleidsterreinen als krimp, vergrijzing, herstel en versterking van het woningbestand.

#### 4.1.2 Sturing op prestaties

*De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 6.*

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen volgt van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd:

- In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing);
- In tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

SUW voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

SUW maakt gebruik van tertiaalrapportages en halfjaarlijkse rapportages om de voortgang van de doelstellingen te monitoren. Deze rapportages laten de financiële cijfers zien van de afgelopen periode. De cijfers worden geanalyseerd aan de hand van afwijkingen van de forecast ten opzichte van de begroting. Jaarlijks wordt er een begroting en een meerjarenprognose (doorkijk tot 2024) opgesteld waarmee gestuurd kan worden op de financiële ratio's van SUW.

De kwartaalrapportages en halfjaarlijkse rapportages zijn enkel financieel ingestoken. Het sturen en monitoren op de volkshuisvestelijke positie van SUW is onderbelicht.

In het jaarverslag wordt teruggeblikt op de gestelde doelstellingen uit het beleidsplan en de voortgang van de activiteiten.

## 4.2 De beoordeling over de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden, hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad van commissarissen een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de raad van commissarissen het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

*De commissie beoordeelt dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.*

SUW voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie kent een pluspunt toe, vanwege:

- De wijze waarop de RvC toeziet op de borging van de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid. Tijdens het gesprek werd duidelijk dat de RvC een positief kritische en activerende rol vervult op dit gebied. De RvC signaleert dat het beleid niet altijd aansluit op de behoefte vanuit bewoners aan andere woonconcepten. Daar waar de organisatie soms wat traditioneler en behoudender is, pakt de RvC haar rol als aanjager in dit proces.

Naar aanleiding van de vorige visitatie is de rol van de RvC veranderd. SUW en RvC hebben hierin een professionaliseringsslag uitgevoerd. De rol van de RvC is onder een vergrootglas gelegd en de gehele raad is opnieuw samengesteld. De visitatiecommissie oordeelt dat hierin grote stappen zijn genomen.

In 2018 is de SUW overgegaan van een stichtingsbestuur naar een tweelagenstructuur met een RvC en een nieuwe directeur-bestuurder. Binnen deze structuur houdt de RvC toezicht op de rol en positie van SUW en controleert of SUW haar maatschappelijke taak vervult in de lokale gemeenschap. RvC controleert in brede zin of SUW haar missie uitvoert.

De RvC functioneert als toezichthouder met een controlerende rol in de vorm van goedkeuringsbevoegdheden. Er wordt toezicht gehouden op het functioneren en de werkzaamheden van de directeur-bestuurder van SUW. De RvC bewaart in deze rol afstand van de dagelijkse gang van zaken om zo het overzicht te bewaren. De RvC kijkt naar de strategie en risico's verbonden aan de corporatie. Het beginpunt is het waarborgen van de continuïteit van de stichting, met het oog op de belangen van belanghebbenden. De raadsleden leggen open verantwoording af in het jaarverslag.

De RvC vervult een advies- en klankbordrol waar nodig. Dit betrof met name vraagstukken waar specifieke deskundigheid benodigd was. Daarnaast heeft de RvC vanuit haar netwerkrol contact met de omgeving. De RvC probeert ontwikkelingen in andere sectoren, de markt of de lokale gemeenschap tijdig te signaleren. Zo spelen er een aantal zaken waarbij de RvC direct of indirect bij betrokken is. De RvC vervult een rol in de aardbevingsproblematiek door vergaderingen met de Kr8 corporaties bij te wonen en mee te denken over de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. De raad wordt hier tevens bijgepraat over toekomstige scenario's ten aanzien van wonen en mogelijke keuzes voor de woningbouwcorporaties. Ook monitort en adviseert de RvC waar nodig voor het nakomen van de prestatieafspraken. Zo moet de focus niet alleen op de aardbevingsproblematiek te komen liggen, maar ook op de rest van de voorraad.

Vanuit de raad wordt aangegeven dat bureaucratie dient te worden voorkomen zodat er geen onnodige tijd en geld wordt verspeeld. Korte lijnen zijn hierin belangrijk. Werkzaamheden kunnen efficiënter worden gemaakt door toenadering te zoeken met collega-corporatie De Delthe om als organisatie minder kwetsbaar te zijn. Er zijn momenteel weinig medewerkers die de taken uit kunnen voeren. Bij ziekte is SUW kwetsbaar. De RvC heeft contact gezocht met nabuurcorporatie De Delthe waar nu een onderzoekstraject loopt. De raad vervult hierin een voortrekkersrol.

### **4.3 De beoordeling over de externe legitimering en openbare verantwoording**

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

*De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 6,5.*

#### **4.3.2 Externe legitimatie**

*De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 6.*

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de governancecode en de Overlegwet.

Gedurende de vorige visitatieperiode werd geconcludeerd dat SUW haar belanghebbenden onvoldoende had betrokken bij de beleidsontwikkeling van de corporatie, vertaald in het beleidsplan voor de periode 2016-2019. Sindsdien is er veel gebeurd. In 2018 is een nieuwe directeur-bestuurder aangetreden. In 2019 is de koers herijkt en de basis gelegd voor een nieuw beleidsplan voor de periode 2020-2024. SUW heeft samen met belanghebbenden gekeken naar de opgaven voor de komende jaren. De commissie merkt op dat het betrekken van de belanghebbenden soms nog stroef verloopt. Er wordt input opgehaald, maar het is de commissie onduidelijk in hoeverre er iets wordt gedaan met de input. SUW kan nog meer de dialoog opzoeken met haar belanghebbenden over het beleidsvormingsproces en schriftelijk aangeven wat er wordt

gedaan met de input. Door het inbouwen van terugkoppelingsmomenten in de dialoog wordt het draagvlak vergroot.

Conform de nieuwe woningwet heeft SUW het overleg met haar huurdersorganisatie geïntensiveerd naar regulier overleg iedere zes weken. Tijdens dit overleg komen verschillende onderwerpen aan bod waaronder de afgesproken prestatieafspraken.

### 4.3.3 Openbare verantwoording

*De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 7.*

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe:

- De bewoners van SUW worden op diverse en transparante manieren op de hoogte gehouden van ontwikkelingen, zowel offline als online.

SUW legt openbare verantwoording af over haar presteren door het publiceren van het beleidsplan, het jaarverslag en prestatieafspraken op de website. Het beleidsplan geeft inzicht in de visie, missie en doelstellingen en de daarbij behorende ambities. Het beleidsplan sluit aan op de prestatieafspraken. In het jaarverslag worden afgesproken ambities en prestaties uit het desbetreffende jaar getoetst of deze zijn gerealiseerd. Gemaakte keuzes worden hierin toegelicht.

SUW houdt haar huurders en relaties op de hoogte met een nieuwsbrief die twee keer per jaar verschijnt, een keer in het voorjaar en een keer in het najaar. Voor het 100-jarige bestaan in 2019 is er een speciale editie van de nieuwsbrief uitgebracht. De nieuwsbrieven zijn ook digitaal via de website te downloaden.

<i>Perspectief</i>	<i>Beoordeling volgens meetschaal</i>		<i>Gemiddeld cijfer</i>	<i>Weging</i>	<i>Eindcijfer per perspectief</i>
Strategievorming en prestatiebesturing	Strategievorming	7,0	6,5	33%	<b>6,7</b>
	Prestatiebesturing	6,0			
Maatschappelijke rol RvC			7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	6,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

Tabel 5: beoordeling Governance

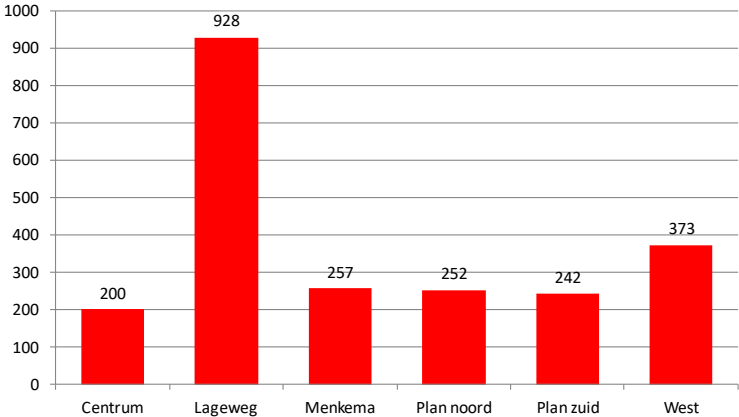
# Deel 3 Bijlagen



## Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties

PA 2018-2019 | Prestatieafspraken 2018-2019

Thema 1: Het Woningbouwprogramma	
Opgaven	Prestaties
<p>De corporaties leveren jaarlijks voor 1 juni een overzicht van het actuele huurwoningaanbod in Eemsmond (o.a. levensloopbestendig, jongerenwoningen en gezinswoningen), uitgesplitst naar de aspecten geschiktheid per doelgroep en per dorp.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Dit doet SUW elk jaar voor 1 juni.</p>
<p>Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ontwikkelen een digitale kaart waarin in een oogopslag te zien is welke huurwoningen waar staan, geschikt voor welke doelgroep en in welke huurklasse.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>In opdracht van de gemeente Het Hogeland zijn verschillende geografische kaarten samengesteld, onder andere voor de plaats Uithuizen. Het gaat om inzicht in de spreiding van de sociale huurwoningvoorraad van de woningcorporaties. De spreiding is per woningtype gepresenteerd. Er is ook inzicht in welke huurwoning geschikt is voor welke doelgroep.</p>
<p>Partijen onderzoeken gezamenlijk de actuele en toekomstige vraag naar huurwoningen (of laten dit doen) waarbij ook inzicht wordt verkregen in de samenstelling van de groep woningzoekenden naar leeftijd- en inkomenscategorieën en de woningvoorkeuren van deze categorieën per woningtype en per dorp. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van het regionale woningmarktonderzoek dat in het kader van Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 wordt uitgevoerd.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>In 2018 heeft KAW een woningmarkt- en bewonersonderzoek uitgevoerd in de regio Noord- en Midden-Groningen. Dit onderzoek geeft inzicht in de huidige woningmarkt en de verdeling van type wooneenheden. SUW heeft dit als basis gebruikt om inzicht te krijgen in de actuele en toekomstige vraag naar huurwoningen. De samenstelling van de groep woningzoekenden naar leeftijd en inkomenscategorie en woningvoorkeur is weergegeven in het SVB.</p>

<p>In een themabijeenkomst in het eerste kwartaal van 2018 maken we een lokale vertaalslag van de uitkomsten van bovengenoemd onderzoek. Daarnaast koppelen we dit aan de gebiedsagenda's, waarin de gewenste koers op wonen wordt omschreven die passend is bij het dorp en/of het cluster van dorpen waar het dorp toe behoort.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Hier is een start mee gemaakt. KAW is door de gemeente ingehuurd voor het maken van een woonvisie. Samen met de corporaties, dorpsbelangen en andere partijen wordt gewerkt aan de gebiedsagenda. Gelet op de ontwikkelingen in het versterkingsdossier, waarin er voor Uithuizen een forse sloop-nieuwbouw opgave is, heeft SUW aangedrongen om hier voor Uithuizen versnelt mee aan de gang te gaan. Samen met dorpsbelangen, de huurdersvereniging, de gemeente, een stedenbouwkundige gaat SUW hier op korte termijn mee aan de slag.</p>																								
<p>De corporaties brengen de gemiddelde wachttijden en de mediaan in beeld voor 1 januari 2018 en spreken voor 1 juni met hun huurdersorganisaties af wat zij als een acceptabele wachttijd zien. Voor de grotere dorpen Uithuizen, Uithuizermeeden en Warffum wordt dit apart gedaan.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW heeft voor 2018 de gemiddelde wachttijd in beeld gebracht. In onderstaande tabel is de gemiddelde wachttijd in maanden per wijk opgenomen voor Uithuizen.</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>District</th> <th>Gemiddelde wachttijd (maanden)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centrum</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>Lageweg</td> <td>928</td> </tr> <tr> <td>Menkema</td> <td>257</td> </tr> <tr> <td>Plan noord</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td>Plan zuid</td> <td>242</td> </tr> <tr> <td>West</td> <td>373</td> </tr> </tbody> </table>	District	Gemiddelde wachttijd (maanden)	Centrum	200	Lageweg	928	Menkema	257	Plan noord	252	Plan zuid	242	West	373										
District	Gemiddelde wachttijd (maanden)																								
Centrum	200																								
Lageweg	928																								
Menkema	257																								
Plan noord	252																								
Plan zuid	242																								
West	373																								
<p>Partijen delen de informatie over hun voorgenomen sloop en nieuwbouw en stemmen dit met elkaar af in de tussenevaluaties van de prestatieafspraken.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW heeft opgenomen dat er tot en met 2029 rekening dient te worden gehouden met de bouw van 134 huurwoningen. Hier gaat het vooral om vervangende nieuwbouw en niet om uitbreidende nieuwbouw.</p> <p>Verder houdt SUW rekening met de sloop van 118 woningen en de verkoop van 40 woningen tot en met 2029. Per saldo neemt zodoende de voorraad af met 24 woningen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019-2024</th> <th>2025-2029</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>voorraad 2019</b></td> <td></td> <td></td> <td>758</td> </tr> <tr> <td><b>nieuwbouw</b></td> <td>79</td> <td>55</td> <td>134</td> </tr> <tr> <td><b>sloop/herstructurering</b></td> <td>71</td> <td>47</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td><b>verkoop</b></td> <td>35</td> <td>5</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td><b>voorraad begin 2025</b></td> <td>-27</td> <td>3</td> <td>734</td> </tr> </tbody> </table> <p>Deze strategie van SUW wordt besproken en geëvalueerd met de andere partijen in het kader van de prestatieafspraken.</p>		2019-2024	2025-2029	Totaal	<b>voorraad 2019</b>			758	<b>nieuwbouw</b>	79	55	134	<b>sloop/herstructurering</b>	71	47	118	<b>verkoop</b>	35	5	40	<b>voorraad begin 2025</b>	-27	3	734
	2019-2024	2025-2029	Totaal																						
<b>voorraad 2019</b>			758																						
<b>nieuwbouw</b>	79	55	134																						
<b>sloop/herstructurering</b>	71	47	118																						
<b>verkoop</b>	35	5	40																						
<b>voorraad begin 2025</b>	-27	3	734																						
<p><b>Beoordeling: 6,0</b></p>																									



## Thema 2: Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties
<p>In 2018 vertalen we de resultaten van het regionale woningmarktonderzoek naar de situatie van Eemsmond. Waar nodig verzamelen we aanvullende informatie over woonlasten (kwalitatieve verdieping).</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>In het SVB is een vertaling gemaakt van de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek. Er is een analyse gedaan van verschillende informatiebestanden waaronder prognoses in de voormalige gemeente Eemsmond. In de vertaling is ook gekeken naar de verhuurbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad.</p> <p>Ook is met behulp van de Lokale Monitor de woonlasten en de ontwikkeling van de doelgroep inzichtelijk gemaakt.</p>
<p>Als de resultaten uitwijzen dat er problemen zijn met betaalbaarheid van woonlasten, werken we in 2018 en 2019 toe naar een Betaalbaarheidsagenda, waarbij iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid neemt.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Dit is niet nodig geweest.</p>
<p>Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties verspreiden informatie over regelingen in het kader van armoedebeleid onder de inwoners.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>De gemeente zou hiervoor de trekker zijn en alle informatie verzamelen. Dit is helaas nog niet van de grond gekomen.</p>
<p>Corporaties delen de ervaringen met het tweede kansbeleid bij de tussenevaluaties van de prestatieafspraken met elkaar, de gemeente en de huurdersorganisaties. De eerste evaluatie vindt plaats in mei 2018.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>In 2017 heeft SUW haar eigen tweedekansbeleid opgesteld. In 2018 is hier tussentijds op geëvalueerd en wordt gestuurd op een eenduidig tweedekansbeleid.</p>
<p>Corporaties overleggen hun voorgenomen verkoop jaarlijks aan de gemeente, gelijktijdig met de DPi (voor 1 januari). Deze lijst wordt besproken in het bestuurlijk en/of ambtelijk overleg.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Dit wordt jaarlijks gedaan.</p>

<p>De onderwerpen verbeteren van de doorstroming, de vindbaarheid en de toegankelijkheid van het woningaanbod (ontwikkeling van het gezamenlijk portaal) worden in regionaal verband uitgewerkt. Zo mogelijk wordt een relatie gelegd met afspraak 2.2</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW is met alle corporaties in de provincie gestart met Groningenbuurt, een portal waar corporaties hun bezit op zetten en ook beschikbare woningen op kunnen komen. De volgende stap is om te kijken of we ook tot een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem kunnen komen. De opdracht hiervoor is afgelopen maand versterkt door de gezamenlijke corporaties in G13 verband.</p>
<p><b>Beoordeling: 7,0</b></p>	

## Thema 3: Energiezuinige woningen

Opgaven	Prestaties
<p>De corporaties maken uiterlijk in juni 2018 en juni 2019 de energie indexen van hun woningen inzichtelijk (peildatum januari van dat jaar).</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW houdt alle energielabels en de energie indexen van haar woningen bij in Epaview. Hierin is de verdeling van de labels zichtbaar.</p>
<p>Al naar gelang er meer bekend is over de versterkingsopgave geven de corporaties inzicht in hun verduurzamingsprogramma voor 2018 en 2019 voor de woningen die <b>binnen</b> pilot 1A extensie, 1 B of de gebiedsaanpak van de Nationaal Coördinator Groningen vallen. Zij delen deze informatie met elkaar, met de gemeente en met de huurdersorganisaties, en geven bij het bod van 2019 aan welke investeringen er mee gemoeid zijn.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW heeft in het bod aan de gemeente Eemsmond/Hogeland inzicht gegeven in haar verduurzamingsprogramma. Hier zijn lokale afspraken over opgenomen:</p> <p>Sloop van de Maarweg is in 2016 gerealiseerd. Helaas heeft de geplande nieuwbouw van 30 woningen vertraging opgelopen. Het is nog steeds onduidelijk wanneer de bouw kan starten. Dit is afhankelijk van de ingebruikneming van de nieuwe brede school. Daarnaast is er vanaf budget van € 200.000 per jaar voor het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Het verduurzamen van de woningen zou worden gekoppeld aan het versterkingsprogramma van de Nationaal Coördinator Groningen. SUW hoopt op korte termijn duidelijkheid te krijgen over dit programma.</p> <p>Daarnaast worden de woningen uit het H3V programma nu geïnspecteerd door de Nationaal Coördinator Groningen.</p>
<p>Gemeente en corporaties verkennen in afstemming met de Nationaal Coördinator Groningen in welk tempo het realistisch is om gemiddeld label B te behalen, voor de woningen genoemd onder 4.2.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>De mate van de noodzakelijke versterking bepaald mede welke verduurzaming realistisch is. Wel is met de NAM een overeenkomst gesloten over het versterken en verduurzamen van de woningen uit de H3V portefeuille. Dit zal ook ten uitvoer gebracht moeten worden.</p>
<p>De corporaties hebben de intentie om:</p> <p>a. conform het Energieakkoord toe te werken naar gemiddeld label B in 2020 (Energie index 1,2-1,4) voor de woningen die buiten pilot 1A extensie, 1B en de gebiedsaanpak van de Nationaal Coördinator Groningen vallen.</p>	<p>Jaarlijks zullen woningen worden geïsoleerd. Hiervoor is een bedrag van € 500.000,- uitgetrokken. Na de isolatiemaatregelen dienen de aangepakte woningen minimaal label B te hebben (Begroting).</p> <p>Eind 2022 zijn alle woningen verduurzaamd en hebben minimaal label B (SVB). Volgens de prestatieafspraken geldt gemiddeld B voor alle huurwoningen die buiten de versterkingspilots vallen (2012; 1,2 tot 1,4).</p>

<p>b. in de eerste helft van 2018 en 2019 in beeld te brengen welke verduurzamingsmaatregelen zij in 2018 en 2019 treffen om dit te bereiken. Het betreft woningen waarvan bekend is dat zij door geëxploiteerd worden. Zij delen deze informatie met de gemeente en de huurdersorganisaties.</p> <p>PA 2018-2019</p>	
<p>Partijen onderschrijven de ambitie om versterken en herstellen te koppelen aan verbeteren en verduurzamen, maar gaan daarbij in 2018 en 2019 nog niet uit van normen die hoger liggen dan het Energieakkoord. Ook de ontwikkelingen rond energie neutrale bouw worden vooralsnog niet lokaal uitgewerkt. We wachten de resultaten in de regio af.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW heeft in haar doelstellingen rondom kwaliteit en vernieuwing van het woningbestand opgenomen dat het versterken van de woningen wordt gekoppeld aan de opgave van verbeteren en verduurzamen (Prestatieafspraken).</p>
<p><b>Beoordeling: 6,0</b></p>	

## Thema 4: Aardbevingsproblematiek

Opgaven	Prestaties
<p>De corporaties zijn proactief in het versterken en verduurzamen van het deel van hun voorraad met een veiligheidsrisico. De verantwoordelijkheid voor de versterking ligt bij NAM. De gemeenten zijn proactief in vergunningverlening, bv in de vorm van gebundelde vergunningverlening of vergunningverlening op ingreepniveau i.p.v. op objectniveau;</p> <p>PA 2018-2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Dit proces is gewijzigd en verloopt moeizaam. De verantwoordelijkheid ligt nu bij de Nationaal Coördinator Groningen. Samen met de gemeente is SUW al een half jaar bezig om een vaststellingsovereenkomst te krijgen waarin de budgetten verwerkt zijn en de voorwaarden voor de versterking. Doordat de Nationaal Coördinator Groningen dit jaar onder de verantwoordelijkheid van BZK valt en daarmee een publieksrechtelijke organisatie is, is er in het proces veel veranderd.</li> </ul>
<p>De corporaties brengen de kosten van versterking in beeld, zowel van bestaande woningen als van (al dan niet vervangende) nieuwbouw. De gemeenten ondersteunen de corporaties in het volledig vergoed krijgen van deze kosten;</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW heeft de kosten van versterking voor bestaande woningen en nieuwbouw nog niet in kaart gebracht.</p>
<p>De corporaties brengen hun verduurzamingsprogramma's in beeld en streven naar synergie tussen versterking en verduurzaming, zowel organisatorisch als financieel;</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW heeft in het bod aan de gemeente Eemswold/Hogeland inzicht gegeven in haar verduurzamingsprogramma (zie afspraak 2 onder thema 3). De verduurzamingsopgave is gekoppeld aan de versterkingsopgave en ondervindt hierdoor veel vertraging.</p>
<p>Gemeenten en corporaties stemmen hun communicatie richting bewoners op elkaar af.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Met de huurders en gemeente worden volkshuisvestelijke afspraken afgestemd door SUW. Met marktpartijen en maatschappelijke organisaties wordt door SUW samengewerkt in het belang van de huurders en de gemeente.</p>
<p>Bij de afweging welke woningen geïnspecteerd gaan worden, is naast veiligheid ook de onderhoudsstaat van woningen (achterstallig/planmatig onderhoud) zwaarwegend.</p>	<p>Met ingang van 1 januari 2019 is de gemeente Eemswold opgegaan in de gemeente Het Hogeland. Met de wethouder vinden 2 keer per jaar reguliere voortgangsgesprekken plaats. Daarnaast is regelmatig overleg in de lokale stuurgroep over de aanpak van de aardbevingsproblematiek. Met de gemeente worden afspraken gemeente, samen met collega corporaties en</p>

<p>Voorkomen moet worden dat investeringen in onderhoud achteraf teniet worden gedaan door de versterking terwijl er beter een koppeling gemaakt had kunnen worden. Corporaties en gemeenten delen deze afwegingen in de Stuurgroep Aardbevingen.</p>	<p>huurdersorganisaties over de volkshuisvestelijke zaken voor het volgend jaar. De prestatieafspraken. Daarvoor wordt jaarlijks voor 1 juli een bod uitgebracht.</p>
<p>PA 2018-2019</p>	
<p><b>Beoordeling: 6,0</b></p>	

## Thema 5: Huisvesten bijzondere doelgroepen

Opgaven	Prestaties
<p>De corporaties brengen jaarlijks in beeld welke doelgroepenwoningen er zijn in Eemshoek, met welke kwaliteit, voor juni.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW heeft in haar SVB in beeld gebracht welke doelgroepwoningen er zijn.</p>
<p>Naar aanleiding van de lokale verstaalslag van het woningmarktonderzoek (afsprake 2.2), worden nader te formuleren acties ingezet om vraag en aanbod van geschikte huisvesting op elkaar te laten aansluiten.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>De vraag-aanbodverhouding van seniorenwoningen is het hoogst. Deze woningen zijn gewild.</p> <p>De vraag-aanbod-verhouding van HAT-woningen is het laagst. Als jongeren op dit woningtype reageren maken zij de grootste kans.</p> <p>Acties om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten moeten nog worden geformuleerd.</p>
<p>De corporaties die in 2018-2019 woningen gaan versterken, ofwel de volgende fasen voorbereiden, spreken af dat zij rekening houden met toegankelijkheid voor en achter de woning. Als versterking leidt tot herinrichting van de toegangspaden tot de woning, worden deze rolstoelgeschikt gemaakt (gelijk niveau tot de drempel, stroefheid ondergrond). Daar waar het mogelijk en passend is, wordt ook de deurbreedte aangepast, dusdanig dat deze toegankelijk is voor een handbewogen rolstoel.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Het opplussen heeft als doel oudere bewoners langer de mogelijkheid te bieden in hun eigen woonomgeving te blijven wonen. Ouderen kunnen een verzoek indienen voor het aanbrengen van een dergelijke voorziening. Vervolgens wordt per aanvraag bekeken in hoeverre het binnen de jaarlijkse begroting past. Het opplussen omvat onder andere de volgende maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van een verhoogde toiletpot inclusief 1 beugel;</li> <li>• het verwijderen van de drempels in de woning incl. opvullen en aanwerken;</li> <li>• het verbreden en verhogen van de bestrating naar de voordeur;</li> <li>• het aanbrengen van een extra trapleuning;</li> <li>• het vervangen van de douchekraan door een thermostatische kraan;</li> <li>• het vervangen van een mechanische huisbel door een luider klinkende elektrische bel.</li> </ul>
<p>De vraag van jongeren en het aanbod van jongerenhuisvesting worden in beeld gebracht in het woningmarktonderzoek en de digitale kaart sociale huisvesting.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>De vraag-aanbod-verhouding van HAT-woningen is het laagst. Als jongeren op dit woningtype reageren maken zij de grootste kans.</p>

<p>Bij de ontwikkeling van de gebiedsagenda's liggen steeds deze vragen op tafel: zijn er in dit dorp, en in dit cluster van dorpen, voldoende (betaalbare) woningen voor specifieke doelgroepen?</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Jongeren tot 23 jaar hadden in 2018 een goede kans van slagen op een vrijgekomen woning. Dit geldt zeker ook voor de groep 23-34 jarigen. In 2018 was het aandeel van de 23-34 jarigen in de toewijzing 36%. Hun aandeel in de lijst ingeschreven woningzoekenden was minder groot, te weten 15%.</p> <p>Er zijn dan ook geen nieuwe maatregelen genomen om de slaagkans van de jongeren te bevorderen. Ook is niet aangestuurd op het goedkoop houden van de voorraad tot € 424,-.</p>
<p>Corporaties verlenen ook in 2018 en 2019 urgentie aan de toewijzing van woningen aan statushouders.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Met de gemeente Hogeland zijn geen afspraken gemaakt omtrent de te leveren prestaties ten aanzien van het toewijzen, verhuren en vervreemden van verhuureenheden. In de prestatie afspraken zijn er afspraken met betrekking tot het plaatsen van statushouders.</p> <p>Ten behoeve van vluchtelingen verhuurt de SUW woningen aan statushouders. In 2018 zijn er 0 woningen aan statushouders verhuurd.</p> <p>Ten behoeve van vluchtelingen verhuurt de SUW woningen aan statushouders. In 2019 zijn er 2 woningen aan statushouders verhuurd.</p>
<p><b>Beoordeling: 6,0</b></p>	



## Thema 6: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties
<p>De Delthe en SUW werken uit hoe zij inwonersinitiatieven willen faciliteren en implementeren in 2018 en 2019. Daarbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht met het beleid van Marenland en Wierden en Borgen.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Dit is gebeurd en ook in een nieuwsbrief kenbaar gemaakt. Er is budget vrijgemaakt en bewoners kunnen op onze site lezen hoe ze hiervoor in aanmerking kunnen komen. Ook is er een aanvraagformulier op de website van SUW.</p>
<p>Corporaties en gemeente zijn bereid om middelen ter financiering van inwonersinitiatieven te stapelen (cofinanciering), voor zover passend binnen de doelstellingen van beleid. Zij zoeken hierover afstemming op uitvoerend niveau. Vanuit de gemeente is de dorpencoördinator hiervoor de contactpersoon.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>Prettig wonen wordt mede bepaald door een goede woon- en leefomgeving. In de prestatieafspraken met de gemeente is afgesproken om dit nader uit te werken. De SUW stimuleert daar waar mogelijk het optimaliseren van de woon- en leefomgeving. Ook de verkoop van woningen – in de wijken Menkema en Ripperdadrift - kan daarbij als gezegd een positieve rol spelen. In de begroting is een budget beschikbaar gesteld van € 25.000 per jaar. Huurders kunnen een project indienen. Hier is in 2019 geen gebruik van gemaakt.</p> <p>In de documentatie is niks terug te vinden over cofinanciering.</p>
<p>Corporaties maken inzichtelijk waar ze hun budget voor leefbaarheid aan besteden en laten in het bod voor 2019 zien hoeveel het beschikbare budget bedraagt.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>SUW heeft in de begroting van 2018 en de jaren daarna een post opgenomen voor bewonersinitiatieven conform dat van de collega's. In de begroting van 2018 is voor de komende jaren nu jaarlijks een bedrag gereserveerd van € 50.000. Bewoners kunnen met verzoeken ven voorstellen komen om hier invulling aan te geven. In 2019 is dit bedrag bijgesteld naar € 25.000</p>
<p>Corporatie en gemeente delen kennis op het gebied van leefbaarheid met elkaar in het ambtelijk overleg en bij de ontwikkeling van de gebiedsagenda's. De dorpencoördinator is de contactpersoon voor vragen en signalen buiten het reguliere overleg. De huurdersorganisaties worden betrokken bij specifieke projecten.</p>	<p>Samen met de dorpen coördinator heeft SUW voor de wijk Ripperda een plan opgesteld om de leefbaarheid te vergroten. Er zijn een drietal bewonersavonden georganiseerd waar SUW huis aan huis is gegaan bij alle bewoners. Helaas bleek er nauwelijks animo om iets te doen, of om met voorstellen te komen. Daarnaast zijn de dorpen coördinator en de SUW nauw betrokken geweest bij de oprichting van de dorpsvereniging.</p>
<p>SUW doet in samenwerking met Marenland een voorstel voor de aanpak van leefbaarheid (met als onderdeel tuinonderhoud)</p>	<p>Op verschillende plaatsen in het dorp heeft de SUW gezorgd voor de totstandkoming en het in stand houden van speeltuintjes. Een belangrijke voorwaarde is daarbij, dat de bewoners zelf een ruim deel van de verantwoordelijkheid dragen. In 2018 heeft de SUW samen</p>

<p>voor de Ripperdadrift in Uithuizen en implementeert dit in 2018. Een gezamenlijke wijkschouw met gemeente, corporatie, huurders (-organisatie) en Dorpsbelangen wordt daarbij mogelijk ingezet als instrument.</p> <p>PA 2018-2019</p>	<p>met Marenland en de Gemeente in de wijk Menkema de plaatsing van een AED mogelijk gemaakt. Bewoners die hun tuinen niet onderhouden worden gewezen op het feit dat zij dit conform het huurreglement behoren te doen. Tevens worden de tuinen van leegstaande woningen onderhouden door een hoveniersbedrijf.</p>
<p><b>Beoordeling: 7,0</b></p>	

# Position paper ter voorbereiding op visitatie

### Inleiding

*Stichting Uithuizer Woningbouw is als kleine corporatie stevig op weg om steeds professioneler te werken. Onze organisatiestructuur is de afgelopen jaren gemoderniseerd. De werkorganisatie heeft nieuwe impulsen gekregen. In 2019 vierden we ons honderdjarig bestaan. We hebben toen met onze stakeholders vastgesteld dat onze bijdrage voor de volkshuisvesting in Uithuizen van grote en blijvende betekenis is. In ons nieuwe beleidsplan staat hoe we dit invullen: Altijd een échte sociale huisvester.*

### Aandachtspunten vorige visitatie

*In 2017 zijn we gevisiteerd. Uit die visitatie bleken serieuze aandachtspunten voor onze organisatie. Zeker op het terrein van governance, ambities en vermogensinzet zijn er toen kritische noten gekraakt. Samengevat: Rondom governance waren checks en balances niet op orde. De commissarissen overtraden de zittingstermijn, en was te weinig kritisch en stimulerend in haar toezichtsrol. De scheiding van bestuur, toezicht en werkorganisatie was onvoldoende. Hierdoor kon de intern toezichthouder onvoldoende ingrijpen indien noodzakelijk. De visitatiecommissie beoordeelde dit als zorgwekkend. Daar komt bij dat het bestuur zich onvoldoende aan de eisen uit de Woningwet hield. Zij functioneerde traag.*

*Een tweede zorgpunt van de visitatiecommissie was of SUW in haar investeringsplannen voldoende rekening hield met de maatschappelijke opgaven waar zij voor staat.*

*Al met al stevige bevindingen, waarbij de commissie de nodige verbeteringsuggesties heeft gedaan. Ook bij SUW was het duidelijk dat verandering nodig was. De visitatie was in die zin een bevestiging. De afgelopen jaren hebben we daarom belangrijke stappen gezet in een goede inrichting van de governancestructuur, en de uitwerking van strategisch beleid (strategisch voorraadbeleid en het beleidsplan).*

### Leeswijzer

*In deze position paper geven we als aftrap voor de visitatie aan waar we nu staan in dit veranderproces. Wij besluiten deze notitie met enkele vragen waar we vanuit de commissie graag een reflectie op willen.*

### Missie en visie: waar staan we voor

*In ons beleidsplan formuleren we onze inzet als volgt:*

*“De SUW is dé corporatie voor mensen die in Uithuizen en omgeving willen huren. Voor mensen met een lager inkomen zorgen wij voor goede en betaalbare huisvesting. Volkshuisvesting is wat SUW drijft. De SUW zet zich daarom met volle overtuiging in op een betere aansluiting van het woonaanbod bij de veranderende vraag, en op leefbaarheid en vitaliteit.”*

*Ook al maken we een organisatieontwikkeling door, we zijn stabiel in onze maatschappelijke opdracht en positionering. Wij leggen de focus bij de volgende speerpunten:*

- *Wij zijn een échte sociale huisvester: Onze absolute prioriteit is dan ook dat we ons blijven inzetten voor voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor wie in Uithuizen wil huren.*
- *SUW is betrokken in Uithuizen en omgeving: Van origine zijn wij onderdeel van Uithuizen. Dit schept verantwoordelijkheden. Wij blijven hierop altijd aanspreekbaar. Wij zien deze verbondenheid ruimer dan enkel de kern Uithuizen. Wij leveren graag onze volkshuisvestelijke bijdrage aan opgaven in regio.*

- *Onze organisatie maakt het verschil: Wij doen ons werk goed, maar willen ons verder verbeteren. Een speerpunt is het verder professionaliseren van onze organisatie.*

## **Doelen: wat willen we bereiken**

*In ons beleidsplan en ons strategisch voorraadbeleid hebben we doelen geformuleerd. In ons beleidsplan heeft dit een meer strategisch karakter. In het strategisch voorraadbeleid en prestatieafspraken concretiseren we dit naar onze investeringsdoelen.*

- *De SUW biedt genoeg betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen. De vernieuwde woningvoorraad voorziet goed in de veranderde woonbehoeftes van onze huurders. We zien een groeiend aantal kleine huishoudens onder onze huurders (jongeren en ouderen) terwijl onze portefeuille voor een groot deel bestaat uit traditionele gezinswoningen. Bovendien blijft vernieuwing noodzakelijk. In het strategisch voorraadbeleid hebben we hier doelen aan toegevoegd ten aanzien van groei / krimp van onze portefeuille en inzet op meer levensloopgeschikte woningen.*
- *Onze huurders kunnen rekenen op een toekomstbestendige woning. Al onze woningen zijn van goede energetische kwaliteit en blijven een gunstige prijs-kwaliteitverhouding houden. De Aedes Woonagenda stelt als doel om in 2021 de woningvoorraad op een gemiddeld energielabel B te hebben. Door afstemming op het aardbevingsdossier halen wij dit doel in 2022. In 2050 zal de woningvoorraad volledig CO2-neutraal zijn.*
- *De SUW wordt als een vanzelfsprekende samenwerkingspartner gezien op het gebied van alles wat het wonen raakt in Uithuizen. Bewonersorganisaties, dorpsvereniging, zorgpartijen, gemeente en marktpartijen betrekken de SUW in hun samenwerking. De SUW doet dat ook andersom. De vraagstukken waar wij voor staan hebben steeds vaker een integraal karakter. We zoeken de samenwerking bij onze inzet voor een meer leefbaar Uithuizen.*
- *Onze huurders wonen in een leefbaar en aantrekkelijk dorp. In het belang van het dorp investeren wij in de leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed en in woonbegeleiding. Bij vastgoedvraagstukken kunnen initiatiefnemers gebruik maken van onze expertise. Bij sociale vraagstukken zijn wij betrokken vanuit onze zorg voor onze huurders.*
- *Wij hebben een bredere inzetbaarheid rondom complexe opgaven. Door onze flexibelere houding kunnen wij makkelijker inspelen op de vraag van onze huurders. Elkaars werk overnemen is een stuk makkelijker geworden.*
- *We werken met eenduidige en professionele werkprocessen. Elke werknemer weet hoe deze processen werken. We blijven onze huurders persoonlijke dienstverlening bieden: oog in oog én digitaal. Wij gaan aan de slag met het verbeteren en actualiseren van onze bedrijfsprocessen, mede vanuit onze klantvisie. Dit doen we als team en waar mogelijk en voor meerwaarde samen met collega's als De Delthe die als kleine corporatie voor dezelfde uitdagingen staat.*

## **Stand van zaken: waar staan we nu**

*In 2018 hebben we een belangrijke stap gezet in de herinrichting van onze organisatie. De raad van commissarissen is opnieuw samengesteld, waarmee we voldoen aan compliance- vereisten. We werken met een directeur-bestuurder wat de slagkracht van onze organisatie heeft vergroot. Ook hebben we onze investeringsopgave in beeld gebracht, en staan we klaar om te starten met de uitvoering. Deze nieuwe start hebben we gemarkeerd bij de viering van ons 100-jarig bestaan in 2019.*

*Die start kent hobbels. Vanuit de aardbevingsproblematiek zien we een olopende versterkingsopgave. Dit leidde tot vertraging in de uitvoering, omdat we in afwachting waren van het aardbevingsdossier. Stappen voorwaarts zetten met de onzekerheid rond de versterkingsopgave zou niet verstandig zijn. Gevolg is wel dat onze investeringsruimte (onbedoeld en ongewild) op de plank blijft liggen. Er komt gelukkig meer duidelijkheid over de versterkingsopgave, waardoor we nu versneld aan de slag kunnen. Het gaat zoals het nu lijkt om ruim 430 woningen die in het kader van de versterking aangepakt moeten worden, daaronder ook woningen in Uithuizen Noord en de Riepenbuurt die wij de komende jaren willen slopen, in plaats van versterken. Deze zijn in de meerjarenbegroting meegenomen.*

*Ook bij de overige 320 woningen zal voor een aanzienlijk deel versterken niet interessant zijn. Onze verwachting is dan ook dat een groot deel van ons vermogen ingezet wordt voor vernieuwing van ons bezit. Daarmee wordt meteen invulling gegeven aan de opgave voor de energietransitie naar de toekomst en het zorgen voor een woningbezit dat past bij de huidige en toekomstige doelgroep.*

*Over de eventueel resterende financiële overmaat, voeren we met corporaties in de regio gesprekken: kunnen wij investeringsopgaven van hen overnemen? Hierbij kijken we primair naar corporaties in onze regio, met vergelijkbare vraagstukken van aardbevingen en potentiële bevolkingskrimp.*

*In de tweede plaats zien we ook dat de leefbaarheid in onze wijken onder toenemende druk staat, door veroudering van deze wijken, opschalen van voorzieningen, en doordat meer huurders in een afhankelijke positie zitten. Hier hebben we bij de voorgenomen vernieuwing van wijken extra aandacht voor, gericht op een situatie waarin dragende en vragende groepen samen in één buurt kunnen wonen.*

*Ten aanzien van leefbaarheid is onze positie in het netwerk van grote meerwaarde. Zo waren we betrokken bij het initiatief voor een dorpsvereniging. Nu deze vereniging voldoende draagkracht heeft, zetten we een stap terug en zijn wij vooral faciliterend.*

*In de derde plaats hebben we in 2019 onze klantvisie uitgewerkt. In de voorbereiding hiervan bleek dat onze huurders tevreden zijn met onze dienstverlening. In de afgelopen jaren hebben wij steeds goed gescoord in de Aedes Benchmark. En daar waar de scores voor ons doen wat lager uit vielen was dit ook verklaarbaar. We kunnen ons nog verbeteren in procedures, digitale mogelijkheden en het persoonlijke contact. Daar werken we aan vanuit onze klantvisie.*

*Zoals eerder gesteld zijn we in 2016 vanuit ons beleidsplan gestart met de professionalisering van onze organisatie. De governance-structuur is aangepast. We merken dat we op een meer structurele wijze invulling kunnen geven aan onze opgaven. Dit heeft in 2019 en 2020 zijn vertaling gekregen in een klantvisie, strategisch voorraadbeleid en beleidsplan. Nu zijn we klaar voor het verder vormgeven aan de uitvoering, waar nodig in samenwerking met De Delthe. Wij hebben in die samenwerking eerste stappen gezet. Dat gebeurt op bestuurlijk niveau door onderlinge uitwisseling, vervanging en gezamenlijke beleidsvorming, op organisatieniveau door gezamenlijke inkoop (ICT), controllersfunctie, bewonerscommunicatie en werken aan versterking.*

## **Maatschappelijke prestaties**

*Met de gemeente voeren we overleg over prestatieafspraken. Dit heeft in 2019 weer geleid tot nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2020-2023. Deze afspraken komen in een goede en constructieve samenwerking tot stand. Dit is mede te danken aan een open samenwerking met het gemeentebestuur, onze huurdersvereniging, en onze collega's. Wij zien tegelijkertijd dat hier nog veel te winnen is. De afspraken kennen veel gedeelde intenties, die ook overeenkomen met ons beleidsplan. Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en de prestatieafspraken geven nog onvoldoende sturing en uitdaging. Hierin speelt mee dat de gemeente Het Hogeland na de fusie prioriteiten heeft moeten stellen. De gemeente is voornemens een nieuw woonplan op te stellen. Het zou waardevol zijn als dit plan meer sturing biedt.*

*De komende jaren vullen we onze maatschappelijke prestatie in door uitwerking van de intenties uit de prestatieafspraken, zoals de versterkingsopgave en de uitvoering van ons strategisch voorraadbeleid.*

## **Reflectie bestuurder**

*Tot slot: wij zijn met SUW een nieuwe weg ingeslagen. Dit geeft onze organisatie nieuw elan. Dit merken wij in onze dagelijkse praktijk. We staan weer vooraan bij het invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave in Uithuizen. Hopelijk ervaren onze huurders en stakeholders dit. Wij zijn dan ook benieuwd naar de bevindingen vanuit de visitatie om deze ontwikkeling van onze organisatie verder te kunnen schragen.*

*Bij deze visitatie vragen we aan de commissie om op een aantal onderwerpen / vragen nader in te gaan:*

- *Wij hebben te maken met een gemeente die net ontstaan is uit een fusie van meerdere gemeenten. Daarmee heeft deze gemeente een groot werkgebied, waar ons werkgebied juist zeer overzichtelijk is. Wij merken tot op heden dat de gemeente in een constructieve houding met lokale partners, zoals SUW, samenwerking zoekt. Wij zijn daarbij een 'anker' voor hen richting Uithuizen. Dat ervaren we vanuit ons perspectief. We zijn benieuwd of deze positionering vanuit gemeente en andere stakeholders herkend wordt? Welke kansen zien onze stakeholders voor ons in de samenwerking met de andere corporaties; wellicht ook ter ondersteuning van andere corporaties?*
- *Wij waren betrokken bij het initiatief voor een dorpsvereniging Uithuizen. Daarbij hadden we aanvankelijk een initiërende rol. Nu kiezen we bewust een meer volgende rol. Wordt dat herkend? En hoe wordt onze rol hierin gewaardeerd? Zijn verwachtingen over onze inzet in voldoende mate afgestemd en gecommuniceerd met 'het dorp'? Hoe kijkt de visitatiecommissie naar onze rol in het dorp, en welke kansen ziet zij in het vormgeven aan de betrokkenheid bij de dorpsgemeenschap?*

*Harry Oosting  
Directeur Bestuurder SUW*

## **Bijlage 3: Geïnterviewde en geënuquëteerde belanghebbenden**

### **Directeur-bestuurder**

Harry Oosting

### **Raad van Commissarissen**

Wiebe Zorge, voorzitter

Erik de Haas

Jan Dunning

### **Personeelsvertegenwoordiging**

Marieke Middendorp

Robin Bult

### **Gemeente Het Hogeland**

Mariette de Visser, wethouder

Saskia Reinders, beleidsmedewerker

### **Huurdersvertegenwoordiging**

Miranda Slob

Kees van de Water

### **Collega-corporaties**

Rinze Kramer, De Delthe

Gerke Brouwer, Marenland

Anita Tijsma, Acantus/ voorzitter Kr8

### **Nationaal Coordinator Groningen**

Samer Sofan

## Bijlage 4: Bronnenlijst

### Algemeen

- Positionpaper

### Presteren naar opgaven en ambities

- Beleidsplan 2016-2019
- Jaarplannen en begrotingen
- Bod van de corporatie aan de gemeente Eemsmond
- Prestatieafspraken met de gemeente Eemsmond 2018-2019
- Prestatieafspraken met de gemeente Het Hogeland 2020-2023
- Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)
- Woonvisie van gemeente Eemsmond
- Jaarverslagen 2016 2017 2018 en 2019 met volkshuisvestingsverslagen
- Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid)
- Documenten met en over eigen doelstellingen (betaalbaarheid en verkoop)
- Strategisch voorraadbeleid
- Verkoopbeleid bezit
- Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses van het werkgebied
- Reglement inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen woongelegenheden
- Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
- Energielabels

### Presteren volgens belanghebbenden

- Diverse zienswijzen van gemeente en huurdersorganisatie
- Ingevulde enquêtes van diverse belanghebbenden
- Verslagen bestuurlijk overleg gemeente Eemsmond en Het Hogeland
- Verslagen van overleg met de gemeente en corporaties
- Rapportage klantonderzoek SUW
- Aedes Benchmark 2016 t/m 2019
- Nieuwsbrieven SUW
- Woningmarkt onderzoeken en convenanten
- Verslagen van overleg met de HuurdersOrganisatie Uithuizen

### Presteren naar vermogen

- De oordeelsbrieven van Autoriteit woningcorporaties
- Aw Governance-inpecties
- Corporatiebenchmarkcentrum: overzicht kengetallen en verloop daarin
- WSW: cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Jaarrekeningen 2016, 2017, 2018 en 2019 en jaarverslag
- (Meerjaren)begrotingen en financiële meerjarenramingen
- Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)
- Tussentijdse rapportages KPI
- Tertiaalrapportages



- Kasstroomberekeningen en bedrijfswaardeberekeningen
- Van accountant; managementletters, verslagen en brieven
- Managementletters
- Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency
- Strategisch VastgoedBeleid SUW
- Documenten over wijziging van de interne organisatie en efficiency
- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan

## Governance

- Bestuursverslagen SUW
- RvC verslagen
- Beleidsplan
- Benoeming voorzitter & vicevoorzitter
- Beoordeling & beloningssystematiek DB SUW
- Evaluatiegesprek RvC onderling
- Evaluatieverslag SUW Uithuizen
- Profielschets DB
- Profielschets RvC
- Reglement bestuur SUW
- Reglement RvC
- Visie op toezicht

## Bijlage 5: De meetschaal

### Rapportcijfers

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling.

Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

### Referentiekader voor plus- en minpunten

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. aangegeven.

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

aangegeven wat het zogenaamde beoordeelt dus in voldoet. Vervolgens positieve of aan de mate waarin in het minpunten

## 5 Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), uitmuntend (10).

een 6 én bovendien meer criteria voor beoordeling die zeer goed (9) of

## 6 Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming van criteria is niet limitatief en de criteria hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

## Bijlage 6: De vier perspectieven toegelicht

### Presteren naar Opgaven en Ambities

#### Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De opgaven zijn in ieder geval relevant als ze door de bestuurder als zodanig zijn benoemd in het position paper en/of voortkomen uit de regionale/landelijke afspraken en/of genoemd staan bij de rijksprioriteiten.

De prestaties worden geordend naar de prestatievelden of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn verwoord en eventueel aangevuld met die uit het ondernemingsplan.

#### Ambities

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

### Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. Belanghebbenden (huurders, gemeenten) en overige belanghebbenden zoals zorgorganisaties geven rapportcijfers (met daarbij een toelichting) voor de mate waarin zij tevreden zijn over de:

- Maatschappelijke prestaties van de corporatie,
- Relatie en de wijze van communicatie met de corporatie,
- Mate van invloed op het beleid.

Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) aan wat zij vinden van de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken (in woorden, niet in cijfers). De commissie vraagt tot slot alle belanghebbenden op welke punten de corporatie kan verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen (lijst met verbeterpunten). De commissie vat alle beoordelingen (dus rapportcijfers én toelichtingen) samen in het visitatierapport.

Bij de beoordeling van de prestaties wordt de indeling en terminologie van de prestatieafspraken gehanteerd, net als bij Presteren naar Opgaven zodat deze voor de belanghebbenden herkenbaar zijn.

### Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt 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 haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie beoordeelt niet de financiële continuïteit of doelmatigheid, maar kijkt naar visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, om te kunnen oordelen hoe goed en gemotiveerd de corporatie haar vermogen maatschappelijk benut, mede in relatie tot de externe opgaven en lokale context.

## Governance van maatschappelijk presteren

Bij Governance ligt het accent op het maatschappelijk presteren van de corporatie in de lokale context. Daarnaast is er sprake van ontdebbling: de punten die de Aw (Autoriteit woningcorporaties) sinds 2015 toetst (zoals samenstelling raad van commissarissen, zelfevaluatie) en de toets op de Governancecode worden niet meer door de visitatiecommissie beoordeeld. De commissie vormt zich een oordeel over:

- De strategievorming en prestatiesturing van de maatschappelijke prestaties,
- De maatschappelijke rol van de raad van commissarissen,
- De externe legitimatie en verantwoording.

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



## Bijlage 7: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



### **ir. drs. J.G.M (Joke) Bults**

Joke Bults werkt als zelfstandig interimmanager en adviseur voor woningcorporaties, zorg en overheid, met haar achtergrondkennis Bouwkunde (TUE) en Organisationspsychologie (UU). Zij heeft ruime ervaring op het gebied van Vastgoed, Bedrijfsvoering, Organisatieveranderingen en Wonen. Joke werkt als projectleider bij het innovatiecentrum Pioneering en is LEAN-adviseur bij Accent Organisatieadvies. De afgelopen jaren heeft zij diverse verandertrajecten bij woningcorporaties begeleid. Daarvoor was zij eindverantwoordelijk voor Vastgoed, Financiën en Stafdiensten bij de landelijke woningcorporatie De Woonplaats in Enschede.

Door haar werkervaring binnen de corporatiesector en de commerciële dienstverlening kan Joke bij visitaties snel tot de kern komen en schakelen tussen interne en externe belangen en ambities. Als visitator wil Joke een eerlijk en realistisch beeld van de woningcorporatie geven en de eventuele verbeterpunten helder maken. Met de visitaties wil zij bereiken dat woningcorporaties nog meer inzicht krijgen in hun functioneren en gemotiveerd worden om zich steeds verder te verbeteren en succesvol te worden.



## **ing. L. (Lars) Wolfkamp**

Lars Wolfkamp studeerde Bouwtechnische Bedrijfskunde aan de Hogeschool Utrecht, hij was hier tevens de eerste student die het Honours traject doorliep. Na zijn opleiding heeft hij als huisvestingsadviseur jarenlange ervaring opgedaan in het maatschappelijk vastgoed. Hij is begonnen in de rol van programmamanager en is actief geweest bij het opstellen van huisvestingsplannen voor onder andere de Hogeschool voor de Kunsten in Utrecht (HKU) en de Vrije Universiteit (VU).

De laatste jaren is Lars ad interim actief geweest in de rol van asset- en portefeuillemanager. Als Assetmanager bij het Rijksvastgoedbedrijf heeft hij een grote kantorenportefeuille in Den Haag beheerd. Momenteel is Lars werkzaam als interim portefeuillemanager Cultuur en Erfgoed bij de Gemeente Utrecht.

Door zijn interim- en projectervaring is Lars gewend om organisaties in een korte tijd de doorgronden, en snel de verbeterpunten te duiden. Zijn rol als adviseur maakt dat de adviezen scherp, begrijpelijk en opbouwend zijn. Een visitatie is voor hem geen doel op zich, maar een middel om je als organisatie verder te ontwikkelen en te verbeteren.

## **Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.**

Plaats: Odijk

Datum: 6 oktober 2020

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

### **Stichting Uithuizer Woningbouw**

in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Ir. D. Koningen

*Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • De Vork 2 • 3984 PA Odijk*  
E [info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl) • [www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)

## **Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren**

Plaats: Odijk

Datum: 6 oktober 2020

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

### **Stichting Uithuizer Woningbouw**

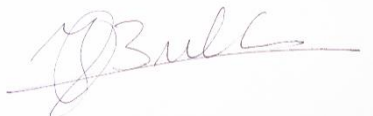
verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Voorzitter van de visitatiecommissie



ir. drs J.G.M. Bults

Secretaris van de visitatiecommissie



Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • De Vork 2 • 3984 PA Odijk  
E [info@pro-corp.nl](mailto:info@pro-corp.nl) • [www.pro-corp.nl](http://www.pro-corp.nl)