



Visitatierapport
Woningstichting De Delthe
2010 - 2014



Woningstichting de Delthe

Utrecht, 14 januari 2016

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. H. Van Santen (voorzitter)
Mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris)

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex zo'n 290 visitatietrajecten af. Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen overige advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Visitaties waren tussen 2007 en halverwege 2015 verplicht voor leden van Aedes. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 zijn alle woningcorporaties verplicht zich elke vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau.

In 2014 is de vijfde versie van de landelijk geldende visitatiemethodiek ingevoerd. Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bewaakt de kwaliteit van de visitaties en beheert de visitatiemethodiek. De nadruk in de methodiek verschoof door de jaren heen van leren en verbeteren naar verantwoording.

Wij zien visitatie als een belangrijk verantwoordingsinstrument voor corporaties. Daarnaast is het een leerinstrument. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. Wij zijn blij dat de nieuwe visitatiemethodiek meer aandacht vraagt voor reflectie op de prestaties en verbetermogelijkheden. Zo doet de commissie verbetersuggesties, maar krijgen ook belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie. Ook juicht Raeflex de meer prominente rol van huurders(organisaties) tijdens de visitatiegesprekken toe. Zij moeten volgens de nieuwe visitatiemethodiek altijd face-to-face spreken met de commissie. Dit is een werkwijze die Raeflex al langer hanteerde en die nu formeel is voorgeschreven.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 5.0. Wij feliciteren Woningstichting De Delthe met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woningstichting De Delthe zich herkennen in het rapport en kritische sparring partners zijn en blijven voor de corporatie.

Vanuit Raeflex willen wij iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk danken!

Wilma de Water
directeur

Inhoud

Voorwoord	3
Inhoud	5
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	7
A Recensie	9
B Scorekaart	13
C Samenvatting	15
D Reactie Woningstichting De Delthe	19
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief	21
1 Visitatie bij Woningstichting de Delthe	23
1.1 Schets Woningstichting De Delthe	23
1.2 Werkgebied Woningstichting De Delthe	24
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	25
2.1 Beschrijving van de opgaven	25
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	27
2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven	27
2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven	29
2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven	29
2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven	29
2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities	30
3 Presteren volgens Belanghebbenden	31
3.1 De belanghebbenden van Woningstichting De Delthe	31
3.2 Beoordeling belanghebbenden	32
3.3 Verbeterpunten belanghebbenden	33
3.4 Conclusies en motivatie	34
4 Presteren naar Vermogen	37
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	37
4.2 Conclusies en motivatie	37
5 Governance	39
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	39
5.2 Conclusies en motivatie	40
Deel 3 Bijlagen bij het rapport	45
Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen	47
Bijlage 2 Curricula vitae	51
Bijlage 3 Bronnenlijst	57
Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen	59
Bijlage 5 Prestatietabel De Delthe te Usquert	61
Bijlage 6 Meetschaal	69
Bijlage 7 Checklist Governancecode	71

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort



Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A Recensie

Terugblik op visitatie 2011

De visitatiecommissie in 2011 was positief over het beleid, de maatschappelijke prestaties van De Delthe en de rol die de corporatie speelde in de regio. Wat de corporatie volgens belanghouders typeerde waren de korte lijnen, maatwerk en servicegerichtheid. De visitatiecommissie noemde De Delthe behoedzaam, doordacht, maar ook risicomijdend. De Delthe had een duidelijk beeld van de steeds groter wordende lokale en regionale opgaven. Om de opgaven het hoofd te kunnen bieden dacht De Delthe na over vergaande samenwerking en desnoods fusie met andere corporaties, maar dit heeft tot op dit moment nog niet tot een vergaand samenwerkingsverband geleid.

Resultaten visitatie 2011-2014

Korte profilering: te kampen met krimp, vergrijzing en aardbevingsschade

De Delthe is een kleine corporatie (ruim 500 verhuureenheden) in vijf dorpen in Noord-Oost Groningen. Deze regio heeft te kampen met structurele krimp en vergrijzing. Daarnaast heeft De Delthe om te gaan met de aardbevingseffecten ten gevolge van de gaswinning. Hierdoor is schade ontstaan aan circa 300 woningen van De Delthe en haar kantoorpand; in totaliteit gaat het om meer dan de helft van haar bezit. De sociaal maatschappelijke impact van de aardbevingen komt hier nog bovenop. De verkoop van (huur)woningen stagneert, naast de effecten van de "dubbele" vergrijzing, mede hierdoor.

Intensieve samenwerking van corporaties in regio

De corporaties in Noord-Oost Groningen hebben een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid opgesteld. De opgaven zijn te omvangrijk en complex voor de individuele corporatie. De herstructureringsopgaven maken een goede onderlinge afstemming noodzakelijk. De corporaties voeren gezamenlijk de onderhandelingen met de NAM over de kosten van de aardbevingsschade. De omvang van De Delthe maakt het niet mogelijk hierbij een leidende rol te spelen. De corporatie heeft voor dit jaar een pilot van vijf woningen opgezet om de aardbevingsschade te herstellen. De ervaring die zij hiermee opdoet, wil zij inzetten om de overige woningen aan te pakken.

Klantvriendelijke organisatie

De commissie heeft via gesprekken met individuele huurders kunnen constateren dat huurders zeer tevreden zijn over de corporatie. De Delthe is een voor huurders zeer toegankelijke corporatie. De lijnen zijn kort. Als huurders bellen met een klacht, worden ze snel geholpen. Het geborgd en objectief meten van de huurderstevredenheid heeft De Delthe sinds kort opgestart.

Communicatie over projecten met belanghebbenden op orde

De corporatie heeft een prima verstandhouding met haar directe belanghebbenden. Projectoverleg vindt regelmatig plaats. Desgevraagd informeert de corporatie belanghebbenden. Ze doet dat echter niet proactief en vaak op ad-hocbasis. De website van de corporatie voldoet niet aan de vereisten die horen bij een corporatie anno 2015. Directe huurdersinformatie is wel aanwezig.

Governance: uitdagende professionaliseringslag

De Delthe wordt gekenmerkt door een zogenaamde drielagenstructuur. Naast een manager/leider van de werkorganisatie, is er een bestuur, bestaande uit betrokken vrijwilligers, en een raad van toezicht. De bestuurders krijgen een bescheiden vergoeding. De complexiteit van de opgaven in het werkgebied, naast veranderingen in wet- en regelgeving, trekt een steeds steviger wissel op de inzet en competenties van deze vrijwillige bestuursleden. De Delthe staat dan ook voor een uitdagende professionaliseringslag om deze complexe context adequaat te kunnen handelen en om met voldoende slagkracht de toekomst in te kunnen gaan. Op het gebied van governance behoeven verschillende aspecten verbetering, die relatief gemakkelijk op orde kunnen worden gebracht.

Financiële positie goed op orde

De financiële positie van De Delthe was de afgelopen jaren op orde en bewoog zich ruim binnen de marges, zoals gesteld door de externe toezichthouders. De corporatie heeft een kleine werkorganisatie met vier medewerkers en heeft relatief opvallend lage bedrijfslasten. De Delthe werkt vanuit een financieel solide basis.

Sterke punten:

- + Betrokken bij de dorpen
- + Coöperatief
- + Tevreden huurders
- + Klantvriendelijk (vriendelijk, snel, toegankelijk, korte lijnen)
- + Relatief lage huren
- + Onderhoud en klachtenafhandeling op orde
- + Vermogenspositie goed op orde

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie geeft Woningstichting De Delthe rond vier thema's de volgende verbeteringsuggesties mee:

Onderzoek hoe de organisatie de omvangrijke, complexe en risicovolle opgaven voor de komende tijd (krimp, vergrijzing, aardbevingsproblematiek) het beste kan aanpakken. Onderzoek:

- hoe De Delthe haar slagkracht en professionaliteit kan verbeteren;
- hoe De Delthe de financiële lange termijn risico's kan verminderen;
- welke organisatiestructuur het beste bij deze opgaven past;
- welke vorm en intensiteit van samenwerking met andere corporaties in het werkgebied de meeste meerwaarde kan bieden;
- hoe de betrokkenheid van de huurder bij al deze opgaven kan worden versterkt.

Breng verbetering aan op het onderdeel Governance op de volgende punten:

- Besteed in de informatie voor het management, bestuur en toezicht op evenwichtige wijze, structureel en geborgd, aandacht aan alle beleidsaspecten en stuur primair op afwijkingen die zich voordoen.
- Definieer welke informatie, wanneer en met welk doel en voor welke laag in de topstructuur benodigd is.

- Actualiseer (of stel op) alle verplichte en relevante governance-documenten¹.
- Voer conform de Governancecode jaarlijks een zelfevaluatie uit. De commissie adviseert om dit in eerste instantie onder externe begeleiding te doen. Dit geldt zowel voor de raad van toezicht als voor het bestuur.
- Organiseer een actuele en formele overlegvorm met huurders in het kader van de Overlegwet.

Vergroot de transparantie en verbeter de communicatie:

- Actualiseer de website conform de Governancecode² en maak verplichte documenten uit de Governancecode evenals overige informatie toegankelijk om belanghebbenden te informeren³.
- Informeer actief en structureel alle belanghebbenden⁴.
- Betrek de gemeente meer op voorhand bij de ontwikkeling van beleid.

Vergroot de inzet op verduurzaming woningbestand

- Leg hierbij een relatie met de aanpak van de aardbevingsschade.
- Leg hierbij een relatie met het betaalbaar houden van de woonlasten.

¹ Statuten, beleggingenstatuut, Mandateringsstatuut, Verbindingen/investeringsstatuut, Bestuursreglement, Reglement RvT

² Governancestructuur, Integriteitscode, Klokkenluidersregeling, Hoofdlijnen Remuneratierapport van de RvT, Reglement RvT, Profielschets RvT, Visitatierapport.

³ Bijvoorbeeld jaarverslagen, visie, nieuwsbrieven.

⁴ Bijvoorbeeld door het toesturen jaarverslagen, informeren over visies.

B Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									6,8
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	7,0	7,0	6,0	7,0		7,0	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									6,6
Prestaties	7,0	7,0	7,4	6,0	7,5		7,0	50%	
Relatie en communicatie							7,5	25%	
Invloed op beleid							5,0	25%	
Presteren naar Vermogen									6,9
Financiële continuïteit							7,0	30%	
Doelmatigheid							8,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
Governance									5,0
Besturing	Plan					7,0	5,7	33%	
	Check					5,0			
	Act					5,0			
Intern toezicht	Functioneren RvT					4,0	4,3	33%	
	Toetsingskader					5,0			
	Toepassing Governancecode					4,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					5,0	5,0	33%	
	Openbare verantwoording					5,0			
1 Huisvesting van de primaire doelgroep						4 (Des)investeringen in vastgoed			
2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer						6 Overige/andere prestaties			

*) Alleen in hele getallen

C Samenvatting

Visitatie Woningstichting De Delthe

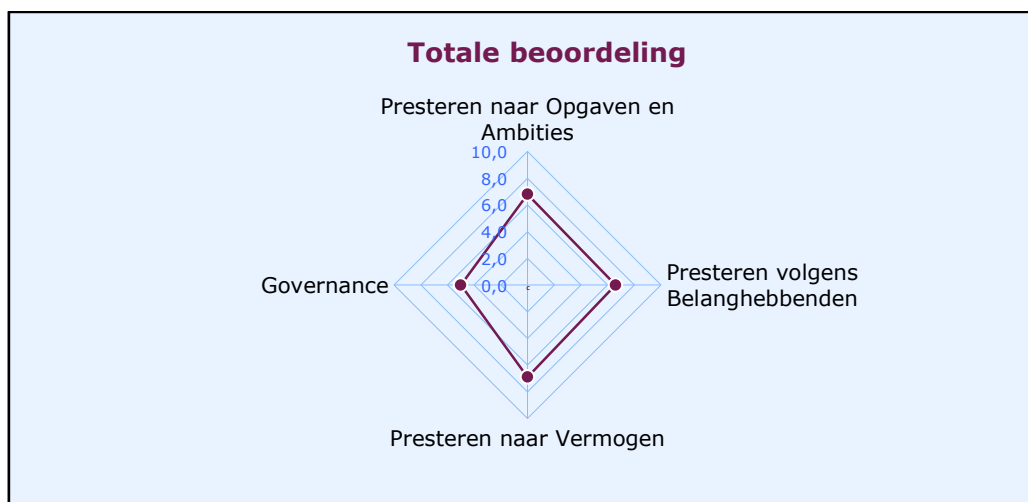
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen oktober 2015 tot en met december 2015.

Korte schets Woningstichting De Delthe

Woningstichting De Delthe is in 1990 ontstaan uit een fusie van een vijftal kleinere lokale corporaties. Woningstichting De Delthe heeft 541 woningen in eigendom en beheer en werkt in de gemeente Eemsmond. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Eemsmond, de collega-corporaties in de regio en de overige overlegpartners in de regio. In het kader van de aardbevingsschade aan de woningen in het werkgebied is ook de NAM de laatste jaren een belangrijke partij voor De Delthe. Bij Woningstichting De Delthe werken vier medewerkers. De leiding van de corporatie berust bij een driehoofdig vrijwilligersbestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan geen enkel lid op voordracht van de huurders in de raad van toezicht (RvT) zitting heeft.

Raeflex stelt vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Ook voor De Delthe is deze vraag actueel. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

Beoordelingen Woningstichting De Delthe



Totale beoordeling	
Perspectief	Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,8
Presteren volgens Belanghebbenden	6,6
Presteren naar Vermogen	6,9
Governance	5,0

De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting De Delthe voor Presteren naar Opgaven en Ambities, Presteren volgens Belanghebbenden en Presteren naar Vermogen voldoende tot ruim voldoende scoort. Op Governance is de beoordeling onvoldoende en is er ruimte voor verbetering. Sinds kort maakt de raad van toezicht hierin stappen vooruit.

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt Presteren naar Opgaven gemiddeld met een 6,8.

6,8

Op alle prestatievelden scoort De Delthe voldoende tot goed. Hierbij krijgt het huisvesten van de primaire doelgroep de hoogste score (8,0). De huurprijzen van de woningen van De Delthe zijn namelijk relatief laag. Dit sluit goed aan bij het relatief lage inkomensniveau van de meeste bewoners in het werkgebied. Voor bijzondere doelgroepen heeft De Delthe een multifunctioneel seniorencomplex en heeft zij recentelijk nieuwbouw gerealiseerd. De Delthe blijft achter op de sloop- en nieuwbouwpoging. Reden hiervoor is te vinden in de discussie rondom de vergoeding van de aardbevings schade. De commissie is van mening dat De Delthe hierin zorgvuldig opereert. De Delthe denkt in regionaal verband mee aan oplossingen. Ze maakt eveneens afspraken om de leefbaarheid te verbeteren.

De ambities van de corporatie voor sloop- en nieuwbouw zijn lager dan de opgaven. Reden hiervoor is o.a. te vinden in de onzekerheid in het aardbevingsdossier en de moeilijke economische ontwikkelingen in het werkgebied. De corporatie verkent de opgave in haar eigen bezit middels een pilot. De komende periode zullen de ervaringen met de pilot en het regionaal Plan van Aanpak Aardbeving richting geven aan de verdere invulling van de ambities van De Delthe.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen Woningstichting De Delthe met een 6,6.

6,6

De visitatiecommissie heeft de gemeente Eemsmond en een drietal individuele huurders gesproken. De prestatievelden 'kwaliteit van de woningen' en 'leefbaarheid van wijken en buurten' scoren het hoogst (7,4 respectievelijk 7,5). De hoge score voor de kwaliteit van de woningen is vooral te danken aan de hoge score van individuele huurders. Zij zijn tevreden over de dienstverlening en de kwaliteit van de woning waarin zij wonen. De gemeente scoort lager omdat zij meer aandacht wil voor duurzaamheid. Het prestatieveld (des-)investeren scoort een 6,0. Het uitvoeren van de herstructurering lijkt nu te stagneren vanwege de aardbevingsproblematiek. De overige prestatievelden scoren een 7,0. De gemeente vindt dat De Delthe de afgelopen jaren de primaire doelgroep in ruim voldoende mate heeft gehuisvest.

Wat betreft communicatie zijn de huurders zeer tevreden. De gemeente vindt de communicatie naar aanleiding van projecten prima gaan. De mate van invloed op beleid geeft de gemeente een onvoldoende. Dit komt omdat De Delthe de gemeente niet pro-actief informeert over beleidsontwikkelingen.

De gemeente Eemsmond geeft Woningstichting De Delthe de volgende verbeteringsuggesties mee:

- Ga meer herstructureren en laat plannen niet te veel afhangen van de gesprekken over de aardbevingsproblematiek;
- Zorg voor meer professionaliteit met behoud van betrokkenheid;

- Onderzoek hoe de relatief kleine corporaties in het werkgebied, waaronder De Delthe, samen kunnen werken om de slagkracht te vergroten;
- Bied meer transparantie en betere communicatie;
- Zet meer in op verduurzaming woningbestand (gerelateerd aan betaalbare woonlasten);
- Zorg dat huurders een formele overlegpositie krijgen.

Presteren naar Vermogen

De commissie waardeert Presteren naar Vermogen gemiddeld met een 6,9.



De doelmatigheid scoort hierbij het hoogst met een 8,0. De Delthe is een kleine corporatie met relatief zeer lage bedrijfslasten, die bovendien ook nog gedaald zijn de afgelopen jaren. De financiële continuïteit bij De Delthe voldoet aan alle eisen van externe toezichthouders. De Delthe motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voldoende in haar jaarverslagen.

Governance

De commissie waardeert het onderdeel Governance met een 5,0 gemiddeld.



De onvoldoende score betreft een groot aantal onderdelen van besturing, intern toezicht en externe legitimatie. Een positieve uitzondering hierop vormt de planfase (visie en doelen) van de besturing. Deze is ruim voldoende op orde. Er zijn vijfjarige beleidsplannen die De Delthe heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten. Op dit moment ontwikkelt De Delthe samen met andere partijen visie en beleid ten aanzien van de aardbevingsproblematiek. Om ervaring met de problematiek op te doen heeft De Delthe hiervoor een pilot opgezet. Op het onderdeel Check en Act (bijsturing) scoort De Delthe onvoldoende. Het managementoverzicht is te financieel van aard en mist basisgegevens over ontwikkelingen in de voorraad en over andere thema's. Mede hierdoor is bijsturing op afwijkingen beperkt. Het Intern Toezicht scoort (ruim) onvoldoende. Hierbij is gekeken naar het functioneren van de totale topstructuur met een raad van toezicht en een bestuur. De commissie heeft meerdere minpunten geconstateerd. Gedurende de visitatieperiode zijn zowel de vrijwillige bestuurders als de leden van de raad van toezicht niet openbaar geworven, maar in eigen kring. De raad besteedde gedurende de periode 2011-2013 nog nauwelijks aandacht aan deskundigheidsbevordering. Daarnaast was er sprake van een informele beoordeling van het bestuur door de raad. Eveneens ontbreekt het aan een toetsbare duidelijke bevoegdhedenverdeling tussen bestuur en manager. Zowel de raad als het bestuur hebben gedurende de visitatieperiode geen aparte vergaderingen belegd voor zelfevaluaties. Daarnaast zijn het toetsingskader en de governance-documentatie niet compleet en/of staan ze niet op de website. Verder is er geen enkel lid in de raad op voordracht van de huurders. Vanaf 2014 stuurt de raad op het verbeteren van het intern toezicht aan, hetgeen de commissie waardeert. Recente werving van een nieuwe voorzitter voor de raad van toezicht vindt overigens plaats volgens de vereisten van de Governancecode.

D Reactie Woningstichting De Delthe

Reactie Woningstichting De Delthe op het visitatierapport



Woningstichting de Delthe

In 2015 is woningstichting De Delthe voor de tweede keer gevisiteerd, ditmaal door Raeflex. Een groot voordeel bij deze visitatie was de mogelijkheid om de benodigde documenten digitaal bij Raeflex aan te leveren. Dit bespaarde de nodige tijd in de voorbereiding. De visitatie is hierdoor vlot verlopen mede door het goede contact met de secretaris van Raeflex. Ook de contacten met onze stakeholders zijn goed verlopen. Iedereen was bereid om door de visitatiecommissie geïnterviewd te worden en om zijn ervaringen met en over woningstichting De Delthe te delen.

De uitkomst van deze visitatie is helder en legt de vinger op de juiste plek. Wij mogen trots zijn op de prestaties die we als kleine, onafhankelijke woningbouwcorporatie leveren. De Delthe is een kleine en financieel gezonde organisatie met korte lijnen en een efficiënte werkorganisatie (3,25 FTE bij 543 VHE). Dit is onze kracht én onze valkuil. Waar nodig wordt snel ingegrepen en bijgestuurd. We doen veel zaken impliciet goed. Dit gaat soms ten koste van een correcte en volledige borging van het proces. Ook ten aanzien van de Governance is gebleken dat de intentie er zeker is te handelen vanuit de Governance. De in het rapport genoemde verbeterpunten staan deels al op onze agenda. Het is echter onvoldoende toetsbaar aanwezig. Wij nemen de aanbevelingen in het visitatierapport omtrent borging en Governance ter harte en zien het rapport als ondersteunend voor het voortzetten van de ingezette verbeteringen conform de nieuwe woningwet.

Het afgelopen jaar groeide steeds meer het besef dat de Governance anno 2015 veel meer omvat dan in voorgaande jaren en dat dit de nodige acties van ons vroeg en vraagt. Duidelijk was ook dat dit zeker een onderdeel van aandacht zou zijn bij de visitatiecommissie. De ontwikkelingen en wetgeving in de volkshuisvestingsector zijn in de afgelopen vier jaar, vanwege excessen in de volkshuisvesting, sterk veranderd en aangescherpt. Een aantal aanbevelingen van de visitatiecommissie is vrij eenvoudig te realiseren bijvoorbeeld door het plaatsen van een aantal verplichte documenten op de website en het verbeteren van de website. Voor de andere aandachtspunten zullen we onder supervisie van een extern begeleider, een verbeterplan op stellen.. Het streven is om medio 2016 de Governance op orde te hebben.

Gelijktijdig hebben we de afgelopen jaren niet stil gezeten. Onze organisatie wordt sinds 2012 extra belast met het dossier "Aardbeving". De aardbevingsproblematiek trekt een grote wissel op onze organisatie. Het biedt echter ook kansen en uitdagingen voor verduurzaming, verbetering en versterking van ons bestaande woningbezit in de komende jaren. En in het verlengde daarvan biedt het veiligheid en verbeteringen voor onze huurders. We zijn er, met onze kleine werkorganisatie, in geslaagd de lopende bedrijfsprocessen zo eenvoudig en praktisch mogelijk te houden.



Er is veel tijd en energie besteed aan de relatie met onze stakeholders, waaronder de gemeente Eemsmond en collega DEAL-corporaties. Maar onze belangrijkste taak is en blijft het verzorgen van goede en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep. Gedurende de afgelopen vier jaar heeft het bestuur van De Delthe steeds het gevoel gehad in de kern goed

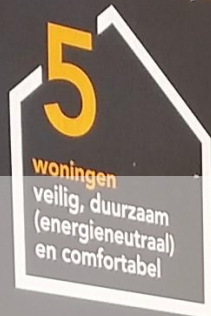
bezig te zijn voor haar huurders. Het mag dan ook duidelijk zijn dat het ons goed deed om van de visitatiecommissie te horen dat De Delthe het 'volkshuisvestelijk hart' op de goede plaats heeft. Volkshuisvestelijk hebben we de zaken prima op orde. In 2016 gaan we op volle kracht met een verbeterplan aan de gang. We willen een professionele, adequate en transparante organisatie zijn, zodat we ons ook in de toekomst kunnen blijven inzetten voor onze huurders en woningzoekenden.

Afsluitend willen wij alle stakeholders bedanken voor het meewerken aan de visitatie en ook dank aan de visitatiecommissie van Raeflex voor de prettige samenwerking.

Het bestuur van Woningstichting De Delthe

GRONINGEN VOOROP

Versterken verduurzamen verbeteren van 1650 huurwoningen



• deelproject
Deel2straat

www.groningenvoorop.nl

Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

Woningcorporatie

Opdrachtgever:



Aannemer:



Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief

1 Visitatie bij Woningstichting de Delthe

In november 2014 heeft Woningstichting de Delthe te Usquert opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, april 2014) voor kleine corporaties en vond plaats tussen oktober 2015 en december 2015. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 oktober 2015.

Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken is de prestatietabel van te voren toegestuurd aan de belanghebbenden. De Delthe heeft geen position paper geschreven. Dit is namelijk niet verplicht voor kleine corporaties met < 1.000 woningen. De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. H. van Santen (voorzitter) en mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was het krijgen van aanbevelingen voor het oppakken van de grote en risicovolle opgaven komende jaren een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren.

Op basis van alle door Woningstichting De Delthe verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden (gemeente en individuele huurders). De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Woningstichting De Delthe, waarna het rapport werd toegelicht en besproken. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2011 tot en met 2014.

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de verschillende visitatierapporten uit 2010/2011 en nu niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er in de loop van deze periode verschillende visitatiemethodieken zijn gehanteerd.

Raeflex stelt verder vast dat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie.

1.1 Schets Woningstichting De Delthe

Woningstichting De Delthe is in 1990 ontstaan uit de fusie van een vijftal kleinere lokale corporaties. Woningstichting De Delthe heeft 541 woningen in eigendom en beheer en werkt in de gemeente Eemsmond. Deze gemeente telt ruim 15.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Eemsmond, collega-corporaties in de regio en andere overlegpartners in de regio Eemsmond.

In de gemeente Eemsmond zijn ook nog vier andere kleinere corporaties actief: Marenland (310 woningen), SUW (794 woningen), Wierden en Borgen (406 woningen) en Woonzorg

Nederland (met 227 woningen in de gemeente Eemsmond). In totaal zijn er 2.291 huurwoningen in de gemeente Eemsmond. Bij Woningstichting de Delthe werken vier medewerkers. De leiding van de corporatie berust bij een driehoofdig vrijwilligersbestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan geen enkel lid op voordracht van de huurders in de raad van toezicht zitting heeft.

1.2 Werkgebied Woningstichting De Delthe

Woningstichting De Delthe is werkzaam in de gemeente Eemsmond gelegen in de regio Noord-Oost Groningen. Het bezit van De Delthe is te vinden in de woondorpen Warffum, Usquert, Kantens, Zandweer, Stitswerd, Rottum en Eppenhuizen. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied waar bevolkingskrimp en vergrijzing belangrijke ontwikkelingen zijn. Daarnaast is er in dit gebied sprake van aardbevingsschade ten gevolge van de gaswinning. De woningmarkt in de gemeente Eemsmond kent 39 procent huurwoningen (CBS 2014) en 61 procent koopwoningen (CBS 2014). Het merendeel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen (88%). De WOZ-waarde is relatief laag in dit gebied (in 2014 € 154.000 ten opzicht van € 211.000 gemiddeld in Nederland).

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), die is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), deelt deze corporatie in de categorie "Corporaties met marktgevoelig bezit". De referentiegroep waarmee Woningstichting De Delthe wordt vergeleken bestaat uit corporaties uit deze categorie.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

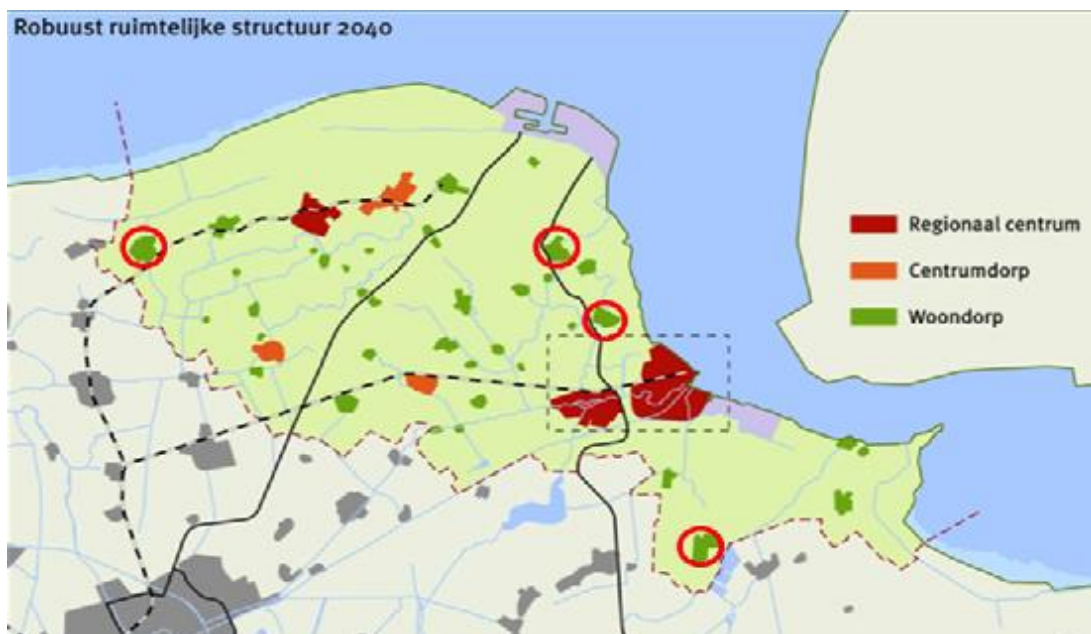
Dit hoofdstuk gaat enerzijds over de prestaties van Woningstichting De Delthe in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. Anderzijds beoordeelt de commissie of Woningstichting de Delthe eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

2.1 Beschrijving van de opgaven

Het bezit van De Delthe ligt in een regio waar sprake is van krimp en vergrijzing. Eveneens heeft de regio sterk te kampen met aardbevingsschade ten gevolge van de gaswinning. De corporatie heeft op regionaal niveau afspraken gemaakt. Eveneens is zij – samen met andere corporaties uit de regio – in gesprek met de NAM over de herstelkosten van de aardbevingsschade. Meer dan de helft van het bezit van De Delthe (circa 300 woningen) en het eigen kantoorpand heeft namelijk schade opgelopen.

Afspraken Regio Eemsdelta

Er is een convenant Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta (2012). Dit is op gemeentenniveau vertaald naar een uitvoeringsprogramma. In het convenant is een ruimtelijke structuur afgesproken, waarin de regionale centra (Delfzijl, Appingedam en Uithuizen) en de centrumdorpen Uithuizermeeden, Loppersum en Middelstum blijven gehandhaafd. De centrumdorpen Warffum (waar bezit van De Delthe te vinden is), Spijk, Holwierde en Wagenborgen worden richting 2030/40 een woondorp.



De Delthe heeft circa 25% van de sociale huurvoorraad in de gemeente Eemsmond in eigendom en beheer. Voor de visitatieperiode relevante afspraken voor De Delthe (en de andere corporaties in de gemeente Eemsmond) zijn (zie Uitvoeringsprogramma november 2012):

- In de gemeente Eemsmond is de ambitie om in de periode 2012 tot en met 2016 140 woningen te slopen en 195 woningen nieuw te bouwen. Per saldo betekent dit een toevoeging van 55 woningen. Twee derde deel van de sloop en nieuwbouw betreft huur (95 sloop en 145 nieuwbouw van huurwoningen). In de periode na 2016 is het sloop- en nieuwbouwprogramma nog omvangrijker.
- Er is een kwaliteitsopgave van 30-85 huurwoningen in de gemeente Eemsmond. De woningcorporaties streven er in de komende tienjaarsperiode (2012-2021) naar dat door te exploiteren woningen geen slechte of matige bouwtechnische kwaliteit meer hebben.
- De woningcorporaties streven er in de komende tienjaarsperiode (2012-2021) naar dat 90% van het door te exploiteren woningbezit een energielabel van C of hoger heeft en dat zij in de periode 2012-2020 566 woningen voorzien van een goed isolatieniveau (dit heeft hoge prioriteit).
- De woningcorporaties zullen, als op gemeentelijk niveau de structurele leegstand in de sociale verhuur meer dan 3 procent bedraagt binnen drie jaar een navenant aantal woningen uit de markt nemen.
- De woningcorporaties zullen de verkoop van hun woningen op de marktomstandigheden afstemmen en zij zullen bezien in hoeverre het mogelijk is om woningen aan te kopen, waar nodig te herstellen, om deze vervolgens in de marktsector weer af te zetten.

Als stelregel geldt dat bij forse afwijking van de programma's van de ambities een nadere motivering van partijen wordt verwacht.

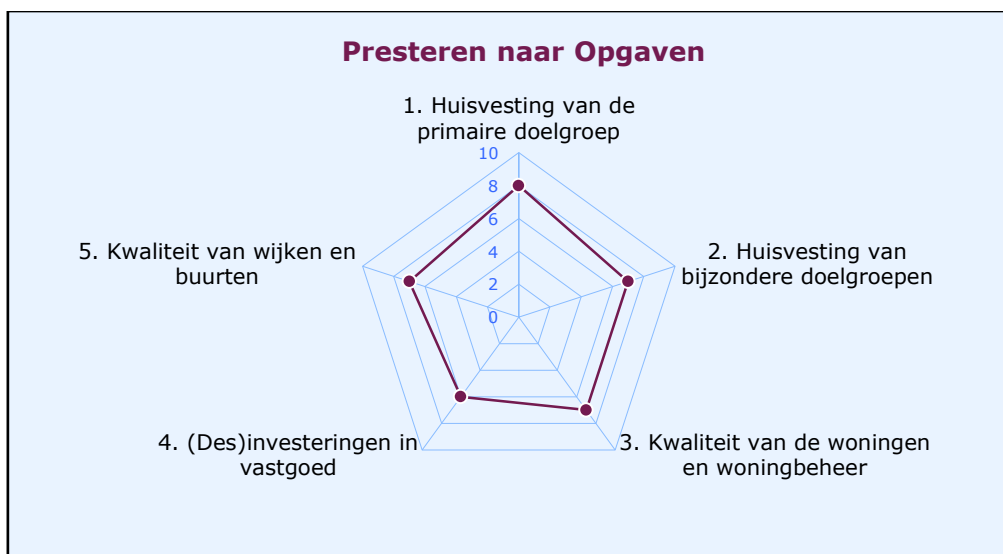
Landelijk Energieconvenant

De woningcorporaties, verenigd in Aedes, hebben in het 'Antwoord aan de Samenleving' de ambitie uitgesproken om 20% te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad in de periode 2008-2018.

Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant in 2020 tenminste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33 procent in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

De prestaties, zoals door Woningstichting De Delthe geleverd, worden beoordeeld in het licht van de opgaven in het werkgebied, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,0	75%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	8,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,0		
4. (Des)investeringen in vastgoed	6,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		

2.3 Conclusies en motivatie: Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven gemiddeld met een **7,0**. Op alle prestatievelden scoort De Delthe voldoende tot goed.

Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningstichting De Delthe overtreft de opgaven als het gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid en huisvesting van statushouders. De corporatie houdt rekening met het betaalbaar houden van huren. De huurprijzen van de woningen van De Delthe zijn relatief laag. Dit sluit goed aan bij het relatief lage inkomensniveau van de meeste bewoners in het werkgebied. Dat de huren voor de meeste huurders (nog) betaalbaar zijn blijkt ook uit de vrij stabiele en beperkte omvang van huurachterstanden bij De Delthe de afgelopen periode. De Delthe heeft verder voldaan aan landelijke en Europese toewijzingscriteria en heeft voldaan aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Zie voor verdere toelichting de Prestatietabel in bijlage 5.

De commissie waardeert dit onderdeel met een **8,0**.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De prestaties van De Delthe voor het huisvesten van de bijzondere doelgroepen zijn gelijk aan de opgaven. Meer dan een derde van haar bezit is geschikt voor ouderen. De Delthe heeft een multifunctioneel seniorencomplex met 19 appartementen en onder meer een recreatiezaal, een logeerruimte, huisartsenpraktijk en fysiotherapeut. De Delthe heeft in 2011 en 2012 de tweede en derde fase van de Locatie Burg. Arkemastraat te Warffum gerealiseerd. Ze heeft hierbij ingespeeld op de marktvrage door in plaats van appartementen grondgebonden woningen voor senioren te bouwen. Toch zijn er in de praktijk relatief weinig ouderen die gaan huren van De Delthe. Dit ligt niet aan De Delthe, maar komt doordat veel ouderen die nu een koopwoning hebben, hun woning niet verkocht krijgen. Dit belemmert de overstap naar een seniorenhuurwoning. Zie voor verdere toelichting op statistieken de Prestatietabel in bijlage 5.

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Ruim negen tiende van de woningen van De Delthe dateert van voor 1990. Ten aanzien van de kwaliteit, energie en duurzaamheid constateert de commissie voor dit deel van het bezit dat De Delthe een opgave heeft. Op landelijk niveau is afgesproken om in 2020 een gemiddeld energielabel B te behalen. Op regionaal niveau heeft de corporatie een lager ambitieniveau afgesproken, namelijk om in 2022 bij 90 procent van de woningvoorraad minimaal energielabel C te behalen. De afgelopen jaren heeft de corporatie bij 113 woningen maatregelen genomen in het kader van duurzaamheid. Momenteel heeft het bezit van De Delthe een gemiddeld energielabel D. De corporatie wordt nu ingehaald door de laatste ontwikkelingen betreffende de aardbevingen. Ze start binnenkort met een pilot, waarbij zij huurwoningen versterken, verbeteren en verduurzamen (H3V plan, naar Nulopdemeterwoningen). Als de Pilot aanslaat zal dit vervolgens verder in het woningbezit op deze wijze worden getransformeerd en is de corporatie van plan binnen zes a zeven jaar ruim aan de gevraagde energie-eisen van de overheid te voldoen.

De Delthe heeft een ruim voldoende dienstverlening richting haar huurders. Huurders zijn tevreden over de kwaliteit, en klachten worden snel verholpen. De commissie constateert dit mede op basis van de visitatiegesprekken. De corporatie meet pas sinds kort de klanttevredenheid. Gegevens over de visitatieperiode zijn niet beschikbaar.

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

(Des)investeren in vastgoed

De Delthe heeft gedurende de visitatieperiode twaalf woningen gesloopt en twaalf nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In de gemeente Eemsmond blijven de corporaties (ook De Delthe) achter in hun prestaties ten aanzien van sloop- en nieuwbouwafspraken. Dat sloop- en nieuwbouw traag op gang komt, heeft onder andere te maken met de discussie die de corporaties hebben met de NAM over vergoeding van de aardbevingsschade. Zolang hierover geen duidelijkheid is, blijven veel plannen stil liggen. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties van De Delthe op dit prestatieveld beperkt zijn, maar gezien de omstandigheden voldoende presteert. De corporatie verkent de opgave door het starten van een pilot waarin vijf woningen met aardbevingsschade worden opgeknapt. Op basis van de ervaringen met de pilot past zij haar beleid aan.

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,0**.

Kwaliteit van wijken en buurten

Zoals eerder vermeld zijn de belangrijkste ontwikkelingen die de leefbaarheid in de regio bedreigen: krimp, vergrijzing en aardbevingsschade. In dit kader denkt De Delthe mee in regionaal verband aan oplossingen en maakt ze afspraken (zie vorige paragraaf). Daarnaast heeft zij de afgelopen periode verschillende activiteiten en projecten uitgevoerd op het gebied van leefbaarheid in de dorpen. De prestaties van De Delthe op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten passen bij het werkgebied en zijn gelijk aan de opgaven (zie prestatietabel in bijlage 5).

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**.

2.4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

De Delthe volgde gedurende de visitatieperiode het Beleidsplan 2009-2014. In 2015 heeft zij een nieuw beleidsplan opgesteld voor de komende vijf jaar. Eveneens had zij in de visitatieperiode een geldend beleidsplan voor energielabels. Ze heeft geen eigen strategisch voorraadbeleid omdat de corporaties in Eemshaven de herstructurering op elkaar afstemmen. Dit is in een krimpgebied noodzakelijk. Recentelijk heeft de corporatie een document opgesteld, waarin ze haar plannen en projecten presenteert om in te spelen op de aardbevingsschade. Ze start met een pilot van vijf woningen. Op basis van de ervaringen maakt De Delthe een plan voor al haar woningen met aardbevingsschade. Eveneens is er een plan van aanpak voor het gehele aardbevinggebied.

2.5 Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven met een **6,0**.

2.6 Conclusies en motivatie: Ambities in relatie tot de opgaven

De Delthe voldoet aan het ijkpunt. In haar beleid beschrijft De Delthe globaal de markt- en demografische ontwikkelingen en formuleert ze onder meer indicatief de aantallen te herstructureren woningen. De ambities en doelstellingen van de corporatie voor sloop en nieuwbouw waren gedurende de visitatieperiode lager dan de opgave. Reden hiervoor is te vinden in de onzekerheid in het aardbevingsdossier en de moeilijke economische ontwikkelingen in Noord-Oost Groningen, welke door de crisis gedurende de visitatieperiode in dit gebied steviger heeft laten voelen dan elders in Nederland. Het aardbevingsdossier heeft extra tijd en energie gevraagd en dit zal ook de komende tijd het geval zijn. De corporatie verkent de opgave in haar eigen bezit middels de eerder benoemde pilot. De komende periode zal deze pilot samen met het regionaal Plan van Aanpak Aardbeving richting geven aan de verdere invulling van het beleid.

2.7 Totaalbeoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalbeoordeling voor Presteren naar Opgaven en Ambities bedraagt **6,8**.

Dit cijfer komt tot stand door weging van de beoordelingen Presteren naar Opgaven (75 procent) en Ambities in relatie tot de opgaven (25 procent).

Presteren naar Opgaven en Ambities			
		Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		7,0	75%
Ambities in relatie tot de opgaven		6,0	25%
Gemiddelde score		6,8	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting De Delthe. Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen.

De commissie heeft een face-to-face gesprek gevoerd met de wethouder van de gemeente Eemsmond. De drie huurders zijn telefonisch geïnterviewd. Verder is gesproken met de manager, een tweetal bestuursleden en twee leden van de raad van toezicht. Deze laatsten hebben uiteraard geen oordeel gegeven over de corporatie.

3.1 De belanghebbenden van Woningstichting De Delthe

De Delthe is een kleine corporatie en heeft een beperkt aantal belanghebbenden waarmee zij een structurele relatie heeft. De belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Eemsmond en de huurders. Daarnaast werkt ze in regionaal verband samen met collega-corporaties.

Huurdersorganisatie

Er is geen huurdersorganisatie en er zijn geen huurders/bewonerscommissies. De visitatiecommissie heeft telefonisch drie huurders geïnterviewd uit de kern Warffum. Deze huurders konden alleen hun oordeel geven over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer en de wijze van communicatie met de corporatie.

Gemeente Eemsmond

Al het bezit van De Delthe is te vinden in de gemeente Eemsmond. De Delthe is een van de vijf corporaties in deze gemeente. Overleg vindt voornamelijk plaats naar aanleiding van concrete projecten. Eveneens heeft de corporatie in regionaal verband overleg met partijen over de aanpak van de leefbaarheid in de regio Eemsdelta en over de aardbevingsproblematiek. Er zijn op dit moment geen prestatieafspraken. Partijen (gemeente en corporaties) zijn op dit moment in gesprek om tot prestatieafspraken te komen.

Samenwerkingsverbanden

Regio Eemsdelta

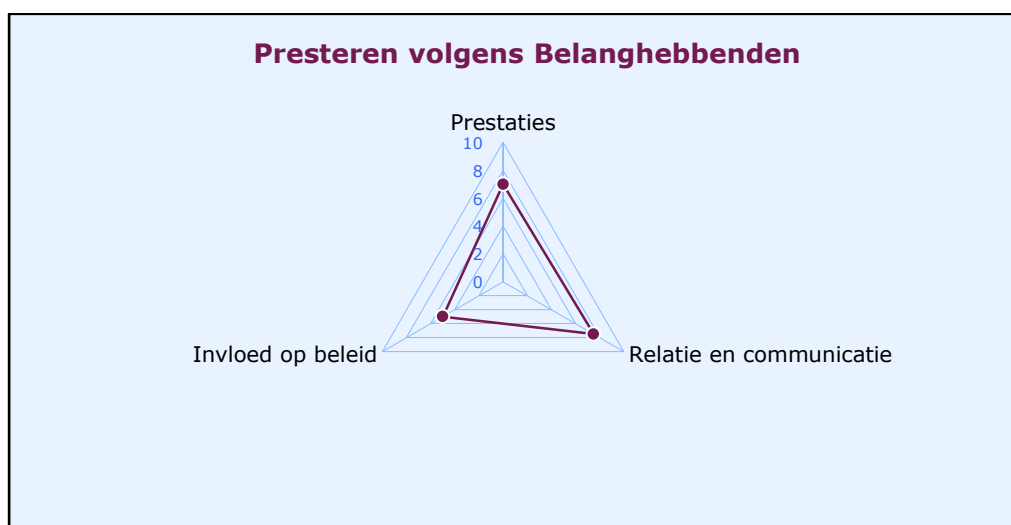
Het gebied heeft te maken met wegtrekkende jongeren en afname (krimp) van de bevolking. Om de leefbaarheid en een gezonde sociale ontwikkeling in de Eemsdelta te kunnen blijven waarborgen, is het belangrijk na te denken over de toekomstige ontwikkeling van wonen en voorzieningen, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Voor dit gebied is een ontwikkelingsvisie gemaakt voor de periode tot 2030. Deze ontwikkelingsvisie is een uitwerking van de gebiedsopgave in het Provinciaal Omgevingsplan.

In het overleg over de regio Eemsdelta is een groot aantal overheden en partijen betrokken:

- Provincie Groningen;
- Gemeenten Eemsum, Delfzijl, Appingedam en Loppersum;
- Corporaties: Stichting Acantus Groep, Stichting De Delthe, Woningstichting Groninger Huis, Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW), Woningstichting Wierden en Borgen, Stichting Christelijke Woongroep Marenland en Woonzorg Nederland;
- Twaalf zorg- en welzijnspartijen;
- Twaalf onderwijs- en kinderopvanginstellingen;
- MKB Nederland Noord.

Er is een stuurgroep gevormd, die zich richt op het verbeteren van het woon- en leefklimaat. De corporaties in het gebied hebben besloten tot een gezamenlijke aanpak voor de herstructurering.

3.2 Beoordeling belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties		7,0	50%
1. Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0		
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,4		
4. (Des)investeringen in vastgoed	6,0		
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,5		
Relatie en communicatie		7,5	25%
Invloed op beleid		5,0	25%
Gemiddelde score		6,6	

Detailbeoordeling belanghebbenden	Huurders	Gemeente(n)	Gemiddelde cijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie			
1. Huisvesting van de primaire doelgroep		7,0	7,0
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		7,0	7,0
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	8,8	6,0	7,4
4. (Des)investeringen in vastgoed		6,0	6,0
5. Kwaliteit van wijken en buurten		7,5	7,5
6. Overige/andere prestaties			
Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie		7,0	7,0
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		5,0	5,0

3.3 Verbeterpunten belanghebbenden

De door de gemeente Eemsmond aangedragen verbeterpunten voor de corporatie (de geïnterviewde huurders konden geen verbeterpunten noemen):

1. Ga meer herstructureren in Noord-Oost Groningen
Er ligt een akkoord voor Noord-Oost Groningen om de krimp en dubbele vergrijzing op te vangen. De corporaties, en dus ook De Delthe, moet meer vaart zetten achter het nakomen van de afspraken. Dit kan door:
 - de plannen niet te veel laten afhangen van de afspraken met de NAM over de aardbevingsproblematiek;
 - gezien de opgaven voor de komende tijd (krimp, vergrijzing, aardbevingsproblematiek) onderzoeken hoe de relatief kleine corporaties in het werkgebied, waaronder De Delthe, samen kunnen werken om de slagkracht te vergroten, financiële risico's te verminderen en professionaliteit en kennis te verbeteren.
2. Professionaliseer met behoud van betrokkenheid
De Delthe is nu een organisatie die bestuurd wordt door vrijwilligers. De komende jaren zal De Delthe grote en risicovolle opgaven moeten oppakken. Het is van belang om hiervoor voldoende professionaliteit, kennis en deskundigheid in huis te hebben.
3. Bied meer transparantie en betere communicatie
 - Een website waarop belangrijke informatie gemakkelijk te vinden is (jaarverslag, visie, nieuwsbrief etc.);

- Het actief en structureel informeren van belanghouders (bijvoorbeeld toesturen jaarverslagen, informeren over visies);
 - Het meer pro-actief betrekken van de gemeente bij ontwikkeling beleid.
4. Zet meer in op verduurzaming woningbestand (gerelateerd aan betaalbare woonlasten).
 5. Zorg dat huurders een formele overlegpositie krijgen.

3.4 Conclusies en motivatie

De belanghebbenden geven in het algemeen hun oordeel op drie terreinen. Dat zijn de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. De visitatiecommissie heeft echter alleen de gemeente Eemsmond en een drietal individuele huurders kunnen spreken. De individuele huurders hebben hun oordeel gebaseerd op hun persoonlijke ervaringen als huurder van De Delthe. Het oordeel van de gemeente is op alle onderdelen voldoende of ruim voldoende, met uitzondering van de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie. Dit vindt de gemeente onvoldoende. De huurders hebben uitsluitend gescoord op het prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer en de wijze van communiceren. De beoordelingen hiervoor waren goed tot zeer goed. Gemiddeld scoort Woningstichting De Delthe een 6,5 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

a. Maatschappelijke prestaties

In deze paragraaf worden de oordelen van de gemeente en huurders op de maatschappelijke prestaties van De Delthe nader toegelicht.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbende beoordeelt dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De gemeente vindt dat De Delthe de afgelopen jaren de primaire doelgroep in ruim voldoende mate heeft gehuisvest. Dit geldt eveneens voor het huisvesten van statushouders. De huren van De Delthe zijn relatief laag. Ondanks de sociaaleconomische achterstand in de regio zijn de huurachterstanden bij De Delthe beperkt.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De belanghebbende beoordeelt dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De Delthe heeft een beperkt aantal seniorenwoningen. De corporatie doet dit volgens de gemeente ruim voldoende.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,4. Dit is het gemiddelde van de beoordeling van de gemeente (6,0) en de beoordeling van individuele huurders (8,8).

Huurders zijn tevreden over de dienstverlening en de kwaliteit van de woning waarin zij wonen. Als ze klachten hebben en bellen of langsgaan bij De Delthe worden ze altijd vriendelijk te woord gestaan en meteen geholpen. Bij schade veroorzaakt door de aardbeving is dit ook het geval. De gemeente herkent dit. Zij krijgt nooit klachten te horen van huurders, hetgeen een goed teken is. De gemeente geeft een lagere score dan huurders voor de kwaliteit en duurzaamheid. Zij is van mening dat de kwaliteit van de woningen matig is en dat met name de duurzaamheid verbetering behoeft.

(Des)investeren in vastgoed

De belanghebbende beoordeelt dit prestatieveld gemiddeld met een 6,0.

De gemeente geeft aan dat de herstructureringsafspraken sneller moeten worden uitgevoerd. Het uitvoeren van de herstructurering lijkt nu te stagneren vanwege de aardbevingsproblematiek. Dit geldt niet alleen voor De Delthe, maar voor vrijwel alle corporaties in de regio. Partijen wachten tot afspraken met de NAM zijn gemaakt over de kosten.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbende beoordeelt dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De gemeente is van mening dat De Delthe constructief en coöperatief meewerkt op het moment dat een wijk wordt aangepakt. Ze heeft de vinger aan de pols en reageert adequaat. Dit werkt goed in de praktijk.

b. Relatie en wijze van communicatie met de corporatie

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,5.

De Delthe is volgens de gemeente van goede wil als het gaat om communicatie. Als de gemeente met de corporatie over projecten praat verloopt dit goed. De gemeente is van mening dat De Delthe transparanter kan zijn door bijvoorbeeld het jaarverslag en belangrijke documenten op de website te plaatsen. Een gevoelig project is de aardbevingsproblematiek. De Delthe heeft hiervoor een pilot opgestart met vijf woningen. Communicatie hierover is lastig omdat De Delthe (evenals de andere corporaties in de gemeente) verwijst naar het Centrum voor Veilig Wonen. De huurders zijn positief over de wijze waarop de corporatie hen van informatie voorziet, maar ook over de wijze waarop de corporatie in voorkomende gevallen handelt. Zij beoordelen dit onderdeel met een 8,0.

c. Mate van invloed op het beleid van de corporatie

De belanghebbende beoordeelt dit onderdeel met een 5,0. De individuele huurders die de visitatiecommissie heeft gesproken, konden hierover geen oordeel geven.

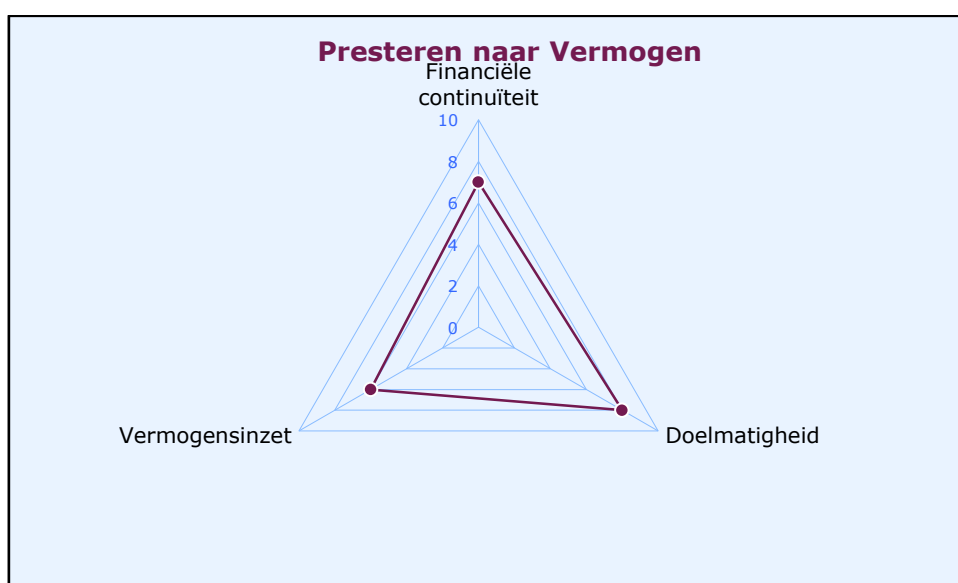
De Delthe informeert de gemeente alleen ad-hoc over beleidsontwikkelingen en de gemeente ervaart daardoor dat zij niet altijd invloed kan uitoefenen op het beleid van De Delthe. Afstemming vindt op dit moment vooral plaats in het kader van woonleefbaarheidsplan voor de regio Eemdelta.

4 Presteren naar Vermogen

In dit hoofdstuk beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden. Er wordt gekeken of er een onderbouwde visie is op het vermogen en de inzet daarvan zonder het voortbestaan van de corporatie in gevaar te brengen. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
		Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,0	30%
Doelmatigheid		8,0	30%
Vermogensinzet		6,0	40%
Gemiddelde score		6,9	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële positie als maatschappelijk ondernemer in voldoende mate duurzaam op peil houdt.

Woningstichting De Delthe voldoet wel aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie constateert pluspunten:

- De corporatie overtreft ruimschoots de gestelde normen van externe toezichthouders (zie tabel);
- De Delthe kan tegen een stootje en heeft, mede vanwege de focus op de primaire doelstelling als sociale volkshuisvester, een solide en rendabele exploitatie;
- Sinds 2014 is risicomanagement een integraal onderdeel van het beleid van woningstichting De Delthe.

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

	2011	2012	2013	2014	Norm
Continuïteitsoordeel	A1	A1	*	*	A
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende	Voldoende	*	*	Voldoende
ICR/Rente dekingsgraad	2,11	2,86	3,4	2,7	> 1,4
Loan To Value	66%	63%	43%	46%	Norm: < 75%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) –CFV	**	**	**	1,9	> 1,0

Bronnen: CiP 2011, 2012, 2013, 2014, kengetallen 2013 en 2014: Toezichtsbrief ILT 2015

* zijn per 2013 vervallen. ** Vanaf 2014 verplicht.

Doelmatigheid

Bij dit onderdeel wordt door de commissie beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Woningstichting De Delthe voldoet wel aan het ijkpunt voor een 6. De commissie signaleert enkele pluspunten:

- De Delthe is een kleine corporatie met vier medewerkers (3,25 fte). De corporatie heeft relatief zeer lage netto bedrijfslasten per verhuureenheid, namelijk 34 tot 38 procent lager dan de gemiddelden van vergelijkbare corporaties en de corporaties in Nederland (zie tabel);
- De netto-bedrijfslasten zijn bovendien met 27,8 procent gedaald in de periode 2011-2014;
- Het aantal verhuureenheden per fte is maar liefst 60 procent meer dan het landelijk gemiddelde.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0**.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.161	1.761	1.860
Toename netto bedrijfslasten	-27,8%	6,7%	16,2%
Aantal vhe per fte	156	93	97
Personeelskosten per fte	78.000	71.018	72.305

Bron: Autoriteit woningcorporaties, *Corporatie in Perspectief 2014*

Vermogensinzet

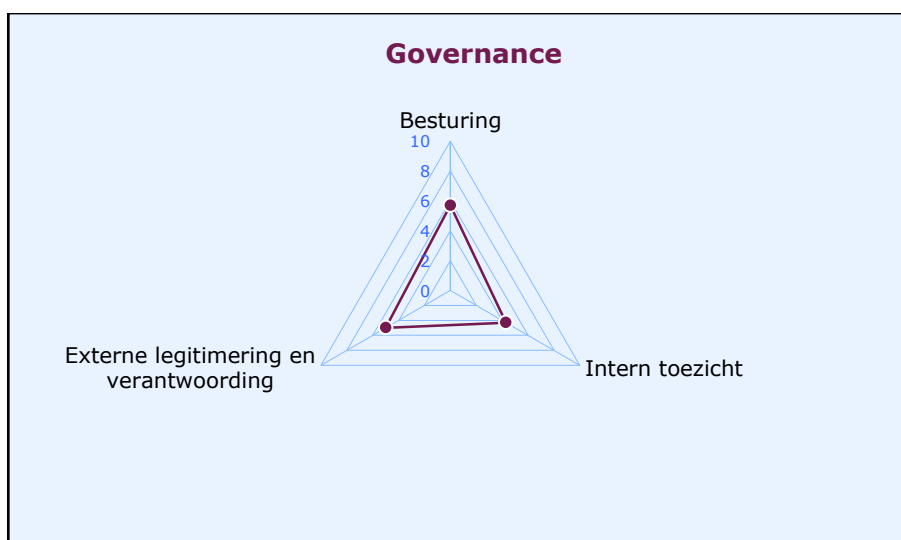
De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en/of zij haar financiële mogelijkheden benut voor het realiseren van prestaties. De Delthe voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ze motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen in haar jaarverslagen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0**.

5 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance			
	Cijfer	Cijfer	Cijfer
Besturing			5,7
- Plan		7,0	
<i>Visie</i>	7		
<i>Vertaling doelen</i>	7		
- Check		5,0	
- Act		5,0	
Intern toezicht			4,3
- Functioneren RvC		4,0	
<i>Samenstelling van de RvC</i>	4		
<i>Rolopvatting als toezichhouder, werkgever en klankbord</i>	4		
<i>Zelfreflectie</i>	4		
- Toetsingskader		5,0	
- Toepassing Governancecode		4,0	
Externe legitimatie en verantwoording			5,0
- Externe legitimatie		5,0	
- Openbare verantwoording		5,0	
Gemiddelde score			5,0

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

Bij besturing vormt de commissie zich een oordeel over de kwaliteit van het besturingsproces: prestatiebesturing en strategievorming. De besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act. De manager van De Delthe bereidt besluitvorming door het bestuur voor en voert genomen besluiten uit. De manager is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken. De toezichthoudende taak van de raad van toezicht wordt mede uitgeoefend op door het bestuur aangeleverde stukken. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,7**.

Plan

Woningstichting de Delthe voldoet wel aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**. Bij de planfase beoordeelt de commissie twee onderdelen: visie en vertaling doelen. Deze twee onderdelen worden hieronder toegelicht.

• Visie

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6,0. De commissie constateert enkele pluspunten:

- De corporatie heeft een actuele visie vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Zij heeft een geldend vijfjarenbeleidsplan gedurende de visitatieperiode en een vijfjarig beleidsplan voor de komende periode vastgesteld;
- De beleidsplannen sluiten aan bij de regionale visies en beleidsstukken (onder meer strategisch voorraadbeleid van de corporaties gezamenlijk) van de partijen in Noord-Oost Groningen gezamenlijk. De regionale visiedocumenten en het strategisch voorraadbeleid zijn richtinggevende documenten voor De Delthe;
- Op dit moment ontwikkelt De Delthe samen met andere partijen visie en beleid ten aanzien van de aardbevingsproblematiek. Hiervoor neemt De Delthe deel aan een pilot. Op basis van de ervaringen die zij hiermee opdoet ontwikkelt ze hierop een visie. De commissie is van mening dat De Delthe een complexe opgave op een zorgvuldige manier verkent.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

• Vertaling doelen

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6,0. De commissie constateert pluspunten:

- De corporatie heeft haar visie in haar beleidsplannen vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten, namelijk: het aantal te slopen woningen, nieuw te bouwen woningen en te verkopen woningen;
- De corporatie heeft de onderhoudskosten begroot voor de beleidsplanperiode en een uitvoeringsprogramma per jaar opgenomen. De planning hiervoor is realistisch;
- Er is een financieel meerjarenoverzicht gemaakt van het beleidsplan op een wijze dat deze te monitoren is.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Check

Woningstichting De Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De corporatie beschikt over een compact halfjaarlijks (financieel) managementoverzicht, waarin de stand van zaken ten opzichte van de begroting overzichtelijk is opgenomen. Het is voornamelijk financieel ingestoken en betreft thema's zoals: leegstand, aantal woningzoekenden, huurachterstand, verkoopresultaten, onrendabele top en kosten voor onderhoud en leefbaarheid. In hoeverre de inhoudelijke doelen uit het beleidsplan/uitvoeringsprogramma en het strategisch voorraadbeleid worden behaald, is niet opgenomen in de managementinformatie en blijkt niet uit de verslagen van het bestuur of de raad van toezicht. In hoeverre de prestatieafspraken/deal-afspraken worden behaald, wordt gemonitord op regionaal niveau maar is niet opgenomen in de managementinformatie van De Delthe. Op basis van de verslagen van het bestuur en de raad constateert de commissie dat de voortgang niet afdoende structureel aan de orde komt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,0**.

Act

Woningstichting De Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie constateert dat het bestuur en de raad van toezicht voornamelijk bijsturen op financiële gronden. Het (bij)sturen op inhoudelijke beleidsdoelen en/of afspraken doen zij op meer informele, nauwelijks toetsbare wijze. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,0**.

Intern toezicht

De beoordeling van het Intern Toezicht bestaat standaard uit drie meetpunten. De drie punten zijn: het functioneren van de raad van toezicht, het gebruik van een expliciet toetsingskader en het naleven van de Governancecode. Omdat bij De Delthe sprake is van een zogenaamd vrijwilligersbestuur is bij die drie onderdelen ook naar het bestuur gekeken. In de Governancecode 2011 is namelijk opgenomen dat een dergelijk bestuur op onderdelen aan dezelfde bepalingen moet voldoen als de raad van toezicht. In onderstaande paragrafen kijken we daarom naast het functioneren van de raad ook naar het functioneren van het bestuur. De commissie beoordeelt het intern toezicht met een **4,3**.

Functioneren RvT en vrijwilligersbestuur

Bij het functioneren van de RvT beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de RvT, de rolopvatting van de RvT en de wijze van zelfreflectie. Op alle onderdelen wordt de corporatie beoordeeld met een ruime onvoldoende.

Hieronder worden deze onderdelen besproken en het oordeel toegelicht.

• Samenstelling van de RvT en het bestuur

Woningstichting De Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie signaleert enkele minpunten:

- Gedurende de visitatieperiode zijn zowel de vrijwillige bestuurders als de leden van de RvT niet openbaar geworven, maar in eigen kring. Recentelijk (in 2015) heeft de RvT hierin verandering gebracht en de nieuwe voorzitter voor de raad extern en openbaar geworven via een wervingsbureau;
- De raad is lid van de VTW, maar gedurende de periode 2011-2013 werd er nog nauwelijks aandacht besteed aan deskundigheidsbevordering. In 2014 is een voorzichtige start met deskundigheidsbevordering gemaakt. Adequate profielschetsen voor het bestuur ontbreken.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,0**.

- **Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord**

Woningstichting de Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie signaleert de volgende minpunten:

- De rol als werkgever van het bestuur heeft de raad gedurende de visitatieperiode onvoldoende vervuld. De bestuurders zijn gedurende de visitatieperiode niet openbaar geworven. Er was daarnaast sprake van een informele beoordeling van het bestuur door de raad. Het jaarverslag beschrijft dat het niet als passend werd gezien voor De Delthe om geformaliseerde beoordelingsgesprekken te houden, omdat het bestuur en raad van toezicht reeds direct en veelvuldig contact hebben. Een objectieve toets op het functioneren ontbreekt;
- In een drielagenstructuur met een vrijwilligersbestuur en een uitvoerend manager, zoals bij De Delthe, functioneert het bestuur als werkgever van de uitvoerende organisatie. Een actuele mandaatregeling is door de commissie niet aangetroffen;
- Een actuele geformaliseerde bevoegdhedenverdeling tussen bestuur en manager ontbreekt.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,0**.

- **Zelfreflectie**

Woningstichting De Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie signaleert minpunten:

- De RvT heeft gedurende de visitatieperiode geen aparte vergaderingen belegd voor zelfevaluaties. De leden van de raad spreken elkaar wel over het eigen functioneren;
- Het bestuur heeft eveneens geen aparte vergaderingen belegd voor zelfevaluaties.

Er is slechts sprake van (informele) evaluatie tijdens de reguliere vergaderingen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,0**.

Toetsingskader

Woningstichting De Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie constateert dat de corporatie een actueel beleidsplan hanteert als toetsingskader.

De RvT kan bij het nemen van beslissingen en het beoordelen van het functioneren van de corporatie beter inzichtelijk maken hoe zij dit toetsingskader gebruikt.

Enkele interne governancedocumenten ontbreken, zoals het mandateringsstatuut en gedegen risicomanagement.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,0**.

Toepassing Governancecode

Woningstichting De Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie constateert enkele minpunten:

- Enkele verplichte en relevante governancedocumenten⁵ ontbreken of zijn verouderd;
- Governancedocumenten staan niet op de website, zoals in de Governancecode staat beschreven⁶;
- Het afwijken van het doen van een jaarlijkse zelfevaluatie is beschreven in de jaarverslagen, maar onvoldoende gemotiveerd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **4,0**.

Externe legitimering en 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. Dit onderdeel valt uiteen in twee meetpunten: Externe legitimatie en Openbare verantwoording.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,0**.

Externe legitimatie

Woningstichting De Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. In de raad van toezicht is geen enkel lid op voordracht van de huurders benoemd. De commissie constateert verder dat de corporatie geen formele overlegvorm met huurders heeft. Er is geen huurdersvereniging en er zijn geen huurderscommissies. De corporatie heeft het overleg met huurders over beleidzaken niet op andere wijze vorm gegeven. Zij informeert haar huurders via nieuwsbrieven en mondeling.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,0**.

Openbare verantwoording

Woningstichting de Delthe voldoet niet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie constateert dat de corporatie haar huurders informeert via nieuwsbrieven, maar zij informeert belanghebbenden niet of nauwelijks actief over nieuw beleid. Relevante (beleids)documenten en de jaarverslagen worden niet of slecht vindbaar op de website geplaatst. Hierdoor kunnen belanghebbenden relevante informatie niet direct vinden. De formele verantwoordingsdocumenten worden wel toegestuurd naar de gemeente en op verzoek aan overige belanghebbenden beschikbaar gesteld.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **5,0**.

⁵ Statuten, beleggingenstatuut, Mandateringsstatuut, Verbindingen/investeringsstatuut, Bestuursreglement, Reglement RvT

⁶ Beschrijving Governancestructuur, Integriteitscode, Klokkenluidersregeling, Hoofdlijnen Remuneratierapport van de RvT, Reglement RvT, Profielschets RvT, Visitatierapport.



Deel 3

Bijlagen bij het rapport

Deel 3 Bijlagen bij het rapport

Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting de Delthe

Jaar visitatie : 2015

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting de Delthe hebben.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 23 november 2015

Handtekening :

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to be "W.M.R. de Water".

Onafhankelijkheidsverklaringen visitatiecommissie



Bladnummer 3

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting de Delthe te Usquert

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. H. van Santen

Geboortedatum

: 24-07-1952

Handtekening

: 

Datum

: 26-11-2014

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting de Delthe te Usquert

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaart ondergetekende de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 08 april 1969

Handtekening : 

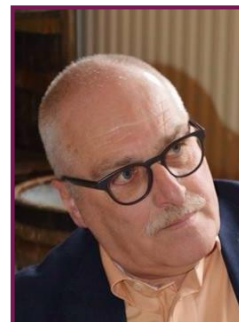
Datum : 24.01.2015

Bijlage 2 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.

Voorzitter

Drs. H. van Santen (Herman)



Korte kennismaking

Mijn ervaring is zowel bestuurlijk als managerial van aard. Als wethouder in Gorinchem heb ik onder meer volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en grondzaken in mijn portefeuille gehad. Vanaf 2011 tot 2015 ben ik lid geweest van Provinciale Staten van Zuid-Holland; portefeuille groen, wonen en ruimtelijke ordening. Afgezien van de vanzelfsprekend inhoudelijke kennis van het werkterrein van corporaties, kan ik vanuit mijn ervaring goed het lokale krachtenveld inschatten. Ik heb diverse bestuurlijke en toezichhoudende functies uitgevoerd bij organisaties, met activiteiten op het snijvlak van corporaties en lokale overheid. Daarin ben ik nog steeds actief.

Visitatie

Vanaf de start van Raeflex ben ik als visitor actief, als algemeen commissielid en voorzitter. Ik heb veel verschillende corporaties in verschillende werkgebieden gevisiteerd. Een belangrijke functie van een visitatie is de mogelijkheid die het corporaties biedt om bij te dragen aan kwaliteits- en dienstverleningsoptimalisering. De laatste jaren veranderen de maatschappelijke omstandigheden waarbinnen een corporatie opereert sterk. Ik verwacht dat de druk op corporaties nog wel enige tijd zal voortduren. Corporaties zullen prestaties en besturing op deze maatschappelijke dynamiek voortdurend moeten blijven aanpassen. Een visitatie kan daarbij behulpzaam zijn. Het lerende element van visitaties vind ik daarom zeker zo belangrijk als het afleggen van verantwoording over de maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaren. Als visitor kijk ik goed naar de governance en het presteren naar vermogen, in samenhang met de maatschappelijke prestaties van corporaties. Van huis uit ben ik fiscaal bedrijfseconoom, waardoor ik de financiële bedrijfsvoering van een corporatie goed kan doorgronden.

Reeds gevisiteerd

- 2003 Woningstichting Hellendoorn, Nijverdal
- 2004 Stichting Waterweg Wonen (preview), Vlaardingen
- 2005 Heuvelrug Wonen, Driebergen
- 2005 Wonen West Brabant, Bergen op Zoom
- 2006 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Vlaardingen
- 2007 Destion, Nieuw-Bergen
- 2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp
- 2008 Stichting R&B Wonen, Heinkenszand
- 2008 Welkom Bolsward, Bolsward
- 2009 Vieya, Dongen
- 2010 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2010 SSH Utrecht, Utrecht
- 2010 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2010 Woonborg, Vries
- 2011 AlleeWonen, Roosendaal/Breda
- 2011 De Zes Kernen, Abbenbroek
- 2011 Destion, Gennep

- 2011 Lek en Waard Wonen, Nieuwpoort
- 2011 PeelrandWonen, Boekel
- 2011 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, Dongen/Oosterhout
- 2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
- 2011 Woningstichting Wierden en Borgen, Bedum
- 2012 Elkien, Heerenveen
- 2012 Staedion, Den Haag
- 2012 Woningstichting Heteren, Heteren
- 2012 Woningstichting Kockengen, Kockengen
- 2012 Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, Ballum
- 2013 Woningbouwstichting Cothen, Cothen
- 2013 Idealis, Wageningen
- 2013 WoonFriesland, Grou
- 2014 woCom, Someren
- 2014 Woonstad Rotterdam, Rotterdam
- 2014 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, Volendam
- 2014 Pré Wonen, Velsbroek
- 2015 Intermaris, Hoorn
- 2015 Thús Wonen, Dokkum
- 2015 Woningstichting De Delthe, Usquert
- 2015 Trivire, Dordrecht
- 2015 Veenendaalse Woningstichting, Veenendaal
- 2015 de Woningstichting, Wageningen

Specifieke deskundigheid

- Kennis van het lokale en regionale openbaar bestuur
- Uitgebreide ervaring als commissaris en bestuurslid in diverse, meest maatschappelijke, organisaties, waaronder corporaties
- Inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening

Kort CV

- Geboren in 1952
- Opleiding: propedeuse Nederlands Recht, Doctoraal fiscale bedrijfseconomie
- 1980-heden Diverse bestuurslidmaatschappen, binnen en buiten de volkshuisvesting
- 1980-heden Diverse commissariaten binnen en buiten de volkshuisvesting
- 1985-1998 Conector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1994-1998 Raadslid gemeente Gorinchem
- 1998-2010 Wethouder gemeente Gorinchem, ondermeer ruimtelijke ordening, grondzaken en volkshuisvesting
- 2011-2015 Statenlid provinciale staten Zuid-Holland

Nevenfuncties

- 2008-heden Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 2010-2015 Voorzitter Stichting Vrienden van het Van Andel-Spruijt Natuurcentrum Gorinchem
- 2013-heden Lid permanente scoutingcommissie kamercentrale Zuid-Holland-Zuid, VVD
- 2015-heden Voorzitter van de gezamenlijke klachtencommissie van Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/herman-van-santen/9/288/336>

Secretaris

Drs. A. de Klerk (Annet)



Korte kennismaking

Als adviseur richt ik mij op strategische vraagstukken bij gemeenten en corporaties, en op samenwerkingsverbanden op het gebied van mensen, wonen en wijken. Na mijn studie Planologie heb ik ondermeer gewerkt bij adviesbureaus op het terrein van wonen en wijkontwikkeling; sinds 2010 werk ik als zelfstandig adviseur. In mijn werk ga ik op zoek naar de verhalen van organisaties en de kracht van mensen. Wat ik hoor, vertaal ik in een focus die richting geeft en aanzet tot betere prestaties. Sinds 2002 ben ik regelmatig ingeschakeld als secretaris bij Raeflex. In 2012 heb ik samen met Raeflex een publicatie uitgebracht onder de titel 'Het Geheim van de Goede Corporatie'. Daarin ben ik op zoek gegaan naar de succesfactoren die leiden tot goede prestaties van corporaties.

Visitaties

Als secretaris neem ik mijn kennis van de volkshuisvesting mee. Deze kennis heb ik opgedaan vanuit mijn studie en mijn werk. Ik ben analytisch ingesteld, ben sterk in het leggen van verbanden tussen verschillende gegevens en kan vanuit een brij van gegevens en gesprekken, de rode draad ontwarren en vertalen in een goed leesbaar rapport. Mijn invalshoek bij visitaties zijn de prestaties die corporaties leveren: wat heeft de corporatie aan resultaten geboekt in de afgelopen vier jaar en hoe verhoudt zich dat tot haar ambities, de opgaven in het werkgebied en de verwachtingen van klanten en andere belanghebbenden? De prestaties vormen het bestaansrecht van corporaties; de inzet van het vermogen en de kwaliteit van de governance zijn de randvoorwaarden om tot die prestaties te komen. Ik vind visitaties belangrijk als middel van verantwoording. Belanghebbenden kunnen goed gebruik maken van de uitkomsten van een visitatierapport om met een corporatie in gesprek te gaan. Daarnaast kunnen corporaties hun voordeel doen bij visitaties om tot verbetering van hun prestaties te komen.

Reeds gevisiteerd

- 2002 Huis en Erf, Schijndel
- 2003 Goede Stede, Almere
- 2003 Stichting Wonen Leerdam, Leerdam
- 2004 St. Joseph Wonen, Hengelo
- 2004 Waterweg Wonen, Vlaardingen
- 2004 Westland Wonen, 's-Gravenzande
- 2004 Woningstichting Goede Stede, Almere
- 2005 Stichting Woonvisie, Ridderkerk
- 2005 Corporatie Holding Friesland, Grou
- 2005 Oost Flevoland Woondiensten, Dronten
- 2007 Wonen Noordwest Friesland, Sint Annaparochie
- 2007 Wonen Weert, Weert
- 2010 SSH Nijmegen, Nijmegen
- 2010 Stek, Lisse
- 2010 Woningstichting Simpelveld, Simpelveld
- 2010 Woningstichting Urmond, Berg-Urmond
- 2010 Woningstichting Vaals, Vaals

2010 Woningstichting Voerendaal, Voerendaal
2011 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave, IJmuiden
2011 Warmunda, Warmond
2011 Welbions, Hengelo
2011 Woningstichting Ons Doel, Leiden
2011 Woningstichting de Zaligheden, Eersel
2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
2012 Twinta (Carintreggeland), Hengelo
2013 Idealis, Wageningen
2013 wonenCentraal, Alphen a/d Rijn
2013 De Woonschakel, Medemblik
2015 Volkshuisvesting Arnhem, Arnhem
2015 Domesta, Emmen
2015 Stadgenoot, Amsterdam
2015 Salland Wonen, Raalte
2015 Thús Wonen, Dokkum
2015 Woningstichting De Delthe, Usquert
2015 SHBO, Oosterhout
2015 Wbv. De Goede Woning Driemond, Amsterdam

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting en gemeentelijke organisaties
- Brede ervaring als secretaris
- Sterk ontwikkelde schrijfvaardigheid

Kort CV

- Geboren in 1969
- Opleiding: Planologie
- 1994-1997 Beleidsmedewerker gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadsvernieuwing)
- 1998-2010 Adviseur bij twee adviesbureaus: Kolpron/Ecorys en Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 2010-heden Zelfstandig adviseur bij Ondersteboven advies

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/annetdeklerek>

Bijlage 3 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	<ul style="list-style-type: none"> • Visie, plannen en beleidsnotities: <ul style="list-style-type: none"> ○ Beleidsplan 2009-2014 Woningstichting De Delthe ○ Beleidsplan 2015-2020 Woningstichting De Delthe ○ Energielabels Beleidsplan 2009-2014 • Jaarverslagen 2011 tot en met 2014 • Strategisch voorraadbeleid (SVB): <ul style="list-style-type: none"> ○ Documenten 2011-2015 ○ SVB-Monitor 2011-2015 ○ Verslagen vergaderingen over SVB 2012: agenda/documenten • Woningmarktgegevens: <ul style="list-style-type: none"> ○ Monitor Eemsdelta 2013, 2014: agenda, documenten/notities • Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal): <ul style="list-style-type: none"> ○ Besluitnota Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta (13 maart 2013), getekend door diverse partijen waaronder provincie Groningen, diverse gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen en commerciële voorzieningen. • Visies van samenwerkende partijen in het werkgebied: <ul style="list-style-type: none"> ○ De DEAL: Diverse documenten ○ Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta (2012) ○ Stuurgroep Eemsdelta: agenda's/verslagen/documenten/presentaties 2013-2015 ○ Projectgroep Plus Wonen en voorzieningen (gemeenten, corporaties en zorg/welzijnspartijen): verslagen ○ Presentatie Het Eemsdeltaplan: pionieren voor de toekomst (Prof. Dr. Gert-Jan Hospers, 2013) ○ MKBA Herstructurering Eemsdelta: een maatschappelijke kosten-batenanalyse (Economisch Instituut voor de bouw, 2011) ○ Krimp in de Eemsdelta: naar een vastgoedsturing van de sociale verhuur (Rigo, 2010) • Prestatieafspraken met belanghebbenden/gemeenten <ul style="list-style-type: none"> ○ Convenant en Uitvoeringsprogramma 2012-2021 Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Zie presteren naar Opgaven en Ambities.
Presteren naar Vermogen (PnV)	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties/ brieven CFV, WSW en BZK: <ul style="list-style-type: none"> ○ CiP 2012 t/m 2014 ○ Oordeelsbrief 2011, 2012, 2013 ○ CFV Solvabiliteitsoordeels 2011, 2012 ○ WSW 2011, 2012 Kredietwaardigheidsbrief ○ Toezichtsbrief CFV 2014, 2015 ○ Toezichtsbrief ILT 2014 • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin • Jaarrekeningen en jaarverslag 2011 t/m 2014 • Jaarbegrotingen en financiële meerjarenbegrotingen (5 jaar) 2011 t/m 2014 • Managementinformatie • Kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kasstroomberekeningen 2013 en 2014 ○ Bedrijfswaardeberekeningen 2011 t/m 2014 • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's, financiële

	<p>sturing, efficiency en visie op vermogensinzet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Document vergelijking kosten bestuurlijke organisatie 3-laags versus 2-laagsmodel ○ Schema bestuurlijke organisatie De Delthe 2015 ○ Kengetallen 10 jaar Woningstichting De Delthe te Usquert (8 juli 2009) ○ Huurvergelijking Benchmark 2014 ○ Maandelijks overzicht huurontvangsten 2010-2015 ○ Update KWH en Shaere CBS 28 augustus 2015 ○ Risicoanalyses 2014 (diverse documenten) ○ Exploitatieoverzicht t/m 2014 ○ Financieel resultaat en Analyse 2011 t/m 2014 <ul style="list-style-type: none"> • Van accountant: <ul style="list-style-type: none"> ○ Accountantsverslagen 2011 t/m 2014
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Agenda en notulen RvT-vergaderingen 2011 t/m 2014 • Agenda en notulen bestuursvergaderingen 2011 t/m 2014 • Documenten met betrekking tot het profiel van de RvT, statuten, reglementen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Concept 2: voorstel aanpassing statuten imv Governance code 2011 dd 25 november 2014 ; ○ Concept: bestuursreglement ivm Governancecode 2011 dd 27 november 2014. ○ Integriteit en gedragscode woningstichting De Delthe te Usquert (bestuursbesluit 8 juli 2009) ○ Reglement RvT 2011 ○ Statuten Stichting De Delthe 2003 ○ Statuut Beleggingen 2000 (oud) ○ Statuut Leefbaarheid 2007 ○ Besluit vaststelling vergoeding bestuursleden Woningstichting De Delthe ○ Vertrekregeling (oud) bestuursleden van 2011 • Verslagen en andere relevante documenten mbt zelfevaluatie RvT: <ul style="list-style-type: none"> ○ Notitie aanvullende aandachtspunten bestuurlijke organisatie; OmDenken TL (aug 2015) – samenvatting ○ Notitie OmDenken (7 augustus 2015) ○ Deloitte – offerte en Plan van Aanpak Stichting De Delthe • Het betrekken van huurders bij beheer en beleid • Register (digitale map) PE-punten

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal drie face-to-face gesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningstichting De Delthe.

Raad van toezicht

- Mevrouw A. Imminga
- Mevrouw A.J.W. de Vries- Rennes

Raad van bestuur

- De heer J. Zuidema (voorzitter)
- De heer W. H. Huizenga (penningmeester)

Manager

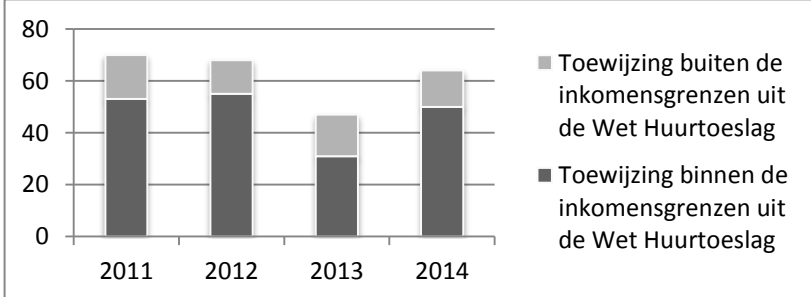
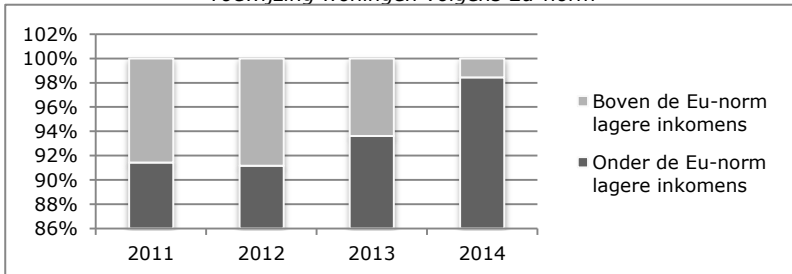
- De heer T. Leenburg (manager)

Telefonische interviews

Huurders

- De heer J. Uilenburg te Warffum
- De heer J. Maring te Warffum
- Mevrouw van der Berg te Warffum

Bijlage 5 Prestatietabel De Delthe te Usquert

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014	Cijfer															
<p>In deze prestatietabel staat vermeld welke prestaties de corporatie de afgelopen vier jaar heeft gepresteerd.</p>																
<p>1. Huisvesting van de primaire doelgroep</p>	8,0															
<p>In dit prestatieveld staat vermeld hoe de corporatie in de afgelopen vier jaar heeft gepresteerd in het beschikbaar houden van woningen voor mensen die in haar werkgebied op een sociale huurwoning zijn aangewezen. U kunt lezen hoeveel woningen de corporatie heeft toegewezen aan woningzoekenden en hoe ze dat heeft gedaan. Tot slot leest u hoe de corporatie ervoor heeft gezorgd om woningen betaalbaar te houden. U treft daarbij ook gegevens over de huurachterstanden aan.</p>																
<p>Beschikbaarheid</p>																
<p>Het totale aantal woningen van De Delthe is anno 2013 541 huurwoningen. Dit aantal is vergelijkbaar met het aantal in 2011 (543). (Bron: CIP). De woningen zijn te vinden in de woondorpen Warffum, Usquert, Zandweer, Eppenhuizen, Kantens, Rottum en Stitswerd behorende tot de plattelandsgemeente Eemsmond in de provincie Noord-Groningen.</p>																
<p>Wachttijst en slaagkansen woningzoekenden Er is sprake van een voortschrijdende kredietcrisis, die versterkt wordt door de aardbevingen ten gevolge van de gaswinning. Senioren lukt het nauwelijks hun koopwoning te verkopen. Jongeren kunnen enkel nog huren. De laatste jaren lijkt het huren weer aantrekkelijker geworden. Volgens het jaarverslag 2014 was de vraag naar huurwoningen redelijk groot, er was in het geheel geen leegstand langer dan 3 maanden. Het aantal inschrijvingen in 2014 bedroeg in totaal circa 93 stuks en in 2013 was dit 165.</p> <p>De corporatie heeft geen gegevens over slaagkansen/wachttijden.</p>																
<p>Mutatiegraad en woningtoewijzing Het aantal woningen dat werd toegewezen voor verhuur lag in 2011 en 2012 rond de 70 woningen per jaar. Hiermee was er sprake van een relatief hoge mutatiegraad van 13% ten opzichte van het landelijk gemiddelde onder corporatiewoningen (8,1%, 2013). In 2013 daalde het aantal woningen naar 47 woningen, waarmee de mutatiegraad werd verlaagd naar 9%. In 2014 was de mutatiegraad weer hoog, namelijk 12% (Bron: Jaarverslag 2014). Van deze huurwoningen is in de periode 2011-2014 76% woningen toegewezen aan huishoudens met een (laag) inkomen binnen de huurtoeslaggrens. Dit percentage is vergelijkbaar met vergelijkbare corporaties en het landelijk gemiddelde bij corporaties.</p>																
<p style="text-align: center;"><i>Toewijzing woningen naar inkomen volgens Wet huurtoeslag (CIP 2014)</i></p>  <table border="1" data-bbox="363 1317 1177 1612"> <caption>Toewijzing woningen naar inkomen volgens Wet huurtoeslag (CIP 2014)</caption> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Toewijzing binnen de inkomensgrenzen uit de Wet Huurtoeslag</th> <th>Toewijzing buiten de inkomensgrenzen uit de Wet Huurtoeslag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>52</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>55</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>30</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>50</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>		Jaar	Toewijzing binnen de inkomensgrenzen uit de Wet Huurtoeslag	Toewijzing buiten de inkomensgrenzen uit de Wet Huurtoeslag	2011	52	18	2012	55	15	2013	30	17	2014	50	15
Jaar	Toewijzing binnen de inkomensgrenzen uit de Wet Huurtoeslag	Toewijzing buiten de inkomensgrenzen uit de Wet Huurtoeslag														
2011	52	18														
2012	55	15														
2013	30	17														
2014	50	15														
<p>De Delthe heeft alle woningen passend toegewezen, volgens de normen van de Europese regelgeving, dat wil zeggen dat minimaal 90 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen is toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085. In de grafiek is zichtbaar dat de corporatie aan de norm voldoet.</p> <p style="text-align: center;"><i>Toewijzing woningen volgens Eu-norm</i></p>  <table border="1" data-bbox="373 1765 1168 2038"> <caption>Toewijzing woningen volgens Eu-norm</caption> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Onder de Eu-norm lagere inkomens</th> <th>Boven de Eu-norm lagere inkomens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>91%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>91%</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>94%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>98%</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>		Jaar	Onder de Eu-norm lagere inkomens	Boven de Eu-norm lagere inkomens	2011	91%	9%	2012	91%	9%	2013	94%	6%	2014	98%	2%
Jaar	Onder de Eu-norm lagere inkomens	Boven de Eu-norm lagere inkomens														
2011	91%	9%														
2012	91%	9%														
2013	94%	6%														
2014	98%	2%														

**Geleverde prestaties op de prestatievelen
2011-2014**

Cijfer

Statushouders

Binnen de gemeente Eemmond zijn er met meerdere corporaties afspraken over de taakstelling. De Delthe heeft in de periode 2011 t/m 2014 voldaan aan de taakstelling om statushouders te huisvesten. De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode tien statushouders gehuisvest op zeven verschillende adressen.

Betaalbaarheid

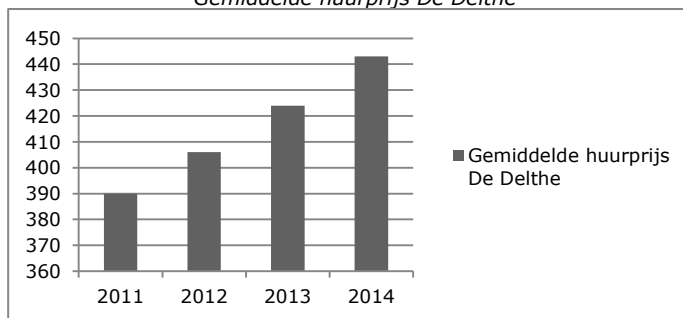
Huurprijsbeleid

De Delthe heeft de afgelopen vier jaar de huurprijzen van woningen verhoogd. In 2011 was dit 1,3% en in 2012 was dit 2,3% (het wettelijk vastgestelde maximum). In 2013 en 2014 heeft de corporatie gemiddeld 4,2% huurverhoging doorgevoerd. In 2013 en 2014 kon de corporatie inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren, waarbij de laagste inkomens een maximale huurverhoging van 4% kregen. Dit is de basishuurverhoging (1,5% + inflatie 2,5% = 4%).

Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs is vanaf 2011 tot en met 2014 bij De Delthe toegenomen van €390 per maand naar € 443 per maand. Dat is in vier jaar tijd een toename van circa 14% (Bron: CiP 2014, Jaarrekening 2014). In 2011 was de huurontwikkeling nog relatief laag 1,4% (in lijn met het wettelijk toegestane percentage voor huurverhoging). In 2012 was de huurprijsontwikkeling 4,0%. In de jaren daarna 4,5%. Was de huurprijsontwikkeling in 2011 en 2013 relatief laag ten opzicht van andere corporaties; in 2012 was hij juist aanzienlijk hoger. De huurprijsontwikkeling in 2014 is vergelijkbaar met de ontwikkeling bij veel andere corporaties in Nederland.

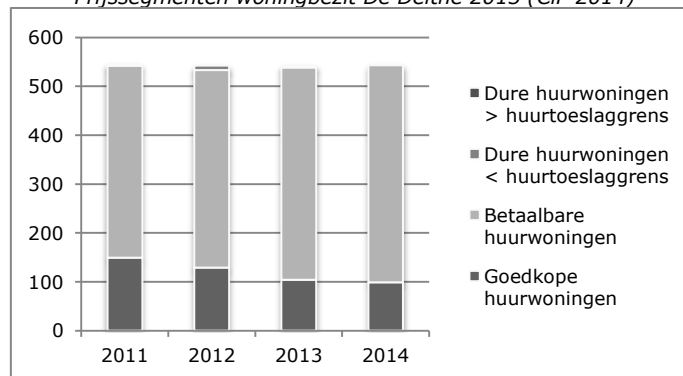
Gemiddelde huurprijs De Delthe



Betaalbaarheid woningvoorraad

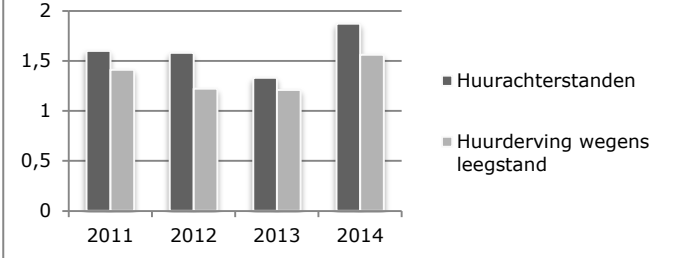
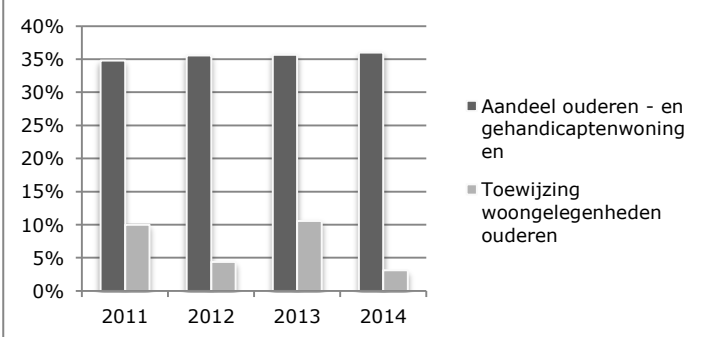
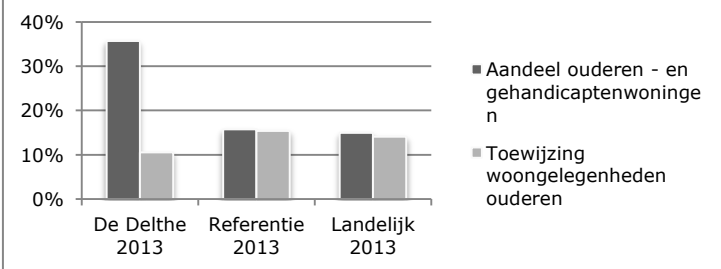
Vrijwel alle huurwoningen van De Delthe behoren tot het betaalbare en goedkope segment. Dit is gedurende de visitatieperiode zo gebleven. Door de huurverhogingen van de afgelopen jaren is er wel een verschuiving waar te nemen van het goedkope naar het betaalbare segment. In 2011 waren er nog 149 betaalbare woningen; in 2014 99. De Delthe heeft relatief gezien iets meer goedkope en betaalbare woningen dan vergelijkbare corporaties en het landelijk gemiddelde.

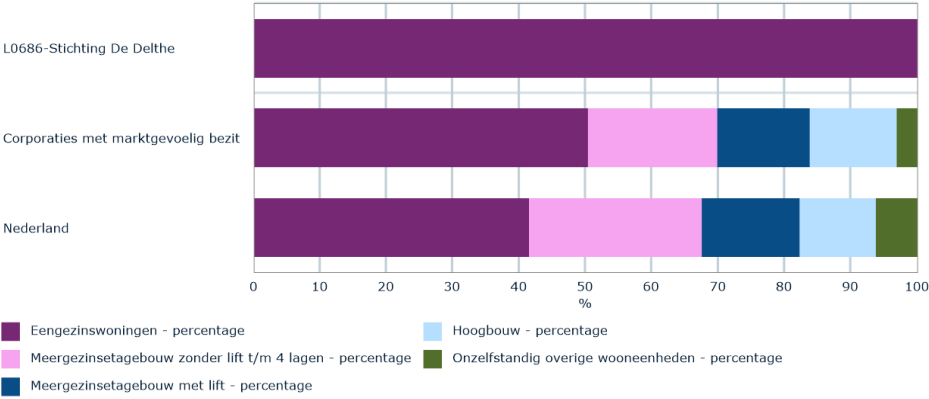
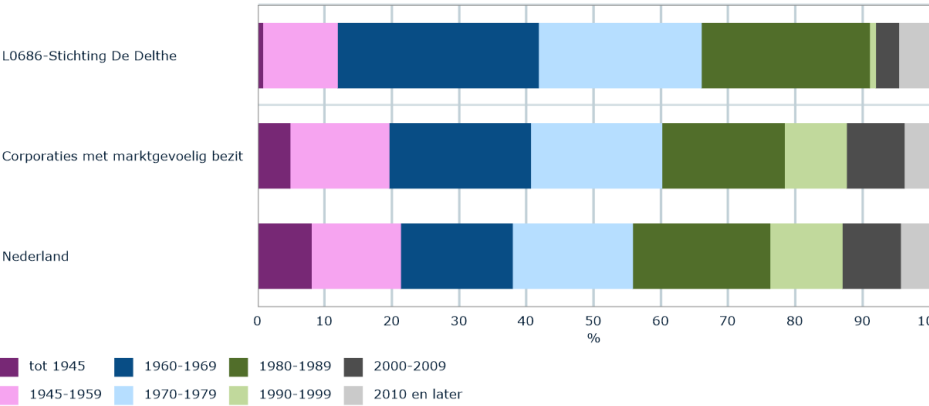
Prijssegmenten woningbezit De Delthe 2013 (CiP 2014)



Huurachterstanden

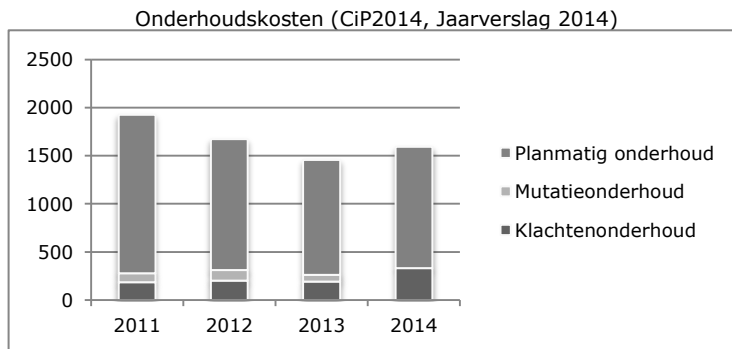
De huurachterstanden bleven in de jaren 2011 en 2012 redelijk stabiel, rond de 1,6% van de jaarhuur. In 2013 daalde dit percentage en in 2014 steeg het percentage huurachterstanden naar 1,9%. De huurachterstanden liggen hiermee bij De Delthe relatief hoger dan gemiddeld bij vergelijkbare corporaties (1,1 CiP 2014) en landelijk (1,0 CiP 2014). De huurderving ten gevolge van leegstand varieert tussen 1,2% en 1,6% van de jaarhuur

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014	Cijfer																											
<p style="text-align: center;"><i>Huurachterstanden en -deriving wegens leegstand (Jaarveslag 2014)</i></p>  <table border="1" data-bbox="432 376 1114 633"> <caption>Huurachterstanden en -deriving wegens leegstand (Jaarveslag 2014)</caption> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Huurachterstanden</th> <th>Huurderiving wegens leegstand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>1,6</td> <td>1,4</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>1,6</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>1,3</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>1,8</td> <td>1,5</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Huurachterstanden	Huurderiving wegens leegstand	2011	1,6	1,4	2012	1,6	1,2	2013	1,3	1,2	2014	1,8	1,5													
Jaar	Huurachterstanden	Huurderiving wegens leegstand																										
2011	1,6	1,4																										
2012	1,6	1,2																										
2013	1,3	1,2																										
2014	1,8	1,5																										
<p>2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen</p>	<p>7,0</p>																											
<p><i>In dit prestatieveld staan de resultaten vermeld, die de corporatie in de jaren 2011 tot en met 2014 heeft behaald bij het huishouden van bijzondere doelgroepen. Bijzondere doelgroepen zijn ouderen met een zorgbehoefte, personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking of andere personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.</i></p>																												
<p>Woningen voor zorgbehoevende huishoudens Gedurende de visitatieperiode bestond het woningbezit van De Delthe voor 36% (aantal: 193, CiP 2014) uit ouderen- en gehandicapten woningen (inclusief nultredenwoningen). Het aantal toewijzingen van huurwoningen van De Delthe aan 65+ huishoudens was gedurende de visitatieperiode echter beperkt; ook in vergelijking met referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Van de beschikbare huurwoningen werd in 2013 slechts 11% toegewezen aan 65-plussers, terwijl circa een derde van de woningvoorraad voor geschikt is voor ouderen of gehandicapten. Kijken we naar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde dan zien we dat het percentage toewijzingen aan senioren vergelijkbaar is met het percentage ouderen- en gehandicaptenwoningen in het bezit. Er is wel een aantal senioren die willen verhuizen naar een seniorenhuurwoningen, maar zij moeten eerst hun koopwoning verkopen en dat lukt niet goed in de huidige markt. De wat ouderen seniorenwoningen zijn betaalbaar voor de doelgroep jongeren.</p> <p style="text-align: center;"><i>Aandeel woningen bij De Delthe bijzondere doelgroepen en toewijzing aan ouderen (CiP 2014)</i></p>  <table border="1" data-bbox="416 1137 1129 1473"> <caption>Aandeel woningen bij De Delthe bijzondere doelgroepen en toewijzing aan ouderen (CiP 2014)</caption> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aandeel ouderen - en gehandicaptenwoningen</th> <th>Toewijzing woonegelegenheden ouderen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011</td> <td>35%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>35%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>35%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>35%</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><i>Toewijzing van woningen voor bijzondere doelgroepen De Delthe, Referentiecorporaties en Landelijk gemiddelde 2013 (CiP2014)</i></p>  <table border="1" data-bbox="411 1541 1134 1809"> <caption>Toewijzing van woningen voor bijzondere doelgroepen De Delthe, Referentiecorporaties en Landelijk gemiddelde 2013 (CiP2014)</caption> <thead> <tr> <th>Organisatie</th> <th>Aandeel ouderen - en gehandicaptenwoningen</th> <th>Toewijzing woonegelegenheden ouderen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>De Delthe 2013</td> <td>35%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Referentie 2013</td> <td>15%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Landelijk 2013</td> <td>15%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>De Delthe heeft een multifunctioneel seniorencomplex met 19 appartementen en onder meer een recreatiezaal, een logeerruimte, huisartsenpraktijk en fysiotherapeut. Dit complex werd in het eerste decennium van deze eeuw gerealiseerd op de locatie waar 12 kleine verouderde seniorenwoningen waren gesloopt. Op basis van marktonderzoek heeft De Delthe daarna besloten niet te kiezen voor appartementenbouw voor senioren, maar voor het transformeren van bestaande huurwoningen naar levensloopbestendige 2-onder-1 kapwoningen. Er zijn in de jaren daarna tot en met 2010 achttien van dit soort woningen gerealiseerd.</p> <p>Geleverde prestaties op het gebied van wonen en zorg 2011-2014 De Delthe heeft in 2011 en 2012 de tweede en derde fase van de Locatie Burg, Arkemastraat te Warffum gerealiseerd. Het betreft in totaal 12 levensloopbestendige 2 of 3-onder-1kapwoningen.</p>	Jaar	Aandeel ouderen - en gehandicaptenwoningen	Toewijzing woonegelegenheden ouderen	2011	35%	10%	2012	35%	5%	2013	35%	10%	2014	35%	3%	Organisatie	Aandeel ouderen - en gehandicaptenwoningen	Toewijzing woonegelegenheden ouderen	De Delthe 2013	35%	10%	Referentie 2013	15%	15%	Landelijk 2013	15%	15%	
Jaar	Aandeel ouderen - en gehandicaptenwoningen	Toewijzing woonegelegenheden ouderen																										
2011	35%	10%																										
2012	35%	5%																										
2013	35%	10%																										
2014	35%	3%																										
Organisatie	Aandeel ouderen - en gehandicaptenwoningen	Toewijzing woonegelegenheden ouderen																										
De Delthe 2013	35%	10%																										
Referentie 2013	15%	15%																										
Landelijk 2013	15%	15%																										

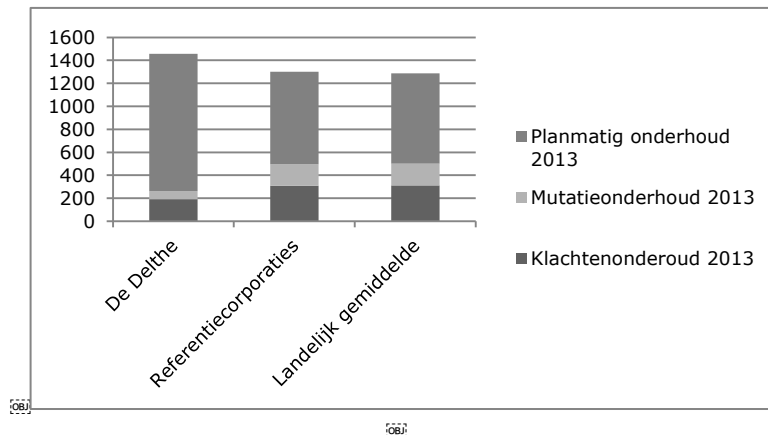
Geleverde prestaties op de prestatievelen 2011-2014	Cijfer																																																												
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	7,0																																																												
<i>In dit onderdeel kunt u lezen wat de corporatie heeft gepresteerd om de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer in stand te houden, dan wel te verbeteren. Ook leest u wat de corporatie heeft ondernomen om de duurzaamheid en de energieprestaties van de woningen te verbeteren.</i>																																																													
Woningkwaliteit																																																													
<p>Kernmerken woningbezit en werkgebied</p> <p>De Delthe opereert in een gebied dat gevoelig is voor aardbevingen, veroorzaakt door gaswinning. Ook het bezit van De Delthe heeft aardbevingsschade opgelopen. Deze schade, die vooralsnog beperkt en reparabel is, zal worden hersteld. Belangrijk is echter dat aardbevingen invloed hebben op de aantrekkelijkheid van het wonen in het werkgebied van De Delthe.</p> <p>Het woningbezit van De Delthe bestaat uitsluitend uit eengezinswoningen. Bij referentiecorporaties is dit ongeveer de helft gemiddeld en landelijk is dit gemiddeld ruim 40%. De grote verschillen zijn duidelijk zichtbaar in onderstaande grafiek.</p> <p><i>Samenstelling van het bezit van De Delthe in vergelijking met andere corporaties 2013 (CiP2014)</i></p>  <table border="1"> <caption>Samenstelling van het bezit van De Delthe in vergelijking met andere corporaties 2013 (CiP2014)</caption> <thead> <tr> <th>Corporatie</th> <th>Eengezinswoningen - percentage</th> <th>Meergezinswoningen met lift - percentage</th> <th>Meergezinswoningen zonder lift t/m 4 lagen - percentage</th> <th>Hoogbouw - percentage</th> <th>Onzelfstandig overige wooneenheden - percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L0686-Stichting De Delthe</td> <td>100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Corporaties met marktgevoelig bezit</td> <td>50</td> <td>15</td> <td>15</td> <td>15</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Nederland</td> <td>40</td> <td>15</td> <td>25</td> <td>15</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>De eengezinswoningen van De Delthe zijn vrijwel allemaal in de naoorlogse periode gebouwd. Het merendeel is gebouwd in de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. De Delthe heeft eveneens veel gebouwd in de jaren '80. In de decennia daarna heeft de corporatie relatief weinig nieuwbouw opgeleverd. Nog geen 10% van haar bezit is gebouwd in de afgelopen vijftientig jaar.</p> <p><i>Samenstelling van het bezit van De Delthe naar bouwperiode 2013 (CiP 2014)</i></p>  <table border="1"> <caption>Samenstelling van het bezit van De Delthe naar bouwperiode 2013 (CiP 2014)</caption> <thead> <tr> <th>Corporatie</th> <th>tot 1945</th> <th>1945-1959</th> <th>1960-1969</th> <th>1970-1979</th> <th>1980-1989</th> <th>1990-1999</th> <th>2000-2009</th> <th>2010 en later</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L0686-Stichting De Delthe</td> <td>0</td> <td>10</td> <td>30</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Corporaties met marktgevoelig bezit</td> <td>0</td> <td>15</td> <td>20</td> <td>20</td> <td>15</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Nederland</td> <td>0</td> <td>15</td> <td>15</td> <td>15</td> <td>20</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p>Prijs-kwaliteitverhouding</p> <p>De gemiddelde huurprijs van de sociale huurwoningen van De Delthe bedraagt in 2013 63,7% procent van de maximaal redelijke huurprijs (Bron: CiP2014). De maximaal redelijke huurprijs is de prijs die de corporatie mag doorrekenen gezien de kwaliteit van de woning. Ter vergelijking in 2013 was de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs van bij vergelijkbare corporaties 67,7 procent en gemiddeld over heel Nederland 68,6 procent. De landelijke gegevens over 2014 zijn nog niet bekend.</p> <p>Onderhoud</p>		Corporatie	Eengezinswoningen - percentage	Meergezinswoningen met lift - percentage	Meergezinswoningen zonder lift t/m 4 lagen - percentage	Hoogbouw - percentage	Onzelfstandig overige wooneenheden - percentage	L0686-Stichting De Delthe	100	0	0	0	0	Corporaties met marktgevoelig bezit	50	15	15	15	5	Nederland	40	15	25	15	5	Corporatie	tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010 en later	L0686-Stichting De Delthe	0	10	30	25	30	0	0	5	Corporaties met marktgevoelig bezit	0	15	20	20	15	10	10	10	Nederland	0	15	15	15	20	10	10	10
Corporatie	Eengezinswoningen - percentage	Meergezinswoningen met lift - percentage	Meergezinswoningen zonder lift t/m 4 lagen - percentage	Hoogbouw - percentage	Onzelfstandig overige wooneenheden - percentage																																																								
L0686-Stichting De Delthe	100	0	0	0	0																																																								
Corporaties met marktgevoelig bezit	50	15	15	15	5																																																								
Nederland	40	15	25	15	5																																																								
Corporatie	tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010 en later																																																					
L0686-Stichting De Delthe	0	10	30	25	30	0	0	5																																																					
Corporaties met marktgevoelig bezit	0	15	20	20	15	10	10	10																																																					
Nederland	0	15	15	15	20	10	10	10																																																					

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014	Cijfer
-------------------------------------------------------------	---------------

Onderhoudskosten
 De corporatie besteedt geld aan planmatig onderhoud (zoals schilderwerk bijvoorbeeld), mutatieonderhoud (uitgevoerd onderhoud bij het leegkomen van een woning) en dagelijks onderhoud (aan de hand van reparatieverzoeken). In onderstaande grafiek ziet u een weergave van de jaarlijkse onderhoudsuitgaven per verhuureenheid over de afgelopen jaren. Het merendeel van de uitgaven wordt besteed aan planmatig onderhoud. De uitgaven voor planmatig onderhoud variëren jaarlijks tussen € 1.645 en € 1.195 gemiddeld per verhuureenheid. De kosten voor klachten- en mutatieonderhoud variëren jaarlijks tussen € 263 en de € 331 gemiddeld per verhuureenheid.



In onderstaande grafiek is te zien dat De Delthe in vergelijking met vergelijkbare corporaties en in vergelijking met het landelijk gemiddelde in 2013 relatief veel heeft geïnvesteerd in onderhoud. Dit is extra opvallend omdat juist de corporatie juist in 2013 de laagste onderhoudsuitgaven heeft van de gehele visitatieperiode (zie bovenstaande grafiek). In 2013 investeerde de corporatie € 1.458 euro per verhuureenheid aan onderhoud, terwijl dit bij vergelijkbare corporaties gemiddeld veel lager lag, namelijk rond gemiddeld € 1.300 euro per verhuureenheid. Onderverdeeld naar type onderhoud valt op dat de relatief hoge uitgaven aan onderhoud zijn te verklaren uit de relatief grote uitgaven voor planmatig onderhoud. De uitgaven voor klachten- en mutatieonderhoud zijn weer relatief laag bij De Delthe.



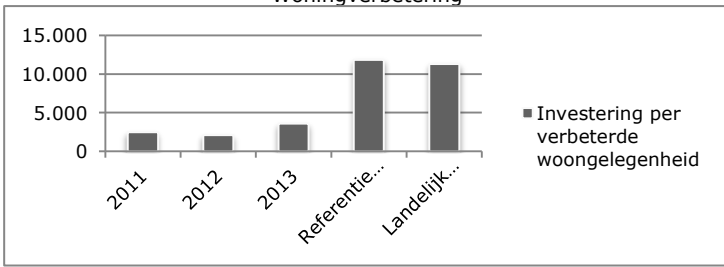
Kwaliteit dienstverlening	
----------------------------------	--

Klanttevredenheid na onderhoudswerkzaamheden
 De Delthe is in 2015 gestart met de Aedesbenchmark en in 2014 met KWH. De resultaten worden eind 2015 bekend en openbaar. Op termijn zal het klantonderzoek wellicht op meer aspecten worden uitgebreid.

Duurzaamheid en energie	
--------------------------------	--

Het energielabel geeft een goede weergave van de energieprestaties van een woning. De energielabels A, B en C worden over het algemeen groene labels genoemd. Landelijk hebben corporaties afgesproken om in 2020 gemiddeld uit te komen op energielabel B.

Het gemiddeld energielabel van het bezit van De Delthe is momenteel D. De corporatie streeft er naar medio 2020 gemiddeld naar niveau C te verbeteren (bron: Jaarverslag 2014). Energielabel C is minder groen dan het landelijk afgesproken gemiddelde van energielabel B. In 2015 zal het energielabel van

Geleverde prestaties op de prestatievelen 2011-2014	Cijfer																									
<p>huurwoningen door Delto opnieuw worden vastgesteld.</p> <p>In april 2012 is in de SVB een planning opgezet voor het verbeteren van de energielabels in de periode van 10 jaar. Standaard worden de CV-ketels bij woningstichting De Delthe nu na 15 jaar vervangen door energiezuinige hoogrendementsketels. De afgelopen jaren zijn de volgende maatregelen genomen in het kader van duurzaamheid: 113 (47 in 2014, 35 in 2013, 26 in 2012 en 5 in 2011) woningen zijn verbeterd met extra isolatie werkzaamheden en is het energielabel opgeplust (Bron: jaarverslagen).</p> <p>De corporatie wordt nu ingehaald door de laatste ontwikkelingen betreffende de aardbevingen. Ze start binnenkort met een pilot, waarbij zij huurwoningen versterken, verbeteren en verduurzamen (H3V plan, naar Nulopdemeterwoningen). Een groot deel van de investeringen (80 procent, kosten per woning € 108.000) wordt hierbij door de NAM vergoed. De gehele buitenjas van de huurwoning wordt vervangen door een zwaar geïsoleerd versterkt aardbevingsbestendig pakket, enkel nog elektrisch met zonnepanelen. Nulopdemeter, geen gas meer en EPV kosten voor de huurders. Als de Pilot aanslaat zal dit vervolgens verder in het woningbezit op deze wijze worden getransformeerd en is de corporatie van plan binnen zes a zeven jaar ruim aan de gevraagde energie eisen van de overheid te voldoen.</p>																										
4. (Des)investeringen in vastgoed	6,0																									
<p><i>Bij dit prestatieonderdeel treft u de resultaten aan die de corporatie heeft gerealiseerd in nieuwbouw van woningen, woningverbetering, sloop, verkoop (en/of aankoop) en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.</i></p>																										
<p>Nieuwbouw, sloop en verkoop van woningen</p> <p><i>Nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen (CIP2014 en Jaarverslag 2014)</i></p> <table border="1" data-bbox="196 987 1252 1171"> <thead> <tr> <th></th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nieuwbouw</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Woningverbeteringen</td> <td>40</td> <td>91</td> <td>54</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>Sloop</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Verkoop</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Woningverbetering</p> <p>De Delthe heeft gedurende de visitatieperiode in 261 woningen verbeterd. In 2011 investeerde zij in de verbetering van 40 woningen, in 2012 waren dit er 91, in 2013 54 en in 2014 26. Het totale investeringsvolume groeide mee van een investeringsbedrag van 100.000 euro in 2011 naar 195.000 in 2012 en 2013. Per verbeterde woonegelegenheid investeerde De Delthe in 2011-2013 een bedrag tussen de € 2.500 en € 3.611. In 2014 was dit € 7.300. Deze bedragen liggen aanzienlijk lager dan het gemiddelde bij vergelijkbare corporaties of landelijk gezien.</p>  <p>Verkoop</p> <p>De woningmarkt in het werkgebied van de Delthe is zeer ontspannen. De verkoop van huurwoningen verloopt moeizaam. De corporatie heeft daarom gedurende de visitatieperiode slechts 5 woningen verkocht (veelal met korting). De verkoopprijzen zijn in het werkgebied relatief laag en zijn in de loop van de visitatieperiode verder gedaald van gemiddeld € 89.500 per woning in 2011 naar € 87.000 per woning in 2013 (CIP 2014).</p>		2011	2012	2013	2014	Nieuwbouw	8	4	0	0	Woningverbeteringen	40	91	54	76	Sloop	8	4	0	0	Verkoop	2	2	1	0	
	2011	2012	2013	2014																						
Nieuwbouw	8	4	0	0																						
Woningverbeteringen	40	91	54	76																						
Sloop	8	4	0	0																						
Verkoop	2	2	1	0																						
5. Kwaliteit van wijken en buurten	7,0																									
<p><i>In deze rubriek staan de activiteiten en de resultaten vermeld die bijdragen aan de kwaliteiten van de kernen, wijken en buurten waar de corporatie werkt. In onderstaande afbeelding treft u een overzicht van de belangrijkste gebieden aan.</i></p>																										
<p>Gaswinsten en aardbevingen van invloed op leefbaarheid</p> <p>Door de gaswinning van de NAM in de afgelopen jaren zijn er talloze van aardbevingen geweest in het</p>																										

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2011-2014	Cijfer
<p>werkgebied van De Delthe. Na de laatste aardbevingen is er grote zorg over veiligheid en schade, mogelijke toenemende en nadelige waardedalingen. Dit probleem is een extra zorg en betekent een mogelijke nieuwe aanslag naast krimp op de leefbaarheid in de regio. Intussen neemt De Delthe als DEAL-corporatie deel aan het overleg van partijen, de Dialoogtafel over aardbevingsproblematiek.</p> <p>Leefbaarheidsactiviteiten De Delthe</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Warffum is in 2013 met bewoners samen met de gemeente Eemsmond de revitalisatie van de woonomgeving in de Zuiderweide en B.H. Broekemastraat opgestart en met groot succes uitgevoerd. De buurt is verbeterd qua bestrating, rioleringen, groenvoorzieningen. • Voor leefbaarheid werd in 2014 in totaal € 56.800 uitgegeven voor onder andere groenvoorzieningen, betstratingen, onderhoud, paden, woonomgeving, slotenonderhoud etc. Voor nieuwbouw en renovatie van het dorps huis in Usquert heeft het bestuur een bijdrage van € 15.000 verstrekt. • De Delthe heeft regelmatig contact met politie en huurders inzake problematische leefsituaties die incidenteel voorkomen in het werkgebied. Regelmatig onderhoudt de corporatie banden met sociaal maatschappelijke instanties. • In buurten met name in Usquert heeft het voormalige verkoopbeleid positief bijgedragen aan de verbetering van de leefbaarheid in het dorp. In overige plattelandsdorpen van het werkgebied is weinig zorg over de leefbaarheid. Het gebied in Noord-Groningen op het Hoogeland kenmerkt zich tot rust en ruimte. Plattelandsdorpen hebben nog een overzichtelijke leefbare sociale structuur. • Vanaf 2009 is uitgebreid overleg gevoerd met de provincie, vier DEAL-gemeenten (Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum), 7 woningcorporaties, 12 stuks zorg- en welzijnsinstellingen, 8 stuks onderwijsinstellingen en 4 stuks peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang en MKB-Nederland Noord organisaties om te komen tot een Woon- en leefbaarheidsplan in de regio Eemsdelta. Een en ander heeft in 2012 geresulteerd in een convenant, waarin partijen aangeven te willen samenwerken om adequaat in te spelen op toekomstige demografische ontwikkelingen t.a.v. de gevolgen van ontgroening en vergrijzing. Dit is de basis voor een verantwoorde transformatie. 	

Bijlage 6 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 5.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities;
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt de onderstaande meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers als volgt een kwantificering van de mogelijk marges is gekoppeld:

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

Beoordeling Presteren naar Ambities, Presteren naar Vermogen, Governance

Voor de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance kijkt de visitatiecommissie eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Als dat het geval is, beoordeelt zij in hoeverre de corporatie in positieve zin afwijkt. In dat geval worden er pluspunten gegeven. Wanneer de corporatie niet aan het ijkpunt voldoet, wordt automatisch een 5 of lager gegeven. De commissie zal in dat geval aangeven op welke onderdelen de corporatie niet voldoet (minpunten).

Cijfer	Benaming	Prestatie
1	zeer slecht	
2	slecht	
3	zeer onvoldoende	
4	ruim onvoldoende	
5	onvoldoende	
6	voldoende	Voldaan aan het ijkpunt (omschreven in de methodiek)
7	ruim voldoende	
8	goed	
9	zeer goed	
10	uitmuntend	

Beoordeling Presteren volgens Belanghebbenden

De meetschaal van 1 (zeer slecht) tot 10 (uitmuntend) wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Bijlage 7 Checklist Governancecode

d.d.: 18-11-15 ontvangen bestuur secretaris

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:	●
Actiepunt:	●
Uit te leggen:	●
Bespreekpunt RvC:	●
Niet van toepassing:	○

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden.

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om good governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno/drukkers BV, Arnhem

I Naleving en handhaving van de code

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Hoofdpijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet.	●
De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	●
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringcode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).	●
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	●

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;	●
b) de operationele en financiële doelstellingen;	●
c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;	●
d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;	●
e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;	●
f) indien aanwezig het bestuursreglement.	●
De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	●
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	●
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;	○
b) een voorstel tot wijziging van de statuten;	●
c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;	○
d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;	○
e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;	○
f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;	○
g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;	●
h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.	●
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):	
a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;	●
b) een integriteitcode, geplaatst op de website;	●
c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;	●
d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;	●
e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering;	●
f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;	○
g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.	●

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p>5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.</p> | <p>●</p> <p>○</p> |
| <p>6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.
Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.</p> | <p>●</p> <p>●</p> <p>●</p> |
| <p>7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.</p> | <p>●</p> <p>●</p> |
| <p>8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).</p> | <p>●</p> |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

Status

●

Uitwerking

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p>1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.</p> | <p>●</p> <p>●</p> |
| <p>2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.</p> | <p>●</p> |
| <p>3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.</p> | <p>●</p> <p>●</p> <p>●</p> |


























- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. | ● |
| 5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. | ● |

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Een bestuurder zal:	
a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie;	●
b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);	●
c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;	●
d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).	●
2. Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.	●
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.	●
3. Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.	●
4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag.	○
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.	○
5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.	●

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement. De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR. Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.	  
2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen.	
3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van: a) geslacht; b) leeftijd; c) hoofdfunctie; d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken; e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming; f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd; g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC; h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is.	       
4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken.	
5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden.	
6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval: a) de realisatie van de doelstellingen; b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten; c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen; d) het kwaliteitsbeleid; e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; f) het financiële verslaggevingproces; g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; h) het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.	       
7. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur. Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden.	  

- De RvC bepreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.
8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.



III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

Status

1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.
De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag.
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:
 - a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest;
 - b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf;
 - c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is;
 - d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt;
 - e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden;



- f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; ●
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; ●
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; ●
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. ●

III.3 Deskundigheid en samenstelling

Uitwerking

Status

1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling. De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst. ●
 In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert. ●
 Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren. ●
 De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven. ●
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden. ●
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert. ●
4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris. De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding. ●
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC. ●
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden. ●
 Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. ●

III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

Uitwerking

Status

1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:
 - a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;
 - b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;
 - c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;
 - d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;
 - e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;
 - f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.

III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

Uitwerking

Status

1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.

N.V.T.

Auditcommissie

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:
 - a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;
 - b) de financiële informatieverstopping (keuze van accountingpolitiecs, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);
 - c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;
 - d) de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan de externe toezichthouder.

N.V.T.

5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving.
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie.
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit.
8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn.
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant.

Selectie- en remuneratiecommissie

10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
 - a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur;
 - b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC;
 - c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC;
 - d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid;
 - e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC;
 - f) het opmaken van het remuneratierapport.
11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur.

N.V.T.

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang.
2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.

Status

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is. | ○ |
| 5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.
De delegatie is slechts van tijdelijke aard. | ○
○ |
| 6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen. | ○ |

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.

Status

●

●

○

Uitwerking

1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

●

IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.
2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen).

Status

●

●

●

De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.



IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

Status

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevroegd door de RvC.
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert.
De beoordeling wordt besproken in de RvC.
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

Status

1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

Uitwerking

Status

1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. ●
Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
 - A Met betrekking tot de accountantscontrole:
 - Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant; ●
 - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc. ●
 - B Met betrekking tot de financiële cijfers:
 - Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie; ●
 - Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan; ●
 - Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten. ●
 - C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:
 - Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen; ●
 - Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden; ●
 - Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc. ●

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

Uitwerking

1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

Status

○

●

●

V.2 Visitatie

Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Status

●

Uitwerking

1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.
2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.
3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.

●

○

●