

**Visitatierapport Stichting Eelder Woningbouw**

**2015 – 2018**







**Visitatierapport**  
**Stichting Eelder Woningbouw**  
**2015 - 2018**



Bennekom, 7 mei 2019

**Colofon**

**Raeflex**

Kierkamperweg 17B

6721 TE Bennekom

T 0318 – 746 600

E [secretariaat@raeflex.nl](mailto:secretariaat@raeflex.nl)

**Www.raeflex.nl**

**Visitatiecommissie**

Mevrouw drs. W. de Water | voorzitter

De heer drs. R. Schallenberg | algemeen commissielid

Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC | secretaris



## Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit; in totaal rondde Raeflex bijna 330 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).

Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet en in de Veegwet in 2017 is opgenomen dat de Aw de visitatietermijnen strikt gaat handhaven op vier jaar. Daarmee zien wij vanuit Raeflex dat visitatie een grotere rol gaat spelen in de toezichtinstrumenten die er voor woningcorporaties bestaan.

Vanuit Raeflex willen we corporaties tijdens de visitaties meer bieden dan 'afvinklijsten' en het voldoen aan de verplichting. Visitatie is een waardevol instrument om corporaties te spiegelen op hun geleverde prestaties, de oordelen van belanghouders en om verbetertips mee te geven. Gelukkig biedt de visitatiemethodiek mogelijkheden om toekomstgerichte aanbevelingen mee te geven en binnen de visitatiemethodiek maatwerk te leveren.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 6.0. Wij feliciteren Stichting Eelder Woningbouw met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de eigen verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Stichting Eelder Woningbouw 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!

Directie Raeflex



## Inhoud

<b>Voorwoord .....</b>	<b>3</b>
<b>Inhoud .....</b>	<b>5</b>
<b>Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort .....</b>	<b>7</b>
<b>A Recensie Stichting Eelder Woningbouw .....</b>	<b>9</b>
<b>B Scorekaart Stichting Eelder Woningbouw .....</b>	<b>13</b>
<b>C Scorekaart in beeld Stichting Eelder Woningbouw .....</b>	<b>15</b>
<b>D Samenvatting in beeld Stichting Eelder Woningbouw .....</b>	<b>17</b>
<b>E Reactie Stichting Eelder Woningbouw .....</b>	<b>19</b>
<b>Deel 2 Toelichting op de beoordelingen, per perspectief .....</b>	<b>21</b>
<b>1 Visitatie bij Stichting Eelder Woningbouw .....</b>	<b>23</b>
1.1 Schets Stichting Eelder Woningbouw .....	23
1.2 Werkgebied Stichting Eelder Woningbouw .....	23
<b>2 Prestatieafspraken, de lokale driehoek en de ambities .....</b>	<b>25</b>
2.1 Beschrijving van de prestatieafspraken en thema's .....	25
2.2 Mening van partijen van de lokale driehoek over de kwaliteit en het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken .....	28
<b>3 Presteren naar Opgaven en Ambities.....</b>	<b>31</b>
3.1 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken .....	31
3.2 Beoordeling van de ambities in relatie tot de opgaven .....	34
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden.....</b>	<b>37</b>
4.1 De belanghebbenden van Stichting Eelder Woningbouw.....	37
4.2 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Stichting Eelder Woningbouw door belanghebbenden.....	38
4.3 Verbeterpunten van belanghebbenden .....	39
<b>5 Presteren naar Vermogen .....</b>	<b>43</b>
5.1 Beoordeling van de vermogensinzet van Stichting Eelder Woningbouw .....	43
<b>6 Governance van maatschappelijk presteren .....</b>	<b>47</b>
6.1 Beoordeling van de strategievorming en prestatiesturing .....	47
6.2 Beoordeling van de maatschappelijke rol van de RvC .....	48
6.3 Beoordeling van de externe legitimering en openbare verantwoording .....	49
<b>Deel 3 Bijlagen bij het rapport .....</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen .....</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 2 Curricula vitae.....</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 3 Bronnenlijst .....</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 4 Lijst geïnterviewde personen .....</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 5 Position paper .....</b>	<b>67</b>
<b>Bijlage 6 Fact sheet prestaties en prestatiebeoordelingen.....</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage 7 Meetschaal .....</b>	<b>73</b>





# Deel 1

## Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort





## **A Recensie Stichting Eelder Woningbouw**

### **Terugblik op visitatie 2011 tot en met 2014**

#### **Solide en ontwikkelende corporatie**

Doortastend en solide, zo typeerde de visitatiecommissie SEW tijdens de visitatie in 2015. De commissie vond SEW open, transparant en goed geworteld in haar werkgebied. De commissie was lovend over de prestaties die SEW in de jaren 2011 tot en met 2014 had geleverd, ondanks de economische crisis en de financieel ongunstige ontwikkelingen voor corporaties. SEW had woningen gerenoveerd en nieuwe woningen gebouwd. De energieprestaties van de woningen waren dankzij deze investeringen sterk verbeterd. De renovaties hadden er zelfs toe geleid dat de landelijke Aedes SHAERE-prijs voor best presterende corporatie aan SEW was toegekend. Financieel gezien vond de commissie de koers van SEW verstandig. De commissie was tevens positief over de governance. De interne toezichthouders hadden een sterke kennisbasis en verschillende professionele achtergronden.

De commissie waardeerde de corporatie met bovengemiddelde cijfers variërend van 7,5 voor Governance tot 7,7 voor Presteren naar Opgave en Ambitie en Presteren volgens Belanghebbenden. Voor de toekomst gaf de commissie de corporatie de agenda mee om de gemeente Tynaarlo meer proactief te betrekken bij de beleidsvorming, de prestatieafspraken meer toe te spitsen op Eelde-Paterswolde en vooral om de kwaliteiten van de herkenbare, aanspreekbare en ondernemende corporatie te behouden.

### **Profiel corporatie visitatie 2015 tot en met 2018**

#### **No nonsense, goed maatschappelijk presterende corporatie**

Ook bij de huidige visitatie treft de commissie een degelijke no nonsense corporatie aan die zich bewust is van de maatschappelijke opgave waarop zij acteert. SEW kiest expliciet voor de primaire doelgroep van haar werkgebied Eelde-Paterswolde. Eelde-Paterswolde is een plattelandskern van de gemeente Tynaarlo en fungeert door haar gunstige ligging als overloophoogte voor Groningse woningzoekenden.

Als kleine organisatie met een bezit van 1.152 vhe en een personeelsbestand van zeven medewerkers weet SEW goed maatschappelijk te presteren. De commissie heeft maar liefst drie van de zes volkshuisvestelijke prestatievelden met een 8 gewaardeerd: betaalbaarheid, beschikbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De andere drie prestatievelden (kwaliteit van de woningvoorraad, wonen en zorg en leefbaarheid) zijn ruim voldoende. De commissie stelt vast dat SEW de afgelopen vier jaar ruimschoots conform de prestatieafspraken heeft gepresteerd. Opmerkelijke prestaties zijn de aankoop van 34 woningen van de landelijk werkende woningcorporatie Mooiland, de inzet op betaalbaarheid van de woningvoorraad onder andere door energetische maatregelen en huurmatiging.

#### **Bescheiden position paper**

De position paper, die SEW geschreven heeft, ademt dezelfde no nonsense houding. De bestuurder is bescheiden in het noemen van de prestaties, die SEW in de afgelopen vier jaar heeft geleverd.

De doelstellingen die de bestuurder voor de visitatieperiode en de toekomst noemt, passen bij een corporatie die zich volledig richt op de primaire doelgroep. SEW doet haar uiterste best om maatschappelijk te investeren of inzet te plegen als het nodig is en doet daarmee meer dan ze zich heeft voorgenomen bijvoorbeeld ten aanzien van de met een 8 gewaardeerde prestatievelden. De commissie vindt SEW daarom duidelijk een corporatie met daadkracht. De commissie heeft daar veel waardering voor en vindt dat SEW zich zelfbewuster mag presenteren in haar maatschappelijke rol naar de buitenwereld. In die opvatting werd de commissie bevestigd door tevreden belanghebbenden.

### **Veel vertrouwen belanghebbenden**

Uit de gesprekken met belanghebbenden in Eelde-Paterswolde komt veel waardering maar voren voor de prestaties van SEW. Belanghebbenden waarderen deze met een 8,0 gemiddeld. Deze hoge waardering illustreert de sterke lokale inbedding van SEW. Er is heel veel vertrouwen vanuit belanghebbenden in SEW. De relatie en communicatie wordt met een 8,7 gemiddeld gewaardeerd en dat is uitzonderlijk hoog, vindt de commissie. De contacten zijn prettig, de lijnen zijn kort en de corporatie is laagdrempelig vinden huurdersorganisatie, gemeente en zorgpartij. Dit grote onderlinge vertrouwen bevordert de totstandkoming van prestatieafspraken tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente. Die afspraken komen dan ook in een effectief proces tot stand en dragen bij aan de uitvoering van maatschappelijk gedragen woonbeleid.

### **Solide basis**

De basis om tot prestaties te komen is goed op orde: SEW beschikt dankzij een zorgvuldig financieel beleid met een focus op doelmatigheid over een stevig financieel vermogen. De corporatie is zich bewust van haar kwetsbare positie als kleine organisatie. Er is na een organisatieanalyse besloten om het personeelsbestand bescheiden en kwalitatief hoogwaardig uit te breiden en de samenwerking met andere corporaties te versterken. De commissie stelt vast dat de indicatieve bestedingsruimte groeit. Waar nodig en gepast zet de corporatie het vermogen maatschappelijk verantwoord in. Daarvan heeft de commissie een aantal goede voorbeelden gezien, zoals de aankoop van 34 woningen van Mooiland en de inzet op betaalbaarheid door corporatiewoningen van zonnepanelen te voorzien, zonder daarvoor kosten bij de huurder in rekening te brengen. SEW zou nog meer maatschappelijk kunnen investeren als er meer bouwmogelijkheden binnen de gemeente beschikbaar zouden zijn.

### **Governance op orde**

De besturing van de organisatie is professioneel ingestoken. De documentatie is compleet en actueel. Ook de raad van commissarissen vervult adequaat zijn rol als countervailing partner en is zich bewust van zijn maatschappelijke rol, zo blijkt uit de documentatie. Er is sprake van een groot vertrouwen tussen raad en bestuurder, vanwege de professionele invulling van de bestuursfunctie en de behaalde prestaties. Gegeven de betrekkelijk stabiele woningmarktsituatie waarbinnen SEW opereert, is de rol van de raad van commissarissen als strategische klankbord voor de bestuurder de afgelopen vier jaar bescheiden gebleven. De raad heeft tijdens de zelfevaluaties meerdere malen gesproken over de invulling van zijn rol als strategisch sparring partner. Bij de laatste evaluatie heeft de raad zich voorgenomen om zijn rol als strategisch sparringpartner te versterken. Daarvoor is een eerste initiatief genomen.

## **Volgende stap naar nieuw beleid**

In 2019 zet SEW een aantal belangrijke stappen naar de toekomst. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de komende energietransitie. SEW heeft zich gebonden aan de Drentse energiedeal waarbij al haar woningen in 2040 energieneutraal moeten zijn. Allereerst wordt het ondernemingsplan geactualiseerd. Verder is de corporatie bezig met het opstellen van een wensportefeuille als onderlegger voor een nieuw strategisch voorraadbeleid.

Dit strategisch voorraadbeleid zal SEW van een financiële doorrekening voorzien, waarmee zichtbaar wordt hoe het groeiende vermogen in de komende jaren maatschappelijk ingezet kan worden. De commissie ziet voor SEW kansen in deze nieuwe beleidsvorming om de corporatie verder te ontwikkelen in daden en in woorden.

## **Resultaten visitatie 2015-2018**

De commissie vindt dat SEW in de afgelopen visitatieperiode maatschappelijk gezien goed heeft gepresteerd. Het wederzijdse vertrouwen dat SEW heeft weten te bewerkstelligen in het lokale netwerk geeft aan dat SEW zich goed bewust is van wat er leeft en wat er nodig is in de lokale volkshuisvesting.

De commissie stelt tevens vast dat de corporatie invulling heeft gegeven aan de (beperkte) verbeterpunten die bij de vorige visitatie zijn benoemd. Conform de aanbevelingen van de commissie, heeft SEW haar kwaliteiten als herkenbare, aanspreekbare en ondernemende corporatie weten te behouden. Ook zijn de prestatieafspraken in deze visitatieperiode meer toegespitst op het werkgebied Eelde-Paterswolde dan in de voorgaande periode. Wel denkt de commissie dat SEW de gemeente nog meer proactief kan betrekken bij de beleidsvorming. Ook dat was bij de vorige visitatie een aandachtspunt.

## **Sterke punten**

- + klein, slagvaardig en ondernemend met een scherpe focus op het werkgebied;
- + taak- en doelgericht op maatschappelijke taken: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit woningvoorraad, wonen en zorg, huisvesting bijzondere doelgroepen en leefbaarheid;
- + uitstekende prestaties met name voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- + dichtbij de huurders en lokale gemeenschap;
- + open en transparant met veel vertrouwen van belanghebbenden;
- + sterke financiële positie; het vermogen wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden;
- + solide besturing;
- + bewust van de eigen kwetsbaarheid en in staat hier zowel intern als extern oplossingen voor te zoeken.

## Vooruitblik

### Tips van tevreden belanghebbenden

Belanghebbenden hebben tips geformuleerd op het gebied van wonen, communicatie en nauwere samenwerking. De tips op het gebied van wonen richten zich op de toekomst, waarin met name de energietransitie van de voorraad, wonen en zorg en betaalbaarheid belangrijke punten zijn. Wat betreft de communicatie nodigen belanghebbenden SEW uit om zich zelfbewuster op te stellen. De wens van belanghebbenden om nog intensiever samen te werken, komt voort uit het grote vertrouwen dat er tussen SEW en de belanghebbenden bestaat. Daarin kan meer, bijvoorbeeld door elkaar eerder bij de beleidsvorming op het gebied van de samenstelling van de voorraad, duurzaamheid en wonen en zorg te betrekken.

### Vooruitblik en beleidsagenda voor de toekomst

De commissie stelt vast dat SEW een goed presterende corporatie is. In de basis vindt de commissie dat SEW vooral haar kwaliteiten als kleinschalige, degelijke, slagvaardige en toegankelijke corporatie moet behouden. Er staan nu belangrijke beleidsafwegingen op de agenda: welke koers kiest SEW, wat vergt de duurzaamheidsopgave voor de komende jaren? In 2019 zal SEW keuzes moeten gaan maken hoe de corporatie haar vermogen optimaal maatschappelijk kan inzetten.

Voor de toekomst geeft de commissie daarbij SEW de volgende aandachtspunten mee vooral gericht op beleidsvorming en verantwoording:

- De commissie ziet net als de belanghebbenden kansen om de samenwerking met gemeente en huurdersorganisatie nog verder te ontwikkelen, door hen expliciet en proactiever te betrekken rond de beleidsvorming voor het strategisch voorraadbeleid en het ondernemingsplan. Maak daarbij ook kenbaar over welke investeringsmogelijkheden SEW beschikt.
- De commissie vindt dat SEW een focus kan aanbrengen in de thema's waar zij haar vermogen op gaat inzetten. Dat geeft duidelijkheid over de maatschappelijke inzet van het vermogen ook op de lange termijn en biedt meer houvast aan de raad van commissarissen bij de invulling van zijn maatschappelijke rol in het toezicht.
- SEW mag bewuster haar maatschappelijke rol naar buiten presenteren. Naast daden ook meer woorden dus, passend bij het no nonsense karakter wat de corporatie nu typeert. De corporatie mag expliciet maken wat ze wil en waar ze voor staat: haar visie op toezicht verrijken, expliciet een visie op vermogensinzet ontwikkelen en dit kenbaar maken aan de buitenwereld.
- De commissie ondersteunt het initiatief van de raad van commissarissen om zich meer te profileren als strategisch sparringpartner en geeft de raad de overweging mee om proactief een eigen visie te ontwikkelen op de maatschappelijke en strategische opgaven.
- Tot slot: SEW mag trots zijn op wat ze bereikt heeft en moet daarom ook inzetten op het behoud van de sterke punten van nu in de toekomst.

## B Scorekaart Stichting Eelder Woningbouw

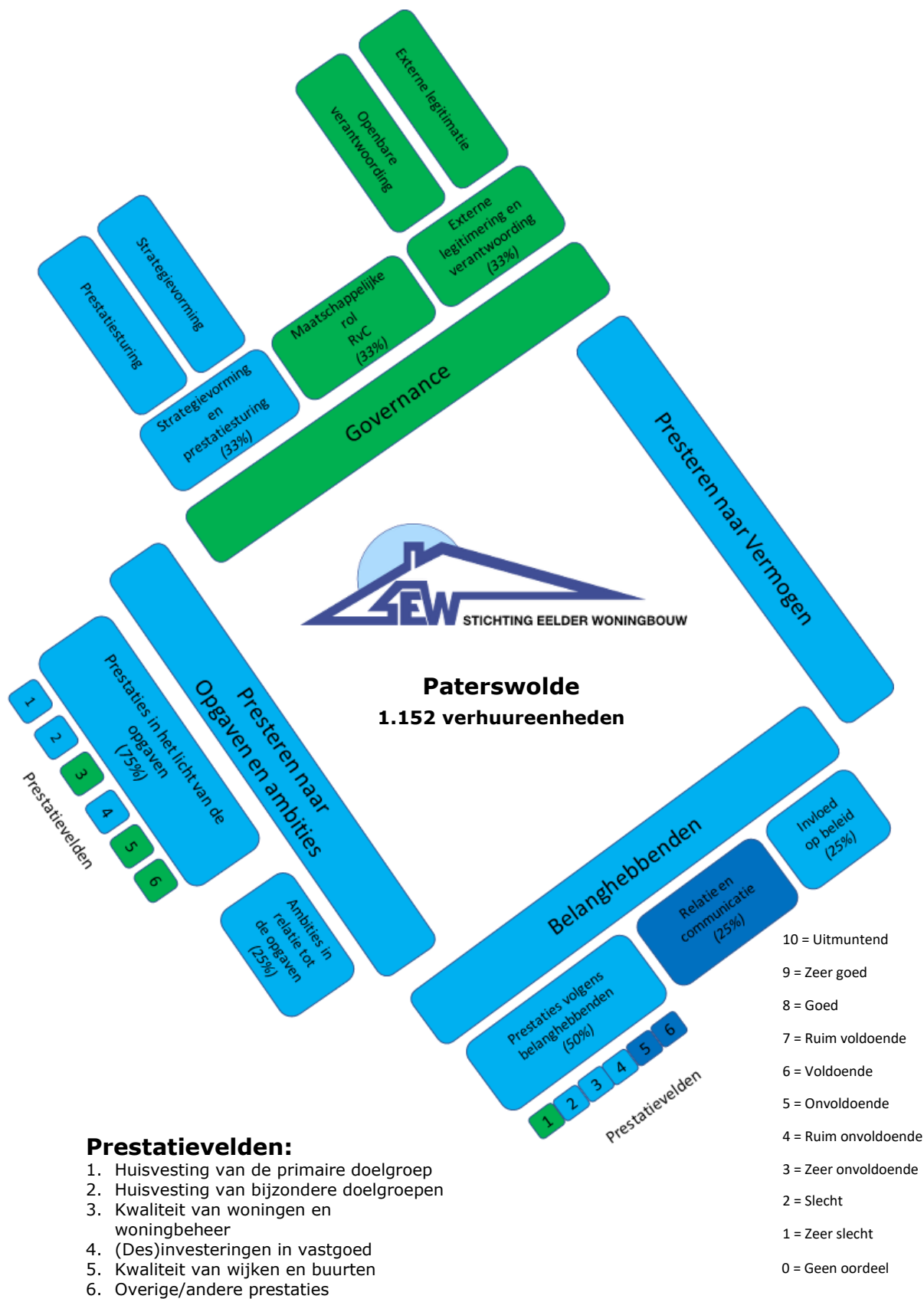
Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal*)							Gemiddeld cijfer	Weging	
	1	2	3	4	5	6				
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>									<b>7,6</b>	
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	8,0	7,0	8,0	7,0	7,0		7,5	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven								8,0	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>									<b>8,1</b>	
Prestaties volgens belanghebbenden	7,0	7,5	7,6	8,2	8,5	8,5		7,9	50%	
Relatie en communicatie								8,7	25%	
Invloed op beleid								8,0	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>									<b>8,0</b>	
Vermogensinzet								8,0	100%	
<b>Governance</b>									<b>7,3</b>	
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming						8,0	8,0	33%	
	Prestatiesturing						8,0			
Maatschappelijke rol RvC								7,0	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording						7,0			
<b>1. betaalbaarheid</b>										
<b>2. beschikbaarheid</b>										
<b>3. kwaliteit woningvoorraad</b>										
<b>4. huisvesting bijzondere doelgroepen</b>										
<b>5. wonen en zorg</b>										
<b>6. leefbaarheid</b>										

\*) alleen in hele getallen





## C Scorekaart in beeld Stichting Eelder Woningbouw





## D Samenvatting in beeld Stichting Eelder Woningbouw

### Visitatie Stichting Eelder Woningbouw

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018) en vond plaats tussen maart 2019 en juni 2019.

### Korte schets Stichting Eelder Woningbouw

Stichting Eelder Woningbouw is corporatie met 1.152 vhe waarvan 995 woningen, actief in de kern Eelde-Paterswolde, gemeente Tynaarlo. Deze gemeente behoort tot de provincie Drenthe en bevindt zich in de regio Assen-Groningen. Tynaarlo telt circa 33.000 inwoners en bestaat uit achttien kernen; de kern Eelde-Paterswolde is daarvan een van de grootste met circa 10.500 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de Huurders Belangen Vereniging (HBV), de gemeente Tynaarlo en zorginstellingen waaronder Zorggroep Drenthe. In de andere kernen van de gemeente Tynaarlo is Woonborg actief, met circa 4.500 woningen. Bij SEW werken zeven medewerkers; in totaal 6,0 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, van wie een lid op voordracht van de huurders in de Raad van Commissarissen zitting heeft.

### Beoordelingen Stichting Eelder Woningbouw

Totale beoordeling			
Perspectief			Cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities			7,6
Presteren volgens Belanghebbenden			8,1
Presteren naar Vermogen			8,0
Governance			7,3

Beoordeling in vergelijking met vorige visitatie			
Perspectief		2015	2019
Presteren naar Opgaven en Ambities		7,7	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden		7,6	8,1
Presteren naar Vermogen		7,7	8,0
Governance		7,5	7,3

Vanuit Raeflex constateren wij dat de oordelen in de vorm van rapportcijfers van de opeenvolgende visitatierapporten niet exact vergelijkbaar zijn. Dit komt doordat er sinds de invoering van het visitatiestelsel 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. Dat geldt mogelijk ook voor deze visitatie. De voorgaande visitatie in 2015 is uitgevoerd conform de methodiek 5.0, terwijl bij deze visitatie methodiek 6.0 is gehanteerd.

## Samenvatting in beeld Stichting Eelder Woningbouw

### Prestaties naar Opgaven en Ambities

Gemiddeld 7,6

- Prestatieafspraken in goed overleg tot stand gekomen.
- Kwaliteit afspraken op orde
- Gemaakte prestatieafspraken ruim geëvenaard
- Goede prestaties in betaalbaarheid, beschikbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Goed onderbouwde ambities die passen bij het werkgebied

### Prestaties volgens belanghebbenden

Gemiddeld 8,1

- Groot vertrouwen belanghebbenden in SEW
- Relatie en communicatie zeer hooggewaardeerd met een 9
- Invloed op beleid eveneens hoog gewaardeerd:
- Belanghebbenden tevreden over maatschappelijke prestaties,
- Extra waardering voor huisvesting bijzondere doelgroepen, wonen en zorg en leefbaarheid
- Tips op gebied van wonen, nog betere communicatie en samenwerking



1.152 verhuureenheden

### Prestaties naar Vermogen

Gemiddeld 8,0

- Goede inzet maatschappelijk vermogen
- Solide financiële huishouding
- Doelmatige organisatie
- Groeiende investeringsmogelijkheden

### Governance

Gemiddeld 7,3

- Goede professionele besturing
- Raad is zich bewust van maatschappelijke rol
- Externe legitimering op orde

## E Reactie Stichting Eelder Woningbouw



Stichting Eelder Woningbouw is dit jaar wederom gevisiteerd door bureau Raeflex. De visitatie heeft plaatsgevonden volgens de nieuwe methodiek 6.0. In deze methodiek ligt het zwaartepunt meer op het maatschappelijk presteren van de corporatie. We hebben van de visitatiecommissie begrepen dat Stichting Eelder Woningbouw de eerste corporatie is die volgens deze methodiek gevisiteerd is. Best wel spannend voor zowel de commissie als ook voor de Stichting Eelder Woningbouw.

Vier jaar geleden heeft Stichting Eelder Woningbouw prima cijfers behaald, we waren ons terdege bewust dat het moeilijk zou worden om deze cijfers te evenaren of zelfs te overtreffen. Ook is het lastig de cijfers met elkaar te vergelijken omdat de opeenvolgende visitatierapporten niet exact vergelijkbaar zijn. Dit heeft voornamelijk te maken met de verschillende visitatiemethodieken.

Een van de vragen van de visitatiecommissie was hoe de Stichting Eelder Woningbouw denkt een excellent functionerende corporatie te worden. Wij hebben aangegeven dat dit best lastig zal worden omdat de cijfers van de vorige visitatie al dermate hoog waren. Toch bleek dat op een tweetal onderdelen van de visitatie het wel degelijk mogelijk was om hogere cijfers te halen. Een resultaat waar we bijzonder trots op zijn!

**Presteren naar Opgaven en Ambities.** We hebben hier een 7,6 gescoord, iets lager dan de vorige keer.

In dit onderdeel is kritisch gekeken naar het proces om te komen tot prestatieafspraken met gemeente en HuurderBelangenVereniging. De commissie geeft aan dat de prestatieafspraken in goed overleg tot stand zijn gekomen en dat de afspraken op orde zijn. Stichting Eelder Woningbouw levert goede prestaties op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Bovendien passen de ambities bij het werkgebied.

**Presteren volgens Belanghebbenden.** We hebben hier een 8,1 gescoord, hoger dan vorige keer. Met dit cijfer zijn wij bijzonder blij en erg trots op.

In dit onderdeel is gekeken hoe belanghebbenden de prestaties van de Stichting Eelder Woningbouw beoordelen. Er is een groot vertrouwen van belanghebbenden in de Stichting Eelder Woningbouw. De relatie en communicatie wordt hoog gewaardeerd. Belanghebbenden zijn tevreden over de maatschappelijke prestaties. Er is extra waardering voor huisvesting bijzondere doelgroepen, wonen en zorg en leefbaarheid.

**Presteren naar Vermogen.** We hebben hier een 8,0 gescoord, hoger dan vorige keer.

Er is een goede inzet van het maatschappelijke vermogen. De Stichting Eelder Woningbouw heeft een solide financiële huishouding met groeiende investeringsmogelijkheden. De Stichting Eelder Woningbouw heeft een doelmatige organisatie en is bewust van haar kwetsbaarheid.

**Governance.** We hebben hier een 7,3 gescoord, lager dan vorige keer.

De Stichting Eelder Woningbouw wordt goed en professioneel bestuurd. De Raad van Commissarissen is bewust van haar maatschappelijke rol. De externe legitimering is op orde.

We zijn bijzonder trots op bovenstaande rapportcijfers. Dit is een groot compliment naar het werkapparaat en de Raad van Commissarissen van de Stichting Eelder Woningbouw. Het is voor ons een duidelijk signaal dat we nog steeds op de goede weg zijn.

De visitatiecommissie heeft de Stichting Eelder Woningbouw nog een aantal aandachtspunten meegegeven vooral gericht op beleidsvorming en verantwoording. De belangrijkste aanbeveling is dat de Stichting Eelder Woningbouw bewuster haar maatschappelijke rol naar buiten mag presenteren.

Bovenstaande punten zullen we de nodige aandacht gaan geven de komende tijd.

We willen de belanghebbenden bedanken voor het meewerken aan de visitatie en ook dank aan de visitatiecommissie en bureau Raeflex voor de prettige samenwerking. Het vertrouwen van onze huurders, gemeente en andere belanghebbenden, geeft ons allemaal de energie om ons voluit in te blijven zetten voor betaalbaar en bereikbaar wonen. En we zetten ons beste been voor om het de komende periode nog beter te doen.

Michiel Veenstra

Directeur-bestuurder Stichting Eelder Woningbouw

## Deel 2

# Toelichting op de beoordelingen, per perspectief







# 1 Visitatie bij Stichting Eelder Woningbouw

## Het visitatieproces

In januari 2019 heeft Stichting Eelder Woningbouw opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren.

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018) en vond plaats maart 2019 en juni 2019. De face-to-face visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 maart 2019. Daarnaast heeft de commissie een telefonisch interview gehouden op 14 maart 2019. Ter voorbereiding op de visitatiegesprekken zijn de prestatietabel en de position paper van tevoren toegestuurd aan de belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan Stichting Eelder Woningbouw. Vervolgens heeft de commissie het rapport 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 2015-2018.

## Samenstelling commissie

De visitatiecommissie bestond uit mevrouw drs. W.M.R. de Water (voorzitter), de heer drs. R. Schallenberg en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

### 1.1 Schets Stichting Eelder Woningbouw

SEW is opgericht in 1917. Woningcorporatie SEW beheert 1.152 vhe waaronder 995 woningen en is werkzaam in de gemeente Tynaarlo. De gemeente Tynaarlo telt 33.000 inwoners en bestaat uit achttien kernen. SEW heeft woningen in de kernen Eelde en Paterswolde (ruim 10.000 inwoners). Belangrijkste belanghebbenden zijn de Huurders Belangen Vereniging HBV, de gemeente Tynaarlo en Zorggroep Drenthe en collega-corporatie Woonborg.

Deze corporatie heeft woningbezit in de andere kernen van de gemeente Tynaarlo en is medeondertekenaar van de prestatieafspraken. Bij SEW werken zeven medewerkers; in totaal 6,0 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, van wie een lid op voordracht van de huurdersorganisatie in de Raad van Commissarissen zitting heeft.

### 1.2 Werkgebied Stichting Eelder Woningbouw

Het werkgebied van SEW is te typeren als een plattelandsgebied in de regio Groningen-Assen. Eelde-Paterswolde fungeert door haar gunstige ligging ten opzichte van Groningen als overloopgebied voor met name woningzoekenden die op zoek zijn naar een koopwoning. De woningmarkt gebied kent 77 procent koopwoningen en 23 procent huurwoningen. Ongeveer een kwart van de woningen van Stichting Eelder Woningbouw dateert uit de jaren 1945-1959 (23 procent); de overige woningen zijn gebouwd in de jaren zestig, tachtig en de eerste jaren na de eeuwwisseling.

Het woningbezit van SEW bestaat voor 57 procent uit eengezinswoningen en 43 procent meergezinswoningen; 6 procent van de woningen is levensloopbestendig; 22 procent van de woningen is geschikt voor senioren en 15 procent van de woningen reserveert de corporatie voor starters op de woningmarkt. Om hen meer kans te geven op een woning zijn ook de driekamer eengezinswoningen voor hen beschikbaar.

In 2015 en 2018 heeft de gemeente Tynaarlo opdracht gegeven om woningmarktonderzoek te doen naar de ontwikkelingen in de woningmarkt in onder meer de kern Eelde-Paterswolde, waar SEW haar activiteiten op richt.

Uit deze woningmarktonderzoeken blijkt verder dat het aantal inwoners tot en met 2030 gelijk blijft, terwijl het aantal huishoudens de komende jaren zal toenemen.

De huishoudenssamenstelling verandert wel sterk tot 2030. Het aandeel huishoudens ouder dan 75 jaar neemt sterk toe met circa 250 tot 280 huishoudens. Verwacht wordt dat inwoners uit de omliggende kernen zich in toenemende mate in Eelde-Paterswolde zullen gaan vestigen. Het aandeel huishoudens in de leeftijdscategorie 30-54 jaar neemt sterk af (met 270 tot 310 huishoudens). Ten gevolge van deze sterke vergrijzing ontstaat een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen.

De kwaliteit van de sociale woningvoorraad is op orde, blijkt uit het onderzoek. De omvang van de sociale woningvoorraad is toereikend voor de periode tot 2030. Gelet op de toekomstige inkomensontwikkelingen, achtten de onderzoekers het noodzakelijk om de omvang van de betaalbare voorraad in 2015 voor de toekomst op peil te houden.

In 1917 werd de Stichting Eelder Woningbouw opgericht. Het initiatief kwam van een aantal inwoners van Eelde/Paterswolde die vonden dat ook de minder draagkrachtigen recht hadden op goede huisvesting. Een van deze inwoners was mevr. Bahler-Boerma, een zeer sociaal bewogen vrouw.

In 1915 hield zij een enquête onder de bevolking in Eelde waaruit bleek dat bij de arbeiders gemiddeld 1/3 van het loon opging aan drank. Er heerste armoede en ook TBC was een groot probleem onder de bevolking. Mede door haar initiatief werd het Dorpshuis opgericht, de eerste in Nederland, waar o.a. een leeszaal is gerealiseerd en diverse cursussen werden gegeven. Uit de Vereniging Ons dorpshuis werd ook de Stichting Eelder Woningbouw opgericht om betere huisvesting voor de arbeidersklasse te krijgen.

De eerste woningen werden gebouwd aan de Zevenhuizerweg en aan de Burgemeester Legroweg te Eelde in 1919/1920. Opvallend aan deze woningen was dat het vrijstaande of 2/1 kapwoningen betrof die gebouwd werden op grote percelen, 300 tot 500 m<sup>2</sup>.

Vanaf 1953 begon de seriematige bouw in Paterswolde. Dit vond plaats in de nieuw te bouwen wijk Nieuwe Akkers. De Rijks Luchtvaart School ging verhuizen van Gilze Rijen naar Eelde. Zoals destijds gebruikelijk kwam het personeel mee vanuit Brabant. Om al deze mensen te huisvesten moest een nieuwe wijk gebouwd worden specifiek voor deze groep. Omdat het merendeel katholieken waren moest de kerk in het centrum van de wijk worden gebouwd. Daaromheen werd in 2 fasen 219 woningen gebouwd. De eerste fase in 1953 en de tweede fase in 1958.

Ook tegenwoordig is de stichting nog zeer actief, de bouwactiviteiten op Grootte Veen is hier een goed voorbeeld van.

## 2 Prestatieafspraken, de lokale driehoek en de ambities van Stichting Eelder Woningbouw

Dit hoofdstuk gaat in op de lokale prestatieafspraken die Stichting Eelder Woningbouw heeft gemaakt in de lokale driehoek, dus met de gemeente Tynaarlo in haar werkgebied en de Huurders Belangen Vereniging (verder HBV). Ten eerste treft u een beschrijving van de prestatieafspraken van Stichting Eelder Woningbouw met de HBV en de gemeente Tynaarlo en voor zover relevant, ook landelijke en regionale prestatieafspraken. De daaropvolgende paragrafen gaan in op enerzijds de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces in de lokale driehoek. In paragraaf 2.2 komt de mening aan bod van de huurdersbelangenvereniging, de gemeente en de corporatie hierover. Daarbij geeft de visitatiecommissie een beschouwing over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken.

### 2.1 Beschrijving van de prestatieafspraken en thema

#### Prestatieafspraken Lokale driehoek

In december 2016 hebben gemeente Tynaarlo, SEW en de HBV voor het eerst gezamenlijke prestatieafspraken ondertekend, volgens de vereisten van de Woningwet in tripartite samenwerking. De afspraken zijn gebaseerd op de Structuurvisie Wonen uit 2013 die de gemeente Tynaarlo later in 2017 met de Oplegnotitie Sociale Volkshuisvesting heeft aangescherpt en geactualiseerd. De gemeente Tynaarlo heeft voorafgaand aan de eerste prestatieafspraken voor 2017 nog aanvullend onderzoek laten doen naar de ontwikkelingen in de woningmarkt. Aandachtspunten uit zowel de Structuurvisie als de Oplegnotitie zijn onder meer: behoud omvang sociale huurvoorraad, toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad, voor wat betreft duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de prestatieafspraken.

De eerste prestatieafspraken hadden betrekking op 2017. Eind 2017 zijn opnieuw prestatieafspraken getekend, waarbij nu ook de afspraken met de andere in Tynaarlo actieve woningcorporatie Woonborg en huurdersbelangenvereniging WOON zijn opgenomen. Deze afspraken zijn opgesteld voor de periode 2018-2022 en worden jaarlijks herijkt. De commissie heeft gezien dat eind 2018 de afspraken zijn herijkt voor het jaar 2019.

De prestatieafspraken kennen over de jaren heen eenzelfde opbouw:

- afspraken over de samenwerking;
- afspraken over gemeenschappelijke doelen en richtingen met een perspectief van vijf jaar;
- concrete uitvoeringstaken.

Met uitzondering van de afspraken over de samenwerking hanteren partijen zes thema's waarlangs afspraken over gemeenschappelijke doelen en concrete uitvoeringstaken zijn geordend. De thema's zijn (1) betaalbaarheid, (2) beschikbaarheid, (3) kwaliteit van de woningvoorraad, (4) huisvesting bijzondere doelgroepen, (5) wonen en zorg en tot slot (6) leefbaarheid. Daarnaast bevatten de prestatieafspraken vanaf 2017 ook het thema Kleine Kernen. Daarin zijn geen afspraken opgenomen over activiteiten van SEW, reden om dit thema in dit rapport verder buiten beschouwing te laten.

In de hiervoor genoemde thema's zijn onderwerpen die behoren tot de rijksprioriteiten opgenomen. Rijksprioriteiten zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid, realiseren energiezuinige huursector, huisvesting urgente doelgroepen en het realiseren van woningen met zorg en ouderenhuisvesting.

### **Betaalbaarheid**

Uit een woonlastenonderzoek bij verschillende Drentse corporaties en huurdersorganisaties, blijkt dat een netto-woonquote<sup>1</sup> van meer dan 30 procent tot een betaalbaarheidsrisico leidt.

Op basis van de uitkomsten maken partijen afspraken om een terughoudend huurprijsbeleid te voeren (maximaal inflatie), waarbij de energieprestatie via de Energie-index is verdisconteerd in de huur. Ook wijst SEW haar huurders (bij betalingsproblemen) op de mogelijkheden van regelingen zoals huurtoeslag en zorgtoeslag.

### **Beschikbaarheid**

Doel van de afspraken in 2017 en 2018 is dat woningzoekenden binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie passende woning kunnen vinden. Daarvoor spreken partijen af dat de sociale huurwoningvoorraad van 2017 in omvang gelijk blijft.

SEW zal daarvoor de verkoop van woningen drastisch beperken tot twee in 2017 en twee in 2018. Verder geeft SEW aan de mogelijkheden te willen onderzoeken naar het ontwikkelen van projecten elders in de gemeente Tynaarlo, omdat concrete nieuwbouwmogelijkheden in Eelde-Paterswolde ontbreken.

### **Kwaliteit van de woningvoorraad**

Partijen maken afspraken zodat SEW (en vanaf 2018 ook Woonborg) aan huurders woningen kan bieden die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat en een functionele gebruikerskwaliteit hebben.

Wat betreft duurzaamheid spreken partijen de ambitie uit om eind 2020 de woningvoorraad op gemiddeld label B te brengen (energie-index tussen 1,21-1,40), conform het landelijk Energieconvenant. Alle woningen die de komende 15 tot 20 jaar in exploitatie blijven moeten over minimaal label C beschikken. Voorrang wordt gegeven aan de aanpak van woningen met een label D of slechter. In een tabel in de prestatieafspraken staat vermeld hoe de verschuiving in energieprestaties gaat verlopen, met ijkpunten voor 2018, 2019 en 2020. Afgesproken wordt om in 2018 te onderzoeken hoe te komen tot een energieneutrale voorraad in 2040, conform de zogenaamde Drentse Energiedeal. SEW wil hier concrete maatregelen aan verbinden.

Nieuwbouw dient in principe levensloopgeschikt te worden gerealiseerd. Partijen spreken af om blijvend aandacht aan geluidsoverlast te besteden.

### **Huisvesting bijzondere doelgroepen**

Doel van dit thema is om huishoudens met een urgente woonbehoefte binnen een half jaar een woning te laten vinden. Verdringing van reguliere woningzoekenden mag niet meer dan 20 procent van de toewijzingen bestrijken. De bijzondere groepen zijn beschreven. Ook vergunninghouders behoren tot urgente doelgroepen. Voor vergunninghouders wil SEW naar rato haar aandeel in de taakstelling van Tynaarlo vervullen.

---

<sup>1</sup> Netto huurquote = huur verminderd met huurtoeslag plus de kosten voor energie en lokale belastingen als percentage van het inkomen

SEW wil woningzoekenden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden binnen een half jaar van huisvesting voorzien. Ook houdt SEW rekening met de spreiding van bijzondere doelgroepen in een wijk of een buurt.

### **Wonen en zorg**

Doel is voldoende aanbod te hebben van een (bij de zorgbehoefte passende) toegankelijke woning in een toegankelijke woonomgeving. SEW geeft voorrang aan mantelzorgers en mantelzorgontvangers en zoekt daarbij naar maatwerkoplossingen.

Alle (Wmo) aangepaste woningen houdt SEW na vrijkomen beschikbaar voor een huishouden met een indicatie voor Wmo-aanpassingen in combinatie met een verhuisplicht. Ook wil SEW ouderen verleiden om te verhuizen naar toegankelijk levensloopgeschikte woningen. Verder neemt SEW deel aan het sociaal team Eelde-Paterswolde met de invalshoek wonen.

### **Leefbaarheid**

Partijen streven naar een leefbare woonomgeving voor alle huurders. SEW neemt daarvoor deel aan het sociaal team Eelde-Paterswolde, bemiddelt bij individuele overlastsituaties en zet zich in op het voorkomen van oplopende huurachterstanden. Ook komen gemeente, SEW en huurdersorganisatie overeen om vanaf 2018 periodiek gezamenlijk wijkschouwen te organiseren.

### **Overige lokale convenanten of prestatieafspraken**

SEW heeft daarna nog een aantal andere convenanten met andere partijen afgesloten over een reeks van onderwerpen onder te verdelen in thema's als zorg en welzijn, wonen en veiligheid.

### **Zorg- en welzijn**

SEW, Woonborg, gemeente Tynaarlo en zorginstellingen Verslavingszorg Noord-Nederland (verder VNN) en Promens Care hebben een convenant tijdelijke verhuur aangepaste woningen ondertekend. Het convenant dateert van voor de visitatieperiode en richt zich op het gezamenlijk creëren van een ketenaanpak van preventie, opvang en herstel om sociaal kwetsbare mensen met zorg en begeleiding te huisvesten en gehuisvest te houden.

Voor de visitatieperiode is een convenant OGGZ Tynaarlo afgesloten met SEW, Woonborg, gemeente Tynaarlo en zorginstellingen VNN, GGD Drenthe, GGZ Drenthe, Promens Care, Sociale Dienst en regiopolitie Drenthe District Noord. Partijen spreken af met elkaar samen te werken om een effectieve hulpverlening te bieden aan inwoners van de gemeente Tynaarlo met complexe problematiek op meerdere leefdomeinen, zodat zij (weer) kunnen deelnemen aan de samenleving. Dit convenant is afgesloten voor een periode van een jaar en wordt ieder jaar stilzwijgend met een jaar verlengd.

### **Wonen**

De SEW heeft met alle Drentse woningcorporaties en de provincie Drenthe in 2015 het Drents Energieconvenant ondertekend (de Drentse Energiedeel), waarin zij zich verplicht om in 2040 energieneutraal te zijn.

In 2017 hebben alle Drentse corporaties met elkaar samenwerkingsafspraken afgesloten om hun sociale huurwoningen, hun vrije sector huurwoningen en garages op een platform Drenthe Huurt aan woningzoekenden aan te bieden. In 2019 zullen de Drentse corporaties een gezamenlijk woonruimteverdelingsstelsel implementeren.

Onder het thema Wonen valt ook de overeenkomst die SEW heeft afgesloten met WOCOZON Nederland BV over de huur van zonnepanelen met installaties, ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen op daken van gestapelde woningen en grondgebonden woningen.

### **Veiligheid**

Om hennepeteelt in Noord-Nederland tegen te gaan is een regionaal hennep convenant afgesloten tussen corporaties waaronder SEW, het openbaar ministerie, de politie, vastgoedbeheerders, netbeheerders, het UWV, gemeenten uit Groningen, Friesland en Drenthe en de waterbedrijven. Partijen spreken in dit convenant af gezamenlijk op te treden tegen hennepeteelt. Dit convenant is opgesteld in 2016, heeft een looptijd van vijf jaar en wordt daarna telkens stilzwijgend met een jaar verlengd.

### **Landelijke convenanten**

In het [Convenant Energiebesparing Huursector](#) van 28 juni 2012 als onderdeel van het Energieakkoord is afgesproken dat woningcorporaties hun woningbezit gaan verduurzamen naar gemiddeld energielabel B in 2020 op sectorniveau. Hoewel corporaties de laatste jaren substantieel meer zijn gaan investeren in verduurzaming, wordt dit doel op basis van de huidige plannen van corporaties niet gehaald. Daarom zijn er in 2017 nieuwe afspraken vastgelegd. Die afspraken zijn dat woningcorporaties een inhaalslag zullen maken om in 2021 gemiddeld energielabel B op sectorniveau te bereiken en de sector zal er ook voor zorgen dat al hun woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dat is afgesproken in de [Woonagenda 2017-2021](#) met de titel 'Aan de slag in buurten, wijken, dorpen en steden'. Daarmee geeft de corporatiesector aan dat hij zelf verantwoordelijkheid wil nemen voor het realiseren van de energiebesparing die voor de sector is afgesproken in het [Energieakkoord](#)<sup>2</sup>. Bovendien is er in de Woonagenda vastgelegd dat iedere corporatie in 2018 een vastgesteld plan heeft om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit te hebben.

## **2.2 De kwaliteit en het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken**

De commissie heeft met de huurdersorganisatie HBV en met de wethouder en beleidsambtenaar van de gemeente Tynaarlo gesproken over de totstandkoming van de prestatieafspraken. Verder heeft de commissie de kwaliteit van de prestatieafspraken tegen het licht gehouden.

### **Kwaliteit van de prestatieafspraken**

De commissie vindt de prestatieafspraken helder en compleet geformuleerd, volgens de thema's die ertoe doen in de landelijke en lokale volkshuisvesting. De thema's dekken de rijksprioriteiten en zijn in overeenstemming met de lokale opgave zoals dat naar voren komt uit de structuurvisie op wonen en de actuele en herhaalde woningmarktonderzoeken. De commissie vindt de prestatieafspraken dan ook voorzien van een gedegen, zorgvuldige en actuele onderbouwing. De prestatieafspraken zijn helder en waar mogelijk meetbaar geformuleerd. De prestatieafspraken over betaalbaarheid betreffen de concrete huurverhoging.

---

<sup>2</sup> Nieuwsbrief Rijksoverheid augustus 2017: "Woningcorporaties aan zet voor Energiebesparing"

Bij de afspraken over beschikbaarheid zijn de aantallen woningen die beschikbaar zijn, toegevoegd dan wel verkocht worden benoemd. Bij het thema kwaliteit van de woningvoorraad staan het ambitieniveau van de labeling en de te behalen energie-index concreet beschreven. De Gemeente en de huurdersorganisatie vinden de afspraken gedetailleerd en uitgebreid. Dat kan eventueel minder uitgebreid, vindt de gemeente, gelet op het vertrouwen wat er tussen partijen heerst. De gemeente ziet daarentegen ook pluspunten in deze wijze van vastlegging. Het voordeel van uitgebreide afspraken is dat zij daarmee goede houvast bieden voor het werk van het voorliggende jaar en de monitoring van de voortgang. De huurdersorganisatie is blij met de concrete afspraken en vindt deze goed leesbaar en navolgbaar geformuleerd. De commissie deelt de mening van partijen en is tevreden over de wijze waarop deze staan beschreven.

In de afspraken is helder benoemd wie verantwoordelijk is voor de realisatie ervan. Er zijn afspraken waarvoor een gezamenlijke inspanning van partijen nodig is en er zijn afspraken waarbij een van de partijen verantwoordelijk wordt gesteld: de gemeente, de afzonderlijke corporaties en de afzonderlijke huurdersorganisaties. De afspraken hebben daarmee een wederkerig karakter vindt de commissie. Bij de prestatieafspraken van 2017 bijvoorbeeld maakt SEW onder meer de afspraak om de verkoop van sociale huurwoningen te beperken. De gemeente zegt bij dit thema toe SEW bij nieuwbouw te zullen faciliteren door procedures te versnellen. De HBV maakt vervolgens de afspraak om vanuit haar praktijkervaring individuele casuïstiek ten aanzien van beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen te zullen melden bij SEW om zo knelpunten beter in beeld te krijgen.

### **Kwaliteit van het proces van het tot stand komen van de prestatieafspraken**

Uit de gesprekken die de commissie met de bestuurder van SEW, de gemeente en huurdersorganisatie heeft gevoerd, concludeert de commissie dat het proces om tot prestatieafspraken te komen een goed en effectief verloop heeft. Dat komt ook naar voren uit de verslagen van de bestuurlijke overleggen die de commissie gelezen heeft. De gemeente Tynaarlo heeft het voortouw bij de totstandkoming van de prestatieafspraken en heeft hiervoor een onafhankelijk adviesbureau in de arm genomen dat het proces begeleidt. Zowel SEW als gemeente en huurders vinden dat een prettige werkwijze omdat daarmee vrijelijk ieder zijn inbreng kan hebben, waarbij de procesbegeleider het proces stroomlijnt en zorgt dat ieders inbreng aan bod komt.

Bij de start van de bespreking voor de nieuwe prestatieafspraken met gemeente, huurdersorganisatie en corporatie, wordt eerst geëvalueerd hoe de stand van zaken is ten aanzien van de oude prestatieafspraken. Daar is een matrix voor met een stoplichtensysteem: groen: voltooid of op schema, geel: vergt aandacht, rood: blijft ernstig achter en vergt extra aandacht. Dan bespreken alle partijen afzonderlijk de thema's en afspraken en worden plenair de verschilpunten besproken. De gesprekken verlopen open en prettig. De procesbegeleider stelt de goede vragen, vindt de huurdersorganisatie. Iedereen heeft een bijdrage, er is een groot onderling vertrouwen.

Bij ieder bestuurlijk overleg tussen wethouder en bestuurder wordt stilgestaan bij de prestatieafspraken en de realisatie daar van. Ook op het jaarlijks overleg tussen SEW en huurdersorganisatie staan de prestatieafspraken op de agenda. Daarbij komt zowel het proces als de inhoud ter sprake.

De commissie heeft veel waardering voor de evenwichtige en effectieve wijze waarop de prestatieafspraken tot stand komen en acht het proces goed op orde.

## **Verbeterpunten**

Partijen zijn tevreden over de wijze waarop de prestatieafspraken tot stand komen en hebben daarom geen concrete voorstellen die tot een beter proces of betere kwaliteit van de prestatieafspraken kunnen leiden.

De huurdersvereniging vindt wel dat SEW wat meer mag opkomen voor de belangen van de woonkern Eelde-Paterswolde, bijvoorbeeld waar het gaat om investeringen in de leefbaarheid van bestaande woonkernen.



### 3 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert. De commissie beoordeelt in dit hoofdstuk eveneens of Stichting Eelder Woningbouw de eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren naar Opgaven en Ambities			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de opgaven		<b>7,5</b>	<b>75%</b>
Thema 1	8,0		
Thema 2	8,0		
Thema 3	7,0		
Thema 4	8,0		
Thema 5	7,0		
Thema 6	7,0		
Ambities in relatie tot de opgaven		<b>8,0</b>	<b>25%</b>
<b>Gemiddelde score</b>		<b>7,6</b>	

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

De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties van de corporatie in relatie tot de lokale prestatieafspraken, aangevuld met de regionale/landelijke afspraken en andere relevante convenanten en opgaven zoals blijkt uit de woonvisie, de position paper en ondernemingsplan. De commissie beoordeelt deze prestaties met een **7,5** gemiddeld. SEW heeft de afgelopen visitatieperiode de gemaakte prestatieafspraken ruim geëvenaard. Bijzonder veel waardering heeft de commissie voor de prestaties gericht op betaalbaarheid, beschikbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daar heeft SEW beduidend meer gedaan dan van haar verwacht had mogen worden.

##### Betaalbaarheid

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW naar mening van de commissie de prestatieafspraken in belangrijke mate heeft geëvenaard. De commissie beoordeelt de prestatieafspraken met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + Volgens afspraak heeft SEW een gematigd huurbeleid gevoerd, door de huren per jaar met niet meer dan inflatieniveau te laten stijgen, met uitzondering van vrijkomende mutatiewoningen. Ook helpt de corporatie huurders met betalingsachterstanden om de schulden te beperken. Het geheel evenaren van de prestatieafspraken geldt conform de visitatiemethodiek als pluspunt.

- + SEW doet daarnaast meer om de betaalbaarheid van de woningen te vergroten dan het voeren van een matig huurbeleid en overtreft hiermee de gemaakte afspraken. SEW beperkt de woonlasten door energetische maatregelen te treffen, die de energielasten van huurders verminderen, zonder daarvoor een huurverhoging door te berekenen. Een voorbeeld daarvan is de mogelijkheid die SEW de huurders biedt om zonnepanelen op het dak te laten plaatsen, zonder daarvoor kosten door te berekenen. De verminderde energielasten die daar het gevolg van zijn komen ten goede van de huurders. De commissie vindt dit een creatieve manier om de woonlasten voor huurders te beperken.

### **Beschikbaarheid**

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW de afspraak over het beschikbaar houden van de betaalbare huurwoningenvoorraad in belangrijke mate heeft geëvenaard.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + SEW heeft de afgelopen visitatieperiode conform de prestatieafspraken de omvang van de betaalbare huurwoningenvoorraad niet alleen gelijk gehouden zoals afgesproken, maar ook verruimd van 941 woningen naar 995 woningen. Daarmee heeft SEW meer gedaan dan was vastgelegd in de prestatieafspraken;
- + Die verruiming is in 2018 onder meer tot stand gekomen door de aankoop van 34 woningen van woningcorporatie Mooiland, waardoor deze woningen beschikbaar zijn gebleven voor de doelgroep die aangewezen is op de sociale huurwoningenvoorraad. Door deze actieve wijze van handelen heeft SEW meer gedaan dan was vastgelegd in de prestatieafspraken;
- + Uit navraag bij gemeente en corporatie blijkt dat woningzoekenden binnen een termijn van een half jaar tot een jaar een SEW-woning huren, waarmee SEW tegemoetkomt aan de afspraken om woningzoekenden op een redelijke termijn een huurwoning ter beschikking te stellen.

De commissie stelt vast dat het tot aan de visitatiedatum niet gelukt is om projecten te initiëren buiten de kern Eelde-Paterswolde. Dat ligt echter buiten de invloedssfeer van SEW, maar hangt meer af van de zeer beperkte aanbod aan betaalbare en beschikbare bouwkvelds die binnen de gemeentegrenzen van Tynaarlo voor SEW beschikbaar zijn.

### **Kwaliteit van de woningvoorraad**

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW de prestatieafspraken ten aanzien van de kwaliteit van de woningen in belangrijke mate heeft geëvenaard.

SEW heeft zich in belangrijke mate gehouden aan de afspraken voor wat betreft het energetische maatregelen. De commissie stelt wel vast dat het tempo minder hoog is geweest dan voorgaande jaren. Tegelijkertijd stelt de commissie ook vast dat de corporatie zich stevig voorbereidt om de gestelde doelen tijdig te behalen. De commissie heeft er alle vertrouwen in dat SEW in de komende jaren in staat zal zijn zich aan de convenanten zoals de Drentse Energiedeal te kunnen houden.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van het volgende pluspunt:

- + SEW heeft in de afgelopen visitatieperiode stevig gewerkt aan renovatie van het bestaande woningbezit, en daarbij een project eerder afgerond dan oorspronkelijk de afspraak was (Nieuwe Akkers). Bij de renovatie en bij nieuwbouw realiseert SEW geheel conform de prestatieafspraken de woningen als levensloopbestendig.

### **Huisvesting van bijzondere doelgroepen**

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW aan de prestatieafspraken ten opzichte van de huisvesting van bijzondere doelgroepen in belangrijke mate heeft voldaan. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + SEW heeft een forse bijdrage te leveren aan het realiseren van een tussenvoorziening. In de gehele visitatieperiode heeft SEW verder ruim voldaan aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.
- + Woningzoekenden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden, kunnen via Maatschappelijk werk Eelde-Paterswolde urgentie krijgen. Zij krijgen voor de eerst passende woning die beschikbaar komt, voorrang boven elke andere woningzoekende. Daarmee voldoet SEW aan de prestatieafspraken.
- + De commissie stelt vast dat SEW ook een goede bijdrage levert aan de zelfstandige huisvesting van cliënten van zorginstellingen. Daarbij weegt de commissie positief mee dat SEW zorgvuldig omgaat met de inplaatsing van bijzondere doelgroepen, zodanig dat deze verspreid over Eelde-Paterswolde zelfstandig met begeleiding een woning kunnen betrekken.

### **Wonen en zorg**

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW zich in belangrijke mate heeft gehouden aan de afspraken op dit thema. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De commissie stelt vast dat SEW met haar nieuwbouwplannen en met haar samenwerkingsverbanden met zorginstellingen goed inspeelt op de toenemende vraag naar zelfstandig wonen in een omgeving, waarin ook zorg geleverd kan worden. Daarmee voldoet SEW volledig aan de prestatieafspraken;
- + Ook voor mantelzorggevers en -ontvangers is er een urgentieregeling. Voor hen geldt dat zij voorrang krijgen bij beschikbare passende woningen op de overige woningzoekenden. Daarmee wordt voldaan aan de prestatieafspraken;
- + Ook vervult SEW haar rol in het sociaal team Eelde-Paterswolde met de invalshoek wonen.

### **Leefbaarheid**

SEW voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW afspraken gericht op het behoud en verbeteren van de leefbaarheid in belangrijke mate is nagekomen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van het volgende pluspunt:

- + De commissie stelt vast dat SEW goed geworteld is in het lokale netwerk, door haar deelname aan het OGGZ-netwerk en het sociale wijkteam. Daarmee is SEW goed in staat om overlast te bestrijden.
- + SEW is in staat geweest om volledig conform de prestatieafspraken de huurachterstanden beperkt te houden en het aantal ontruimingens wegens huurachterstand in de afgelopen vier jaar tot drie te beperken;
- + De SEW treedt alert op bij overlast bijvoorbeeld bij geluidsoverlast en bij de aanwezigheid van een hennepplantage
- + Tot slot stelt de commissie vast dat de afspraak over wijkschouwen is nagekomen. Daarmee evenaart SEW de gemaakte prestatieafspraken zoals geformuleerd op dit thema.

## 3.2 Beoordeling van de ambities in relatie tot de opgaven

### Beschrijving van de ambities in relatie tot de opgaven

#### Ondernemingsplan

In 2015 heeft SEW een ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2015-2020.

Titel van het ondernemingsplan is 'SEW bouwt voor uw toekomst'.

In het ondernemingsplan beschrijft SEW haar missie:

"De Stichting Eelder Woningbouw biedt als professionele en klantgerichte organisatie een brede groep klanten woonplezier door keuzemogelijkheden op basis van een sterke vastgoedportefeuille."

In het ondernemingsplan schrijft SEW steeds hoogwaardiger dienstverlening aan haar klanten willen te bieden, door slagvaardig en proactief op te treden. Daarvoor wil SEW een duidelijke positie innemen in de Eelder- en Paterswoldse samenleving en goede contacten onderhouden met samenwerkingspartners zoals de gemeente, zorginstellingen, maatschappelijk werk en politie.

De visie luidt kortweg: ruimte voor klanten, ontwikkeling door ondernemen.

Voor SEW is ruimte een sleutelbegrip. SEW vindt dat klanten meer mogen verwachten van een corporatie dan alleen woonruimte. Klanten kunnen kiezen waar en hoe zij willen wonen. Om klanten optimaal van dienst te zijn kiest SEW voor ruimte om te ondernemen en te groeien.

In het ondernemingsplan heeft SEW een aantal elementen verder uitgewerkt, waaronder haar visie op klant en markt. Daaruit komt naar voren dat starters een zeer moeilijke positie op de woningmarkt innemen. Ook de alleenstaande ouders met kinderen hebben een kwetsbare positie op de woningmarkt, net als andere bijzondere doelgroepen als mensen met een beperking en statushouders. Verder constateert SEW een groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen.

Uit missie en visie vloeien een aantal strategische keuzes voort:

- nieuwbouw verwerven en ontwikkelen;
- deel van de goedkope voorraad toegankelijk maken voor starters door nieuwbouw en doorstroming;
- levensloopbestendig bouwen, zorgen voor voldoende aanbod van ouderenwoningen en samenwerking met zorginstellingen;
- uitbreiden van samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen;
- hoogwaardige dienstverlening voor klanten door verbeteren en innoveren;
- prestatieafspraken maken met gemeente Tynaarlo;
- vaststellen voorraadbeleid.

In 2012 heeft SEW een strategisch voorraadbeleid 2012-2020 vastgesteld, als uitwerking van het ondernemingsplan uit 2011. Dit beleid is opnieuw tegen het licht gehouden en geactualiseerd in 2016, waarbij het nieuwe ondernemingsplan, uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en een actuele analyse van de bestaande voorraad zijn meegenomen.

Daarnaast heeft SEW de woonwensen van de woningzoekenden bij het strategisch voorraadbeleid betrokken. In het strategisch voorraadbeleidsplan zijn de strategische keuzen uit het ondernemingsplan doorvertaald in complexbeheerplannen.

De voornemens uit het strategisch voorraadbeleidsplan zijn financieel doorgerekend.

Daaruit bleek dat de financiële positie van SEW geen belemmeringen vormt om het beleid uit te voeren.

In 2019 is SEW begonnen met de actualisering van het ondernemingsplan. Ook is de corporatie bezig met de herziening van het strategisch voorraadbeleid door een wensportefeuille op te stellen en daarbij de (energie) transitie van de woningvoorraad te operationaliseren en door te rekenen. SEW zal in 2019 zowel het ondernemingsplan als het strategisch voorraadbeleid opnieuw vaststellen.

### **Oordeel over de ambities in relatie tot de opgaven**

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

Stichting Eelder Woningbouw voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW ambities en doelstellingen heeft geformuleerd voor de maatschappelijke prestaties die passen bij de externe opgaven.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0 op basis van de volgende pluspunten:

- + De ambities zijn gedegen onderbouwd door woningmarktgegevens en gedegen doorgerekend. Dat geldt zowel voor het ondernemingsplan als voor het strategisch voorraadbeleidsplan.
- + Het strategisch voorraadbeleidsplan wordt thans geactualiseerd op duurzaamheidsambities, mede om daarmee goed zicht te krijgen op de maatschappelijke inzet van het vermogen op de langere termijn en hetzelfde geldt voor het ondernemingsplan.
- + De ambities sluiten aan op de maatschappelijke opgaven van de gemeente Tynaarlo en zijn een bouwsteen voor de inzet van SEW voor de prestatieafspraken.



## 4 Presteren volgens Belanghebbenden

Dit hoofdstuk geeft het oordeel weer dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Stichting Eelder Woningbouw. 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.

Presteren volgens Belanghebbenden						
	Huurders	Gemeente	Overig	Cijfer	Cijfer	Weging
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie					7,9	50%
betaalbaarheid	7,0	7,0		7,0		
beschikbaarheid	8,0	7,0		7,5		
kwaliteit woningvoorraad	8,0	7,0	7,8	7,6		
huisvesting bijzondere doelgroepen	8,0	8,3		8,2		
wonen en zorg	9,0	8,0		8,5		
leefbaarheid	9,0	8,0		8,5		
Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie	9,0	9,0	8,2	8,7	8,7	25%
Tevredenheid over de mate van invloed op beleid van de corporatie	8,0	8,0		8,0	8,0	25%
<b>Gemiddelde score</b>					<b>8,1</b>	

### 4.1 De belanghebbenden van Stichting Eelder Woningbouw

#### Huurdersorganisatie

De SEW kent een eigen huurdersorganisatie: de Huurders Belangen Vereniging (HBV). Daarmee overlegt de corporatie regelmatig over onderwerpen zoals de jaarlijkse huurverhoging, nieuwbouw, onderhoud, huuraanpassing enzovoorts. Daarnaast overlegt SEW met bewonersgroepen en individuele bewoners over bijvoorbeeld woningverbetering en groot onderhoud. De commissie heeft met de voorzitter en een bestuurslid van de Huurders Belangen Vereniging gesproken.

#### Gemeente

De gemeente Tynaarlo is een belangrijke gesprekspartner op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Onderwerpen van gesprek zijn nieuwbouw, betaalbaarheid en leefbaarheid. De commissie heeft gesproken met de wethouder en een beleidsambtenaar van de gemeente Tynaarlo.

## **Zorg- en Welzijnspartijen**

SEW werkt samen met Zorggroep Drenthe, Verslavingszorg Noord Nederland en Cosis (voorheen Promens Care). Zorggroep Drenthe verleent intramurale en extramurale zorg aan ouderen. De commissie heeft een telefonisch interviewgesprek gehad met de directeur van Zorggroep Drenthe.

## **4.2 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Stichting Eelder Woningbouw door belanghebbenden**

De belanghebbenden hebben hun oordeel gegeven 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. Gemiddeld scoort Stichting Eelder Woningbouw een **8,0** op het Presteren volgens Belanghebbenden.

### **Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties**

Bij de maatschappelijke prestaties geven de belanghebbenden een oordeel op de in hoofdstuk 2 genoemde prestatievelden. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden onthouden zij zich van een oordeel.

### **Betaalbaarheid**

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

De Huurders Belangen Vereniging en de gemeente Tynaarlo geven beide een 7,0 voor de inzet die SEW levert om de woonlasten betaalbaar te houden voor haar huurders.

Huurders spreken hun zorg uit voor de betaalbaarheid van de woningen. Enerzijds voert SEW daarvoor een goed beleid: SEW houdt zich aan de prestatieafspraken en de woningen blijven qua huurprijs onder de huurtoeslaggrens. Tegelijkertijd vinden ze dat de huren fors stijgen bij mutatie. Ook de gemeente ziet dat SEW zich aan de prestatieafspraken houdt op het gebied van betaalbaarheid. De gemeente is dan ook tevreden, maar vindt wel dat SEW creatiever om kan gaan met haar huurbeleid (zie verbeterpunten). De bestuurder van de zorginstelling die de commissie gesproken heeft, heeft geen oordeel uitgesproken over dit prestatieveld.

### **Beschikbaarheid**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,5**.

Ook hier hebben alleen de huurdersorganisatie en de gemeente een oordeel gegeven over de prestaties die SEW levert om de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep op peil te houden. De Huurders Belangen Vereniging stelt vast dat huurders die een woning nodig hebben, met een half jaar een woning kunnen verkrijgen.

De huurdersorganisatie is daar tevreden over. Waardering heeft de huurdersorganisatie ook voor het toegankelijk maken van levensloopbestendige woningen voor mensen van 55 jaar en ouder. Dat verhoogt de beschikbaarheid van deze woningen. De Huurders Belangen Vereniging waardeert dit prestatieveld met een 8. De gemeente is iets gematigder in haar oordeel: een 7,0.



De gemeente stelt vast dat de beschikbaarheid van de woningen bij SEW licht is toegenomen met de aankoop van de woningen van Mooiland en is daar tevreden over. Wel constateert de gemeente dat desondanks de wachttijden toenemen. De kern Eelde-Paterswolde fungeert als overloopkern voor Groningen en Haren. De gemeente erkent dat er weinig mogelijkheden zijn om woningen toe te voegen om op die manier de beschikbaarheid van woningen te verruimen. Er zijn geen nieuwbouwlocaties beschikbaar geweest in de afgelopen visitatieperiode. De zorginstelling heeft geen oordeel uitgesproken.

### **Kwaliteit woningvoorraad**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,6**.

De huurdersvertegenwoordigers waarderen de resultaten die SEW op dit veld weet te boeken met een 8,0. De huurdersorganisatie is tevreden over de staat van onderhoud van de woningen, zowel het planmatig onderhoud als de wijze waarop de corporatie reageert op reparatieverzoeken. SEW doet dat goed, vinden zij. Veel waardering is er voor de mogelijkheid die SEW huurders biedt om een leverancier zonnepanelen te laten plaatsen, waarbij SEW geen huurverhoging doorrekent. Dat scheelt huurders per jaar circa 80 euro aan energielasten. De huurdersvereniging vindt het jammer dat niet alle huurders van die mogelijkheid gebruik maken. Ook de voorbereidingen voor de verdere verduurzaming van de woningvoorraad kunnen op veel waardering van de Huurders Belangen Vereniging rekenen.

De gemeente ziet dat de prestaties op het terrein van duurzaamheid de afgelopen jaren iets achter zijn gebleven in vergelijking met de jaren daarvoor. De gemeente erkent dat in de jaren daarvoor ook wel veel was gerealiseerd, bijvoorbeeld in de renovatie in de wijk Nieuwe Akkers. Dat er dan nu minder labelstappen zijn gezet, vindt de gemeente dan ook niet verwonderlijk. De gemeente heeft waardering voor de inspanningen om de woningen levensloopbestendig te maken en waardeert dit prestatieveld met een 7,0.

De zorginstelling is heel tevreden over de kwaliteit van de woningen en waardeert dit met een 7,8. Het gebouw dat Zorggroep Drenthe al jaren huurt - verzorgingshuis Symphonie - is nog steeds goed bruikbaar voor de combinatie wonen met zorg. SEW investeert nu in het pand om het toekomstbestendig te maken en dat waardeert de zorginstelling.

### **Huisvesting bijzondere doelgroepen**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,2**.

De Huurders Belangen Vereniging en de gemeente Tynaarlo zijn zeer tevreden over de inspanningen die SEW levert op dit prestatieveld. Zowel de huurdersorganisatie als de gemeente zijn vol lof over de wijze waarop SEW heeft ingespeeld op de grote vraag naar woningen vanuit vergunninghouders. Zo heeft SEW goed meegewerkt aan een tussenvoorziening vindt de gemeente. De gemeente waardeert dit prestatieveld met een 8,3 gemiddeld. De Huurders Belangen Vereniging geeft een 8,0 en noemt daarbij ook de zorgvuldige inplaatsing van bijvoorbeeld psychisch kwetsbare mensen in de wijken. Dat gaat heel goed, vindt de huurdersorganisatie. De gemeente onderschrijft dat oordeel. De zorginstelling heeft zich onthouden van een beoordeling.

### **Wonen en zorg**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,5**.

De Huurders Belangen Vereniging heeft een 9 gegeven voor dit prestatieveld. Daarbij noemt de huurdersorganisatie een aantal projecten, waar ouderen goed kunnen wonen, ook als zij zorg nodig hebben. Een voorbeeld is het project aan de Stoffer Holtjeweg.

Ook bij nieuwbouw van seniorenappartementen zorgt SEW ervoor dat de woningen goed geschikt zijn om later zorg te kunnen ontvangen. De gemeente geeft een 8. SEW draait goed mee in de sociale teams en besteedt goed aandacht aan de combinatie wonen en zorg. Ook de zorginstelling is op dit terrein tevreden over de inspanningen van SEW, maar ziet af van het geven van een cijfer voor deze prestatie.

### **Leefbaarheid**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **8,5**.

De Huurders Belangen Vereniging heeft dit prestatieveld met een 9 gewaardeerd. De inbreng van SEW in het sociale team leidt ertoe dat er snel wordt opgetreden bij overlast, stelt zij vast. De gemeente heeft waardering voor de zorg voor de woonomgeving. Bij een wijkschouw die de gemeente in 2018 samen met huurdersorganisatie en SEW gehouden heeft, komt naar voren dat er veel zorg is voor de directe woonomgeving van het SEW-woningbezit. Zo plaatst SEW hagen bij nieuwbouwwoningen, wat bijdraagt aan een verzorgde uitstraling.

### **b. Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie**

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een **8,8**.

Alle belanghebbenden zijn zeer tevreden over de relatie en de wijze van communicatie met SEW. Belanghebbenden gebruiken daarbij woorden als laagdrempelig, korte lijnen, prettige contacten. Belanghebbenden vinden allemaal dat zij goed kunnen overleggen met SEW en vinden daarbij een luisterend oor. Huurders Belangen Vereniging en gemeente waarderen de relatie met een 9,0. De zorginstelling geeft een dikke 8 voor de communicatie met SEW. De huurdersorganisatie ziet dat de relatie de afgelopen jaren sterk veranderd is met de komst van de nieuwe woningwet in 2015. De Huurders Belangen Vereniging heeft een stevige positie verworven bij het maken van prestatieafspraken en ziet ook dat daardoor de band met SEW verstevigd is. De gemeente heeft een goede verstandhouding met SEW en wil dat graag zo houden. De zorginstelling is dik tevreden met name over de wijze waarop SEW meedenkt over de toekomst van verzorgingshuis Symphonie. Partijen kunnen elkaar gemakkelijk vinden, dankzij de korte lijnen die zorginstelling en corporatie met elkaar hebben.

### **c. Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie**

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een **8,0**.

Zowel huurdersvertegenwoordigers als de gemeente hebben hun tevredenheid over de mate van invloed op het beleid met een 8,0 gewaardeerd. De zorginstelling heeft geen cijfer gegeven.

De Huurders Belangen Vereniging vindt dat zij goed betrokken wordt bij het beleid van SEW. Hun invloed groeit, vinden zij. Zij praten mee over de samenstelling van nieuwbouwprojecten en het ondernemingsplan. De gemeente is heel tevreden over de wijze waarop het proces van de prestatieafspraken verloopt en vindt dat zij daarmee invloed heeft op het beleid van SEW. De gemeente ziet mogelijkheden om meer op strategisch niveau betrokken te worden met het beleid van SEW, bijvoorbeeld door input te leveren voor het huurbeleid of voor de samenstelling van de wensportefeuille voor het strategisch voorraadbeleidsplan. Het onderlinge vertrouwen dat er tussen gemeente en SEW bestaat zou daar een goede basis voor zijn.

### 4.3 Verbeterpunten van belanghebbenden

Belanghebbenden hebben SEW een aantal aandachtspunten meegegeven die eerder gezien moeten worden als tips, dan als verbeterpunten om tekortkomingen op te lossen. Daarvoor is de tevredenheid van belanghebbenden te hoog.

De verbetertips zijn onderverdeeld in drie thema's: wonen, communicatie en nauwere samenwerking.

#### **Wonen**

Belanghebbenden hebben een aantal tips die bij kunnen dragen aan beter wonen en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente ziet mogelijkheden om het huurbeleid meer te differentiëren met de inkomens van huurders en nodigt SEW uit om daar nog eens over na te denken. De Huurders Belangen Vereniging geeft de tip om de kosteloze plaatsing van zonnepanelen niet te laten hangen van de bereidwilligheid van individuele huurders, maar om deze per wijk aan te brengen. Als het om duurzaamheid gaat, wil de gemeente wel een tandje meer inspanning zien de komende jaren en gaat daar graag over in gesprek. De zorginstelling tot slot verwacht meer vraag naar wonen- en zorgcombinaties in de toekomst als de vergrijzing verder voortzet. Is SEW bereid om daar ook bestaande appartementen voor beschikbaar te stellen? De zorginstelling wil daarover graag met SEW over van gedachten wisselen.

#### **Communicatie**

Belanghebbenden hebben verder tips over de wijze waarop SEW zich positioneert ten opzichte van de buitenwereld. De Huurders Belangen Vereniging vindt bijvoorbeeld dat SEW wat steviger mag communiceren naar de gemeente, bijvoorbeeld als het om investeringen in de leefbaarheid gaat. De huurdersorganisatie verwijst daarbij bijvoorbeeld naar de gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte in Nieuwe Akkers. De gemeente heeft daarin wat op zich laten wachten, terwijl SEW in die wijk voortvarend woningen heeft gerenoveerd. Daar had SEW wel meer druk op kunnen uitoefenen. Nu zijn bewoners van de wijk Nieuwe Akkers lang ontevreden geweest over de opknappbeurten omdat de gemeente op zich liet wachten. De Huurders Belangen Vereniging vindt verder dat de gemeente meer doet voor wijken met koopwoningen dan voor wijken met SEW woningen. Dat kan ook anders, vinden zij. Soms mag SEW wat meer met de vuist op tafel slaan. De gemeente vindt ook dat SEW zich wat meer mag laten zien, bijvoorbeeld in de lokale pers. SEW is een belangrijke partij in Eelde-Paterswolde en weet goede prestaties te leveren. Die mogen best naar buiten komen.

#### **Nauwere samenwerking**

Het vertrouwen tussen SEW en de andere belanghebbenden is groot en dat nodigt uit tot meer samenwerking en meer mogelijkheden om elkaars beleid te beïnvloeden. De gemeente is daarin het meest duidelijk: de gemeente zou graag meer betrokken willen worden bij de plannen om de voorraad te verduurzamen en ook wil de gemeente meer betrokken worden bij de ontwikkeling van het Drentse platform voor woonruimteverdeling, liefst op provinciaal niveau. Wellicht kan SEW daar een rol in vervullen. Voorop staat dat de gemeente de huidige laagdrempelige relatie graag wil behouden! De zorginstelling wil ook graag de nauwe samenwerking met SEW behouden en mogelijk nog verder intensiveren om samen optimaal op zoek te gaan naar mogelijkheden om mensen met een zorgbehoefte goed te kunnen huisvesten. De groeiende opgave vraagt om een nauwe samenwerking!



## 5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting Eelder Woningbouw, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van de vermogensinzet. In dit hoofdstuk staat de vraag centraal of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Vermogensinzet	8,0	100%

### 5.1 Beoordeling van de vermogensinzet van Stichting Eelder Woningbouw

#### Beschrijving financiële positie SEW

Alvorens zich een oordeel te vormen over de motivatie en de verantwoording van de beschikbaarheid en inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties heeft de visitatiecommissie zich allereerst een beeld gevormd van de financiële positie van SEW.

Uit de correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) komt naar voren dat beide toezichthouders in de afgelopen vier jaar in het financiële beleid en in de ontwikkeling van het vermogen geen aanleiding hebben gezien om interventies te doen. SEW voldoet ruim aan alle beoordelingscriteria zoals solvabiliteit, ICR en DSCR en ook de prognose voor de toekomst ziet er gunstig uit, stellen de toezichthouders. Ook voldoet SEW ruim aan haar eigen doelstellingen ten aanzien van de minimale omvang van haar vermogen, zoals omschreven in het strategisch voorraadbeleidsplan. Dankzij deze doelstellingen is inzichtelijk welk deel van het vermogen beschikbaar is voor maatschappelijke investeringen in bijvoorbeeld huurmatiging, nieuwbouw en verbetering van bestaand bezit.

Met het oog op de komende transitie van de bestaande voorraad heeft het WSW SEW in 2018 gevraagd om een wensportefeuille op te stellen om op basis daarvan het strategisch voorraadbeleid te actualiseren. SEW is thans bezig met de herontwikkeling van het strategisch voorraadbeleid en neemt daarin de energiematregelen mee die nodig zijn om aan de Drentse Energiedeal in 2040 te kunnen voldoen. In de loop van 2019 stelt SEW het nieuwe strategisch voorraadbeleid vast.

Dat SEW over voldoende middelen beschikt om maatschappelijk te kunnen investeren in bijvoorbeeld de verduurzaming van de bestaande voorraad blijkt uit de ontwikkeling van de indicatieve bestedingsruimte, de ruimte die corporaties hebben om met behulp van leningen te investeren in nieuwbouw, verbetering of huurmatiging. Deze is fors gestegen in de afgelopen visitatieperiode.

In 2018 liet de indicatieve bestedingsruimte van SEW de volgende cijfers zien:

Nieuwbouw:	38.800 (x 1.000) euro
Verbetering bestaand bezit:	32.400 (x 1.000) euro
Huurmatiging:	1.270 (x 1.000) euro.

De stijging van de indicatieve bestedingsruimte betekent niet dat SEW de afgelopen jaren beperkt maatschappelijk heeft geïnvesteerd. Integendeel stelt de commissie vast: SEW heeft in de afgelopen jaren een gematigd huurbeleid gevoerd, woningen aangekocht van Mooiland en geïnvesteerd in woningverbetering, nieuwbouw en duurzaamheid (zie hoofdstuk Presteren naar Opgaven en Ambities). Verder stelt de commissie vast dat de mogelijkheden voor SEW om te investeren in nieuwbouwprojecten beperkt is door het gebrek aan locaties in de kern Eelde-Paterswolde. Wat betreft de investeringen in duurzaamheid heeft SEW er voor gekozen om zich te bezinnen op de meest effectieve aanpak voor de komende jaren om aan de Drentse Energiedeal te kunnen voldoen. Daarbij zal het accent meer op investeringen in de bestaande bouw komen te liggen, dan in de voorgaande visitatieperiode toen SEW duurzaamheidsmaatregelen meer heeft kunnen combineren met nieuwbouw en herstructurering. Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in het nieuwe strategisch voorraadbeleid. De commissie heeft er begrip voor dat SEW er voor heeft gekozen om haar investeringen zorgvuldig te plannen, ook al heeft dat tot minder investeringen in duurzaamheid geleid in deze visitatieperiode dan de periode hiervoor. (commissie is dit genoeg?).

Wat wel heeft bijgedragen aan de beschikbaarheid van het vermogen van SEW voor maatschappelijke prestaties, is de doelmatigheid van de organisatie. In de afgelopen vier jaar heeft SEW in de Aedesbenchmark ieder jaar een A gescoord voor doelmatigheid. De personele organisatie is beperkt met zeven medewerkers en de primaire processen zijn goed op orde. Om de kwetsbaarheid van de beperkte omvang van de organisatie op te vangen heeft SEW onlangs de organisatie versterkt met een financieel en beleidsmatig onderlegde medewerker. Ook besteedt de corporatie taken uit aan externen als zij daarover niet de deskundigheid in huis heeft. Verder werkt SEW samen met andere corporaties, bijvoorbeeld op het gebied van treasury.

### **Oordeel inzet vermogen voor maatschappelijke prestaties**

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of de corporatie verantwoording en motivatie heeft ten aanzien van de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Stichting Eelder Woningbouw voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgave verantwoordt en motiveert. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0** op basis van een aantal pluspunten.

- + SEW zet haar vermogen bewust zorgvuldig en actief in voor maatschappelijke doeleinden. De commissie stelt dat vast aan de hand concrete voorbeelden van de afgelopen visitatieperiode. De aankoop van 34 woningen van Mooiland is bijvoorbeeld voor de corporatie een bewuste keuze op basis van maatschappelijke overwegingen. Overwegingen die daarbij een rol spelen zijn de huurprijs, de doelgroep (senioren) en de behoefte om seniorenwoningen in de betaalbare sector te behouden voor de kern Eelde-Paterswolde. De uiteindelijke prijs werd zorgvuldig bepaald aan de hand van marktwaarde en WOZ-waarde.

Ook bij de overweging om geen bod te doen op een zorgcomplex en aanpalende woningen spelen dezelfde maatschappelijke overwegingen een rol: de huurprijsklasse en locatie zijn niet gunstig voor de doelgroep die SEW wil bedienen, het financiële risico is te groot vanwege leegstand. De commissie leidt hieruit af dat maatschappelijke overwegingen in combinatie met de wens om het vermogen zorgvuldig in te zetten van het vermogen leidend zijn bij de keuze om wel of niet tot investeringen over te gaan en is hier positief over. De commissie heeft ook andere voorbeelden aangetroffen waaruit blijkt dat SEW bewust haar vermogen voor maatschappelijke investeringen inzet:

SEW heeft gekozen om volledig als Daeb-corporatie te werken, met een zeer beperkt aantal niet Daeb woningen (21). Verder heeft SEW ingezet op het borgen van de betaalbaarheid, het borgen van de beschikbaarheid van de woningvoorraad door haar verkoopbeleid te beperken, te investeren in levensloopbestendigheid en in duurzaamheid (zie verder hoofdstuk PnOA);

- + SEW bewaakt de ontwikkeling van haar vermogen door heldere financiële doelstellingen te formuleren ten aanzien van haar minimale vermogensomvang (solvabiliteit 20 procent) en deze op te nemen in haar (huidige en toekomstige) strategisch voorraadbeleid. Daarmee is inzichtelijk welke omvang van het vermogen beschikbaar is voor maatschappelijke doeleinden;
- + SEW vergroot de mogelijkheden om haar vermogen maatschappelijk in te zetten door haar bedrijfslasten beperkt te houden.





## 6 Governance van maatschappelijk presteren

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.

Governance			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Strategievorming en prestatiesturing		<b>8,0</b>	<b>33%</b>
Strategievorming	8,0		
Prestatiesturing	8,0		
Maatschappelijke Rol RvC		<b>7,0</b>	<b>33%</b>
Externe legitimering en verantwoording		<b>7,0</b>	<b>33%</b>
- Externe legitimatie	7,0		
- Openbare verantwoording	7,0		
<b>Gemiddelde score</b>		<b>7,3</b>	

### 6.1 Beoordeling over de strategievorming en prestatiesturing

De beoordeling van de strategievorming en sturing op prestaties bestaat uit twee meetpunten. Dit zijn: strategievorming en sturing op prestaties. De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiesturing met een **8,0** gemiddeld.

#### Strategievorming

Bij de strategievorming beoordeelt de commissie of de corporatie een actuele lange termijnvisie heeft op haar positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en dat deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. Stichting Eelder Woningbouw voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8 op basis van de volgende pluspunten:

- + SEW verantwoordt haar visie en strategie door relevante ontwikkelingen in de omgeving te vertalen in beleidsintenties. SEW maakt iedere vier jaar een ondernemingsplan en onderbouwt deze met woningmarktgegevens en ontwikkelingen in de samenleving zoals de veranderde regelgeving van de overheid (Woningwet), de komst van de vergunninghouders en de noodzaak om het bestaande bezit te verduurzamen.
- + Ook actualiseert SEW regelmatig haar ondernemingsplan en haar strategisch voorraadbeleidsplan (SVB) waarbij ontwikkelingen in de woningmarkt en een woonwensenonderzoek onder huurders worden betrokken. In de afgelopen visitatieperiode is in 2015 een ondernemingsplan vastgesteld en wordt deze in 2019 geactualiseerd. Het SVB uit 2012 is in 2016 geactualiseerd. SEW is bezig om het SVB in 2019 te herzien.
- + SEW heeft de doelen van het ondernemingsplan doorvertaald in het SVB en zodanig geformuleerd dat deze goed te monitoren zijn.

### Sturing op prestaties

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie actief stuurt op de realisatie van wat zij zich voorneemt door een systeem van monitoring en daadwerkelijke bijsturing in geval van afwijkingen.

Stichting Eelder Woningbouw voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing), in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **8,0** op basis van de volgende pluspunten:

- + SEW heeft een compleet monitoringssysteem waarmee zij de voortgang van de voorgenomen activiteiten controleert aan de hand van kwartaalverslagen. De commissie vindt deze frequentie van rapporten toereikend. In de kwartaalverslagen zijn de voortgang van de activiteiten goed te volgen. De kwartaalrapportages bevatten verder een overzicht van de bedrijfsvoering en de financiën.
- + SEW stuurt haar activiteiten bij indien omstandigheden daarom vragen om alsnog de doelstellingen omtrent bijvoorbeeld beschikbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen te kunnen behalen. Voorbeelden daarvan zijn de (niet voorziene) aankoop van Mooiland-woningen, het beperken van het verkoopbeleid om de beschikbaarheid van woningen in stand te houden; het beschikbaar stellen van seniorenwoningen voor mensen van 55 jaar en ouder, als de verhuurbaarheid daarvoor aanleiding geeft en de alertheid waarmee de corporatie inspringt op de groeiende vraag naar woningen voor vergunninghouders. Ander voorbeeld is de voortgang in het treffen van energiebesparende maatregelen. De voortgang daarvan is minder groot dan gewenst. SEW is bezig met het ontwikkelen van plannen gericht op de noodzakelijke energietransitie door deze expliciet op te nemen in het strategisch voorraadbeleid, om daarmee aan de Drentse Energiedeal te kunnen voldoen.

## 6.2 Beoordeling over de maatschappelijke rol van de RvC

Bij de maatschappelijke rol van de RvC beoordeelt de commissie hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een *maatschappelijke* organisatie in het lokale netwerk.

De commissie stelt vast dat de raad in 2018 een visie op toezicht de maatschappelijke rol van SEW heeft beschreven. Volgens deze visie richt het toezicht zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen en de financiële continuïteit passend binnen de statuten, de visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan.

Verder heeft de commissie geconstateerd dat de Aw in 2017 een inspectie heeft uitgevoerd bij SEW en deze voldoende van kwaliteit heeft bevonden. Daarmee voldoet Stichting Eelder Woningbouw aan het ijkpunt voor een 6.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten.

- + De raad geeft invulling aan zijn maatschappelijke rol doordat hij zich goed bewust is van wat er zich in het werkgebied van SEW afspeelt. De raad kent het lokale netwerk goed, de raad onderhoudt verder jaarlijks contacten met de Huurders Belangen Vereniging.
- + In de notulen van de raad van commissarissenvergaderingen van de afgelopen vier jaar heeft de commissie diverse voorbeelden gezien, waaruit blijkt dat de raad zich bewust is van zijn maatschappelijke rol.  
Concrete voorbeelden zijn de afwegingen bij de aankoop van de Mooilandwoningen, het afwijzen van de mogelijkheid om een zorgcomplex met aanpalende woningen over te nemen en het besluit om huurders kosteloos zonnepanelen ter beschikking te geven, dat was ingegeven vanuit maatschappelijke overwegingen om de betaalbaarheid van de woningen te bevorderen.
- + In de zelfevaluaties van de RvC is de maatschappelijke rol van SEW en het toezicht daarop een terugkerend gespreksonderwerp. De commissie heeft verder gezien dat raad en bestuur van SEW in 2015 hebben geparticipeerd in een project van de Rijks Universiteit Groningen, waarbij raad en bestuur met name op hun maatschappelijke rol werden bevraagd.

Op basis van bovenstaande punten concludeert de commissie dat de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie en deze professioneel vormgeeft.

### **6.3 Beoordeling van de externe legitimatie en openbare verantwoording**

Bij de beoordeling van de externe legitimering en openbare verantwoording kijkt de commissie naar hoe de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en dialoog met hen voert over de uitvoering van beleid. Eveneens is van belang dat de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelen en hierover communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Er is sprake van twee meetpunten: externe legitimatie en openbare verantwoording. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** gemiddeld.

#### **Externe legitimatie**

Bij externe legitimatie beoordeelt de commissie of de corporatie ervoor zorgt dat zij zich maatschappelijke verantwoord en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Stichting Eelder Woningbouw voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat SEW op dit punt voldoende activiteiten ontplooit.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** op basis van de volgende pluspunten:

- + SEW is transparant in haar optreden naar belanghebbenden. Belanghebbenden geven aan een luisterend oor te vinden bij de corporatie. Dat blijkt ook uit de hoge waardering die zij geven voor de relatie en communicatie met SEW.
- + SEW houdt zich actief bezig met de deskundigheidsbevordering van de huurdersorganisatie, door hen (financieel) te faciliteren om lid te worden van de Woonbond. SEW is erin geslaagd om de huurdersorganisatie meer bij de beleidsvorming te betrekken. De Huurders Belangen Vereniging voelt zich volwaardig partner bij het afsluiten van de prestatieafspraken.

### **Openbare verantwoording**

SEW voldoet ruim aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij haar prestaties vermeld in een openbare publicatie en daarbij de belangrijkste afwijkingen toelicht. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**. De hogere waardering boven het ijkpunt is volgens de commissie verdiend om de volgende argumenten:

- + SEW presenteert op een inzichtelijke en leesbare manier haar prestaties en de belangrijkste afwijkingen daarbij. De prestaties zijn in samenhang gepresenteerd in jaarverslag en op de website. De website geeft verder inzicht in de strategie van SEW, de governancestructuur en de laatste ontwikkelingen bij SEW.
- + SEW brengt jaarlijks een op de bewonersgroep afgestemd Woonbulletin uit.

## Deel 3

### Bijlagen bij het rapport





## Bijlage 1 Onafhankelijkheidsverklaringen

**Raeflex**  
Kierkamperweg 17B  
6721 TE Bennekom  
Tel. (0318) 746 600  
www.raeflex.nl  
secretariaat@raeflex.nl

### **Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.**

Naam corporatie : Stichting Eelder Woningbouw te Paterswolde  
Jaar visitatie : 2019

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. 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 Stichting Eelder Woningbouw te Paterswolde hebben.

Bennekom, 1 februari 2019 drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

### **Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie**

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Stichting Eelder Woningbouw te Paterswolde verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Ondergetekenden verplichten 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.

Bennekom, 7 februari 2019 mevrouw drs. W.M.R. de Water | voorzitter  
Bennekom, 5 maart 2019 de heer drs. R. Schallenberg MMC (Rob) | algemeen commissielid  
Bennekom, 4 februari 2019 mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (Carry) | secretaris





## **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.





#### Algemeen commissielid drs. W.M.R. de Water (Wilma)

Mijn loopbaan staat in het teken van de corporatiesector. Na mijn studie Sociale Geografie ben ik dienst gekomen van de NWR en heb ik mij bezig gehouden met onderzoek naar ontwikkelingen in de woningmarkt en verhuurbaarheidsvraagstukken. Mijn focus heeft zich daarna verbreed naar duurzaamheid en kwaliteitszorg binnen corporaties. Vanaf 2003 was ik directeur van Raeflex en heb ik mij actief bezig gehouden met de ontwikkeling van het visitatiesysteem. Daarin komen zowel mijn kennis over het inhoudelijk werk van corporaties, als mijn kennis van kwaliteitszorg tot hun recht.

De maatschappelijke prestaties van corporaties zijn de invalshoek. Het is belangrijk dat corporaties daarover verantwoording afleggen. Vanaf 2008 werkte Raeflex samen met NQA, een adviesbureau dat kwaliteitsbeoordelingen geeft aan het hoger onderwijs. Per 1 januari 2018 heeft Raeflex met Alex Grashof een nieuwe eigenaar.

#### Visitaties

Visitaties hebben een integraal karakter: het gaat om de verbinding tussen de prestaties van corporaties en de vraag vanuit de samenleving. Het gaat dan ook om vragen als: Welk ondernemingsplan is er geschreven en hoe passen de jaarplannen daarin? Wordt er regelmatig in kwartaalrapportages terug gekeken hoe het met de prestaties staat? En hoe passen die prestaties bij de ambities? De externe legitimatie van het werk van corporaties heeft daarbij terecht een belangrijke plek gekregen in het visitatiestelsel. Als lid van een visitatiecommissie let ik dan ook vooral op Presteren naar Opgaven en ambities, de mening van belanghebbenden en Governance. Ik leg daarbij dwarsverbanden met het andere prestatieveld: Presteren naar Vermogen. Ik ben enthousiast over visitatietrajecten, die niet alleen als verantwoording worden gezien, maar ook een rol in de kwaliteitsverbetering van corporaties krijgen. Dan wordt het instrument ten volle benut. Bij kennismakingsgesprekken vraag ik dan ook altijd naar de aandachtspunten die een corporatie in het traject graag belicht wil zien, vanuit de ruimte die de methodiek daarvoor biedt.

#### Specifieke deskundigheid

- Als directeur Raeflex/accountmanager intensief betrokken bij de visitatie-experimenten bij woCom 'Participerend visiteren in het Netwerk' (2018) en Woondiensten Enkhuizen 'De kracht van het lokale Woonnetwerk' (2019)
- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Uitgebreide kennis van kwaliteitszorg
- Als directeur van Raeflex van 2003 tot augustus 2018 nauw betrokken bij de doortontwikkeling van het visitatiestelsel voor woningcorporaties
- Geeft aansprekende voorlichting voor huurdersorganisaties, corporatiemedewerkers of leden RvC over visitatie

Als directeur van Raeflex was ik betrokken bij alle visitaties die tussen 2003 en medio 2018 zijn uitgevoerd (circa 330). Vanaf augustus ben ik verbonden aan Raeflex als visitor en accountmanager. Als commissielid of projectleider betrokken bij:

#### Uitgevoerde visitaties

- 2019 **Elder Woningbouw**, Paterswolde; **De Volmacht**, Gieten
- 2018 **Woningstichting Woensdrecht**, Hoogerheide; **Lek en Waard Wonen**, Nieuw-Lekkerland; **De Volmacht**, Gieten
- 2017 **Woonlinie**, Woudrichem; **De Veste**, Ommen; **Woningbouwvereniging Langedijk**, Noord-Scharwoude; **St. Joseph**, Almelo; **Wbs Cothen**, Wijk bij Duurstede; **QuaWonen**, Bergambacht
- 2016 **Maasvallei**, Maastricht; **Woningstichting Gouderak**; **Omnia Wonen**, Harderwijk; **De Reenske Compagnie**, Hoogezand; **Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland**, Ballum
- 2015 **De Volmacht**, Gieten; **Woningstichting Nieuwkoop**; **St. Willibrordus**, Wassenaar; **Veenendaalse Woningstichting Woningstichting Maasdriel**, Kerkdriel; **Heuvelrug Wonen**, Baarn; **De Vooruitgang**, Volendam
- 2014 **Wbs Cothen**, Wijk bij Duurstede; **Woonwaard**, Alkmaar; **Wuta**, Nigtevecht
- 2012 **Valburg** (Midterm Review), Zetten; **Woonbeheer Borne**; **Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland**, Ballum; **Harmonisch Wonen**, Lelystad
- 2011 **Wetland Wonen**, Vollenhove
- 2010 **Woonbedrijf Eindhoven**

#### Kort CV

##### Opleiding

- Sociale geografie
- Diverse opleidingen gericht op kwaliteitszorg, organisatieverandering, conflicthantering; onder meer opleiding tot mediator

##### Carrière

2010 Ontwikkelgroep visitatiemethodiek (SVWN)

2003-2018 Directeur Raeflex

1987-2003 Onderzoeker en adviseur bij NWR, later Aedes, op het gebied van woningmarktonderzoek, milieubeleid, kwaliteitszorg, interne organisatie, ontwikkeling en innovatie

##### Nevenfuncties

2015-heden Bestuurslid Maitreya Instituut, Loenen

2010-2014 Bestuur VVAO Gooi en Eemland, penningmeester

2003-2007 Lid van College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen

<http://nl.linkedin.com/pub/wilma-de-water/10/98/b03>



#### Algemeen commissielid drs. R. Schallenberg MMC (Rob)

Sinds mijn afstuderen heb ik gewerkt als organisatieadviseur. Na mijn opleiding bestuurskunde heb ik bij diverse adviesbureaus gewerkt, later bij een groot energiebedrijf. Ik heb me in mijn werk bezig gehouden met vraagstukken op het gebied van samenwerking en fusie, strategie-ontwikkeling en professionalisering. Ik heb bij diverse organisaties opdrachten vervuld, onder meer bij woningcorporaties en zorginstellingen. Vanaf 2006 werk ik zelfstandig. Een van mijn aandachtsgebieden is governance, het functioneren van raden van commissarissen bij woningcorporaties. Ik ben zelf commissaris bij een middelgrote corporatie in Zuid-Holland. Ik adviseer over onderwerpen als de rolverhoudingen tussen bestuurder en raad van commissarissen, de inrichting van belanghebbendenmanagement en het ontwikkelen van een toetsingskader. Raden van commissarissen betrekken mij ook als externe begeleider bij hun zelfevaluatie.

#### Visitaties

Visitaties hebben een belangrijke functie, zowel in de verantwoording van prestaties, als in de verdere ontwikkeling van organisaties; als leer- en verbeterinstrument. Mijn aandachtsveld is breed als visitator. Ik kijk naar het functioneren van de raad van commissarissen, de manier waarop het samenspel tussen bestuurder en toezichthouder plaatsvindt. De rol van belanghebbenden bij de beleidsvorming en de verantwoording van corporaties is ook een aandachtspunt. Daarop zal ik ook mijn vragen richten tijdens de visitatiegesprekken.

Ik heb geleerd om snel organisaties te doorgronden en door te vragen; vaardigheden die mij goed van pas komen in het visitatietraject.

#### Specifieke deskundigheid

- Brede kennis van de corporatiewereld
- Kennis van de zorg
- Specialist in governance

#### Reeds gevisiteerd

- |      |  |
|------|--|
| 2019 | <b>Stichting Eelder Woningbouw</b> , Paterswolde                   |
| 2015 | <b>Thús Wonen</b> , Dokkum; <b>de Woningstichting</b> , Wageningen |
| 2014 | <b>Stek</b> , Lisse; <b>woCom</b> , Someren                        |

#### Kort CV

##### Opleiding

1993-1995 Masterdiploma Postdoctorale Opleiding Management Consultant, Vrije Universiteit

1977-1985 Bestuurskunde, Universiteit Twente

##### Carrière

Vanaf 2006 zelfstandig adviseur, vanaf 2007 geassocieerd met Governance Support BV

2004-2006 Senior consultant, Q-Consult Bedrijfskundige Adviseurs

2000-2004 Senior adviseur Organisatie en HRM-beleid N.V. Nuon Holding, Amsterdam

1984-2000 Organisatieadviseur bij diverse organisatie adviesbureaus waaronder Twynstra Gudde en Boer & Croon

##### Nevenfuncties

2012-heden Lid Raad van Commissarissen Woonvisie Ridderkerk

<http://nl.linkedin.com/pub/rob-schallenberg/7/108/580>



#### Secretaris C.M.F. Bomhof MOC (Carry)

Mijn werkzame leven heeft zich sinds mijn studententijd afgespeeld in de corporatiesector. Ik ben op verschillende manieren betrokken (geweest) in de volkshuisvestingssector: als bewonersvertegenwoordiger, als student-bestuurder, als woonconsulent en stafmedewerker en sinds 1995 als zelfstandig adviseur bij diverse woningcorporaties. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met strategieontwikkeling, coaching en communicatie. Mijn van oorsprong inhoudelijk gerichte activiteiten hebben zich in de loop der jaren verbreed naar meer op samenwerking en verandering gerichte activiteiten, ook in andere maatschappelijke sectoren, zoals de zorg en kinderopvang. Daarnaast werk ik sinds 2013 als auditor bij visitaties in het hoger beroepsonderwijs.

#### Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitator. Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied.

Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

#### Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Brede ervaring als visitator en secretaris
- Uitstekende schrijfvaardigheid
- SVWN visitatie-experimenten

#### Uitgevoerde visitaties

2019 **Elder Woningbouw**, Paterswolde; **De Volmacht**, Gieten  
2018 **woCom**, Someren; **GroenWest**, Woerden; **Vidomes**, Delft; **De Volmacht**, Gieten  
2017 **De Goede Woning**, Zoetermeer; **De Veste**, Ommen,  
2016 **Maasvallei Maastricht**; **Woningstichting Den Helder**;  
**Wassenaarsche Bouwstichting**

2015 **Standvast Wonen**, Nijmegen; **Woonpunt**, Maastricht; **Intermaris**, Hoorn; **Elder Woningbouw**, Paterswolde  
**De Volmacht**, Gieten; **Woonborg**, Vries; **Stadgenoot**, Amsterdam; **Van Alckmaer**, Alkmaar; **Woningstichting Nieuwkoop**; **Pescout woonservice**, Vlissingen; **Vredewold**, Leek; **Woonbedrijf SWS.Hhvl**, Eindhoven; **Woningstichting Heteren**  
2014 **Woningstichting Maasdriel**, Kerkdriel; **Patrimonium**, Urk; **Seyster Veste**, Zeist; **Woonconcept**, Meppel; **De Vooruitgang**, Volendam; **De Sleutels**, Leiden; **Woonwijze**, Vught  
2013 **BrabantWonen**, Oss; **WoonFriesland**, Grou  
2012 **Lyaemer Wonen**, Lemmer; **Valburg** (Midterm Review), Zetten; **VitaalWonen**, Limbricht; **Wonen Delden**; **Woningstichting Naarden**; **Woningstichting Rochdale**, A'dam; **Goed Wonen** (Midterm Review), Gemert  
2011 **Goed Wonen**, Benschop; **PeelrandWonen**, Boekel; **Poort6**, Gorinchem; **Vieya** (Midterm Review), Dongen; **Patrimonium**, Barendrecht; **Woningstichting Lopik**; **Wonen Wittem**, Mechelen; **Woningstichting Woensdrecht**; **Woonzorg Nederland**, Amstelveen  
2010 **IntermarisHoeksteen**, Hoorn; **Rondom Wonen**, Pijnacker; **SIB Woonservice**, Veenendaal; **Mooiland**, Wageningen; **Woonservice Urbanus**, Belfeld; **Woningstichting Kessel**; **Woningstichting Maasdriel**, Kerkdriel; **Woningstichting Roermond**; **St. Joseph**, Stramproy; **Woningvereniging Nederweert**; **Ubach over Worms**, Landgraaf  
2009 Woningbouwvereniging Monnickendam; **Goed Wonen**, Gemert  
**Wooncompagnie**, Hoorn; **Woonwaard**, Alkmaar  
2008 **ProWonen**, Borculo; **Wonen Delden**  
2007 **Com.wonen** (Midterm Review), Rotterdam; **Pantein Wonen**, Sint Anthonis; **De Groene Waarden**, Gorssel  
2005 **Com.wonen**, Rotterdam

#### Kort CV

##### Opleiding

- Kandidaats Franse taal- en letterkunde
- Doctoraal Algemene Taalwetenschappen (niet afgerond)
- Master Organisatiecoaching

##### Carrière

Vanaf 2016 in dienst bij NQA als senior auditor/adviseur, daarnaast eigen coachpraktijk  
1995-2016 eigen adviesbureau  
1985-1995 Stafmedewerker bewonerszaken, later beleidsmedewerker Goede Stede, Almere  
1980-1984 Bestuurslid SSH-VU

<http://nl.linkedin.com/in/carrybomhof>



## Bijlage 3 Bronnenlijst

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten 2014-2015-2016-2017
Presteren naar Opgaven en Ambities	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Position paper SEW 2019</li> <li>• Prestatieafspraken Gemeente Tynaarlo, SEW, HBV 2017, en prestatieafspraken Gemeente Tynaarlo, SEW, Woonborg, HBV en Algemene Huurdersvereniging WOON</li> <li>• Ondernemingsplan 2015</li> <li>• Strategisch voorraadbeleid geactualiseerd in 2016</li> <li>• Begrotingen 2015-2019</li> <li>• Jaarverslagen 2015, 2016 en 2017</li> <li>• Woonlastenonderzoek Drentse Woningcorporaties 2014 en 2018</li> <li>• Enquête woningzoekenden</li> <li>• Woningmarktonderzoeken 2016 en 2018</li> <li>• Drenthe huurt – samenwerking Drentse corporaties woningtoewijzing</li> <li>• Hennepconvenant</li> <li>• OGGZ-convenant</li> <li>• Convenant tijdelijke verhuur aangepaste woningen</li> <li>• Tijdelijke huisvesting statushouders</li> <li>• WocoZon, overeenkomst zonnepanelen</li> <li>• Drentse energiedeal</li> </ul>
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verslagen bestuurlijke overleggen 2015/2016/2017/2018</li> <li>• Verslagen overleggen met HBV 2015/2016/2017/2018</li> <li>• Regionaal overleg statusouders</li> <li>• Presentatie aan gemeenteraad 2017 woningzoekenden en woningtoewijzing</li> </ul>
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AW oordeelsbrieven en daarbij behorende correspondentie 2015, 2016, 2017 en 2018</li> <li>• WSW beoordelingen 2015, 2016, 2017 en 2018</li> <li>• Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen en verkoop daarin 2015 tot en met 2018</li> <li>• Jaarrekeningen en jaarverslagen 2015 tot en met 2018</li> <li>• Corpodata 2015 tot en met 2018</li> <li>• Reglement financieel beheer</li> <li>• Managementletter en accountantrapportages 2015, 2016, 2017 en 2018</li> <li>• Verslagen treasuryoverleggen 2015, 2016, 2017 en 2018</li> <li>• Indicatieve bestedingsruimten 2016 tot en met 2018</li> </ul>
Governance van maatschappelijk presteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwartaalrapportages 2015 tot en met 2018</li> <li>• Zelfevaluaties 2015, 2016, 2017 en 2019</li> <li>• Verslagen Board research in 2015</li> <li>• Notulen vergaderingen 2015 tot en met 2018</li> <li>• Rapportage Governance inspectie Aw 2018</li> </ul>





## **Bijlage 4    Lijst geïnterviewde personen**

### **Geïnterviewde personen**

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens in totaal vier face-to-face gesprekken en één telefonisch geïnterviewd over de prestaties van Stichting Eelder Woningbouw.

#### Raad van commissarissen

- De heer H. ter Veen (voorzitter)
- De heer drs. E.T. van Gilst
- Mevrouw mr. M.Y. van der Veen

#### Directeur/bestuurder en staf

- De heer M. Veenstra (directeur bestuurder)
- Mevrouw N. de Rooij (senior medewerker vastgoed/financiën)

#### Huurdersorganisatie (HBV)

- De heer H. Hof (voorzitter)
- Mevrouw G. Dijks (bestuurslid)

#### Gemeente Tynaarlo

- De heer P. Vemer (wethouder Wonen)
- De heer F. Rozema (beleidsadviseur Wonen en Ruimte)

### **Telefonische interviews**

#### Zorggroep Drenthe

- L. Smetser (bestuurder)



## Bijlage 5 Position paper



### Position paper – Stichting Eelder Woningbouw

*Deze position paper maakt onderdeel uit van onze Visitatie 2019.*

#### Wie zijn we?

De Stichting Eelder Woningbouw (SEW) is een dynamische en vooruitstrevende woningcorporatie die continu in beweging is om aan de woonwensen van huurders te voldoen. De SEW is vooruitstrevend omdat op basis van een eigen visie innovatieve woonoplossingen worden ontwikkeld. De Stichting Eelder Woningbouw heeft woningen in Eelde en Paterswolde.

De Stichting Eelder Woningbouw doet meer dan alleen het verhuren en (soms) verkopen van een gevarieerd aanbod aan woningen. Wij streven ernaar om onze dienstverlening zorgvuldig af te stemmen op de eisen en behoeften van haar huurders. Zodat wooncomfort, nu en in de toekomst, aan niets te wensen overlaat. De Stichting Eelder Woningbouw is bovenal een klantgerichte en transparante organisatie.

De SEW is gevestigd in de gemeente Tynaarlo en opgericht op 7 augustus 1917 en verhuurt 995 woningen. De SEW vierde in 2017 haar honderdjarig bestaan.

We vinden leefbaarheid, sturen op woonlasten en duurzaamheid belangrijk. We betrekken de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de gemeente actief bij de ontwikkeling en uitvoering van ons beleid. De SEW heeft op dit moment 7 werknemers in dienst (6,0 FTE) en een RvC die bestaat uit drie personen

U vindt onderstaand ons organisatieschema;

Organisatieschema			
Per 1 januari 2019			
		Raad van Commissarissen	
		Directeur - Bestuurder	
	sr. Medewerker Vastgoed/Fin.		Hoofd Woondiensten
Mw. Fin. Administratie		Mw. Klantenservice	Opzichter
			Onderhoudsmedewerker

## Visie

### **“Ruimte voor huurders, ontwikkeling door ondernemen.”**

Het begrip ruimte neemt zowel voor onze huurders als voor de SEW een centrale positie in. Een huurder mag van een woningcorporatie meer verwachten dan alleen maar woonruimte. Ook kunnen klanten keuzes maken over hoe en waar zij willen wonen. Om de huurder optimaal van dienst te zijn, kiest de SEW op haar beurt voor ruimte om te ondernemen en te groeien.

### **Waar staan we voor?**

- We zetten ons in voor een goede woon- en leefomgeving in Eelde en Paterswolde, waarin mensen prettig samenleven. Onze kernkwaliteiten zijn bouwen, verhuren en beheeren met een solide maatschappelijke, lokale verankering.
- Onze aandacht gaat uit naar die mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien.
- Voor mensen die niet in staat zijn om het wonen zelf vorm te geven, zorgen we samen met onze netwerkpartners voor een sluitend vangnet.
- We verrichten ons werk vanuit een maatschappelijke opdracht en met maatschappelijk kapitaal.

### *Belangrijke uitgangspunten zijn:*

- We gaan voor een tevreden klant; we zijn dienstverlenend en benaderbaar;
- De processen zijn op orde en we proberen maatwerk te bieden bij klantvragen;
- We zijn een organisatie die zich continu probeert te verbeteren;
- We zijn transparant;
- We vertalen ons beleid in maatregelen en voeren deze uit;
- We gaan voor goede kwaliteit met oog voor efficiency.

### **Waar staan we nu?**

We hebben onze doelstellingen hoofdzakelijk geformuleerd in ons ondernemingsplan. Dit plan zal in 2019 worden geactualiseerd.

- De SEW heeft het Drents Energie Convenant ondertekend om in 2040 energieneutraal te zijn.
- Gemeente en SEW hebben samen woningmarktonderzoek gedaan in 2015 (via Companen). Hieruit blijkt dat de vergrijzing zich doorzet in de komende jaren. Hierdoor ligt er een opgave in het afstemmen van het woningaanbod op de vraag van senioren, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van levensloopgeschikte woningen. De sociale voorraad is qua omvang en kwaliteit op peil.
- We hebben ons Strategisch Voorraad Beleid in 2016 geactualiseerd en geëvalueerd.
- In 2016, 2017 en 2018 zijn prestatieafspraken met gemeente en HBV gemaakt. Deze zijn mede gebaseerd op het Woningmarkt onderzoek van Companen in 2015 .
- We hebben een groot deel van de bestaande woningvoorraad gerenoveerd. Naast groot onderhoud hebben we daarbij aandacht gehad voor verduurzaming, leefbaarheid, comfort en vergrijzing. Ook is er in 2015 en 2016 een tweetal levensloopbestendige appartementencomplexen gebouwd in de wijk Nieuwe Akkers.

- We bieden een groot gedeelte van onze huurders zonder enige kosten zonnepanelen aan. Dit doen wij om de woonlasten te verlagen.
- Er is in 2018 een Drents Woonlasten onderzoek gehouden onder de huurders. Een belangrijk punt wat hier uit naar voren is gekomen dat de corporaties hebben afgesproken om terughoudend met het huurprijsbeleid om te gaan. (inflatievolgend).
- We hebben een bureau opdracht gegeven om de NEN normen van onze woningen in kaart te brengen. Tevens worden alle woningen digitaal in kaart gebracht. Dit zal in de loop van 2019 gereed zijn.
- De klantwaardering in de Aedes benchmark is voldoende, maar biedt ruimte voor verbetering.
- We werken samen met de gemeente in de wijken en in het sociale domein.
- Wij participeren in een netwerk met OGGZ en het sociaal wijkteam waarbij SEW signalerend optreedt vanuit het perspectief wonen.
- Het incassobeleid is strak waardoor huurachterstanden beperkt zijn en huissuitzettingen door huurschuld laag zijn.
- De SEW is een financieel gezonde- en solide organisatie.
- We hebben de processen op orde en werken efficiënt. De bedrijfslasten per woning zijn daardoor lager dan het landelijk gemiddelde.
- We werken met de Drentse Woningcorporaties aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. We hopen dit systeem in het najaar van 2019 te implementeren. Dit zal tot meer gemak voor een nieuwe huurder gaan leiden omdat hij of zij zich nog maar op één plek hoeft in te schrijven.
- We hebben in 2015 de nieuwe Woningwet (geruisloos) geïmplementeerd.
- We hebben onze automatisering in 2018 volledig geactualiseerd naar de nieuwste software, volledig "AVG proof". Ook is onze website vernieuwd.
- In 2018 is met behulp van Auditrail de AVG wetgeving geïmplementeerd.
- We hebben eind 2017 bureau Atrivé onze organisatie laten doorlichten om advies te krijgen hoe de SEW een toekomstbestendige organisatie blijft. Wij hebben het advies opgepakt door een nieuwe sr. medewerker vastgoed / financiën aan te nemen per 1 maart 2019.

### Wat willen we bereiken?

- We zijn bezig met het opstellen van een zogenaamde wensportefeuille op basis van het woningmarktonderzoek in 2015. Hoe moet de woningvoorraad er in 2030 uitzien?
- We werken aan een nieuw ondernemingsplan. Dit zal gereed zijn in 2019.
- Uit het woningmarktonderzoek van Companen blijkt dat we meer levensloopbestendige woningen in onze voorraad moeten hebben. Omdat nieuwbouw beperkt is, zal dit in de bestaande voorraad moeten plaatsvinden.
- We zien een groei van het aantal jongeren en ouderen in Eelde en Paterswolde . Wellicht zal nieuwbouw voor starters in de toekomst nodig zijn. We blijven hierover in contact met de gemeente.
- Verkoop van woningen beperken we. Een aantal vooraf aangewezen woningen op een verkooplijst wordt (mogelijk) verkocht.
- We hebben de ambitie om in 2040 een energieneutraal woningbezit te hebben. Dit conform het Drents Energieconvenant.
- We streven naar gemiddeld label B, en minimaal label C in 2021.
- We willen in 2024 asbestvrij zijn voor wat betreft de golfplaten daken.
- Een goede uitstraling van wijken en veiligheid zijn belangrijke aandachtspunten waar we ons samen met bewoners en partners voor inzetten. We hebben daarom met de gemeente afgesproken om een tweejaarlijkse wijkschouw te doen.
- De Aedes Benchmark biedt ruimte voor verbetering. Dit wat betreft het Huurdersoordeel en de Duurzaamheid. We zullen hier de komende tijd hard aan werken.
- We streven naar een wachttijd/zoektijd van maximaal 6 maanden voor een woningzoekende.
- We gaan in 2019 een convenant vroegsignalering (schulden) ondertekenen met de gemeente.
- Onze automatisering blijft een continu aandachtspunt. Zo gaan we ons facturen- en reparatieproces verder digitaliseren/automatiseren.
- We willen een financieel gezonde- en solide organisatie blijven en **op naar de volgende 100 jaar!**

Paterswolde, 05 februari 2019  
Michiel Veenstra  
Stichting Eelder Woningbouw

## Bijlage 6 Fact sheet prestaties en prestatiebeoordelingen

Geleverde prestaties op de prestatievelden 2015 tot en met 2018		Cijfer	
<b>1. Betaalbaarheid</b>		<b>8,0</b>	
SEW heeft in de visitatieperiode de volgende huurverhogingen doorgevoerd.			
<b>Jaar</b>	<b>Gemiddelde huurverhoging</b>	<b>Maximaal redelijke huurprijs DAEB</b>	<b>Opmerkingen</b>
2015	1,16 procent	66,7 procent	Inkomens tot 43.786 euro 1,0 procent Inkomens daarboven 3,0 procent
2016	0,96 procent	66,3 procent	Huurprijs DAEB-woningen afgetopt op 710,68 euro
2017	0,94 procent	67,7 procent	Idem
2018	1,4 procent	68,5 procent	Idem
<b>2. Beschikbaarheid</b>		<b>8,0</b>	
Samenstelling bezit SEW			
<b>Huurcategorie /jaar</b>	<b>1-1-2015</b>	<b>31-12-2018</b>	
Goedkoop	167	151	
Betaalbaar	592	522	
Duur tot huurtoeslaggrens	157	148 (597 tot 640 euro) 150 (640 tot 710 euro)	
Duur boven huurtoeslaggrens	25	24	
totaal	941	995	
In de visitatieperiode heeft SEW 7 woningen verkocht, 34 woningen aangekocht en 27 woningen opgeleverd.			
Er zijn in de afgelopen visitatieperiode 362 woningen vrijgekomen door mutatie.			
<b>3. Kwaliteit van de woningvoorraad</b>		<b>7,0</b>	
De energieprestaties van SEW uit 2014 zijn moeilijk te vergelijken met de prestaties van 2018, omdat er een nieuwe rekenmethodiek van de Energie-index in 2015 is toegepast.			
Onderstaande afbeelding ontleend aan onderzoeksbureau Invent geeft een overzicht van het verloop van de energieprestaties over de afgelopen tien jaar het beste weer:			
<p style="text-align: center;"><b>Ontwikkeling Energie-Indices</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SEW Eelde</b></p> <p style="text-align: center;"> <span style="color: green;">■</span> A++ / ≤ 0,60                <span style="color: green;">■</span> A+ / 0,61 - 0,80                <span style="color: green;">■</span> A / 0,81 - 1,20                <span style="color: green;">■</span> B / 1,21 - 1,40                <span style="color: yellow;">■</span> C / 1,41 - 1,80  <span style="color: orange;">■</span> D / 1,81 - 2,10                <span style="color: red;">■</span> E / 2,11 - 2,40                <span style="color: red;">■</span> F / 2,41 - 2,70                <span style="color: red;">■</span> G / ≥ 2,71         </p>			

## Geleverde prestaties op de prestatievelden 2015 tot en met 2018

Cijfer

Eind 2018 zagen de energieprestaties er als volgt uit:

### Energieprestaties

Label/	A en hoger	B	C	D	E	F en G	Gemiddeld label	Gemiddelde index
31-12-2018	17 %	17 %	44 %	10 %	3 %	9 %	C	1,62

### Levensloopbestendigheid

In 2015 heeft SEW 18 levensloopbestendige woningen opgeleverd aan de Geysendorferweg. In 2-16 heeft SEW negen levensloopbestendige woningen aan de Gen. C.J. Sniijdersweg opgeleverd. In totaal zijn er dus 27 levensloopbestendige woningen aan de voorraad toegevoegd.

### Investeren in de bestaande voorraad

In de visitatieperiode heeft SEW gewerkt aan de wijkvernieuwing van de wijk Nieuwe Akkers. Dit project is gestart in 2009 en tijdens de visitatieperiode afgerond in 2016 met de oplevering van de woningen aan de Gen. C.J. Sniijdersweg.

Verder heeft SEW in de visitatieperiode gewerkt aan grootonderhoud van de wijk Paalakkers, waarbij in vier jaar tijd een labelverbetering van E/F naar C is gerealiseerd. Dit project is afgerond in 2017. In 2017 is gestart met de eerste fase van een vierjarig project waarbij woningen aan de Schultenweg, Esweg en Korenbloemweg een verbetering plaats vindt van E/F naar C/D.

Verder heeft SEW in de visitatieperiode 77 woningen gerenoveerd.

## 4. Huisvesting bijzondere doelgroepen

8,0

### Huisvesting statushouders

In totaal heeft SEW in de afgelopen visitatieperiode 105 statushouders gehuisvest in 32 woningen en daarmee aan de taakstelling van de gemeente Tynaarlo voldaan.

Er zijn afspraken over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen met Verslavingszorg Noord Nederland, PromensCare (na 2016 Cosis), Humanitas en Zorggroep Drenthe.

Over de periode 2015 t/m 2018 werden in totaal veertien woningen aan urgent/specifiek woningzoekenden verhuurd.

## 5. Wonen en zorg

7,0

SEW neemt deel aan het sociaal wijkteam Eelde Paterswolde.

Om ouderen met een zorgbehoefte te kunnen huisvesten heeft SEW diverse seniorencomplexen ter beschikking waarin ook zorg kan worden geleverd. In twee seniorencomplexen in Eelde (Stoffer Holtjeweg en Mozartweg/Hooiweg/Händelweg) is een zorgpost gevestigd van Zorggroep Drenthe. In Paterswolde kunnen in de seniorenappartementen in Nieuwe Akkers, net als in deze visitatieperiode opgeleverde levensloopbestendige woningen aan de Geysendorferweg en de Gen. C.J. Sniijdersweg kunnen de bewoners zorg op maat ontvangen. Dat geldt ook bewoners van levensloopbestendige woningen aan de Pinksterbloem of in Grootte Veen in Eelde. Huurders en bewoners in de omgeving van bovengenoemde complexen kunnen beroep doen op zorg van Zorggroep Drenthe.

Om mensen met een handicap te kunnen huisvesten worden alle nieuwe woningen levensloopbestendig gebouwd en reserveert SEW woningen met aanpassingen voor deze doelgroep.

## 6. Leefbaarheid

7,0

### Overlast en begeleiding kwetsbare huurders

Om zoveel mogelijk overlast te beperken, neemt SEW deel aan het meldpunt overlast, van waaruit SEW, maatschappelijk werk en politie met elkaar samenwerken om overlastzaken te behandelen. SEW neemt ook deel aan het meldpunt OGGZ, waar mensen zich zorgen maken over of overlast ondervinden van iemand in de omgeving.

Daarnaast draagt SEW bij aan het OGGZ-netwerk om mensen in een kwetsbare situaties te kunnen begeleiden. Hetzelfde geldt ook voor het sociaal team Eelde Paterswolde, waarbij alle hulpvragen op het gebied van wonen, welzijn, leefbaarheid en zorg worden opgepakt.



**Geleverde prestaties op de prestatievelden 2015 tot en met 2018****Cijfer**Sociale problematiek door huurachterstand

SEW vindt het belangrijk om de huurachterstand zoveel mogelijk te beperken en zet daarvoor verschillende instrumenten in. Bij lage huurachterstand wordt er bijvoorbeeld al een huisbezoek afgelegd en waar mogelijk een betaalregeling getroffen. Daarmee probeert SEW de schuldenproblematiek te beperken en ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen.

<b>Jaar</b>	<b>Huurachterstand</b>	<b>Daadwerkelijke ontruiming</b>
2015	0,45 %	2, vrijwillig vertrokken
2016	0,43 %	1 (hennepplantage)
2017	0,64 %, Incidentele hogere achterstand, hangt samen met incassoproblemen aan einde jaar	1
2018	0,31 %	geen



## Bijlage 7 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 6.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelen te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities
2. Presteren volgens Belanghebbenden
3. Presteren naar Vermogen
4. Governance van maatschappelijk presteren

Cijfer	Beoordeling
1	zeer slecht
2	slecht
3	zeer onvoldoende
4	ruim onvoldoende
5	onvoldoende
6	voldoende
7	ruim voldoende
8	goed
9	zeer goed
10	uitmuntend

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

### Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

### Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader. De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als *hulpmiddel* en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.