

Maatschappelijke visitatie Stichting Woningbouw Achtkarspelen

2014 tot en met 2017

Opdrachtgever: Stichting Woningbouw Achtkarspelen

Rotterdam, 20 maart 2019



Maatschappelijke visitie Stichting Woningbouw Achtkarspelen

Stichting Woningbouw Achtkarspelen
Visitatieperiode 2014 tot en met 2017

Opdrachtgever: Stichting Woningbouw Achtkarspelen

Maarten Nieland
Robert Kievit
Abco van Langevelde

Rotterdam, 20 maart 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Beoordeling maatschappelijke prestaties	6
Recensie	6
Scorekaart	8
Samenvatting en beoordeling	9
1 Profielschets	11
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
2.1 Inleiding	15
2.2 Opgaven	15
2.3 Prestaties in het licht van de opgaven	16
2.4 Ambities	24
2.5 Ambities in relatie tot de opgaven	25
2.6 Beoordeling	26
3 Presteren volgens Belanghebbenden	27
3.1 Inleiding	28
3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	28
3.3 Beoordeling	28
3.4 Boodschap	35
4 Presteren naar Vermogen	37
4.1 Inleiding	38
4.2 Financiële continuïteit	38
4.3 Doelmatigheid	40
4.4 Vermogensinzet	41
4.5 Beoordeling	42
5 Presteren ten aanzien van Governance	43
5.1 Inleiding	44
5.2 Besturing	44
5.3 Intern toezicht	47
5.4 Externe legitimering en verantwoording	52
5.5 Beoordeling	55
Bijlagen	56
Bijlage 1: Position Paper	57
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	59
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	60
Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	61
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	63
Bijlage 6: Bronnenlijst	67
Bijlage 7: Prestatietabel	68

Voorwoord

Het visitatiestelsel

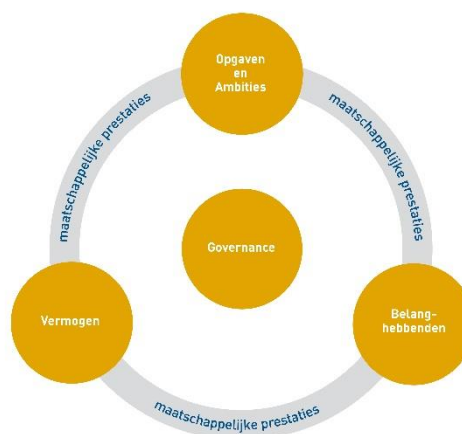
De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 5.0'.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer;
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

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

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.



In de recensie wordt een reflectie van de visitatiecommissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de maatschappelijke visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft Ecorys in 2018 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode augustus tot en met november en beslaat de jaren 2014 tot en met 2017. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Abco van Langevelde.

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal volgens 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 5.0'. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmunterend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij bovenstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan het ijkpunt van een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het methodiek 5.0 zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

Leeswijzer

Dit rapport begint met de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Vervolgens vindt u de hoofdstukken die het hart van de rapportage vormen.

Ten slotte vindt u de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper;
2. Bestuurlijke reactie;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula Vitae van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Uitwerking Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie. In het bijzonder wil de visitatiecommissie Gosse Haaksema bedanken voor de prettige samenwerking.

Beoordeling maatschappelijke prestaties

Recensie

Betrokken, eigenzinnig en daadkrachtig

Stichting Woningbouw Achtkarspelen is in de gemeente Achtkarspelen een belangrijke betrokken en toegankelijke woningcorporatie. De corporatie heeft haar bezit in Achtkarspelen en dat schept verantwoordelijkheid: men wil er echt zijn voor de Achtkarspelenaren.

In de door de bestuurder opgestelde position paper wordt de woningstichting als volgt gekarakteriseerd: overzichtelijk, korte lijnen, herkenbaar, benaderbaar, bereikbaar, onderdeel uitmakend van de gemeenschap, financieel gezond, voldoende uitdagingen. De visitatiecommissie heeft door haar eigen gesprekken en de ervaringen van de belanghebbenden kunnen vaststellen dat deze karakterisering kloppen. Daarbij wil de visitatiecommissie nog een omschrijving toevoegen namelijk: eigenzinnig. Tijdens de visitatie is de commissie gebleken dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen een duidelijk idee heeft van wat goede huisvesting moet betekenen in haar werkgebied: ruime woningen tegen een lage prijs. Hierbij valt ook de aandacht op voor de relatieve armoede in het werkgebied. Stichting Woningbouw Achtkarspelen kijkt verder dan haar huurprijs en probeert ook op andere manieren de bewoners in het werkgebied te ondersteunen. De commissie waardeert de inzet en betrokkenheid die Stichting Woningbouw Achtkarspelen toont bij het leveren van betaalbare ruime woningen en de aandacht die uitgaat naar bijeffecten in de lokale gemeenschap van haar handelen.

Goede prestaties tijdens de huidige visitatie

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft zich niet eerder laten visiteren, de voornaamste reden hiervoor was dat men de toegevoegde waarde van het instrument onvoldoende zag.

De woonvisie van de gemeente Achtkarspelen kent vijf hoofddoelstellingen, waarvan de krimp voor zijn een belangrijke is. In het werkgebied is immers sprake van verminderde vraag naar woningen door afnemende bevolkingsomvang. Een andere lokale opgave betreft vergrijzing de baas worden. Op basis van de gesprekken met de belanghebbenden en de deskresearch aan de hand van de aangereikte informatie, onderschrijft de visitatiecommissie het belang van deze lokale thema's. De visitatiecommissie is ook van mening dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen ruim voldoende heeft ingezet op deze thema's. Zowel bij de uitwerking van de opgaven, als bij het formuleren van eigen ambities. Men bouwt zeer bewust en niet 'voor de leegstand' en is actief op het gebied van ouderenhuisvesting. Men luistert hierbij ook goed naar wat er lokaal nodig is.

Op financieel gebied presteert Stichting Woningbouw Achtkarspelen van oudsher goed. Er is sprake van een gezonde financiële positie met een doelmatige bedrijfsvoering. Ook bij het verantwoorden van haar vermogensinzet heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen het hoge niveau weten vast te houden.

Ook het intern toezicht is ruim voldoende bij Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Belangrijkste aandachtspunt is het beter vastleggen van de maatschappelijke of strategische overwegingen bij besluiten.

Als lokaal betrokken woningcorporatie heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen een goede relatie met haar belanghebbenden. Opvallend hierbij zijn de hoge punten voor 'Relatie en communicatie'. Door de korte lijnen met de belanghebbenden kan snel geschakeld worden. Een kanttekening hierbij is dat de invloed op het beleid kritischer wordt beoordeeld door de belanghebbenden. Dit is een verbeterpunt.

Wat kan beter?

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft in de ogen van de visitatiecommissie over het algemeen (ruim) voldoende tot goed gepresteerd. De meningen van de belanghebbenden bevestigen dit. De belangrijkste verbeteringen zitten daarom niet op het volkshuisvestelijke gebied, maar op de invloed die Stichting Woningbouw Achtkarspelen geeft op haar beleid. Omdat Stichting Woningbouw Achtkarspelen een hele sterke eigen visie heeft, en deze ook min of meer zelfstandig uitvoert, leidt dit namelijk soms tot wrevel bij sommige belanghebbenden, waaronder de gemeente. De gemeente is echter ook van mening dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen de juiste zaken doet en oppakt, maar zou graag zien dat een en ander meer in overleg gaat plaatsvinden.

Tijdens de gesprekken die de visitatiecommissie met Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft gevoerd bleek dat men samenwerking in bepaalde situaties zinvol en nodig acht ter bevordering van het prettig wonen in Achtkarspelen, maar dat men eveneens hecht aan behoud van de eigenheid en zelfstandigheid. Kortom: samenwerken is geen 'must', maar wordt gedaan als dat daadwerkelijk tot betere prestaties leidt.

De visitatiecommissie kan zich in deze visie gedeeltelijk vinden. Het is inderdaad belangrijk dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen haar identiteit behoudt, tegelijkertijd vragen veel maatschappelijke problemen voor steeds verdergaande samenwerking tussen de betrokken partijen. Daarom wil de commissie Stichting Woningbouw Achtkarspelen toch aanraden een manier van werken te vinden die met behoud van eigen identiteit meer gericht is op afstemming. Omdat Stichting Woningbouw Achtkarspelen haar taken uitvoert door goed te onderzoeken wat nodig is in Achtkarspelen en men ook goede prestaties levert voor haar bewoners en de bredere gemeenschap in Achtkarspelen, is in de ogen van de visitatiecommissie de basis hiervoor aanwezig. De belanghebbenden zijn immers over het algemeen positief gestemd over Stichting Woningbouw Achtkarspelen.

Tot slot

In het position paper geeft de bestuurder aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich de komende jaren met volle overtuiging en inzet wil inzetten voor uitstekende woningen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving en een goede service. De visitatiecommissie wenst Stichting Woningbouw Achtkarspelen veel succes bij het realiseren van dit voornemen. De visitatiecommissie hoopt daarbij dat de kenmerkende elementen zoals de lokale verankering en betrokkenheid behouden blijven, maar dat ook meer wordt afgestemd met de belanghebbenden.

Scorekaart

Perspectief	1 ¹	2 ²	3 ³	4 ⁴	5 ⁵	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer	
Presteren naar Opgaven en Ambities										
Prestaties in het licht van de opgaven	7,4	7,5	7,3	7	7,3		7,3	75%	7,5	
Ambities in relatie tot de opgaven						8	25%			
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties	8	7,8	7,8	7	7,1	-	7,5	50%	7,5	
Relatie en communicatie						8,3	25%			
Invloed op beleid						6,7	25%			
Presteren naar Vermogen										
Financiële continuïteit						8	30%	7,9		
Doelmatigheid						9	30%			
Vermogensinzet						7	40%			
Presteren ten aanzien van governance										
Besturing	Plan								6,7	
		visie	7				7,3	33%		
		vertaling doelen	7							
	Check		7							
	Act		8							
Intern toezicht	Functioneren Raad									33%
		samenstelling	7				5,9			
		rolopvatting	6							
		zelfreflectie	7							
	Toetsingskader		6							
	Governancecode		5							
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		7				7	33%		
	Openbare verantwoording		7							

Verklaring prestatievelden:

- ¹ Huisvesten primaire doelgroep
- ² Huisvesten bijzondere doelgroepen
- ³ Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- ⁴ (Des-)investeren in vastgoed
- ⁵ Kwaliteit van wijken en buurten

Samenvatting en beoordeling

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

Tabel 2 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,5
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	7,9
Presteren ten aanzien van Governance	6,7

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,5 Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft ruim voldoende gepresteerd bij het realiseren van de opgaven, zoals die met de gemeente Achtkarspelen zijn vastgelegd. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft conform afspraken passend toegewezen, zich ingezet voor het huisvesten van statushouders en gewerkt aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. De corporatie heeft geïnvesteerd in nieuwbouw en in het verbeteren van de kwaliteit van woningen. Daarnaast is geïnvesteerd in het aanbod zorg- en levensloopgeschikte woningen en in het verbeteren van de energie-index van de woningvoorraad. Stichting Woningbouw Achtkarspelen sluit voor het ontwikkelen van de ambities aan op de relevante signalen uit de omgeving en de eigen (financiële) mogelijkheden.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,5 Stichting Woningbouw Achtkarspelen zet zich volgens de belanghebbenden nadrukkelijk in voor de primaire doelgroep en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De belanghebbenden geven aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen echt hart voor volkshuisvesting in de gemeente Achtkarspelen heeft. Daarnaast bestaat de indruk dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich aansluit bij de wensen vanuit de huurders binnen de gemeente Achtkarspelen. De Contactraad geeft aan dat de relatie met Stichting Woningbouw Achtkarspelen uitstekend en open is, al wordt opgemerkt dat de Contactraad nog moet groeien in haar nieuwe rol als gevolg van de herziene Woningwet. Hierbij krijgt de Contactraad ondersteuning van Stichting Woningbouw Achtkarspelen.

Presteren naar Vermogen

7,9 Stichting Woningbouw Achtkarspelen presteert ruim voldoende naar vermogen. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. De corporatie stuurt gestructureerd op het behouden van de gunstige financiële positie en houdt ook goed rekening met de krimp in de regio. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft bovendien een sterk ontwikkeld kostenbewustzijn. De visitatiecommissie constateert dat door de afstemming met de belanghebbenden in principe sprake is van een goede verantwoording van de vermogensinzet.

Presteren ten aanzien van Governance

6,7 Stichting Woningbouw Achtkarspelen presteert ruim voldoende ten aanzien van governance. De corporatie heeft een visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in een ondernemingsplan. Het ondernemingsplan is nader uitgewerkt in concrete activiteiten via een bedrijfsbegroting. De rapportages sluiten goed aan op de doelen in het ondernemingsplan en de prestatieafspraken met de gemeente. Het intern toezicht bij Stichting Woningbouw Achtkarspelen functioneert op zich voldoende, maar er zijn toch enkele verbeteringen mogelijk. Bijvoorbeeld op de vastlegging van de overwegingen in de besluitvorming.

Ook heeft SWA gedurende de visitatieperiode niet volledig aan de vereisten van de Governancecode voldaan. Het oordeel op het onderdeel naleven Governancecode is daarom onvoldoende. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft wel op ruim voldoende wijze haar belanghebbenden bij het beleid betrokken en legt ruim voldoende verantwoording af over haar ambities en prestaties aan de samenleving.

1 Profielschets



Werkgebied

Stichting Woningbouw Achtkarspelen is een woningcorporatie in de noordelijke Friese Wouden van Fryslân. Het volledige bezit van de woningcorporatie ligt binnen de kernen van de gemeente Achtkarspelen.

Woningbezit

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft in totaal ruim 2.900 woningen in haar bezit. De corporatie heeft met 80,4% een relatief groot aandeel eengezinswoningen in vergelijking met het landelijk gemiddelde, respectievelijk 40,8%. Het aandeel van de overige woningtypen is daarmee lager dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel woningen dat gebouwd is in 2010 of later is met circa 4,2% relatief laag in vergelijking met het landelijk gemiddelde van 6,6%.

Tabel 1 Woningbezit

Type woningen	SWA	Landelijk
Eengezinswoningen	80,4%	40,8%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	9,7%	24,8%
Meergezinsetagebouw met lift	9,9%	15,5%
Hoogbouw	0%	12,3%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0%	6,6%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CIP (2016), Stichting Woningbouw Achtkarspelen, Aedes

De gemiddelde huursom voor sociale huurwoningen van Stichting Woningbouw Achtkarspelen was in 2016 €396. De huurprijs ligt gemiddeld op 53,4 % van de maximaal toegestane huur. De gemiddelde huurprijs ligt daarmee ruim onder het landelijk gemiddelde van €512. Van het woningbezit valt 96,2% van de huurwoningen in bezit van Stichting Woningbouw Achtkarspelen in de categorie goedkoop-betaalbaar. Landelijk ligt het aandeel goedkope en betaalbare woningen op 82%.

Organisatiestructuur

De organisatie wordt aangestuurd door de directiebestuurder. Deze legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De directiebestuurder wordt ondersteund door het managementteam. Met een dertigtal personeelsleden (ruim 25 fte) worden de werkzaamheden om de woningen goed te onderhouden en te verhuren verricht. Stichting Woningbouw Achtkarspelen kent verschillende overlegvormen, namelijk met de Raad van commissarissen, het managementteam en de ondernemingsraad. Daarnaast kent de corporatie het afdelingsoverleg administratie, afdelingsoverleg Verhuur, afdelingsoverleg bedrijfsbureau en opzichters en het afdelingsoverleg personeel service-onderhoud.

Sinds 1975 heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen een raad die bestaat uit twintig huurders, de Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen. De Contactraad doet dienst als de formele huurdervertegenwoordiging voor Stichting Woningbouw Achtkarspelen. In het reglement van deze stichting staan onder andere de samenstelling, de bevoegdheden en de vergaderfrequentie. De leden vergaderen zes keer per jaar. Bij de vergaderingen zijn twee door de Contactraad voorgedragen leden van de raad van commissarissen aanwezig. Ten minste tweemaal per jaar overlegt het managementteam met de Contactraad. Bij dit overleg is ook de raad van commissarissen aanwezig.

Samenwerking

Samenwerking acht Stichting Woningbouw Achtkarspelen in bepaalde situaties zinvol en nodig ter bevordering van het prettig wonen in Achtkarspelen, maar de corporatie hecht eveneens aan

behoud van de eigenheid en zelfstandigheid. Kortom: samenwerken is voor geen 'must', maar wordt gedaan als dat daadwerkelijk tot betere prestaties leidt. Naast samenwerking met gemeenten, zorgpartijen, politieke partijen, collega-corporaties en opleidingen, is Stichting Woningbouw Achtkarspelen bijvoorbeeld lid van de Bond Zonder Naam, een ontmoetingsplatform voor managers van Friese corporaties. Daarnaast is de corporatie lid van het Achtkarspelen Bedrijven Contact (ABC-Achtkarspelen).

2 Presteren naar Opgaven en Ambities



2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Stichting Woningbouw Achtkarspelen wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

2.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

2.2.1 Lokale opgaven

Stichting Woningbouw Achtkarspelen is actief in de gemeente Achtkarspelen. Onderstaand wordt ingegaan op de hoofdlijnen van de volkshuisvestelijke opgaven in deze gemeente.

Wonen voor jong en oud – Uitdagingen voor een gemeente in transitie (2014)

Wonen voor jong en oud is de titel van de woonvisie die in 2014 door de gemeente Achtkarspelen is vastgesteld. De woonvisie is ten tijde van de crisis opgesteld om te zorgen dat de gemeente regie behield over het woningbouwprogramma in de gemeente en heeft een looptijd tot 2020. Het doel van de woonvisie is als volgt beschreven: *“Om een zo groot mogelijk deel van het geplande woningbouwprogramma uit te kunnen voeren, om te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op de korte als op de lange termijn zo goed mogelijk zijn afgestemd, om kwalitatieve verbeteringen in het woningbouwprogramma te ondersteunen en te faciliteren en om opgaven op te pakken binnen de bestaande woningvoorraad.”*

Op basis van een cijfermatige analyse en de bevindingen van de dag ‘detectives van het wonen’ heeft de gemeente een vijftal opgaven in het woonbeleid benoemd:

1. Achtkarspelen; een aantrekkelijke gemeente om in te wonen
2. De krimp een stap voor
3. De bestaande voorraad klaarstomen voor de toekomst
4. De vergrijzing de baas
5. Samen bereiken we meer.

Wonen voor jong en oud – Uitdagingen voor een gemeente in transitie (2017)

De Woonvisie ‘Wonen voor jong en oud’ brengt de ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld. De Woonvisie helpt de gemeente om regie te voeren over de woningbouwontwikkeling en de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. De gemeenteraad heeft de Woonvisie op 11 december 2014 vastgesteld. Om richting te geven aan actuele onderwerpen is in 2017 het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie geactualiseerd. De veranderingen hebben met name betrekking op het aanscherpen van enkele opgaven, waaronder de vergrijzing in de gemeente. De opgave ‘De vergrijzing de baas’ is vanwege het feit dat niet alleen senioren, maar ook andere bijzondere doelgroepen zorgbehoevend zijn, veranderd in ‘Behoeft aan wonen en zorg opvangen’.

Prestatieafspraken

Met de contactraad en de gemeente Achtkarspelen zijn voor 2016 en 2017 prestatieafspraken opgesteld. Deze zijn gebaseerd op het door Stichting Woningbouw Achtkarspelen uitgebrachte bod op de woonvisie van de gemeente. De prestatieafspraken hadden in 2016 de volgende thema's:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Nieuwbouw van sociale (en commerciële) huurwoningen
- Investerings in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Verkoop en liberalisatie

In 2017 is geformaliseerd dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen de voortgang op de in 2016 afgesproken thema's monitort. Daarnaast zijn prestatieafspraken opgesteld bij de volgende aanvullende thema's:

- Welzijn, zorg en beschikbaarheid voor specifiek doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad
- Leefbaarheid

Overige samenwerkingsovereenkomsten

De gemeenten in Noordoost Friesland werken op verschillende thema's samen binnen de organisatie ANNO. Daaronder valt ook het thema wonen en leven, waarbinnen opgaven benoemd zijn op het gebied van demografie, wonen, zorg en mobiliteit. Zo zijn er in ANNO-verband afspraken gemaakt over het duurzaamheidsbeleid binnen de woningvoorraad. De doelstellingen die zijn benoemd volgen het lokale en provinciale duurzaamheidsbeleid en het uitvoeringsprogramma ANNO-energietransitie 2017-2020⁶:

1. In de woningvoorraad wordt in 2020 10% minder energie verbruikt t.o.v. 2010.
2. Het energieverbruik van woningen bestaat in 2020 voor minimaal 16% uit duurzame energieopwekking en in 2025 uit minimaal 40%.
3. De regio is in 2050 energieneutraal.

2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Stichting Woningbouw Achtkarspelen ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage 7. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 2 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,4	7,3

⁶ Woonvisie actualisatie 2017, p.7.

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,5	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,3	
(Des)investeren in vastgoed	7	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,3	

2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,4

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft ruim voldoende gepresteerd ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft passend toegewezen, zich ingezet voor het huisvesten van statushouders en gewerkt aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen wijst voldoende woningen toe conform de regels

Volgend uit de Europese wetgeving moeten woningcorporaties tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan de primaire doelgroep. Per 1 januari 2016 moet jaarlijks tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijspeil 2017). Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2017). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798. De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

SWA heeft gedurende visitatieperiode ieder jaar meer dan 90% toegewezen volgens de Europese wetgeving en daarmee aan de opgave voldaan.

Volgens de Nederlandse wetgeving moeten woningcorporaties per 1 januari 2016 woningen passend toewijzen: tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moeten een passende woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens toegewezen krijgen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de rekenhuur € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is de rekenhuur € 640,14 (prijspeil 2018).

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft in 2016 en 2017 voldoende passend toegewezen, in 2016 namelijk 95,5% en in 2017 97,14%.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen voldoet aan taakstelling te huisvesten statushouders

De gemeente Achtkarspelen had in de periode 2014 tot 2017 de taakstelling om in totaal 199 statushouders te huisvesten. Stichting Woningbouw Achtkarspelen is, onder voorwaarde dat er draagvlak is en blijft onder de bevolking, bereid onder regie van en in goede samenwerking met de gemeente en in gezamenlijkheid met andere verhuurders een passende bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstelling, het huisvesten van vergunninghouders in Achtkarspelen. In die periode heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen in samenwerking met WoonFriesland 217 statushouders gehuisvest, waardoor de gemeente Achtkarspelen ruimschoots aan de taakstelling heeft kunnen voldoen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft in de periode van 2014 tot en met 2017 152 statushouders gehuisvest. Dit is een ruim voldoende invulling van het aandeel in de gezamenlijke opgave met WoonFriesland.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen ondersteunt daarnaast waar mogelijk en nodig de gemeente Achtkarspelen en Vluchtelingenwerk om statushouders voor te lichten en te zorgen voor integratie. Volgens Stichting Woningbouw Achtkarspelen blijkt dat met name gezinnen met kinderen in de

dorpen de beste kans hebben op een goede integratie. Gevluchte jonge mannen wonen doorgaans maar kort in de regio, zij vertrekken vaak snel richting grote steden.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen zet zich in voor het bevorderen van de doorstroming

SWA heeft de opgave de doorstroming te verbeteren om de kansen van jongeren en gezinnen bij het vinden van betaalbare woonruimte te vergroten. Ook is afgesproken dat corporaties, gemeente en huurdersorganisaties belemmeringen van senioren om te verhuizen in kaart brengen en condities creëren waardoor senioren vaker dan nu bereid zijn om door te stromen naar een voor hen geschikte (senioren)woning.

SWA heeft samen met de gemeente en de huurdersorganisatie de belemmeringen in kaart gebracht. Op basis van deze informatie probeert Stichting Woningbouw Achtkarspelen de doorstroming te bevorderen. Onder meer door senior- en zorggeschikte woningen aan te bieden. Stichting Woningbouw Achtkarspelen merkt dat veel mensen met een eigen woning bewust de keuze maken om de eigen woning te verkopen en vervolgens een senior- of zorggeschikte woning van Stichting Woningbouw Achtkarspelen te huren. Er is vooral vraag van 55-plussers naar deze woningen. Het onderhoud wordt geregeld door Stichting Woningbouw Achtkarspelen en het “geld in de koopwoning” wordt vrijgemaakt, zodat men daar andere investeringen in de lokale samenleving mee kan doen. Voor een relatief arme streek is dit een waardevol bijeffect.

Een bijkomend voordeel is dat de woningen die deze 55-plussers achterlaten vaak wat oudere koopwoningen zijn, die vervolgens door starters worden gekocht en opgeknapt. Een ander voordeel is dat de 55-plussers een goedkope eengezinshuurwoning achterlaten die weer in trek is bij andere woningzoekenden. Er wordt op deze manier een verhuisketen in gang gezet die leidt tot doorstroming op de woningmarkt en tot het opknappen van bestaande koopwoningen.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen zet zich in voor voldoende betaalbare huisvesting

Met betrekking tot DAEB/niet-DAEB-bezit heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen de keuze gemaakt alleen DAEB-woningen in haar bezit te willen. Deze beleidskeuze is bekrachtigd in de prestatieafspraken met de gemeente. De Stichting Woningbouw Achtkarspelen voldoet aan de afspraak en heeft geen niet-DAEB woningen in bezit.

Daarnaast is afgesproken dat de Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich houdt aan de wettelijke regels, en zo mogelijk een lagere huurverhoging toepast. In Tabel 3 is de gemiddelde huurverhoging per jaar weergegeven. Bij de weergegeven percentages moet worden bedacht dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen relatief lage huren hanteert. Hierdoor valt een kleine stijging in euro's procentueel relatief hoog uit. Ook is er door de lage huurniveaus weinig financiële ruimte om de huren verder te verlagen of huurstijgingen verder te matigen.

Tabel 3 Gemiddelde huurverhoging per jaar

Jaartal	Gemiddelde huurverhoging
2014	4,0%
2015	1,75%
2016	1,00%
2017	0,55%

2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,5

Stichting Woningbouw Achtkarspelen scoort goed op het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen investeert in het aanbod zorg- en levensloopgeschikte woningen en in nultreden- en

aanleunwoningen. Daarnaast bekijkt de corporatie de mogelijkheid woningen beschikbaar te stellen voor de maatschappelijke opvang van urgenten.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen investeert in zorg- en levensloopgeschikte woningen

Afgesproken is dat de corporatie nieuwe woningen senior- en zorggeschikt en waar mogelijk en passend ook levensloopgeschikt bouwt.

Uit een cijfermatige analyse van de gemeente Achtkarspelen werd in 2014 geconcludeerd dat het aantal sociale huurwoningen voldoende zou moeten zijn om de bijzondere doelgroepen een woning te kunnen bieden. De uitdaging wat betreft de sociale huurvoorraad was dan ook vooral gericht op het laten aansluiten van woningtypen op de behoefte. De verwachting van de gemeente Achtkarspelen was dat de vraag door de vergrijzing zou verschuiven van eengezins- naar seniorgeschikte woningen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft aangegeven in samenwerking met zorgpartijen bereid te zijn te investeren in reguliere senior- en zorggeschikte sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen.

In Tabel 4 is te zien dat het bezit aan levensloop- en zorggeschikte woningen in de periode 2014 tot 2017 is toegenomen en dat het bezit seniorgeschikte woningen ongeveer gelijk gebleven is. Hierdoor is aan de opgave voldaan.

Tabel 4 Bezit senior-, zorg- en levensloopgeschikte woningen

Jaartal	Senior-geschikte woningen	Levensloop-geschikte woningen	Zorggeschikte woningen	Aanleunwoningen	Nultredenwoningen
2014	300	263	21	30	25,6%
2015	300	280	21	30	26,0%
2016	300	304	21	30	27,0%
2017	299	304	39	30	27,0%

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft ook activiteiten ondernomen om senioren te informeren over de mogelijkheden een beter geschikte woning te huren. Bij onder andere de senior- en zorggeschikte appartementen aan de Dr. van Kammenstraat in Surhuisterveen organiseerde Stichting Woningbouw Achtkarspelen samen met Pluz een open huis/markt met workshop en activiteiten, waaronder een gezondheidscheck, een rollatorcheck en scootmobielparcours. Daarnaast werden (seniore) bewoners onder andere geïnformeerd over de verhuisservice.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen past woningen aan

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemeente en Stichting Woningbouw Achtkarspelen bestaande werkafspraken vastleggen over het beschikbaar houden van woningen die met WMO-middelen zijn aangepast. Dit is gedaan.

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) worden door Stichting Woningbouw Achtkarspelen woningen aangepast, onder andere het plaatsen van een verhoogde toiletput, het opheffen van niveauverschillen en het plaatsen van beugels.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft in de periode 2014 tot 2017 in totaal 30 woningen aangepakt naar aanleiding van de verzoeken in het kader van de Wmo. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft er bovendien voor gekozen de noodzakelijke aanpassingen die niet meer vergoed worden binnen de Wmo zelf door te voeren.

2.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,3

Stichting Woningbouw Achtkarspelen scoort ruim voldoende op de kwaliteit van woningen en woningbeheer. De waardering van de kwaliteit van de woningen is gedurende de visitatieperiode toegenomen. Daarnaast heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen geïnvesteerd in het verbeteren van de energie-index van de woningvoorraad, het experimenteren met nieuwe duurzaamheidsmaatregelen en in bewustwording van energiebesparende maatregelen onder de bewoners.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen verbetert de kwaliteit van haar woningen

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft de ambitie om uitstekende woningen te bieden voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving en met een prima service. De corporatie meet de waardering van de woningen jaarlijks aan de hand van woningwaarderingpunten, die de gemiddelde waardering per woning aangeven. In de periode 2014 tot 2017 is de waardering van de woningen van Stichting Woningbouw Achtkarspelen toegenomen van 146,3 naar 153,0.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft zelf een Deskundig Toezichthouder Asbestverwijdering (dta) en Deskundige Inventariseren Asbest (dit).

Stichting Woningbouw Achtkarspelen verbetert de energie-index van de woningvoorraad

Stichting Woningbouw Achtkarspelen staat, evenals andere woningcorporaties, voor de opgave om het woningbezit op gemiddeld label B in 2021 te krijgen in overeenstemming met het Convenant Energiebesparing Huursector. De opgave is dat ingezet wordt op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, met de focus op betaalbaarheid. Uitgangspunt is daarbij een betaalbare kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen enerzijds noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor wooncomfort en anderzijds verduurzaming.

De afspraak luidt dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen energiebesparende maatregelen uitvoert als integraal onderdeel van kwaliteitsverbetering. Dit houdt in dat maatregelen genomen worden wanneer de gelegenheid zich voordoet. Energiebesparende maatregelen maken al jaren integraal onderdeel uit van de onderhoudswerkzaamheden die Stichting Woningbouw Achtkarspelen uitvoert. Daarmee wil Stichting Woningbouw Achtkarspelen de doorgaande lijn van energiebesparende maatregelen van de afgelopen 15 jaar continueren. Aan de opgave is daarmee voldaan.

In Tabel 8 is te zien dat de gemiddelde energie-index van de woningvoorraad in de periode 2014 tot 2017 aanzienlijk is verbeterd. In totaal heeft de woningcorporatie in deze periode energie verbeterende maatregelen uitgevoerd bij circa 1.500 woningen.

Tabel 5 Gemiddelde energie-index van de woningvoorraad

Jaartal	Investerings in energie-verbeterende maatregelen	Gemiddelde energie-index
		Totale voorraad
2014	432 woningen	1,81
2015	706 woningen	1,50
2016	198 woningen	1,39
2017	131 woningen	1,30

Naast de uitvoering van de maatregelen, heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen ook geïnvesteerd in kennis en ervaring ten aanzien van duurzaamheid. Stichting Woningbouw Achtkarspelen is bijvoorbeeld EPA-certificaathouder op het werkterrein "Energieprestatiecertificaat

Woningen, NL-EPBD". Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft hiervoor 4 gecertificeerde energieprestatieadviseurs in dienst. In eigen beheer zijn alle woningen conform de specificaties van de BRL 9500 voorzien van een energielabel.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen experimenteert met nieuwe duurzaamheidsmaatregelen

De gemeente en Stichting Woningbouw Achtkarspelen hebben afgesproken dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen experimenteert met nieuwe duurzaamheidsmaatregelen. De corporatie heeft proefondervindelijk experimenten uitgevoerd bij een klein aantal woningen.

Zo is bij 4 woningen geëxperimenteerd met een warmte-terugwininstallatie, is bij 4 woningen een aardwarmtesysteem aangebracht, is bij 1 woning geëxperimenteerd met een hybride warmtepomp. Daarnaast oriënteert Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich op gebruik van waterstof als energiebron in woningen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen start daartoe met het gebruik van waterstof in het eigen kantoor en de werkplaats. Enerzijds om ervaring op te doen en anderzijds om een voorbeeld te geven.

Daarnaast heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen hemelwater in woningen opgevangen om te gebruiken voor het spoelen van het toilet of het besproeien van de tuin. Na een aantal jaar is Stichting Woningbouw Achtkarspelen gestopt wegens technische mankementen. Zodra de technologie het toelaat zal Stichting Woningbouw Achtkarspelen deze techniek weer toepassen.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen zet zich in voor bewustwording ten aanzien van energiebesparing

In de prestatieafspraken is afgesproken dat verschillende betrokken partijen in 2017 tot een aanpak zouden komen om het bewustzijn van huurders ten aanzien van energiebesparing te vergroten. De Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft WoonEnergie hiervoor ingeschakeld, om aan alle huurders die daar behoefte aan hadden persoonlijk energiebesparingstips te geven. Hiervoor heeft de corporatie de bewoners een brief gestuurd en vervolgens heeft WoonEnergie de bewoners huis-aan-huis bezocht. Het idee was om eerst bewustwording bij huurders te genereren en vervolgens te adviseren over energiebesparende maatregelen.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen zet zich in voor veilig wonen

Met de gemeente Achtkarspelen is afgesproken dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen in het kader van veilig wonen voorziet in inbraakpreventie en brandveiligheid. Stichting Woningbouw Achtkarspelen besteedt veel aandacht aan veilig wonen. Uitgangspunt is dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen zoveel mogelijk woningen wil laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Daarbij worden de woningen voorzien van hang- en sluitwerk, rookmelders en bij de achtergevel wordt waar nodig een aansluitpunt voor een buitenlamp aangebracht.

Bij nieuwe verhuringen toetst Stichting Woningbouw Achtkarspelen op brandveiligheid en veiligheid ten aanzien van elektriciteit en gas. Daarbij worden er koolmonoxidemelders geplaatst ter alarmering van de bewoners tegen rookgaslekkages in de woning. Bij iedere mutatie worden de cilinders in de buitendeuren vervangen. Bij nieuwbouwwoningen is inbraakpreventie een standaard onderdeel van het programma van eisen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft twee gecertificeerde keurmeesters Politiekeurmerk Veilig Wonen® in dienst.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen haalt de eigen ambitie betreffende het afhandelen van werkopdrachten

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft zichzelf tot doel gesteld 50% van de werkopdrachten binnen twee dagen en 80% binnen een week af te handelen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen voldoet in ruime mate aan de doelstelling om 50% van de werkopdrachten binnen twee dagen af te

handelen. De doelstelling voor het afhandelen van 80% van de werkopdrachten binnen een week wordt nagenoeg gehaald.

Tabel 6 Afhandeltermijn van de werkopdrachten

Jaar	Aandeel werkopdrachten binnen 2 dagen	Aandeel werkopdrachten binnen een week
2014	55%	81%
2015	54%	78%
2016	53%	77%
2017	53%	79%

2.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

7

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft ten aanzien van (des)investeren in vastgoed ruim voldoende gepresteerd. De corporatie heeft geïnvesteerd in nieuwbouw en in het verbeteren van de kwaliteit van woningen. De corporatie is daarnaast terughoudend in het verkopen van woningen.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen investeert in nieuwbouw

In de woonvisie is aangegeven dat het realiseren van nieuwbouw in de kleinere dorpen beperkt zal zijn en vooral gericht is op de lokale vraag en/of vervangende nieuwbouw. Voor wat betreft het realiseren van nieuwbouwwoningen sluit daarom Stichting Woningbouw Achtkarspelen nadrukkelijk aan bij de vraag in de dorpen. De verwachting van Stichting Woningbouw Achtkarspelen was dat de vraag met name in de drie grootste dorpen, Buitenpost, Surhuisterveen en Harkema aanwezig zou zijn, aangezien hier het zwaartepunt van de ingeschreven woningzoekenden lag.

Voor het bedienen van een tijdelijke behoefte ziet Stichting Woningbouw Achtkarspelen mogelijkheden voor tijdelijke oplossingen.

In totaal heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen in de periode van 2014 tot 2017 61 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Daarnaast heeft voorbereiding plaatsgevonden om 6 nieuwbouwwoningen in 2018 te realiseren en 16 nieuwbouwwoningen in 2019.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen is daarnaast gestart met het inzetten op een herstructurering in ieder dorp. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft de strategie om in ieder dorp te herstructureren, passend bij de omvang en de opgave in het dorp.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen is terughoudend in verkoop van woningen

Met de gemeente Achtkarspelen is in 2016 afgesproken dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen voor iedere 6 nieuwbouwwoningen 1 woning verkoopt om het eigen vermogen en de liquiditeit op orde te houden. In totaal heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen in de periode 2014 tot 2017 15 woningen verkocht, waarvan 6 in de periode 2016 tot 2017.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen is terughoudend met de afspraak omgegaan. Stichting Woningbouw Achtkarspelen ziet geen financiële noodzaak, maar wil in voorkomende situaties wel enkele woningen verkopen.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft woningen gesloopt

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft met de gemeente afgesproken dat zij alleen sloopt in het kader van vervangingsnieuwbouw. Naast het verkopen van woningen heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen woningen onttrokken aan de woningvoorraad door middel van sloop. In

het kader van herstructurering/kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad zijn bijvoorbeeld woningen gesloopt aan de Warmoltsstrjitte te Harkema (9 woningen). Daarnaast zijn woningen gesloopt in Kootstertille (6 woningen) en Surhuisterveen (2 woningen). Alle gesloopte woningen zijn vervangen door nieuwbouw, zodat aan de opgave is voldaan. De teruggebouwde woningen zijn bovendien ruim van opzet en hebben een relatief lage huur gezien de kwaliteit van de woningen.

2.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,3

Op het prestatievlak kwaliteit van wijken en buurten scoort Stichting Woningbouw Achtkarspelen in de periode 2014-2017 ruim voldoende. De corporatie investeert in samenwerking met de gemeente in fysieke voorzieningen. Verder heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich gericht op het voorkomen van huisuitzettingen en de aanpak van schuldhulpverlening.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen investeert conform afspraken in noodzakelijke en gewenste fysieke voorzieningen

Waar regelgeving tekort schiet voor noodzakelijke- en gewenste fysieke voorzieningen in of om haar huurwoningen heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen afgesproken met de gemeente Achtkarspelen jaarlijks een gelijke bijdrage, met elk een maximum van €10.000 te geven, om in deze voorzieningen te kunnen voorzien.

Door Stichting Woningbouw Achtkarspelen is in totaal over de periode 2014 – 2017 voor een bedrag van € 23.759 uitgegeven. Het jaarlijkse maximum is hierbij niet overschreden.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen werkt samen aan de aanpak van woonfraude en overlast

De opgave is dat de Stichting Woningbouw Achtkarspelen met andere partijen samenwerkt bij de aanpak van woonfraude en overlast.

Indien woonfraude gesignaleerd wordt, streeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen ernaar dit snel en adequaat op te lossen. Dit gebeurt zo nodig in overleg met andere sociaal-maatschappelijke organisaties. Bij signalering van woonfraude stelt Stichting Woningbouw Achtkarspelen alles in het werk om deze problematiek, eventueel in overleg met de hiervoor genoemde instanties, snel en adequaat op te lossen. In het regelmatig overleg met de gemeente en in het maandelijks overleg met het netwerk maatschappelijke opvang is door de diverse instanties geen melding gedaan van woonfraude. Een verklaring daarvoor is dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen werkzaam is in een plattelandsgemeente, waar de sociale controle vrij groot is.

Daarnaast werkt Stichting Woningbouw Achtkarspelen met de gemeente Achtkarspelen en het dorpenteam samen aan de aanpak van overlast. Hierbij voert Stichting Woningbouw Achtkarspelen een preventief beleid. Een (onafhankelijke) toewijzingscommissie houdt bij het toewijzen van vrijkomende woningen rekening met de samenstelling van de wijk. Daarmee wil Stichting Woningbouw Achtkarspelen voorkomen dat er (overlast)problemen ontstaan in de wijk.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen werkt samen ten behoeve van schuldhulpverlening

De gemeente en Stichting Woningbouw Achtkarspelen hebben afgesproken te onderzoeken of zij in 2017 tot werkafspraken konden komen ten aanzien van schuldhulpverlening.

In overleg met de gemeente zijn inderdaad afspraken gemaakt over de aanpak van schuldhulpverlening. Mensen met huurachterstand konden beschikking krijgen over een budgetcoach/ budgetadvies. Een huurder van Stichting Woningbouw Achtkarspelen kon voor een gereduceerd tarief gebruikmaken van een budgetadviseur. Hierop hebben slechts enkele huurders gereageerd.

In tabel 9 is de huurachterstand van huurders per jaar te zien. Hierin wordt duidelijk dat de huurachterstand van huurders aanzienlijk is toegenomen en dat meer huurders te maken hebben met huurachterstanden.

Tabel 7 Huurachterstand van huurders

Jaartal	Aantal ontruiming	Huurachterstand van huurders
2014	2	€ 65.995,- (0,48% van de jaarhuuropbrengst) bij 181 huurders
2015	0	€ 74.623,- (0,52% van de jaarhuuropbrengst) bij 180 huurders
2016	3	€ 83.531,- (0,58% van de jaarhuuropbrengst) bij 191 huurders
2017	0	€ 90.417,- (0,62% van de jaarhuuropbrengst) bij 219 huurders

Stichting Woningbouw Achtkarspelen ondersteunt huurders

De Stichting Woningbouw Achtkarspelen constateerde dat dorpen te maken hebben met een afkalvend voorzieningenniveau. De corporatie wilde de leefbaarheid in de dorpen graag stimuleren en ondersteunen en de leegloop uit de dorpen voorkomen in het belang van haar huurders en de verhuurbaarheid van woningen. Vandaar dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen in 2008 is gestart met het gratis aanbieden van het pluZ lidmaatschap aan alle huurders. pluZ is de ledenservice van Thuiszorg De Friese Wouden, waar men terecht kan voor hulp, diensten en producten die het leven makkelijker en leuker maken. Leden kunnen zich aanmelden voor een bepaald product of dienst en vervolgens wordt geregeld dat klant en aanbieder met elkaar in contact komen en vervolgspraken kunnen worden gemaakt. Voorbeelden zijn de mogelijkheid om tegen een gereduceerd tarief gebruik te maken van Non Solus Contactbemiddeling, een organisatie die 55-plussers met elkaar in contact brengt. Jaarlijks organiseerde de Stichting Woningbouw Achtkarspelen in samenwerking met pluZ een TOP-uitje (TOP= tegearre op paad). Met ingang van 2009 betalen huurders die lid zijn gebleven van pluZ de helft van het lidmaatschap.

Aanvullend bood Stichting Woningbouw Achtkarspelen senioren tegen gereduceerd tarief een computercursus, georganiseerd door Seniorweb Noord Oost Friesland. Daarnaast is met de gemeente afgesproken dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen de jaarlijkse gemeentelijke subsidie aan sportverenigingen met jeugdleden verdubbelt, tot maximaal € 6 per jeugdlid door Stichting Woningbouw Achtkarspelen. In 2014 investeerde Stichting Woningbouw Achtkarspelen ruim € 5.000. In 2015 en 2016 kwam de investering uit op een bedrag tussen respectievelijk € 13.000 en € 14.000.

Het verstrekken van een korting voor huurders op een abonnement van pluZ, evenals het verstrekken van een bijdrage aan sportverenigingen met jeugdleden is niet conform het BTIV 2015 (artikel 51, lid 1). Om die reden heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen beide bijdragen met ingang van 2017 moeten beëindigen. Conform de zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn er geen bijdragen meer verstrekt. Ook activiteiten zoals samen op pad om boodschappen te doen bij supermarkten in combinatie met een diner bij plaatselijke verzorgingstehuis zijn gestaakt door de invoering van de herziene Woningwet.

2.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

2.4.1 Ondernemingsplan 2014-2017

Stichting Woningbouw Achtkarspelen maakt jaarlijks een ondernemingsplan. Hierin beschrijft de corporatie dat het een lokale maatschappelijke onderneming is die zich inzet voor de kwaliteit van het wonen in de brede zin van het woord in de gemeente Achtkarspelen.

De missie van de Stichting Woningbouw Achtkarspelen is het 'voorzien in de behoefte aan prettig en betaalbaar wonen'. Daarvoor heeft de corporatie de volgende doelstelling geformuleerd:

'Het bieden van uitstekende huurwoningen in Achtkarspelen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving en een prima service, inclusief aanvullende gewenste diensten, aan iedereen en in het bijzonder aan mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen.'

Stichting Woningbouw Achtkarspelen doet wat nodig is in Achtkarspelen op een wijze en in de taal die de mensen begrijpen en waar ze zich prettig bij voelen. De corporatie wil bereiken dat haar bewoners blij zijn dat ze in een huurwoning van de corporatie wonen. De ambitie is dit te realiseren door te luisteren tijdens de dagelijkse werkzaamheden naar wat mensen zeggen en bedoelen, zonder mensen met allerlei enquêtes lastig te willen vallen. Na het luisteren geeft men redelijke antwoorden en onderneemt men de nodige resultaatgerichte actie(s).

Stichting Woningbouw Achtkarspelen geeft aan te willen voorzien in de woonbehoeften van haar huidige- en toekomstige klanten. Stichting Woningbouw Achtkarspelen wil niet bouwen voor leegstand en wil ook geen structurele leegstand in de bestaande woningvoorraad. De corporatie wil wel graag (ver)bouwen om de kwaliteit van haar woningvoorraad op peil te houden en te verbeteren en de kennis en ervaring in huis te hebben en te houden.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen wil geen koopwoningen bouwen en liever geen bestaande huurwoningen verkopen; slechts als het financieel of markttechnisch noodzakelijk is zal de corporatie hiertoe besluiten. Als er bij huurders behoefte is aan aanvullende woondiensten en - producten, zoals bijvoorbeeld de klusjesman, tuinonderhoud, budgetcoach, activiteiten bemiddeling zal de corporatie zich inzetten om hierin op adequate wijze te voorzien.

2.5 Ambities in relatie tot de opgaven

8

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de onderbouwing van de ambities en de laagdrempelige wijze waarop Stichting Woningbouw Achtkarspelen continu aansluit bij de woonbehoeften van zittende en toekomstige huurders.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen sluit voor het ontwikkelen van de ambities aan op de relevante signalen uit de omgeving en de eigen (financiële) mogelijkheden. In de eigen ondernemingsplannen wordt een analyse van de opgaven gebruikt als basis voor de doelstellingen van de corporatie. Het ondernemingsplan is gebaseerd op een analyse van het overheidsbeleid, een uitgebreid woningmarktonderzoek en gesprekken met verschillende belanghouders. De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in goed overleg met de gemeente, betrokken zorgpartijen en woningcorporaties in de regio.

De ambities van de corporatie sluiten goed aan op de externe opgaven in het werkgebied. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft specifieke ambities geformuleerd op het gebied van onder andere de toenemende vraag naar seniorenwoningen, aansluitend bij de regionale opgave. De corporatie bouwt alle woningen senior- en zorggeschikt en zo nodig levensloopgeschikt. Daarnaast hecht de corporatie grote waarde aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. Daarnaast staat duurzaamheid hoog op de agenda.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft in haar eigen ambities tevens vastgelegd haar omgeving te betrekken bij (het signaleren van) de opgaven in het werkgebied. De opdracht voor alle medewerkers van Stichting Woningbouw Achtkarspelen is om echt te luisteren naar de behoeften van de huurders, tijdens de dagelijkse gang van zaken, bijeenkomsten en andere activiteiten.

De medewerkers van de onderhoudsdienst hebben een signaalfunctie en denken mee in de keuzes die Stichting Woningbouw Achtkarspelen maakt. Via de eigen onderhoudsdienst ontvangt Stichting Woningbouw Achtkarspelen bijvoorbeeld informatie over en van huurders. Daarnaast heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen een eigen registratie van woningzoekenden, waarin tevens woonwensen worden vastgelegd. Daardoor blijft Stichting Woningbouw Achtkarspelen continu op de hoogte van de woningbehoefte in het werkgebied. De visitatiecommissie waardeert het dat hierdoor ook ambities geformuleerd worden die inspelen op opgaven die voor de regio zeer specifiek zijn zoals het rekeninghouden met armoede en laaggeletterdheid.

Daarnaast staat Stichting Woningbouw Achtkarspelen open voor samenwerking met zorgorganisaties, bij onder andere het realiseren van zorggeschikte woningen. Het uitgangspunt daarbij is dat de woningen op termijn tevens geschikt moeten zijn voor andere doelgroepen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen voert daarnaast overleg met Contact, gemeente, zorgpartners, bewonersgroepen, plaatselijke belangen, politieke partijen en andere partijen en zoals rode kuis en vrouwen van nu.

2.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 8 Presteren naar Opgaven en Ambities

tabel 3.4 Prestaties naar Opgaven en Ambities				
Prestatieveld	Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				7,5
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,4	7,3	75%	
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,5			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,3			
(Des)investeren in vastgoed	7			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,3			
Ambities in relatie tot de opgaven	8		25%	

3 Presteren volgens Belanghebbenden



3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Stichting Woningbouw Achtkarspelen, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 zijn zowel de huurders als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast zijn maatschappelijke partners betrokken. De visitatiecommissie heeft gesproken met de Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen, de gemeente Achtkarspelen en de J.P. van den Bent Stichting. In bijlage 3 is opgenomen welke belanghebbenden zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van SWA op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

3.3.1 Prestaties

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

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

Tabel 9 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Huisvesten van de primaire doelgroep	8	8	8	8
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8	7,5	8	7,8
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8	7,5	8	7,8
(Des)investeren in vastgoed	7,5	6,5	-	7
Kwaliteit van wijken en buurten	6,5	6,9	8	7,1
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8	8	9	8,3
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Inloed op beleid	6	6,5	7,5	6,7
Gemiddeld				7,5

Huisvesten van de primaire doelgroep

8

De belanghebbenden waarden de prestaties van Stichting Woningbouw Achtkarspelen ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep met een goed.

Huurders

De Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen (hierna: Contactraad) geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich goed inzet voor de primaire doelgroep, zij zijn met name tevreden over het feit dat de huur laag blijft. Opgemerkt wordt wel dat de betaalbaarheid van woningen, de armoede in de gemeente en het aantal laaggeletterden zorgen baren. De lokale lasten liggen volgens de Contactraad in de gemeente Achtkarspelen gemiddeld 200 tot 300 euro hoger dan in andere gemeenten, waardoor de huren wel lager moeten zijn. Het wordt gewaardeerd dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen hier oog voor heeft.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich nadrukkelijk concentreert op het huisvesten van de primaire doelgroep. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft bijvoorbeeld van oudsher een laag huurprijsniveau en behoort zelfs tot de corporaties met de laagste huren van Nederland. Ook wordt het goed gevonden dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen inzet op een ruime woning. Voor een relatief laag bedrag is het daardoor mogelijk om een relatief grote woning te huren bij Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Positief is ook dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrenzen realiseert. Een kanttekening is dat daarna wel huurverhogingen worden doorgevoerd, waardoor de huurprijzen stijgen in de richting van de aftoppingsgrenzen.

De gemeente is ook tevreden over de samenwerking tussen gemeente en Stichting Woningbouw Achtkarspelen ten aanzien van de huisvesting van statushouders.

Overige belanghebbende

De overige belanghebbende geeft aan dat de huurprijs van de appartementen op de nieuwe locatie allen onder de huurtoeslaggrens liggen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft de woningen echt betaalbaar gehouden, terwijl de appartementen tegelijkertijd een aanzienlijk oppervlakte hebben. Dit wordt gewaardeerd.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,8

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Stichting Woningbouw Achtkarspelen ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen met een goed.

Huurders

De Contactraad geeft aan tevreden te zijn met de realisatie van levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen door Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Indien er nieuwbouw wordt gerealiseerd zet Stichting Woningbouw Achtkarspelen in op gelijkvloerse woningen; de slaapkamer, het toilet en de badkamer op één verdieping.

De Contactraad merkt daarnaast op dat de gemeente Achtkarspelen onderdeel is van een krimpgebied. In de woonvisie is vastgelegd dat de gemeente onderzoekt op welke wijze ouderen aangemoedigd kunnen worden om te verhuizen in het kader van doorstroming. Daarbij stimuleert de regering juist dat senioren langer zelfstandig thuis blijven wonen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen zet in op bewustwording van huurders om een seniorgeschikte woning te zoeken, mede omdat er veel ouderen op de wachtlijst staan.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat het gewaardeerd wordt dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich al geruime tijd inzet voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast heeft men een ruimhartig beleid bij het doorvoeren van aanpassingen. Dit was ook voor de invoering van de WMO het geval.

De gemeente geeft verder aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen in haar ogen beperkt aandacht heeft voor de opgaven ten aanzien van beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Bij de gemeente is namelijk geen specifiek beleid op dat vlak van Stichting Woningbouw Achtkarspelen bekend. Wel wordt de laatste tijd de urgentie voor beleid ten aanzien van deze doelgroepen meer erkend.

Overige belanghebbende

De belanghebbende geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen goed meedenkt bij het huisvesten van mensen met een meervoudige beperking vanuit de stichting. Daarnaast bestaat de indruk dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich aansluit bij de wensen vanuit de huurders binnen de gemeente Achtkarspelen op het gebied van ouderenhuisvesting.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,8

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Stichting Woningbouw Achtkarspelen ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer met een goed.

Huurders

De Contactraad is in zijn algemeenheid tevreden over de kwaliteit van de woningen van Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Wel wordt aangegeven dat de verduurzaming van de woningvoorraad sneller zou kunnen. Opgemerkt wordt dat de huurders 1,9 miljoen euro bijdragen aan de verhuurdersheffing. De Contactraad zou graag willen zien dat deze heffing ten goede komt aan de verduurzaming, als de verhuurdersheffing wordt opgeheven.

De Contactraad merkt hierbij wel op dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen de mogelijkheden voor het realiseren van nul-op-de-meter en experimenten met waterstof onderzoekt. De Contactraad geeft aan daar met Stichting Woningbouw Achtkarspelen over in gesprek te willen gaan over de keuzes van de Friese corporatie en tevens meer te willen weten over het onderwerp.

De Contactraad geeft verder aan dat klachten over het algemeen door Stichting Woningbouw Achtkarspelen tijdig en correct worden afgehandeld.

Gemeente

De gemeente geeft ten aanzien van de kwaliteit van het reguliere woningbezit aan dat dit op orde is: de woningen staan er goed bij en Stichting Woningbouw Achtkarspelen draagt zorg voor de directe omgeving daarvan. Daarnaast wordt aangegeven dat bij de gemeente geen klachten van huurders bekend zijn over de kwaliteit van woningen.

De gemeente geeft wel aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen met name ouder bezit heeft: circa de helft van de woningvoorraad is ouder dan 50 jaar. Daardoor ligt er een aanzienlijke opgave ten aanzien van kwaliteit, energie en duurzaamheid. Stichting Woningbouw Achtkarspelen wil daarbij graag kiezen voor 'no-regret maatregelen', maar de mate waarin is verduurzaamd is wat de gemeente betreft nog niet voldoende.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen is in de ogen van de gemeente behoudend in het toepassen van 'nieuwe' maatregelen, bijvoorbeeld ten aanzien van energieopwekking. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft in het verleden wel geëxperimenteerd, maar deze experimenten pakten meer dan eens niet goed uit. De gemeente begrijpt daardoor dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen terughoudend is, maar geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen ook met het verduurzamen van de schil door middel van isolatie niet op grote schaal actief is.

Overige belanghebbenden

De belanghebbende geeft aan dat de complexen die de stichting huurt van de Stichting Woningbouw Achtkarspelen goed zijn onderhouden. Op het moment dat er sprake is van verzoeken of opmerkingen reageert de corporatie snel. De woningen staan er goed bij.

(Des)investeren in vastgoed



De belanghebbenden waarderen de prestaties van Stichting Woningbouw Achtkarspelen ten aanzien van (des)investeren in vastgoed met een ruim voldoende.

Huurders

De Contactraad merkt op dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen zeker de intentie heeft te investeren, maar voor wat betreft het realiseren van nieuwbouw momenteel geen locaties krijgt van de gemeente. Stichting Woningbouw Achtkarspelen is echter weldegelijk alert op kansen die zich voordoen en heeft de afgelopen jaren ook woningen gebouwd.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft het beleid niet te bouwen voor leegstaand, maar de Contactraad geeft aan niet te ervaren dat in de gemeente Achtkarspelen sprake is van krimp, omdat er niet of nauwelijks woningen leeg staan. De Contactraad zou hier graag het gesprek over aangaan met Stichting Woningbouw Achtkarspelen of er daarom niet meer kan worden gebouwd.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen beperkt vervangingsnieuwbouw pleegt, terwijl er wel grote opgaven liggen, zoals het bij de tijd brengen van woningen. Ook is er een groeiende groep senioren die om een passende huurwoning vraagt.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen realiseert graag woningen met een ruimere plattegrond, zodat deze met een iets grotere investering tevens toekomstbestendig gebouwd kunnen worden.

De gemeente vindt dit een positief punt, als Stichting Woningbouw Achtkarspelen bouwt, dan bouwt men iets goeds.

Een kanttekening is dat de gemeente graag ziet dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen beter meedenkt in het realiseren van flexibele woonvormen, bijvoorbeeld voor bijzondere doelgroepen of woningen die bijvoorbeeld later kunnen worden gesplitst.

Daarnaast merkt de gemeente op dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen tijdens de economische crisis logischerwijs geen vreemde sprongen heeft gemaakt, maar dat er nog geen aantrekkende beweging zichtbaar is. De financiële positie van Stichting Woningbouw Achtkarspelen is echter goed, waardoor men richting de toekomst meer verwacht.

Overige belanghebbenden

De belanghebbende heeft onvoldoende zicht op de prestatie. De belanghebbende geeft aan dat op het moment dat de stichting aangaf dat er een vraag naar woningen Stichting Woningbouw Achtkarspelen wilde meedenken.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,1

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Stichting Woningbouw Achtkarspelen ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten met een ruim voldoende.

Huurders

Op dit onderdeel is de Contactraad het meest kritisch. Over het algemeen presteert Stichting Woningbouw Achtkarspelen voldoende, maar er zijn wel kanttekeningen en aandachtspunten. De Contactraad is bijvoorbeeld van mening dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen goed en snel actie onderneemt als huurders een aantal maanden geen huur betalen. Daarnaast biedt de corporatie ondersteuning aan huurders als huurachterstanden zich voordoen, bijvoorbeeld door de mogelijkheid om in termijnen te betalen. De Contactraad geeft echter ook aan dat zij de indruk heeft dat er sprake is van voorkombare huurachterstanden. Daarom is men van mening dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen hier strakker op zou kan sturen om te voorkomen dat er achterstanden ontstaan.

Voor wat betreft overlast geeft de Contactraad aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen sneller op zou kunnen treden als bijvoorbeeld geluidsoverlast zich voordoet. De corporatie onderneemt pas na een aantal meldingen actie. Opgemerkt wordt dat de Contactraad soms wel te horen krijgt dat drugsoverlast wordt aangepakt, maar zij heeft daar zelf geen zicht op, omdat niet bij betrokken is.

De Contactraad geeft daarnaast aan dat in veel wijken sprake is van een gemengd woningbezit, zowel koopwoningen als huurwoningen, waardoor problemen zich voordoen ten aanzien van het onderhoud van de leefomgeving. Bijvoorbeeld het snoeien van groen en het bijhouden van voetpaden. De Contactraad heeft het probleem recent besproken met Stichting Woningbouw Achtkarspelen, waarop de corporatie heeft aangegeven vaker te schouwen. Daarnaast heeft de Contactraad gevraagd om bewoners, van zowel koop- als huurwoningen, aan te spreken op het onderhoud van tuinen.

Gemeente

Met betrekking tot overlast geeft de gemeente aan dat er sprake is van nauw contact tussen de gemeente en Stichting Woningbouw Achtkarspelen, waarbij de problematiek goed wordt opgepakt.

Daarin is goed zichtbaar dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen lokaal betrokken is en de huurders goed kent.

De gemeente geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen actief is in het doorgeven van huurachterstanden aan de gemeente. Daarbij handelt Stichting Woningbouw Achtkarspelen in het belang van de huurder. Wel wordt opgemerkt dat de woningstichting een vooral zakelijke aanpak hanteert.

Overige belanghebbenden

De belanghebbende geeft aan dat de leefomgeving er bij de locaties die de stichting huurt netjes uit ziet. De indruk bestaat dat zij daar voldoende aandacht aan besteden en heel ver gaan om overlast tegen te gaan en achterstanden te voorkomen. Als een huurder bijvoorbeeld niet met geld om kan gaan, dan is Stichting Woningbouw Achtkarspelen zich bewust dat zij daar extra aandacht voor moeten hebben.

3.3.2 Relatie en communicatie

8,3

De belanghebbenden waarderen de relatie en de communicatie met Stichting Woningbouw Achtkarspelen met een goed.

Huurders

De Contactraad geeft aan dat de relatie met Stichting Woningbouw Achtkarspelen uitstekend en open is. De Contactraad en de corporatie voeren een gesprek gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Daarnaast nemen leden van de RvC, die op voordracht van de Contactraad zijn benoemd, deel aan de vergaderingen van de Contactraad.

Opgemerkt wordt wel dat de Contactraad in de veranderde rol als gevolg van de herziene Woningwet een informatieachterstand heeft op Stichting Woningbouw Achtkarspelen. De Contactraad moet nog groeien in haar nieuwe rol, maar krijgt daar op eigen verzoek/initiatief ondersteuning bij door Stichting Woningbouw Achtkarspelen. De ondersteuning vanuit de corporatie verloopt naar tevredenheid van de Contactraad. Indien de Contactraad vraagt om extra financiële of facilitaire ondersteuning dan is dat geen probleem.

Gemeente

De gemeente geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen en de gemeente over het algemeen goed samenwerken. De gemeente en de woningstichting kunnen goed door één deur, maar kunnen ook goed een lastig gesprek voeren. Opgemerkt wordt dat de samenwerking op onderdelen zakelijk is, bijvoorbeeld ten aanzien van beleidskeuzes op gebied van schulphulpverlening.

Overige belanghebbende

De belanghebbende geeft aan dat de samenwerking met Stichting Woningbouw Achtkarspelen de afgelopen jaren heel prettig is verlopen. Daarbij is sprake van korte lijnen en is men open en transparant. De samenwerking loopt zoals het zou moeten zijn tussen een belanghebbenden en een woningcorporatie. Uit de samenwerking blijkt ook dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen een hart voor de bredere volkshuisvesting en maatschappelijke opgaven in de gemeente Achtkarspelen heeft. Helaas zijn er met andere corporaties ook mindere ervaringen. De belanghebbende vindt daarom dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen een waardevolle uitzondering is.



De belanghebbenden waarderen de invloed op het beleid van Stichting Woningbouw Achtkarspelen met een ruim voldoende.

Huurders

De Contactraad is het meest kritisch op dit onderwerp. Zij geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen over het algemeen voldoende inspraak geeft, maar dat er wel vaker bijeenkomsten georganiseerd kunnen worden. Er wordt namelijk twee keer per jaar een bijeenkomst met de directeur-bestuurder en het management georganiseerd, maar dat is eigenlijk te weinig. Hierdoor is er minder invloed dan zou kunnen.

De Contactraad krijgt ook tussentijds plannen te zien, maar heeft niet het gevoel veel invloed te hebben op wat er uiteindelijk gebeurt. De Contactraad krijgt de gelegenheid om vragen te stellen over het beleid, maar er wordt van tevoren niet over gesproken. Volgens de Contactraad is het echter ook niet zo dat er verkeerde beslissingen worden genomen, waar men het niet mee eens is.

Ook is het voorgekomen dat de Contactraad pas is ingelicht als de huurders reeds op de hoogte zijn. Dit was bijvoorbeeld bij het slopen van woningen het geval. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft aangegeven dat dit een bewuste keuze is.

Gemeente

Op het moment dat het college van de gemeente Achtkarspelen ambities formuleert met betrekking tot bijvoorbeeld duurzaamheid of herstructurering kiest Stichting Woningbouw Achtkarspelen meestal haar eigen tempo. Opgemerkt wordt dat er en weer sprake is van begrip, maar dat er meer dan eens gebruik wordt gemaakt van de vrijheid om eigen besluiten te nemen. De gemeente geeft bovendien aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen overkomt als een organisatie die niet snel mee beweegt en ook niet snel omvangrijke ontwikkelingen oppakt. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat doordat Stichting Woningbouw Achtkarspelen niet snel omvangrijke ontwikkelingen oppakt zij ook tijdens de economische crisis goed heeft kunnen functioneren op haar kerntaak. Stichting Woningbouw Achtkarspelen komt bovendien over als een praktische organisatie. Het formuleren, ontwikkelen en afstemmen van beleid kost daarom niet veel overlegtijd.

Ondanks het nemen van de vrijheid om eigen besluiten te nemen merkt de gemeente echter op dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen over het algemeen de juiste dingen doet, die ook passen binnen het beleid van de gemeente. Meer afstemming is echter gewenst om onderwerpen in een breder perspectief te kunnen plaatsen.

Overige belanghebbende

De belanghebbende geeft aan dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen echt open staat voor de invloed van de stichting. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft bijvoorbeeld bij het realiseren van locaties voor de stichting, de stichting betrokken bij het ontwerp en de indeling van het gebouw. Opgemerkt wordt hierbij dat dit tevens is geslaagd omdat de wensen vanuit de stichting helder waren. De indruk bestaat dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen meebeweegt als er sprake is van voldoende onderbouwing.

3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van SWA en om de corporatie een boodschap mee te geven.

3.4.1 *Hebt u een boodschap voor SWA?*

Samenvattend geven de belanghebbenden aan SWA de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Goede punten/complimenten

Huurders

- De relatie en communicatie met Stichting Woningbouw Achtkarspelen verloopt naar tevredenheid. Er is sprake van korte lijnen en Stichting Woningbouw Achtkarspelen antwoord snel;
- Stichting Woningbouw Achtkarspelen is toegankelijk; de leden van Contactraad zijn altijd welkom.

Gemeente

- Stichting Woningbouw Achtkarspelen is goed lokaal betrokken, zij weten wat er speelt bij de huurders en zijn betrokken bij de dorpen. Zij zijn lokaal beschikbaar en bereikbaarheid. Zij kennen de huurders op persoonsniveau;
- Stichting Woningbouw Achtkarspelen houdt de huren laag;
- Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft een goede financiële positie;
- Stichting Woningbouw Achtkarspelen voert een open communicatie met de gemeente.

Overige belanghebbende

- Stichting Woningbouw Achtkarspelen is duidelijk en houdt zich echt bij de kerntaak;

Te verbeteren - wensen

Huurders

- Betrek de Contactraad tijdig bij investeringen en beleidsvraagstukken;
- Heb aandacht voor de scholing van de leden van de Contactraad;
- Geef Contactraad zoveel mogelijk de tijd om voor te bereiden, zeker bij de totstandkoming van prestatieafspraken is wat extra tijd nuttig.;
- Heb aandacht voor het werven van nieuwe leden binnen de Contactraad, het zoeken van vervangers voor de leden van de Contactraad wordt namelijk steeds lastiger.

Gemeente

- Stem meer het beleid af met de gemeente;
- Wees innovatiever bij duurzaamheidsoplossingen;
- Onderzoek mogelijkheden andere typen woningen te bouwen;
- Zet samen met de gemeente in op bouwkwaliteit;
- Draag beter uit wat je doet aan duurzaamheid bij herstructurering.

Overige belanghebbende

- De ruime entree van het kantoor past niet bij de algehele houding van Stichting Woningbouw Achtkarspelen ('normaal doen');

- Het is waardevol als er meer ruimte komt voor nieuw geluid in de organisatie, veel medewerkers werken al (zeer) lang bij de corporatie;
- Stel kritische vragen en wees nieuwsgierig naar de wereld om je heen.

4 Presteren naar Vermogen



4.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.2 Financiële continuïteit

8

Onder het prestatieveld financiële continuïteit valt de mate waarin de corporatie haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. SWA voldoet wel aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de positieve afwijking en de wijze waarop gestructureerd gestuurd wordt op het behouden van de gunstige financiële positie.

Tabel 10 Financiële ratio's SWA

Parameter	Norm	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit	>20%	58%	65%	90%	90%
ICR	>1,4	4,5	3,8	5,7	4,8
DSCR	>1,0	3,4	1,2	2,1	1,0
Loan to Value	<75%	11,8%	29,3	32,6	28,6

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio is een balansratio, die de omvang van het eigen vermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen meet. De norm van het WSW is minimaal 20%. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft over de periode van 2014 tot en met 2017 in ruime mate voldaan aan de norm.

Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) is een kasstroomratio die meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De norm van het WSW is minimaal 1,4. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft over de periode van 2014 tot en met 2017 in ruime mate voldaan aan de norm.

Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is een kasstroomratio die meet in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op vreemd vermogen te kunnen doen (aflossing + rente). De norm van het WSW is minimaal 1,0. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft over de periode van 2014 tot en met 2016 in zeer ruime mate voldaan aan de norm. In 2017 voldoet Stichting Woningbouw Achtkarspelen aan de norm.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) is een balansratio, die meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op lange termijn, gemeten aan de hand van de waarde van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De norm van het WSW is maximaal 75%. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft over de periode van 2014 tot en met 2017 in zeer ruime mate voldaan aan de norm.

Beoordeling

Belangrijk hierbij is ook dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen de goede financiële positie actief heeft bereikt en ook adequate maatregelen heeft getroffen deze te borgen. De financiële positie van Woningstichting Achtkarspelen is al jarenlang solide. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft over de periode van 2014 tot en met 2017 in ruime mate voldaan aan de normen voor de financiële ratio's van het WSW. Deze financiële positie is bereikt door een gestructureerd financieel beleid op basis van kasstroomsturing in combinatie met scenario- en risicoanalyses.

Grondslagen voor het vermogensbeleid

De grondslagen voor het vermogensbeleid zijn vastgelegd in het Reglement Financieel Beheer en Beleid. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft aangegeven dat haar onderzoek 'geen aanleiding geeft tot opmerkingen of interventies'. De accountant is eveneens positief over de vermogenspositie en de interne beheersing bij Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Gedurende de visitatieperiode hebben de toezichthouders geen reden gezien interventies of maatregelen op te leggen.

Om haar financiële positie te borgen doet Stichting Woningbouw Achtkarspelen aan risicomanagement. Stichting Woningbouw Achtkarspelen is een risicomijdende organisatie en staat in een traditie van voorzichtige en verstandige keuzes ten aanzien van de ontwikkeling en bouw van woningen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen speculeert ook niet met grond en andere vastgoedposities.

Het financieel beleid en de interne procedures zijn erop gericht om de risico's te minimaliseren.

Interne beheersingsrisico's

In de uitvoering van haar bedrijfsactiviteiten heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen te maken met interne beheersingsrisico's. De kern van de interne procedures wordt gevormd door het zogenaamde '4-ogen of meer principe', wat is verankerd in de interne controlemaatregelen. Frauderisico's hebben daarbij de bijzondere aandacht van bestuur en management

Een bijzonder element in de procedures is dat gewerkt wordt met een dynamische begroting. Het bestuur en de RvC worden maandelijks op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen betreffende de organisatie onder ander middels begrotingswijzigingen. Hierdoor is er te allen tijde een juist inzicht zowel cijfermatig als organisatorisch in de ontwikkelingen betreffende de organisatie.

Tevens is ingebed in de organisatie dat voor het aangaan van verplichtingen bij projectontwikkeling een risicoanalyse is opgesteld die wordt geaccordeerd door de RvC. De projectrisico's worden voorts beperkt door een strakke bewaking van de financiële gang van zaken.

Risicomanagement

Naast het monitoren van de doelstellingen maakt Stichting Woningbouw Achtkarspelen gebruik van risicomanagement. Het uitvoeren van een risicoanalyse en risicomanagement wordt door de woningbouwstichting beschouwt als noodzaak. Daarom stelt de woningbouwstichting op basis van de lopende en de toekomstige verplichtingen een risicoprofiel op:

- De lopende projecten met een onrendabele top;
- Het planmatig onderhoud/de meerjaren begroting;
- De beleidsafspraken om de huurverhoging beperkt te houden;
- De renterisico's in de kapitaalmarkt.

Liquiditeits- en financieringsrisico

Het beheersen van het cashmanagement neemt een bijzonder positie in bij het beheersen van de liquiditeitsrisico's. Maandelijks wordt de liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden geactualiseerd en afwijkingen op de prognose gerapporteerd aan de directiebestuurder.

Financiering voor de lange termijn wordt vroegtijdig aangetrokken op basis van een lange termijn prognose van kasstromen, rekening houdend met de voorgenomen investeringen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen werkt niet met derivates financieringsproducten, waardoor uit die sfeer geen onverwachte en onverantwoorde waarderings- en liquiditeitsrisico's kunnen ontstaan.

Meerjarenbegroting

Stichting Woningbouw Achtkarspelen werkt met een meerjarenbegroting die jaarlijks voor een periode van tien jaar wordt opgesteld. De minimale streefwaarden in de meerjarenbegroting sluiten aan op die van de toezichthouders.

Managementinformatie

In haar rapportages en jaarverslag rapporteert Stichting Woningbouw Achtkarspelen over de hoogte van de belangrijkste kengetallen. De administratie is bovendien zodanig ingericht dat te allen tijde snel inzicht in de hoogte en ontwikkelingen van de kengetallen te krijgen is.

4.3 Doelmatigheid

9

Onder het prestatieveld doelmatigheid valt de mate waarin de corporatie in vergelijking met andere corporaties een sobere en doelmatige bedrijfsvoering aan de dag legt en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de grote positieve afwijkingen ten opzichte van de referentie en het landelijke gemiddelde. Woningstichting Achtkarspelen heeft bovendien een sterk ontwikkeld kostenbewustzijn.

Tabel 11 Kengetallen doelmatigheid SWA

	2014	2015	2016	2017
Beïnvloedbare netto bedrijfslasten (€)				
• Corporatie	505	498	506	510
• Referentie (S: 2.500 tot 4.999 woningen)	916	867	808	795
• Landelijk	923	853	790	764
Personeelskosten per fte (x €1.000)				
• Corporatie	67	67	70	69
• Referentie (S: 2.500 tot 4.999 woningen)	76	n.b.	76	
• Landelijk:	74	74	74	

	2014	2015	2016	2017
Aantal verhuureenheden per fte				
• Corporatie	184	184	186	186
• Referentie (S: 2.500 tot 4.999 woningen)	108	110	134	
• Landelijk	102	106	106	

Bron: Corporatie in Perspectief, verslagjaar 2016, Corporatie Benchmark Centrum.

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen op alle onderdelen van de benchmark (zeer) ruim onder het kostenniveau van het landelijk gemiddelde en de referentie scoort. De referentie betreft de groep kleine corporaties (S) met een omvang tussen 2.500 – 4.999 verhuureenheden. Er is sprake van flink lagere bedrijfslasten per verhuureenheid, lagere personeelskosten per fte en er worden per fte ruim meer woningen beheerd dan het landelijk gemiddelde. Stichting Woningbouw Achtkarspelen geeft aan dat de het aantal vhe per fte in 2017 gelijk is gebleven.

Uit het interview en de verkregen documentatie blijkt ook dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen beschikt over een goed ontwikkeld kostenbewustzijn en actief let op mogelijkheden te besparen. Men is sterk gericht op het bereiken van een sobere en doelmatige bedrijfsvoering en weegt kritisch nut en noodzaak van het maken van kosten af. Stichting Woningbouw Achtkarspelen maakt bijvoorbeeld niet of nauwelijks gebruik van de inhuur van externe deskundigen. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft bijvoorbeeld geen advocaat of maakt geen gebruik van adviseurs.

4.4 Vermogensinzet

7

Onder het prestatieveld vermogensinzet valt de wijze waarop de corporatie de beschikbaarheid en de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan verantwoorden en motiveren. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop bij de vermogensinzet rekening gehouden wordt met de regionale en lokale omstandigheden.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft een solide en ruime vermogenspositie. Toch gaat zij zeer bewust om met het inzetten van haar vermogen. Bij nieuwbouw wordt bijvoorbeeld gebouwd naar behoefte en niet voor de leegstand. Stichting Woningbouw Achtkarspelen werkt immers in een krimpgebied, dat als zodanig is erkend door de Rijksoverheid. Volgens de huidige geografische gegevens en doorrekeningen kan dit voor de lange termijn betekenen dat er druk ontstaat op de woningbehoefte. Om deze reden bouwt Stichting Woningbouw Achtkarspelen ook gefaseerd, hierdoor blijft men flexibeler, kan men beter inspelen op de lokale behoeften.

Door tijdig te anticiperen en samen te werken met de gemeente, de provincie en andere belanghebbers overvalt de krimp Stichting Woningbouw Achtkarspelen niet, maar probeert men deze bedreiging om te zetten in een kans. Bij het beoordelen van projecten op nut en noodzaak wordt daarom nadrukkelijk de verbinding gezocht met de andere partijen in het werkgebied. De woonvisie van de gemeente is bijvoorbeeld betrokken bij het opstellen van het strategisch voorraadbeleid. De jaarlijkse begroting sluit hier weer op aan.

Niet los van de krimp staat de weinig krachtige sociaaleconomische structuur in het werkgebied. De huurders hebben overwegend lage inkomens en Stichting Woningbouw Achtkarspelen houdt daar bij haar huurbeleid en vermogensinzet duidelijk rekening mee. De huren zijn laag en men richt zich vooral op dat deel van de sociale doelgroep met de laagste inkomens. Bij dit beleid hoort ook dat Woningstichting Achtkarspelen al meer dan 100 jaar alleen voor de sociale huursector bouwt, dus niet voor de koopsector, de vrije huursector en bedrijf onroerend goed. De overwegingen die aan deze keuze ten grondslag liggen worden bij het verantwoorden van de vermogensinzet benoemd.

De visitatiecommissie constateert dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen duidelijke doelstellingen heeft gesteld in haar ondernemingsplan. Voor nieuwbouw wil men bijvoorbeeld gaan voor ruimte en kwaliteit. Potentiele projecten worden ook lange deze criteria beoordeeld en in de investeringsbeslissingen wordt de relatie gelegd tussen het voorgenomen plan, de voorgenomen maatschappelijke doelen en het vereiste vermogensbeslag. Hierdoor is er een goede aansluiting tussen hetgeen Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft voorgenomen in het ondernemingsplan en de begroting en de projecten die zij uitvoert.

De visitatiecommissie constateert dat ook door de regelmatige afstemming met de belanghebbenden in principe sprake is van een goede verantwoording van de vermogensinzet naar de buitenwereld.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor SWA resulteert het volgende beeld.

Tabel 12 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	8	30%	7,9
Doelmatigheid	9	30%	
Vermogensinzet	7	40%	

5 Presteren ten aanzien van Governance



5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen wordt beoordeeld:

- Besturing;
- Intern toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop SWA omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

5.2.1 Plan



In methodiek 5.0 wordt onder 'Plan' verstaan dat de corporatie een goed in de organisatie en de omgeving verankerd professioneel planningsproces heeft. Om hier een oordeel over te kunnen vormen, wordt ingegaan op het vastleggen van een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren en op de vertaling van de visie naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden.

Visie



In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de visie aansluit op relevante regionale en lokale ontwikkelingen en is vertaald naar de organisatie.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft een visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in een ondernemingsplan. Ieder jaar stelt de woningbouwstichting een ondernemingsplan op. Stichting Woningbouw Achtkarspelen beschouwt het ondernemingsplan als een kader van haar zienswijze, aanpak en werkwijze. Een ontwikkelend kader, dat afhankelijk van de ontwikkelingen en veranderingen, waar nodig of gewenst gemotiveerd kan worden aangepast of gewijzigd. In het ondernemingsplan is een beschrijving opgenomen van de belangrijkste ontwikkelingen op een aantal thema's: maatschappij & samenleving, technologie, economie, woningmarkt en maatschappelijke onderneming. Aanvullend is een SWOT-analyse gemaakt, waarmee inzicht wordt verkregen in de sterke en zwakke punten van de woningbouwstichting en de kansen en bedreigingen die samenhangen met de externe ontwikkelingen.

Vanuit de missie zijn in het ondernemingsplan doelstellingen vastgelegd. Voor 2017 waren dat bijvoorbeeld de volgende hoofddoelstellingen:

1. Een goede huisbaas zijn: Het bieden van uitstekende huurwoningen in Achtkarspelen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving en een prima service, inclusief aanvullende gewenste diensten, aan iedereen en in het bijzonder aan mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen.
2. Een goede werkgever zijn: Werknemers krijgen duidelijkheid, vertrouwen, ruimte voor het nemen van initiatief en uitdagingen om het beste van zichzelf te geven. Goede werkomstandigheden (veilige- en prettige werkplek, voldoende en goede werkmaterialen, hanteren van de wettelijke cao naar billijkheid en redelijkheid, heldere overleg- en informatiestructuur)

Aan de hoofddoelstellingen zijn beleidskeuzes gekoppeld, die richting geven aan het handelen van Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van wetenschappelijke modellen zoals het 5-krachtenmodel van Porter en de Ansoff product-marktmatrix om voor het bredere maatschappelijke veld te weten wat de relevante ontwikkelingen en activiteiten zijn. Deze gelden daarna als eigen oriëntatie op de rol binnen dit brede veld.

Vertaling doelen

7 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de doelen aansluiten op de bovenliggende visie en strategie en voorzien zijn van een duidelijke toelichting.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft haar missie en visie vertaald naar een jaarplan. Het jaarplan geldt ook als ondernemingsplan voor een periode van 1 jaar. Het jaarplan/ondernemingsplan is weer nader uitgewerkt in concrete activiteiten via een bedrijfsbegroting. De begroting is eveneens voor een periode van 1 jaar opgesteld.

In het ondernemingsplan wordt uitgebreid via verschillende thema's ingegaan op de activiteiten van Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Per onderwerp is een uitgebreide toelichting opgenomen van de maatschappelijke context zodat duidelijk wordt waarom Stichting Woningbouw Achtkarspelen op het betreffende onderwerp inzet. De doelen zijn over het algemeen specifiek genoeg om gemeten te kunnen worden zodat eventueel kan worden bijgestuurd.

5.2.2 Check

7 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie beschikt over een monitoring en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de volledigheid van de rapportage en de aansluiting op de doelen in het ondernemingsplan en bedrijfsbegroting.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen maakt als hulpmiddel bij het verbinden van strategie en beleid met resultaten gebruik van de balanced scorecard. In de balanced scorecard worden meetbare doelstellingen bepaald en benoemd, vertaald naar acht prestatie-indicatoren:

- Het aantal reparatieverzoeken;
- De behandelingstermijn voor reparatieverzoeken;
- De beantwoording van brieven (klantgerichtheid van medewerkers);

- De huurderving: de tijd die de onderhoudsdienst nodig heeft om de woning weer in verhuurbare staat te krijgen;
- De gemiddelde vraag naar woningen o.b.v. analyse voor de dorpen Buitenpost en Surhuisterveen;
- Het aantal niet geaccepteerde toewijzingen;
- De mutatiegraad;
- Het aantal en de hoeveelheid huurachterstanden.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen maakt voor wat betreft het monitoren van de voortgang op de doelstellingen gebruik van voortgangsrapportages. Van de acht prestatie-indicatoren wordt maandelijks een voortgangsrapportage gemaakt. De rapportages sluiten goed aan op de doelen in het ondernemingsplan en de prestatieafspraken met de gemeente.

Extra informatie voor RvC

De RvC geeft aan dat men minimaal tien reguliere vergaderingen heeft per jaar. Voorafgaand levert de organisatie een informatieset aan. De informatie is in de ogen van de RvC voldoende qua omvang en diepgang en ook tijdig.

Daarnaast is sprake van een 'leeskamer' op het kantoor van Stichting Woningbouw Achtkarspelen, waarin relevante documenten en artikelen zijn verzameld zoals verslagen van bijeenkomsten met belanghebbenden. De commissarissen kunnen wanneer hen dit uitkomt binnenlopen en de informatie tot zich nemen. Hierdoor is men in de gelegenheid gesteld om ook tussentijds op de hoogte te blijven en vragen te stellen. De visitatiecommissie heeft uit de aangeleverde documentatie en de informatie op de leestafel kunnen afleiden dat de informatie inderdaad voldoende is qua omvang en diepgang.

5.2.3 Act



In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd door in eerste instantie actie te ondernemen om doelen alsnog te realiseren en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop Stichting Woningbouw Achtkarspelen niet alleen tijdig bijstuurt, maar ook maatregelen doorvoert ter verbetering. Ook waardeert de visitatiecommissie dat men een werkwijze heeft gevonden om flexibel te zijn en bij te sturen die aansluit op de specifieke krimpopgave in het werkgebied.

De visitatiecommissie heeft aan de hand van de verstrekte informatie en de interviews met managementteam en RvC vastgesteld dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen tijdig bijstuurt indien er een afwijking ten opzichte van de planning of begroting wordt geconstateerd. Ook neemt men adequate maatregelen om herhaling te voorkomen. Een voorbeeld is het oprichten van een werkgroep mutatieleegstand nadat bleek dat de leegstand bij mutatie opliep. De werkgroep heeft de oorzaak achterhaald en voorstellen gedaan ter verbetering. Daar is uitgekomen dat processen zijn aangepast en geautomatiseerd.

Ingegeven door onder meer de krimp en het principe niet voor leegstand te bouwen, stuurt Stichting Woningbouw Achtkarspelen ook bij projectontwikkeling tijdig bij. Het basisprincipe is stap voor stap te onderzoeken wat er noodzakelijk is en wat er mogelijk is. Hierdoor is men flexibel en kan men tijdig bijsturen. Een voorbeeld is het gefaseerd bouwen, waarbij eerst 2 woningen worden gebouwd, waarna de vraag opnieuw wordt onderzocht en vervolgens wordt besloten al dan niet

meer te bouwen. Eenzelfde principe wordt gehanteerd bij experimenten op het gebied van duurzaamheid, bijvoorbeeld in de toepassing van waterstof.

Ten aanzien van de uitvoering van de interne processen houdt Stichting Woningbouw Achtkarspelen eveneens goed de vinger aan de pols. Indien er signalen zijn, wordt een proces tijdig aangepast. Daarnaast worden de processen binnen de verschillende afdelingen jaarlijks geactualiseerd.

5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: het functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

5.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

6,7

In methodiek 5.0 wordt onder het functioneren van de raad verstaan dat de raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de raad, het reflecterend vermogen van de raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.

Aandachtspunten Aw beoordeling zijn opgepakt.

Uit de beoordeling van de Aw in april 2017 is gebleken dat de governance op orde was, maar dat er enkele verbeterpunten zijn geconstateerd.

- maak voor zowel bestuurder als rvc helder welke rollen een ieder vervult en maak dat
- tastbaar en inzichtelijk. Gebruik hiervoor een toetsings- en toezichtskader voor de rvc;
- stel prestatie-eisen vast met de bestuurder en gebruik dit voor input bij de beoordelingsgesprekken;
- vergroot de transparantie van de corporatie door onder andere de website te actualiseren en een informatiebron van te maken en
- maak (beknpte) verslagen van de rvc-vergaderingen waaruit blijkt op welke gronden de besluiten zijn genomen.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat deze punten inmiddels zijn opgepakt door Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Omdat de visitatiecommissie de volledige vierjaarsperiode dient te beoordelen, zijn de oordelen in de hierna volgende beoordeling soms lager dan zij op basis van een beoordeling van het laatste jaar zouden zijn.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen (RvC)

7

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie, als de RvC nieuwe leden werft buiten de eigen kring en openbaar en als de raad van commissarissen aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop de RvC werkt aan een passende samenstelling.

Het functioneren van de RvC is vastgelegd in het reglement van de Raad van Commissarissen. Voor wat betreft de samenstelling van de RvC wordt gebruik gemaakt van een profielschets. De

RvC beschouwt de profielschets niet als een statisch gegeven, maar als een document dat periodiek herzien moet worden om blijvend te passen binnen de praktijk. Voor elke commissaris geldt als algemeen uitgangspunt dat hij/zij over ervaring beschikt op het gebied van bestuur en of toezicht, een brede maatschappelijke ervaring bezit, basiskennis heeft van volkshuisvesting en financiën, onafhankelijk en onpartijdig is. Bij het benoemen van een nieuwe commissaris worden de volgende vragen beantwoord:

- Is bepaalde specifieke deskundigheid aanwezig?
- Zal de commissaris voldoende onafhankelijk kunnen functioneren?
- Is er voldoende tijd beschikbaar?
- Past de commissaris binnen het team?

Voor het werven van nieuwe commissarissen zijn advertenties geplaatst in regionale kranten en op de website van Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Binnen de RvC is gesproken over het profiel van de nieuwe commissarissen. Enerzijds is bekeken welke competenties aanwezig zijn en aan welke competenties behoefte is. Bijvoorbeeld een commissaris met kennis van financiën en risicomanagement. Daarbij is de wens uitgesproken om iemand uit de gemeente Achtkarspelen te werven. Voor de invulling van de positie van de huurderscommissaris is de Contactraad om input gevraagd en betrokken bij de gesprekken met de kandidaten. De RvC reflecteert continu op de profielschets en maakt daarbij gebruik van de zelfevaluatie.

De commissarissen kunnen deelnemen aan bijeenkomsten, die onder andere in company worden georganiseerd. De commissarissen bepalen gezamenlijk de opleidingsbehoefte. De informatie die is opgedaan in cursussen of bijeenkomsten wordt achteraf gedeeld met de andere commissarissen. Dat gebeurt tevens als de directeur-bestuurder heeft deelgenomen aan bijeenkomsten. De uitnodigingen in het kader van de permanente educatie worden ook op de 'leestafel' neergelegd.

De nieuwe commissarissen gaan eerst 'proefdraaien'. Dit houdt in dat zij als toehoorder aanwezig zijn bij de reguliere vergaderingen van de RvC. In het kader van het proefdraaien ontvangen zij de volledige set aan basisinformatie en worden in de gelegenheid gesteld om afspraak te maken met medewerkers van de Stichting Woningbouw Achtkarspelen.

Rolopvatting

6 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, de rollen voldoende scherp in de gaten houdt en de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid heeft. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. Een verbeterpunt is het beter vastleggen van de rolverdeling die in de praktijk wordt gehanteerd.

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken van de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Zij staat tevens het bestuur met raad ter zijde, maar is ook werkgever van de directeur-bestuurder.

Toezichthoudende rol

De raad van commissarissen is van mening dat de organisatie van Stichting Woningbouw Achtkarspelen transparant is en dat er voldoende achtergrondinformatie wordt verstrekt. Op basis van de verstrekte informatie, zowel in de periodieke rapportages als op de leestafel, deelt de visitatiecommissie deze mening.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de resultaten in

relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

In het jaarverslag zijn de belangrijkste besluiten die goedkeuring van de raad van commissarissen hebben gevraagd vastgelegd. Binnen de RvC worden met name de belangen van de primaire doelgroep in ogenschouw genomen. Voor wat betreft investeringen wordt onderzocht in hoeverre een en ander passend is bij de opgaven, bijvoorbeeld het ontwikkelen van Tiny Houses en het realiseren van kleine(re) woningen.

Opgemerkt wordt dat binnen Stichting Woningbouw Achtkarspelen niet of nauwelijks grote, risicovolle investeringen worden gepleegd, waardoor e.e.a. al snel helder en inzichtelijk is. Als er een woningbouwproject gestart kan worden, wordt gekeken naar de investering, de procedures die worden gevolgd en de gevolgen voor de huurders.

De RvC heeft nadrukkelijk aandacht voor huurachterstanden, ontruiming en ziekteverzuim. Daar wordt op gestuurd en doorgevraagd. Daarnaast heeft de RvC aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van de organisatie en de leesbaarheid van de website. In het werkgebied is immers een hoog percentage laaggeletterden.

Werkgeversrol

De raad van commissarissen stelt in het kader van het functioneringsgesprek tussen de directeur-bestuurder en de vicevoorzitter en voorzitter van de raad van commissarissen aan het einde van de zelfevaluatie (uitgangs)punten vast. De meningen van de leden van de raad van commissarissen worden daarbij geïnventariseerd en besproken. Het functionerings- en beoordelingsgesprek van de bestuurder wordt door de voorzitter en een andere commissaris gevoerd. Hierbij zijn ook de uitgangspunten en bevindingen van de zelfevaluatie onderwerp van bespreking en krijgt de directeur-bestuurder de gelegenheid om zijn mening daaromtrent te geven. In het functionerings- en beoordelingsgesprek zijn de behaalde doelstellingen en de nog te behalen doelstellingen eveneens onderwerp van gesprek.

In 2017 heeft de RvC voor de beoordeling van de directeurbestuurder een evaluatieformaat uitgewerkt, zodat de beoordeling meer gestructureerd kan verlopen.

Klankbordrol

Uit de verstrekte informatie en de gesprekken met de RvC en de directeur-bestuurder, maakt de visitatiecommissie op dat er op passende wijze gebruik wordt gemaakt van de klankbordrol. Een voorbeeld is het overgaan naar nieuwe accountant.

De klankbordrol wordt zowel formeel als informeel uitgevoerd, onder andere bij de 'leestafel'. De directeur-bestuurder staat er voor open om de RvC te betrekken en vragen vanuit de RvC worden uitgebreid beantwoord. Daarbij waakt de RvC er voor niet op de 'stoel van de bestuurder' plaat te nemen. Daarnaast wordt opgemerkt dat de informatie binnen Stichting Woningbouw Achtkarspelen op orde is, waardoor een antwoord doorgaans snel is gevonden.

Beoordeling door Aw en oordeel van de visitatiecommissie

De Aw heeft in 2017 een governance inspectie uitgevoerd bij Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Hierbij zijn diverse aandachtspunten geconstateerd zoals bijvoorbeeld op het gebied van transparantie in besluitvorming en kritische houding ten opzichte van het bestuur. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat recentelijk de betrokkenheid die de RvC toont bij het monitoren van de maatschappelijke en operationele doelen door Stichting Woningbouw Achtkarspelen en de aandacht voor de interne organisatie is toegenomen. Ook is er sprake van

een kritischere houding in de klankbordrol. De visitatiecommissie dient echter de volledige vierjaarsperiode te beoordelen. Het oordeel is daarom: voldoende.

Zelfreflectie

7

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat de individuele leden van de RvC en de daaraan verbonden conclusies bespreekt. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide wijze waarop de zelfevaluatie is uitgevoerd en de aandacht voor het ook tussentijds kritisch beschouwen van het eigen functioneren.

De raad van commissarissen heeft voor de jaren 2014, 2015, 2016 en 2017 een zelfevaluatie uitgevoerd. Daarbij is door de raad van commissarissen, voltallig aanwezig, een vergadering gehouden waarin het eigen functioneren is besproken, evenals dat van de individuele leden. In 2014 en 2016 is de evaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding, hetgeen in 2018 zal worden herhaald. Tevens is ook het functioneren van het bestuur besproken. In de besloten vergadering zonder externe begeleiding en buiten aanwezigheid van het bestuur heeft de raad van commissarissen zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld.

De zelfevaluaties hebben hoofdzakelijk plaatsgevonden aan de hand van de volgende agendapunten:

- De visie van de raad van commissarissen;
- De samenstelling van de raad van commissarissen qua deskundigheden en maatschappelijke ervaring;
- De onderlinge verhoudingen binnen de raad van commissarissen;
- De door de directeur-bestuurder verstrekte informatie en de controlemogelijkheden die deze informatie biedt;
- De samenwerking met en beschikbaarheid van de directeur-bestuurder voor overleg en informatie;
- De relatie met de leden van het managementteam en andere personen in de organisatie voor het verkrijgen van informatie, enzovoort; toegankelijkheid van de organisatie voor leden van de raad van commissarissen;
- Het uitdiepen van de relatie met de Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen;
- Het uitdiepen van de relatie en contacten met andere instanties;
- De mogelijke verbeterpunten en aandachtspunten voor het functioneren van de raad van commissarissen, zoals onder andere politieke-, beleids- en maatschappelijke ontwikkelingen die impact hebben op het functioneren en de positie van Stichting Woningbouw Achtkarspelen.

De RvC beschouwt de zelfevaluatie als een ijkpunt, waarbij wordt gereflecteerd op de ontwikkelingen van het afgelopen jaar en welke competenties binnen de RvC nodig is. In de huidige tijd worden immers andere competenties gevraagd van commissarissen dan een aantal jaren geleden.

De RvC heeft ook gedurende het jaar aandacht voor zelfreflectie, zowel formeel als informeel. De aandachtspunten van de zelfevaluatie waren daarom geen verrassing en worden gedurende het jaar opgepakt. De commissarissen werken daarbij vanuit een basis van vertrouwen. Zij durven elkaar aan te spreken en durven door te vragen.

5.3.2 Toetsingskader

6

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. Een verbeterpunt betreft het duidelijke vastleggen van de overwegingen bij de besluiten.

De RvC maakt bij het uitvoeren van de toezichthoudende rol gebruik van onder meer de volgende documenten:

- Prestatieafspraken met de gemeente;
- Ondernemingsplannen en bedrijfsbegroting;
- Reglement Financieel beleid en beheer;
- Strategisch voorraadbeleid;
- Overige relevante informatie uit zowel formele als informele kring.

De RvC heeft aangegeven dat het belangrijkste kader voor de commissarissen de inzet voor de primaire doelgroep is. Om deze reden wordt sterk gestuurd op de doelstellingen die deze groep betreffen op bijvoorbeeld betaalbaarheid.

De RvC heeft ook voldoende aandacht voor het actueel houden van het toetsingskader. Dit gebeurt enerzijds aan de hand van de informatie uit de organisatie. Vanuit de organisatie wordt ook bredere informatie geleverd aan de RvC, via de 'leestafel'. De RvC wordt bijvoorbeeld nadrukkelijk op de hoogte gehouden over de huurachterstanden en ontruiming.

Anderzijds houdt de RvC het toetsingskader actueel door haar lokale betrokkenheid met huurders en andere belanghebbenden. Daardoor blijven de commissarissen ook op de hoogte van de ontwikkelingen in het werkgebied. Relevante ontwikkelingen worden geagendeerd zodat kan worden besproken in de RvC of zij meegenomen moeten worden in het toetsingskader.

Een aandachtspunt voor Stichting Woningbouw Achtkarspelen is dat uit de besluiten van de RvC vaak niet duidelijk blijkt wat de overwegingen zijn geweest bij de beslissing. Er wordt dan niet genoeg teruggegrepen op de onderdelen van het toetsingskader en de maatschappelijke doelen van het voorstel in de besluiten. Een duidelijke relatie tussen het voorstel en de maatschappelijke doelen kan zo niet eenvoudig worden gelegd. Uit het gesprek met zowel de directeurbestuurder en de RvC is gebleken dat deze maatschappelijke doelen wel degelijk onderwerp van discussie zijn, maar dat dit niet wordt vastgelegd.

5.3.3 Governancecode

5

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de Governancecode naleeft: de corporatie past de bepalingen toe en indien zij op toegestane punten afwijkt, meldt zij dat in het jaarverslag. De visitatiecommissie constateert dat niet wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen onderschrijft de principes uit de Governancecode 2011 respectievelijk 2015. De Governancecode woningcorporaties is uitgangspunt voor het handelen van de woningbouwstichting.

De RvC heeft een externe deskundige van GITP in de arm genomen om met de commissarissen te bespreken wat er verwacht wordt ten aanzien van Governance. Bij de zelfevaluatie van de RvC wordt eveneens getoetst of voldaan wordt aan de Governancecode.

De Aw komt bij de in april 2017 uitgevoerde inspectie tot de conclusie dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen op de door haar gecontroleerde aspecten good governance heeft, maar dat wel enkele verbeteringen nodig zijn. Deze betreffen het beter vastleggen van de overwegingen bij besluitvorming, het maken van prestatieafspraken met de directeurbestuurder en het beter ontsluiten van de informatie op de website. Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft de aandachtspunten inmiddels opgepakt.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft zich niet eerder laten visiteren. De corporatie heeft daardoor niet voldaan aan de in de Governancecode opgenomen verplichting tot vierjaarlijkse visitatie. Als reden is aangegeven dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen de meerwaarde van het visiteren niet inzag, vanwege de lokale betrokkenheid en de goede samenwerking met de belanghebbenden binnen het werkgebied.

De visitatiecommissie constateert dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen de intentie heeft de Governancecode na te leven, maar dat dit op enkele onderdelen niet is gelukt. Alhoewel in 2018 inmiddels verbetering op veel aspecten is getoond, dient de visitatiecommissie de volledige vierjaarsperiode in haar oordeel te betrekken. Het oordeel is daarom: onvoldoende.

5.4 Externe legitimering en verantwoording

5.4.1 Externe legitimatie



In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode (V.1) en de Overlegwet. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft gegeven aan het zoveel mogelijk betrekken van alle lagen van de bevolking door onder andere de aandacht voor laaggeletterdheid en het op praktische wijze door middel van een spel duidelijk maken van de dilemma's in beleidskeuzen.

Huurdersorganisatie Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen, de raad van commissarissen en het managementteam komen tweemaal per jaar bij elkaar voor een gezamenlijke vergadering. Ter voorbereiding op de vergadering in het voorjaar komen vooraf het dagelijks bestuur van de Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen, de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder bijeen. De door de Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen voorgedragen 2 leden voor de raad bezoeken de vier reguliere vergaderingen en de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering. De wethouders heeft ook nog een overleg met de RvC, er is eenmaal een overleg met het volledige college + ambtenaren.

Eénmaal per jaar (januari) vergaderen de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en het dagelijks bestuur van de Contactraad zonder agenda “met de benen op tafel”. Daarnaast hebben de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder overleg met de direct verantwoordelijke wethouder en ambtenaren van de gemeente Achtkarspelen.

Opvallend is het feit dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen met enkele belanghebbenden, waaronder de Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen, Vrouwen van nu en het Leger des Heils, het proces van woningtoewijzingen in spelvorm heeft nagespeeld.

Daarnaast overlegt de gemeenteraad van Achtkarspelen weleens op het kantoor van de corporatie en heeft de Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen op verzoek een rondleiding gekregen door de werkplaats.

Een bijzonder aspect waar Stichting Woningbouw Achtkarspelen aandacht aan heeft gegeven is analfabetisme en laaggeletterdheid. Gemiddeld genomen is circa 13% van de mensen in Nederland analfabeet of laaggeletterd. In Achtkarspelen ligt dat nog hoger, naar verluid circa 15%. Stichting Woningbouw Achtkarspelen gaat er daarom vanuit dat een groot deel van deze groep mensen in een Stichting Woningbouw Achtkarspelen-huurwoning woont. Stichting Woningbouw Achtkarspelen houdt bij haar bedrijfsvoering hier rekening mee:

- dat mensen op het kantoor terecht kunnen en daar ook hun verhaal kunnen doen;
- dat mensen Stichting Woningbouw Achtkarspelen telefonisch goed kunnen bereiken;
- dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen goed communiceert (en vooral goed luistert);

Daarnaast heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen de mogelijkheid geboden aan de volledige doelgroep, meer te communiceren middels de computer. Ook streeft men er naar de internetsite, voor de meest voorkomende veelal praktische vragen en gewenste informatie, op orde te hebben.

De visitatiecommissie heeft aan de hand van de verstrekte documentatie en de gesprekken met de belanghebbenden vastgesteld dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen de uitkomsten van de bijeenkomsten terugkoppelt met de deelnemers. Hierdoor wordt duidelijk wat er met de input van de belanghebbenden wel of niet is gedaan.

5.4.2 Openbare verantwoording



In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelegd. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide toelichting in het jaarverslag waarbij een duidelijke relatie wordt gelegd tussen de opgave en de prestaties van Stichting Woningbouw Achtkarspelen.

De formele openbare verantwoording van Stichting Woningbouw Achtkarspelen vindt voornamelijk plaats aan de hand van het jaarverslag en de website. In het jaarverslag wordt onder andere ingegaan op de uitvoering van de afspraken met de gemeente Achtkarspelen en de uitvoering van de volkshuisvestelijke taken.

In het jaarverslag wordt zeer uitgebreid ingegaan op de regionale en lokale context en opgaven, onder meer de krimp, en hoe de activiteiten van Stichting Woningbouw Achtkarspelen hebben bijgedragen aan het oplossen van deze opgaven. Deze informatie is echter niet in een aparte publicatie op bijvoorbeeld de website geplaatst. De informatie op de website is meer operationeel van aard en gaat bijvoorbeeld in op de bouwkundige kenmerken van een project.

Naast het jaarverslag zijn onder andere de volgende documenten op de website gepubliceerd:

- De samenstelling van de RvC;
- Het reglement van de RvC;
- De profielschets van de RvC;
- De richtlijn voor het functioneren en beoordelen van de directeur-bestuurder;
- Ondernemingsplan, visie en missie;

- Persberichten.

Een aandachtspunt is dat de verantwoordingsinformatie makkelijker ontsloten kan worden. Informatie over projecten is bijvoorbeeld opgenomen onder het kopje 'In de pers'. Indien Stichting Woningbouw Achtkarspelen deze informatie onder een apart hoofdje op de website opneemt, kan de bezoeker deze makkelijker vinden.

Stichting Woningbouw Achtkarspelen legt ook op andere wijze verantwoording af over het door haar gevoerde beleid. Hiervoor worden de eerder genoemde bijeenkomsten met de belanghebbenden gebruikt.

5.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor SWA resulteert het volgende beeld.

Tabel 13 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan				
	visie	7	7		
	vertaling doelen	7			
	Check		7		
	Act		8		
Intern Toezicht	Functioneren Raad				
	samenstelling	7	6,7		
	rolopvatting	6			
	zelfreflectie	7			
	Toetsingskader		6		
	Naleving Governancecode		5		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		7		
	Openbare verantwoording		7		
			7,3	33%	
			5,9	33%	
			7	33%	
					6,7

Bijlagen

1. Missie

Voorzien in de behoefte aan prettig en betaalbaar wonen.

Visie

Een goede huisbaas zijn.

Het bieden van uitstekende huurwoningen in Achtkarspelen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving en een prima service, inclusief aanvullende gewenste diensten, aan iedereen. In het bijzonder aan mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen.

Een goede werkgever zijn.

Werknemers krijgen duidelijkheid, vertrouwen, ruimte voor het nemen van initiatief en uitdagingen om het beste van zichzelf te geven.

Goede werkomstandigheden (veilige- en prettige werkplek, voldoende en goede werkmaterialen, hanteren van de wettelijke CAO naar billijkheid en redelijkheid, heldere overleg- en informatiestructuur)

2. Wie we zijn

We zijn een woningcorporatie in de noordelijke Friese Wouden van Fryslân. We zijn een private onderneming met een publieke taak, een maatschappelijke onderneming.

3. Wat we doen

We verhuren, bouwen, verbouwen, slopen, onderhouden, beheren woningen.

We helpen mensen bij het zoeken en vinden van woonruimte.

We zetten ons in voor noflik wenjen.

4. Waar we voor staan

We zijn een prima huisbaas. We hebben extra aandacht en inzet voor de primaire doelgroep, mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen. Mensen die daardoor voor hun huisvesting in belangrijke mate van ons afhankelijk zijn.

De medewerkers van Stichting Woningbouw Achtkarspelen zijn bekwaam en klant- en servicegericht.

5. Kernwaarden

Bedrijfscultuur

Open (geen geheimen), eerlijk, no nonsense, betrouwbaar, pragmatisch, doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, de goede dingen goed doen, net eamelje mar poetse (oftewel: aanpakken), wat we doen doen we goed en anders doen we het niet, planningsgericht, afspraak is afspraak.

Klantgerichtheid

Wij willen voorzien in de woonbehoeften van onze huidige en toekomstige bewoners.

Woonplezier

We willen onze huidige en toekomstige bewoners zoveel mogelijk woonplezier bieden. Daarbij gaat het niet alleen om een dak boven het hoofd, maar ook om de woonomgeving en het (aanvullende) dienstenaanbod.

Service

Wij willen dat onze bewoners goede- en betaalbare service (kunnen) krijgen.

Professionaliteit

Wij streven voortdurend naar verdere professionalisering.

Innoveren

Wij streven bij voortduring, vaak vanuit een prototype of protocol, naar verbetering van producten, diensten en technieken.

Ondernemerschap

Ondernemen is doordacht en verantwoord risico lopen. Wij zijn in staat en bereid op verantwoorde wijze risico's te nemen. Wij willen kansen en mogelijkheden benutten. Wij willen financieel gezond zijn en blijven om nu en in de toekomst onze sociale doelstelling te kunnen (blijven) waarmaken.

Klanttevredenheid

We willen dat onze bewoners blij zijn dat ze een woning van Stichting Woningbouw Achtkarspelen huren.

Medewerkers

We willen betrokken en bekwame medewerkers, die blij zijn dat ze bij Stichting Woningbouw Achtkarspelen werken. We willen dat medewerkers vinden dat Stichting Woningbouw Achtkarspelen goed en verantwoord haar werk doet en een goede werkgever is.

6. Positionering corporatie

Met 2980 woningen worden we landelijk ingedeeld in de categorie kleine woningcorporaties. Wij vinden Stichting Woningbouw Achtkarspelen niet te groot en niet te klein, overzichtelijk, korte lijnen, herkenbaar, benaderbaar, bereikbaar, onderdeel uitmakend van de gemeenschap, financieel gezond, voldoende uitdagingen.

7. Terugblik

Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft de afgelopen 4 jaren gedaan wat ze altijd heeft gedaan, namelijk zich volop inzetten voor "de verbetering der volkshuisvesting". Stichting Woningbouw Achtkarspelen deed en doet dat op een betrokken, enthousiaste, volhardende en pragmatische wijze.

8. Toekomst

Stichting Woningbouw Achtkarspelen blijft zich met volle overtuiging en inzet inzetten voor uitstekende woningen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving en een goede service. In het bijzonder voor mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Het was best wel spannend: onze eerste visitatie. En dan ook nog door een organisatie uit Rotterdam. Zou dat wel passen, zo'n Randstedelijke visitator bij zo'n Friese plattelandscorporatie?

We kunnen alleen maar volmondig zeggen dat we veel waardering hebben voor de wijze waarop Ecorys de visitatie heeft ingevuld. Hulde. We kijken terug op een prettige pragmatische samenwerking, waarbij sprake was van wederzijds begrip en vertrouwen. Daarvoor onze hartelijke dank.

We kunnen ook zeggen dat we al lezende, het rapport ook wel herkennen als het rapport van SWA. Bijzonder verheugd zijn wij met onze scores voor de contacten met huurdersorganisatie De Contactraad en andere stakeholders. In onze optiek zijn onze huurders het belangrijkste; daar doen we het voor. We willen het voor hen goed doen. Betaalbaarheid is een belangrijk item. Des te meer als je in een gebied actief bent als de gemeente Achtkarspelen waar de inkomens laag zijn. We knokken dan ook voor "uitstekende woningen voor een betaalbare prijs in een mooie omgeving en prima service". Met een huurprijsniveau van 54% van de maximale huurprijs voldoen we meer dan aan onze doelstelling van betaalbare woningen. En ook onze mooie scores voor doelmatigheid en financiële positie passen geheel in dit streven.

De aanbevelingen en verbeterpunten die in het rapport worden genoemd nemen we ons ter harte. We gaan er mee aan de slag. Want we willen het vandaag beter doen dan gisteren en morgen beter dan vandaag.

Een ieder die op welke wijze dan ook een bijdrage heeft geleverd aan dit rapport zeggen we van harte dank.

Met hartelijke groet,

Mevrouw Audrey Helfrich – Hartsema, voorzitter raad van commissarissen SWA

De heer Riekele T. Heida, directiebestuurder SWA

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Stichting Woningbouw Achtkarspelen

Naam	Functie
Mevrouw Van Dellen Veenema	Lid Raad van Commissarissen
Mevrouw Helfrich Hartsema	Lid Raad van Commissarissen
De heer van der Bijl	Lid Raad van Commissarissen
De heer Heida	Directeurbestuurder
De heer Van der Werf	Manager technische dienst
De heer Douma	Manager verhuur
De heer Haaksema	Controller

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
De heer Antuma	Voormalig wethouder, Gemeente Achtkarspelen
Mevrouw Idsardi	Adviseur Wonen, Gemeente Achtkarspelen
De heer Rijpkema	Programmamanager, Gemeente Achtkarspelen
Mevrouw Kleen	Clustermanager Friesland, JP van de Bent Stichting
De heer Van Veenendaal	Huurdersorganisatie Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen
De heer Beerda	Huurdersorganisatie Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen
De heer Rinsma	Huurdersorganisatie Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen
Mevrouw Bergsma-Reidsma	Huurdersorganisatie Stichting Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen

Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van SWA die toeziet op de periode 2014 tot en met 2017 en die is uitgevoerd in de periode augustus tot en met november in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Rotterdam, 1 augustus 2018



Maarten Nieland

Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

SWA

Visitatieperiode augustus tot en met november

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
- b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden met de corporatie en
- c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:

Maarten Nieland



Naam en handtekening:

Robert Kievit



Naam en handtekening:

Abco van Langevelde



Plaats:

Rotterdam

Datum:

1 augustus 2018

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel:

Nieland, M. Drs., RA



Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant

Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

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

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielschets:

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

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

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

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

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

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

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Consultant



Onderwijs:

2011 - 2013 Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft

2005 - 2011 Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft

1998 - 2004 Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

Sinds 2015 Consultant Regions & Cities, Ecorys

2014 - 2015 Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam

2013 - 2014 Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

Profielschets:

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

Als consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen), voor zowel publieke als private opdrachtgevers. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

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

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Van Langevelde, MSc, J.

Geboorteplaats en –datum:

Vlissingen, 29 maart 1991

Huidige functie:

Consultant Ecorys

Onderwijs:

2016-2017	MSc Economische geografie, Universiteit Utrecht
2015 - 2016	Pre-master Sociale Geografie, Universiteit Utrecht
2010 - 2015	BSc Ruimtelijke Ordening en Planologie, Hogeschool Rotterdam

Loopbaan:

Sinds 2017	Consultant
------------	------------

Profielschets:

Abco van Langevelde is als consultant werkzaam in de sector Regions & Cities. Zijn studie-achtergrond, Ruimtelijke Ordening en Planologie (Hogeschool Rotterdam) en later Economische Geografie (Universiteit Utrecht), laat zijn interesse in ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken duidelijk zien. In de praktijk is Abco actief met ruimtelijke onderzoeken en (regionaal) economische vraagstukken. Deze projecten variëren van vastgoed gerelateerde studies, zoals woningmarktonderzoeken, bedrijventerreinstrategieën en onderzoeken naar kantorenlocaties, tot evaluaties van overheidsbeleid. Daarmee is Abco actief met maatschappelijke vraagstukken in de volle breedte. Door de diversiteit van zijn studieachtergrond en werkzaamheden is Abco in staat om als onderzoek en adviseur een bijdrage te leveren aan verschillende typen projecten, waaronder maatschappelijke visitaties voor woningcorporaties. Abco is maatschappelijk betrokken, nauwkeuring en analytisch sterk. Samen met zijn objectieve, maar kritische blik levert hij als visitorator een sterke bijdrage aan de maatschappelijke visitatie.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Prestatieveld	Geraadpleegde documentatie
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Ondernemingsplannen 2014 t/m 2017 Jaarverslagen 2014 t/m 2017 Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslan 2017 Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) Woonvisie 2014 'Wonen voor Jong en Oud' (Gemeente Achtkarspelen) Woonvisie actualisatie 2017 – niet vastgesteld (Gemeente Achtkarspelen) Prestatieafspraken met Contactraad en gemeente Achtkarspelen 2016 en 2017 Corporatie in Perspectief 2014 t/m 2016 Aedes Benchmark 2014 t/m 2017
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoek naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	De toezichtsbrieven van CFV, WSW en Aw Financieel beleid 2014 tot en met 2017 Begrotingen 2014 tot en met 2017 Periodieke rapportages 2014 tot en met 2017 Accountantsverslagen 2014 tot en met 2017 Managementletters 2014 tot en met 2017
Governance	Position paper Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) Notulen RvC-vergaderingen 2014 tot en met 2017 Besluitenlijsten RvC 2014 tot en met 2017 Profiel RvC Reglement RvC Zelfevaluaties RvC 2014 t/m 2017 Governance-inspectie Aw 2018 Integrale beoordelingsbrief Aw 2016

Bijlage 7: Prestatietabel

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestatie	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		7,6
SWA wijst passend toe: SWA wijst jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toe aan die groep huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijsspeil 2018). 2014: 93,0% (JV 2015, p10) 2015: 93,2% (JV 2015, p10) 2016: 94,47% (JV 2016, p18) 2017: 92,22% (JV 2017, p19) SWA wijst jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toe aan die groep met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijsspeil 2017) 2014: regeling niet van toepassing 2015: regeling niet van toepassing 2016: 1,28% (JV 2016, p18) 2017: 3,33% (JV 2017, p19) SWA wijst jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen vrij toe: 2014: 7% (JV 2014, p8) 2015: 7% (JV 2015, p12) 2016: 4,26% (JV 2016, p18) 2017: 4,44% (JV 2017, p19)	Europese wetgeving: Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 710,68) toewijzen aan de doelgroepen: • De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijsspeil 2018). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. • Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijsspeil 2017). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.798. • De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 36.798), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 41.056) toe te wijzen. SWA biedt de doelgroep een bij het inkomen passende woning (prestatieafspraken 2017, p.4). SWA wijst in overeenstemming met de Europese richtlijnen toe. D.w.z. ten minste 50% van het vrijkomend aanbod heeft een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€586,68) en ten minste 70% onder de tweede aftoppingsgrens (€628,76,-) (Prestatieafspraken 2016, p.1)	7
SWA heeft huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens toegewezen: 2016: 95,5 % (JV 2016, p18) 2017: 97,14 % (JV 2017, p19) Als gevolg van de verhuurdersheffing heeft Stichting Woningbouw Achtkarspelen het huur- en toewijzingsbeleid aangepast. Omdat de verhuurdersheffing betaald moest worden. Huurprijzen van vrijkomende woningen worden verhoogd tot 60% van de maximale huurprijs. Voor woningen met een	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de rekenhuur € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is de rekenhuur € 640,14 (Prijsspeil 2018)	7

Prestatie	Opgaven	Cijfer
huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens huurtoeslag voor 1 en 2 persoonshuishoudens (€ 576,87, prijspeil 2015) geldt een maximum huurprijs van € 576. Niet vrijstaande woningen met een huurprijs boven de hiervoor genoemde huurgrens (in 2015: € 576,87) worden niet verhoogd bij mutatie. Woningzoekenden met een laag inkomen krijgen voorrang bij woningen tot de maximale huurgrens voor 1- en 2 persoons huishoudens. SWA verhuurt alleen DAEB-woningen met een maximale huurprijs van: liberalisatiegrens - € 10 (dit betekent concreet in 2015: (€ 710,68 - € 10 =) € 700,68). (JV 2015, p7; JV 2016, p7; JV 2017, p8)		
De gemeente Achtkarspelen heeft een taakstelling voor het huisvesten van statushouders: 2014: 27 (+ achterstand 32 pers.) 2015: 48 (+ achterstand 14 pers.) (JV 2015, p.10) 2016: 71 (- voorstand 5 pers.) (JV 2016, p6) 2017: 39 (geen voor-/achterstand) (JV 2017, p7) SWA heeft samen met WoonFriesland in dat kader de volgende bijdrage geleverd aan de gemeentelijke doelstellingen: 2014: 31 statushouders (jaarverslag 2014, p.8) 2015: 43 statushouders (jaarverslag 2015, p.10) 2016: 47 statushouders (jaarverslag 2016, p.16) 2017: 31 statushouders (jaarverslag 2017, p.17) In de praktijk blijkt dat met name gezinnen met kinderen in de dorpen de beste kans hebben op een goede integratie. Gevluchte jonge mannen wonen hier doorgaans maar kort, die vertrekken vaak snel richting grote steden. (JV 2015, p5) . Stichting Woningbouw Achtkarspelen ondersteunt daar waar mogelijk en nodig de gemeente Achtkarspelen en Vluchtelingenwerk om statushouders voor te lichten en te zorgen voor integratie.	SWA is, onder voorwaarde dat er draagvlak is en blijft onder de bevolking, graag bereid onder regie van en in goede samenwerking met de gemeente en in gezamenlijkheid met WoonFriesland een passende bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstelling, het huisvesten van vergunninghouders in Achtkarspelen. Omtrent de huisvesting van vergunninghouders organiseert de gemeente regulier functioneel overleg met de verschillende betrokken partijen (Prestatieafspraken 2017, p6)	7
SWA probeert de doorstroming te bevorderen door senior- en zorggeschikte woningen aan te bieden: SW A ziet veel mensen met een eigen woning die heel bewust de keuze maken om de eigen woning te verkopen en vervolgens een woning van SWA te huren. Er is vooral vraag van 55-plussers naar senior- en zorggeschikte huurwoningen. Het onderhoud wordt geregeld door SWA en het "geld in de koopwoning" wordt vrijgemaakt, zodat men daar andere leuke dingen mee kan doen. Bijkomend aspect is dat de woningen die deze 55-	SWA bevordert de doorstroming om de kansen van jongeren en gezinnen bij het vinden van betaalbare woonruimte te vergroten. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties brengen belemmeringen van senioren om te verhuizen in kaart en creëren condities waardoor senioren vaker dan nu bereid zijn om door te stromen naar een voor hen geschikte (senioren)woning (Woonvisie 2017, p5)	8

Prestatie	Opgaven	Cijfer
plussers achterlaten vaak wat oudere koopwoningen zijn, die vervolgens door starters worden gekocht en opgeknapt. Of de 55-plussers laten een goedkope eengezins huurwoning achter die weer in trek is bij andere woningzoekenden. Er wordt op deze manier een verhuisketen in gang gezet die leidt tot doorstroming op de woningmarkt en tot het opknappen van bestaande koopwoningen. (JV 2014, p3; JV 2015, p5; JV 2016, p5; JV 2017, p5)		
De voorraad woningen van SWA bestond per jaar uit: Goedkoop (2014: tot €226,98; 2015: tot €229,64; 2016: tot €409,92; 2017: tot € 414,02) 2014: 58 (2%) (JV 2014, p9) 2015: 47 (1,6%) JV 2015, p13) 2016: 1597 (53,5%) (JV 2016, p9) 2017: 1560 (52,3%) (JV 2017, p10) Betaalbaar (2014: tot €389,05; 2015: tot €403,06; 2016: tot €586,68; 2017: tot € 592,55) 2014: 1615 (54,9%) (JV 2014, p9) 2015: 1587 (53,9%) JV 2015, p13) 2016: 1171 (39,2%) (JV 2016, p9) 2017: 1203 (40,4%) (JV 2017, p10) Duur (2014: tot €596,75; 2015: tot €618,24; 2016: tot €628,76; 2017: tot € 635,05) 2014: 1152 (39,1%) (JV 2014, p9) 2015: 1186 (40,2%) JV 2015, p13) 2016: 118 (4,0%) (JV 2016, p9) 2017: 101 (3,4%) (JV 2017, p10) Uit de opsomming blijkt dat SWA ruim aan de opgave heeft voldaan. De categorieën goedkoop, betaalbaar en duur moeten voor 2014 en 2015 bij elkaar worden opgeteld, aangezien ook de huurprijs van de betaalbare en dure woningen onder de aftoppingsgrenzen ligt. De indelingsgrens is verlegd in 2016 en 2017 aangepast. Daarom moeten voor die jaren de goedkope en betaalbare woningen bij elkaar worden genomen.	Tenminste 90% van alle eengezins- en levensloopgeschikte woningen hebben een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (€618,24, prijspeil 2015). Tenminste 70% van alle woningen hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (€576,87, prijspeil 2015).	9
Betaalbaarheid		7
De voorraad woningen van SWA bestond per jaar uit: Vrije verhuur (2014: €596,75; 2015: €618,24; 2016: €628,76; 2017: € 635,05 en hoger) 2014: 118 (4,0%) (JV 2014, p9) 2015: 126 (4,3%) JV 2015, p13) 2016: 98 (3,3%) (JV 2016, p9)	Met betrekking tot DAEB/niet-DAEB-bezit is de afspraak gemaakt dat SWA alleen DAEB-woningen in haar bezit heeft (Prestatieafspraken 2016, p.1) Beleidskeuze: alleen DAEB woningen, bekrachtigt in prestatieafpraak.	7

Prestatie	Opgaven	Cijfer
2017: 116 (3,9%) (JV 2017, p10) 700 hogge. Aantal niet-DAEB woningen: 2014: 0 2015: 0 2016: 0 2017: 0		
SWA heeft de huur gemiddeld verhoogd met: 2014: 4,0% (JV 2014, p26) 2015: 1,75 % (JV 2015, p31) 2016: 1,00% (JV 2017, p44) 2017: 0,55% (JV 2017, p44)	SWA houdt zich aan de wettelijke regels en past zo mogelijk een lagere huurverhoging toe (prestatieafspraken 2017, p.4). Nationaal woonakkoord: 'Scheefwonen' in de sociale huursector wordt bestreden door een deels inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor lagere inkomens bedraagt de maximale huurverhoging 1,5% bovenop de inflatie. Voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.085 (prijsspeel 2013) bedraagt de huurverhoging maximaal 2% bovenop de inflatie en voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.602 mogen corporaties huren verhogen met maximaal 4% bovenop de inflatie. De overheid beoogt zo doorstroming te bevorderen. De huren moeten ondanks de extra huurverhogingen onder de maximale huurprijsgrens blijven zoals die wordt vastgesteld met het puntensysteem. Sociale verhuurders krijgen een heffing opgelegd (verhuurdersheffing), oplopend tot 1,7 miljard per jaar. Dit laatste betekent een aanzienlijke beperking van de investeringscapaciteit van corporaties. (Woonvisie 2014, p14)	7
Gemiddelde beoordeling		7,4

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestatie	Opgaven	Cijfer
SWA bezit seniorgeschiedte woningen: 2014: 300 woningen (JV 2014, p9) 2015: 300 woningen (JV 2015, p13) 2016: 300 woningen (JV 2016, p12) 2017: 299 woningen (JV 2017, p14) SWA bezit levensloopgeschiedte woningen: 2014: 263 woningen (JV 2014, p9) 2015: 280 woningen (JV 2015, p14) 2016: 304 woningen (JV 2016, p13) 2017: 304 woningen (JV 2017, p15) SWA bezit zorg woningen: 2014: 21 woningen (JV 2014, p9)	Uit de cijfermatige analyse is geconcludeerd dat het huidige aantal sociale huurwoningen voldoende zal zijn om de doelgroep een woning te kunnen bieden. De uitdaging wat betreft de sociale huurvoorraad ligt er dan ook vooral in om de woningtypen te laten aansluiten op de behoefte. Door de vergrijzing zal de vraag verschuiven van gezins- naar seniorgeschiedte woningen. (Woonvisie 2014, p42) SWA is bereid in samenwerking met zorgpartijen te investeren in reguliere senior- en zorggeschiedte sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen (prestatieafspraken 2017, p.5).	8

Prestatie	Opgaven	Cijfer
2015: 21 woningen (JV 2015, p14) 2016: 21 woningen (JV 2016, p13) 2017: 39 woningen (JV 2017, p15) Levensloopgeschikt: ook geschikt voor gezinnen met een of twee drie kinderen (2 of 3 slaapkamers, levensloopgeschikt met 1 en onbenoemde ruimte).		
SWA heeft jaarlijks geïnvesteerd naar aanleiding van de Wmo: 2014: 16 woningen (JV 2014, p7) 2015: 6 woningen (JV 2015, p11) 2016: 4 woningen (JV 2016, p16) 2017: 4 woningen (JV 2017, p17) In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) worden woningen aangepast, zo worden trapliften gemonteerd, plafondliften verwijderd en douchezitjes gemonteerd. (JV 2014, p7; JV 2015, p11; JV 2016, p16) SWA heeft beschikking over nultredenwoningen (% van bezit): 2014: 25,6% (CIP2014, p5) 2015: 26,0% (CIP 2016, p10) 2016: 27,0% (CIP 2016, p10) 2017: 27,0% (dVi 2017) SWA heeft beschikking over 30 aanleunwoningen.	De gemeente en SWA leggen bestaande werkafspraken vast over het beschikbaar houden van woningen die met WMO-middelen zijn aangepast (prestatieafspraken 2017, p.6).	7
Gemiddelde beoordeling		7,5

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestatie	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		7
De waardering van de woningen van SWA bedraagt gemiddeld per woning (woningwaarderingsspunten): 2014: 146,3 (JV 2014, p11) 2015: 150,2 (JV 2016, p17) 2016: 153,7 (JV 2016, p17) 2017: 153,0 (JV 2017, p18)	De ambitie van de corporatie is uitstekende woningen te bieden voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving en een prima service.	8
SWA besteedt veel aandacht aan veilig wonen. Uitgangspunt is dat SWA zoveel mogelijk woningen wil laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Daarbij worden de woningen voorzien van nieuw hang- en sluitwerk, rookmelders en bij de achtergevel wordt waar nodig een aansluitpunt voor een buitenlamp aangebracht.	Er is afgesproken dat SWA in het kader van veilig wonen voorziet in inbraakpreventie en brandveiligheid. Ook plaatst SWA koolmonoxidemelders (Prestatieafspraken 2016, p.5).	6

Prestatie	Opgaven	Cijfer
De investeringen bedroegen totaal € 23.819,-. Deze kosten komen volledig voor rekening van SWA. Bij elke verhuizing worden de cilinders in de buitendeuren vervangen. Bij nieuwbouwwoningen is inbraakpreventie een standaard onderdeel van het programma van eisen. SWA heeft twee gecertificeerde keurmeesters Politiekeurmerk Veilig Wonen® in dienst. (JV 2014, p11) De investeringen bedroegen totaal € 8.802,-. Deze kosten komen volledig voor rekening van SWA. Bij elke verhuizing worden de cilinders in de buitendeuren vervangen. Bij nieuwbouwwoningen is inbraakpreventie een standaard onderdeel van het programma van eisen. SWA heeft twee gecertificeerde keurmeesters politiekeurmerk veilig wonen in dienst. (JV 2016, p17) De investeringen bedroegen totaal € 13.980,-. (JV 2017, p18)	SWA en de gemeente zijn overeengekomen dat SWA in 2017 maximaal € 100.000 investeert in het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Hieronder vallen: a. Inbraakpreventieve maatregelen b. Rook- en koolmonoxidemelders c. Tuinonderhoud en bestrating (Prestatieafspraken 2017, p.7).	
Kwaliteit dienstverlening		7
Van de werkopdrachten wordt binnen 2 werkdagen compleet afgewerkt: 2014: 55% (JV 2014, p6) 2015: 54% (JV 2015, p10) 2016: 53% (JV 2016, p15) 2017: 53% (JV 2017, p16) Van de werkopdrachten wordt binnen een week compleet afgerond: 2014: 81% (JV 2014, p6) 2015: 78% (JV 2015, p10) 2016: 77% (JV 2016, p15) 2017: 79%. (JV 2017, p16)	De norm is het afhandelen van 50% van de werkopdrachten binnen 2 dagen en 80% binnen een week.	7
Energie en duurzaamheid		7,7
De gemiddelde Energie-index van de voorraad van SWA bedraagt: 2014: 1,81 2015: 1,50 2016: 1,39 2017: nog niet bekend SWA heeft energie verbeterende maatregelen uitgevoerd bij: 2014: 432 woningen (JV 2014, p7) 2015: 706 woningen (JV 2015, p11) 2016: 198 woningen (JV 2016, p16) 2017: 131 woningen (JV 2017, p17)	De woningvoorraad van SWA heeft gemiddeld label B (1,2 – 1,4) in 2021 (Convenant Energiebesparing Huursector). Partijen zetten in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, met de focus op betaalbaarheid. Uitgangspunt is betaalbare kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen enerzijds noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor wooncomfort en anderzijds verduurzaming. Partijen willen een optimum vinden tussen betaalbare huren met goed wooncomfort en het maatschappelijk	8

Prestatie	Opgaven	Cijfer
SWA is epa certificaathouder op het werkterrein "Energieprestatiecertificaat Woningen, NL-EPBD" SWA heeft hiervoor 4 gecertificeerde energieprestatieadviseurs in dienst. In eigen beheer zijn alle woningen conform de specificaties van de BRL 9500 voorzien van een energielabel. De gemiddelde Energie-index van de voorraad van SWA bedraagt: 2014: 1,81 2015: 1,50 2016: 1,39 2017: nog niet bekend SWA heeft energie verbeterende maatregelen uitgevoerd bij: 2014: 432 woningen (JV 2014, p7) 2015: 706 woningen (JV 2015, p11) 2016: 198 woningen (JV 2016, p16) 2017: 131 woningen (JV 2017, p17) SWA is epa certificaathouder op het werkterrein "Energieprestatiecertificaat Woningen, NL-EPBD" SWA heeft hiervoor 4 gecertificeerde energieprestatieadviseurs in dienst. In eigen beheer zijn alle woningen conform de specificaties van de BRL 9500 voorzien van een energielabel.	belang van adequate energieprestatie-verbetering. (Prestatieafspraken 2017, p6) Energiebesparende maatregelen maken integraal onderdeel uit van de onderhoudswerkzaamheden die SWA uitvoert. Dit houdt in dat maatregelen genomen worden wanneer de gelegenheid zich voordoet. Daarmee wil WSA de doorgaande lijn van energiebesparende maatregelen van de afgelopen 15 jaar continueren. De afspraak luidt dat SWA energiebesparende maatregelen uitvoert als integraal onderdeel van kwaliteitsverbetering (Prestatieafspraken 2017, p.6).	
Proefondervindelijk zijn experimenten uitgevoerd bij een klein aantal woningen. - Bij 4 woningen warmte terugwininstallatie. - Bij 4 woningen een aardwarmtesysteem aangebracht. - Bij 1 woning geëxperimenteerd met een hybride warmtepomp - Van 2010 t/m 2016 bij nieuwbouwwoningen regenwateropvangsystemen aangebracht. - Oriëntatie op gebruik van waterstof als energiebron in woningen Stichting Woningbouw Achtkarspelen start met het gebruik van waterstof in het eigen kantoor en de werkplaats. Enerzijds om ervaring op te doen en anderzijds om een voorbeeld te geven.	De gemeente en SWA hebben afgesproken dat SWA zich, in lijn met de strategie van de afgelopen jaren, open stelt om te experimenteren met nieuwe duurzaamheidsmaatregelen en deelt de ervaringen met partijen. (Prestatieafspraken 2017, p6)	8
De Stichting Woningbouw Achtkarspelen heeft WoonEnergie ingeschakeld om aan alle huurders die daar behoefte aan hadden persoonlijk energiebesparingstips te geven. Hiervoor heeft de corporatie de bewoners een brief gestuurd en vervolgens heeft WoonEnergie de bewoners vervolgens huis-aan-huis bezocht.	Partijen komen in 2017 tot een aanpak om het bewustzijn van huurders ten aanzien van energiebesparing te vergroten. (Prestatieafspraken 2017, p6)	7

Prestatie	Opgaven	Cijfer
Gemiddelde beoordeling		7,3

(Des)investeren in vastgoed

Prestatie	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		7
SWA heeft nieuwbouw gerealiseerd: 2014: 0 (CIP 2016, p4) 2015: 19 (CIP 2016, p4) 2016: 42 (CIP 2016, p4) 2017: 0 (JV 2017, p15) Senioren, zorg en levensloopbeschikt. 2 woningen begin januari 2018 opgeleverd.	Nieuwbouw aansluiten bij vraag: Het zwaartepunt voor het toevoegen van nieuwe woningen legt SWA daar waar de vraag is. De verwachting is dat dit vooral in de drie grootste dorpen, Buitenpost, Surhuisterveen en Harkema zal zijn. Hier ligt tevens het zwaartepunt van de woningzoekenden die zijn ingeschreven bij de SWA. Het bouwen in de kleinere dorpen zal beperkter zijn in omvang en vooral gericht op de lokale vraag en/of vervangingsniewbouw (herstructurering). (Woonvisie 2014, p46) Voor het bedienen van een tijdelijke behoefte ziet SWA mogelijkheden voor tijdelijke oplossingen. (Woonvisie 2014, p46) WSA ziet alleen mogelijkheden voor de bouw van appartementen in Surhuisterveen en Buitenpost. De gemeente vindt dat andere kernen, zoals Harkema, hier ook voor in aanmerking komen (Prestatieafspraken 2016, p.7). SWA is voornemens in 2017 10 woningen op uit/inbreidingslocaties en 4 woningen door middel van vervangingsniewbouw te realiseren (Prestatieafspraken 2017, p.5).	7
Sloop		7
SWA heeft woningen gesloopt: 2014: 4 (CIP 2016, p4) 2015: 11 (CIP 2016, p4) 2016: 0 (CIP 2016, p4) 2017: 2 (JV 2017, p15) Voor de gesloopte woningen zijn nieuwbouwwoningen in de plaats gekomen. In 2014 bijvoorbeeld vier levensloopgeschikte 2/2 kap woningen met lage goot. De woningen zijn voorzien van 4 slaapkamers (1 op de begane grond en 3 op de verdieping) en een vaste trap naar de zolder, zowel boven als beneden een wc en badkamer.	SWA heeft met de gemeente afgesproken dat zij alleen sloopt in het kader van vervangingsniewbouw (Prestatieafspraken 2017, p.5).	7
Verbetering bestaand woningbezit		-
SWA heeft renovaties uitgevoerd bij: 2014: 432 woningen (JV 2014, p7) 2015: 706 woningen (JV 2015, p11)	SWA gaat in 2017 bij 226 woningen voor meer dan € 3.000.000 aan planmatig onderhoud uitvoeren. In het kader van de monitoring evalueren partijen de effecten	

Prestatie	Opgaven	Cijfer
2016: 198 woningen (JV 2016, p16) 2017: 131 woningen (JV 2017, p17) Deze prestatie is beoordeeld bij Kwaliteit woningen en woningbeheer omdat de renovaties voor een groot deel gericht waren op het verbeteren van de energetische prestaties.	van deze investeringen op de energielabels (Prestatieafspraken 2017, p.6).	
Maatschappelijk vastgoed		-
Verkoop		7
SWA heeft woningen verkocht: 2014: 4 (JV 2014, p4) 2015: 5 (JV 2015, p7) 2016: 4 (JV 2016, p14) 2017: 2 (JV 2017, p 15) SWA heeft nieuwbouw gerealiseerd: 2014: 0 (CIP 2016, p4) 2015: 19 (CIP 2016, p4) 2016: 42 (CIP 2016, p4) 2017: 0 (JV 2017, p15) SWA is terughoudend in verkoop. 2 keer per jaar worden de prestatieafspraken gemoniteerd.(PDCA)	Er is afgesproken dat SWA voor iedere 6 nieuwbouwwoningen 1 woning verkoopt om het eigen vermogen en de liquiditeit op orde te houden (Prestatieafspraken 2016, p.5). SWA ziet geen financiële noodzaak, maar wil in voorkomende situaties wel enkele woningen verkopen (Prestatieafspraken 2017, p.5).	7
Gemiddelde beoordeling		7

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestatie	Opgaven	Cijfer
Dorpen hebben te maken met een afkalkend voorzieningenniveau. SWA ziet dat inwoners uit de kleine dorpen trekken, waardoor het voor de resterende plaatselijke ondernemers steeds moeilijker is zich staande te houden. SWA wil graag de leefbaarheid in de dorpen stimuleren en ondersteunen en de leegloop uit de dorpen voorkomen in het belang van onze huurders en de verhuurbaarheid van haar woningen. Alsnog weer ondernemers vinden voor de dorpen lukt vaak niet, er zullen alternatieven moeten komen. Vandaar dat SWA in 2008 is gestart met het gratis aanbieden van het pluZ lidmaatschap aan al haar huurders. Met ingang van 2009 betalen huurders die lid zijn gebleven van pluZ de helft van het lidmaatschap. Het resterende deel betaalt SWA. PluZ is de ledenservice van Thuiszorg De Friese Wouden. 697 huurders zijn	SW A betaalt voor huurders die lid zijn van pluZ de helft van de contributie van € 18 per jaar (prijspeil nu). PluZ is de ledenservice van Thuiszorg De Friese Wouden. PluZ is een organisatie waar je terecht kunt voor hulp, diensten en producten die het leven makkelijker en leuker maken. PluZ is intermediair tussen klanten en aanbieders. Leden kunnen zich aanmelden voor een bepaald product of dienst en vervolgens wordt geregeld dat klant en aanbieder met elkaar in contact komen en vervolgspraken kunnen worden gemaakt. Jaarlijks organiseert SWA in samenwerking met pluZ een TOP-uitje (TOP= tegearre op paad) (Prestatieafspraken 2016, p.5).	8

Prestatie	Opgaven	Cijfer
via SWA lid van pluZ. In 2014 is er in de zomermaanden weer een speciale tuin- en klusactie gehouden. PluZ-leden welke huurder zijn van SWA ontvingen een extra korting bovenop het al voordelige tuin- en klustarief. Daarnaast is er een TOP-uitje (Tegearre Op Paed) georganiseerd. Dit keer stond er een gezellige middag in het themapark de Spitkeet in Harkema op het programma. Naast een virtuele rondleiding door het park door middel van een dia lezing was er tijd voor een gezellig spelletje bingo. De bijdrage aan pluZ en de aanvullende diensten bedroeg in 2014 € 6.338,-. (JV 2014, p12) Verstrekken van een korting voor huurders op een abonnement van pluZ, evenals het verstrekken van een bijdrage aan sportverenigingen met jeugdleden is niet conform het BTIV 2015 (artikel 51, lid 1). Als dit in 2017 zo blijft volgen er maatregelen. Dit is de reden dat SWA beide bijdragen (helaas) met ingang van 2017 heeft moeten beëindigen. (JV 2016, p7) Conform de zienswijze van Autoriteit woningcorporaties zijn er geen bijdragen verstrekt. (JV 2017, p18)		
SWA heeft geld beschikbaar gesteld aan sportverenigingen met jeugdleden: 2014: € 5.192,- (JV 2014, p11) 2015: € 13.130,- 2016: € 13.802 (JV 2016, p17) 2017: Niet, verboden door AW	SWA heeft met de gemeente afgesproken dat zij de jaarlijkse gemeentelijke subsidie aan sportverenigingen met jeugdleden verdubbelt, tot maximaal € 6 per jeugdlid (Prestatieafspraken 2017, p.7).	7
Door SWA is jaarlijks een bedrag besteed om te voorzien in de noodzakelijke en gewenste fysieke voorzieningen: 2014: € 8.444,-. 2015: € 3.446,- 2016: € 3.027- (JV 2016, p17) 2017: € 8.842- (JV 2017, p18)	Waar regelgeving tekort schiet voor noodzakelijke- en gewenste fysieke voorzieningen in of om onze huurwoningen heeft SWA jaarlijks samen met de gemeente Achtkarspelen een gelijke bijdrage, met elk een maximum van €10.000, om in deze voorzieningen te kunnen voorzien (Prestatieafspraken 2016, p.5).	7
Gemiddelde beoordeling		7,3

Over Ecorys

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

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

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

ECORYS Nederland B.V.

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas