

Maatschappelijke visitatie

Stichting Acantus Groep

Opdrachtgever: Stichting Acantus Groep

Rotterdam, 22 december 2014



Maatschappelijke visitatie

Stichting Acantus Groep

Opdrachtgever: Stichting Acantus Groep

GeertJan Klein Bluemink
Rob Out
Corinne Vermeulen

Rotterdam, 22 december 2014

Over Ecorys

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

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

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

ECORYS Nederland BV
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

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Recensie	9
Scorekaart	12
Samenvatting	13
Verbindingen	14
Beoordeling	15
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
1.1 Inleiding	17
1.2 Opgaven	17
1.3 Prestaties in het licht van de opgaven	24
1.4 Ambities	28
1.5 Ambities in relatie tot de opgaven	30
1.6 Beoordeling	31
2 Presteren volgens belanghebbenden	32
2.1 Inleiding	33
2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	33
2.3 Beoordeling	33
2.4 Boodschap	37
3 Presteren naar Vermogen	39
3.1 Inleiding	40
3.2 Financiële continuïteit	40
3.3 Doelmatigheid	42
3.4 Vermogensinzet	43
3.5 Beoordeling	44
4 Presteren ten aanzien van Governance	45
4.1 Inleiding	46
4.2 Besturing	46
4.3 Intern toezicht	48
4.4 Externe legitimering en verantwoording	51
4.5 Beoordeling	52
Bijlagen	53
Bijlage 1: Bronnenlijst	54
Bijlage 2: Geïnterviewde personen	55
Bijlage 3: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	56
Bijlage 4: CV's van de visitatoren	58
Bijlage 5: Position paper Acantus	62
Bijlage 6: Presteren naar Opgaven en Ambities	65
Bijlage 7: Reflectieverslag n.a.v. het visitatierapport 2014	88

Voorwoord

Het visitatiestelsel

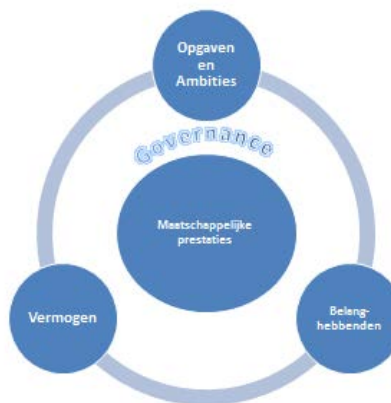
De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie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

De visitatiemethodiek 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 binnen een aantal referentiekaders:

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



De kwantitatieve beoordeling van de feitelijke geleverde prestaties wordt weergegeven in een scorekaart en prestatiespinwebben. De visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage. In de recensie geeft de commissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing over het maatschappelijk presteren van de corporatie. In de recensie worden de verbeterpunten opgenomen. Daarbij gaat het nadrukkelijk om wat er verbetering zou behoeven en niet om aanbevelingen hoe dit kan worden verbeterd.

Aan het begin van de 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 visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Maatschappelijke visitatie Acantus– de aanpak van Ecorys

Acantus heeft Ecorys in 2014 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode augustus tot en met november 2014. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit GeertJan Klein Bluemink (voorzitter), Rob Out (projectleider) en Corinne Vermeulen (commissielid). De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen.

Maanden	Augustus	september	oktober	november	december
Deskresearch					
Startbijeenkomst					
Interne interviews					
Belanghebbenden					
Concept rapport					
Interne bespreking					
Eindpresentatie					
Eindrapport					

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook 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	Uitmuntend. 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 onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

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

Leeswijzer

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten);
- Korte terugblik op het vorige visitatierapport.

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Acantus.

Deel 3 bevat de bijlagen bij het rapport:

1. Bronnenlijst;
2. Betrokken personen (intern en extern);
3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
4. Cv's van de visitatoren;
5. Position Paper Acantus;
6. 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.

Recensie

Position paper

Acantus positioneert zich als een 'no nonsense' woningcorporatie. Goed onderdak voor de primaire doelgroep ziet zij als haar kerntaak. In de visitatieperiode heeft Acantus om een aantal redenen een heroriëntatie doorgemaakt: In het position paper noemt Acantus de economische crisis, de woningmarktomstandigheden waarin zij opereert, saneringssteun / verhuurdersheffing en de demografische ontwikkelingen (krimp) als aanleidingen voor een reorganisatie en het verleggen van haar beleid. Daarbij constateert zij dat de verschillende organisatieveranderingen uit het verleden nog niet volledig en integraal zijn ingebed in de organisatie.

De krimp van het aantal huishoudens in haar werkgebied is een dominante factor in het toekomstbeeld van Acantus. De corporatie stelt vast dat de krimppoging zijn beslag legt op het vermogen omdat woningen aan de voorraad moeten worden onttrokken. De verdienpotentie uit de verkoop van bezit is beperkt, evenals de mogelijkheden om huren te verhogen in een werkgebied waar huishoudens van een relatief laag inkomen moeten rondkomen.

Acantus wil niet zozeer *voor* als wel *samen met* haar huurders invulling geven aan haar volkshuisvestelijke taken. De organisatie ventileert hiermee een duidelijke opvatting over participatie en zoekt naar manieren om tot vernieuwing te komen. Niet als doel op zich maar ter verbetering van de dienstverlening, in het kader waarvan Acantus het KWH label heeft behaald.

Omgevingsbewust

Acantus geeft blijk van omgevingsbewustzijn door vast te stellen dat zij in een regio actief is waar de nodige volkshuisvestelijke uitdagingen aan de orde zijn en blijven; krimp en beperkte economische vooruitzichten voeren de komende jaren de boventoon. De visitatiecommissie stelt vast dat de corporatie rekenschap geeft aan de voor haar relevante ontwikkelingen en hier goed op inspeelt. Acantus heeft in dit verband in de visitatieperiode vooral 'gezaaid' door zich voor te bereiden op bijvoorbeeld toekomstige bevolkingskrimp. De corporatie participeert actief in de gremia die zich buigen over krimp en de toekomstige maatregelen die in dit verband op de woningmarkt in haar werkgebied moeten worden genomen. Dat doet zij beheerst en afgewogen, juist omdat de krimp in de regio ook geleidelijk plaatsvindt.

Stad versus ommeland

Het werkgebied van Acantus is niet homogeen. Belanghebbenden spreken over een onderscheid tussen stedelijke opgaven in Delfzijl en omgeving enerzijds, en de opgaven in plattelands dorpskernen anderzijds. Ook de visitatiecommissie hoort dit onderscheid bijvoorbeeld terug in de toonzetting van de gemeenten, waarbij de ene gemeente een veel groter beslag op de corporatie legt dan de andere. Het verschil in opgaven en verwachtingen van belanghebbenden vereist een nauwgezette afstemming tussen de partijen de komende jaren, juist omdat grote vraagstukken zoals het 'waar (nog) wel en waar niet (meer)' plegen van (des)investeren manifest aan de orde zullen zijn. Het is zaak om de opgaven en wederzijdse verwachtingspatronen goed te regelen in woonvisies en prestatieafspraken die in nu in een aantal gevallen nog ontbreken. Dit proces kan en moet beter de komende jaren, evenals de communicatie erover tussen de verschillende partners, waaronder gemeenten, huurders maar ook de provincie.

Opgaven en ambities

Acantus heeft haar beleid in de visitatieperiode herijkt aan de gewijzigde (markt)omstandigheden in haar werkgebied en de verwachtingen op daaromtrent. Het is zaak om nu in samenspraak met

belanghebbenden te komen tot het definiëren van breed gedragen opgaven en het maken van (prestatie) afspraken hierover. De ambities die Acantus heeft geformuleerd zijn naar de mening van de visitatiecommissie passend. Bij het maken van prestatieafspraken zal de corporatie een balans moeten vinden tussen een robuuste eigen beleidslijn enerzijds en beleidsinvloed voor belanghebbenden anderzijds.

Presteren volgens belanghebbenden

De cijfermatige waardering van belanghebbenden voor het presteren van Acantus is positief. In de onderliggende toelichting ligt desondanks de nodige kritiek besloten. Het meenemen van belanghebbenden in beleidsvorming is zoals gezegd een aandachtspunt. Ook het algemene beeld dat belanghebbenden hebben van Acantus wijst op een communicatieopgave.

Presteren naar vermogen

Kijkend naar de financiële parameters is de financiële situatie van Acantus naar behoren. Kanttekening is dat de organisatie al enkele jaren op een rij verliezen moet presenteren. Pas in 2016 wordt een begrotingsevenwicht verwacht. De visitatiecommissie krijgt de indruk dat sprake is van een zekere gelatenheid in de overtuiging dat het enkele jaren later wel goed komt. Vooralsnog is sprake van een situatie waarin de bedrijfslasten stijgen terwijl de voorraad in omvang afneemt. Het is dan ook van belang dat de corporatie de komende periode de feitelijke bedrijfslasten beter in overeenstemming brengt met de omvang van haar woningvoorraad.

Governance op orde

De organisatie komt professioneel over. Op het gebied van (duur) onderhoud en mutaties zijn er wel kanttekeningen te plaatsen. Hoewel er ontegenzeggelijk stappen gemaakt zijn, kan de procesvoering en planning strakker. Dit betekent daadwerkelijk de planning volledig uitvoeren, of, bij structurele onder- of overschrijdingen, een meer actuele en haalbare planning maken. Daarmee kan de corporatie straks scherper aan de wind varen en middelen vrijmaken om uitgaven te bekostigen. Het gehoord verweer dat de corporatie soms anders boekt dan de benchmarks, is in de ogen van de visitatiecommissie niet erg overtuigend. Binnen het stelsel verdient het de voorkeur dat corporaties, voor zover mogelijk, juist wel gestandaardiseerd rapporteren.

Conclusie

Algemeen kan geconcludeerd worden dat Acantus goed ingericht is om de taken uit te voeren waar de organisatie voor staat. Bestuur en toezicht is zijn adequaat gebleken en de corporatie heeft zich verre gehouden van oneigenlijke zaken. De Groningse nuchterheid is de corporatie niet vreemd. Eind 2014 zal een nieuwe bestuurder aantreden, waarvan veel gevraagd zal worden en die niet een ieder tevreden zal kunnen stellen. De afbakening van rollen tussen bestuurder en toezichthouders dient dan ook blijvend bestendigd te worden, zodat partijen de ruimte hebben om binnen hun eigen verantwoordelijkheid en in een heldere onderlinge samenhang te handelen. In het licht van de toekomstige opgave en (politieke) keuzes is het zaak dat men dan nuchter blijft handelen, goed en open blijft communiceren en een goede balans vindt tussen solide beleidslijnen en de bereidheid om belanghebbenden een plek te geven in de beleidsvorming.

Terugblik vorige visitatie

In oktober 2010 is de vorige maatschappelijke visitatie van Acantus opgeleverd. Deze visitatie, waarin is teruggeblift over de periode 2006 tot en met 2009, is uitgevoerd conform methodiek 3.0. Binnen deze methodiek was de normering anders. Dat maakt een vergelijking tussen de resultaten van de voorgaande visitatie en de huidige visitatie lastig, omdat de cijfers niet één op één zijn te vergelijken.

In de vorige maatschappelijke visitatie is geconcludeerd dat Acantus volgens de norm presteerde. Gesteld werd dat de prestaties van de corporatie op alle wettelijk vastgestelde BBSH-prestatievelden conform het gestelde toetsingskader waren. De visitatiecommissie was van mening dat Acantus een verschuiving had doorgemaakt van een vastgoed georiënteerde corporatie naar een maatschappelijke corporatie. Geconstateerd werd dat het beleids- en verantwoordingskader voor verbetering vatbaar was; de visitatiecommissie meende dat de effectiviteit van de inzet van middelen daardoor niet kon worden aangetoond. De governancestructuur, inclusief het interne toezicht, werd als adequaat beoordeeld.

Samenvattend uitte de visitatiecommissie bewondering voor de wijze waarop Acantus in de lastige markt waarin zij zich bevond, invulling gaf aan haar rol als maatschappelijke organisatie en zocht naar passende oplossingen. Gesteld werd dat Acantus er in grote lijnen erin slaagde om alternatieve oplossingen te vinden, de woonomgeving op peil te houden, de belanghebbenden tevreden te stellen en haar financiële positie te bewaken.

Verbeterpunten

De periode 2010 tot en met 2013 in ogenschouw nemende is de visitatiecommissie van mening dat Acantus in belangrijke mate doet wat ze moet doen en dat Acantus de dingen op een juiste manier doet. Dit laat onverlet dat er altijd mogelijkheden zijn voor verbetering. De volgende punten worden genoemd:

- Het imago van de Acantus onder belanghebbenden stemt niet overeen met het zelfbeeld dat de corporatie heeft en met imago dat zij wil hebben. Hierin ligt een communicatieopgave besloten.
- Belanghebbenden geven aan meer betrokken te willen worden bij de beleidsvorming van Acantus. Het bieden van deze ruimte in een goede balans met solide beleidslijnen behoort tot de kernopgaven voor de komende tijd.
- De visitatiecommissie ziet voortvarendheid in het implementeren van maatregelen die moeten leiden tot een sluitende begroting als een punt waarop verbetering mogelijk is. Een voorbeeld waar mogelijkheden liggen is het zakelijker benaderen van de organisatie, waaronder de eigen onderhoudsdienst.
- Acantus kan zich verder verbeteren door het maken van wederkerige (meetbare) prestatieafspraken met alle gemeenten waar zij actief is.

Scorekaart

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Gem. cijfer	Weging	Eindcijfer	
Presteren naar Opgaven en Ambities										
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	6,9	6,2	7,0	nvt	6,8	75%	6,8	
Ambities in relatie tot de opgaven	7,0							25%		
Presteren volgens Belanghebbenden										
Prestaties	6,6	6,9	7,0	6,3	6,4	nvt	6,6	50%	6,6	
Relatie en communicatie	7,2							25%		
Invloed op beleid	5,8							25%		
Financiële continuïteit	7							30%	6,6	
Doelmatigheid	7							30%		
Vermogensinzet	6							40%		
Presteren ten aanzien van Governance										
Besturing	Plan						6	6,3	33%	6,7
	Check						6			
	Act						7			
Intern toezicht	Functioneren Raad						7	7	33%	
	Toetsingskader						7			
	Governancecode						7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						7	7	33%	
	Openbare verantwoording						7			

Samenvatting

Profiel

Algemeen

Stichting Acantus Groep (in het vervolg van dit rapport: Acantus) is werkzaam in de regio Oost-Groningen waarbij het werkgebied zes gemeenten omvat: Veendam, Vlagtwedde, Bellingwedde, Pekela, Oldambt en Delfzijl. Het woningbezit is verspreid over 90 dorpen, plaatsen en wijken in de regio. Acantus had in 2012 volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in deze gemeenten een totaal bezit van 13.156 huurwoningen en 386 onzelfstandige overige wooneenheden. Daarnaast bezit Acantus garages (246), bedrijfsruimten/winkels en overig bezit (totaal 64). De corporatie behoort, volgens de systematiek van het CFV tot de referentiegroep corporaties met een marktgevoelig profiel. In totaal behoren 41 van de 381 corporaties tot deze referentiegroep.

Woningbezit

Uit de CFV-cijfers blijkt dat de woningvoorraad van Acantus voor een belangrijk deel bestaat uit eengezinswoningen. Met name in vergelijking met het landelijk beeld heeft Acantus een hoog aandeel eengezinswoningen. Het aandeel meergezinsetagebouw zonder lift ligt daarentegen fors onder het landelijk gemiddelde. Ten opzichte van de referentiegroep (9,6%) bezit Acantus meer van dit soort woningen. Wat betreft meergezinswoningen zien we verder een gemêleerde opbouw met zowel hoogbouw als meergezinsetagebouw met lift. Ruim 60% van de portefeuille is gebouwd in de jaren '60, '70 en '80 van de vorige eeuw. In de jaren '90 van die eeuw zijn minder woningen aan de voorraad toegevoegd (6,2%) in vergelijking met het landelijk gemiddelde (10,7%)

Tabel 1.1 Woningbezit Acantus

Type woningen	Acantus	Landelijk
Eengezinswoningen	65,2%	42,4%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	11,4%	26,2%
Meergezinsetagebouw met lift	14,5%	14,1%
Hoogbouw	7,2%	11,5%
Onzelfstandige overige wooneenheden	1,7%	5,8%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CIP (2013), Acantus, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De wooneenheden van Acantus hebben een gemiddeld huurprijsniveau van € 437 per maand. De huurprijzen liggen daarmee op het niveau van de referentiegroep en lager dan het landelijk gemiddelde (€ 447). Voor de huurwoningen die in de DAEB-categorie vallen bedraagt de huur 65,7% van de maximaal toegestane huur. Voor de niet DAEB woningen gaat het om 89,4% van de maximaal toegestane huur. Hiermee ligt de maximaal toegestane huurprijs van de wooneenheden van Acantus voor DAEB lager en voor niet DAEB hoger dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

Wat betreft het gemiddeld puntenaantal inzake woningwaardering is te zien dat de gemiddelde huurwoning in de DAEB-categorie van Acantus (138) gelijk scoort aan die van het gemiddelde bij de referentiegroep (138) en een fractie lager dan de landelijke benchmark (140). Ook de gemiddelde puntprijs per huurwoning ligt met (€ 3,13) nagenoeg gelijk aan die van referentie corporaties en het landelijke beeld (beiden € 3,12).

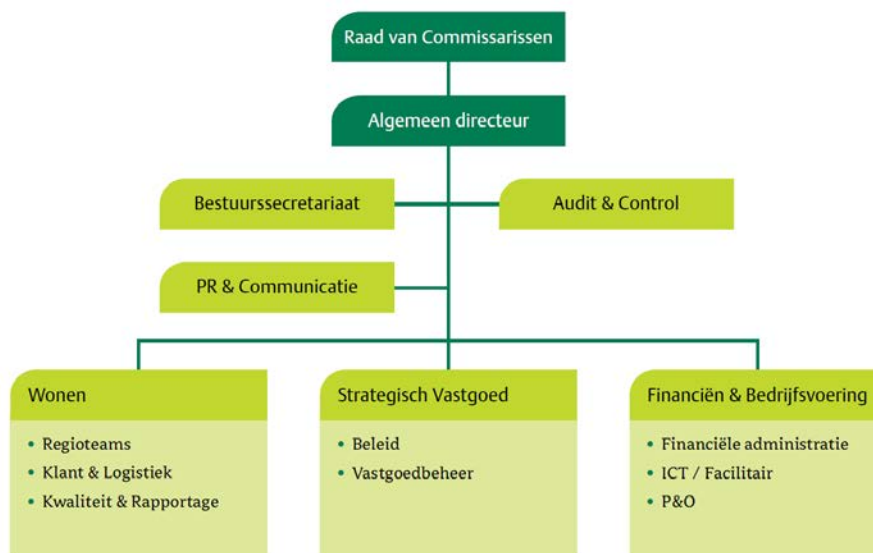
Het aandeel woningen dat valt onder de classificaties goedkope en betaalbare woningen bedroeg ultimo 2012 respectievelijk 17,4% en 76,2%. Acantus heeft ten opzichte van de corporaties in de referentiegroep (20,2%) minder goedkope woningen maar meer betaalbare woningen (69,1%). Dit resulteert in een aandeel woningen in de dure prijssegmenten van 6,4%, waarvan het grootste deel van deze woningen binnen de huurtoeslaggrens valt.

Organisatiestructuur

Het aantal fte's bij Acantus bedraagt eind 2013 in totaal 202. Het bestuur wordt gevormd door de algemeen directeur, die drie managers van de afdelingen Wonen, Strategisch Vastgoed en Financiën & Bedrijfsvoering aanstuurt. In de visitatieperiode zijn twee reorganisatieprojecten geïmplementeerd: 'Naar 1 Acantus' en 'Van specialist naar allround vaklieden'.

In het hoofdstuk Presteren ten aanzien van Governance wordt een verdere toelichting gegeven op het intern toezicht.

Figuur 1.1 Organogram Acantus



Bron: Jaarbericht 2013 Acantus

Verbindingen

Acantus had per 31 december 2013 een 100% belang in:

- Acantus Woongoed BV
- Acantus Bouwen Delfzijl BV
- Acantus Projecten BV
- Acantus Onroerend Goed BV

In 2009 heeft Acantus een onderzoek gedaan naar de nut en noodzaak van de bovenstaande BV's. De conclusie was dat de activiteiten die in de BV's plaatsvinden in principe gestopt worden. De BV's worden nog niet geliquideerd omdat Acantus deze in de toekomst, gezien de wijzigende regelgeving, wellicht weer in gebruik zal moeten of willen nemen.

Beoordeling

Acantus krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

Tabel 2. Beoordelingen

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	Ruim voldoende	6,8
Presteren volgens Belanghebbenden	Ruim voldoende	6,6
Presteren naar Vermogen	Ruim voldoende	6,6
Presteren ten aanzien van Governance	Ruim voldoende	6,7

Presteren naar Opgaven en Ambities

6,8

Acantus presteert op vrijwel alle onderdelen van het presteren naar 'opgaven' ruim voldoende. Het onderdeel '(des)investeringen in vastgoed' blijft enigszins achter, hoewel ook hier een voldoende genoteerd wordt. De prestaties bij de sloop-, nieuwbouw en verkoopopgaven hebben de beoordeling van de prestaties in deze categorie enigszins gedempt. De ambities in relatie tot de opgaven worden als ruim voldoende beoordeeld.

Presteren volgens Belanghebbenden

6,6

Belanghebbenden zijn door de bank genomen (gematigd) tevreden over de prestaties van Acantus. De invloed die zij menen te hebben op het beleid is een nadrukkelijk punt van aandacht. Vooral de 'overige belanghebbenden' en de gemeenten drukken zich hierover in hun cijfermatig oordeel kritisch uit. Huurders kennen een ruime voldoende toe; uit hun toelichting blijkt dat ook zij voor verbetering op dit punt van de zijde van Acantus nodig is.

Presteren naar Vermogen

6,6

Acantus presteert ruim voldoende als het gaat om het presteren naar vermogen. Als het om de financiële continuïteit gaat is de corporatie goed voorbereid op de opgaven die zij nu en in de toekomst het hoofd moet bieden. De financiële parameters zijn op orde en Acantus sorteert in financieel opzicht voor op de krimpopgave. De bedrijfslasten liggen op acceptabel niveau, zij het dat de stijging een punt van aandacht is. Daarom is het van belang dat de corporatie de komende periode de feitelijke bedrijfslasten beter laat samenvallen met de omvang van haar woningvoorraad. Verwacht mag worden dat concrete maatregelen die zijn voorbereid in de (nabije) toekomst zullen leiden tot een einde aan deze stijging. De vermogensinzet wordt als voldoende beoordeeld.

Presteren ten aanzien van Governance

6,7

Acantus heeft haar governance op orde. Op de meeste onderdelen, waaronder het interne toezicht, de externe legitimering en openbare verantwoording presteert de corporatie ruim voldoende. Na in de visitatieperiode een aantal jaren de nodige interne dynamiek te hebben meegemaakt ligt er op het terrein van de 'besturing' kansen om het voldoende presteren verder te verbeteren.

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Acantus wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passen bij de externe opgaven. Eerst wordt een duiding gegeven van de maatschappelijke prestaties die de corporatie heeft geleverd gedurende de visitatieperiode. Vervolgens wordt ingegaan op de wijze waarop de opgaven en ambities formeel zijn vastgelegd. Als laatste vindt de beoordeling plaats, waarbij enerzijds de prestaties worden gerelateerd aan de opgaven per prestatieveld en anderzijds een oordeel wordt gegeven in hoeverre de eigen ambities passen bij de externe opgaven.

1.2 Opgaven

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

1.2.1 Regionale opgaven

Regionaal Prestatiekader 2013-2018 – Woningmarkt Oost-Groningen

Dit document is getekend op 31 jan 2014 door de gemeenten Bellingwolde, Menterwolde, Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, de Provincie Groningen, de corporaties Acantus, Groninger huis, Lefier, Woonzorg Nederland en negen zorginstellingen.

In het Prestatiekader wordt gesteld dat het regionaal woningmarktbeleid zich moet richten op de verbetering en vernieuwing van de bestaande voorraad en het waar nodig aanvullen van deze voorraad met segmenten waar vraag naar ontstaat die niet in de bestaande voorraad kan worden geacomodeerd. Verder moeten doorstroming en keuzemogelijkheden voor de woonconsument worden bevorderd en wordt aangestuurd op evenwicht tussen vraag en aanbod in een stabiliserende en op termijn krimpende vraag. Op termijn wordt een sloop- en verdunningsopgave manifest. Daarbij moet gestreefd worden naar een gezonde krapte in de woningmarkt. Kwalitatieve versterking van de bestaande woningvoorraad is de hoofdpoging.

Concreet worden acht afspraken gemaakt over het scheiden van wonen en zorg, de sociale huurvoorraad, duurzaamheid, vernieuwing en monitoring.

- Afspraak 1: Opvang van gevolgen van het scheiden wonen en zorg
 - extramuraal huisvesten van mensen met Zorg Zwaarte Pakketen (zzp) 1 t/m 4;
 - digitalisering in de zorg door middel van technologische toepassingen;
 - dagbesteding en andere randvoorwaarden;
- Afspraak 2: Passendheid van de sociale huurwoningvoorraad
 - beschikbaarheid sociale huurvoorraad: monitoring;
 - sociale huur in kleine kernen;
- Afspraak 3: Duurzaamheid en woonlasten
 - corporatieve voorraad: beleid voeren met ambitie balans te houden tussen huur, energie en gemeentelijke woonlasten;
 - particuliere voorraad;

- Afspraak 4: Verkoop sociale huurwoningen
 - gemeenten en corporaties zien de verkoop van huurwoningen als strategisch instrument en op regionaal niveau wordt onderzocht wat de gewenste verhouding huur-koop is;
- Afspraak 5: Participatie en leefbaarheid
 - tijdig informeren van bewoners, vroegtijdig betrekken bij planvorming, positief inspelen op burgerinitiatieven en transparantie in besluitvorming;
- Afspraak 6: Krimp op termijn
 - gemeenten ontwikkelen in regionaal verband een beleid waarmee particuliere onttrekkingen worden gefaciliteerd/gestimuleerd. Corporaties stellen zich hierin ondersteunend op;
- Afspraak 7: Verdunningsopgave
 - De gemeenten moeten kunnen blijven inspelen op lokale ontwikkelingen, vraag naar nieuwe segmenten. Er is flexibiliteit nodig in programma en in tijd en de basisafpraak op dit punt is: de woningmarkt volgt de vraagontwikkeling per gemeente, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Afspraak 8: Regionale afstemming
 - uitwisseling bouwruimte
 - relatie Prestatiekader, Provinciale Omgevingsverordening, lokale woonplannen en bestemmingscapaciteit

Convenant Eemsdelta – Woon en Leefbaarheidsplan regio Eemsdelta

In het Eemsdeltagebied hebben de vier DEAL-gemeenten (Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum) in 2013 samen met de Provincie en maatschappelijke organisaties het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta ondertekend. Het Woon- en Leefbaarheidsplan is een langetermijnvisie, waarin de vier gemeenten en de provincie, in samenwerking met partijen als woningcorporaties, zorginstellingen en scholen, een koers uitzetten voor de toekomst van de regio. Met elkaar wordt gewerkt aan een regio waar het prettig wonen en leven is. Het plan richt zich op kwalitatief goede en bereikbare voorzieningen en op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook de zeven in het DEAL-gebied werkzame woningcorporaties, waaronder Acantus, zijn intensief betrokken bij de totstandkoming. Naast het Woon- en Leefbaarheidsplan zijn per gemeente uitvoeringsplannen gemaakt. Voor Delfzijl komen deze uitvoeringsplannen overeen met de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Delfzijl en Acantus.

Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen (2011)

De zeven Oost-Groninger gemeenten, de Provincie Groningen, organisaties van zorg en welzijn, onderwijs, cultuur en corporaties zijn met elkaar hebben met elkaar samengewerkt aan het Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen. Het Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen is een integrale toekomstvisie en is gericht op de leefbaarheid en voorzieningen in Oost-Groningen. Bij de uitwerking van twee thema's is Acantus betrokken. In de eerste plaats bij het thema 'woningmarkt', waarover een Regionaal Prestatiekader Woningmarkt Oost-Groningen 2013-2018 is samengesteld, met daarin de bevolkings- en huishoudensprognoses en met doelstellingen dat er in 2108 niet meer woningen in het gebied staan dan in 2013. De zeven Oost-Groninger gemeenten, de Provincie Groningen en de vier woningcorporaties hebben dit kader onderschreven. Verder is Acantus samen met Lefier, de gemeenten Stads kanaal en Vlagtwedde, de Provincie, de Rabobank en VNO-NCW Noord betrokken bij het experiment van aanpak van de particuliere woningvoorraad in de gemeenten Stads kanaal en Vlagtwedde. De uitwerking van het prestatiekader komt onder andere tot uiting in de nieuw op te stellen lokale akkoorden (prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties) op gemeentelijk niveau.

1.2.2 Lokale opgaven

Delfzijl

Prestatieafspraken gemeente Delfzijl-Acantus (2010-2014)

In het document wordt invulling gegeven aan de prestatieafspraken voor vier jaar met een doorzicht naar de langere termijn tussen de gemeenten Delfzijl en Stichting Acantus. Daarin zullen de nieuwste inzichten in de ontwikkeling in demografie en woningvoorraad vertaald worden naar de praktijk van beheer, transformatie en vernieuwing van de woningvoorraad. Er zal aansluiting worden gezocht bij de nog vast te stellen DEAL afspraken (waarschijnlijk eind 2010) en het verdiepingsonderzoek van de corporaties naar de uitkomsten van het Pact van de regio Eemsdelta (er wordt door de corporaties getwijfeld aan de omvang van het woon- en sloopprogramma zoals in het Pact genoemd).

De belangrijkste afspraken en opgaven voor Acantus in de periode 2010-2014 zijn:

- In ieder geval nog 78 nieuwe sociale huurwoningen realiseren (op basis van eerdere afspraken met OMD, Ontwikkelingsmaatschappij Delfzijl, per 1-4-2010 verder onder de vlag van de gemeente Delfzijl); de nieuwbouwlocaties zijn nader te bepalen en er moet een relatie gelegd worden met de krimpopgave.
- De inzet van extra buurtbeheer voor beheer en onderhoud 'buiten' maar ook voor de sociale infrastructuur;
- Voortzetten activiteiten in Pand 47 te Zeis om de leefbaarheid te verbeteren; ook inzetten in Delfzijl Noord in de Finsestraatflat;
- Conciërgefuncties in de flats handhaven en mogelijk uitbreiden in de wijken;
- Duurzaamheid: woningen worden regulier verbeterd, functioneel en energetisch (isolatiemaatregelen) met als doel meer kwaliteit en wooncomfort in de huurwoningen brengen;
- Gebiedsontwikkeling (Tuikwerd, Delfzijl Noord, Centrum).
- Dorpsontwikkelingsplan Farmsum: verkoop gematigd continueren en aandacht voor behoud goedkope voorraad en woonomgeving;

Uitwerkingsprogramma Samenwerkingsovereenkomst Delfzijl-Acantus (2013-2022)

Acantus en de gemeente Delfzijl hebben in februari 2013 een Samenwerkingsovereenkomst getekend. Doel van de Samenwerkingsovereenkomst is om de krimp in Delfzijl zo goed mogelijk te faciliteren en daarmee de leefbaarheid en het wooncomfort van de bewoners in de wijken en dorpen van Delfzijl in de toekomst voldoende te garanderen.

De Samenwerkingsovereenkomst is een voorzetting van de Prestatieafspraken 2010 tussen de gemeente Delfzijl en Acantus. Tevens is de Samenwerkingsovereenkomst een uitwerking van afspraken uit het Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta.

Samenwerkingsovereenkomst Landelijk gebied gemeente Delfzijl (2014-2017)

De gemeente Delfzijl, Woongroep Marenland, Woonstichting Groninger Huis, Woonzorg Nederland en Woningstichting Acantus komen deze samenwerkingsovereenkomst overeen als uitwerking van het deel 'Wonen', Woon- en Leefbaarheidsplan van de DEAL regio. De gemeente Delfzijl en betrokken corporaties werken, ieder met de eigen verantwoordelijkheid, samen in de gebiedsontwikkeling voor de dorpen binnen de gemeente Delfzijl.

Deze samenwerkingsovereenkomst geldt voor de periode van 2014 tot en met 2017. In het jaar 2017 wordt de voortgang van de uitvoering van de afspraken beoordeeld, uitmondend in een vervolgspraak voor de daarop volgende vijf jaar. Ook gedurende de periode tot en met 2017 zal de voortgang in de uitvoering van de afspraken door partijen periodiek worden geëvalueerd en

geactualiseerd op basis van monitoring waarbij aansluiting wordt gezocht bij de momenten van monitoring, onderzoek en evaluatie in Eemsdelta verband.

In deze samenwerkingsovereenkomst gaat het over:

- Voorgenomen maatregelen in twaalf dorpen van de gemeente Delfzijl;
- De gebiedsontwikkeling van partijen en de samenwerking ten aanzien van planontwikkeling en bouw- en slooprojecten;
- De afstemming en samenwerking op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg;
- De samenwerking op sociaal maatschappelijk terrein en de te realiseren doelen voor kwetsbare doelgroepen waaronder ouderen;
- De financiële mogelijkheden om voorgenomen maatregelen te realiseren;
- De relatie met bewoners en andere betrokken partijen. De woonwensen van bewoners maken onderdeel uit van de planvorming;
- De organisatie van de samenwerking tussen de gemeente en werkzame corporaties via een stuurgroep en kerngroep model.

Vlagtwedde

Koersdocument Wonen en Zorg, Gemeente Vlagtwedde (2011)

De betrokken partijen gaan een samenwerkingsverband aan op gebied van Wonen Welzijn & Zorg. Uitwisseling van informatie, afstemming van voorzieningen, diensten en producten ten behoeve van de klant. Het realiseren van een woonservicegebied in Ter Apel rondom de Prof. Tuntlerlocatie, zal hiervoor verder uitgewerkt worden.

Het document is te beschouwen als een gezamenlijke visie van alle betrokken partijen, te weten Woonzorg Nederland, Acantus, Rzijn, de Trans, Humanitas DMH, Meander, NOVO en de gemeente Vlagtwedde. In het Koersdocument wordt door deze partijen richting gegeven aan huisvesting en voorzieningen voor bijzondere doelgroepen in de gemeente Vlagtwedde voor de periode 2011-2025. Binnen het proces en de totstandkoming van dit Koersdocument heeft de gemeente Vlagtwedde de rol van initiatiefnemer en regisseur. Voorlopig gaat het om de volgende projecten:

Welzijn en Zorg

- Opzetten van een integraal team voor thuiszorg in de Linten en het buitengebied;
- Opzetten van een integraal team voor de verzorging en begeleiding van mensen met een verstandelijk beperking;
- Werken aan intensiever medegebruik van accommodaties en facilitaire diensten en producten;

Wonen

- Onderzoek naar clustering en verbetering van zorgvastgoed/voorzieningen in de kern Ter Apel;
- Het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor het gebied rondom de Pr. Tuntlerlocatie;
- Behoud van de huidige (woon)voorziening in het dorp Vlagtwedde;
- Eventuele wensen tot uitbreiding van intramurale (woon)voorzieningen eerst onderling af te stemmen en indien mogelijk eerste gebruik te maken van al bestaande (woon)voorzieningen;
- Woningmarktonderzoek doen in de gemeente Vlagtwedde.

Oldambt

Woonplan Oldambt (2009) 'Het woonbeleid voor de periode 2009-2018'

Dit Woonplan bevat een visie op wonen in de nieuwe gemeente Oldambt, voortgekomen uit de drie gemeenten Reinderland, Winschoten en Scheemda (per 1 januari 2010). Het Woonplan is een strategisch beleidsplan en geeft de gewenste ontwikkelingen aan met de nodige flexibiliteit. Met dit woonplan wil de nieuwe gemeente Oldambt een kwaliteitsslag op gang brengen, waarbij de woningvoorraad in de komende jaren vernieuwd wordt en er een duurzaam kwalitatief evenwicht op de woningmarkt ontstaat. Ook nieuwbouw speelt hierbij een rol, maar dan vooral gezien als kwalitatieve aanvulling van de bestaande woningvoorraad.

De kwaliteit van het “wonen” op zich maar ook de kwaliteit van zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Dit is dan ook de hoogste prioriteit van het Woonplan. Het woonbeleid moet adequaat in kunnen spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt en op (veranderende) wensen van (toekomstige) bewoners. Noodzakelijk is om de woningmarkt goed te volgen, met andere partijen regelmatig overleg te voeren en op tijd keuzes te maken.

Woonakkoord Oldambt 2011-2014

In dit Woonakkoord zijn de afspraken vastgelegd tussen de gemeente Oldambt en de vier woningcorporaties die in de deze gemeenten werkzaam zijn. De afspraken hebben betrekking op de uitvoering van het woonbeleid voor de jaren 2011 tot en met 2014. Het Woonakkoord is te beschouwen als een uitwerking van het Woonplan Oldambt uit 2009. Kort samengevat behelst het akkoord het volgende :

- Ook met minder mensen meer woonkwaliteit bieden in dorpen en wijken;
- De gemeente regisseert de samenwerking van de betrokken partijen;
- Een decentrale en gebiedsgerichte aanpak;
- Inzetten op monitoring en flexibiliteit in programmering en planning

De twintig afspraken waarin het akkoord heeft geresulteerd zijn gebaseerd op een aantal uitgangspunten en kwaliteitsdoelen die door de partners zijn onderschreven. Elke partners heeft hierin zo concreet mogelijk weergegeven welke bijdrage aan het realiseren van de doelen en afspraken in de periode 2001-2014 zal worden geleverd.

De afspraken zijn gerubriceerd onder de volgende thema's:

1. Woningverbetering, woningbouw en wijk- en dorpsverbetering;
2. Woningverkoop en sloop;
3. Wonen en zorg, leefbaarheid en bewonersparticipatie;
4. Investerings;
5. Monitoren, onderzoek, evaluatie en borging;

Veendam

Lokaal Akkoord 2009-2013

In oktober 2009 is een lokaal woonakkoord gesloten tussen de gemeenten Veendam en Acontus. De gemeente Veendam en Acontus hebben gezamenlijk de volgende te realiseren ambities in Veendam:

1. Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat realiseren in de wijken en dorpen van Veendam. Acontus zal daar aan bijdragen in wijken waar zij woningen beheert. De gemeenten en Acontus zullen op wijkniveau intensief samenwerken, ook met andere partijen zoals bewoners en maatschappelijke instellingen;

2. In de wijken zullen we zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de woonwensen van bewoners, zowel in kwalitatieve zin als in aantallen, waarbij het accent ligt op de kwaliteit. Duurzaamheid, veilige wonen en een prettige omgeving zijn kernthema's;
3. Voor Veendam als geheel zullen we steeds zorgen voor een voldoende aantal goede en betaalbare woningen voor de mensen die daarop zijn aangewezen;
4. Woningen moeten aan veranderende eisen voldoen, afhankelijk van de levensfase van de bewoners. Het is belangrijk dat veel woningen 'levensloopbestendig' zijn, een goede huisvesting bieden aan bewoners in alle levensfasen. We bereiken dit door nieuw te bouwen en woningen aan te passen. De woningen in Veendam bieden daarmee goede huisvesting aan bewoners in diverse levensfasen voor jongeren, gezinnen en senioren;
5. Waarborgen dat mensen in een kwetsbare positie, bijzondere groepen, goed terecht kunnen op de woningmarkt van Veendam;

De ambities zijn omgezet in een zevental prestatievelden:

- Leefbaarheid;
- Kwaliteit van de woning;
- Passende woningen voor verschillende bevolkingsgroepen;
- Bestaande woningvoorraad: (des)investeringen;
- Nieuwbouw;
- Betrekken van bewoners bij beleid;
- Restbepalingen;

Pekela

Versnelling herstructureringsopgave Pekela (2008)

Met de gemeente Pekela heeft Acantus een lopende prestatieovereenkomst in 2008 voortgezet met een zogenaamde 'Versneller Herstructurering'. Vervolgens was de afspraak om in 2013 een nieuw lokaal akkoord tussen gemeente en Acantus samen te stellen. Er is een ambtelijk begin gemaakt. Toen het Prestatiekader Woningmarkt Oost-Groningen tot stand kwam, geïnitieerd door de Provincie en ondertekend door alle Oost-Groninger gemeenten, corporaties en enkele zorgpartijen zijn de gesprekken over een nieuw Lokaal akkoord Pekela gestaakt. In het Prestatiekader is nl vastgelegd dat de gemeenten voor 1 januari 2015 een eigen Woonvisie gaan samenstellen en daarna worden er nieuwe prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties gemaakt.

Het doel van het Plan van Aanpak 'Versnelling Herstructureringsopgave' is om te komen tot een concrete invulling van een aantal herstructureringslocaties. Het plan van aanpak geeft inzicht in:

- De gebieden die op basis van het convenant voor herstructurering zijn aangemerkt maar nog onvoldoende in ontwikkeling zijn gekomen;
- De geplande woningbouwprojecten in die gebieden, zoals vastgelegd in het bouw- en sloopprogramma uit 2004;
- Een gemotiveerde wijziging van de nieuw geplande woningbouwprojecten;
- Een aangepaste planning;

De gemeente Pekela heeft het initiatief genomen in 2013 prestatieafspraken met Acantus te maken, welke passen binnen de afspraken die gemaakt worden binnen het Woon- en Leefbaarheidplan.

Bellingwedde

Met de gemeente Bellingwedde heeft Acantus geen prestatieafspraken in de visitatieperiode. In vergelijking met de andere gemeenten heeft Acantus in Bellingwedde een beperkt bezit

huurwoningen. In 2014 worden de voorbereidingen voor nieuwe afspraken met de gemeente Bellingwedde opgepakt.

Overige samenwerkingsovereenkomsten

Acantus heeft niet alleen met de zes gemeenten afspraken gemaakt. Ook met andere belanghebbenden zijn afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in convenanten en samenwerkingsovereenkomsten.

- Samenwerkingsovereenkomst, ten hoeve van het project 'Begeleid Wonen Ter Apel', tussen Acantus en de Stichting Rzijn (2011)
- Samenwerkingsovereenkomst tussen De Badde, Elker, Gemeente Pekela, De Kompanije en Acantus. Ten aanzien van de realisatie van 'Begeleid Wonen Pekela' (2013)
- Overeenkomst tussen de gemeente Vlagtwedde en Acantus in het kader van werkzaamheden Klussendienst in de gemeenten Vlagtwedde (2013)
- Armoedepact (2009) met de gemeenten Bellingwedde, Pekela en Veendam
- Project Waardebehoud Onroerend Goed Oost-Groningen (2011), samenwerking tussen Acantus en Rabobank, VNO-NCW Noord, Lefier en de gemeenten Stadskanaal en Vlagtwedde.
- Samenwerkingsovereenkomst tbv het project 'JongerenWAD' (2011) tussen Acantus en Elker
- Convenant 'JongerenWAD' (2011), tussen Acantus en gemeenten Delfzijl en Appingedam en diverse welzijnsorganisaties
- Raamovereenkomst LIMOR (2013), Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, inzake de beschikbaarheid van doorstroomwoningen tbv de vangnetvoorzieningen te Appingedam;
- Samenwerkingsovereenkomst, tbv project 'Wonen met Kansen' (2013), Acantus en NEON in de gemeente Oldambt
- Overeenkomst tussen Synergon Groen en Acantus Groep in het kader van werkzaamheden klussendienst in de gemeente Oldambt (2014)
- Meerjarenplan 2013-2013, Klussenteam Delfzijl, Acantus en Gemeente Delfzijl en ISD Noordoost
- Overeenkomst BAS/Wedeka en Acantus Groep in het kader van werkzaamheden BAS in Veendam (2011)
- Samenwerkingsovereenkomst met de OGGz-partners in Veendam (2011)
- Samenwerkingsovereenkomst Integraal Ouderenproject Noord- en Oost-Groningen, Proefgebied Bellingwolde (2011)
- Dienstverleningsovereenkomst, externe, commissie Sociale Urgentie, met de GGD Groningen.
- Convenant Volkskredietbank en Acantus (2013)
- Wonen met kansen (2009-2011) NEON
- Zorg Innovatie Forum (ZIF) (2011)

1.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Acantus ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de volgende informatie:

- Prestatieafspraken 2010-2013;
- Overige samenwerkingsovereenkomsten;
- Ondernemingsplannen 2010-2013;
- Jaarbegrotingen 2010-2013;
- Monitoring prestatieafspraken 2010-2013;
- Kwartaalrapportages en jaarverslagen 2010-2013.

Met een drietal gemeenten (Veendam, Delfzijl, Oldambt) heeft Acantus prestatieafspraken gemaakt voor de visitatieperiode. In de andere drie gemeenten zijn er afspraken gemaakt op bepaalde onderdelen (herstructurering, wonen en zorg) of zijn er geen prestatieafspraken gemaakt.

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 zes. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities. De visitatiecommissie heeft gemeend, gegeven de lastige opgave in een regio met krimp en economische achteruitgang, dat de prestaties van Acantus een pluspunt rechtvaardigen ten opzichte van de generieke norm. Hiermee verdisconteert zich de landelijke norm als het ware voor de regionale werkelijkheid. Dit betreft alle prestatievelden wat betreft de opgaven.

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0	6,8
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,9	
(Des)investeringen in vastgoed	6,2	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	

1.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,0

De commissie concludeert dat Acantus, waar het de huisvesting van de primaire doelgroep aangaat, ruim voldoende prestaties heeft geleverd en waardeert dit prestatieveld met een eindcijfer 7,0. De wijze waarop Acantus omgaat met woningtoewijzing en omgaat met de betaalbaarheid van het bezit geven aanleiding tot deze beoordeling.

Het belang van het huisvesten van de primaire doelgroep is alle gemeenten waar Acantus actief is aan de orde. Vanaf 2010 werd naast het Lotingsmodel ook het Optiemodel ingevoerd, om zo meer maatwerk te bieden in gemeenten en beter op de woonbehoeften van woningzoekenden in te spelen. Met de gemeente Oldambt zijn hierover ook apart prestatieafspraken gemaakt. Er heeft in de visitatieperiode een evaluatie plaatsgevonden van de wijzigingen in de woonruimteverdeling. Naast de eigen medewerkers zijn ook gemeenten, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden gehoord over hun ervaringen met de toewijzing.

In 2012 zijn van een aantal complexen de 'doelgroep-labels' veranderd naar 'vanaf 18 jaar' in plaats van een labeling ten behoeve van een specifieke doelgroep. Hiermee wil Acantus de voorraad toegankelijk maken voor een brede doelgroep. In 2013 is besloten dat het toewijzen via opties verdwijnt, omdat de woningen soms langer leegstonden dan noodzakelijk.

In de visitatieperiode is voldaan aan de eis om minimaal 90% van de woningen te verhuren aan de doelgroep van beleid. Het aantal verhuringen aan deze groep lag in de gehele periode ruim boven 90%; in 2013 lag het aandeel zelfs op 96,4%. Er zijn met gemeenten geen concrete prestaties vastgelegd over doorstroming.

De betaalbaarheid van het bezit is goed op orde met een aanbod van 92% goedkoop en betaalbaar in 2013. In het Acantus Beleidsplan 2009-2013 staat dat haar huurprijzen ten opzicht van maximaal redelijk de komende tien jaar verder stijgt van circa 65% naar 69%. In de visitatieperiode lag het dit percentage tussen 65,7 en 67,9%.

In 2013 heeft Acantus na een analyse van de mogelijke gevolgen gebruik geen gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging bij de huurders in rekening te brengen. In verband met de krimp in haar werkgebied houdt Acantus bij de toewijzing van woningen aan huurders met een inkomen beneden de € 33.614,- geen rekening dat de laagste inkomens in de goedkoopste woningen terecht komen. Acantus geeft prioriteit aan het in alle gemeenten waar zij actief is kunnen aanbieden van woningen aan huishoudens die niet in hun eigen woonruimte kunnen voorzien. Ieder jaar wordt een bepaald percentage van het aanbod buiten het model toegewezen. Bijvoorbeeld aan huishoudens die verplicht moeten verhuizen in het kader van sloop of sociaal urgenten.

In het Woonakkoord 2011-2014 dat Acantus heeft met de gemeente Oldambt heeft gesloten staat dat Acantus niet het voornemen heeft om haar marktpositie te vergroten. Van de ruim 3.800 woningen die Acantus medio 2010 in haar bezit had, zal in 2030 nog hooguit 3.000 inzetbaar zijn voor de dan aanwezig vraag. Dit houdt in dat Acantus de voorraad versneld moet laten krimpen. Wat betreft de afname van de woningvoorraad van Acantus in Oldambt is de periode 2010-2013 nog geen sprake van een grote afname. De afname in het Acantus bezit bedroeg 0,6%. Dit komt onder meer doordat Acantus in Oldambt minder huurwoningen heeft verkocht dan was afgesproken.

1.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,0

In de visitatieperiode heeft Acantus zich hard gemaakt voor voldoende en betaalbare woningen voor senioren, voor mensen met een beperking en voor andere kwetsbare groepen op de regionale woningmarkt. De prestaties op dit prestatieveld, zoals deze naar voren zijn gekomen in gesprekken, de jaarberichten en evaluaties, worden door de commissie daarom als 'ruim voldoende' beoordeeld.

In samenwerking met zorginstellingen zijn woonprojecten voor speciale doelgroepen gerealiseerd. In de periode 2010-2013 werkte Acantus mee aan verschillende projecten voor Begeleid Wonen voor jongeren in de gemeente Oldambt, Pekela en Vlagtwedde. In deze projecten wonen jongeren van 18 tot 23 jaar die om uiteenlopende redenen niet langer thuis kunnen wonen en nog niet in staat zijn om zelfstandig te wonen. Overeenkomstig met de afspraak uit de prestatieafspraken in Delfzijl, is een overeenkomst getekend met de zorginstelling Elker (hulpverleningsorganisatie voor jongeren) waarin is vastgelegd dat Elker twee woningen gaat verhuren voor hun doelgroep. Ook in Veendam is tegemoet gekomen aan de gemaakte afspraak in het Lokaal Akkoord. Hier is voor een specifieke groep jongeren die begeleiding nodig heeft een proefproject opgestart: Werkgroep Woonbegeleiding, een samenwerkingsverband tussen de gemeente, Acantus, Companen en Wedeka. In Delfzijl is ook een samenwerking structuur gerealiseerd waarbinnen samengewerkt kan worden op het terrein van huisvesting voor mensen met GGZ-problematiek, ex-gedetineerden en andere individuele problemen. Ook in de nieuwbouw is er ook op dit terrein een aantal prestaties geleverd; zo zijn in Veendam en in de kern Scheemda respectievelijk 27 en 25 zorgappartementen

gerealiseerd voor cliënten van NOVO. Ten aanzien van de groep senioren betrof dit onder meer het bouwen van nieuwe levensloopbestendige woningen. Zo werden er onder meer in de kern Winschoten 24 appartementen met zorginfrastructuur opgeleverd in park Winschoten, in Delfzijl 27 wooneenheden en in Veendam 27 appartementen voor cliënten van zorgorganisatie NOVO. Acantus stemt de productie van woningen voor de doelgroep senioren af op de vraag. In Veendam bijvoorbeeld was in het Lokaal Akkoord sprake van extra nieuwbouw voor senioren en een onderzoek naar de mogelijkheid om bestaande woningen geschikt te maken voor deze doelgroep. Uit de evaluatie van het akkoord blijkt dat Acantus de komende jaren een overaanbod en structurele leegstand in seniorenwoningen verwacht. Er was derhalve geen marktperspectief in deze gemeente voor de bouw van extra woningen voor deze doelgroep. In de afgelopen jaren heeft Acantus alle samenwerkingsverbanden met zorg- en welzijnspartijen geëvalueerd. Dit heeft erin geresulteerd dat participatie van Acantus in een aantal pilotprojecten is beëindigd en dat het sluiten van nieuw overeenkomsten niet heeft plaatsgevonden.

1.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,9

Niet op alle terreinen van het prestatieveld 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' zijn opgaven in prestatieafspraken vastgelegd. Maar, gelet op het presteren van Acantus daar waar dit wel het geval is en op basis van prestaties buiten de opgaven om, beoordeeld de commissie dit prestatieveld met een 6,9. Acantus laat door de normstellingen in haar ondernemingsplan zien dat zij waarde hecht aan de thema's binnen dit prestatieveld en de corporatie heeft de afgelopen vier jaar veel aandacht en tijd gestoken in het thema 'duurzaamheid en energie'.

Ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer, zoals wordt bedoeld in de visitatiemethodiek, nauwelijks afspraken met de gemeenten vastgelegd. Alleen met de gemeente Oldambt zijn afspraken gemaakt over de (duurzame)kwaliteitsnorm van voor langdurig blijvend bezit. Hieraan voldoet Acantus middels het opgestelde Strategisch Voorraad Beleidsplan en het in 2011 opgestelde Milieubeleidsplan.

De kwaliteit van de dienstverlening heeft betrekking op de klantvriendelijkheid en klantgerichtheid van de corporatie. Dit aspect zien we niet in prestatieafspraken terugkomen. Jaarlijks laat Acantus de kwaliteit van de dienstverlening in de vorm van het Huurlabel meten door een externe partij (KWH). In 2010 en 2011 is het KWH-Huurlabel niet behaald door Acantus vanwege onvoldoende prestaties ten aanzien van de telefonische bereikbaarheid. In 2012 is het KWH-label behaald. Acantus scoort in 2012 en 2013 op alle onderdelen van het label gedurende de visitatieperiode ruim boven de KWH-norm van een 7.

Binnen het prestatieveld 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' zijn afspraken op het terrein van energie en duurzaamheid in prestatieafspraken vastgelegd. De afspraken zijn niet allemaal in SMART termen uitgedrukt. Met de gemeente Oldambt is voor de periode 2011-2014 afgesproken dat er jaarlijks (na een aanlooperperiode) 200 woningen extra geïsoleerd worden met twee energielabel-sprongen tot gevolg. In twee jaar tijd hebben circa 442 meer woningen in Oldambt door renovatie het energielabel A, B of C gekregen. Er is in deze gemeente flink geïnvesteerd in woningisolatie in onder meer Beerta, Winschoten en Scheemda.

Acantus geeft de voorkeur aan het verbeteren en isoleren van huizen bij mutatie, zodat de investering deels kan worden terugverdiend in de huurprijs die de nieuwe huurder gaat betalen. Daar waar schilderwerk aan de orde is biedt Acantus het plaatsen van dubbel glas aan. Huurders van 683 woningen hebben hier in 2013 gebruik van gemaakt. Deze maatregelen zorgen ervoor dat woningen een hoger energielabel ontvangen.

Een bijzondere project waarin Acantus laat zien dat zij met haar prestaties verder reikt dan de opgaven betreft de deelname aan het project 'Drie keer beter' van de Streekraad Oost-Groningen. Door voorbeeldwoningen te realiseren en de bewoners tot ambassadeur te benoemen, worden ook andere huurders en particulieren aangespoord te investeren in woningisolatie. Verder zet Acantus in op de bewustwording ten aanzien van duurzaamheid en energie van huurders, die zich gratis kunnen aanmelden aanmelding bij 'BeterPeter'. 'Peter' is een interactieve bespaarcoach die huurders helpt met het opstellen van een persoonlijk actieplan voor energiebesparing. De huurder geeft aan hoeveel en waarop hij wil besparen en Peter geeft persoonlijk advies en begeleiding hoe dat te bereiken. Alle aanmelders krijgen een handige 'douchecoach' om water en gas te besparen. Acantus heeft 'BeterPeter' gepromoot in persoonlijke brieven, in ons bewonersblad Thuis aan Huis, op de website en bij de woningverhuur.

Voorts zijn er diverse initiatieven op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid waar Acantus in de visitatieperiode nauw bij betrokken was. Zo is de corporatie al jaren deelnemer aan het Versnellingssteam Duurzaamheid Noordelijke Corporaties en participeert zij in het project Zonnig Huren van samenwerkende woningcorporaties.

1.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

6,2

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties op het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met een gemiddeld eindcijfer 6,2. De commissie is tevreden over de prestaties op het thema nieuwbouw in Delfzijl en het aantal woningen dat verbeterd is in Veendam. Het niet geheel behalen van de verkoopopgaven in de gemeenten Veendam en Oldambt hebben de totale beoordeling in negatieve zin beïnvloed. Alles overziend komt de commissie tot een oordeel 'voldoende' voor dit prestatieveld.

Ondanks veranderende omstandigheden en afname van beschikbare middelen zijn er gedurende de visitatieperiode diverse nieuwbouwprojecten van de grond gekomen. In de periode 2010-2013 zijn 253 nieuwe huurwoningen opgeleverd in de kerngemeenten, zijnde 82% van het begrote aantal. In Delfzijl zijn inclusief de woningproductie in de jaren 2010 t/m 2013 372 van de overeengekomen 450 woningen gerealiseerd, waarmee 83% van de prestatieafspraken is nagekomen. In Oldambt is ongeveer 60% van het aantal nieuwe huurwoningen opgeleverd waar in het Woonakkoord op werd gerekend. In Veendam is aan de norm voldaan en in de overige gemeenten lagen geen prestatieafspraken onder de (bescheiden) nieuwbouw. Slechts in één gemeente (Delfzijl) zijn prestatieafspraken gemaakt over het aantal te slopen woningen en deze prestatie is door Acantus geleverd. Met de gemeente Oldambt is afgesproken dat sloop moet passen in de gebiedsvisies.

In de periode 2010-2013 zijn er 143 huurwoningen verkocht (gemiddeld 35 woningen per jaar), waarmee de realisatie van de voornemens op dit punt op schema ligt. In het Lokaal Akkoord Veendam werd voor 2009-2012 uitgegaan van de verkoop van 10 tot 15 woningen per jaar. Deze prestatie is niet gehaald, Acantus heeft gemiddeld circa. 6 huurwoningen per jaar verkocht. De afspraak in de gemeente Oldambt betrof de verkoop van ruim 150 huurwoningen in de periode 2011-2014 en vlak daarna. De cijfers in de periode 2011-2013 laten zien dat slechts 29 woningen bij mutatie zijn verkocht wat betekent dat de realisatie achterloopt op schema. Acantus heeft het Strategisch Voorraad Beleid opgesteld voor 2009-2013, waarin haar voornemens voor het aantal te slopen woningen, nieuwbouw, te verbeteren en te isoleren woningen zijn vastgelegd.

1.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

Op het terrein van leefbaarheid heeft Acantus in de visitatieperiode veel initiatieven ontplooid en diverse convenanten en intentieovereenkomsten getekend. De zichtbare prestaties op het prestatievel 'kwaliteit van wijken en buurten' in relatie tot de opgaven hebben geleid tot het gemiddelde eindcijfer van 7,0.

In de visitatieperiode heeft Acantus jaarlijks tussen 1 en 1,3 miljoen euro geïnvesteerd in leefbaarheid. Jaarlijks is een financiële bijdrage geleverd aan activiteiten georganiseerd door verschillende bewonersgroepen.

In Delfzijl trekken Acantus en de gemeente samen op om de leefbaarheid op peil te houden. In deze gemeente toonde Acantus zich in de gemaakte Prestatieafspraken bereid om jaarlijks een bedrag van 75.000 euro beschikbaar te stellen voor de 40+ wijken. In 2013 hebben de gemeente en Acantus een Samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de aanpak van de woningen en woonomgeving. Voor delen van Delfzijl-Noord is extra buurtbeheer ingezet en in de wijk Tuikwerd werd het project 'Buurt de baas' voortgezet.

In 2009 zijn alle 63 wijken waar Acantus bezit heeft beoordeeld op basis van algehele woningkwaliteit in de context van leefbaarheid, voorzieningen en de noodzaak van verandering. Op basis hiervan is een rangorde en aanpak opgesteld. Om de buurt leefbaar te houden heeft Acantus in 2013 de inzet van buurtconciërges onderzocht. In 2013 zijn voorbereidingen voor een pilot getroffen en in 2014 worden buurtconciërges aangesteld en gaat de pilot van start in een aantal wijken in het werkgebied. Er zijn diverse projecten met stakeholders uitgevoerd. Acantus heeft samengewerkt met SPBA binnen het project 'Krimp en leefbaarheid in Oost Groningen'. Met Landschapsbeheer Groningen gaat Acantus in samenwerking met de omwonenden een aantal pilots opzetten om tot een natuurlijke invulling van braakliggende gebieden te komen.

1.4 Ambities

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

1.4.1 Beleidsplan 2009-2013 'Voel je thuis'

In het beleidsplan heeft de woningcorporatie Acantus de volgende missie verwoord:

'Voel je thuis! Met deze missie werken we eraan mensen in ons werkgebied te helpen aan goede en betaalbare huurwoningen in een plezierige, goede woonomgeving. We vinden namelijk dat wonen niet alleen een dak boven het hoofd betekent. De woonomgeving is net zo belangrijk! Wonen staat voor gemak en comfort, voor veiligheid en gemeenschapszin, in de straat, de wijk en in de buurt'.

Er worden zeven hoofdthema's benoemd:

- De huurders, het huurbeleid en woonlasten;
- Woonruimteverdeelsbeleid;
- Juist aanbod aan onze doelgroepen;
- Partner in leefbaarheid
- Gebiedsgericht werken
- Een solide financieel beleid
- Aanpassing in de organisatie

Deze zeven thema's zijn uiteindelijk vertaald en geclusterd naar vier ambities:

1. Dichter bij de klant;
2. Werken aan energiezuinige woningen;
3. Woningvoorraad: minder maar beter;
4. Bouwen aan één Acantus (effectievere en efficiëntere organisatie).

1.4.2 Koers 2014-2018 'De Toekomst begint nu'

In december 2013 is het document Koers 2014-2018 vastgesteld. Hierin staat vermeld wat Acantus in 2019 hoopt te hebben bereikt:

- Van voor de huurders naar *samen met* de huurders, huurders zich mede-eigenaar van de woning laten voelen;
- Signalerende rol: medewerkers delen informatie met samenwerkingspartners uit het netwerk;
- Efficiëntere organisatie: de organisatie is in 2019 kleiner dan in 2014 met kostenbewuste medewerkers die alert zijn op inefficiëntie;
- Woningen van goede kwaliteit: bezit is kwalitatief verbeterd door enerzijds sloop van kwalitatief minder goede of slecht verhuurbare woningen. Anderzijds door structureel woningen met lage kwaliteit, maar voldoende verhuurpotentie te verbeteren zodra deze leegkomt;
- Duurzame woningvoorraad: de woningvoorraad is kleiner en de woningen zijn 'groener'; betaalbaar houden van woonlasten en het energiebewuster maken van de huurders.

1.4.3 Strategisch Voorraadbeleidsplan 2009-2013

In dit strategisch voorraadbeleidsplan heeft Acantus haar visie over de toekomst van de woningen geformuleerd en waarin de gemaakte keuzes worden onderbouwd. Om draagvlak te creëren ziet Acantus dit plan vooral als een middel om over de visie met huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen in gesprek te gaan. Het plan geeft op hoofdlijnen aan hoe Acantus haar woningbezit toekomstbestendig wil maken en dit zal maatwerk vereisen op gemeente- en wijk/buurniveau.

De belangrijkste hoofdlijnen uit het plan:

- De totale woningvoorraad zal afnemen in de periode 2009-2013. De oorzaak hiervan is dat de afname van de woningvoorraad door verkoop en sloop van woningen niet helemaal wordt gecompenseerd door vervangende nieuwbouw. Voor de komende vijf jaar gaat Acantus uit van handhaving van haar woningbezit van ongeveer 13.000 huurwoningen;
- In het strategisch voorraadbeleid voor 2009-2013 heeft Acantus 1.073 woningen gelabeld voor verkoop aan de zittende huurder of op de vrije markt als de betreffende woning leegkomt bij opzegging. Naar verwachting zal gemiddeld tussen ongeveer 50 à 70 woningen per jaar uit de bestaande woningvoorraad worden verkocht;
- Binnen het gehele werkgebied heeft Acantus voor de 2009-2013 vijf jaar 733 woningen op de nominatie voor sloop staan (peildatum 01-01-2009). De keuzes voor deze woningen zijn voornamelijk gebaseerd op de huidige onderhoudskwaliteit van de woningen. Definitieve keuzes ten aanzien van het slopen van woningen worden met de gemeenten en zittende huurders afgestemd;
- Het merendeel van de woningvoorraad zal worden doorverhuurd. In een groot deel van deze door te verhuren woningen zullen behoorlijke investeringen worden gedaan als het gaat om onderhoudswerkzaamheden en isolatiemaatregelen. Voor de periode 2009-2013 staan ongeveer 3.000 woningen gepland voor woningverbetering aan de binnenzijde.

1.4.4 Overig beleid

Op onderdelen heeft Acantus nader beleid uitgewerkt. In het **'Milieubeleidsplan Acantus'** uit 2011 legt Acantus vast wat zij op milieugebied wil bereiken en voor welke aanpak zij kiest. Naast het kader waarbinnen dit milieubeleidsplan staat, bevat het plan een overzicht van haar ambities op dit terrein. Die ambities worden vertaald naar een aantal concrete acties waarmee Acantus de komende jaren aan de slag gaat. Uit hetzelfde jaar stamt de **'Notitie Zorgvastgoed'**, een notitie die zich richt op de invloed die de invoering van de NHC heeft op het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties. De notitie **'Huisvesting bijzondere doelgroepen in individuele woningen'** is in 2012 opgesteld om een beeld te krijgen van de huidige situatie op het terrein van begeleid wonen van cliënten van zorgaanbieders. Het aantal aanvragen voor huurwoningen voor deze groep neemt toe en er zijn meer nieuwe zorgaanbieders op de markt gekomen die zich bezighouden met kleinschalige zorg aan mensen met een verstandelijke beperking en/of begeleid wonen van jongeren. In deze notitie worden beleidsaanbevelingen gedaan hoe om te gaan met vragen naar huurwoningen vanuit de zorg- en hulpverleningsorganisaties. De voorschriften voor de waarderingsgrondslagen ter bepaling van vermogen en resultaat zijn herzien. In de **Notitie waarderingsgrondslagen** uit 2013 wordt deze problematiek vanuit meerdere gezichtspunten belicht met aan het slot een voorstel voor besluitvorming. April 2009 is de **notitie leefbaarheidsbeleid** vastgesteld met daarin de criteria waaraan leefbaarheidsprojecten moeten voldoen om in aanmerking te komen voor financiële ondersteuning en medewerking van Acantus. Het is nu van belang om dit gewijzigde beleid te implementeren. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld. In het plan van aanpak wordt ingegaan op welke acties er ondernomen moeten worden, hoe er uitvoering van het beleid moet plaatsvinden en hoe de implementatie zal zijn.

1.5 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0 Acantus heeft in de visitatieperiode op twee momenten een ondernemingsplan vastgesteld. Eén die dekkend is voor de visitatieperiode 2010-2013 en één voor de vier jaar daarna. Bij het bepalen van haar ambities maakt Acantus gebruik van zowel input uit de externe omgeving als uit de eigen organisatie (bijvoorbeeld het strategisch voorraad beheer). De ambities zijn voor geheel in lijn met de prestatieopgaven die de commissie ziet in het werkgebied en worden veelvuldig gebruikt in het handelen van Acantus, binnen en buiten de organisatie. Op grond van bovenstaande zijn de eigen ambities als passend beoordeeld in het licht van de opgaven en beoordeeld met een 'ruim voldoende'. De visitatiecommissie is van mening dat Acantus het maatwerk levert waar in een krimpregio om gevraagd wordt.

Acantus is medeondertekenaar van diverse regionale Woon- en leefbaarheidsplannen (Eemsdelta en Oost-Groningen). Daarmee geeft Acantus aan het belangrijk te vinden dat er een toetsend kader is voor een goed woon- en leefklimaat in de gehele regio. Een visie op intensieve samenwerking met gemeenten en andere maatschappelijke partners in de regio is ook terug te vinden in het meest recente ondernemingsplan. In dit ondernemingsplan wordt eveneens een uitgebreide visie op wonen gepresenteerd waarin inkrimping een belangrijk thema vormt. De ambitie om de voorraad af te bouwen in reactie op de bevolkingskrimp past goed binnen de opgaven in de gemeenten en de regio. Acantus kiest voor een beheerste afname van het woningbezit, vooral in die dorpen waar geen basisvoorzieningen zijn. Door middel van het strategisch voorraadbeleid, een uitgebreide analyse van de toekomstige verhuurbaarheid en ontwikkelingen in de dorpen/wijken en woonwensenonderzoek, is Acantus in staat om goed onderbouwde investeringsbeslissingen te nemen.

Duurzaamheid neemt een centrale plaats in binnen de ambities van Acantus en in het werkgebied geven gemeenten en stakeholders aan dat het maatschappelijk wenselijk is om te investeren in duurzame en energiebesparing om het energieverbruik terug te dringen. Maar ook vanuit het

oogpunt van betaalbaarheid vindt Acantus het belangrijk dat de energiekosten binnen de totale woonlasten betaalbaar blijven voor de huurders.

1.6 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. Zoals hierboven aangehaald heeft de visitatiecommissie in haar oordeel laten meewegen dat de wijze waarop Acantus inspeelt op de bevolkingskrimp in haar werkgebied heeft laten meewegen. De feitelijke prestaties van Acantus, geleverd onder de moeilijke omstandigheden in het werkgebied, geven aanleiding tot een waardering boven de norm.

Tabel 1.2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				6,8
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,0		75%	
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,9			
(Des)investeringen in vastgoed	6,2			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0			
Ambities in relatie tot de opgaven	7,0		25%	

2 Presteren volgens belanghebbenden



2.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Acantus, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarbij wordt niet enkel ingegaan op de beoordeling, maar ook op de onderliggende toelichting van de beoordeling. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. In de bijlagen is weergegeven met welke belanghebbenden is gesproken in het kader van de maatschappelijke visitatie.

2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

In overleg met Acantus is er voor gekozen om belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie te betrekken door middel van persoonlijke interviews en een belanghebbendenbijeenkomsten. Huurders zijn in de visitatie betrokken via gesprekken met het Bewoners Platform Delfzijl (BPD) en de Stichting Platform Bewonersorganisaties Acantus (SPBA). De gemeenten Bellingwedde, Vlagtwedde, Delfzijl, Pekela, Veendam en Oldambt zijn op bestuurlijk én ambtelijk niveau betrokken bij de visitatie. Daarnaast hebben groepsgesprekken plaatsgevonden met maatschappelijke partners waarbij de provincie Groningen, een collega-corporatie, diverse zorg- en welzijnspartners en overige belanghebbenden aanwezig waren. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- De mate waarin zij tevreden zijn over de prestaties van en de relatie met Acantus en over de communicatie met de corporatie als ook hun invloed op het beleid van Acantus;
- Mogelijke verbeterpunten voor de corporatie.

De belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatige beoordeling te geven van de prestaties van Acantus op de vijf prestatievelden. Daarnaast hebben de belanghebbenden een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie met Acantus als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie. Daarnaast hebben de belanghebbenden de ruimte gekregen hun beoordeling in te kleuren en Acantus een boodschap mee te geven, waarbij aandacht is voor verbeterpunten voor de corporatie.

In onderstaande paragrafen 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.

2.3 Beoordeling

Bij de maatschappelijke visitatie van Corporatie zijn belanghebbenden betrokken vanuit diverse richtingen, namelijk:

- Vertegenwoordiging van de huurders;
- Gemeenten;
- Welzijn- en zorgpartners;
- Collega-corporaties;
- Overige belanghebbenden.

2.3.1 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 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden

	Huurders	Gemeenten	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties</i>				
Huisvesting van de primaire doelgroep	5,7	7,0	7,0	6,6
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,2	7,0	6,5	6,9
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,7	6,8	7,5	7,0
(Des)investeringen in vastgoed	6,3	5,8	6,7	6,3
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0	6,8	6,5	6,4
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie</i>				
Relatie en communicatie	7,5	6,8	7,3	7,2
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid</i>				
Involed op beleid	7,0	5,8	4,5	5,8
Gemiddeld				6,6

Huisvesten van de primaire doelgroep

6,6 Het prestatieveld huisvesten van de primaire doelgroep wordt gemiddeld met een 6,6 beoordeeld. De onderliggende cijfers per belanghebbendengroep verschilt. De kritische beoordeling door de huurders komt voort uit zorg voor de betaalbaarheid van woningen. De huren van de woningen liggen volgens de huurders gemiddeld hoog en men meent dat de huren in de toekomst verder zullen stijgen. Huurders menen dat woningen met een huur net onder de liberalisatiegrens formeel tot de sociale huursector behoren, maar dat praktisch gezien; gelet op de relatief lage inkomens in het werkgebied van Acantus geen sprake is van huurwoningen die voor de laagste inkomensgroepen betaalbaar zijn. Huurders staan achter het 'tweede kans beleid' van Acantus. Ze vragen wel om meer aandacht voor de vraag waar betrokken doelgroepen worden geplaatst om overlast te voorkomen.

De gemeenten geven als toelichting op het cijfer aan dat zij de prestatie van Acantus op dit punt ruim voldoende vinden; zo achten zij het woonruimte verdeelsysteem dat Acantus hanteert transparant; tegelijkertijd wordt aangegeven dat meer op basis van urgentie zou moeten worden toegewezen. Het integrale woonlastenbeleid wordt gewaardeerd. Ook door gemeenten wordt gewezen op het lage gemiddelde inkomen in het werkgebied van Acantus; dit is een bedreiging voor de betaalbaarheid.

Overige belanghebbenden zien een risico in de concentratie van te veel lage inkomensgroepen. Verder wordt de indruk geuit dat Acantus relatief dure woningen verhuurd in relatie tot de inkomens van huurders.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

6,9

Huurders waarderen de prestatie van Acantus ten aanzien van bijzondere doelgroepen, die in voorkomende gevallen snel door de corporatie worden gehuisvest. Huurders vragen om expliciet beleid voor senioren die niet meer passen wonen in hun eigen woning die niet of slecht verkoopbaar is.

Enkele gemeenten achten Acantus wat reactief bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Het tweede kans beleid biedt mogelijkheden voor verbetering op het terrein van bijvoorbeeld preventie. Gemeenten stellen ook dat Acantus bijzondere problemen goed oplost.

Overige belanghebbenden menen dat Acantus zich star opstelt ten opzichte van bijzondere gevallen. Er zou een tekort zijn aan geschikte woningen voor bijvoorbeeld randgroepjongeren. Er wordt kritiek geuit op de kwaliteit van woningen voor bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld ten aanzien van de installaties.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,0

Huurders herkennen de inspanningen van Acantus als het gaat om het renoveren van bestaand bezit. Zij zien een kwaliteitsverschil tussen de meer stedelijke en meer landelijke kernen waarbij de kwaliteit van de stedelijke voorraad als beter wordt beoordeeld.

Vanuit de gemeenten wordt opgemerkt dat Acantus nog steeds stappen kan maken als het gaat om de kwaliteit van haar bezit. De kwaliteit is niet overal op het vereiste peil. Er is waardering voor de inspanningen rond bijvoorbeeld het slopen van kwalitatief slechte woningen. Het laten van keuzes aan huurders om voor meer kwaliteit meer te betalen wordt gewaardeerd.

Veel 'overige belanghebbenden' hebben beperkt zicht op de kwaliteit van woningen en woningbeheer. Sommigen menen dat er sprake is van (te) grote verschillen tussen de kwaliteit in de 'dorpen' en de stedelijke kernen.

(Des)investeren in vastgoed

6,3

Huurders menen dat het investeringsprogramma van Acantus op een relatief laag pitje heeft gestaan in de laatste jaren, nadat circa tien jaar geleden de grote sloopoperatie in Delfzijl heeft plaatsgevonden. Daar waar in de achterliggende jaren nieuwbouw is gepleegd is de kwaliteit goed. Het blijven investeren in kwaliteitsverbetering is volgens de huurders nodig, ook in de 'buitengewesten' waar naar de mening van huurders minder aandacht naar uitgaat dan naar 'kernegebieden'.

Ook vanuit gemeenten wordt aangegeven dat het investeringsprogramma van Acantus de laatste jaren beperkt is gebleven. Hier wordt begrip voor de beperkte financiële situatie aan gekoppeld. Een enkele gemeente vindt dat Acantus op dit punt beter had moeten én kunnen presteren. Het verkopen van woningen om investeringsruimte te vergroten wordt als een risico gezien. Dit kan de problematiek van kwaliteitsachterstand in de particuliere voorraad vergroten. Er is voldoende aanbod op de particuliere markt.

Ook overig belanghebbenden menen dat in de periode waarover de visitatie gaat sprake is van een relatieve windstille als het gaat om (des)investeringen in vastgoed.

Kwaliteit van wijken en buurten

6,4

Huurders roepen Acantus op om zich (weer) meer bezig te houden met leefbaarheid, bijvoorbeeld door het actief participeren in sociale wijkteams. Het introduceren van 'buurtconciërges' achten zij een goede zaak. Zij moeten hun vruchten nog gaan afwerpen. Huurders merken op dat bij te weinigen bekend is dat Acantus een 'potje' heeft voor initiatieven in het kader van leefbaarheid. Hier zou de corporatie meer ruchtbaarheid aan kunnen geven. Huurder achten het belang een krachtiger opstelling van Acantus in de aanpak van overlast zeer hoog. Ze hebben de indruk dat de corporatie daar terughoudend in is om de privacy van betrokkenen te bewaken.

Gemeenten signaleren dat Acantus een slag heeft gemaakt in sociaal beheer. De corporatie denkt met de gemeente mee op dit punt. Niet alle gemeenten zien het een taak voor Acantus om in sociale wijkteams te opereren. Het beleid dat er op gericht is om tuinen netjes te houden wordt gewaardeerd. Gewaarschuwd wordt voor een te grote concentratie van lagere inkomensgroepen.

Overige belanghebbenden achten Acantus niet bijzonder pro-actief. Opgemerkt wordt dat mooie brochures dit niet kunnen verbloemen. Daartenover staat de observatie dat veel wordt geïnvesteerd in leefbaarheid in bijvoorbeeld Delfzijl. Ook het tuinbeleid wordt genoemd en gewaardeerd.

2.3.2 Relatie en communicatie

7,2

Huurder geven aan dat de communicatie met individuele medewerkers van Acantus (zoals de directeur bestuurder of de manager Wonen) goed is. Het periodieke overleg met het Management Team wordt gewaardeerd.

Gemeenten menen dat de bereidheid tot communiceren bij Acantus aanwezig is. De verstandhouding is goed. Mensen in de organisatie hebben een gering mandaat. De corporatie durft het (beargumenteerd) oneens te zijn met belanghebbenden. Toch wordt ook opgemerkt dat Acantus de rug niet altijd recht houdt onder invloed van maatschappelijke druk. De corporatie maakt duidelijk waar zij in hoofdlijnen voor staat. Gemeenten zijn op de hoogte van het beleid van Acantus; ze weten niet altijd of terughoudendheid in het beleid voortkomt uit (zelf gekozen) risicomijdend gedrag of de noodzaak terughoudend te zijn met investeringen.

Overige belanghebbenden geven verschillende signalen af over de kwaliteit van de communicatie met Acantus; sommigen ervaren de corporatie als open, anderen juist niet. Gesteld wordt dat de communicatie met betrekking tot het uitvoerend niveau goed is, maar dat de communicatie op beleidsmatig niveau onvoldoende is. Acantus komt met voldongen feiten: 'zo gaan we het doen'.

2.3.3 Invloed op beleid

5,8

Sommige huurders stellen dat hun invloed op het beleid van Acantus duidelijk te wensen over laat. Zij menen dat hun adviezen onvoldoende worden overgenomen, ook niet als zij naar de mening van de huurders met redelijke argumenten omkleed zijn. Andere huurders zijn wel tevreden met de mate van invloed op het beleid van Acantus.

Gemeenten merken op dat Acantus bij tijd en wijle voor onaangename verrassingen heeft gezorgd. Het meenemen van de gemeente, bijvoorbeeld in afwegingen rond onrendabele toppen, zou dit kunnen voorkomen. Daarnaast wordt ook tevredenheid geuit over de mate van betrokkenheid bij

beleidsvorming, zij het dat dit soms pas in de laatste fase plaatsvindt. Opgemerkt wordt dat er verbetering te zien is als het gaat om de invloed van gemeenten op het beleid van de corporatie.

Overige belanghebbenden menen dat beleidsbeïnvloeding nodig is, maar dat Acantus hier niet echt voor open staat. Er is teveel sprake van éénrichtingsverkeer. Gesteld wordt dat dit niet alleen een kwestie van (het gebrek aan) financiële mogelijkheden is maar ook te maken heeft met 'mindset' en de wens tot samenwerken.

2.4 Boodschap

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

2.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Acantus?

Figuur 2.1 Acantus in kernwoorden



2.4.2 Hebt u een boodschap voor Acantus?

Huurders

- Blijf luisteren naar de huurders
- Maak expliciet beleid rond de vergrijzingsproblematiek
- Verbeter de interne samenwerking ten behoeve van betere dienstverlening
- Zoek nieuwe wegen voor huurdersparticipatie; innoveer op dit punt
- Laat sterker het sociale gezicht van Acantus zien
- Neem je eigen verantwoordelijkheid; verschuil je niet achter (Rijks-)beleid

Gemeenten

- Blijf op een verstandige manier doen waar je voor bent opgericht
- Houdt investeringen in maatschappelijke vastgoed niet als vanzelf af
- Zet de inspanningen om een meer klantgericht organisatie te worden voort
- Wees opener, interactiever en gericht op samenwerking
- Heb meer oog voor kwaliteit
- Blijf investeren in het platteland
- Wees ambitieuzer
- Toon inzet en betrokkenheid (het gaat niet altijd om geld...)

Overige belanghebbenden

- Wacht niet te lang met het verkleinen van de voorraad i.r.t. krimp
- Wees open, ook over de eigen (financiële) (on-) mogelijkheden
- We missen Acantus in het sociale domein
- Grijp eerder in bij (dreigende) huurachterstanden in samenwerking met maatschappelijke partners
- Als je hulp nodig hebt, zeg het dan!
- Wees creatiever
- Durf het gesprek aan te gaan

3 Presteren naar Vermogen



3.1 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.

3.2 Financiële continuïteit

7 In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Acantus en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen zoals het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), Waarborgfonds Sociale Woning (WSW), documenten van de accountant, etc. Voor de meeste bronnen geldt dat de meest recente informatie betrekking heeft op het jaar 2012.

Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7. De sterke vermogenspositie en financiële ratio's van de corporatie spelen een belangrijke rol in de totstandkoming van dit oordeel, als ook de actieve wijze waarop het financieel beleid wordt gevoerd aan de hand van een compleet palet aan plannings- en control instrumenten. De wijze van verantwoording van de vermogenspositie is compleet en de corporatie zoekt actief naar mogelijkheden om tot verbetering te komen als het gaat om risicomanagement en het sturen op kasstromen.

3.2.1 Vermogenspositie

Toezichtbrief: Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteits- en solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de door de corporatie ingediende prognosegegevens 2012-2016, dVi 2012 en andere informatie, heeft het CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie. Het bij Acantus uitgevoerde onderzoek geeft het CFV geen aanleiding tot opmerkingen, nader onderzoek of het doen van interventies.

Solvabiliteit

Op basis van de financiële stukken van de corporatie blijkt dat Acantus in de jaren 2010 tot en met 2013 voldoende solvabel is geweest. Acantus heeft ruim voldaan aan de solvabiliteitseis van minimaal 15% die door het CFV wordt voorgeschreven. Als gevolg van een enigszins behoudend financieel beleid voldoet de corporatie al jaren aan de eisen van de externe toezichthouders. In 2013 had Acantus een solvabiliteit van 34% tegenover een eis van 15%. De solvabiliteit van Acantus is in de periode 2010 – 2013 niet onder het niveau van 2013 geweest.

Kredietwaardigheid

Acantus is in 2013 als kredietwaardig beoordeeld volgens de normering van het WSW. Het WSW merkt daarbij op dat Acantus in de jaren 2014 en 2015 een lichte overschrijding van de 15% norm als het gaat om het renterisico ten opzichte van het vreemd vermogen tegemoet gaat. Op voorwaarde dat Acantus geen leningen wijzigt of aantrekt die er toe leiden dat het risico in die jaren wordt verhoogd accepteert het WSW dat de bestaande situatie voortduurt. Ten aanzien van de derivatenportefeuille stelt het WSW dat Acantus door het beschikbaar hebben (en houden) van een deposito zich afdoende tegen de corresponderende risico's heeft beschermd.

Met het voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid komt Acantus in aanmerking voor borgstelling.

Interest Coverage Ratio

De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. In het boekjaar 2013 had Acantus een Interest Coverage Ratio (ICR) heeft van 2,6. Hiermee voldoet de corporatie ruimschoots aan de norm van het WSW van 1,3. Op basis van het meerjarenperspectief verwacht Acantus ook op de lange termijn te kunnen voldoen aan de ICR. In de jaren tot en met 2017 wordt een ICR van minimaal 2,5 geprognosticeerd, waarmee de corporatie ook in de komende jaren ruimschoots aan de norm voldoet.

Loan to value

De loan to value (langlopende schulden/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) ligt in de periode tot en met 2017 naar verwachting ruim onder de norm van maximaal 75%. Acantus presteert op dit punt beter dan haar referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De loan to value voor langlopende schulden ten opzichte van de WOZ waarde ligt rond de 20%. Acantus presteert op dit punt gelijk aan haar referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

3.2.2 Vermogensbeleid

Uit onder meer het jaarverslag 2013 komt naar voren dat Acantus een sterke vermogenspositie heeft. De corporatie heeft een visie geformuleerd op het vermogen en beschreven waar middelen worden gegenereerd en waar de middelen worden ingezet. Daarbij stuurt de corporatie op operationele, investerings- en financieringskasstromen. De operationele kasstromen waren in 2013 positief, waardoor het saldo liquide middelen verder is toegenomen.

In de begroting stelt Acantus de uitgangspunten voor het aankomende jaar en de vier daaropvolgende jaren vast. In de uitgangspunten worden bijvoorbeeld uitspraken gedaan over inflatiepercentages, onderhoudskostenindex, huurverhogingen, mutatiegraad, huurderiving, et cetera. Daarbij worden de wijzigingen ten opzichte van het vorige jaar expliciet gemaakt. Binnen de kaders van het treasurystatuut wordt een treasury jaarplan opgesteld, gebaseerd op de financiële jaarbegroting. In dit treasury jaarplan worden de operationele acties met betrekking tot de treasury van Acantus beschreven. Het vormt de basis voor de uitvoering van, de aansturing van en de controle op de treasurywerkzaamheden.

Acantus brengt aldus de ontwikkeling van de financiële positie in kaart en stuurt op inkomsten en uitgaven, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen en invloeden van buitenaf, zoals aflossingsverplichtingen, nieuwe financieringsbehoefte, huurtoeslagheffing en dergelijke.

Acantus legt op verschillende manieren verantwoording af over het financiële gang van zaken. Zo stelt de corporatie trimesterrapportages op, waar een voortschrijdend vergelijk wordt gemaakt tussen de jaarrekening van het jaar daarvoor en de begroting voor het desbetreffende jaar. Daarnaast wordt in maandrapportages de stand van zaken gegeven van de lopende opdrachten en de uitvoering van het jaarplan.

Wat betreft investeringen hanteert Acantus geen vooraf vastgestelde en naar type vastgoed gedifferentieerde rendementseis. Het rendement wordt per project bepaald. Op portefeuilleniveau worden directe en indirecte rendementen gemonitord via Aedex/IPD benchmarkrapporten.

In haar jaarberichten identificeert Acantus de belangrijkste (potentiele) financiële risico's, te weten het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het valutarisico, het renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en het marktrisico. Geanalyseerd wordt of de risico's feitelijk bij Acantus spelen en zo ja, hoe daarmee moet worden omgegaan. Ook in de trimesterrapportages wordt aandacht besteed aan risico's en risicomanagement. Dit geldt ook voor de trimesterrapportages die de afdeling Audit&Control opstelt. In het Jaarbericht 2013 wordt gesteld dat eind 2013 een top 13 van risico's is benoemd, waarvan de belangrijkste vijf nader worden toegelicht. Genoemde aandacht voor risico's en risicomanagement laat onverlet dat het verankeren van risicomanagement in de organisatie een concreet actiepunt betreft.

In het kader van dit actiepunt is het koersdocument is vertaald in een strategiekaart. Hierin staan de drie doelstellingen van Acantus en de bijhorende kritische succesfactoren. Daarna is het MT, Beleid en Audit&Control gevraagd om risico's te bedenken bij de drie doelstellingen van Acantus. Onder externe begeleiding genoemde risico's samengevoegd, geprioriteerd en gekoppeld aan de kritische succesfactoren uit het koersdocument. Daarnaast heeft afdeling Audit&Control gezien in hoeverre in de huidige rapportagestructuur van Acantus gerapporteerd wordt over verschillende risico's. De uitkomst wordt in 2014 nader geïmplementeerd.

3.3 Doelmatigheid



Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De commissie waardeert dit onderdeel met een 7. De visitatiecommissie heeft waardering voor de visie op het verder verbeteren van de doelmatigheid. Er is sprake van een actief beleid in deze, in aansluiting op het algemene beleid ten aanzien van de toekomst van de organisatie in relatie tot haar opgaven.

3.3.1 Netto bedrijfslasten

Uit de tabel hieronder komt naar voren dat de bedrijfslasten van Acantus in lijn liggen met de gemiddelden van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De personeelskosten per full time employment (fte) liggen lager dan bij beide referenties. Op basis van deze parameters kan gesteld worden dat Acantus relatief kosten efficiënt werkt. Het aantal verhuureenheden per fte is echter relatief laag. Tegelijk, ter verklaring, dient wel opgemerkt te worden dat de corporatie in zes gemeenten actief is: een grote regio. Punt van aandacht is verder het feit dat de bedrijfslasten in de afgelopen jaren sterk zijn gestegen, terwijl bij de referentiegroep en landelijk slechts een lichte stijging of zelfs een lichte daling is opgetreden. De visitatiecommissie heeft op dit punt vastgesteld dat Acantus concrete maatregelen heeft voorbereid waarvan verwacht mag worden dat ze op korte termijn leiden tot een stop van de kostenstijging.

Tabel 3.1 Netto bedrijfslasten 2012 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2009-2012

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2009-2012 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.367	1.349	1.396	14,5%	1,0%	-0,5%
Personeelskosten / fte	62.488	67.855	66.128			
Aantal vhe / fte	65	90	89			

Bron: CiP (2013), Acantus, Centraal Fonds Volkshuisvesting

3.3.2 Efficiencyverbetering

Acantus heeft de afgelopen jaren onder het motto '1 Acantus' gewerkt aan een efficiëntere én effectievere organisatie. De corporatie is er duidelijk over dat dit een voortdurende ambitie betreft. In 2013 is in dit kader een nieuwe organisatiestructuur geïntroduceerd met een sterkere focus op een meer efficiëntere bedrijfsvoering. Dit streven strekt zich ook uit op het terrein van de dienstverlening, die Acantus wil verbeteren door meer diensten digitaal aan te bieden. Ook de omschakeling van specialistische onderhoudsmedewerkers naar allround servicemedewerkers die vanaf 2011 is ingezet moet worden gezien in het licht van het streven naar een efficiëntere werkwijze.

3.4 Vermogensinzet

6

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Acantus de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. Daarbij is aandacht voor de inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties. Acantus voldoet in deze aan het ijkpunt voor een voldoende.

3.4.1 Inzet beschikbaar vermogen

In de periode van onderhavige visitatie is het Beleidsplan 2009 – 2013 de leidraad voor haar beleid. Hierin is een zevental leidende thema's benoemd¹ die zijn doorvertaald naar vier ambities. De thema's dekken het gehele spectrum van de werkzaamheden af, inclusief de financiële aspecten in het thema 'een solide financieel beleid'.

Acantus realiseert zich ten volle dat zij actief is in een werkgebied waar bevolkingskrimp aan de orde is. De corporatie stelt dat ook haar primaire doelgroep in omvang afneemt en dat haar woningvoorraad diengevolge kleiner zal moeten worden. De krimpopgave is sterk bepalend voor de inzet van het beschikbaar vermogen van Acantus. De sloopopgave die daarmee samenhangt vergt substantiële (des)investeringen. De huurinkomsten en de vermogenspositie van Acantus zullen afnemen. In het Position Paper is hierover het volgende geschreven:

Acantus vaart al een tijd een eigen koers. Middenin een gebied waar steeds minder mensen wonen is dat pure noodzaak. Kort gezegd zitten we na alle 'vette jaren' nu in een periode waar we – soms pijnlijke - keuzes moeten maken. We hebben te maken met gewijzigd kabinetsbeleid en we hebben minder geld te besteden. Daarnaast zet de bevolkingskrimp in onze regio door, met als gevolg dat voorzieningen zich in de economisch sterkere centrumdorpen concentreren en er sprake is van minder vraag naar woningen in kleinere dorpen. Minder mensen en minder vraag, maar we merken wel een toenemende sociale problematiek in ons werkgebied. Samengevat is onze uitdaging voor de komende jaren om met minder geld en minder woningen, onze huurders goede en passende

¹ Zie paragraaf 1.4.1 voor een overzicht van deze thema's en de vier daarmee samenhangende ambities.

woningen te blijven bieden en daarnaast voldoende aandacht en ondersteuning te blijven geven aan huurders die minder zelfredzaam zijn.

Ondanks het feit dat Acantus een financieel solide beleid voert heeft de corporatie besloten om geen extra huurverhoging door te voeren voor huurders met lagere inkomens. De corporatie geeft hiermee invulling aan haar volkshuisvestelijke opgave waarbij de betaalbaarheid van de voorraad voorop staat.

3.5 Beoordeling

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

Tabel 3.2 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	7	30%	6,6
Doelmatigheid	7	30%	
Vermogensinzet	6	40%	

4 Presteren ten aanzien van Governance



4.1 Inleiding

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

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Acantus 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.

4.2 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.

4.2.1 Plan



Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie heeft een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren, waarbij Acantus haar visie vertaalt naar doelen en operationele activiteiten, inclusief financiële onderbouwing.

Acantus legt in het Beleidsplan 2009-2013 de relatie tussen haar missie ('Voel je thuis' en een zevental thema's die richtinggevend zijn voor haar handelen. In het bedrijfsplan 2011 zijn deze thema's doorvertaald in een viertal ambities die leidend zijn voor de activiteiten van Acantus².

Binnen de kaders van het Beleidsplan stelt Acantus jaarlijks een Jaarplan (in 2010) of een Bedrijfsplan (2011) op. Hierin wordt een terugblik op het voorgaande jaar geboden en wordt de verwachte context in het desbetreffende jaar geschetst. De doelstellingen worden gekoppeld aan de prestatieafspraken en worden vertaald in afdelingsplannen die zich uitdrukken in concrete acties, inclusief planning en verantwoordelijke. Aan het Bedrijfsplan 2011 is de begroting voor het desbetreffende jaar gekoppeld. In 2012 is geen integraal Bedrijfsplan verschenen, maar heeft Acantus implementatieplannen per afdeling opgesteld als uitvloeisel van de reorganisatie 'Naar 1 Acantus' die vanaf 2011 is ingezet. In 2013 is weer een Bedrijfsplan opgesteld dat de conceptfase heeft bereikt.

In 2013 heeft Acantus de nieuwe koers voor de periode 2014-2018 vastgelegd in het zogenaamde 'Koersdocument'. De nieuwe koers kan gezien worden als een aanscherping van het Beleidsplan 2009/2013 om beter in te spelen op demografische ontwikkelingen en regelgeving. Vanwege de geringere financiële mogelijkheden, groeiende sociale problematiek en de krimpopgave gaat Acantus nog kritischer om met keuzes en (on)mogelijkheden. In een krimpgebied is de corporatie erg realistisch wat betreft haalbaarheid en dat ziet men terug in de planning.

² In paragraaf 1.4.1 wordt een overzicht gegeven van de thema's en ambities zoals hier aangehaald

4.2.2 Check

6

Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem aan de hand waarvan gevolgd wordt hoe de voorgenomen prestaties in de praktijk vorderen, inclusief de financiële consequenties die daarmee samenhangen. De trimester- en maandrapportages vormen belangrijke schakels in het monitoring- en rapportagesysteem.

Zowel het Beleidsplan 2009-2013 als in het Koersdocument voor de periode daarna getuigen daarbij van het feit dat Acantus zich bewust is van de externe dynamiek en dat zij haar beleid daarop afstemt. Betaalbaarheid, het genereren van inkomsten ten behoeve van toekomstige investeringen en de afname van het aandeel huishoudens dat behoort tot de primaire doelgroep staan in het Beleidsplan centraal. In het Koersdocument worden deze punten aangescherpt. Vastgesteld wordt dat de financiële slagkracht (verder) afneemt door de verhuurdersheffing, saneringssteun en de crisis op de woningmarkt die de verkoop van bestaand bezit bemoeilijkt. Verder zijn de gevolgen van krimp en de verwachte toename van sociale problematiek leidende thema's. De corporatie geeft hiermee aan expliciet haar beleid te toetsen aan de veranderingen in haar omgeving.

In de Jaarbericht en grijpt Acantus terug op de het Beleidsplan dan wel het Koersdocument. De speerpunten en leidende thema's worden één-op-één aangehaald. Ook in de Jaarplannen dan wel Bedrijfsplannen komen de speerpunten en thema's terug en worden deze uitgewerkt gekoppeld aan onder andere prestatie indicatoren, acties planning en risicobeheersing. Thema's en speerpunten worden niet in alle beleidsdocumenten (letterlijk) aangehaald. Het Strategisch Voorraadbeleid is daar een voorbeeld van. Ook in bijvoorbeeld de (financiële) trimesterrapportages of de maandrapportages komen de speerpunten en thema's niet terug. In 2012 en 2013 is er geen rapportage verschenen over de voortgang van doelstellingen uit het Beleidsplan

4.2.3 Act

7

Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De corporatie stuurt actief, tijdig en onderbouwd bij daar waar nodig, gebruikmakend van het monitoring- en rapportagesysteem zoals onder 'check' beschreven. Acantus heeft een proactieve opstelling als het gaat om het bijstellen van de doelen onder dynamische omstandigheden. Zij speelt in op de veranderingen in de krimpregio en gaat moeilijke besluiten niet uit de weg. Het uitwerken van de speerpunten uit het Beleidsplan 2009-2013 naar vier ambities, en het aanscherpen van het Beleidsplan in het Koersdocument 2014-2018 getuigen daarvan. De corporatie geeft blijk van omgevingsbewustzijn, schetst de relevante ontwikkelingen en stelt haar beleid aan de hand daarvan bij. De wijze van opereren wordt als ruim voldoende gezien; belanghebbenden begrijpen waar Acantus voor staat en niet overal (meer) in kan en wil acteren. Acantus heeft haar belanghebbenden bij de totstandkoming van het Koersdocument betrokken door overleg met vertegenwoordigers van maatschappelijke organisatie, gemeenten en de provincie. Ook is van gedachten gewisseld met de huurderskoepels.

4.3 Intern toezicht

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

4.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen



In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel 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, de cultuur binnen de Raad, het reflecterend vermogen van de Raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.

Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De visitatiecommissie waardeert de prestatie van de corporatie op dit punt met een zeven, op basis van de kwaliteit van zowel de samenstelling van de Raad van Commissarissen, als ook van de actieve en gedegen wijze waarop de Raad het toezicht uitoefent.

Samenstelling

In de statuten van Acantus en in het Reglement voor de Raad van Commissarissen van Acantus Groep is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen uit vijf leden tot zeven leden bestaat. De Raad hanteert om redenen van efficiency het uitgangspunt om haar omvang te beperken tot het minimum van vijf personen. Per gevolg hebben momenteel vijf leden zitting in de Raad van Commissarissen.

Tabel 4.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Toelichting
Mw. A. Hadders (voorzitter)	2007	2015	2012-2015 is tweede en laatste zittingstermijn
Dhr. J. de Wit (vice-voorzitter)	2002	2013	2010-2013 is derde en laatste zittingstermijn
Dhr. J. Bruning	2007	2015	2012-2015 is tweede en laatste zittingstermijn;
Mw. T. de Rek	2010		2010-2013 is eerste zittingstermijn
Dhr. M. Bentum	2011		2011-2014 is eerste zittingstermijn

In goed overleg is dhr. de Wit op 31 december 2013 afgetreden en als huurderscommissaris vervangen door dhr. J. Dijkstra. De werving van de nieuwe huurdercommissaris is uitgevoerd onder leiding van de huurderskoepels SPBA en BPD. Met hen is tevens afgesproken dat vanaf 2014 de op initiatief van de VTW en de Woonbond gewijzigde regels rond de herbenoemingsprocedure van huurdercommissarissen worden ingevoerd.

Het schema van aftreden waarborgt naar de mening van de visitatiecommissie de benodigde continuïteit. De visitatiecommissie meent dat de RvC voldoende stappen onderneemt om daarbij de continuïteit van het toezicht te waarborgen.

De Raad werkt met een profielschets die borgt dat de Raad door haar samenstelling beschikt over de noodzakelijk geachte kennis. Hierbij worden met name de volgende expertise velden genoemd:

- financieel-economisch;

- volkshuisvesting/vastgoed;
- sociaaleconomisch;
- juridisch;
- bedrijfskundig/organisatiekundig.

De RvC vergadert tenminste éénmaal per jaar over de volgende onderwerpen:

- de invulling van de maatschappelijke taak en positie van Acantus en de strategie en risico's verbonden aan de onderneming op korte en lange termijn;
- de begroting;
- de conceptjaarstukken (jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en overzicht met cijfermatige kerngegevens en prognoses), alsmede het accountantsverslag;
- de uitkomsten van de beoordeling van het bestuur van de opzet en de werking

Binnen de Raad zijn twee commissies ingesteld: remuneratiecommissie en audit committee. Beide commissies hebben een eigen reglement. Naar de opvatting van de visitatiecommissie heeft de Raad een adequate samenstelling.

Verslaglegging

Van de bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen worden verslagen gemaakt. De verslagen maken een verzorgde indruk en ademen een open houding van de Raad in zijn bijeenkomsten. In voorkomende gevallen schuiven leden van het Management Team aan ter toelichting op specifieke onderwerpen. Er is niet over de gehele visitatieperiode consequent een actielijst aan het verslag gehecht.

Cultuur

De Raad van Commissarissen heeft naar de mening van de visitatiecommissie met het schema van aftreden een goede balans gevonden tussen continuïteit en 'verversing' van zijn bezetting. De verslagen van RvC vergaderingen getuigen van een voortvarende en eensgezinde besluitvorming door de Raad.

Naast de bijeenkomsten is er ook tussendoor bilateraal (telefonisch) contact tussen leden van de Raad en de directeur bestuurder. Partijen weten elkaar goed te vinden in een open en transparante setting. Al met al kan de cultuur in de Raad van Commissarissen worden gekarakteriseerd als betrokken en deskundig.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

Blijkens het desk research en het gesprek dat de visitatiecommissie van de Raad van Commissarissen heeft gevoerd heeft de Raad een helder beeld van de organisatie Acantus en de opgave waar zij voor staat. Zo signaleert de Raad dat in 2014 met de huidige directeur bestuurder een reeks seniore medewerkers de organisatie zal verlaten; dit proces van natuurlijke afvloeiing speelt de afgelopen periode en zal ook in de komende periode voortduren. Zij heeft vastgesteld dat er voldoende kennisdragers in de organisatie aanwezig zijn, bijvoorbeeld binnen het huidige management team.

De Raad vervult zijn rol in formeel opzicht naar behoren en dient daarnaast op meer informele basis als sparringpartner en klankbord van de directeur bestuurder. Daarnaast voert de Raad tweemaal per jaar een gesprek met de Ondernemingsraad, de huurders en het management van Acantus. Hierdoor weet de Raad wat er speelt in de organisatie.

Met betrekking tot de rol van de Raad als werkgever is vermeldenswaardig dat 2008, op verzoek van de bestuurder, diens arbeidscontract is 'opengebroken'. Om aan te sluiten bij de Governance

Code is de overeenkomst voor onbepaalde tijd omgezet in een contract voor vier jaar. Daarnaast is conform de Governance Code afgesproken dat de bestuurder afziet van het recht om bij afscheid één jaarsalaris mee te krijgen. De Raad en de bestuurder liepen hiermee vooruit op de Wet Normering Bezoldiging Topinkomens (WNT). De Raad heeft zich verder geconformeerd aan de aangepaste regeling en beloningsstaffel in de WNT.

Zelfreflectie

In het reglement voor de Raad van Commissarissen van Acantus Groep is opgenomen dat jaarlijks een verslag wordt gemaakt, met daarin een overzicht van de werkwijze en de genomen besluiten. Dit verslag wordt conform artikel 9 van dit reglement in het jaarbericht van Acantus opgenomen.

Krachtens voornoemd reglement vergadert de Raad tenminste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van de bestuurder om haar eigen functioneren en dat van de bestuurder te evalueren, als ook de onderlinge relatie tussen de bestuurder en de Raad te bespreken. In 2010, 2011 en 2013 heeft de Raad hier invulling aan gegeven door onder externe begeleiding een zelfevaluatie te doen plaatsvinden. Door de externe begeleider is input en feedback bij de belangrijkste stakeholders verkregen.

De zelfevaluaties getuige van het feit dat de Raad haar taak, inclusief de zelfevaluatie, zeer serieus neemt. De bijeenkomsten van de Raad worden goed bezocht en de betrokkenheid wordt als goed beoordeeld. De agenda weerspiegelt een goede balans tussen continuïteit in de onderwerpen van gesprek enerzijds en gevoeligheid voor die zaken die in het desbetreffende tijdvak spelen anderzijds.

4.3.2 Toetsingskader



Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. De visitatiecommissie komt haar waardering op basis van de constatering dat Acantus op actieve wijze een compleet toetsingskader hanteert. De corporatie heeft niet alleen pro forma een concreet toetsingskader, zij werkt er ook daadwerkelijk mee.

Om haar toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de Raad zich regelmatig door de bestuurder en andere bij de organisatie betrokkenen informeren over de resultaten. Hierbij maakt de Raad van Commissarissen gebruik van een toetsingskader welke onder andere bestaat uit realisatie van de in het ondernemingsplan geformuleerde doelen, het strategisch voorraadbeleidsplan, de (meerjaren)begroting, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. Het toezicht wordt uitgeoefend binnen de gestelde eisen in het BBSH, governance code en andere van toepassing zijnde wet- en regelgevingen.

Om haar toezichthoudende rol goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen in de statuten situaties opgenomen waarin de bestuurder voorgenomen besluiten ter goedkeuring dient voor te leggen aan de Raad van Commissarissen. Overige besluiten worden ter informatie verzonden aan de Raad van Commissarissen. De Raad is van mening dat zij de juiste informatie ter hand gesteld krijgt.

4.3.3 Governancecode



Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Het oordeel van de visitatiecommissie houdt in haar oordeel rekening met het feit dat Acantus de Aedes code en de Governancecode Woningcorporaties, die in 2011 is vernieuwd, strikt toepast. Voor de Code geldt het principe 'pas toe of leg uit' met uitzondering van drie bepalingen. Deze hebben betrekking op de sectorbrede belonings-code van bestuurders, een nieuwe bepaling die betrekking heeft op de honoreringscode van de commissarissen en de zittingstermijnen van de commissarissen. De Raad Van Commissarissen ziet zich bij de introductie van de nieuwe beloningsnormen voor de nieuwe bestuurder geconfronteerd met een krimpend aanbod van professionele kandidaten, en dat voor een lastige opgave in een moeilijke regio. Toch handelt de Raad volledig in lijn met de nieuwe norm en weet een nieuwe bestuurder te binden aan de organisatie.

4.4 Externe legitimering en verantwoording

4.4.1 Externe legitimatie



Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Het oordeel van de visitatiecommissie houdt rekening met de actieve wijze waarop Acantus omgaat met (nieuwe vormen van) bewonersparticipatie. Acantus betreft de belanghebbenden bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. Zo is er zijn er de reguliere overlegmomenten tussen Acantus en de huurderkoepels. Leden van de Raad van Commissarissen wonen bijeenkomsten met belanghebbenden bij en zijn aanwezig bij vergaderingen en bijeenkomsten die door de huurderskoepels worden georganiseerd. Als pluspunt geldt dat de corporatie gedegen inspeelt op de verschillende belangen in de zes verschillende gemeenten. Zij waakt er ook voor dat een grote(re) stad en vertegenwoordigende huurderskoepel niet dominant de aandacht krijgt boven de rest.

In 2013 heeft Acantus uitgebreid aandacht besteed aan de inbreng en invloed van huurders op het beleid van de corporatie. Met hen is gesproken over bezuinigingen, hervormingen, onze nieuwe koers en wat dat betekent voor huurders. Acantus is gestart met een nieuwe vorm van participatie in de vorm van een huurdersadviesgroep die ons in 2013 heeft geadviseerd over zonne-energie. De goede eerste ervaringen geven aanleiding om deze vorm van huurdersparticipatie in de komende jaren te continueren. De huidige adviesrol van de huurderskoepels blijft gehandhaafd.

Sinds 2013 is Acantus houder van het KWH-label dat staat voor de kwaliteit van dienstverlening. Acantus heeft een 7,53 als totaalscore voor het KWH huurlabel mogen noteren.

4.4.2 Openbare verantwoording



Acantus voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Het oordeel van de visitatiecommissie is mede gebaseerd op het feit dat Acantus op transparante en goed leesbare wijze openbaar verantwoording af legt over haar presteren door het publiceren van het Bedrijfsplan dan wel Koersdocument en de Jaarberichten op de website. Het Jaarbericht biedt een goed overzicht van en inzicht in de prestaties die het in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Hierbij wordt inzicht gegeven in de afwijkingen ten opzichte van de geplande prestatie, bijvoorbeeld als het gaat om het aantal verkochte bestaande woningen of de uitvoering van planmatig onderhoud. Daarnaast geeft Acantus blijk van haar streven naar transparantie door het publiceren van een klokkenluidersregeling en een integriteitscode.

4.5 Beoordeling

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

Tabel 4.2 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan	6	6,3	33%	6,7
	Check	6			
	Act	7			
Intern Toezicht	Functioneren Raad	7	7	33%	
	Toetsingskader	7			
	Governancecode	7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	7	7	33%	
	Openbare verantwoording	7			

Bijlagen

Bijlage 1: Bronnenlijst

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.) Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) Eigen wijkvisies Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit Eigen woningmarktgegevens Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied Prestatieafspraken met belanghebbenden Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief De Oordeelsbrief van de minister van BZK Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet Accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	Documenten over alle opgaven Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties Position paper Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC Toepassing governancecode (VTW-checklist) Toepassing overlegwet

Bijlage 2: Geïnterviewde personen

Corporatie

Naam	Functie
Harry Kremer	Directeur bestuurder
Anja Kluiters	Manager Wonen
Sjoerd de Jong	Manager Financiën, Strategisch Vastgoed en Bedrijfsvoering
Mw. Hadders	Raad van Commissarissen
Dhr. Bruning	Raad van Commissarissen
Mw. de Rek	Raad van Commissarissen
Dhr. Bentum	Raad van Commissarissen

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. Hanssen	Provincie Groningen
Dhr. Hemminga	Oosterlengte
Mw. Sanders	Oosterlengte
Mw. van Leeuwen	De Badde
Mw. Tijsma	Zorggroep Meander
Dhr. Spitzen	Compaaen
Dhr. Loeff	Stichting Welzijn en Dienstverlening
Mw. van de Ven	Stichting Rzijn
Dhr. de Boer	Lefier
Mw. Kleve	Volkskredietbank
Dhr. Prins	Lentis
Dhr. Weidijk	Werkpro (klussendienst Delfzijl)
Dhr. Schrik	BAS (onderdeel Wedeka)
Dhr. 't Mannetje	Gemeente Bellingwedde
Mw. van der Tuin	Gemeente Bellingwedde
Mw. De Voogd	Gemeente Bellingwedde
Dhr. Rijzebol	Gemeente Delfzijl
Mw. Rolink	Gemeente Delfzijl
Mw. Broekhuizen Smit	Gemeente Oldambt
Dhr. van Mannekes	Gemeente Pekela
Dhr. Plat	Gemeente Pekela
Dhr. Scholten	Gemeente Veendam
Dhr. Wierenga	Gemeente Veendam
Dhr. Lok	Gemeente Vlagtwedde
Mw. Sollner	Gemeente Vlagtwedde
Dhr. Biemolt	SPBA
Mw. van Dijk	SPBA
Mw. Haneman	BPD
Dhr. Roelfs	BPD
Dhr. Baars	BPD

Bijlage 3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Acantus in 2014 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 Acantus hebben.

Rotterdam, 22 december 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rob Out', with a stylized flourish at the end.

Rob Out
Secretaris visitatiecommissie

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

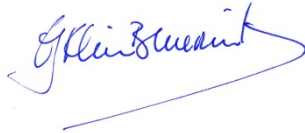
Acantus

Visitatieperiode september– november 2014

verklaaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen enkel belang hebben bij de uitkomst van de visitatie c) in de vier kalender jaren voorafgaand aan de visitatie geen enkele zakelijke danwel persoonlijk relatie met de betreffende corporatie hebben gehad en in de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie geen adviesopdrachten of werkzaamheden zullen uitvoeren bij de corporatie.

Naam en handtekening:

Geert Jan Klein Blumink



Naam en handtekening:

Corinne Vermeulen



Naam en handtekening:

Rob Out



Plaats:

Rotterdam

Datum:

22 december 2014

Bijlage 4: CV's van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Klein Bluemink, Dr., G.J.

Geboorteplaats en –datum:

Emmen, 14 februari 1960

Woonplaats:

Leidschendam

Huidige functie:

Associate partner Ecorys

Onderwijs:

- 2000: Doctoraat Internationale Betrekkingen, Faculteit Rechten, RUL
1992: Merger & Acquisitions, INSEAD
Global Information & Telecommunication Industry, INSEAD
1991: Marketing II, PHILIPS, IMD
1988: Postdoctoraal Informatie Analyse & Management, Rotterdam
1987: Postdoctoraal Internationaal Recht, RUL
1981 – 1986: Doctoraal Internationale Betrekkingen, RUL

Loopbaan:

- 2014: Associate partner Ecorys
2013 - 2014: Adviseur Provincie Friesland investering, financiering en governance windmolenpark (€ 1 miljard).
2007 - 2013: Managing partner Ecorys, advies en management vastgoed sector: interim directie functies gebiedsontwikkeling (Den Helder, Westland), voorzitter visitatie commissies woningcorporaties. Fusie TMF. Panvorming en reorganisatie Campus VU.
2006 – 2007: KPN, Directeur Real Estate Services. Management, verkoop/afstoot vastgoed portfolio (ruim €1 miljard). Opbouw nieuwe gebouwen infrastructuur. Voor ruim €100 miljoen verkocht. Vastgoed prijs 2006 FD Property NL Award.
2003 – 2006: KPN, Directeur Vastgoed & Facilites. Turnaround, management, verkoop en sanering, met als resultaat een structurele besparing (€140 miljoen op jaarbasis).
2002: KPN, Directeur Concern Contracten. Opzetten van inkooporganisatie, openbreken en heronderhandelen van mantel- en outsourcing contracten (€ 60 miljoen aan structurele kostenbesparingen).
1998 – 2002: Dubbele functie als KPN Country Manager Tsjechië en President Directeur TelSource N.V. (joint venture met Swisscom), met bestuursfuncties in Tsjechische participaties. Opbouw landenorganisatie, succesvolle lobby en positieve oplossing van de 'corruptie' affaire, implementatie projecten (\$ 130 miljoen) binnen tijd en budget, afbouw organisatie (180 man) en verkoopklaar maken.
1996 – 1998: UNISOURCE en KPN, Vice President Business Development, ontwikkeling en uitbouw van pan-Europese alliantie met AT&T en UNISOURCE partners Swisscom, Telia en Telefónica op het gebied van electronic commerce en

- solutions/outsourcing. Project Directeur Strategie PTT Telecom acquisities op het gebied van call centers en multimedia.
- 1993 – 1996: Directeur Information Technology Services, Marketing en Verkoop PTT Telecom, Bestuurder Communication Services Nederland B.V. - de eerste communicatie service provider van het bedrijf. Turn-around management van bestaande verlieslatende naar winstgevende bedrijven en succesvolle expansie van de outsourcing portfolio richting multinationals en overheid.
- 1992 – 1993: Business Development Manager, UNISOURCE. Start van outsourcing business; overname geïntegreerde ICT met 330 man van DSM.
- 1991 – 1992: Business Development Adviseur, Telematica Systemen en Diensten PTT Telecom. Ontwikkeling nieuw business portfolio en outsourcing diensten.
- 1989 – 1991: Account Manager, PHILIPS Telecommunicatie en Informatie Systemen, verkoop van datacommunicatie voor corporate accounts en overheid.
- 1988: De Veer Automatisering, detachering IT-specialisten.

Profielschets:

Geert Jan is een brede, resultaatgerichte manager en bestuurder en heeft posities vervuld in een (inter)nationale context, met de nadruk op infrastructuur: telecommunicatie- en informatie technologie branches, facilitaire en vastgoed sector, Energie en Maritieme sector.

Hij heeft een bewezen staat van dienst in zowel de publieke als private sector en is ervaren in complexe (financiële) constructies, zowel aan de verkoop- als aan de inkoopkant, waarbij de nadruk ligt op risicomangement. Geert Jan is een ervaren onderhandelaar en succesvolle turn-around manager in: acquisities, fusies, deelnemingen, outsourcing trajecten en politieke lobby. Turnaround successen zijn het saneren en fuseren van verliesgevende afdelingen en bedrijven tot winstgevende entiteiten en de winstgevende verkoop van vastgoed. Daarnaast is hij een strategisch marketeer met oog voor positionerings vraagstukken (5 P's) en veranderingsmanagement. Als enthousiaste en ervaren spreker tijdens seminars, congressen en 'op de kist' krijgt hij de zaal mee. Geert Jan is te typeren als een alliantiebouwer, relatiebeheerder, management consultant, lobby'er op (directie)niveau en in de politiek. Geert Jan is als voorzitter bij de visitaties betrokken.

Projectleider-secretaris

Naam, titel, voorletters:

Out, ir. MRE, R.N.M. (Rob)

Geboorteplaats en –datum:

Eindhoven, 7 september 1967

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Senior Consultant

Onderwijs:

- 2001 – 2004: Master of Real Estate Postgraduate School, Technische Universiteit Eindhoven
- 1999 – 2000: Nederlandse Opleiding voor Vastgoed Management (NOVAM)
- 1987 – 1995: Bouwkunde, studierichting architectuur, afstudeerrichting volkshuisvesting, Technische Universiteit Delft (afgestudeerd bij de Nationale Woning Raad, een van de voorlopers van het huidige Aedes)
- 1986 – 1987: Propedeuse Planologie, Universiteit van Amsterdam
- 1979 – 1986: Gymnasium, Hertog Jan College te Valkenswaard

Loopbaan:

- 2011 – heden: Ecorys Vastgoed, Senior consultant, trekker PMC Wonen & Retail, adviserende corporaties, marktpartijen en overheden over woningmarkten en projecten
- 2007 – 2011: Bokx Vastgoed Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmanager
- 2005 – 2007: Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Lijnmanager Gronduitgifte
- 1999 – 2005: Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Vastgoedmedewerker
Kop van Zuid en Beleidscoördinator Grondprijzen
- 1996 – 1998: Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting afdeling Volkshuisvesting, bureau Beleidsontwikkeling en Woningbouwplanning, Beleidsmedewerker

Profielomschrijving:

Op basis van zijn opleiding en werkervaring heeft Rob een *brede kijk op de corporatiesector* en de context waarin de sector opereert. Zijn werkervaring bij de overheid en in de marktsector heeft een heldere visie op (maatschappelijk) ondernemen in de woningmarkt opgeleverd. De ontwikkeling van gronden, gebieden en objecten behoort tot de kern van zijn expertise. Hij is daarbinnen zowel thuis in conceptuele en ruimtelijke zaken, (woningbouw-) programmering en financiële aspecten van vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Daarnaast heeft Rob specifieke ervaring met krimpopgaven in relatie tot de woningmarkt. Met name in de Eemdelta heeft hij meegewerkt aan het vinden van nieuwe (financiële) arrangementen die nodig zijn om de krimpaanpak te financieren. Rob is onderdeel van het expertteam 'aanpak particuliere voorraad' in de Eemdelta, waarin ook vertegenwoordigers van de corporatiesector vertegenwoordigd zijn.

Functie algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:

Vermeulen, drs, C.

Geboorteplaats en –datum:

Wijdewormer, 19 oktober 1968

Woonplaats:

Bergambacht

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2012:	Cursus vastgoedrekenen
2012:	Cursus scenarioplanning
1992 – 2013:	Diverse cursussen en studiedagen op het vakgebied van wonen en/of zorg
1987 – 1992:	Master Planologie, Universiteit Amsterdam
1981 – 1987:	VWO Sint Ignatiuscollege, Purmerend

Loopbaan:

Sinds 2014	Consultant Ecorys, Algemeen commissielid visitaties woningcorporaties
2009 – 2013	Senior Markt Analist Vesteda Investment Management
2001 – 2009	Consultant Ecorys Vastgoed
1997 – 2001	Marktonderzoeker Wonen, Wilma Vastgoed
1992 - 1997	Onderzoeker/adviseur Stedelijke Woningdienst, gemeente Amsterdam

Profielschets:

Corinne heeft in de loop der jaren veel expertise opgebouwd ten aanzien van woningmarkt- en volkshuisvestingsvraagstukken. Dit heeft zij gedaan via de functie die zij heeft vervuld bij ECORYS alsmede de functies die zij bekleedde bij een gemeente, ontwikkelaar en belegger. Tijdens haar loopbaan bij ECORYS heeft zij zich onder meer gericht op haalbaarheidsstudies voor concrete projecten, vaststellen van woningbouwprogramma's voor nieuwe wijken, de ontwikkeling van woningbouwlocaties en portefeuilleanalyses. Opdrachtgevers waren ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en woningbouwcorporaties in binnen- en buitenland. Verder is Corinne, binnen en buiten Ecorys, vaak betrokken geweest bij onderzoek naar de performance, strategie en actuele ontwikkelingen binnen de sector wonen en zorg. Voor een belegger heeft zij zich beziggehouden met de ontwikkeling van nieuwe concepten voor wonen met (intensieve) zorg.

Kernvaardigheden waarover Corinne beschikt zijn onder andere analyseren en doorgronden van documenten, interviewen en verslaglegging daarvan, opstellen van kwalitatieve en kwantitatieve rapportages en onderhouden van klantcontacten.

De kennis van de woningmarkt en specifiek de markt van wonen en zorg, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Bijlage 5. Position paper Acantus

Over Acantus

Acantus Groep is een woningcorporatie met een woningbezit van ongeveer 13.000 huurwoningen in Noordoost- en Oost-Groningen. Het overgrote deel van ons woningbezit ligt in zes zogenaamde kerngemeenten, te weten Bellingwedde, Delfzijl, Pekela, Oldambt, Veendam en Vlagtwedde. In vijf andere gemeenten hebben we op beperkte schaal bezit, dit bezit gaan we afbouwen en/of afstoten. Er werken iets minder dan 200 medewerkers bij Acantus, met een flinke eigen onderhoudsdienst.

Onze missie

Onze missie is: Voel je thuis! Acantus biedt een passende, degelijke woning om een eigen thuis van te maken voor mensen met beperkte financiële middelen. Met het uitroepteken wil Acantus benadrukken dat de huurder ook zelf aan zet is. Acantus zorgt voor goede, degelijke woningen. De huurders krijgen de ruimte om van hun huis een thuis te maken en te kiezen waar en hoe ze willen wonen. Leefbaarheid is voor ons belangrijk, maar met een kanttekening: leefbaarheid is niet alleen onze verantwoordelijkheid. De verantwoordelijkheid begint bij de bewoners zelf.

Onze focus ligt op de kerntaak: goed onderdak voor onze doelgroep. Acantus richt zich op mensen onder de inkomensgrens (in 2014: € 34.678,-) en op zorgvragers: huishoudens die door tussenkomst van een zorginstelling (zelfstandig) worden gehuisvest.

Identiteit

Groningers zijn mensen van weinig woorden en dat zijn wij bij Acantus ook. Kritisch, direct, no nonsense. Geld verspillen willen we niet en doen we niet. Onze prioriteit is het bieden van goede woningen aan onze huurders. We horen regelmatig van verschillende partijen dat zij ons zien als nuchter, open, bedachtzaam en een voorloper in de krimppolitiek.

Terugblik op de afgelopen jaren

In de jaren tot 2011 was Acantus aanspreekbaar op vele gebieden. Acantus was bereid om taken uit te voeren die de opdracht van sociale verhuur te boven ging. Er kon veel, de mogelijkheden waren er immers ook. Acantus heeft zich in de afgelopen vier jaar ontwikkeld van een veelzijdige woningcorporatie naar een woningcorporatie met een afgebakend werkterrein en takenpakket. Het louter richten op de kerntaken zal in de komende jaren verder doorgevoerd worden.

De grote diversiteit en de ruime beschikbaarheid aan middelen was ook terug te zien in de samenstelling en werking van de organisatie. De organisatie gaf op onderdelen blijk van een onvoltooide integratie na een reeks van fusies. In de periode vanaf 2009 tot de reorganisatie in 2011 zijn de bakens verzet. Demografische ontwikkelingen in het werkgebied van Acantus, de economische crisis, de woningmarkt vormden aanleiding genoeg om in te zetten op nieuw beleid en een nieuwe organisatieopzet.

Vanaf eind 2011 wordt gewerkt binnen een nieuwe organisatiestructuur. Een heldere verdeling van taken in drie afdelingen, een duidelijke regiostructuur om de contacten met huurders zo goed mogelijk te laten verlopen, een eigen onderhoudsdienst gericht op klachten en serviceonderhoud, het afstoten van projectontwikkeling en een klein managementteam met daaronder een laag van direct leidinggevenden. De omvang van de organisatie werd kleiner en zal nog kleiner worden in de komende jaren.

Onze uitdagingen

Acantus vaart al een tijd een eigen koers. Middenin een gebied waar steeds minder mensen wonen is dat pure noodzaak. Kort gezegd zitten we na alle 'vette jaren' nu in een periode waar we – soms pijnlijke - keuzes moeten maken. We hebben te maken met gewijzigd kabinetsbeleid en we hebben minder geld te besteden. Daarnaast zet de bevolkingskrimp in onze regio door. Minder mensen en minder vraag, maar we merken wel een toenemende sociale problematiek in ons werkgebied.

Het werkzaam zijn in meerdere gemeenten met allen hun eigen belangen en problematiek vormt een extra uitdaging.

Ambities 2014 - 2018

Goed en betaalbaar wonen voor onze huurders is onze maatschappelijke taak. Daarbinnen hebben wij een aantal ambities voor de komende jaren:

Visie op huurders

Van voor de huurder, naar samen met de huurder. Wonen is in onze visie een gedeelde verantwoordelijkheid. Onze kerntaak is het bieden van woningen. De huurder is verantwoordelijk voor de eigen woon- en leefomgeving.

Onze huurdersorganisaties Stichting Bewoners Platform Acantus (SPBA) en Bewoners Platform Delfzijl (BPD) zijn onze formele gesprekspartner in het kader van de Overlegwet. Samen met deze huurdersorganisaties werken we aan een toekomstig participatiebeleid, waarin we huurders ook pro-actief willen betrekken bij het formuleren van beleid voordat het op papier staat.

Acantus werkt aan de herkenbaarheid van de eigen medewerkers in de wijk. Zij zijn de ogen en oren in de wijk en kunnen soms in een vroeg stadium sociale problemen signaleren. Deze problemen delen we met onze partners.

Om onze medewerkers efficiënt in te kunnen zetten, gaan we op een andere manier communiceren. Enerzijds steeds meer digitaal, zodat huurders zelf zaken kunnen regelen en plannen. Anderzijds persoonlijk als dat op prijs gesteld wordt. We zetten hierbij in op maatwerk, toegesneden op de individuele huurder. Acantus heeft het KWH-label en wil dat behouden.

Visie op wonen

De bevolkingskrimp in onze regio heeft grote impact op ons woningbezit. De krimp brengt onder andere met zich mee dat voorzieningen onder druk staan. Deze concentreren zich vooral in de grotere centra. Wij merken op dit moment dat er meer vraag is naar het wonen in plaatsen met de nodige basisvoorzieningen. Daarom kiezen wij ervoor ook met name op deze plaatsen te focussen. Het gaat dan vooral om de vier streekcentra in ons werkgebied: Delfzijl, Ter Apel, Veendam en Winschoten.

Op termijn, rond 2030, heeft Acantus aan 10.000 woningen genoeg om de doelgroep te bedienen. We kiezen voor een geleidelijke afname van ons woningbezit, vooral in de dorpen zonder basisvoorzieningen. Dit vindt vooral plaats door woningen te slopen, daarnaast zullen we ook woningen verkopen. Door woningen te slopen, ontstaan er braakliggende terreinen, waar in veel gevallen niet teruggebouwd gaat worden. Acantus wil over herbestemming overleggen met omwonenden, wijkteams, gemeenten en verenigingen van dorpsbelangen. Vooral omwonenden geven we een actieve rol.

Er ligt een grote opgave voor Acantus voor de komende jaren. Dit kunnen we alleen door nog intensiever samen te werken met andere partijen. De gemeenten hebben een voortrekkersrol bij het ontwikkelen van gezamenlijke visies op hun gemeente. Met collega-corporaties willen we in

gesprek om uiteindelijk te komen tot een goede en logische afbakening of uitwisseling van bezit en daarmee de rolverdeling in het werken in buurten, wijken en dorpen. De ophanden zijnde gemeentelijke herindeling is hierbij mede bepalend.

Naast de opgave om de woningvoorraad te verkleinen, ligt er ook een opgave om woningen te onderhouden en energiezuinig te maken. Onze belangrijkste drijfveer om woningen energiezuinig te maken, is het betaalbaar houden van de woonlasten (huurprijs en energiekosten) voor de huurders.

Visie op financiën

De komende jaren hebben we minder geld en dat betekent simpelweg bezuinigen. We concentreren ons op de kerntaak: zorgen voor betaalbare en goede huisvesting van onze huurders met een lager inkomen. Dit betekent onder andere dat wij het bezit van onze duurdere huurwoningen afbouwen en uitsluitend nieuw bouwen voor onze eigen doelgroep.

De financiële continuïteit heeft prioriteit. De periode 2014 – 2018 kenmerkt zich door verzakelijking van onze bedrijfsvoering. Acantus wil de A-status in de beoordeling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) behouden. Zo blijven wij in aanmerking komen voor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en daarmee voor lagere rente op leningen. De bedragen die Acantus moet betalen aan belastingen en heffingen zijn hoog. Zeker de in 2013 ingevoerde verhuurdersheffing, die oploopt tot ruim 7 miljoen euro in 2017, drukt zwaar op de beschikbare budgetten. In combinatie met de heffing saneringssteun, die betaald wordt voor corporaties in financiële problemen, is het onmogelijk gebleken om dit in 1 jaar te vertalen in een sluitende begroting. In 2016 wordt naar verwachting weer een sluitende exploitatie bereikt.

Voor de komende jaren zal de begroting vooral in het teken staan van de beperkte ruimte voor huurverhoging. Ondanks de mogelijkheden voor huurtoeslag voor huurders met lage inkomens en de aansporing van de Minister om de huren te verhogen (boven inflatieniveau en inkomensafhankelijk) lijkt in Noordoost Groningen geen draagvlak te bestaan voor huurverhogingen boven inflatie. We krijgen ook in toenemende mate te maken met concurrentie uit de particuliere verhuurmarkt. Aanvullende verdien capaciteit uit huren is voor Acantus dan ook geen route voor aanvullende financiële mogelijkheden.

Visie op organisatie

De verwachting is dat onze organisatie in 2019 kleiner is dan in 2014. We hebben minder woningen en hebben dus minder medewerkers nodig. Acantus beschouwt medewerkers als het belangrijkste middel om ambities succesvol te realiseren.

Acantus draagt graag bij aan een sterke regionale economie. Voor onze regio is het behoud van werkgelegenheid erg van belang. We richten ons daarom voornamelijk op samenwerking met lokale en regionale bedrijven. Daarnaast stellen we werkervaringsplaatsen en stageplekken beschikbaar aan medewerkers uit de regio.

Toezicht en verantwoording

We hechten grote waarde aan een goed bestuur met een adequate vorm van toezicht en volgen daarbij de Aedes Code en de Governance Code Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen (RvC) is vanuit verschillende disciplines samengesteld. Twee van de commissarissen hebben op voordracht van de huurdersorganisaties zitting genomen in de RvC. In de statuten is vastgelegd dat de RvC bestaat uit minimaal vijf en maximaal zeven leden. De RvC van Acantus bestaat uit vijf leden en is samengesteld op basis van profielschetsen. Er wordt doorlopend geëvalueerd of expertise op het gebied van volkshuisvesting, financiën, juridische en bedrijfskundige zaken voldoende geborgd is.

Bijlage 6: Presteren naar Opgaven en Ambities

Huisvesten van de primaire doelgroep		
Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
<u>Jaarbericht 2010:</u> Naast het Lotingmodel nu ook het Optiemodel geïntroduceerd. Doel van deze wijzingen is meer maatwerk bieden in buurten en dorpen en nog beter op wensen en behoeften van onze woningzoekenden inspelen. <u>Jaarbericht 2011:</u> Bij de besluitvorming van de wijzigingen van de woonruimteverdeling is afgesproken na een jaar een evaluatie te gaan houden. Deze evaluatie is in het najaar van 2011 opgestart. Door het voeren van gesprekken in 2012 met medewerkers wordt een beeld gekregen hoe de toewijzing in zowel het Loting- als het Optiemodel plaatsvindt. Daarnaast vinden gesprekken plaats over de ervaringen met onze belanghouders, zoals de huurdersorganisaties en gemeenten. Tot slot worden huurders en woningzoekenden benaderd. <u>Jaarverslag 2012:</u> Eind 2011 is de evaluatie gestart van het in april 2010 gewijzigde woonruimteverdeelsysteem. In 2012 zijn diverse cijfers geanalyseerd en zijn er gesprekken gehouden met medewerkers, gemeenten en huurdersorganisaties. Ook is een telefonische vragenlijst afgenomen onder woningzoekenden en nieuwe huurders. Op hoofdlijnen zijn de conclusies en aanbevelingen voor het woonruimteverdeelsysteem bekend. In 2013 worden deze verder uitgewerkt en worden de uitkomsten teruggekoppeld aan de verschillende belanghouders. Hoewel de evaluatie nog niet volledig is afgerond, zijn er in 2012 al wel aanpassingen gedaan in de woonruimteverdeling. Van veel complexen zijn de doelgroeplabels veranderd naar 'vanaf 18 jaar' in plaats van dat ze bestemd zijn voor een bepaalde doelgroep. <u>Jaarbericht 2013:</u> Het toewijzen via opties verdwijnt. Deze manier van toewijzen bleek minder efficiënt en effectief en woningen stonden hierdoor soms langer leeg dan noodzakelijk. Het jaar 2014 wordt een overgangsjaar waarbij woningzoekenden die opties hebben genomen, hun opties	<u>Uit Acantus Beleidsplan 2009-2013:</u> Komen tot een evaluatie van het Lotingsmodel voor woonruimteverdeling; Meer maatwerk bieden bij woonruimteverdeling, door meerdere 'spelregels' naast elkaar in de regio; OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 Binnen de woonruimteverdeling wil Acantus meer maatwerk kunnen bieden. Voor schaarse en gewilde woningen is het optiemodel geïntroduceerd; De partners zullen de effecten van hun woonruimteverdelingssysteem evalueren;	7,0

nog een jaar lang behouden. Aantal verhuringen aan urgenten en percentage van totaal verhuringen: 2010: 142 urgenten 2011: 60 urgenten (5,3%) 2012: 50 urgenten (5,1%) 2013: 72 urgenten (6,7%)		
Verhuringen aan doelgroep van beleid: 2010: ruim 90% heeft inkomen tot € 33.614 2011: ruim 90% heeft inkomen tot € 34.000 2012: 96,6% verhuurd aan inkomens boven € 34.085 2013: 96,4% verhuurd aan inkomens boven € 34.299	Uit Beleidsplan 2009-2013: De doelgroep van beleid met een inkomen tot max. € 33.000 is de belangrijkste doelgroep van Acantus.	7,0
Evaluatie Lokaal Akkoord: - Het aanbod voor jongeren is verruimd door ontlabeing, hierdoor is er meer aanbod beschikbaar gekomen voor jongeren tot 27 jaar, aantal is niet bekend. - Woningtoewijzing: zie hierboven.	<u>VEENDAM</u> Lokaal Akkoord 2009-2013 - We zullen in de komende jaren 150 woningen extra uit de goedkope huurvoorraad gericht beschikbaar stellen voor jongeren tot 27 jaar. Op basis van ervaringen en verslagen van de verhuurresultaten van deze woningen kunnen we bepalen of deze aanpak succesvol is. Het verslag van de resultaten zal worden besproken door de gemeente en Acantus. - Door goed beheer van haar huurwoningen voorkomt Acantus zo veel mogelijk leefbaarheidsproblemen. Te denken valt aan een zorgvuldige woningtoewijzing.	7,0
Aantal leegstaande woningen in Delfzijl per 31-12 (uit jaarberichten): 2010: 87 woningen, 2,9% van totale huuraanbod Acantus, 2,5% frictieleegstand 2011: 51 woningen, 1,7% van totale huuraanbod Acantus, 0,9% frictieleegstand 2012: 73 woningen, 2,4% van totale huuraanbod Acantus, 0,7% frictieleegstand 2013: 89 woningen, 2,9% van totale huuraanbod Acantus, 1,1% frictieleegstand Structurele leegstand komt niet voor maar partijen volgen de ontwikkelingen.	DELFIJL: Prestatieafspraken 2010 Structurele leegstand in huur- en koopvoorraad moet worden voorkomen, Acantus en de gemeente maken hierover jaarlijks afspraken na overleg met het bewonersplatform; Ieder jaar zal monitoring plaatsvinden;	7,0

Betaalbaarheid		
<u>CIP-cijfers en cijfers uit Jaarberichten:</u> 2010: 67,9% maximale huur; 96,2% goedkoop- en betaalbare huurklassen 2011: 66,0% maximale huur; 95,6% goedkoop- en betaalbare huurklassen 2012: 65,7% maximale huur; 93,5% goedkoop- en betaalbare huurklassen 2013: 67,5% maximale huur; 91,7% goedkoop- en betaalbare huurklassen	<u>Uit Acantus Beleidsplan 2009-2013:</u> - Percentage van de maximale huur zal stijgen van circa 65% naar 69% in de komende 10 jaar. Door de fors voorgenomen kwaliteitsverbeteringen zal dit percentage verder stijgen naar het landelijke gemiddelde van circa 72% van de maximale huur in 2022; - Minimaal 60% van de huidige huurvoorraad zal een huurprijs 'goedkoop of betaalbaar' hebben.	7,0
Uit jaarberichten: woningvoorraad in aantallen (ultimo): 2010: 13.178 wooneenheden 2011: 13.146 wooneenheden 2012: 13.156 wooneenheden 2013: 13.103 wooneenheden Meerjarenbegroting 2013: woningverloop: stand 31-12-2017: 12.774 woningen. <u>Jaarbericht 2013:</u> Huren zijn ten opzichte van 2012 met name gestegen door een gemiddelde hogere huurprijs als gevolg van de algemene huurverhoging, de toepassing van de streefhuren en verhogingen in verband met woningverbetering.	<u>Uit Acantus Beleidsplan 2009-2013:</u> Woningvoorraad Acantus neemt af tot ongeveer 13.000 woningen in 2022; Acantus wil in de bestaande voorraad een meer gedifferentieerde huurstelling introduceren, welke een afspiegeling zal zijn van de woningkwaliteit, waaronder energiebesparende voorzieningen.	7,0
Uit jaarberichten: verloop huurwoningbezit: 2010: 3.819 naar 3.820 (+1) = 54% 2011: 3.824 naar 3.807 (-17) = 54% 2012: 3.807 naar 3.805 (+2) = 53% van de het aantal huurwoningen in de gemeente 2013: 3.805 naar 3.797 (-8) = 54% van het aantal huurwoningen in de gemeente;	OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 In de periode 2011-2014 blijft het marktaandeel huurwoningen van Acantus op ongeveer 60%; Acantus heeft ondanks de vraag in deelsegmenten niet het voornemen haar marktpositie te vergroten; Van de ruim 3.800 woningen die Acantus medio 2010 in bezit heeft, zal in 2030 nog maar een beperkt deel (hooguit 3.000) inzetbaar zijn voor de dan aanwezige vraag; Dit houdt in dat Acantus de voorraad versneld moet laten krimpen;	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0

Huisvesten van bijzondere doelgroepen		
Prestaties	Opgaven	Cijfer
<u>Jaarbericht 2010:</u> Het afgelopen jaar zijn er met 23 zorg- en welzijnsorganisaties regelmatig contacten geweest. De aard van de contacten varieert van het huisvesten van individuele huurders die hun cliënt zijn, tot het realiseren van wooncomplexen voor ouderen, jongeren, mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking, psychiatrische patiënten, jongeren met gedragsproblemen, asielzoekers, dak- en thuislozen, ex-gedetineerden etc. Ook in 2010 werkten we mee aan verschillende projecten Begeleid Wonen voor jongeren in de gemeenten Oldambt, Pekela en Vlagtwedde. De projecten in Oldambt en Pekela doen we samen met jongerenorganisatie Neon. In Vlagtwedde werken we samen met de gemeente. In deze projecten wonen jongeren tussen 18 en 23 jaar die om uiteenlopende redenen niet langer thuis kunnen wonen en nog niet in staat zijn om volledig zelfstandig te wonen. Aan de hand van een begeleidingsplan dat gekoppeld is aan het huurcontract, wordt geprobeerd deze jongeren in ongeveer één jaar klaar te stomen om zelfstandig te kunnen wonen. <u>Jaarbericht 2011:</u> Acantus is toegetreden als stakeholder in het Zorg Innovatie Forum (ZIF). In dit Forum zijn onder meer zorgverzekeraars, zorginstellingen en kennispartners vertegenwoordigd, zoals de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool Groningen. Het doel van het Forum is om een actieve bijdrage te leveren aan de gezondheid van de mensen in de regio. Acantus zal inzoomen op het onderdeel wonen, welbevinden en domotica. Met partijen als Meander en Oosterlengte gaat Acantus aan de slag hoe zij met nieuwe initiatieven haar bewoners van dienst kunnen zijn. <u>Jaarbericht 2012:</u> In 2012 zijn alle lopende samenwerkingsverbanden voor bijvoorbeeld buurtbeheer, klussenbedrijven maar ook projecten in de welzijnssector opnieuw geëvalueerd. Dat was mede noodzakelijk omdat gemeenten hun financiële bijdragen beperken en in sommige gevallen	<u>Notitie Huisvesting Bijzondere Doelgroepen in individuele woningen (2012)/Beleidsplan 2009-2013:</u> 'Samen met zorgorganisaties realiseren we steeds meer woonprojecten voor speciale doelgroepen. Bijvoorbeeld voor mensen met een verstandelijke en/lichamelijke beperking. We werken volop mee aan de maatschappelijke ontwikkeling om deze mensen meer deel te laten uitmaken van de samenleving. We werken nauw samen met zorgorganisaties en bij voorkeur ook met de bewoners zelf. <u>Beleidsplan 2009-2013:</u> De toewijzing van zorgwoningen en woningen voor specifieke doelgroepen vindt plaats in nauw overleg met onze zorg- en welzijnspartners en de gemeenten. Acantus reserveert jaarlijks ongeveer 10% van alle leeggekomen woningen voor bijzondere doelgroepen. <u>Delfzijl: prestatieafspraken 2010:</u> Van Acantus wordt vanuit de Armoedenota een inbreng verwacht die de gemeente helpt bij het signaleren en bereiken van burgers die ondersteuning nodig hebben. Deze inbreng heeft onder andere betrekking op het tweede-kans beleid en het signaleren en tijdig doorgeven van huurachterstanden.	7,0

genoodzaakt zijn om andere keuzes te maken. Soms hebben we onze deelname aan pilotprojecten beëindigd, in andere gevallen zijn hernieuwde contracten afgesloten. <u>Jaarbericht 2013:</u> Met welzijnsorganisatie Het Oude Ambt start Acantus een pilotproject waarin cliënten met (huur)schulden, die zich melden als woningzoekende, pro-actief worden ondersteund. <u>Jaarberichten</u> In 2010: 102 aanvragen voor een tweedekans ingediend, waarvan 92 aanvragen toegekend; In 2011: 104 aanvragen voor een tweedekans ingediend, waarvan 76 aanvragen toegekend; In 2012: onbekend; In 2013: onbekend; DELFIJL: deze afspraak is gerealiseerd, de uitvoering is gaande, Via regulier overleg worden naar vermogen zaken opgelost.		
2011: Pilotproject Gezinscoaches met Elker en gemeente Veendam 2012: Het voormalige kantoorpand van Acantus, aan de Jakob Bruggemalaan in Veendam, is verbouwd. Daarnaast is er een nieuw gedeelte aangebouwd. In totaal zijn hierdoor 27 appartementen en 1 overige ruimte ontstaan voor de cliënten van NOVO. Ook hier is een langdurig huurcontract met NOVO afgesloten. Uit evaluatie Lokaal Akkoord: Acantus verwacht een overaanbod en structurele leegstand in seniorenwoningen door verdergaande scheiding van wonen en zorg. Er was geen marktperspectief voor extra nieuwbouw voor senioren. In afstemming met de gemeente is afgezien van extra seniorenwoningen. Het proefproject werkt; Werkgroep Woonbegeleiding, samenwerkingsverband gemeente, Acantus, Compaen en Wedeka.	<u>VEENDAM</u> Lokaal Akkoord 2009-2013 Acantus onderzoekt of bestaande woningen geschikt gemaakt kan worden voor bewoning door senioren. Ook nieuwbouw van 40-50 extra woningen; Lokaal Akkoord 2009-2013 Er is een specifieke groep jongeren die begeleiding nodig heeft om zelfstandig te kunnen wonen (begeleid wonen projecten). Hiervoor zal Acantus in overleg met de gemeente in de vorm van een proefproject tijdens de looptijd van dit akkoord een passend aanbod creëren van een nader te bepalen aantal wooneenheden. De gemeente zal hierbij ondersteuning geven in de vorm van begeleiding door het welzijnswerk, scholings-programma's en dergelijke.	7,0

<u>Jaarverslag 2010:</u> Op verzoek van Elker (een provinciale hulpverleningsorganisatie voor jongeren met gedragsproblemen en/ of afkomstig uit een problematische thuissituatie) is eind 2010 in Delfzijl gewerkt aan een overeenkomst, waarin is vastgelegd dat Elker twee woningen gaat huren voor de doelgroep jongeren. De overeenkomst wordt in 2011 getekend; Uit jaarberichten: optiemodel, aantal clusters en aantal toegewezen woningen 'gezin/jongeren': 2010: totaal aantal clusters 35, waarvan 12 clusters en 78 woningen voor 'gezin/jongeren' 2011: totaal aantal clusters 40, clusters en woningen voor 'gezin/jongeren' onbekend 2012: totaal aantal clusters 40, clusters en woningen voor 'gezin/jongeren' onbekend 2013: totaal aantal clusters 40, clusters en woningen voor 'gezin/jongeren' onbekend De afspraak wat betreft jongeren is gerealiseerd en de uitvoering hiervan loopt door. De woningen aan Kluft, Koningsplaat, Skagerrak en Kattegat zijn beschikbaar gesteld voor alle leeftijden (niet specifiek voor jongeren tot 27 jaar). 2012: begin 2012 zijn aan de Ede Staalstraat in Delfzijl 27 woningen en 3 overige ruimten opgeleverd voor cliënten van zorgorganisatie NOVO. NOVO is een organisatie die zich inzet voor mensen met een verstandelijke beperking. Er is een langdurig huurcontract afgesloten. De afspraak over de pilot Kamer met Kansen is gerealiseerd. Het betreft het project 'Jongeren WAD' van Eiker in twee eengezinswoningen aan de Kleine Belt.	<u>DELFIJL Prestatieafspraken 2010</u> Voor jongeren tot 27 jaar worden in de komende jaren extra woningen uit de goedkope huurvoorraad beschikbaar gesteld; Proefproject Acantus tbv huisvesting van jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 jaar; De gemeente en Acantus starten een begeleid wonen project in de vorm van 'Kamers met Kansen'.	7,0
DELFIJL: De structuur voor samenwerking is gerealiseerd en partijen maken gebruik van de hierdoor geschapen mogelijkheden.	DELFIJL Er is afgesproken dat de gemeente een structuur schept waarbinnen samengewerkt kan worden op het terrein van huisvesting voor mensen met OGGZ problematiek, ex-gedetineerden en andere individuele problemen.	7,0

<u>VLAGTWEDDE Jaarberichten:</u> In 2010 deelname aan verschillende projecten Begeleid Wonen voor jongeren in de gemeente Vlagtwedde. De projecten in Vlagtwedde in samenwerking met de gemeente. 2011: Een aantal jaren geleden heeft de gemeente Vlagtwedde, samen met het toenmalige jongerenwerk, een project 'begeleid wonen' opgestart aan de Dr. Koppiusstraat in Ter Apel. Het doel hiervan is jongeren te helpen door ze uit hun probleemsituatie te halen en een goede basis te bieden voor het leren wonen. Eind 2010 is er op initiatief van welzijnsstichting Rzijn en Acantus begonnen aan een grootschalige verbouwing van vier woningen. Elke bewoner beschikt nu over een ruim tweekamerappartement met eigen keuken, toilet en douche. Sinds half april 2011 huurt Rzijn de woningen voor dit project aan de Dr. Koppiusstraat in Ter Apel van Acantus. De jongeren leren in de nieuwe opzet zelfstandig te wonen.	<u>Begeleid Wonen Jongeren in Ter Apel</u> Acantus in samenwerking met Rzijn in totaal 4 zelfstandige woningen ter beschikking stelt vanuit de bestaande huurvoorraad; Deze 4 zelfstandige woningen door Acantus zullen worden verhuurd aan Rzijn die de begeleiding verzorgt en een toezichthoudende functie kan uitoefenen;	7,0
<u>OLDAMBT</u> In 2010 heeft Acantus op de Wezellaanlocatie in Winschoten, in de gemeente Oldambt, aan 24 dementerende ouderen nieuwe huisvesting geboden. Zorgketen Oosterlengte huurt het complex en levert de zorg aan de bewoners. In het gebouw dat door deze verhuizing is vrijgekomen (De Woldrank, in het centrum van Winschoten), gaat Driever's Dale vanaf 2011 jongeren huisvesten. 2013: In 2013 zijn in Scheemda zorgwoningen en bijbehorende ruimtes opgeleverd voor cliënten van zorgorganisatie NOVO. Evaluatie eind 2013: Pilot 'Zorg op afstand' : enkele huurders doen mee.	OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 De partners gaan de samenwerking met zorgaanbieders op het gebied van wonen, zorg en welzijn intensiveren. In de nieuw op te stellen Structuurvisie zullen nader te bepalen wijken, dorpen en gebieden als woonservice zones gekwalificeerd worden; Gemeente gaat in samenwerking met corporaties en zorgaanbieder een pilot opstellen, waarbij een concrete invulling wordt gegeven aan het motto: 'zorg op afstand' voor een nader te bepalen kern (of kernen) DomoticaZorg;	7,0

In de visitatieperiode deelname aan verschillende projecten Begeleid Wonen voor jongeren in de gemeente Vlagtwedde. De projecten in Vlagtwedde samen met de gemeente.	<u>Begeleid Wonen Pekela (2012)</u> Jongeren die in aanmerking komen voor “Begeleid Wonen Pekela” zijn jongeren die vanwege hun beperkingen door de samenwerkende partners onvoldoende in staat worden geacht zich te houden aan de verplichtingen, óf - een geldige RIBW-indicatie van het CIZ hebben en in de gemeente Pekela willen wonen. Het woonproject omvat 4 jongerenwoningen, te weten Eltjenswijk 55, 57, 61 en 65 in Oude Pekela, welke in eigendom zijn bij Acantus. Acantus verhuurt in totaal 2 van genoemde zelfstandige jongerenwoningen aan De Badde. Acantus, verhuurt in totaal 2 van genoemde zelfstandige jongerenwoningen aan Elker.	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		
Gerealiseerd middels SVB en Milieubeleidsplan Acantus	OLDAMBT: Acantus streeft voor langdurig blijvend bezit een kwaliteitsnorm na, die neerkomt op: - doelmatige en smaakvolle vaste inrichting van keukens en sanitair; - woningisolatie: minimaal 2 labelsprongen of label C; - levensduurverlening met aangepaste exploitatie-uitgangspunten van bestaande bezit; waar mogelijk met een hoger kwaliteitsdoel, maar wel lager dan nieuwbouwkwaliteit (label B)	7,0

Kwaliteit dienstverlening		
<u>Jaarbericht 2010:</u> In 2010 heeft een onderzoek plaatsgevonden wat Acantus nog moet verbeteren om het KWH-huurlabel in 2011 te bemachtigen. Op één onderdeel is Acantus klaar voor het label, dit betreft de telefonische bereikbaarheid van de corporatie; Eindcijfer 2010: 7,5 <u>Jaarbericht 2011:</u> In 2011 KWH niet gehaald door onvoldoende op onderdeel telefonische bereikbaarheid; Eindcijfer 2011: 7,5 <u>Jaarbericht 2012:</u> in 2012 is het KWH-label behaald Eindcijfer 2012: 7,7 <u>Jaarbericht 2013:</u> KWH-Huurlabel in 2013 behaald met een score van 7,7. Eindcijfer 2013: 7,5	<u>Jaarplan 2010:</u> In 2008 zijn we gestart met de KWH-meting. Op zes van de tien onderdelen scoorden we voldoende. Naar aanleiding van de meting zijn een aantal verbeteractiviteiten uitgezet. Het streven is om in 2010 acht van de tien labelonderdelen te halen. KWH-norm: om het label te behalen moeten alle onderdelen met minimaal een 7 worden beoordeeld.	6,0
Energie en duurzaamheid		
<u>Jaarbericht 2010:</u> - In 2010 is, in combinatie met het jaarlijkse schilderprogramma, een groot dubbelglas-project uitgevoerd. Ook bij cv-ketelvervanging wordt ingezet op energiezuinigheid; Acantus neemt, samen met de corporaties Lefier en Woonstichting Groninger Huis, deel aan het project 'Drie keer beter' van de Streekraad Oost-Groningen. Door voorbeeldwoningen te realiseren en de bewoners tot ambassadeur te maken, moeten ook andere huurders en particulieren worden aangespoord te investeren in woningisolatie; <u>Jaarbericht 2011:</u> - In 2011 is aandacht besteed aan activiteiten om de bewustwording van energiegebruik te vergroten en zijn de ambities in een milieubeleidsplan verwoord. - In het computersysteem VABI worden de energielabels van onze woningen vastgelegd. Dit	<u>Uit Acantus Beleidsplan 2009-2013:</u> Het thema energie en duurzaamheid is voor Acantus en haar huurders uiterst actueel. Energiebesparende maatregelen zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsverbeteringen. Nieuwe woningen bouwt Acantus altijd energiezuinig.	8,0

systeem is in 2011 gekoppeld aan ons informatiesysteem. Het voordeel hiervan is dat medewerkers gemakkelijk het meest actuele energielabel in het systeem kunnen vinden. Huurders krijgen op deze manier bij de aanbidding en verhuring zo snel mogelijk de juiste informatie over de energiezuinigheid van hun huurwoning. - Gratis aanmelding bij BeterPeter. Peter is een interactieve bespaarcoach die onze huurders helpt met het opstellen van een persoonlijk actieplan voor energiebesparing. De huurder geeft aan hoeveel en waarop hij wil besparen en Peter geeft persoonlijk advies en begeleiding hoe dat te bereiken. Alle aanmelders kregen een handige 'douchecoach' om water en gas te besparen. We hebben BeterPeter gepromoot in persoonlijke brieven, in ons bewonersblad Thuis aan Huis, op onze website en bij de woningverhuring. Jaarbericht 2012: Er zijn diverse initiatieven op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid waar Acantus in 2012 nauw bij betrokken was. Zo zijn we al jaren deelnemer aan het Versnellingsteam Duurzaamheid Noordelijke Corporaties. Daarnaast participeerden we ook in het project Zonnig Huren van samenwerkende woningcorporaties. Jaarbericht 2013: Acantus geeft de voorkeur aan het verbeteren en isoleren van huizen bij mutatie, zodat de investering deels kan worden terugverdiend in de huur. Ook wordt bij schilderwerk dubbel glas aan de huurders aangeboden. Huurders van 683 woningen hebben hier in 2013 gebruik van gemaakt. Deze maatregelen zorgen ervoor dat woningen een hoger energielabel ontvangen.		
<u>Uit jaarberichten: energielabels</u> 2010: NB 2011: 42% heeft label A, B of C 2012: 50% heeft label A, B of C 2013: 51% heeft label A, B of C	Uit Acantus Beleidsplan 2009-2013: Vooral realistische en energiebesparende maatregelen treffen binnen de grote groep eengezinswoningen uit de periode 1960-1980 uit het woningbestand;	7,0
VEENDAM Energielabels: totale voorraad Veendam met label A, B of C (ultimo), uit Jaarberichten: 2010: nb 2011: 1.489 woningen; 2012: 1.852 woningen; 2013: 1.914 woningen;	<u>VEENDAM:</u> <u>Lokaal Akkoord 2009-2013</u> Er zullen nadere afspraken worden gemaakt over de energieprestatie van de woningen van Acantus in Veendam. Deze afspraken zullen vanaf 2010 worden uitgevoerd.	6,0

<u>DELFIJL uit Jaarberichten:</u> Energie labels: totale voorraad Delfzijl met label A, B of C (ultimo), uit Jaarberichten: 2011: 1.376 woningen; 2012: 1.724 woningen; 2013: 1.818 woningen; Energiepilot: de afspraak is gerealiseerd.	<u>DELFIJL: Prestatieafspraken</u> Acantus wil in 2010 in Delfzijl een energiepilot uitvoeren met 2 bestaande huurwoningen. Acantus en de gemeente streven naar een duurzame woon- en leefomgeving (o.a. minder co2 uitstoot). <u>Uit: Uitwerkingsprogramma 2013-2022:</u> De ambitie is uitgesproken dat 90% van de door te exploiteren woningen in Delfzijl eind 2022 minimaal energielabel C heeft, onder voorwaarde dat deze investering gedekt kan worden door een huurverhoging.	7,0
OLDAMBT Energie labels: totale voorraad Oldambt met label A, B of C (ultimo), uit Jaarberichten: 2011: 1.376 woningen; 2012: 1.724 woningen; 2013: 1.818 woningen;	In de periode 2011-2014: Woningisolatie (minimaal 2 labelsprongen of label C) voor ruim 200 woningen per jaar, na een aanloopperiode;	7,0
Diverse woningverbeterings- en isolatieprojecten (w.o. Beerta, Winschoten, Scheemda). Noorderplein/Olieslagerstraat Winschoten in voorbereiding. In het dorp Ganzedijk 17 woningen verbeterd, waarbij men ook kon kiezen voor isolatie. Het merendeel van de huurders heeft hier gebruik van gemaakt op basis van een huurverhoging.	In de periode 2011-2014 zal Acantus ongeveer 7 miljoen investeren in woningisolatie en daarmee verbonden maatregelen. Het gaat om circa 700 woningen.	7,0
Gemiddelde beoordeling		6,9
(Des)investeren in vastgoed		
Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		
Uit Jaarberichten, oplevering nieuwe huurwoningen in zes kerngemeenten: -2010: 110 woningen -2011: 52 woningen -2012: 65 woningen -2013: 26 woningen Totaal in periode 2010-2013: 253 woningen (82% gerealiseerd)	Uit Jaarberichten, begroot nieuwe huurwoningen in zes kerngemeenten: -2010: 75 woningen - 2011: 81 woningen -2012: 82 woningen -2013: 71 woningen Totaal in periode 2010-2013: 309 woningen	6,0

VEENDAM Uit Jaarberichten, opgeleverd in de huursector: 2010: Meezenbroekstraat: 8 jongerenappartementen; 2011: geen 2012: J.Bruggemalaan: 27 appartementen voor klanten NOVO; 2013: geen Uit evaluatie Lokaal Akkoord: Proefproject Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is afgeblazen. Zou in de koopsector gerealiseerd moeten worden er daar is nu geen marktperspectief voor. Politie Keurmerk: kosten om te voldaan aan dit keurmerk wegen niet op tegen de voordelen. In Veendam is wel veel gehandeld in de geest van dit keurmerk, zoals bij nieuwbouw (deelplan 4/5 Noord) of bij herstructurering (Scheepskwartier en Gerbrandystraat e.o.)	VEENDAM <u>lokaal Akkoord 2009-2013</u> De gemeente Veendam en Acantus hebben afgesproken dat bij nieuwbouw de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw worden nageleefd. Partijen zullen een proefproject opzetten met collectief particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw. In 2010 zullen partijen dit nader uitwerken en beslissen of dit in de koop of in de huur zal worden gerealiseerd. Partijen zullen de resterende nieuwbouwopgave in de sociale huur uit het vorige convenant afronden binnen de looptijd van dit akkoord. Het betreft hier per 1-1-2009 30 sociale huurwoningen in Deelplan 4/5 in Veendam-Noord. Bij Deelplan 5 gaat het om 8 jongerenwoningen. Deelplan 4 gaat het om 22 levensloopbestendige appartementen waarvan 2 aangepaste WMO-appartementen Acantus realiseert in deelplan 5 in Veendam-Noord 8 nieuwbouwappartementen voor jongeren. We houden goed bij of hiervoor uit deze groep voldoende vraag is.	7,0
DELFZIJL Uit Jaarberichten, opgeleverd in de huursector: 2010: De Helling: 20 huurappartementen 2011: De Helling 14 huurappartementen, 5 grondgebonden huurwoningen (daarnaast zijn er aan De Helling 10 grondgebonden waarvan er 5 woningen eerst worden verhuurd; deze vallen buiten de kaders van de prestatieafspraken) 2012: Ede Staalstraat 27 woningen en 3 overige ruimten voor cliënten van zorgorganisatie NOVO. 2013: geen	DELFZIJL Prestatieafspraken 2010 In ieder geval nog 78 te realiseren nieuwe sociale huurwoningen (op basis van eerdere afspraken met OMD). Locaties nader te bepalen en relatie leggen met de krimpopgave. Inclusief de woningproductie in de jaren 2010 t/m 2013 zijn 372 van de overeengekomen 450 woningen gerealiseerd, waarmee 83% van de prestatieafpraak is nagekomen.	5,0

<u>Uit Jaarberichten, opgeleverd in de huursector:</u> 2010: Parkwijk in Winschoten: 37 wooneenheden, waarvan 24 zorgappartementen; 2010: Randstede-locatie in Scheemda: 12 huurwoningen; 2011: Van Speykstr. 5 gezinswoningen; 2012: Van Speystr. 11 appartementen; 2013: Scheemda: 25 zorgwoningen voor NOVO; 2014: Piet Heinlaan: 4 WMO-woningen; 2014: Winschoten Engelselaan: 17 woningen; (in periode 2011-2014: 62 woningen opgeleverd)	OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 In de periode van het Woonakkoord wordt gerekend op de bouw van ruim 100 huurwoningen en zorgwoningen.	4,0
Sloop		
Uit Jaarberichten, gesloopte woningen: -2010: 110 woningen -2011: 37 woningen -2012: 31 woningen -2013: 34 woningen Totaal gesloopte woningen 2010-2013: 212 woningen	Uit jaarberichten: ambitie sloop: 2010: 91 woningen 2011: 73 woningen 2012: 59 woningen 2013: 63 woningen Totale ambitie sloop 2010-2013: 286 woningen	6,0
Uit Jaarberichten, gesloopte woningen DELFZIJL -2010: 62 -2011: 0 -2012: 0 -2013: 0	DELFZIJL Prestatieafspraken 2010 Uit de samenwerkingsovereenkomst SOK resteren voor Acantus per 1-1-2010 nog 62 te slopen woningen in Delfzijl;	7,0
Uit Jaarberichten, gesloopte woningen OLDAMBT -2010: 22 -2011: 9 -2012: 7 -2013: 23 Sloop Molenhornstraat Winschoten afgerond. Dreweslaan Beerta sloop afgerond. Sloop Schwertmannweg Finsterwolde volgens planning en uitvoering. Wijkstraat Scheemda	OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 Alleen woningen worden gesloopt die beantwoorden aan minimaal een van de volgende criteria: - woning moet onderdeel uitmaken van een cluster van woningen waarvan de kwaliteit beneden de basiskwaliteit ligt; - de noodzakelijke investering om de kwaliteit te verbeteren wordt te hoog ingeschat; - de woningen staan structureel leeg; - er ontstaat geen nieuwe vraag;	6,0

Verbetering bestaand woningbezit		
Uit evaluatie Lokaal Akkoord: 787 woningen zijn in deze periode verbeterd. In de toekomst gebeurd de verbetering bij mutatie van de woning, in combinatie met huurverhoging. In de toekomst geen projectmatige verbeteringen meer.	VEENDAM In 300 tot 500 woningen met een totaal investering van € 4-8 miljoen, exclusief de kosten voor isolatiemaatregelen zal door Acantus extra worden geïnvesteerd. Hiervoor maakt Acantus telkens aan het eind van het jaar haar bijgestelde meerjarenprogramma bekend.	8,0
Uit: evaluatie Lokaal Akkoord: Acantus vindt voortzetting van het huidige arrangement financieel niet verantwoord. Acantus wil het WMO-aanpassingsbeleid harmoniseren voor alle huurders. Acantus vraagt voor aanpassingen tot € 1.500 met ingang van 2014 een dekkende eigen bijdrage van de huurders, ongeacht de labeling van de woning. Voor schrijnende gevallen wordt maatwerk geleverd.	De eerste € 1500 van de kosten per woning voor woningaanpassingen voor ouderen en mensen met beperkingen komt voor rekening van Acantus. Voor het benodigde bedrag daarboven wordt een beroep gedaan op de WMO. Voor woningaanpassingen ten behoeve van huurders met beperkingen in woningen die niet voor senioren zijn gelabeld, wordt een gemeentelijk budget aan Acantus beschikbaar gesteld ter hoogte van €9.000 per jaar. Jaarlijks wordt gevolgd hoe de kosten van Acantus zich verhouden tot de gemeentelijke bijdrage en indien een van de partijen dit wenselijk acht wordt in overleg de bijdrage aangepast.	7,0
De verbouw van woningen en achterliggende nieuwbouw van gemeenschappelijke ruimten aan de Burg. Bosscherstraat in Veendam, voor de bewoners van LIMOR, is nog niet gestart in 2010. Uiteindelijk is er een huurovereenkomst getekend tussen LIMOR en Acantus en is de bouw eind 2010 aanbesteed. Het gehele complex wordt in 2011 opgeleverd.	Vernieuwbouw 2011-2012: 22 woningen Centrum (Limor)	7,0
DELFIJL Jaarberichten: 2010: De gebiedsvisies voor de wijken Delfzijl-Noord en Tuikwerd zijn ondergebracht in een samenwerkingsproject met de gemeente Delfzijl. Eind 2010 was dit project nog in een inventarisatiefase en medio 2011 wordt een gedeelde visie verwacht. 2011: Adviesbureau KAW heeft in opdracht van de gemeente Delfzijl en Acantus in 2011 een strategische notitie opgesteld voor de wijken Noord en Tuikwerd in Delfzijl om zo goed	DELFIJL Prestatieafspraken 2010 Gebiedsontwikkeling Tuikwerd (Oogstbuurt en Vogelbuurt): - De bouwstructuur moet worden doorbroken om de leefbaarheid hanteerbaar te maken; - Tevens moet de fysieke gesteldheid van de woningen worden verbeterd dmv een gericht wijkontwikkelingsplan;	7,0

mogelijk in te kunnen spelen op de verwachte toekomstige krimp in het gebied. De notitie bestaat uit een analyse van onder andere de ruimtelijke opbouw, de leefbaarheid en de woontechnische kwaliteit van de woningen in deze wijken. 2013: In februari is gestart met het opstellen van de gebiedsvisie Delfzijl en de gemeente stelt momenteel een woonplan op. Bestuurlijk is afgesproken dat de gebiedsvisie en et woonplan de basis vormen van een gezamenlijk actieplan met concrete programma's voor nieuwbouw en sloop met bijbehorende faseringen, beslismomenten en communicatiestrategie.	Gebiedsontwikkeling Delfzijl-Noord - gelet op de te verwachten overcapaciteit aan hoogbouw wordt er in 2011-2011 een gezamenlijke visie daarover ontwikkeld; Gebiedsontwikkeling Centrum - in 2010 wordt een gezamenlijke studie uitgevoerd naar de wijze waarop het gebied Venneplein en het Kustpark kunnen worden opgewaardeerd; - Acantus maakt een analyse van haar bezit in het centrum, waarbij op knelpunten wordt ingegaan; Gebiedsontwikkeling Over de gracht/Scheepvaartbuurt - er wordt gekeken naar een goede afronding van bestaande bouwlocaties; Dorpsontwikkelingsplan Farmsum - verkoop gematigd continueren - aandacht voor behoud goedkope voorraad en woonomgeving; Jaarberichten: aantal woningen gerenoveerd begroot DELFZIJL 2010: 2011: 2012: 142 woningen 2013: woningen	
--	---	--

Jaarberichten: 2010: De gebiedsvisies op de Winschoter wijken Bomenbuurt en Parkwijk waren in 2009 al in gang gezet. Voor de Bomenbuurt heeft dit in 2010 geresulteerd in de visie dat het merendeel van de huurwoningen een volkshuisvestelijke functie hebben op de middellange termijn. Het beheerplan dat is opgesteld is daarop afgestemd. Een wijkvisie voor Parkwijk is in samenwerking met de gemeente Oldambt opgesteld en verwoord door het Centrum voor Maatschappelijke Ontwikkeling Groningen (CMO). Gebiedsontwikkeling in Ganzedijk is in 2010 op hoofdlijnen voltooid. Het wachten is op de verdere gebiedsinrichting door de gemeente. Rivierenbuurt in Winschoten: een forse kwaliteitsimpuls geleverd. Jaarbericht 2013: De gebiedsvisie voor de regio Reiderland omvat de dorpen Beerta, Finsterwolde, Bad Nieuweschans, Nieuw-Beerta en Drieborg. De gebiedsvisie is het afgelopen jaar gedeeld met de gemeente Oldambt. Op basis van deze visie is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Zo is duidelijk wat er met onze woningen moet gebeuren (verkoop, sloop, verbetering). Bovendien kan, door de mutatiegraad hierin mee te nemen, ook een goede inschatting worden gemaakt van de jaarlijkse investeringen die we in het woningbezit moeten doen. Samen met de gemeente werken we aan een gezamenlijke gebiedsvisie en een bijbehorende communicatiestrategie. In 2014 krijgen bewoners in de verschillende dorpen meer duidelijkheid over de visie en de consequenties daarvan.	OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 Wijk- en dorpsvernieuwingsplannen zijn gebaseerd op dorps- of wijkontwikkelingsvisies, waarbij de gemeente de regie voert bij de opstelling daarvan In de periode 2011-2014 zijn de volgende gebieden in beeld voor wijk- en dorpsvernieuwing c.q visievorming daarop: - Omgeving E.E. Napstraat te Beerta; - Molenhornstraat te Winschoten; - De gebieden met verouderde complexen in Beertal, Finsterwolde en Winschoten; - De vooroorlogse woningen in Winschoten en Scheemda; Bomenbuurt: circa 175 woningen worden verbeterd; bereidheid van Acantus om enkele woningen te slopen voor ruimte; Rivierenbuurt: 50 woningen levensduurverlenging; Centrum: Woldrank; herbestemming; Noorderplein en Olieslagerstraat: circa 74 woningen, monumentaal gebied; hoe in stand te houden;	7,0
Maatschappelijk vastgoed		
VEENDAM Het voormalige kantoorpand van Acantus, aan de Jakob Bruggemalaan in Veendam, is verbouwd. Daarnaast is er een nieuw gedeelte aangebouwd. In totaal zijn hierdoor 27 appartementen en 1 overige ruimte ontstaan voor de cliënten van NOVO. Ook hier is een langdurig huurcontract met NOVO afgesloten.	VEENDAM Acantus realiseert in samenwerking met de Gemeente Veendam een verbouwproject van bestaande seniorenwoningen tot 22 woningen tbv maatschappelijke opvang voor begeleid wonen. (Burg. Bosscherstraat)	7,0

Met de welzijnsorganisaties LIMOR en NOVO zijn collectieve huurovereenkomsten afgesloten over respectievelijk verbouw- en nieuwbouwprojecten in Veendam en Delfzijl. Jaarbericht 2010: In opdracht van welzijnsorganisatie Compaen voeren we een aantal werkzaamheden uit in de voorbereidingen en uitvoering van de bouw van een centrum voor kantoren en activiteitenruimten. Dit complex wordt tegen de sporthal aan het J. Salwaplein in Veendam aangebouwd. In 2010 is de bouw gestart.	Verder ontwikkelt Acantus nieuwbouw huurwoningen/ eenheden ten behoeve van zorginstellingen, voor groepen met beperkingen. Het kan zowel om de vervanging van bestaande wooneenheden als om de uitbreiding van de beschikbare capaciteit gaan. Concrete plannen zijn er voor vervangende nieuwbouw van een complex voor verstandelijk gehandicapten van Stichting NOVO (26 wooneenheden).	
VLAGTWEDDE Jaarverslag 2010: De gemeente Vlagtwedde heeft het initiatief genomen om samen met zorgorganisaties en Acantus te overleggen over de zorgvoorzieningen in de gemeente. Dit moet in 2011 leiden tot een gemeentelijke visie op het beleid rond zorgvastgoed. De partijen die hierin meepraten zijn Meander, NOVO, Humanitas, Talant, Woonzorg Nederland en Acantus.	Koersdocument Vlagtwedde (2011) De betrokken partijen gaan een samenwerkingsverband aan op gebied van Wonen Welzijn & Zorg. Uitwisseling van informatie, afstemming van voorzieningen, diensten en producten ten behoeve van de klant, nu en in de toekomst staan daarbij voorop.	7,0
OLDAMBT In Scheemda zijn 25 zorgwoningen en bijbehorende ruimtes opgeleverd voor cliënten van zorgorganisatie NOVO (inzet voor mensen met een verstandelijke beperking). Er is een langdurig huurcontract afgesloten.	OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 Over de financiering van bijzondere maatschappelijke projecten (bv Steunstees) of in aandachtgebieden worden in het kader van de wijk- en dorpsvernieuwing aparte afspraken gemaakt.	7,0
Verkoop		
Uit Jaarberichten, verkochte huurwoningen: - 2010: 43 woningen - 2011: 50 woningen - 2012: 24 woningen - 2013: 26 woningen Totaal: 143 woningen verkocht	In de begroting 2010: 60 woningen verkopen 2011: 40 woningen verkopen 2012: 44 woningen verkopen 2013: 30 woningen verkopen Totaal: 174 woningen te verkopen	6,0

Verkoopresultaat bestaand bezit (uit Jaarberichten): - 2010: € 3,4 miljoen - 2011: € 4,0 miljoen - 2012: € 1,5 miljoen - 2013: € 1,7 miljoen Totaal periode 2010-2013: € 10,6 miljoen	Begroting verkoopresultaat bestaand bezit: - 2010: € 5,0 miljoen - 2011: € 3,3 miljoen - 2012: 3,6 miljoen - 2013: 2,8 miljoen Totaal begroot periode 2010-2013: € 14,7 miljoen	5,0
VEENDAM Uit Jaarberichten, verkocht uit bestaand huurbezit: -2010: 7 -2011: 3 -2012: 5 -2013: 2 In periode 2009-2012 in totaal 23 woningen verkocht, ca. 6 per jaar.	VEENDAM Lokaal Woonakkoord: planning periode 2009-2012 De voor verkoop gelabelde woningen worden bij mutatie verkocht, naar verwachting betreft het tussen de 10 en 15 woningen per jaar;	5,0
OLDAMBT Uit Jaarberichten, verkocht uit bestaand huurbezit: -2010: 14 -2011: 13 -2012: 6 -2013: 10 periode 2010-2013: 43 woningen Evaluatie 2013: een aantal woningen gaan terug in de verhuur. Eventuele toevoegingen zijn ingebed in de concept gebiedsvisies Beerta, Finsterwolde, Nieuw-Beerta, Drieborg, Bad Nieuwerschans.	OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 In de periode 2011-2014 en direct daarna, houdt Acanus er rekening mee dat ruim 150 huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken	3,0
In 2012 zijn gebiedsvisies opgesteld voor Delfzijl-Noord, Tuikwerd en Centrum; Evaluatie 2013: gebiedsvisies voor de dorpen Bad Nieuweschans, Beerta, Drieborg, Finsterwolde en Nieuw Beerta wordt momenteel in samenwerking met de gemeente opgesteld.	Verkoop van huurwoningen aan particulieren dient onderdeel te zijn van een door de corporatie en gemeente gedragen gebiedsvisie; Er zullen alleen huurwoningen voor verkoop aangeboden worden, die minimaal de basiskwaliteit hebben en in beginsel energielabel C of hoger.	7,0
Gemiddelde beoordeling		6,2

Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Opgaven	Cijfer
Uitgaven leefbaarheid (jaarberichten): 2010: € 1,2 miljoen 2011: € 1,0 miljoen 2012: € 1,3 miljoen 2013: € 1,3 miljoen	Begroting leefbaarheidskosten (bedragen opgenomen voor technische leefbaarheid, bijdragen bewonersorganisaties, wijkgericht werken en overige leefbaarheidskosten): 2010: € 1,3 miljoen 2011: € 1,0 miljoen 2012: € 1,6 miljoen 2013: € 1,5 miljoen	6,0
<u>Uit jaarberichten:</u> <u>2010:</u> Eind 2009 zijn alle 63 wijken beoordeeld en is een rangorde in uitwerking en aanpak vastgesteld. De wijken zijn beoordeeld obv algehele kwaliteit van de woningen in de context van de leefbaarheid, voorzieningen en de noodzaak van verandering; 2011: In 2011 hebben Acantus en SPBA samengewerkt binnen het project 'Krimp en leefbaarheid in Oost-Groningen: het perspectief van huurders centraal' van SPBA in samenwerking met de Woonbond en SEV. Acantus heeft € 20.000,- beschikbaar gesteld voor deze projecten en treedt op verzoek van SPBA op als 'penvoerder'. In 2011 is een financiële bijdragen geleverd aan 12 activiteiten in 13 wijken en dorpen; deze activiteiten zijn georganiseerd door verschillende bewonersgroepen. Zo hebben wij € 2.850,- bijgedragen aan 8 activiteiten, georganiseerd door bewonerscommissies. Ook hebben we een bijdrage van € 1.500,- gedaan aan 2 voorstellingen van Lazarus, een toneelstuk door dak- en thuislozen. Tot slot hebben we een financiële bijdrage van € 650,- geleverd aan 2 kinderspelweken in Delfzijl-Noord en Pekela. In totaal hebben wij als corporatie dus € 5.000,- bijgedragen aan initiatieven vanuit de bewoners zelf, die volgens ons bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk. 2012: In 2012 zijn alle lopende samenwerkingsverbanden voor bijvoorbeeld buurtbeheer, klussenbedrijven maar ook projecten in de welzijnssector opnieuw geëvalueerd. Dat was mede noodzakelijk omdat gemeenten hun financiële bijdragen beperken en in sommige gevallen genoodzaakt zijn om andere keuzes te maken. Soms hebben we onze deelname aan	Beleidsplan 2009-2013: Acantus spant zich in om de leefbaarheid in wijken en dorpen op peil te houden en te verbeteren, met partners zoals bewoners, gemeenten en andere instellingen.	8,0

pilotprojecten beëindigd, in andere gevallen zijn hernieuwde contracten afgesloten. In 2012 is een financiële bijdragen geleverd aan 24 activiteiten in 21 wijken en dorpen met een totaal bedrag van € 32.940,-. Deze activiteiten zijn georganiseerd door verschillende bewonersgroepen. 2013: Leefbaarheid: investeren in projecten voor begeleid wonen, klussendiensten, buurtbemiddeling en wijkteams. Beschikbaar stellen van woningen aan Steunstee's, klussendiensten en buurtbewoners. In 2013 zijn er 15 initiatieven van huurders toegewezen en hiervoor werd € 18.000 beschikbaar gesteld. 2013: Om een leefbare wijk te bevorderen, gaan we de inzet van buurtconciërges onderzoeken. In de vorm van een pilot gaan we ervaren welke impact een buurtconciërge heeft op een wijk. Gemeenten en huurdersorganisaties betrekken we hierbij.		
VEENDAM Jaarbericht 2010: Eind 2009 zijn alle 63 wijken beoordeeld en is een rangorde in uitwerking en aanpak vastgesteld. De wijken zijn beoordeeld obv algehele kwaliteit van de woningen in de context van de leefbaarheid, voorzieningen en de noodzaak van verandering; In Veendam staat Veendam -Noord in de top 10: hier is in 2010 de visie op deze wijk voltooid, deze moet nog worden vertaald in (fysieke) maatregelen; In 2010 is in Veendam ook de wijk Scheepskwartier op de agenda gekomen, hier is een eerste verkenning geweest samen met de gemeente en de uitwerking volgt in 2011. Door initiatieven van huurdersorganisaties en plannen van de gemeente is ook Bareveld versneld op de agenda gekomen; Visie op de wijk Veendam-Noord in 2010 voltooid, maar moet deze nog worden vertaald in (fysieke) maatregelen. Jaarbericht 2013: In 2013 hebben we op de gebiedsvisie Vlagtwedde en Veendam na (met uitzondering van Veendam-Noord), alle gebiedsvisies op de sociale huurvoorraad afgerond.	VEENDAM Partijen stellen gezamenlijk wijkplannen op en voeren deze uit. Het accent zal liggen op Centrum, Noord, Bareveld en Scheepskwartier	7,0

Jaarbericht 2010: Bij het beheer van de wijken zijn in Veendam klussendiensten en buurtbeheerbedrijven actief, onder meer in het schoonhouden en onderhouden van openbaar groen, eenvoudige tuin- en opruimklussen in en rondom leeggekomen huurwoningen	Naast het regulier onderhoud van woonomgeving en huurwoningen wordt extra aandacht besteed door middel van extra buurtbeheer en wordt meer inzet en aandacht gegeven aan de sociale infrastructuur. De BuurtAanpakService wordt in fasen uitgebreid.	7,0
VEENDAM In 2010 is de wijk Scheepskwartier in Veendam op de agenda gekomen. Er is een eerste verkenning geweest samen met de gemeente Veendam. Uitwerking vindt plaats in 2011. Door initiatieven van huurdersorganisaties en plannen van de gemeente is ook Bareveld versneld op de agenda gekomen.	Voor alle wijken komt een wijkagenda waarin maatregelen worden beschreven in een tweejaarlijkse cyclus. Acantus neemt hieraan deel in de wijken waar zij bezit heeft.	7,0
Met Landschapsbeheer Groningen - een organisatie gericht op natuur- en landschapsontwikkeling in Groningen - zijn we in 2010 in gesprek gegaan om deze braakliggende gronden definitief of tijdelijk een landschappelijke invulling te geven. In 2011 gaan we in een aantal gebieden in samenwerking met de omwonenden pilots opzetten om tot een natuurlijke invulling te komen.	Uit Acantus Beleidsplan 2009-2013: Meer aandacht geven aan het beheer tijdelijk braak liggende terreinen in het werkgebied;	7,0
Acantus is van mening dat de kosten om te voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen niet opwegen tegen de voordelen.	Gemeente en Acantus spannen zich in om zo veel mogelijk wijken aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Veilige Omgeving te laten voldoen. Het aanbrengen van en verbeteren van achterpadverlichting zal door de gemeenten worden geïnitieerd; Acantus draagt hierin bij.	7,0
Woonservice zone niet doorontwikkeld, heroverwogen	De gemeente zal samen met Acantus de woonomgeving en het voorzieningenniveau aanpassen - via de aangewezen Woonservicezones - aan wat ouderen nodig hebben. Voor Acantus geldt dit voor de wijken waar zij woningen heeft.	6,0
Acantus is niet vertegenwoordigd in Sociale Teams, wel steeds betere samenwerking op dit thema.	Partijen overleggen periodiek over de afstemming van de plannen per wijk. 'Meedoen in Veendam' en de uitvoering van het Armoedepact zijn vaste samenwerkingsverbanden waarin participatie en armoedebestrijding concreet worden aangepakt.	6,0

	Acantus levert inbreng bij Gemeente.	
Begin 2013 hebben gemeente Delfzijl en Acantus een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Daarin zijn afspraken vastgelegd over de aanpak van de woningen en de woonomgeving in de gemeente Delfzijl. Dit betekent dat gemeente en Acantus gezamenlijk optrekken om de leefbaarheid op peil te houden.	DELFIJL Prestatieafspraken 2010 Acantus en de gemeente streven naar kwaliteitsverbetering (fysieke omgeving en sociaal/maatschappelijke omgeving). In dit kader zullen partijen per project subsidiemogelijkheden onderzoeken;	8,0
Deze afspraak is gerealiseerd.	Voor delen van Delfzijl-Noord inzet van extra buurtbeheer voor beheer en onderhoud 'buiten' maar ook voor de sociale infrastructuur	7,0
De buurtconciërges worden ingezet in wijken waar Acantus een groot deel van de woningen bezit en waar bekend is dat er problemen rondom leefbaarheid zijn. In 2013 zijn voorbereidingen voor de pilot getroffen. In 2014 worden buurtconciërges aangesteld en gaat de pilot van start in een aantal wijken in het werkgebied. De gemeente is eind 2011 gestopt met het Klussteam.	Conciërgefuncties in de flats handhaven en mogelijk uitbreiden in de wijken, waarbij buurtconciërges in samenwerking met het Klussteam het dagelijks beheer van wijken op zich nemen;	7,0
Stand van Zaken Prestatieafspraken (2012): Het betreffende plan is tijdig ingediend en het budget is toegekend. Acantus draagt voor een periode van vier jaar een bedrag van 75.000 euro bij aan de 40+ wijken.	Acantus is bereid om van het jaarlijks vast te stellen leefbaarheidsbudget voor de komende vier jaar een bedrag van € 75.000 beschikbaar te stellen voor 40+-wijken;	7,0
	De gemeente en Acantus werken samen binnen een structuur van wijkgericht werken (overleggen met buurtorganisaties);	7,0
In Tuikwerd wordt de Buurt de baas gecontinueerd.	Voor Tuikwerd het WOP en het project Buurt de Baas voortzetten;	7,0
Deze afspraak is niet in deze vorm gerealiseerd. De uitvoeringsprogramma's zijn per wijk op een andere manier vorm gegeven.	Er worden in de wijkplatforms wijkagendas opgesteld, waarin maatregelen beschreven worden welke in een 2-jaarlijkse cyclus plaats vinden;	7,0
Deze afspraak is gerealiseerd. De studie is verricht in het kader van de opstelling van de zg. 'Strategische notitie' van KAW.	Er wordt in 2010-2011 door de gemeente en Delfzijl een gezamenlijke visie ontwikkeld over de toekomstige ontwikkelingsrichting van de hoogbouw in Delfzijl;	7,0

Afspraak gerealiseerd.	OLDAMBT Woonakkoord gemeente Oldambt 2011-2014 Acantus stort een bedrage van € 50.000 aan het Leefbaarheidsfonds en zal zo nodig per project extra geld te beschikking stellen.	7,0
OLDAMBT Evaluatie eind 2013: Momenteel wordt gewerkt aan een structuurvisie voor de gehele gemeente Oldambt. Voor de Bomenbuurt is in 2012 een wijkvisie vastgesteld. 2013: De gebiedsvisie voor de regio Reiderland omvat de dorpen Beerta, Finsterwolde, Bad Nieuweschans, Nieuw-Beerta en Drieborg. De gebiedsvisie is het afgelopen jaar gedeeld met de gemeente Oldambt. Op basis van deze visie is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Zo is duidelijk wat er met onze woningen moet gebeuren (verkoop, sloop, verbetering).	Wijk- en dorpsvernieuwing zijn gebaseerd op wijk- en dorpsvernieuwingvisies, waarbij de gemeente de regie heeft;	7,0
Met Landschapsbeheer Groningen - een organisatie gericht op natuur- en landschapsontwikkeling in Groningen - zijn we in 2010 in gesprek gegaan om deze braakliggende gronden definitief of tijdelijk een landschappelijke invulling te geven. In 2011 gaan we in een aantal gebieden in samenwerking met de omwonenden pilots opzetten om tot een natuurlijke invulling te komen.	Voor locaties die na sloop vrijkomen en niet meer herbouwd worden geldt dat partijen zich zullen inspannen om aan deze locaties een beheerskostenarme groene invulling te geven; Acantus en de gemeente zullen een gezamenlijke zienswijze opstellen mbt de toekomst van terreinen die door geleidelijke sloop van huurwoningen onbebouwd achterblijven in Nieuw Beerta;	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0

Bijlage 7: Reflectieverslag n.a.v. het visitatierapport 2014

Inleiding

Eind 2014 heeft Acantus zich voor de tweede keer laten visiteren. Het geaccrediteerde bureau Ecorys beoordeelde de maatschappelijke prestaties van Acantus aan de hand van documentatie, interne gesprekken en gesprekken met onze belanghebbenden. De conclusie is dat Acantus een 7-scoort. Graag geven wij onze reactie op het visitatierapport. Het rapport kunt u vinden op onze website www.acantus.nl.

Waarom visitatie?

Met de visitatie wil Acantus voor de maatschappij zichtbaar maken wat zij de afgelopen vier jaar heeft gepresteerd. Daarnaast gebruikt Acantus het rapport ter lering en verbetering. Acantus laat zich eens per vier jaar visiteren, zoals ook afgesproken is in de Governance Code en Aedes Code.

Het resultaat

De visitatiecommissie geeft een ruime voldoende voor de maatschappelijke prestaties die wij hebben geleverd en voor het toepassen van de Governance. Hierover kunnen wij tevreden zijn. De belanghebbenden zijn gematigd tevreden. Het is prettig om te horen dat onze belanghebbenden onze inspanningen op het gebied van leefbaarheid waarderen, zoals de inzet van de buurtconciërges en het gehanteerde tuinbeleid. Acantus opereert in een krimpgedebiet en heeft te maken met de gevolgen van de financiële crisis. Ondanks deze omstandigheden is Acantus op dit moment nog steeds financieel gezond. Hiervoor heeft de visitatiecommissie veel waardering.

Onze uitdagingen

Acantus heeft haar maatschappelijke taak naar behoren uitgevoerd. Wij herkennen ons in de verbeterpunten die worden genoemd in het visitatierapport en nemen deze ter harte. Er is met name een opgave om duidelijk met onze omgeving te communiceren waar we voor staan en waarom we bepaalde keuzes maken. Acantus werkt in een groot gebied met verschillende kansen en bedreigingen, dit vraagt om een passend beleid per regio. Dit beleid gaan we vastleggen in duidelijke prestatieafspraken.

Onze woningvoorraad zal de komende jaren steeds verder krimpen, dit heeft financiële gevolgen. De zorg over de betaalbaarheid van onze woningen delen wij dan ook met onze belanghebbenden. Hierbij blijven we ook kritisch kijken naar onze eigen organisatie.

Dank

Via deze weg bedanken wij iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan deze visitatie. Wij bedanken Ecorys voor haar werkzaamheden, prettige samenwerking en haar kritische toon. Onze belanghouders danken wij voor hun waardevolle inbreng.

Harry Kremer, algemeen directeur
Albertiene Hadders, voorzitter Raad van Commissarissen
Jan Bruning, lid Raad van Commissarissen



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