



Visitatierapport

Groninger Huis
2017-2020



26 november 2021

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Jan ten Doeschate, visitor

Monique Ruimschotel, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Groninger Huis over de periode 2017-2020. Groninger Huis heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Aw heeft gegeven om de visitatie maximaal 6 maanden uit te stellen. Alle gespreken met belanghebbenden zijn op locatie gevoerd.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Groninger Huis	6
1.2 Terugblik op de vorige visitatie	7
1.3 Recensie	7
1.4 Integrale scorekaart	10
1.5 Samenvatting	11
1.6 SWOT	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
2.1 Beoordelingskader	15
2.1 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
2.2 Relevante ontwikkelingen	16
2.3 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
2.4 Beoordeling feitelijke prestaties	21
2.5 Beoordeling van de ambities	24
2.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	26
2.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	26
3 Presteren volgens Belanghebbenden	28
3.1 Beoordelingskader	28
3.2 Werkwijze	28
3.3 Belanghebbenden in het werkgebied	28
3.4 Belanghebbenden over Groninger Huis	30
3.5 De reputatie van Groninger Huis	34
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	35
4 Presteren naar vermogen	36
4.1 Beoordelingskader	36
4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders over de financiële continuïteit	36
4.3 Een nadere analyse van financiële variabelen	37
4.4 Vermogensinzet	38
4.5 Bewonder- en verwonderpunten	39
5 Governance	41
5.1 Beoordelingskader	41
5.2 Korte beschrijving governance-structuur	41
5.3 Relevante ontwikkelingen	41
5.4 Strategievorming en sturing op prestaties	42
5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	43
5.6 Externe legitimering en verantwoording	44
5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	45
5.8 Totale beoordeling Governance	46

6	Bijlagen	47
	Positionpaper	48
	Factsheet maatschappelijke prestaties	52
	Overzicht geraadpleegde personen	61
	Korte cv's visitatoren	63
	Onafhankelijkheidsverklaringen	64
	Meetschaal	66
	Werkwijze visitatiecommissie	67
	Bronnenoverzicht	68
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	69
	Reputatie-Quotient	70
	Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	71
	Uitgebreid overzicht prestaties	72

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Groninger Huis

Woonstichting Groninger Huis is een plattelandscorporatie met bezit in Noord- en Noordoost Groningen. Zij verhuren ongeveer 4.300 woningen in de gemeenten Eemsdelta, Midden-Groningen en Oldambt. Groninger Huis wordt getypeerd als ambitieus, gedreven en innovatief.

De visie van Groninger Huis luidt tot medio 2021 als volgt: “Wij zetten alle beschikbare middelen in om de opgaven in ons werkgebied op te pakken.

We blijven onze kerntaak waarmaken en we blijven bijdragen aan een goed en betaalbaar woon- en leefklimaat om onze klanten daarmee optimaal te bedienen. We hebben onze kerntaak vertaald in een duidelijke beleidsstrategie met concrete ambities en doelstellingen”.

De visie is vervolgens samengevat in de missie van Groninger Huis: “We zetten in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam, veilig en betaalbaar woningaanbod.

In het bijzonder en met voorrang voor hen, die om uiteenlopende redenen zijn aangewezen op de sociale huursector. We houden daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van onze klanten”.

De grootste meerderheid van het bezit van Groninger Huis ligt in de gemeente Midden-Groningen, hier heeft de corporatie ruim 3.100 woningen het haar bezit. De gemeente Midden-Groningen is ontstaan op 1



januari 2018 door het samengaan van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde. Op 1 juli 2021 heeft de gemeente ruim 60.000 inwoners.

In de voormalige gemeente Appingedam heeft Groninger Huis ongeveer 600 woningen in haar bezit. Deze Groningse gemeente is per 1 januari 2021 opgegaan in de gemeente Eemsdelta. De gemeente Appingedam telde ongeveer 11.000 inwoners.

In de gemeente Oldambt heeft Groninger Huis anno 2020, 470 woningen in haar beheer. Deze eveneens Groningse gemeente die in 2010 is ontstaan uit een fusie telt ruim 38.000 inwoners en is daarmee de zesde gemeente van de provincie Groningen. Tot slot

heeft Groninger Huis nog bijna 250 woningen in haar bezit in de gemeente Delfzijl. De gemeente Delfzijl is net als de gemeente Appingedam per 1 januari 2021 opgegaan in de gemeente Eemsdelta.

Op 1 januari 2017 is Groninger Huis gefuseerd met Steelande Hoogezand-Sappemeer waarbij een deel van de woningen van Steelande in Hoogezand-Sappemeer zijn overgenomen door Groninger Huis. De personeelsleden van Steelande zijn deels overgegaan naar Groninger Huis en deels naar Wierden en Borgen uit Bedum dat ook een deel van het woningbezit overnam. De reden van de deelfusie vormde de financiële positie van Steelande Wonen naast het tekort aan organisatorische kwaliteiten. Besloten werd de corporatie op te heffen en op te laten gaan in twee collega corporaties. Die splitsing en deelfusies waren gebaseerd op het scenario dat het meeste bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied van Steelande Wonen en bovendien aansluiten op de werkgebieden.

De organisatie van Groninger heeft 54 mensen in dienst (48,2 fte) in dienst. De organisatie is naast directie en een staf opgebouwd op basis van een drietal afdelingen: Financiële bedrijfsvoering & ICT, Klant & Markt en Vastgoedbeheer & Ontwikkeling. Aan het hoofd staat een directeur-bestuurder en er is een raad van commissarissen die uit 5 leden bestaat. Opvallend is de specifieke problematiek van de aardbevingen naast de generatiearmoede en een hoge werkloosheid. In de visitatieperiode is naast het overnemen van medewerkers van Steelande ook een bestuurswisseling geweest en zijn vier nieuwe leden van de raad van commissarissen benoemd.

1.2 Terugblik op de vorige visitatie

In april 2017 werd het visitatierapport over de 2^e helft van 2012 tot en met 2016 opgeleverd. Het rapport constateerde dat ondanks de toen nog bescheiden omvang van ongeveer 2.700 verhuureenheden, de ambities, gedrevenheid en innovatiekracht van Groninger Huis in positieve zin opvielen. Werkzaam in een regio die geplaagd wordt door aardbevingen, kenmerken vertoont van een krimpregio met vergrijzing en ontgroening en bovendien werkzaam in een gebied dat sociaal-economisch tot de zwakkere regio's van ons land wordt gerekend. De dynamiek van de regio waarin Groninger Huis opereert, werd ook toen al gekenmerkt door de versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingenproblematiek en het daarbij horende herstelbeleid. Daarnaast was Groninger Huis nadrukkelijk actief op de terreinen van de verduurzaming, leefbaarheid en vraagstukken rond bijzondere doelgroepen. Als laatste sterke punt werd destijds de wijze waarop met belanghebbenden werd omgegaan, genoemd.

Als verbeterpunten noemde de commissie de PDCA-cyclus waarbij een logische en transparante doorvertaling van ambities – doelen – jaardoelen – acties weinig zichtbaar was en werd. Een aangepaste opzet van de activiteitenplannen werd aanbevolen. Daarnaast werd aangeraden om een meer marktconforme normering te hanteren bij de discussies over onrendabele toppen. Tenslotte kreeg Groninger Huis de aanbeveling om scherp te zijn op de transparante uitleg van het naleven dan wel afwijken van de Governance Code.

De huidige visitatiecommissie heeft kunnen constateren dat genoemde punten opgepakt zijn. Ook al constateerde de toenmalige bestuurder dat het niet eenvoudig was om uit de aanbevelingen van de commissie concrete verbeterpunten te destilleren, Groninger Huis wist wat haar te doen stond. Niet onbelangrijk was daarbij ook dat per 1 januari 2017 het woningbezit van Steelande Wonen uit de toenmalige gemeente Hoogezand-Sappemeer werd overgenomen en dat betrof ook het personeel. De omvang van het woningbezit werd met ca. 1.600 eenheden uitgebreid.

Tegelijk heeft de huidige commissie kunnen constateren dat met de komst van de nieuwe bestuurder in 2020 opnieuw gekeken is naar de omvang van de werkzaamheden in relatie tot de draagkracht van de organisatie. Groninger Huis staat alom bekend als een club die voorop loopt bij nieuwe ontwikkelingen (en dat is in de ogen van de huidige commissie terecht), maar gelet op de schaal en de omvang van de benodigde investeringen, is focus dringend gewenst. Het is goed om te constateren dat in de gesprekken dit ook alom werd bevestigd. Er is een veelheid aan vraagstukken en alles oppakken, maakt kwetsbaar. Focus, verdere professionalisering en samenwerking staan sinds 2020 dan ook prominent op de agenda. Terecht in de ogen van de huidige visitatiecommissie.

1.3 Recensie

Een woningcorporatie kan het verschil maken

Groninger Huis werd een aantal jaren geleden beschouwd als een corporatie die 1 of 2 grote projecten per jaar aanpakte, bijna een “going concern”. Dat leidde binnen de organisatie tot een behoefte aan vernieuwing en dat is ook gerealiseerd. Op gebied van de domotica, het gasloos bouwen, bouwen van tiny houses, het ontwikkelen van Waterstofwijk Wagenborgen, het werd allemaal opgepakt. Maar de veelheid aan dingen maakte gelet op de schaal ook kwetsbaar. De organisatie moest verstevigd worden en dat is, zoals de in 2020 aangetreden bestuurder in haar Position Paper ook aangeeft met de duiding “dat de

binnenkant ook aandacht nodig heeft”, ook gebeurd. Maar mooi is om te zien dat Groninger Huis in alle lagen van de organisatie doordrongen is dat vooral door samen te werken, je goed doelen kunt realiseren. In de gesprekken werd duidelijk dat de intentie tot samenwerken goed doorgedrongen is in de organisatie, maar ook dat is nog verbetering mogelijk. Er lijkt nog sprake te zijn van een eilandjescultuur en het aanpakken daarvan werd door Corona niet vergemakkelijkt. De aanpak hiervan zal in de ogen van de commissie de slagkracht intern ook vergroten. De commissie heeft ook mooie voorbeelden gezien van die samenwerking en de algemene opvatting bij belanghebbenden is dat de inzet van Groninger Huis wel degelijk het verschil kan maken. Dat is een compliment voor medewerkers, bestuur en raad van commissarissen.

In de Position Paper wordt aangegeven dat in 2020 een basis is gelegd voor de verdere organisatieontwikkeling. Een duidelijke focus, innovatie dichtbij en met de bewoners, maatwerk en een heldere visie. De gedrevenheid en innovatiekracht moeten blijven. Dat lijkt de visitatiecommissie een goede basis, daar zat immers de afgelopen jaren de kracht van Groninger Huis. Groninger Huis zoekt bewoners actief op om te horen wat die vinden van de ontwikkeling van hun blok/wijk. Bewoners worden opgezocht en er wordt naar geluisterd. In Coronatijd ging men de bewoners opzoeken door met een caravan de wijken in te gaan. De commissie heeft zo meerdere mooie voorbeelden gezien in relatie tot de betrokkenheid bij huurders.

Van regels naar relaties

Als er iets is waar alle door de commissie gesproken belanghebbenden het over eens zijn, is dat bij Groninger Huis iedereen doordrongen is van het gegeven van het belang van het corporatiewerk en voor wie dat gedaan wordt. Er is sprake van hart voor de zaak en Groninger Huis is een ‘kind van de regio Oost-Groningen’. Zij straalt dan ook uit dat zij wil werken voor de inwoners van Oost-Groningen. Relaties zijn belangrijker dan regels en Groninger Huis gaat dan ook in verweer als zij meent dat zaken dringend gewenst en/of noodzakelijk zijn, maar de (interpretatie van) regels dat in de weg kunnen staan. Dat levert zeer tevreden belanghebbenden op. Of zoals één van de gesprekspartners het formuleerde: “Groninger Huis is wel een parel in het gebied”.

Groninger Huis mag dan een beperkte schaal hebben, zij is actief op veel terreinen, ze is meedenkend in wat in dorpen, kernen, wijken en buurten gewenst is, is initiatiefrijk en “open-minded”. De mensen van Groninger Huis denken in kansen en mogelijkheden, zoeken een samenspel met andere partijen maar denken ook na over het belang van een goede en gezonde business-case. Een mooi voorbeeld vond de commissie de herstructurering van het terrein van Groot Bronswijk in Wagenborgen in de voormalige gemeente Delfzijl. Het gaat om de herstructurering van een park. Omdat elders in Delfzijl verzorgingstehuizen worden gesloten, werd in samenspel met Zorghuizen Noord Nederland gewerkt aan een setting voor de opvang van ouderen met lichte dementie maar die wel zelfstandig kunnen blijven wonen. Door de versterking is er in de realisatie vertraging ontstaan, maar daarnaast werd tegelijkertijd op het grote terrein een aantal ‘tiny houses’ gebouwd om ook voor andere doelgroepen in hun woonbehoefte te voorzien. Uit dit en andere voorbeelden is het de commissie duidelijk geworden dat Groninger Huis de verbinding wil zoeken op zowel strategisch, operationeel als tactisch niveau.

Lokaal betrokken en lef

Groninger Huis wordt door alle vier de gemeenten (sinds 1 januari 2021 na de fusie van Appingedam, Delfzijl en Loppersum in Eemshaven drie gemeenten) waar zij actief is, beschouwd als een zeer lokaal betrokken corporatie die nadrukkelijk stuurt op samenwerken en verankerd is in de samenleving. Er is sprake van meerjarige prestatieafspraken op hoofdthema’s en een goede monitoring. Alle betrokken partijen gaven aan zich hier goed in te kunnen vinden. Gemeenten gaven aan dat schaal geen thema is maar wel de vraag hoe ver de polsstok kan reiken naast de versterkingsopgave. Daarnaast lijkt het goed om de relatie wonen – zorg meer expliciet in de prestatieafspraken te betrekken. De monitoring is adequaat en krijgt in 2021 een vervolg door de wens om te komen tot een gezamenlijke monitoring.

Ook de formele huurdersvertegenwoordiging (de HAG) is vol lof over inzet en mogelijkheden om aan de prestatieafspraken te kunnen deelnemen. Daarnaast geeft de HAG aan dat de communicatie met Groninger Huis goed en snel is. Tevreden is men ook over de kwaliteit van de dienstverlening. Door de verschillende gemeenten wordt de HAG geprezen om haar opstelling en kennis over de problematiek. Een mooi voorbeeld vanuit Groninger Huis vond de commissie de betrokkenheid van toekomstige bewoners bij een nieuwbouwproject: via een vragenlijst werden zij betrokken bij de selectie van de architect en door het kunnen aangeven van diverse voorkeuren voor zaken in de nieuwe woningen. De commissie heeft wel een aandachtspunt en dat raakt de continuïteit van de HAG in bestuurlijk opzicht. De kwestie van opvolging van bestuursleden is in de nabije toekomst ook een aandachtspunt voor bestuur en raad van commissarissen van Groninger Huis.

Schaal: mogelijkheden en kwetsbaarheid

Door de kleinschaligheid werd het (naast een gedreven bestuurder) mede mogelijk om maatwerk te leveren en daarbij innovatief te werk te gaan en dicht bij de bewoners te blijven. Maar de investeringsvraag is groot in de regio en veelkoppig: de versterkingsopgave vraagt veel aandacht in de aanpak van de problematiek rond de aardbevingen. Maar die aandacht is ook nodig voor de verduurzaming van de woningvoorraad en de daarmee gepaard gaande vernieuwing.

Evenzeer vraagt het vraagstuk van de betaalbaarheid de aandacht vanwege de sociaaleconomische kenmerken van de regio. En er spelen vraagstukken van krimp en ontgroening. De krimpproblematiek blijkt overigens een beetje als stromend water: volgens de laatste cijfers lijkt het allemaal wel weer wat mee te vallen voor de korte termijn, zelfs in Delfzijl. Maar iedereen is wel overtuigd dat na 2030 het aantal huishoudens op een aantal plekken zal afnemen. Tenslotte is ook niet onbelangrijk dat de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt steeds nadrukkelijker een rol spelen. Voor Groninger Huis en haar collega's is het wel degelijk van belang om je te buigen over de vraag of je als woningcorporatie een aantrekkelijke werkgever kunt blijven en wat dat gaat vragen.

Good governance

De maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen is zonder meer goed. Opvallend vond de commissie de diversiteit in elkaar versterkende achtergronden binnen de raad. Dat komt de organisatie en het bestuur ten goede. De raad is sinds het laatste visitatiejaar wel meer met de vraag bezig waar de kracht van Groninger Huis ligt. Hij was zich bewust dat in de periode daarvoor de bestuurder meer leidend was en dat thema's door haar bepaald werden. Over de versterkingsopgave en het strategisch voorraadbeheer zoekt de raad met zijn collega's bij andere corporaties nu de samenwerking. Men wil toe naar een integrale visie op de regio en samenwerking is daarbij opnieuw het sleutelwoord.

De commissie vond vanuit het oogpunt van sectorsolidariteit het mooi dat men aan het begin van de visitatieperiode het bezit van Steeland Wonen heeft overgenomen. Tegelijk zijn andere gesprekken over mogelijk samengaan met Woongroep Marenland uit Appingedam en Stichting Woningbouw Slochteren mislukt aan het begin van de visitatieperiode: het momentum was vervlogen. Maar oprechte waardering heeft de commissie voor de besturen en raden van commissarissen van alle betrokken corporaties dat deze recente gebeurtenissen geen belemmering vormen voor het nadenken over de vraag waar de corporaties gezamenlijk staan over 4 jaar. Niet de vraag over het voortbestaan van een zelfstandige corporatie lijkt centraal te staan, maar wel hoe de investeringsopgave het beste kan worden opgepakt: effectief, professioneel en zakelijk. De samenwerking binnen de Kr8 groep (een groep samenwerkende corporaties in het aardbevingsgebied) lijkt de afgelopen periode een impuls te hebben gekregen. Men is bereid kennis te delen, transparant handelen is het sleutelwoord en men wil in vertrouwen relaties aangaan om de versterking en transitie in het woningmarktgebied aan te kunnen pakken. Besturen en raden van commissarissen verdienen hiervoor in de ogen van de visitatiecommissie grote waardering.

Aandachtspunten

1. Houdt de gedrevenheid, voortrekkersrol en innovatiekracht vast in de aanpak van de organisatie, daar ligt de kracht van Groninger Huis;
2. Om de slagkracht te vergroten wordt ingezet op meer en betere samenwerking en op professionalisering van de organisatie;
3. De kwaliteit van het assetmanagement, risicobeheersing, duiding van processen en meer inzicht en betere verantwoording hebben de aandacht nodig;
4. Een duidelijke visie op waar de komende jaren in geïnvesteerd gaat worden, is aan te bevelen. Nu gebeurt nog veel via projecten waarbij ook inzicht in welke fase het project zich bevindt, handig is;
5. Het zoeken van verdere samenwerking met collega's om de toekomstige investeringsopgave aan te kunnen, vraagt lef en bestuurlijke daadkracht. Dat raakt bestuur, organisatie en raad van commissarissen;
6. De interne organisatie vraagt aandacht in communicatie en opheffen van de 'eilandjescultuur';
7. Vanuit oogpunt van een aantrekkelijk werkgever willen zijn is door externe communicatie nog veel te winnen in de buitenwereld;
8. Houdt aandacht voor kwaliteit architectuur en bouw in stand;
9. Betrek onderwijsinstellingen bij de vraag hoe je in de toekomst een aantrekkelijk werkgever kan blijven.

1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	8	7	8	8	7,6	75%	7,7
Ambities in relatie tot de opgaven						8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	8,9	8,2	8,4	7,8	8,8	8,4	50%	8,4
Relatie en communicatie						9,1	25%	
Invloed op beleid						7,8	25%	
Presteren naar vermogen								
								eindcijfer
Vermogensinzet								8
Governance								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				7	7	33%	7,5
	Prestatiesturing				7			
Maatschappelijke oriëntatie RvC						8	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				8	7,5	33%	
	Openbare verantwoording				8			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 2.4:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
2. Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
3. Huisvesting van urgente doelgroepen
4. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
5. Leefbaarheid

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.5 Samenvatting

De visitatie van Groninger Huis over de periode 2017-2020 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in augustus 2021.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,7

Groninger Huis is een proactieve, betrouwbare en sociaal betrokken partner zowel qua proces als inhoud van de prestatieafspraken. De corporatie pakt voor haar aandeel in de afspraken de regie door op basis van de woonvisies van de gemeenten een compleet bod op de tripartite tafel te leggen. Dat bod bevat maatwerk, dat vereist is omdat de omstandigheden en behoeften in de verschillende woonkernen nadrukkelijk verschillen. In geval van de gemeente Midden-Groningen er geen woonvisie was, wordt op basis van eigen ambities door Groninger Huis wel een bod neergelegd. De problematiek van de versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingen drukt een zwaar stempel op het geheel. De reguliere opgave moet gekoppeld worden aan de versterkingsopgave en dat gaat gepaard met onzekerheid als gevolg van overheidsoptreden en weerstand bij de bewoners op basis van gegroeide argwaan. Op de verschillende onderdelen scoort Groninger Huis erg goed. Op drie van de 5 thema's scoort Groninger Huis een 8, alleen betaalbaarheid en beschikbaarheid en de huisvesting van urgente doelgroepen scoren een 7. Concretisering en monitoring van de afspraken vormen een aandachtspunt, met de wederkerigheid is het redelijk evenwichtig. De Huurders Advies Groep (HAG) wordt actief betrokken door Groninger Huis bij het proces van afspraken: die voelt zich daardoor comfortabel, ondanks de complexiteit van de materie en bijbehorende documenten. Woonstichting Groninger Huis heeft een in het beleidsplan stevig pakket ambities geformuleerd, waarbij de huurders als doelgroep centraal staan. Daarom is voor ambities een 8 gegeven. Het besef is gegroeid dat niet alle bordjes tegelijkertijd in de lucht kunnen worden gehouden en wordt er sinds 2020 meer gestuurd op focus aanbrengen. De transparante communicatie met partners draagt belangrijk bij aan het draagvlak voor de ambities en de samenwerkingsbereidheid is een belangrijke randvoorwaarde voor de slaagkansen.

Presteren volgens Belanghebbenden: 8,4

Groninger Huis mag zich verheugen in zeer tevreden belanghebbenden. Als het gaat om de tevredenheid over de maatschappelijke prestaties (betaalbaarheid & beschikbaarheid, duurzaamheid, huisvesting urgente groepen, wonen voor ouderen en leefbaarheid) zijn gemeenten en huurders uitermate tevreden met gemiddeld respectievelijk een 9,2 en een 8,7. De overige belanghebbenden zitten daar met een 8,4 iets onder maar het is nog steeds een prachtige score. Daar heeft Groninger Huis natuurlijk wel wat voor moeten doen. Allereerst hebben ze de afspraken die ze gemaakt hebben in het algemeen ook gerealiseerd, niet alleen de prestatieafspraken, maar ook overige afspraken. Ze deden wat ze zeiden en vaak ook meer, aldus typeerde een belanghebbende. Een belangrijke verklarende factor voor de tevredenheid is ook de wijze van communicatie en het onderhouden van de relatie door de corporatie. Er wordt gemiddeld een ruime 9 gescoord. Open, oplossingsgericht, meedenkend, korte lijnen zijn kenmerken die de belanghebbenden in dit kader noemen.

De mate waarin invloed op de Woonstichting kon worden uitgeoefend, werd door de gemeenten en de huurders groot gevonden (resp. 8 en 9,3). Dat op dit onderdeel de belanghebbenden lager scoorden, is niet meer dan logisch omdat zij als collega's en samenwerkingsrelaties in een heel andere positie staan ten opzichte van de woningcorporatie.

Wat de belanghebbenden betreft moet Groninger Huis vooral doorgaan met wat ze doen, zoals ze doen.

Presteren naar Vermogen: 8

Groninger Huis verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Groninger Huis ziet voor zichzelf een grote opgave in de versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Daarnaast heeft zij aandacht voor ontwikkelingen in de wijken, de digitalisering en de gevolgen van krimp, vergrijzing en vergroening in haar wekgebied. Groninger Huis is in alle lagen doordrongen voor wie ze werken en waarom en er is sprake van een duidelijke visie op de inzet van het vermogen en dat er maatwerk gevraagd wordt. Men is zich bewust van de zware opgave en omstandigheden in het aardbevingsgebied en het streven met de Kr8-corporaties om te komen tot een gezamenlijk afgestemde portefeuillestrategie, is goed. Mooi was de deelfusie met Steeland Wonen en overname van 1600 woningen: een mooi voorbeeld van sectorsolidariteit. Er is een visie op de inzet van het vermogen ontwikkeld die periodiek wordt herijkt in beleids- en portefeuilleplannen onder onzekere omstandigheden. Er zijn twee pluspunten gegeven vanwege de duidelijke keuzes voor investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming ondanks dat deze zijn omgeven met een grote mate van onzekerheid. Het beschikbare vermogen wordt verhoogd door de doelmatige bedrijfsvoering, de schaalvergroting en de verkoop van woningen. Mooi vond de commissie ook het bewust zijn dat de investeringsopgave in Oost-Groningen niet beperkt mag worden door de schaal van de huidige corporaties. De samenwerking is een middel om tot een grotere professionaliteit en effectiviteit te komen.

Governance: 7,5

Groninger Huis heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze visie is zodanig vastgelegd in het beleidsplan 2019-2021 en vertaald naar doelen en activiteiten, zoals in de jaarlijkse prestatieafspraken, dat deze te monitoren zijn. Er is sprake van een actieve interne inbreng en externe samenwerking met andere partners. De prestatiesturing is op orde en door het toepassen van een dashboard-techniek in de redactie en lay-out van de managementrapportages wordt goed inzicht verschaft in het bedrijfsresultaat, onderhoudslasten en huurachterstanden.

De maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen is zonder meer goed. Er is sprake van een divers samengestelde raad met een hoge mate van complementair werken. Het collectief van de raad focust op het DNA van Groninger Huis: leefbaarheid, woonkwaliteit, betaalbaarheid en huurdersparticipatie. De externe legitimatie en openbare verantwoording zijn beide goed.

1.6 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterkte punten
• Innovatie nu nog vooral bouwtechnisch en op verduurzaming gericht • Focus op wat nodig is • Vertalen van visie naar beleidskracht • Diepgang van analyses • Verantwoording en monitoring van processen • Communicatie intern	• Verankerd in lokale samenleving • Betrokken bij huurders en HAG • Imago • Innovatief • In kansen en mogelijkheden denken • Gezamenlijk met collega's willen optrekken • Lef tonen en voortrekker willen zijn • Tegenkracht RvC naar bestuurder • DNA is betaalbaar, kwaliteit en leefbaar
Kansen	Bedreigingen
• Gezamenlijk verder optrekken	• Kwetsbaarheid door schaal

• Samen functies vervullen en kennis delen • Organisatie wil lerende organisatie zijn • Samenwerking zoeken met universiteiten/hoge scholen en andere relevante opleidingsinstituten	• Bestuurlijke continuïteit HAG • Te zelfbewust kan ook lui maken
---	--

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

2.1 Beoordelingskader

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

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

De opgaven en de geleverde prestaties zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

2.1 Beschrijving van de prestatieafspraken

Groninger Huis heeft prestatieafspraken met de gemeenten:

- Midden-Groningen*;
- Appingedam**;
- Oldambt;
- en Delfzijl**.

* Tot 1 januari 2018 lag het bezit deels in de gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer. Deze twee gemeenten zijn per 1 januari 2018 opgegaan in de fusiegemeente Midden-Groningen.

** Vanaf 1 januari 2021 zijn de gemeenten Appingedam en Delfzijl samen met Loppersum opgegaan in de nieuwe gemeente Eemshaven.

Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad;
3. Huisvesting van urgente doelgroepen;
4. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
5. Leefbaarheid.

Deze vijf thema's zijn ook de thema's die gelden voor de gemeente waar de overgrote meerderheid van het bezit van Groninger Huis ligt, de gemeente Midden-Groningen: ruim 3.100 woningen van de ongeveer 4.300 eenheden in totaal.

Naast de gemeenten zijn de prestatieafspraken gemaakt met huurdersorganisaties en andere corporaties:

*Midden-Groningen: Huurdersadviesgroep Groninger Huis (HAG); Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer; Bewonersraad Slochteren; Bewonerscommissie Zonneflat (alleen 2019); Lefier en Woonzorg Nederland.

*Appingedam: Huurdersadviesgroep Groninger Huis; Huurdersvereniging De Maren; Bewonerscommissie De Paasweide (alleen 2018); Woongroep Marenland en Woonzorg Nederland.

*Oldambt: Huurdersadviesgroep Groninger Huis; Huurdersorganisatie Scheemda; Huurdersorganisatie Winschoten (alleen 2018); Huurdersorganisatie Oldambt (alleen 2019 en 2020) Acantus, Mooiland (alleen 2018) en Woonzorg Nederland.

*Delfzijl: Huurdersadviesgroep Groninger Huis; Bewonersplatform voor huurders Delfzijl; Huurdersvereniging De Maren; Acantus; Woongroep Marenland en Woonzorg Nederland.

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten

verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2017 t/m 2020 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Ook functioneert Groninger Huis nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het Klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door Groninger Huis binnen kaders toe gevoegd.

Daarnaast is er een regionaal woonconvenant (regionaal prestatiekader – menukaart Oost-Groningen en Noord Groningen Leeft) van toepassing op de prestaties van Groninger Huis. Ook deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken.

2.2 Relevante ontwikkelingen

Als rode draad loopt door het werkgebied van Groninger Huis de aardbevingsproblematiek. Deze wordt vooral vanuit een regionale en lokale aanpak benaderd. Voor alle corporaties en dus ook Groninger Huis levert die een stevige versterkingsopgave op, die te onderscheiden is in schadeherstel, versterking van woningen dan wel sloop en nieuwbouw. De versterkingsopgave vraagt van de corporatie om daadkrachtig op te treden bij het herstellen dan wel het (preventief) versterken van het woningbezit.

De tegenzijde van de medaille is dat bewoners door een reeks van toezeggingen, wijzigingen e.d. niet meer geloven in instituties. Leiding en medewerkers van de in het aardbevingsgebied werkzame corporaties worden daardoor geconfronteerd met veel emoties. Bewoners hebben ogenschijnlijk niet zo veel last van de feitelijke schade na aardbevingen. De emoties zijn vooral ingegeven door onduidelijkheid over de doorwerking van herhaaldelijk wijzigende wet- en regelgeving, onzekerheid over besluiten, planningen, etc. Dat stimuleert Woonstichting Groninger Huis om de bewoners intensief te betrekken bij de voorbereiding en de uitvoering. Dat is voor bewoners geen garantie dat de Woonstichting steeds alle projecten voortvarend aanpakt. De corporatie voelt zich soms geremd in het vaststellen en uitvoeren van projecten in het kader van de versterkingsopgave als er nog onduidelijkheid bestaat over de beschikbare financiële middelen.

2.3 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces van de totstandkoming worden in deze paragraaf besproken. Eerst volgen bevindingen van de commissie aan de hand van enkele aandachtspunten, wordt een beeld geschetst van de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken volgens de belanghebbenden, vervolgens volgt een beschouwing van de visitatiecommissie en tenslotte volgt een beoordeling van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking.

2.3.1 Wederkerigheid van de prestatieafspraken

Midden-Groningen: de afspraken over 2019 bevatten deels de voornemens van de corporaties, gebaseerd op hun bieding en zijn op onderdelen wederkerig (bijv. op het onderdeel wonen & zorg). Over 2020 zijn de afspraken meer wederkerig en concreter als het gaat om de bijdrage van partijen aan het realiseren van de afspraken (bijvoorbeeld de afspraak over de gezamenlijke monitoring van de woonlasten).

Appingedam: de afspraken richten zich op alle partijen en zijn wederkerig. Aandachtspunt is wel de concreetheid van de afspraken.

Oldambt: de afspraken richten zich op alle partijen en zijn wederkerig. Zo neemt de gemeente haar aandeel in de huisvesting van statushouders (corporaties 70%; gemeente organiseert de overige taakstelling).

Delfzijl: de afspraken richten zich op alle partijen en zijn wederkerig.

2.3.2 Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

Midden-Groningen: Tot 1 januari 2018 lag het bezit deels in de gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer. Deze twee gemeenten zijn per 1 januari 2018 opgegaan in de fusiegemeente Midden-Groningen. In 2017 is afgesproken om voor de fusiegemeente die per 1 januari 2018 is ontstaan tot een goede woonvisie te komen, maar deze werd later vastgesteld (begin 2019: Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028). Voor Midden-Groningen zijn, mede vanwege het ontbreken van een woonvisie, voor 2018 geen prestatieafspraken gemaakt. Wel werd door Woonstichting Groninger Huis een activiteitenplan opgesteld d.d. 28 november 2017 (hetzelfde werd door collega-corporatie Lefier gedaan). In de prestatieafspraken wordt op onderdelen verwezen naar regionale afspraken (bijvoorbeeld bij wonen & zorg). De landelijke speerpunten en lokale aandachtspunten worden wel benoemd. De afspraken over 2019 zijn deels concreet en veelal wordt verwezen naar concretisering bij de prestatieafspraken over 2020 (o.a. over verduurzaming en verkoop woningen). In de prestatieafspraken 2020 is de ontwikkeling in compleetheid, concretisering en onderbouwing goed te zien (o.a. door de benoeming van de versterkingsopgaven ten gevolge van de aardbevingsproblematiek en het Nationaal Programma Groningen).

Appingedam: Partijen zijn in 2016 gestart met de opzet om te komen tot prestatieafspraken. Als basis voor de prestatieafspraken zijn, naast de gemeentelijk woonvisie, het regionaal Woon- en leefbaarheidsplan genomen en het Regionaal Prestatiekader. Ook is gekeken naar samenhang met het meerjarenprogramma van de Nationaal Coördinator Groningen (gericht op de aardbevingsproblematiek). De afspraken zijn voor het merendeel concreet. Er is echter ook een aantal afspraken van algemene aard. Die afspraken behoeven een verdieping als men tot een gedegen monitoring wil komen. Als voorbeeld uit 2020: "De opgave rondom duurzaamheid omvat zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Bij beide is het belangrijk dat zorgvuldig omgegaan wordt met materialen en grondstoffen en dat duurzame materialen worden gebruikt".

Oldambt: Partijen in Oldambt hebben in 2017 voor het eerst prestatieafspraken gemaakt. Mede daarom zijn er in dat jaar vooral procesafspraken gemaakt. Overige jaren: de afspraken raken de lokale onderwerpen (mede gebaseerd op de woonvisie) met oog voor de regio (gebaseerd op het Regionaal prestatiekader Oost-Groningen) en de rijksprioriteiten. De afspraken zijn grotendeels concreet.

Delfzijl: de afspraken raken de lokale onderwerpen met oog voor de regio en de rijksprioriteiten. De afspraken zijn grotendeels concreet. De afspraken zijn, naast de lokale woonvisie, mede gebaseerd op het regionale Woon- en leefbaarheidsplan.

2.3.3 Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

Midden-Groningen: Ondanks het ontbreken van een woonvisie heeft Groninger Huis voor 2018 aan de gemeente een overzicht van voorgenomen activiteiten doen toekomen. Voor het jaar 2019 en 2020 hebben partijen goed samengewerkt in zowel het tot stand komen van de woonvisie als de prestatieafspraken.

Appingedam/Oldambt: Partijen werken samen bij de totstandkoming van de afspraken en de corporatie participeert bij de gemeentelijke beleidsvorming op relevante terreinen.

Delfzijl: Veelal wordt door partijen bij onderzoeken gezamenlijk opgetrokken, bijvoorbeeld bij het woningbehoefteonderzoek, waarbij iedere partij zijn/haar aandeel levert.

2.3.4 Betrokkenheid van partijen

Voor alle vier de gemeenten Midden-Groningen, Appingedam, Oldambt en Delfzijl zijn voor zover bekend naast de huurdersorganisaties geen andere partijen dan de gemeente en de corporaties betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. In Oldambt zijn in de eerste jaren de prestatieafspraken gemaakt onder begeleiding van een externe voorzitter en penvoerder.

2.3.5 De actualiteit van de prestatieafspraken

In alle vier de gemeenten Midden-Groningen, Oldambt, Delfzijl en Appingedam worden de afspraken door en in ambtelijke en bestuurlijke overleggen gemonitord. De afspraken zijn actueel en worden periodiek geëvalueerd. Voor Appingedam, Oldambt en Delfzijl geldt dan ook nog dat de uitdaging voor het werkgebied als gevolg van de aardbevingsproblematiek, de rode draad vormt bij de afspraken.

Oldambt: de afspraken zijn actueel en worden periodiek geëvalueerd. De prestatieafspraken vloeien in elkaar over. Rode draad is mede de uitdaging voor het werkgebied als gevolg van de aardbevingsproblematiek (in Oldambt in mindere mate).

Delfzijl: de afspraken zijn actueel en worden periodiek geëvalueerd. Rode draad is de uitdaging voor het werkgebied als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

2.3.6 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Gemeenten, bewonersorganisaties en andere corporaties zijn zeer te spreken over het proces en de rol van Woonstichting Groninger Huis bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. De Woonstichting betreft de Huurdersadviesgroep (HAG) actief bij de voorbereidingen, zodat de HAG in die fase wensen en verlangens kan inbrengen en goed geprepareerd aan de overlegtafel met de gemeenten verschijnt. De HAG voelt zich daardoor comfortabel, ondanks de complexiteit van de materie en bijbehorende documenten. Voordat Groninger Huis de concept prestatieafspraken voorlegt aan het tripartite overleg vindt vooroverleg plaats met andere corporaties vanuit de filosofie van regionaal denken. Waar eerder sprake was van onderlinge concurrentie gebeurt dat op dit moment in goede harmonie. Zo is ook tijdens de gesprekken door de visitatiecommissie vastgesteld.

In verband met de financiële positie van de gemeenten is het nogal eens een zoektocht naar hoe de opdracht kan worden ingevuld. Er is de wil om dat gezamenlijk op te lossen. De verwachting is dat er binnen afzienbare tijd een integraal bod op tafel kan komen op basis van de gemeentelijke woonvisies. Vervolgens kunnen de corporaties onderling de opgaven verdelen.

De prestatieafspraken zijn vanzelfsprekend het uitgangspunt maar tijdens de gesprekken van de visitatiecommissie blijkt steeds dat de permanente dialoog van groter belang wordt geacht. De betrokken partijen waarderen in Groninger Huis met name de pro-activiteit, de toegankelijkheid en de open communicatie, zo blijkt ook uit de enquête.

2.3.7 Typering van kwaliteit en proces van de prestatieafspraken

Door de partners in het tripartite overleg wordt de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken getypeerd zoals weergegeven in onderstaande woordwolk.



2.3.8 Beschouwing visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken

Hiervoor zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgen de conclusies en een beschouwing van de visitatiecommissie.

Groninger Huis is een proactieve, betrouwbare en sociaal betrokken partner zowel qua proces als inhoud van de prestatieafspraken. De corporatie pakt voor haar aandeel in de afspraken de regie door op basis van de woonvisies van de gemeenten een compleet bod op de tripartite tafel te leggen. Dat bod bevat maatwerk, dat vereist is omdat de omstandigheden en behoeften in de verschillende woonkernen nadrukkelijk verschillen. Zo kent Hoogezand sociaal gezien een met grote steden vergelijkbare problematiek, terwijl in Appingedam door de grote vernieuwingsopgave behoefte is aan veel wisselwoningen.

Een enkele uitzondering daargelaten kenschetsen de andere partners Groninger Huis als een betrouwbare coöperatieve partner, die lef toont en in projecten vernieuwing wil bereiken. De visitatiecommissie heeft daar goede voorbeelden van gezien, bijvoorbeeld op het gebied van energie en leefbaarheid. De commissie is te spreken over het feit dat bij de ontwerpen de architectonische kwaliteit een belangrijke factor is. Dat wordt ook door huurders en partners als belang herkend en positief gewaardeerd.

Groninger Huis steekt veel energie in het betrekken van de huurdersorganisatie bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Die actieve betrokkenheid wordt ook georganiseerd bij de aansluitende het plan- en projectvorming. Niet alleen via de huurdersorganisatie (HAG), maar ook rechtstreeks door bijeenkomsten, ontmoetingen in buurten en wijken (o.a. met behulp van een caravan). De woonstichting maakt daarbij ook gebruik van een demonstratiewoning en proef wonen, waarvoor boven verwachting veel belangstelling is gebleken.

De versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingsproblematiek stelt bijzondere eisen aan de veerkracht in de procesgang om te komen tot prestatieafspraken en de prestaties van de betrokken corporaties, zo ook van Groninger Huis. Deze Woonstichting weet die versterkingsopgaven om te buigen tot kansen. Daarbij wordt niet alleen gefocust op herstel, maar ook op sloop en volledige vernieuwing. Bovendien acteert Groninger Huis niet alleen in reactie op aardbevingschade, maar worden ook projecten uitgevoerd als

preventieve maatregel. De visitatiecommissie heeft daarvan tijdens een rondrit door het weidse werkgebied mooie voorbeelden gezien.

De visitatiecommissie stelt vast dat de samenwerking met de gemeenten in de visitatieperiode werd bemoeilijkt door enkele gemeentelijke herindelingen in het werkgebied. Die herindelingen zetten druk op de continuïteit en voortgang omdat bij de betrokken gemeenten bestuurlijke en ambtelijke wisselingen plaats vonden en de integratie van gemeentelijke organisaties energie vroeg. Zo werd bij de nieuwe gemeente Midden-Groningen de totstandkoming van de nieuwe woonvisie uitgesteld waardoor het actueel fundament voor het bod van de corporaties ontbrak. De discontinuïteit werd verzacht omdat enkele ervaren wethouders voor wonen terugkeerden in de nieuwe colleges van burgemeester en wethouders.

2.3.9 Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Groninger Huis is deelnemer in het driepartijenoverleg van corporaties, gemeenten en de huurders-vertegenwoordigingen. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Naast de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de diverse belanghebbenden, waarin hen is gevraagd naar zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken als het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken, is aan de deelnemers van het driepartijenoverleg in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze cijfermatige beoordeling van het tripartite overleg maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek. Naast de betrokken partijen, is ook aan de corporatie zelf gevraagd om zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken te beoordelen. Deze beoordeling maakt het mogelijk de waardering van het tripartite overleg procesmatig vanuit meerdere oogpunten, meer evenwichtig, te beschouwen. De kwaliteit van (de totstandkoming) van de afspraken, de resultaten en de bewaking ervan zijn immers niet alleen afhankelijk van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Zoals ook in 2.3.6 is toegelicht zijn de prestatieafspraken vanzelfsprekend het uitgangspunt maar tijdens de gesprekken van de visitatiecommissie blijkt steeds dat de permanente dialoog van groter belang wordt geacht.

Groninger Huis heeft daarnaast ook zelf de samenwerking beoordeeld. In de enquête is hiervoor onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken, de uitleg hiervan is opgenomen in de bijlagen. Zoals gesteld is aan alle betrokken belanghebbenden een enquête toegezonden en hebben met alle belanghebbenden gesprekken plaatsgevonden.

De drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. In onderstaande tabel zijn de scores per partij en per conditie weergegeven.

	Gemeente	Huurdersorganisatie	Corporaties	Gemiddelde
Initiële condities	8,0	7,6	8,6	8,1
Niveaubepalende condities	8,0	7,5	8,8	8,1
Effectuerende condities	8,0	8,0	8,5	8,2
Faciliterende condities	4,5	5,2	5,5	5,1
Gemiddelde	7,1	7,1	7,8	7,3

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,3. Dat is een goede score en toont dat de partijen tevreden zijn met het tripartite overleg en de invulling van de condities voor een resultaatgerichte samenwerking. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt. De verschillen tussen de

partijen zijn gering. De huurdersorganisatie geeft gemiddeld een 7,1, de gemeente een 7,1 en de corporaties geven zelf een 7,8. Opvallend is de mindere tevredenheid bij de drie partijen over de faciliterende condities. Die condities gaan over het beschikbaar stellen van voldoende personeel en middelen voor de samenwerking. Het meest kritisch zijn de gemeente, huurdersorganisatie en de corporaties over de personele kant. Dat knelpunt wordt onderbouwd met aspecten als het secretariaat van de procesvoering, het tijdig opstellen van de agenda en een duidelijke en tijdige verslaglegging. De directeur-bestuurder herkent zich voor haar corporatie niet in de eigen personele inzet. Over de beschikbare middelen zijn de partijen positiever. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

Gemeenten

De gemeente Eemsdelta pleit als procesmatig verbeterpunt voor één integrale tweeledige prestatieopdracht, die wordt voorbereid door de twee werkgroepen, één voor wonen en één specifiek voor de versterkingsopgave. Evenzo is de gemeente voorstander van één integraal bod van de woningcorporaties. De onderlinge taakverdeling wil de gemeente overlaten aan de betrokken corporaties.

De gemeente Midden-Groningen heeft in de afgelopen jaren het aanvankelijke wantrouwen tussen huurdersorganisaties enerzijds en gemeenten en corporaties anderzijds zien oplossen. De investering in de relatie met de huurdersorganisaties werpt zijn vruchten af, zowel wat betreft de inbreng als de gezamenlijke monitoring. De gemeente is ook zeer te spreken over de twee fases in de afspraken, de meerjarige kaderafspraken en de jaaragenda's. Wel wordt de woonzorgvisie node gemist.

De gemeente Oldambt prijst de Woonstichting Groninger Huis die een goede koploper en mediator kan zijn om bij de prestatieafspraken verbinding te maken met andere corporaties. Overigens ziet de gemeente wel grenzen aan de inhoudelijke thema's. Een deel, zoals WMO-velden, vragen om een buurtgerichte aanpak en daarom om afspraken op buurniveau.

Huurdersvertegenwoordiging (Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis)

De Huurdersadviesgroep (HAG) is tevreden over de wijze waarop Groninger Huis de groep betreft bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. De HAG krijgt daardoor vroegtijdig de gelegenheid om uitleg te krijgen over het ontwerp-bod van de corporatie en kan in die fase al haar wensen inbrengen. Zodoende komt de HAG goed voorbereid aan de tripartite tafel. Dat versterkt de positie van de huurdersorganisatie in het gezelschap van gemeenten en corporaties, die als professionele partijen veelal een voorsprong hebben qua kennis en ervaring met deze complexe materie. De HAG heeft in dit kader geen verbeterpunten geformuleerd.

Groninger Huis

De Woonstichting is tevreden over het proces en de inhoud van de afspraken, maar ervaart qua wederkerigheid aan gemeentelijke kant wel een beperking door de krappe financiële middelen bij de gemeenten. Die beperking is verklaarbaar, maar het bemoeilijkt de samenwerking in de realisatie van projecten. Overall is Groninger Huis wel tevreden over de beschikbaarheid van middelen.

2.4 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht. Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd en per gemeente weergegeven.

Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Onder het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep hebben partijen in de onderscheiden gemeenten afspraken gemaakt over de borging van behoud van de sociale woningvoorraad (zowel gericht op betaalbaarheid, als op voldoende woningen in dit segment) en begeleiding van huurders met betaalproblemen.

In het algemeen kan gesteld worden dat Groninger Huis binnen de visitatieperiode heeft voldaan aan de afspraken binnen dit thema. De betaalbaarheid komt naar voren in de inflatievolgende huur, zonder toeslag, in overeenstemming met het Sociaal Huur Akkoord. Het overgrote deel van de woningen is bereikbaar en betaalbaar voor de lagere inkomensgroepen, die in het werkgebied dominant aanwezig zijn. Groninger Huis houdt daar duidelijk rekening mee in o.a. haar huurbeleid. Waar nodig levert Groninger Huis een actieve bijdrage aan schuldhulpverlening.

Als aandachtspunt kan genoemd worden de planning van de nieuwbouw en de afstemming van de planvorming tussen partijen.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren. Ook bij Groninger Huis staat de permanente inzet voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor alle doelgroepen (jongeren, gezinnen en senioren) centraal. Dit moet echter gebeuren in een werkgebied dat zich onderscheidt door hoge werkloosheid en veel voorkomende armoede, een gebied in Nederland waar de portemonnee het smalst zijn. Daarom waardeert de visitatiecommissie dit onderdeel met een 7.

Thema 2: Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Het thema energietransitie staat landelijk volop in de belangstelling. Uiteraard ook in de provincie Groningen.

In de visitatieperiode is het percentage label A en B woningen gegroeid van 28% in 2017 naar 46% in 2020. Er wordt naar gestreefd om daar waar mogelijk en nodig de verduurzaming van het bestaand bezit te combineren met versterking in het kader van de gaswinningsproblematiek (o.a. in Appingedam).

In de gemeente Midden-Groningen wordt geparticipeerd in het onderzoek naar een gemeentelijk warmtenet en in de gemeente Eemsdelta loopt een project voor een aardgasvrije wijk in Nieuwborgen. Daarbij worden conform afspraak bij het thema leefbaarheid maximaal 41 woningen aangesloten op waterstof (in het kader van het toekomstbestendiger maken van de woningvoorraad in Wagenborgen). In Oldambt loopt het project aardgasvrije wijk Nieuwolda.

Partners van Groninger Huis typeren herhaaldelijk het innovatieve karakter van deze corporatie met als voorbeeld het veelzijdige programma m.b.t de energiezuinige woningvoorraad.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren. Een extra pluspunt komt Groninger Huis bij dit thema toe door de stevige groei in korte tijd van het percentage label A en B woningen en de toepassing van innovatieve technieken, zoals de aansluiting op waterstof. Groninger Huis vervult in de regio duidelijk een voor iedereen herkenbare voortrekkersrol op gebied van de verduurzaming. De combinatie van deze beleidsthema's, kwaliteit en uitvoering maken dat de commissie dit thema daarom met een 8 beoordeelt.

Thema 3: Huisvesting van urgente doelgroepen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In alle gemeenten draagt Woonstichting Groninger Huis bij aan de invulling van de gemeentelijke taak in de huisvesting van statushouders. De afspraak met de gemeente Oldambt over het laten volgen van een woontraining door statushouders is niet nagekomen omdat na het maken van de afspraken bleek dat de financiële middelen van de gemeente daarvoor ontoereikend waren.

In Appingedam is de afspraak voor verlening van voorrang aan huurders uit een te slopen woning vastgelegd in een sociaal statuut.

In Delfzijl is het (nog) niet gelukt om invulling te geven aan de uitvoering van het convenant “huisvesting (ex)cliënten beschermd wonen en opvang” (afpraak in 2019 en 2020).

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren. De afspraken zijn gehaald behalve een procesafpraak over woontraining en het sluiten van een convenant. Voor dat laatste zijn meer partijen nodig en het betrof opnieuw een procesafpraak. De commissie vindt dat de afspraken geëvenaard zijn en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 4: Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De onderwerpen in dit thema richten zich vooral op afspraken met de gemeenten en met zorgpartijen over in-, uit- en doorstroom en op langer zelfstandig thuis wonen van ouderen.

Voor dat laatste onderwerp, het langer zelfstandig thuis wonen, zijn er diverse initiatieven ontwikkeld.

Zo werd in Nieuwolda in de gemeente Oldambt een proefwoning ingericht die na een aantal jaren werd verplaatst naar Hoogezand, werden in Appingedam afspraken gemaakt om aangepast bezit met voorrang aan te bieden aan de doelgroep, werd in Oldambt en Delfzijl de afspraak gemaakt dat alle nieuwbouw levensloopbestendig wordt gevoerd.

In aanvulling daarop blijkt Groninger Huis een zeer actieve en coöperatieve partner voor woonzorginstellingen en de organisatie Terwille die perspectief biedt aan dak- en thuislozen, waaronder veel verslaafden. Zo werkte Groninger Huis van harte mee aan het tijdelijk huisvesten van een doelgroep van Terwille in een hofje in Hoogezand. Het stond op de nominatie om te worden gesloopt. Groninger Huis stelde de woningen beschikbaar en Terwille selecteerde de kandidaten. De tijdelijke bewoners gaven de woningen zelf een opknabbeurt en Groninger Huis stak haar nek uit en verzorgde de communicatie met omwonenden. Daarmee werd de aanvankelijke weerstand tegen de komst van de nieuwe bewoners weggenomen. De corporatie trof ook enkele verbeteringen, zoals schuttingen en inrichting van tuinen. Terwille ontmoette in Groninger Huis een corporatie die risico durft te nemen, wars van bureaucratie. De directeur van Terwille gaf in het gesprek met de visitatiecommissie grote complimenten aan de actiegerichtheid van Groninger Huis.

Het project werd een groot succes. Van de 12 deelnemers zijn er slechts twee uitgevallen en 10 doorgestroomd naar een reguliere woning. Twee daarvan hebben ook betaald werk gevonden.

Ook de samenwerking met Stichting Zorghuizen Noord-Nederland verloopt met dezelfde grondhouding van Groninger Huis. De stichting neemt initiatieven om te komen tot kleinschalige woonvoorzieningen voor demente bejaarden (max. 30 bewoners), die via de stichting onderhuren.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken niet alleen evenaren, maar ook overtreffen en beoordeelt dit thema daarom met een 8.

Thema 5: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De activiteiten in het kader van de leefbaarheid richten zich op begeleiding van huurders, ondersteuning van bewonersinitiatieven en investeringen in de verbetering van de openbare ruimte. Zo is er ruimte om huurdersinitiatieven te ondersteunen (o.a. tuinonderhoud door bewoners flat Alliance Midden-Groningen; bijenproject Nieuwolda Oldambt).

In Midden-Groningen werden de investeringsagenda's via een gezamenlijke schouw (gemeente, Lefier en Groninger Huis) afgestemd. Met een tuinbeleid worden huurders gestimuleerd om hun tuinen te onderhouden.

In Appingedam wordt in het kader van de leefbaarheid ook gezocht naar koppelkansen tussen versterken en verduurzamen (door middel van overleggen in DEAL-verband en overleg met de NCG).

In Oldambt werden activiteiten in buurthuis Oostwold ondersteund.

In Delfzijl werden drie tiny houses in gebruik genomen en werd met alle gemeenten afgesproken dat immateriële schadevergoeding als gevolg van aardbevingsschade geen gevolgen heeft voor de bijstandsuitkering.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken tenminste evenaren en ziet ook aanleiding om de inzet en resultaten extra te waarderen met een extra pluspunt.

De corporatie is zeer actief in het intensief betrekken van bewoners en huurdersorganisaties bij het uitvoeren en beoordeelt dit thema daarom met een 8.

2.5 Beoordeling van de ambities

2.5.1 Beschrijving van de ambities

Voor een uitgebreide samenvatting van de ambities verwijzen wij naar de prestatiemonitor die is opgenomen in de bijlagen.

De hoofdlijnen van de ambities zijn:

Periode 2014-2018 (Ondernemingsplan 2014-2017 – met addendum verlengd t/m 2018):

- Visie:** alle beschikbare middelen zullen worden ingezet om de opgaven in het werkgebied op te pakken. Uitgangspunt is het blijven waarmaken van de kerntaak, blijven bijdragen aan een goed en betaalbaar woon- en leefklimaat en daarmee het optimaal blijven bedienen van de klanten.
- Missie:** Woonstichting Groninger Huis zet in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar woningaanbod. In het bijzonder en met voorrang voor hen, die om uiteenlopende redenen zijn aangewezen op de sociale huursector. Zij houdt daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van haar klanten. Om de kwaliteit van het wonen te optimaliseren draagt zij in overleg en in samenwerking met haar partners actief bij aan het behoud en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen waar zij werkzaam is. Maar wel passend binnen haar rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden.

De activiteiten voor de periode 2014-2018 zijn verwoord in 28 doelstellingen/ambities gericht op gedifferentieerd aanbod; betaalbaarheid en beschikbaarheid; aardbevingsveiligheid; kwaliteit dienstverlening; behoud leefbaarheid van de dorpen; verbetering duurzaamheid; samenwerking; bevordering langer zelfstandig wonen; verbetering efficiency en digitale infrastructuur; financiële continuïteit.

Periode 2019-2020 (Ondernemingsplan 2019-2021 Duurzaam effectief)

- Visie:** alle beschikbare middelen zullen worden ingezet om de opgaven in het werkgebied op te pakken. Uitgangspunt is het blijven waarmaken van de kerntaak, blijven bijdragen aan een goed en betaalbaar woon- en leefklimaat en daarmee het optimaal blijven bedienen van de klanten.
- Missie:** Woonstichting Groninger Huis zet in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam, veilig en betaalbaar woningaanbod. In het bijzonder en met voorrang voor hen,

die om uiteenlopende redenen zijn aangewezen op de sociale huursector. Wij houden daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van onze klanten.

In het beleidsplan zijn acht speerpunten genoemd welke vertaald zijn naar concrete doelen/ambities:

1. Duurzaamheid: Vanwege het grote belang voor de toekomst is duurzaamheid al jaren één van de speerpunten van het beleid van Woonstichting Groninger Huis. Hierin wil de corporatie niet volgend zijn maar met haar ambities vooroplopen, zowel qua tijd als met de toepassing van innovatieve concepten: energiezuinige en gasloze woningen – duurzaam bouwen – bewustwording – warm en zonnig aanbod.
2. Betaalbaarheid: In het werkgebied van de Woonstichting komt armoede relatief vaak voor. Voor de corporatie betekent dit dat zij oog blijft houden voor de betaalbaarheid. De woonstichting kijkt dan zowel naar de huurprijs van haar woningen als naar de woonlasten in het algemeen: voldoende goedkope voorraad – tweehurenbeleid – voorkomen van huurachterstanden.
3. Leefbaarheid: Voor Woonstichting Groninger Huis betreft leefbaarheid al die maatregelen die ervoor zorgen dat bewoners prettiger, duurzamer en langer zelfstandig zowel in hun woning als in hun buurt, wijk, dorp of stad kunnen wonen. De woonstichting doet dat niet alleen door geld beschikbaar te stellen maar ook door maatregelen te nemen die het goed wonen moeten bevorderen: verbeteren van de leefbaarheid – snel internet – ondersteunen bewonersinitiatieven.
4. Langer zelfstandig wonen: De overheid stimuleert dat mensen langer zelfstandig wonen. Deze doelgroep stelt andere eisen aan de woning en de woonomgeving dan ‘reguliere’ huurders. Groninger Huis wil deze ontwikkelingen op een goede manier faciliteren: thuistechnologie – kleine woningaanpassingen – participatie in sociale teams.
5. Woningvoorraad: Gezien de demografische ontwikkelingen in het werkgebied, is een goed beeld van de huidige en toekomstige woningvoorraad een belangrijke doelstelling van Groninger Huis. Deze corporatie wil goed op deze ontwikkelingen kunnen inspelen. Haar bezit zal ook aan de toekomstige vraag moeten kunnen voldoen: wensportefeuille – bouwen voor meerdere doelgroepen – actualiseren basiskwaliteit.
6. Communicatie: De Woonstichting staat in open verbinding met de wereld om haar heen. Communicatie is daarom een vitaal onderdeel van het bedrijfsproces deze corporatie. Groninger Huis heeft een communicatiekompas ontwikkeld. Dit is de basis van de interne en externe communicatie: verbeteren dienstverlening en communicatie – nieuwe marketingcampagne – huurdersportal
7. ICT & informatie: ICT staat in dienst van de organisatie en maakt efficiënter werken mogelijk. De komende jaren gaat de Woonstichting haar beleid stroomlijnen en een aantal verbeteringen doorvoeren: beleidsplan ICT – verbeteren datakwaliteit – benchmark automatiseringskosten.
8. Organisatie: Om alle bovenstaande uitdagingen te kunnen waarmaken, heeft Woonstichting Groninger Huis een organisatie nodig die bestendig is en goed op de toekomst voorbereid. De corporatie denkt dat er een goede basis staat, maar er zijn nog verbeteringen mogelijk: streven naar een in alle opzichten gezonde organisatie.

Ten aanzien van de problematiek rond de gevolgen van de gaswinning staat in het Ondernemingsplan 2019-2021 vermeld: Hoewel de organisatie veel tijd besteedt aan de gevolgen van de gaswinning in Groningen is dit niet als apart punt in dit beleidsplan opgenomen. De overheid heeft maatregelen genomen om de gaswinning af te bouwen en stop te zetten. Voor Groninger Huis blijft de veiligheid van haar huurders de eerste prioriteit.

Uit de diverse gesprekken (directeur, MT, OR, RvC, huurdersorganisatie) heeft de visitatiecommissie kunnen vaststellen dat de algemene ambitie van Woonstichting Groninger Huis is het continueren en uitbouwen van het imago als koploper in de vernieuwing en als actieve en vertrouwenwekkende verbinder tussen de betrokken partijen.

2.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Groninger Huis met een 8

Groninger Huis heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied. Zo is goed ingespeeld op de sociale omstandigheden in het gebied, waaronder het hoge aandeel lage inkomens en daarmee samenhangende armoede, mede als gevolg van de grote werkloosheid.

En uiteraard maakt de versterkingsopgave ten gevolge van de aardbevingsproblematiek een belangrijk deel uit van de opgave. Aldus is een goed maatwerk bereikt.

Tegelijkertijd wil Groninger Huis koploper zijn op het terrein van duurzaamheid en is ook de ambitie op het gebied van leefbaarheid een belangrijk element, waarin huurders centraal staan.

De commissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Woonstichting Groninger Huis heeft een in het beleidsplan stevig pakket ambities geformuleerd, waarbij de huurders als doelgroep centraal staan. Tegelijkertijd is bij de nieuwe directeur-bestuurder het besef gegroeid dat niet alle bordjes tegelijkertijd in de lucht kunnen worden gehouden.
- De transparante communicatie met partners draagt belangrijk bij aan het draagvlak voor deze ambities en de samenwerkingsbereidheid is een belangrijke randvoorwaarde voor de slaagkansen.

2.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Woonstichting Groninger Huis heeft een in het beleidsplan een stevig pakket ambities geformuleerd, waaraan onder krachtige aansturing van de vorige directeur-bestuurder met volle energie is gewerkt. De nieuwe directeur-bestuurder heeft die lijn doorgezet maar inmiddels is bij haar het inzicht ontstaan dat niet alle bordjes tegelijkertijd in de lucht kunnen worden gehouden en dat voor de komende jaren behoefte is aan een sterkere focus en prioriteitstelling.
- Groninger Huis speelt een prominente en breed gewaardeerde rol in het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken en weet de huurdersorganisatie daarin actief mee te nemen.
- De organisatie werkt integraal zowel aan de reguliere opgaven als de grote versterkingsagenda ten gevolge van de aardbevingen in het werkgebied.
- De corporatie werkt zeer pragmatisch, denkt vooral in kansen in plaats van belemmeringen en pakt krachtig aan. Dat ontmoet grote waardering van partners.
- Dat doet Groninger Huis met een zeer betrokken organisatie.
- Collegiaal bijstaan, bijvoorbeeld voor de gemeentelijke voorzieningenwijzer. Die kon op korte termijn niet door de gemeenten worden gerealiseerd. In de meerjarenbegroting zijn de financiële middelen wel geraamd. Groninger Huis heeft voor de korte termijn in de financiering voorzien en wordt daarvoor in volgende jaren door de gemeenten gecompenseerd.
- De corporatie heeft een sterk verankerd imago als innovatieve organisatie.

Verwonderpunten

- Door de beperkte omvang is op eenmansposten kwetsbaarheid aanwezig. Zo kan bij ziekte iemand onvoldoende worden vervangen door collega's. Dat inzicht wordt in de organisatie breed gedeeld.

2.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,7 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Hierbij telt de beoordeling van de maatschappelijke prestaties voor 75% en de beoordeling van de ambities voor 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep	7	
Thema 2: Realisatie van een energiezuinige voorraad	8	
Thema 3: Huisvesting van urgente doelgroepen	7	
Thema 4: Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	8	
Thema 5: Leefbaarheid	8	
Oordeel	7,6	8
Gewogen oordeel	7,7	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

3.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

3.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd zouden gaan worden. De deelnemers aan de gesprekken hebben ook grotendeels de enquête ontvangen. Alle geraadpleegde belanghebbenden zijn in de bijlage vermeld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. Het is dit totaal aan geraadpleegde belanghebbenden dat in deze rapportage is opgenomen.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

3.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Groninger Huis is een plattelandscorporatie, werkzaam in vier gemeenten: Appingedam, Delfzijl, Oldambt en Midden-Groningen. Vanaf 2021 zullen Appingedam, Delfzijl en Loppersum opgaan in de gemeente Eemsdelta. Midden-Groningen is sinds 2018 een fusiegemeente van Slochteren, Hoogezand-Sappemeer en Menterwolde. Deze regionale centra hebben 4 centrumdorpen en 10 woondorpen. Het zwaartepunt van het bezit van ruim 4.400 woningen (70%) is in Midden-Groningen. De visitatiecommissie heeft met vertegenwoordigers van alle gemeenten uit het werkgebied gesproken en ook met diverse andere belanghebbenden c.q. hen via een schriftelijke enquête bevraagd. Het gaat daarbij om representanten van de zorg en welzijnspartners en collega corporaties en natuurlijk huurdersorganisaties. Voor wat betreft zorg en welzijnspartners valt op dat zowel bij de prestatieafspraken als bij de aangedragen respondenten nadruk ligt op zorggerichte organisaties. Welzijnsorganisaties worden sporadisch genoemd in de prestatieafspraken.

De problematiek in het werkgebied van Groninger Huis is complex. Behalve de gevolgen van voorziene krimp van de bevolking (niet van aantal huishoudens) en de traditioneel lage sociaaleconomische status van veel inwoners hebben in het bijzonder de gevolgen van de gaswinning in de vorm van aardbevingen duidelijk impact. In het werkgebied kenmerkt het brede veld van belanghebbenden zich door grote onderlinge samenwerking. Zowel binnen elk van de onderscheiden 'groepen' belanghebbenden als tussen de belanghebbenden. De gemeenschappelijke opgave rond versterking en sloop/nieuwbouw als gevolg van de bevingen en de kwetsbare leefbaarheid in het gebied wordt door iedereen gevoeld en leidt tot sterke samenwerkingsverbanden.

In de bijlage is een overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld.

Gemeente Appingedam

De gemeente Appingedam is, na Groningen de tweede stad in de provincie met middeleeuwse stadsrechten. Appingedam heeft een historische kern en vervult een centrumfunctie op het terrein van kunst en cultuur. Appingedam ligt aan het Damsterdiep aan de Eemsdelta en heeft zo'n 11.500 inwoners. Naast de stad Appingedam zijn er nog dorpen en buurtgemeenschappen die deel uitmaken van de gemeente. Er is een zeer omvangrijke versterkingsoperatie gestart. In deze gemeente heeft Groninger Huis ultimo 2020 608 woningen, waarvan ruim 250 binnen de versterkingsoperatie vallen. De belanghebbenden bij de prestatieafspraken waren naast huurdersvertegenwoordigers ook de corporaties Woongroep Marenland en Woonzorg Nederland. Appingedam is per 1 januari 2021 opgegaan in de fusiegemeente Eemsdelta (met Delfzijl en Loppersum)

Gemeente Delfzijl

Delfzijl, nu onderdeel van de gemeente Eemsdelta, is een stad in het noorden van de provincie Groningen, gelegen aan de Eemsmond. Het is de belangrijkste haven van Noord-Nederland en heeft 24.500 inwoners. Zoals de andere gemeenten in het gebied omvat de Delfzijl naast de kerngemeente ettelijke dorpen en buurtschappen. Groninger Huis bezit 247 woningen in Delfzijl. Wagenborgen is een brandpunt van samenwerking in de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein van de voormalige psychiatrische inrichting Groot Bronswijk (wonen, zorg, duurzaamheid). Ook in Delfzijl is aardbevingsschade, in het bijzonder in de zuidelijke dorpen van de gemeente. In Delfzijl zitten voor de prestatieafspraken ook Acantus, Woongroep Marenland en Woonzorg Nederland aan tafel. En natuurlijk de huurdersvertegenwoordigingen.

Gemeente Midden-Groningen

Midden-Groningen is sinds 2018 de fusiegemeente waarin Slochteren, Hoogezand-Sappemeer en Menterwolde zijn opgegaan.

Midden-Groningen heeft een kleine 61.00 inwoners en is de derde gemeente van Groningen. Groninger Huis heeft ruim 3000 woningen in deze gemeente. Het ziet de grootste opgave in Hoogezand-Sappemeer, met o.a. de revitalisering van het stadshart, maar ook hier speelt sloop en versterking. Hier gaat het om flatwoningen. De gemeente kent binnen het werkgebied relatief de meeste "grote stadsproblemen" als armoede en verslaving. De formele belanghebbenden in de prestatieafspraken zijn: Huurdersadviesgroep Groninger Huis, Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer, Bewonersraad Slochteren, Bewonerscommissie Zonneflat (alleen 2019) en de collega woningcorporaties Lefier en Woonzorg Nederland, maar er wordt met veel meer partners in concrete plannen samengewerkt. Zo is er een aanmerkelijke populatie huurders met een migratieachtergrond, waarvoor samen met andere organisaties en collega-corporaties een traject Thuis in Midden-Groningen is ontwikkeld.

Gemeente Oldambt

Groninger Huis heeft 470 woningen in Oldambt. Met de gemeente zijn door Groninger Huis, Acantus, Mooiland (alleen in 2018) en Woonzorg Nederland prestatieafspraken gemaakt samen met de

Huurdersadviesgroep Groninger Huis en andere huurdersorganisaties. Betaalbaarheid is een prioriteit van Groninger Huis en het feit dat dat in dit gebied onder druk staat, heeft geleid tot projecten en partners die kosten verminderen (energiewaardig) en kansen scheppen (versterking digitale infrastructuur).

Huurdersadviesgroep

In de Huurdersadviesgroep zitten 10 leden en zij vertegenwoordigt de belangen van de huurders van de woningcorporatie. Er is sprake van een divers gezelschap. De HAG zit namens huurders bij de gesprekken over prestatieafspraken en is medeondertekenaar namens huurders in de afspraken tussen gemeenten, betrokken corporaties en huurders.

Collega Corporaties

Groninger Huis trekt met de collega corporaties in Oost-Groningen samen op in een aantal dossiers, in het bijzonder de versterkingsoperatie. Deze zogenoemde Kr8-corporaties bestaan naast Groninger Huis uit 7 woningcorporaties die actief zijn in de kern van het aardbevingsgebied: Acantus, Woningstichting De Delthe, Lefier, Woongroep Marenland, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woonstichting Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland. In dit samenwerkingsverband werken grotere (Lefier en Acantus), middelgrote (w.o. Groninger Huis) en kleinere woningcorporaties (zoals De Delthe) intensief samen vanuit het perspectief van huurders in het kerngebied van de aardbevingen in Groningen.

3.4 Belanghebbenden over Groninger Huis

3.4.1 Typering van Groninger Huis

Aan de belanghebbenden is in de enquête gevraagd Groninger Huis in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Groninger Huis wordt door haar belanghebbenden vooral getypeerd als sociaal en betrokken, grenzen opzoekend en vooruitstrevend. Dit beeld wordt bevestigd in de gesprekken, waarbij de commissie opgevallen is dat Groninger Huis ook te typeren is met: denken in oplossingen en relatie boven regels.



3.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Groninger Huis

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 8,4

Het algemene beeld is dat van tevreden belanghebbenden. Over -bijna- de hele linie krijgt Groninger Huis zeer positieve beoordelingen over zijn maatschappelijke prestaties en de daarin onderscheiden themavelden. Met overall scores op 4 van de 5 themavelden van ruim boven de 8 mag de corporatie 2021126 visitatierapport Groninger Huis na 2e beoordelingsbrief2017-2020

zichzelf gelukkig prijzen. De gemeenten zijn onverdeeld enthousiast over de prestaties met een gemiddelde van 9,3. Bij de huurders staat Groninger Huis er ook goed op met een gemiddelde score van 8,7. Bij de overige respondenten zijn de scores van de collega-corporaties en andere belanghebbende partijen uit de hoek van zorg en welzijn om hun mening gevraagd. Is er sprake van zowel grote 'fans' van Groninger Huis als belanghebbenden die minder enthousiast zijn. Dat levert gemiddeld een iets lagere score op. Hoewel de scores elkaar niet sterk ontlopen wordt Groninger Huis in deze reeks het meest gewaardeerd om zijn betaalbare en beschikbare woningen (8,9) en om hun inzet voor leefbaarheid (8,8).

Thema 1: betaalbaarheid en beschikbaarheid (8,9)

Zoals uit deze prachtige score blijkt, zijn de belanghebbenden zeer goed te spreken over de prestatie die Groninger Huis neerzet op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid. De investering in betaalbare nieuwbouw voor alle groepen (jongeren, ouderen, gezinnen) wordt geprezen door de gemeenten en ook andere respondenten (waaronder collega-corporaties) erkennen de inzet van Groninger Huis. Vanuit de huurders wordt genoemd dat Groninger Huis oog heeft voor de woonlasten voor de laagste inkomensgroepen.

Thema 2: energiezuinige voorraad (8,2)

Groninger Huis benut nieuwbouw en de versterkingsopgave om te werken aan een energiezuinige voorraad. Dat het niet alleen om energiezuinig gaat, maar om duurzaamheid in het algemeen spreekt aan. Bovendien wordt de energiezuinigheid in het kader van beheersing van woonlasten in gesprekken en in de vragenlijsten positief gewaardeerd. Gemeenten, huurders en de collega's zijn ongeveer even ruimhartig in hun oordeel.

Thema 3: huisvesting urgente doelgroepen (8,4)

Bij dit thema blijkt dat de samenwerkingsbereidheid van Groninger Huis en het samen zoeken naar oplossingen voor problemen, leidt tot tevreden klanten. De betrouwbaarheid als gesprekspartner wordt gewaardeerd. Er is o.a. lof voor een time-out voorziening van wonen met zorg voor mensen die tijdelijk tussen wal en schip raken.

De gemeenten en de huurders zijn even tevreden met de dienstverlening (beide gemiddeld 8,7). Bij de 'overige' is het beeld dat de collega's en zorg en welzijnspartners zich in het algemeen lovend uiten (en gemiddeld een 9 geven) en dat één respondent een lage score geeft.

Thema 4: wonen met zorg en ouderenhuisvesting (7,8)

Voor wat betreft wonen met zorg zijn gemeenten tevreden met de gezamenlijk gedefinieerde opgave en met de uitvoering ervan. Er zijn meerdere nieuwbouwprojecten met levensloopbestendige woningen voor senioren. Vanuit de huurders komen complimenten voor de aandacht voor levensloopbestendig maken van woningen.

Hoewel er vanuit de groep 'overige zeer enthousiaste verhalen komen over het "meer leveren dan gevraagd wordt" bij de realisering van huisvesting van bijzondere groepen (met zorg en voormalig daklozen), scoort dit onderdeel bij deze groep (en daarmee gemiddeld) relatief laag door lage scores van een klein deel van de belanghebbenden. Deze negatieve waardering werd, zoals ook uit de overige cijfers blijkt, niet algemeen herkend of gedeeld.

Thema 5: leefbaarheid (8,8)

De gemeenten spreken alle vier hun volle tevredenheid uit. Het helpt volgens een respondent dat Groninger Huis en zij dezelfde taal spreken en dat er gezamenlijk geschouwd wordt. Bijzonder is dat Groninger Huis leefbaarheid ruim interpreteert. Naast de herkende hoge inzet voor 'gewoon' schoon, heel en veilig is er ook waardering voor bijv. de inzet op verbeterde digitale infrastructuur in het gebied en voor de proactieve manier waarop Groninger Huis bij projecten voor bijzondere doelgroepen zorgt voor schoon en heel rond het project.

De waardering is bij de partijen ongeveer even hoog, met eenzelfde waardering voor de kwalitatieve en kwantitatieve inzet van Groninger Huis.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 9,1

Uit de gesprekken en uit de ingevulde enquêtes komt een beeld naar voren van een corporatie die veel belang hecht aan de relaties met de belanghebbenden. Ze wordt open en toegankelijk genoemd, proactief en samenwerkingsgericht met korte lijnen. Met respect voor ieders rol. Een professionele gesprekspartner met een open mind. Vanuit de groep collega's wordt de rol van Groninger Huis in de Kr8 samenwerking gewaardeerd met hun open houding en respect voor elkaars belangen. Ook op dit onderdeel de hoogste scores van gemeenten, huurders en binnen de categorie "overige" een iets genuanceerder beeld, maar nog steeds gemiddeld boven de 8.

Ondanks de mooie scores houden de belanghebbende ook op het terrein van relatie en communicatie iets te wensen.

In de woordwolk hieronder zijn de thema's weergegeven



Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,8

Hoewel de formele invloed op het beleid van een Woonstichting van de drie partijen eigenlijk alleen is voorbehouden aan de huurdersvertegenwoordigers, hebben de gemeenten via de prestatieafspraken, het voortraject en de monitoring daarvan een aanzienlijke invloed op wat de corporatie doet.

De huurdersvertegenwoordigers worden naar eigen zeggen veel en vroegtijdig betrokken en hun meningen en ideeën worden ook werkelijk gehoord en gewogen. Ze waarderen dit met een scores van 9,3. De gemeenten geven aan dat zij de voorbereiding en uitvoering worden betrokken. Ondanks de tevredenheid binnen de rol die beide is toebedeeld, wensen de gemeenten, bijna voorspelbaar, grotere invloed op thema's als betaalbaarheid, energie en duurzaamheid, kwaliteit van de woning.

De, voor Groninger Huis, lage score op dit onderdeel (6,2) wordt verklaard door de matige invloed op het beleid die de 'overige' ervaren. Deze score spoort met hun formele positie als relatieve buitenstaander.

Vanuit de respondenten zijn thema's aangegeven waarop inbreng gewenst wordt.

In de Wolkwolk hieronder zijn deze weergegeven



3.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de digitale enquête ontleend. In de enquête is betrokkenen gevraagd een oordeel te geven over respectievelijk de maatschappelijke prestaties, over de relatie en wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid van de corporatie. De resultaten van de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken te verdiepen en op basis van beide bronnen zijn de definitieve scores ontstaan.

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend. In de tabel staan een aantal 10-en. Dit zeer hoge cijfer is een vertaling van de buitengewoon grote tevredenheid van met name de gemeenten over de prestaties van Groninger Huis. Die bleek ook duidelijk uit de gesprekken waarin gesteld werd “dat de corporatie vooral zo door moest gaan”. Dat er grote waardering is voor de communicatie en ook voor het voor gemeenten zo belangrijke thema leefbaarheid schraagt de algehele tevredenheid van de gemeenten. Dat die grote waardering niet blind maakt voor kwetsbaarheden (genoemd door gemeenten) of mogelijke verbeteringen (andere belanghebbenden), blijkt uit de paragraaf hierna.

Thema's		huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep	8,7	10,0	8,1	8,9
	Thema 2: realisatie van een energiezuinige woningvoorraad	8,7	8,7	7,1	8,2
	Thema 3: huisvesting van urgente doelgroepen	8,7	8,7	7,7	8,4
	Thema 4: wonen met zorg en ouderenhuisvesting	8,7	8,7	5,9	7,8
	Thema 5: leefbaarheid	8,7	10,0	7,8	8,8
	Gemiddelde:	8,7	9,2	7,3	8,4
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		9,3	10,0	7,9	9,1
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		9,3	8,0	6,2	7,8

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel.

3.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Groninger Huis. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- Waken tegen te grote kwetsbaarheid (kleine organisatie)
- (En in het verlengde daarvan) zorgvuldigheid over al/niet vervanging van zieke medewerkers

Huurders

- Locaties persoonlijk bezoeken
- Af en toe een feestje met de bewoners
- Op de ingeslagen weg voortgaan en uitbouwen
- Systematisch terugkoppelen naar cliënten/huurders
- Klachten zo snel mogelijk oppakken
- Zo doorgaan en bewaken dat iedereen aangehaakt blijft

Overige belanghebbenden

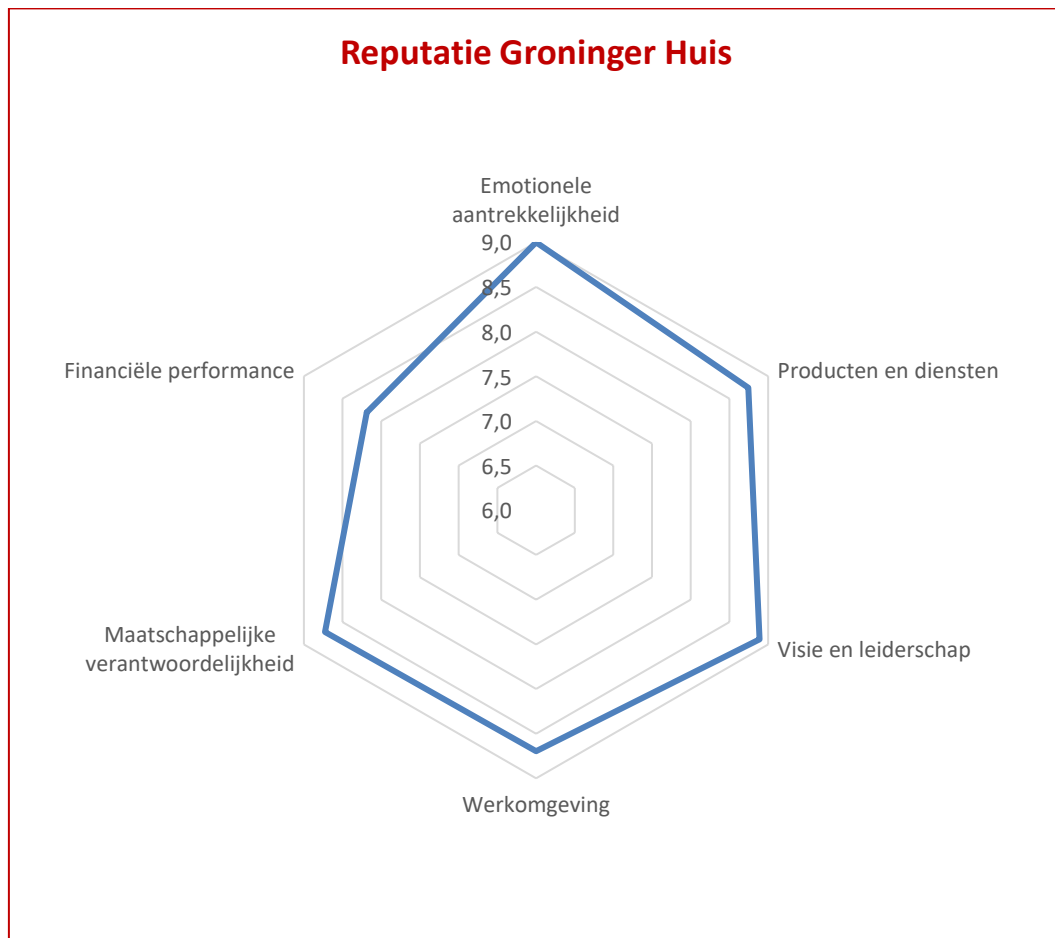
- Kwetsbaarheid organisatie verminderen door meer samenwerking tussen de backoffices van de corporaties
- Organisatie verder professionaliseren: meer kennis in huis halen en scherper je visie formuleren
- Programmatisch onderzoeken hoe je het de komende tijd gaat doen.
- Gesprekken met belanghebbenden beter structureren
- Bij bijzondere doelgroepen voor integrale aanpak kiezen
- Spiegelen van beleidsvoornemens
- Verbeteren van contactlijnen (met sommige belanghebbenden)

3.5 De reputatie van Groninger Huis

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Groninger Huis. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Groninger Huis scoort een 8,7 voor haar reputatie. Dat is een heel mooi cijfer en ook alle afzonderlijke scores mogen er zijn. Dat spoort met de gesprekken die zijn gevoerd met verschillende partijen. Hoger dan gemiddeld scoren de dimensies emotionele aantrekkelijkheid en visie en leiderschap. Lager dan het gemiddelde scoort de dimensie financiële performance. De overige drie dimensies: producten en diensten, maatschappelijke verantwoordelijkheid en werkomgeving scoren met een gemiddelde score van een 8,7 precies op het gemiddelde.

In onderstaande afbeelding is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Dat met praktisch alle respondenten een uitstekende relatie is opgebouwd
- Dat praktisch alle belanghebbenden blij zijn met de kwantitatieve en kwalitatieve inzet en prestaties van Groninger Huis
- Dat alle belanghebbenden de reputatie die onder de vorige bestuurder is opgebouwd, in goede handen vinden bij de nieuwe bestuurder

4 Presteren naar vermogen

4.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Groninger Huis 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.

4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders over de financiële continuïteit

De wereld waarin corporaties opereren, is vooral voor de visitatieperiode fors gewijzigd. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd aangescherpt, evenals het externe en interne toezicht. Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting werden medio 2015 nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding Daeb² en niet-Daeb en waardering op marktwaarde). Groninger Huis valt onder het Verlicht regime: de jaaromzet niet-Daeb bedraagt minder dan 5% van het totaal. De Governance Code werd na 2015 in 2020 opnieuw gewijzigd. De visitatieperiode werd ook gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en wijzigingen in het belastingregime. De uit de gewijzigde regelgeving voortvloeiende effecten hebben ook op de bestuurlijke en werkorganisatie van Groninger Huis de nodige druk gelegd maar alle vereisten zijn goed doorgevoerd. De afdracht Vennootschapsbelasting en heffingen in de visitatieperiode bedroeg € 24 miljoen.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) komt in 2017 met de aandacht voor het risico op aardbevingen en een stevige opgave in de duurzaamheid. De organisatie functioneert in de ogen van de Aw sober en doelmatig. In andere jaren ziet de Aw geen aanleiding voor nader onderzoek. In de brief van december 2017 met uitkomsten van de Governance Inspectie merkt de Aw op dat Groninger Huis een sterke en gezonde positie heeft. Positief wordt aangekeken tegen de bereidheid om samenwerking /fusie te zoeken met Woongroep Marenland en Stichting Woningbouw Slochteren. Die bereidheid heeft niet een fusie opgeleverd maar wel de overname van woningen en medewerkers van Steeland Wonen uit Hoogezand. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) concludeert dat Groninger Huis een financieel gezonde corporatie is met een laag resp. gemiddeld risicoprofiel en specifieke problemen, zoals de versterkingsopgave als gevolg van aardbevingen, vergrijzing en krimp. Groninger Huis is actief met het periodiek herijken van het Strategisch Voorraadbeleid. Het WSW ziet een positieve trend in de realisatiegraad van investeringen. De accountant vraagt in 2020 aandacht voor het aanscherpen van het risicomanagement en de soft controls.

De jaarlijkse Aedes Benchmark levert inzicht in de bedrijfslasten, het onderhoud en de duurzaamheid binnen de corporaties. Groninger Huis is door Aedes ingedeeld in de grootteklasse S(mall): 2.501-5.000 vhe (verhuureenheden). Groninger Huis bereikte in de jaren 2019 en 2020 een score A na een piek met score C in de lasten in 2018. De score A geeft lagere/ betere lasten weer dan de referentiegroep. Voor de Onderhouds- en verbeteringslasten bereikte Groninger Huis in het jaar 2019 een score B: binnen het gemiddelde van de referentiegroep. De Benchmark Duurzaamheid in het jaar 2019 leverde een score C met een energie-index EI=1,56 op, slechter dan de referentiegroep. Uit de Vastgoedsturing 2019/2028 komt het streven naar voren in 2020 minimaal label C met een EI < 1,4 te realiseren. Voor de middellange termijn is als doelstelling geformuleerd: nieuwbouw is gasloos met label A.

² Dienst van Algemeen Economisch Belang

4.3 Een nadere analyse van financiële variabelen

Uit het jaarverslag 2020 volgt een marktwaarde van € 452 miljoen en de beleidswaarde € 206 miljoen, 45% van de marktwaarde. De maatschappelijke bestemming is het verschil tussen beide van € 246 miljoen, 55%. De inzet voor de betaalbaarheid (lage huur en verhuurdersheffing) bedraagt met € 102 miljoen, ruim 40% binnen deze bestemming. Nader inzicht in de financiële positie wordt verkregen door het verloop van enkele financiële ratio's gedurende de visitatieperiode met elkaar te vergelijken voor de Daeb tak van de corporatie. De kleine niet-Daeb tak blijft dus buiten beschouwing, maar versterkt de ratio's op geconsolideerd niveau. De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW. In 2017 gebaseerd op de marktwaarde en vanaf 2018 de beleidswaarde, hetgeen de beoordeling bemoeilijkt. De ICR³ is onafhankelijk van de waarderingssystematiek. De normen zijn in het voorjaar 2020 door Aw/WSW geactualiseerd: enkele continuïteitsratio's zijn toegevoegd en de normen voor de solvabiliteit⁴ en de Loan to Value⁵ zijn licht verruimd.

Prestatievelden	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit (norm WSW > 20/15) in %%	60	37	34	37
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	3,1	1,9	2,0	2,6
Loan to value (norm WSW < 75/85) in %%	66	62	66	60

Bron: jaarverslagen 2019/2020

De visitatiecommissie constateert dat sprake is van een gezonde financiële situatie met een lichte verbetering van de LtV en ICR. De scherpe dip in de ICR 2018 werd veroorzaakt door de introductie van de Vennootschapsbelasting. Uit de begroting 2020 komt de verdere ontwikkeling van de ratio's naar 2024 naar voren: de solvabiliteit naar 29%, de ICR naar 2,0 en de LtV naar 70%. Vanwege de onzekerheden is géén rekening gehouden met de claim bij de NAM. Wordt de claim gehonoreerd, zullen de ratio's sterk verbeteren. De commissie heeft de indruk dat de ontwikkeling van het risicomanagement nog "under construction" is. De inzet voor het risicomanagement op basis van het NARIS-systeem dateert van 2012 met een doorontwikkeling in 2019 voor het strategisch, tactisch en operationeel management. Ultimo 2020 zijn gesprekken opgestart om de IST-situatie voor de organisatie in beeld te brengen.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2017 tot en met 2020 weergegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum voor de middellange termijn zonder veiligheidsmarge. Het risico is het aangaan van een hoge schuldpositie op de langere termijn. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de Prognose informatie (dPi). In de volgende tabel zijn de voornemens opgenomen, die in de dPi's aan de externe toezichthouders zijn verwoord.

Groninger Huis voornemens in IBW/dPi			
Periode	Nieuwbouw In vhe	Verbetering In € mln.	Gemiddelde huurverhoging in %%
2017-2021	40	32	1,8
2018-2022	40	38	1,6
2019-2023	19	16	1,0
2020-2024	30	25	0,9

³ Interest Coverage Ratio, het bedrijfsresultaat gedeeld door de rentelasten, geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de rente op leningen te betalen

⁴ De verhouding eigen en vreemd vermogen, de mate waarin de corporatie aan haar langlopende betalingsverplichtingen kan voldoen

⁵ LtV, het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde

Uit de tabel komt naar voren dat Groninger Huis met haar bijna 4.500 vhe's voornemens is afnemende investeringen in de nieuwbouw en de woningverbetering te realiseren en de gemiddelde huurverhoging te verlagen. De betaalbaarheid komt naar voren in de inflatievolgende huur, zonder toeslag, in overeenstemming met het Sociaal Huur Akkoord. Het overgrote deel van de woningen is bereikbaar en betaalbaar voor de lagere inkomensgroepen, die in het werkgebied dominant aanwezig zijn. Het gemiddeld inkomen in Oost-Groningen behoort tot de laagste in ons land. Groninger Huis houdt daar duidelijk rekening mee in o.a. haar huurbeleid. Door het streefhuurbeleid en de grootschalige (ver-)nieuwbouw vormt de betaalbaarheid een aandachtspunt. De volgende tabel levert de uitkomsten van de IBW-berekeningen.

IBW Groninger Huis in miljoenen €, gemeenten Hoogezand, Sappemeer, Menterwolde, Appingedam, Oldambt en Delfzijl			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2017-2021	201	17	1,4
2018-2022	101	25	1,78
2019-2023	129	18	n.b.
2020-2024	375	6,6	n.b.

Uit de IBW-tabel komt een sterk wisselende en grote bestedingsruimte naar voren: een indicatie voor een voorzichtige inzet van het vermogen. Vooral de IBW 2020 levert een sterke toename in de investeringscapaciteit in de nieuwbouw en een afname in de woningverbetering. Gelet op de besluitvorming van de rijksoverheid en haar adviesorganen rond de versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingenproblematiek, acht de visitatiecommissie dat zeer begrijpelijk en anno 2021 goed verdedigbaar.

4.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan Groninger Huis de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Groninger Huis verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet Groninger Huis aan het ijkpunt voor een 6.

Groninger Huis ziet voor zichzelf een grote opgave in de versterkingsopgave als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Daarnaast heeft zij aandacht voor ontwikkelingen in de wijken, de digitalisering en de gevolgen van krimp, vergrijzing en vergroening in haar werkgebied. Door de grote onzekerheden in de schadeclaims kiest Groninger Huis tot dusverre voor een voorzichtige inzet van het vermogen. De visitatiecommissie begrijpt dat en acht dat verstandig. Tegelijk heeft Groninger Huis goed oog voor wat de vertraging betekent in de relatie en communicatie naar haar huurders. De commissie heeft mooie voorbeelden gezien van resultaten van de versterking en werd zich o.a. tijdens de gesprekken en de rondtoer langs het woningbezit bewust van wat de aandacht voor en focus op de versterkingsopgave betekent voor Groninger Huis en haar medewerkers. Maar ook voor de samenwerking met collega corporaties en andere relevante partijen.

De beschikbare inzet van het vermogen wordt vergroot door de sobere bedrijfsvoering en de verkoop van jaarlijks gemiddeld 12 Daeb-woningen. De commissie vond mooi hoe duidelijk gekozen is voor de realisatie van een aantal 'tiny houses' op verschillende locaties. Maar ook dat rekening houden met betaalbaarheid en wensen van bewoners ertoe kan leiden dat een lager aantal woningen wordt gerealiseerd dan in de planvorming was opgenomen. Ook in de samenwerking met zorg en welzijnspartijen werd duidelijk gemaakt dat een actieve corporatie als Groninger Huis wel degelijk het verschil kan maken. In een project

voor tijdelijke opvang in een hofje in Hoogezand zijn van de 12 bewoners er 10 doorgestroomd naar definitieve huisvesting en hebben 2 een baan gevonden, mede door bemiddeling van Groninger Huis.

De commissie heeft grote waardering voor de getoonde solidariteit van Groninger Huis door de overname van het woningbezit van Steeland Wonen en daaraan gekoppeld het overnemen van medewerkers. Anno 2021 is sprake van een integrale visie op de investeringsopgave in het woningbezit, maar ook de integratie van de medewerkers is uiterst soepel verlopen. Dat is een compliment voor bestuur en medewerkers. Met de komst van de nieuwe bestuurder in 2020 is gekozen voor het aanbrengen van meer focus. Dat raakt de organisatie, de dienstverlening, de projecten organisatie en de kwaliteit van verantwoorden en zicht hebben op wat er gebeurt. De visitatiecommissie waardeert die keuze: de huidige schaal heeft ook een zekere mate van kwetsbaarheid. De focus raakt ook de inzet van het vermogen en de commissie vindt de verdere focus verstandig. Er is daarnaast sprake van een beter en effectiever opereren van en binnen de Kr8 corporaties: een samenwerking van corporaties in het aardbevingsgebied. Dat betekent meer bestuurlijk samen optrekken, gezamenlijk plannen ontwikkelen, beoordelen en uitvoeren en uitwisseling van medewerkers. Waar dit eindigt, is nog niet met zekerheid te zeggen. Mogelijk dat dit mede veroorzaakt is doordat een aantal bestuurswisselingen heeft plaatsgevonden. Duidelijk is wel dat de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt hier ook een prikkel zijn. Maar wat daaraan ook ten grondslag ligt, de visitatiecommissie heeft grote waardering voor het besef bij alle betrokken corporatiebestuurders over de toekomstige investeringsopgave en de daarvoor vereiste verdeling van financiële middelen en het bewustzijn dat dit ook effecten kan hebben op de gewenste dan wel noodzakelijke schaal om te kunnen blijven investeren. Dat uitspreken vergt lef. De effectieve inzet van het vermogen zal er verder mee worden vergroot.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De actieve wijze waarop de visie op de inzet van het vermogen is ontwikkeld en periodiek herijkt is in evaluaties van beleids- en portefeuilleplannen;
- Duidelijke keuzes voor investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming ondanks dat deze zijn omgeven met een grote mate van onzekerheid. Zoals de sloop/vernieuwbouw in Appingedam met aanzienlijke subsidie en het gasloos bouwen of het project van tijdelijke opvang van daklozen en moeilijk plaatsbare bewoners. Groninger Huis kiest bewust voor maatschappelijke effecten met de inzet van haar vermogen en weegt keuzes helder af;
- Het beschikbare vermogen wordt bewust verhoogd door de doelmatige bedrijfsvoering, de schaalvergroting en de verkoop van woningen met daaraan ten grondslag liggende heldere keuzes;
- De overname van woningbezit van de in financiële nood verkerende collega corporatie Steeland Wonen: een mooi voorbeeld van in de sector gewenste solidariteit en de daarna ontwikkelde integrale visie op de aanpak van het woningbezit;
- Het bewust zijn dat de investeringsopgave in Oost-Groningen niet beperkt mag worden door de schaal van de huidige corporaties. De samenwerking is een bewust middel om tot een grotere professionaliteit en effectiviteit te komen en Groninger Huis schuwt die discussie niet, sterker zij zoekt die op.

4.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Groninger Huis is in alle lagen doordrongen voor wie ze werken en waarom;
- Er is een duidelijke visie op de inzet van het vermogen en er is maatwerk mogelijk;
- De zware opgave en omstandigheden in het aardbevingsgebied;
- Het streven met de Kr8-corporaties om te komen tot een gezamenlijk afgestemde portefeuillestrategie;
- De deelfusie met Steeland Wonen en overname van 1600 woningen;
- De toekenning van de grote gemeentelijke subsidie voor de sloop/vernieuwbouw in Appingedam.

Verwonderpunt

- Het ontbreken van een mini-maxi benadering op de inzet van het vermogen, waarmee doorgestart kan worden bij toekenning van de claims. Hanteert Groninger Huis daarmee wel een actuele portefeuillestrategie?

5 Governance

5.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

5.2 Korte beschrijving governance-structuur

Woonstichting Groninger Huis wordt geleid door de directeur-bestuurder, in samenwerking met het vier leden tellende managementteam (MT). In 2020 werd de huidige directeur-bestuurder benoemd, in verband met de pensionering van de voormalige directeur. Door interne gremia en door externe partijen wordt met veel waardering over beide directeuren gesproken als de boegbeelden van Groninger Huis. Uit de gesprekken blijkt dat de vorige directeur de organisatie en in samenwerking met andere partijen krachtig en resultaatgericht heeft geleid. De huidige directeur-bestuurder heeft deze lijn doorgezet en onderscheidt zich volgens de gesprekspartners van de visitatiecommissie door de grotere mate van open, uitnodigend, vertrouwenwekkend en afwegend overleg om vervolgens tot besluitvorming te komen.

In de organisatie is een ondernemingsraad actief, die bestaat uit vijf leden. Die is ook betrokken bij het organisatieontwikkelingstraject dat de nieuwe directeur startte om de organisatie sterker en effectiever te maken voor de volgende jaren. De leden van het MT leiden de verschillende werkgroepen. Er wordt intern toezicht gehouden door een raad van commissarissen van 5 personen. De RvC kent 2 commissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie.

De Woonstichting werkt structureel samen met 7 andere woningcorporaties in Kr8 ('Kracht'). Kr8 wordt niet alleen benut voor kennisdeling en afstemming. Via het samenwerkingsverband treden de corporaties ook gezamenlijk op. Zo worden door delegaties van de Kr8 deelnemers onderhandelingen met provincie en Rijk gevoerd. De directeur-bestuurder van Groninger Huis speelt daarin een zeer actieve rol, terwijl de vorige directeur bovendien voorzitter was van Kr8.

De huurders zijn vertegenwoordigd in de Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis (HAG), die lid is van de Woonbond en naar behoefte door deze huurdersbelangenorganisatie wordt ondersteund. Deze HAG neemt in de provincie deel aan het Huurders Platform Aardbevingen Groningen (HPAG), het samenwerkingsverband van 8 huurdersorganisaties. HPAG en Kr8 treden ook gezamenlijk op, bijvoorbeeld richting Rijk en provincie.

De Woonstichting is lid van Aedes en (de RvC) van de VTW en leeft de landelijke Governance code Woningbouwcorporaties na.

5.3 Relevante ontwikkelingen

De corporatie is geconfronteerd met de - in dit visitatierapport veelvuldig aangehaalde - versterkingsopgave ten gevolge van de aardbevingsproblematiek in het werkgebied (en dat van collega-corporaties). De versterkingsopgave komt boven op de reguliere opgaven en zal ook de komende jaren nog veel inzet van de Woonstichting vragen. In het beleidsplan en de uitvoeringspraktijk koppelt de Woonstichting deze opgaven aan elkaar en wordt integraal aan beide opgaven gewerkt. Naar verwachting vergt de versterkingsopgave nog tenminste 5 jaar, met andere woorden zeker meer dan een volle visitatieperiode.

De Woonstichting Groninger Huis staat bekend als een innovatieve corporatie met lef, die in de planvorming regelmatig de randen van de wet- en regelgeving verkent om in het werkgebied tot maatwerk-resultaten te komen. Dat leidde meerdere malen tot verschillen van inzicht met de Aw, waardoor een stroeve verhouding ontstond, waarvan de Woonstichting ook melding maakt in haar jaarverslagen. Groninger Huis was van oordeel dat de Aw onvoldoende rekening houdt met de lokale en regionale omstandigheden in het werkgebied van de corporatie.

Zo rapporteert de directeur-bestuurder in het jaarverslag 2019 over zonnepanelenpark Sunbrouck.

Groninger Huis wilde graag ten behoeve van haar huurders participeren in een zonnepanelenpark. De opbrengst van de panelen van Groninger Huis zou rechtstreeks ten goede komen aan huurwoningen die ongeveer een kilometer verderop zijn gelegen. Het jaarverslag vermeldt daarover: “De Woningwet staat een dergelijke constructie toe, mits de huurhuizen in de nabijheid van de voorziening zijn gelegen. De Aw heeft het verzoek van Groninger Huis afgewezen op basis van het woord ‘nabijheid’. Het argument van Groninger Huis dat in verband met de uitgestrektheid van het gebied rekening moet worden gehouden met lokale omstandigheden, vond geen gehoor bij de Aw. Groninger Huis is tegen deze uitspraak in beroep gegaan bij de rechtbank. De meervoudige kamer van de Rechtbank Noord Nederland is van mening dat de Aw in redelijkheid zijn goedkeuring aan de verbinding van Groninger Huis met de energiecoöperatie Sunbrouck heeft onthouden. Groninger Huis is bij de Hoge Raad tegen deze uitspraak in cassatie gegaan” aldus het jaarverslag 2019.

5.4 Strategievorming en sturing op prestaties

5.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Groninger Huis heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze visie is zodanig vastgelegd in het beleidsplan 2019-2021 en vertaald naar doelen en activiteiten, zoals in de jaarlijkse prestatieafspraken, dat deze te monitoren zijn.

De vorig jaar benoemde nieuwe directeur-bestuurder treft voorbereidingen voor de nieuwe beleidsvisie. Daarin zal ingezet worden op meer focus om tot een selectiever pakket doelen, opgaven en projecten te komen. Waar het innovatieve imago van de Woonstichting tot nu vooral was gericht op de inhoud van projecten en techniek, wil het bestuur zich meer richten op vernieuwing in de aanpak en in de wijze van ontwikkeling en uitvoering. Actieve interne betrokkenheid in de organisatie en externe samenwerking met andere partners, zoals de huurders en andere corporaties, maken daar deel van uit.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De integrale aanpak van de reguliere en versterkingsopgaven in de afgelopen jaren tot nu toe en het voortschrijdend inzicht dat het in de volgende jaren de voorkeur verdient om het aardbevingsdossier apart te zetten, zodat het op den duur rustig afgestoten kan worden zonder dat de organisatie daar als geheel last van heeft.
- De mate van actieve interne inbreng en externe samenwerking met andere partners.

5.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woonstichting Groninger Huis volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). De voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken komt aan de orde in periodieke overleggen met de betrokken partijen.

Groninger Huis heeft een rapportagesysteem, dat bestaat uit managementrapportages per trimester ('Onder de loep'). De managementrapportages worden gerelateerd aan de doelstellingen van het vigerende beleidsplan, begroting en normeringen. Ze zijn procesmatig en inhoudelijk uitvoerig gedocumenteerd, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast vindt verslaglegging plaats over de voortgang van de uitvoering van het activiteitenplan.

De periodieke rapportages worden vastgesteld door de directeur-bestuurder (in het MT) en goedgekeurd door de RvC. Zowel voor de directeur-bestuurder en het MT als voor de raad functioneren ze als een levend document aansluitend op de goedgekeurde prestatieafspraken. De RvC heeft die langs de DNA-maatlat van de organisatie gelegd: zoals de leefbaarheid, woonkwaliteit, betaalbaarheid en huurdersparticipatie.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- Mede door het toepassen van een dashboard-techniek in de redactie en lay-out van de managementrapportages wordt goed inzicht verschaft in het bedrijfsresultaat, onderhoudslasten en huurachterstanden.
- In de daaropvolgende hoofdstukken volgen de in- en externe ontwikkelingen, voortgang en risico's, zoals woningtoewijzing, de projecten, interne bedrijfsvoering en risicomanagement.

5.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	7
Sturing op prestaties	7
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	7

5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

5.5.1 Beoordelingskader

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

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelvorming.

5.5.2 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke oriëntatie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm.

De grote diversiteit in de samenstelling van de raad werkt daar sterk aan mee.

Zo zijn de leden afkomstig uit breed uiteenlopende sectoren en werkkringen, al of niet nu nog actief:

bestuurlijke functie bij de lokale overheid, ervaring met samenwerking met Groninger Huis en totstandkoming van het regionale woon- en leefbaarheidsplan, architectuur/bouwkunde, duurzaamheid, leefbaarheid, accountancy en marketing en ervaring met een commissariaat elders.

Per saldo heeft de visitatiecommissie gezien en ervaren dat de raad qua leeftijd, achtergrond en persoonlijkheid een zeer divers, complementair gezelschap is, dat deze brede ervaring op de genoemde thema's actief inzet. De voorzitter geeft de leden ook de ruimte, waardoor de verschillende kwaliteiten en ervaringen ten volle worden benut. De RvC heeft goed oog voor de maatschappelijke opgaven en het feit dat verdere organisatieontwikkeling nodig is om daar adequaat uitvoering aan te geven. Daarbij staat de RvC nadrukkelijk open voor nieuwe initiatieven en wil inspelen op kansen zonder een risicomijdende houding aan te nemen.

De RvC met veel recent benoemde leden en daardoor relatief weinig corporatie ervaring, beseft dat ze snel op 'vlieghoogte' moest komen bij het vertrek van de vorige directeur. De visitatiecommissie constateert dat dit goed gelukt is en daar kan de raad uitermate content over zijn. Door middel van periodieke zelfevaluaties houdt de RvC zich een kritische spiegel voor. De laatste keer vond dit, onder begeleiding van een extern bureau, plaats in december 2020.

Het collectief van de raad van commissarissen focust op de volgende elementen van het DNA van Groninger Huis: leefbaarheid, woonkwaliteit, betaalbaarheid en huurdersparticipatie. In het najaar volgt is samenspraak met de directeur-bestuurder en de Huurdersadviesgroep de herbezinning over de ambities en nadere focus op de doelen.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Grote mate van complementariteit en de benutting daarvan, qua achtergrond, (voormalige) werkkring en portefeuilleverdeling en benutting daarvan
- Sturende focus op de doelen van Groninger Huis aan de hand van de DNA-maatlat van Groninger Huis; de raad stimuleert innovatie/vernieuwing als middel voor betaalbaarheid en leefbaarheid

5.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Ook wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

5.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Groninger Huis zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Zij zoekt actief andere partijen op als zij van mening is dat het gewenst is om maatschappelijke doelstellingen te realiseren die niet alleen over de (kwaliteit van) huisvesting gaan. Ten denken valt aan hiervoor beschreven voorbeelden van opvang van dak- en thuislozen, de bouw van woningen voor ouderen met lichte dementie en de verschillende initiatieven op gebied van de verduurzaming. Op al die terreinen verantwoordt Groninger Huis zich en maakt dat derden betrokken worden bij de beleidsontwikkeling. Groninger Huis staat open voor derden en zoekt hen ook bewust op als dat in het kader van door haar beoogde maatschappelijke effecten wenselijk is. Dat blijkt ook onder meer uit de positieve oordelen van de gemeenten waar Groninger Huis opereert.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De corporatie betreft partners actief bij de totstandkoming van beleidsplannen en de prestatieafspraken. Zo wordt met de andere corporaties en de HAG actief vooroverleg gevoerd voordat de concept prestatieafspraken op de tripartite tafel komen.

- Groninger Huis is vaak initiatiefnemer en gewaardeerd trekker in overleggen met gemeenten en andere partners.
- Met de Huurdersorganisatie (HAG) is een intensieve open samenwerking gegroeid, op basis van wederzijds vertrouwen.
- Daarnaast nodigt de corporatie leden van de Huurdersadviesgroep Woonstichting Groninger Huis uit om aan de voorkant actief mee te denken en te adviseren over ambities, plannen en projecten.
- Door de beperkingen ten gevolge van de coronacrisis heeft Groninger Huis besloten om het kantoor tijdelijk te sluiten voor huurders. Dat heeft goede contacten met huurders niet belemmerd. In plaats daarvan heeft de corporatie de huurders actief opgezocht, onder meer door het inzetten van een caravan die naar de huurders in wijken toegaat.

5.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De prestaties van de Woonstichting Groninger Huis staan transparant vermeld in de jaarverslagen, die overzichtelijk zijn opgebouwd, volgens een stramien dat jaarlijks wordt toegepast, waardoor ze goed vergelijkbaar zijn. De jaarverslagen zijn toegankelijk geschreven en ze kunnen worden ingezien via de website van de Woonstichting. Op onderdelen verdient de website qua actualiteit meer aandacht. De huurders ontvangen in beginsel tweemaal jaar het bewonersblad 'Groninger Thuis', dat ook via de website is te lezen. In de praktijk wordt deze frequentie volgens de website niet steeds gehaald. Huurders en woningzoekenden kunnen zich daarnaast aanmelden voor de nieuwsbrieven van Groninger Huis.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De jaarverslagen geven een zeer compleet en goed leesbaar inzicht in de geleverde prestaties en de interne (RvC, OR) en externe verhoudingen (gemeenten en andere partners).
- De separate verslagen van de raad van commissarissen in de jaarverslagen geven een goed inzicht in de visie en activiteiten.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7,5

Prestatieveld externe legitimatie en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimatie	8
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7,5

5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Groninger Huis heeft in de visitatieperiode een zeer constructieve relatie opgebouwd en onderhouden met de Huurdersorganisatie, die is te kenmerken als open, transparant, bijstand, wederzijds vertrouwen en op overeenstemming gericht.
- Groninger Huis verstaat het om in de communicatie gemaakte fouten ruiterlijk toe te geven en daarmee de sympathie van huurders te winnen en het mogelijk door fouten geschonden vertrouwen te herstellen.
- Naast de breed gedocumenteerde begroting geeft Groninger Huis in een infographic '2019 in één oogopslag' uit, met financiële en nadere kwantitatieve kerngegevens, opgebouwd aan de hand van

de belangrijke thema's van de corporatie, die zeer informatief is voor huurders en partners. Hetzelfde geldt voor de jaarverslagen 2018 en 2019 ('Het. Jaarverslag ... in beeld').

5.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 7,5:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	7
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	8
Externe legitimatie en verantwoording	7,5
Oordeel Governance	7,5

6 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Waardering netwerk
- Reputatie-Quotiënt
- Definiëring netwerken Pieterjan van Delden
- Prestatiemonitor

Positionpaper

POSITION PAPER GRONINGER HUIS

Groninger Huis is een corporatie die woningen verhuurt, vooral aan mensen met een laag inkomen en we onderhouden deze woningen goed. Dit is onze wettelijke kerntaak en dit doen we goed en met plezier.

Maar daar houdt het wat ons betreft niet op. Wij zijn een woningcorporatie in een gebied dat zich kenmerkt door specifieke problematiek zoals bijvoorbeeld aardbevingen, generatiearmoede, hoge werkloosheid. Een gebied dat relatief veel inwoners met een lage sociaal economische status kent en in een gebied dat relatief afgelegen ligt binnen Nederland. Maar ook een gebied met prachtige dorpen en natuur, nuchtere mensen, een gebied met kansen en een gebied waar we van houden. Dit is waar we werkzaam zijn en dit is wat we allemaal met ons meenemen als we ons werk uitvoeren.

In de periode 2017 – 2020 hebben wij veel werk gemaakt van het uitvoeren van onze missie. Wij hebben in deze periode door een fusie ons bezit en onze organisatie uitgebreid met ruim 1.700 woningen en andere panden in de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer. Onze organisatie groeide met 13 medewerkers. Wij hebben relatief veel wisselingen gehad in de topstructuur van onze organisatie met een nieuwe bestuurder vanaf 1 juli 2020, vier nieuwe leden van de RvC en een fors gewijzigd MT. Wij hebben een grote opgave te doen in ons werkgebied en daar zijn wij voortvarend mee aan de slag gegaan.

Doen we de goede dingen en doen we de dingen goed? Deze vraag stellen wij onszelf regelmatig. In de afgelopen jaren hebben we met z'n allen hard gewerkt aan onze doelstellingen. Het is goed hier periodiek met een helicopterview naar te kijken.

Waar staan we nu? We denken dat we de volgende conclusies kunnen trekken:

- Groninger Huis bestaat uit een goede club mensen die veel goede en innovatieve dingen heeft gedaan.
- De wereld om ons heen is veranderd en dit moeten we meenemen in onze komende activiteiten zoals bijvoorbeeld woning- of beeldkwaliteit en sociale cohesie in Hoogezand. Ook het klimaat moet een afwegingskader zijn bij projecten. Hittestress bijvoorbeeld is een thema dat steeds meer op de agenda komt.
- Groninger Huis is de laatste jaren vooral met de buitenkant bezig geweest en de binnenkant heeft ook aandacht nodig.

Deze visitatie moet ook antwoord geven op onze vragen en bevestigt hopelijk onze conclusies. Met de uitkomsten hiervan willen we intern en extern Groninger Huis verder verbeteren.

Terugblik op de vorige visitatie

Conclusies

De conclusies van de visitatie over de periode 2013-2016 waren dat de visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Groninger Huis in de beschouwde periode veel activiteiten heeft ontplooid, daarin een actieve partij is geweest, maatschappelijk goed heeft gepresteerd en een continu vermogen tot veranderen en bijstellen heeft laten zien. Groninger Huis heeft naar het oordeel van de visitatiecommissie de mogelijkheden voor verbetering uit de vorige visitatie grotendeels opgepakt, hetgeen zichtbaar is in de kwaliteit van jaarverslagen en de uitgebreide en zeer volledige trimesterrapportages. Toch blijven er op het punt van de PCA-cyclus en de governance verdere verbeteringen mogelijk. Onze rapportcijfers zijn nog weer iets verbeterd naar gemiddeld een 7,5.

Sterke en zwakke punten

- Het voortdurend acteren in de dynamische omgeving.
- De vele en goede inspanningen op het gebied van voorraadvernieuwing, duurzaamheid, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen.
- Groninger Huis is vaak trekker in ontwikkelingen.
- Groninger Huis gaat goed met belanghebbenden om.
- De logische en transparante doorvertaling van ambities-doelen-jaardoelen-acties is echter gebaat bij een aangepaste opzet van de activiteitenplannen.
- De noodzaak om de discussie over normering van onrendabele toppen in 2017 te voeren en de afwegingen van kosten en kwaliteit opnieuw te maken is in de visitatieperiode duidelijk naar voren gekomen..
- Een beter uitleg van het naleven dan wel afwijken van de Governancecode.

Activiteiten van Groninger Huis in de afgelopen periode

Groninger Huis was zeer verheugd met de resultaten van de vorige visitatie. In het bijzonder deden de reacties van onze stakeholders ons veel deugd. De reacties van de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, onze maatschappelijke partners en vooral onze huurders laten zien dat zij de prestaties van Groninger Huis positief waardeerden. Voor ons was dit een bevestiging en erkenning van onze werkwijze om samen met anderen de uitdagingen in ons werkgebied op te pakken. We zijn dan ook op deze weg doorgegaan in de afgelopen vier jaar.

Daarnaast hebben wij gewerkt aan verdere verbetering. Enerzijds hebben wij ons gefocust op de verbeteringen die de visitatiecommissie heeft aangegeven in haar rapport. Daartoe hebben wij onze systematiek van activiteitenplannen en de verantwoording daarover verbeterd. Wij hebben deze rechtstreeks gekoppeld aan ons beleidsplan. Periodiek werden de activiteitenplannen in de afdelingen besproken en per trimester werd de voortgang bijgehouden. Hiervan werd ook verslag gedaan in onze trimesterrapportages. Ook vorm en inhoud van de MT vergaderingen zijn verbeterd.

Wij hebben ons investeringsstatuut verbeterd en onderzoek gedaan naar de kosten van onderhoud. Eveneens is er een basiskwaliteit vastgesteld. Tenslotte hebben wij in onze jaarverslaglegging beter melding gemaakt van de afwijking van de Governancecode.

Anderzijds hebben wij getracht om onze sterke punten door te ontwikkelen. Wij vonden en vinden het belangrijk om ons werkgebied te blijven verbeteren/innoveren?. Zo hebben wij bijvoorbeeld veel aandacht besteed aan de aanleg van snel internet in de buitengebieden. Wij hebben hiervoor een passage laten opnemen in de prestatieafspraken. Verder nemen wij veel initiatief in de versterkingsopgave. De vorige bestuurder was voorzitter van de Kr8 corporaties en de nieuwe bestuurder onderhandelde namens de KR8 met BZK over het bestuursakkoord, huurdersvergoedingen en verhuurdersheffing.

Wij hebben geïnvesteerd in ons bezit, de duurzaamheid en de leefbaarheid. Wij zijn bereid om daarvoor de grenzen op te zoeken die de wet stelt. Zo schromen wij niet om de rechter in te schakelen als wij menen dat de Aw de wet te streng uitlegt. Dit hebben wij gedaan om duurzame energie mogelijk te maken voor onze huurders.

Wij hebben een actieve huurdersorganisatie die wij zo goed mogelijk faciliteren. In deze coronatijd was dat extra moeilijk.

Een kanttekening hierbij is dat wij hebben gemerkt dat het voor een organisatie met onze omvang niet eenvoudig is om dit vol te blijven houden. Voortdurende innovaties, de grote versterkingsopgave maar ook krimp en een minder goede dan gemiddelde sociaaleconomische situaties zorgen ervoor dat wij ons hebben gerealiseerd dat wij keuzes moeten maken. We kunnen nu eenmaal niet alles doen hoewel wij als organisatie dat wel zouden willen. Dat heeft ertoe geleid dat wij in 2020 zijn begonnen met een bezinning op de koers die Groninger Huis jarenlang heeft gevoerd. We willen gerichter onze opgave uitvoeren. We willen een scherpe blik op de uitdagingen die ons werkgebied met zich meebrengt, oog voor de ontwikkelingen die hierbij plaatsvinden en steeds de vinger aan de pols houden hoe de voortgang van onze activiteiten is. Daarbij hoort een organisatie die hierop is ingericht en hiervoor is toegerust. Flexibel kunnen schakelen op veranderende omstandigheden maar daarbij scherp voor oog houden waar we welke toegevoegde waarde kunnen bieden.

Daarbij is het belangrijk om te vermelden dat de beleidsdocumenten van Groninger Huis voldoende antwoord geven op de actuele en toekomstige woningmarktrisico's en lokale en regionale vraagstukken. Wel is het goed om deze documenten weer scherp te stellen. Maar in de basis hebben we wat dat betreft de zaak op orde. Ook financieel is Groninger Huis gezond. Dat is een mooie basis om een volgende stap te zetten in de verbetercyclus.

Bestuurder en MT zijn in 2020 twee dagen 'de hei op' geweest om een eerste verkenning te doen en een analyse te maken. Zij zijn hierin begeleid door Stefan Wobben van bureau Anno. Tijdens deze twee dagen is de basis gelegd voor wat we in 2021 met de hele organisatie verder gaan ontwikkelen.

We hebben onze kernwaarden kernachtiger geformuleerd:

Dichtbij & met elkaar,
handig & verstandig,
met durf en plezier.

We zijn in het eerste trimester van 2021 met vier projecten/programma's van start gegaan om zo onze organisatie verder te verbeteren:

- Thuis werken aan een goede projectorganisatie
- Thuis werken aan inzicht & overzicht
- Thuis werken aan goede dienstverlening
- Thuis werken aan een stevige organisatie

Waar willen we naartoe?

Met de ingezette programma's willen we bewerkstelligen dat we een scherpe focus houden op de behoeften van de huurder en van ons werkgebied. Zodat we onszelf straks als volgt kunnen beschrijven:

Wij zijn Groninger Huis. Een wooncorporatie waar het prettig wonen en werken is. Waar we dicht bij onze huurders staan en met elkaar bouwen aan toekomstbestendige wijken en dorpen. Zodat we ze een (t)huis kunnen bieden in een duurzame omgeving. Met woningen die goed, duurzaam, veilig en betaalbaar zijn. Zo dragen we bij aan een goed woon- en leefklimaat voor onze huurders.

Ons werkgebied is uitgestrekt; van platteland tot stedelijke bebouwing. Wij hebben oog voor de omgeving van onze huurder. Of het nu gaat om aandacht voor de kleine dingen in of rond het huis. Of om grote uitdagingen in de wijk of de regio, zoals leefbaarheid en versterking. Uiteindelijk willen we dat iedereen zich thuis voelt bij ons. Dat vraagt om maatwerk. En om flexibiliteit en meebewegen. We weten immers niet altijd precies wat er op ons af komt.

We zijn een kleine club met grote daadkracht. Gedreven en vooruitstrevend. We werken voortdurend toekomstgericht. Duurzaamheid en innovatie zijn hierbij de rode draad; zowel in stenen als in de (sociale) woonomgeving. Onze projecten met tiny houses, WaterstofWijk Wagenborgen en vroegsignalering zijn sprekende voorbeelden. Dat vraagt om durf. Maar wel met beide benen op de grond. En met een flinke dosis Groningse nuchterheid. Stap voor stap, behapbaar en realiseerbaar. Handig en verstandig noemen we dat.

Uiteindelijk zijn onze huurders tevreden als we een goed resultaat neerzetten met elkaar. Dit betekent dat we dichtbij onze huurders staan, zodat we precies snappen en voelen wat daar leeft. En omgekeerd, zorgen dat onze huurders ook weten wat wij willen en wat wij verwachten van hen. Die verbinding geldt vanzelfsprekend ook intern. Van losse eilandjes naar één verbonden organisatie: één sterk Groninger Huis in plaats van afzonderlijke Groninger Huisjes.

We geloven als Groninger Huis in onze eigen kracht. En in de kracht van iedere medewerker. Ook als het gaat om taken en verantwoordelijkheden. Daar hoort een positief kritische houding bij; de zaken net even vanuit een ander perspectief bekijken. De dingen doen omdat we ze altijd zo doen, is immers niet altijd de beste manier. Een andere kijk kan verrassende verbeteringen opleveren. Dat doen we met plezier en in een prettige werkomgeving.

Met elkaar en samen met huurders en onze partners werken we dan ook aan veranderingen en verbeteringen. Met elkaar werken we aan de toekomst van de regio. Met als belangrijkste opgave het zorgen voor een thuis en voor een thuisgevoel. Voor onze huurders. En voor onze medewerkers.

Factsheet maatschappelijke prestaties



factsheet maatschappelijke prestaties

2017 t/m 2020

Overzicht van onze prestaties

In deze factsheet treft u per thema in het kort wat Groninger Huis de afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd

Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep**
- **Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad**
- **Huisvesting van urgente doelgroepen**
- **Wonen met zorg en ouderenhuisvesting**
- **Leefbaarheid**

Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Wij zetten in op het voorkomen van huurachterstanden door het eerder aanmanen van huurders met een achterstand. Daarbij zoeken we het persoonlijke contact door (preventieve) huisbezoeken, telefonisch contact na werktijd en afzonderlijke gesprekken.

Bij nieuwbouw hanteren wij een 2-hurenbeleid waardoor deze woningen zowel bereikbaar zijn voor huishoudens met als zonder recht op huurtoeslag

Groninger Huis werkt samen met De VoorzieningenWijzer. De VoorzieningenWijzer helpt mensen geld te besparen en financiële risico's te beperken.

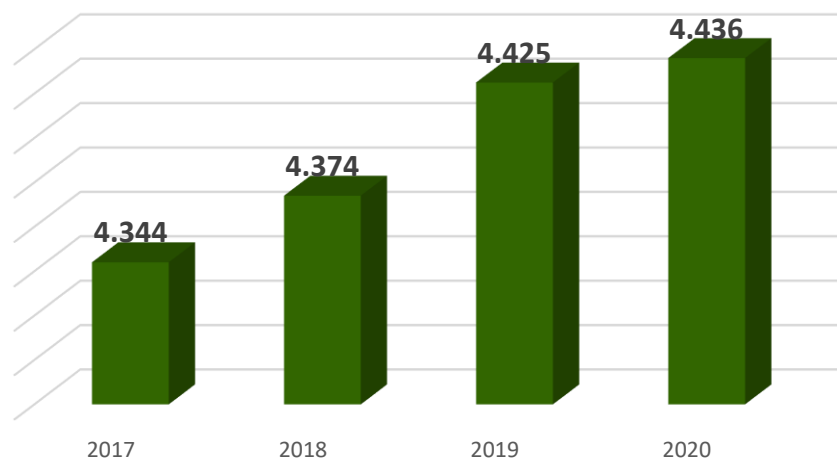
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand



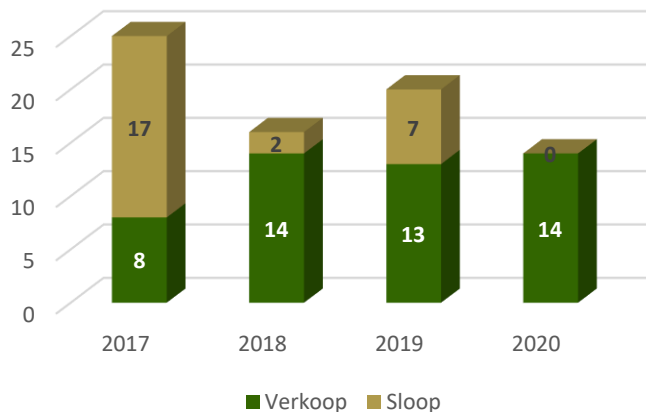
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Groninger Huis zet in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam, veilig en betaalbaar woningaanbod. Wij houden daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van onze huurders. Goede communicatie is daarbij essentieel.

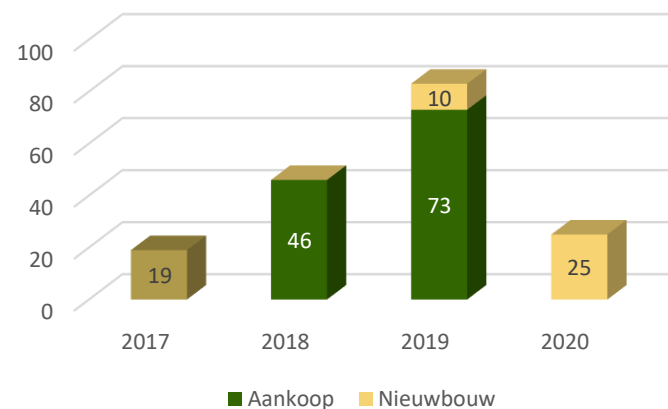
Totaal aantal woonegelegenheden



Totale afname woningbezit



Totale toename woningbezit

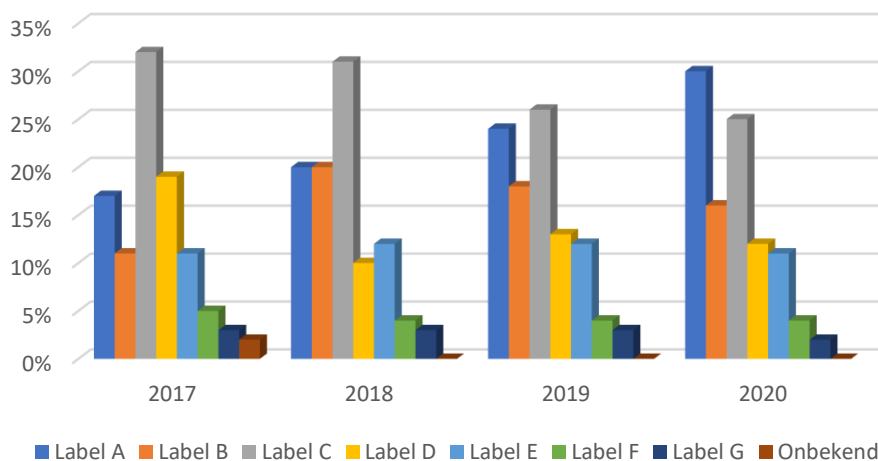


Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad

Energielabels	2017	2018	2019	2020
Label A	17%	20%	24%	30%
Label B	11%	20%	18%	16%
Label C	32%	31%	26%	25%
Label D	19%	10%	13%	12%
Label E	11%	12%	12%	11%
Label F	5%	4%	4%	4%
Label G	3%	3%	3%	2%
Onbekend	2%	0%	0%	0%

Groninger Huis hecht veel waarde aan duurzaamheid. Vanwege het grote belang voor de toekomst willen we niet volgend zijn maar vooroplopen met onze ambities, zowel qua tijd als met de toepassing van innovatieve concepten.

Energielabels

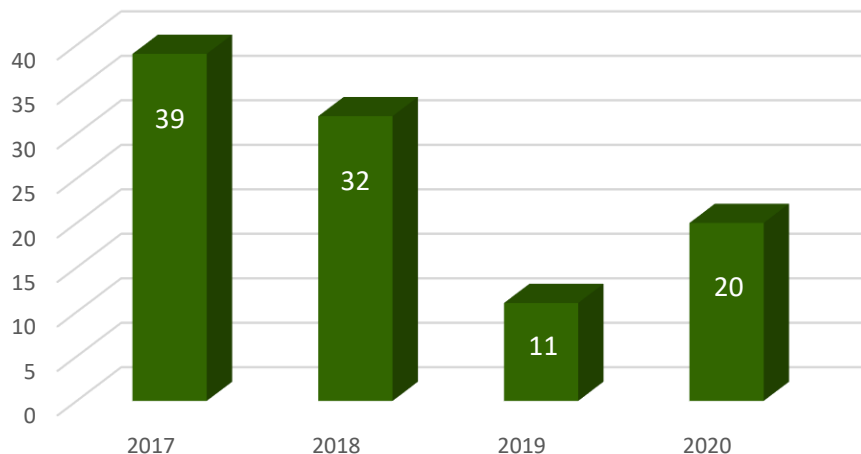


We willen door middel van duurzaam en energiebewust (ver)bouwen en beheren bijdragen aan een zorgvuldig en spaarzaam gebruik van onze natuurlijke hulpbronnen en onnodige milieubelasting zoveel mogelijk voorkomen. In de tweede plaats zetten we erop in via de toepassing van uiteenlopende duurzame en energetische maatregelen de woonlasten voor onze huurders op een aanvaardbaar niveau te houden

Huisvesting van urgente doelgroepen

Iedere gemeente heeft een taakstelling als het gaat om het huisvesten van vluchtelingen die in Nederland mogen blijven. Voor de concrete uitvoering van die taakstelling zijn de gemeenten afhankelijk van de medewerking van vooral corporaties. Vergunninghouders behoren tot onze primaire doelgroep en uiteraard werken wij mee aan de realisatie van de taakstelling.

Toewijzingen aan vergunninghouders



Afbeelding: De Sloep is een complex dat wordt gehuurd door Zienn Opvang en Ondersteuning. Deze organisatie houdt zich bezig met het ondersteunen van mensen die om allerlei redenen dakloos zijn geworden. Deze cliënten worden dan intern gehuisvest in de onzelfstandige eenheden.

Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De overheid stimuleert dat mensen langer zelfstandig wonen.

De intramurale zorg is door het kabinet beperkt tot de zwaarste zorgdoelgroepen. Dit leidt tot sluiting van verzorgingshuizen en beschermde woonvormen en zodoende blijft een groot deel van de mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen zelfstandig wonen.

Deze doelgroep stelt andere eisen aan de woning en de woonomgeving dan 'reguliere' huurders. Groninger Huis levert een bijdrage door:

- Thuis technologie in te zetten als een hulpmiddel om het wonen met een zorgvraag te verbeteren en zullen de inzet hiervan continueren en waar mogelijk uitbreiden.
- bij projecten nemen wij altijd mee of en hoe wij aan de eisen van deze doelgroep kunnen voldoen.
- wij gaan gebruik maken van robotica om onder meer de eenzaamheid tegen te gaan.
- wij onderzoeken hoe we door kleine aanpassingen in de bestaande voorraad het langer thuis wonen beter mogelijk kunnen maken.
- wij participeren in sociale teams om hulpvragen van onze huurders snel kwijt te kunnen bij gemeente en hulpverleningsorganisaties.
- wij onderzoeken welke hulpmiddelen deze doelgroep verder nodig heeft voor het wonen.

In Wagenborg heeft Groninger Huis meegewerkt aan de realisatie van een gezondheidscentrum. Naast de bouw van het gezondheidscentrum zijn op het terrein vijf Tiny Houses geplaatst. Het pand "De Villa" wordt verbouwd tot appartementen waarin mensen terecht kunnen die 24 uur zorg nodig hebben. Tot slot zijn er plannen om 8 tot 10 generatiebestendige woningen te bouwen. Woningen gebouwd met duurzame materialen en voorzien van hoogwaardige thuis technologie. Daarmee krijgt Wagenborg een nieuwe impuls!



Leefbaarheid

Naast het aanpakken van (bouwkundige) projecten ter verbetering van het wonen en de leefbaarheid in de dorpen, hebben we de afgelopen jaren ook uiteenlopende activiteiten op het vlak van leefbaarheid uitgevoerd. Zo hebben we diverse evenementen in de dorpen in ons werkgebied ondersteund op het gebied van sport en spel en voor culturele evenementen, die voor een breed publiek toegankelijk waren.



Voor Groninger Huis betreft leefbaarheid al die maatregelen die ervoor zorgen dat bewoners prettiger, duurzamer en langer zelfstandig zowel in hun woning als in hun buurt, wijk, dorp of stad kunnen wonen. Wij staan voor goed wonen en leven in ons werkgebied.

De leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen staat echter op allerlei manieren onder druk. Groninger Huis levert haar bijdrage op meer manier dan enkel door het beschikbaar stellen van geld.

Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bijdrage aan de realisatie van snel internet in de buitendorpen van Oldambt en aandacht ervoor in de andere gemeenten.
- wij houden actief toezicht op het onderhoud van tuinen, achterpaden en aanbouwen.
- wij leveren een bijdragen aan het project woontraining voor nieuwkomers.

Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie.

Raad van Toezicht Groninger Huis

mevrouw R. Pot, voorzitter
mevrouw O. Hartman, vicevoorzitter
de heer D. Gerds, lid
de heer M. Cnossen, lid
de heer H. van Voorn, lid

Directeur-bestuurder Groninger Huis:

mevrouw L. Broekhuizen, directeur-bestuurder

Ondernemingsraad Groninger Huis

Mevrouw J. Boogaart
de heer B. de Vries

Managementteam Groninger Huis

De heer A. Weyzig, manager vastgoed
mevrouw G. Hagedoorn, manager klant en markt
Mevrouw C. Doornbos, manager bedrijfsvoering
De heer H. Bosboom, bestuurssecretaris en beleidsmedewerker

Gemeente Midden-Groningen

Mevrouw J. van Schie, wethouder
Mevrouw N. Mulder, ambtenaar

Gemeente Oldambt

Mevrouw M. Söllner, ambtenaar

Gemeenten Eemsdelta

Mevrouw A. Usmany, wethouder
De heer T.J. Zemering, ambtenaar

Huurdersadviesgroep

Mevrouw A. Smit
Mevrouw A. Spel
De heer A. Klootsema

Zorg- en Welzijnsinstellingen

De heer E. de Vos, bestuurder Terwille
Mevrouw T. Hamstra, initiatiefnemer Zorghuizen Noord Nederland

Collega-corporaties

Mevrouw A. Tijsma, directeur-bestuurder Acantus
de heer G. Brouwer, directeur-bestuurder Woongroep Marenland
de heer M. van Olffen, directeur-bestuurder Wierden en Borgen

Onderstaande personen hebben niet deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie, maar wel een digitale enquête beantwoord.

Zorg- en Welzijnsinstellingen

De heer B. Kolk, Humanitas

de heer J. Bos, Zonnehuisgroep/ouderenraad

Collega-corporaties

De heer R. Kramer, Woonstichting de Delthe

Huurdersadviesgroep

De heer B. van Motman

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de RvC van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA opleiding "Besturen met een kernopdracht" en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

Jan ten Doeschate (visitator) deed brede managementervaring op bij de drie lagen van het openbaar bestuur en diverse intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) was hij plaatsvervangend directeur Grotenstedenbeleid en Interbestuurlijke betrekkingen. Daarna werd hij directielid handhaving en (programma)manager bestuurlijke organisatie en toezicht bij de provincie Noord-Brabant. Daar was hij ook opdrachtgever voor een aantal provinciale beleidsevaluaties, gericht op leren en verbeteren. Kennis en ervaring met de volkshuisvesting en intern toezicht deed hij op als lid van de Raad van commissarissen, ook huurderscommissaris van een regionale woningbouwcorporatie. Hij is voorzitter van de Commissie Toezicht Arrestantenzorg Politie eenheid Oost-Brabant en lid van het landelijk voorzittersoverleg onder auspiciën van het Landelijk Centrum, dat tot taak heeft de kwaliteit van het toezicht te bevorderen en te borgen.

Monique Ruimschotel (secretaris) heeft een bestuurssociologische achtergrond (Erasmus Universiteit Rotterdam) en heeft veel ervaring als adviseur, directeur, bestuurder en toezichthouder op het brede terrein van onderwijs, arbeid, welzijn en wonen. Sinds 2010 is zij zelfstandig adviseur en sociaal ondernemer, in welke laatste rol zij o.a. instrumenten en projecten voor grootschalige vrijwillige arbeidsmobiliteit ontwikkelt en stimuleert.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Groninger Huis** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur Cognitum



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van de **Groninger Huis** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van der Moolen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Bussum

Datum:

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Jan ten Doeschate verklaart hierbij dat de visitatie van **Groninger Huis** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan ten Doeschate heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan ten Doeschate** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan ten Doeschate** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Eersel

Datum:

Naam, handtekening:

Jan ten Doeschate



Monique Ruimschotel verklaart hierbij dat de visitatie van de **Groninger Huis** in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Monique Ruimschotel heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Monique Ruimschotel** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Monique Ruimschotel** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Amsterdam

Datum:

Naam, handtekening:

Monique Ruimschotel



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

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

Pluspunten

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

Minpunten

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een Position paper.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview, deze krijgen vooraf een enquête toegezonden. Daarnaast wordt afgesproken welke belanghebbenden alleen via een enquête worden betrokken. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden op de een of andere manier betrokken. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de Position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2017 t/m 2020
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2017 t/m 2020

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2017 t/m 2020
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2017 t/m 2020
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2017 t/m 2020
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2017 t/m 2020
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeenten 2017 t/m 2020
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HAG 2017 t/m 2020
- Aantal adviezen van de HAG + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder en OR 2017 t/m 2020
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2017 t/m 2020
- dVi 2015, 2017 en 2018
- Oordeelsbrieven AW 2017 t/m 2020
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2017 t/m 2020
- Begroting 2017 t/m 2020
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2017 t/m 2020
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurdersorganisatie		Corporaties	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te	8,7	8,4	8,0	7,6	10,0	8,6
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te	8,0		8,0		9,0	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	8,7		6,3		7,0	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	7,3		8,0		9,0	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	7,3		6,3		7,0	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	8,7		8,7		10,0	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	9,3		8,7		9,0	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgew	10,0		8,0		9,0	
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt	9,3		7,3		9,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	8,7		7,3		9,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	8,0		7,3		9,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking	8,7		7,0		9,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende	7,3		7,3		8,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over	8,0		8,0		7,0	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	8,7	8,3	7,0	7,5	8,0	8,8
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	7,3		8,0		8,0	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	8,7		7,3		9,0	
	Er is een effectieve structuur van overleg	8,7		7,0		9,0	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	8,7		7,3		10,0	
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	8,7		8,0		10,0	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	8,0		7,3		8,0	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	8,0		8,0		8,0	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	9,3	8,2	8,0	8,0	9,0	8,5
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	9,3		8,0		10,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	7,7		8,0		8,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	6,3		8,0		7,0	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	3,0	4,8	3,0	5,2	3,0	5,5
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelenb beschikbaar	6,7		7,3		8,0	

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid	9,0
Producten en diensten	8,7
Visie en leiderschap	8,9
Werkomgeving	8,7
Maatschappelijke verantwoordelijkheid	8,7
Financiële performance	8,2

Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Pieterjan van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden.
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten.
- *De effectuerende condities*
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegane afhankelijkheden.
- *De faciliterende condities*
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Groninger Huis is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2017-2020.



Woonstichting Groninger Huis

L 0740

Woningmarktregio:
Groningen Drenthe

Inleiding

In de prestatiemonitor van Woonstichting Groninger Huis wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Groninger Huis.

De prestatiemonitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Woonstichting Groninger Huis de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatiemonitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Groninger Huis ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

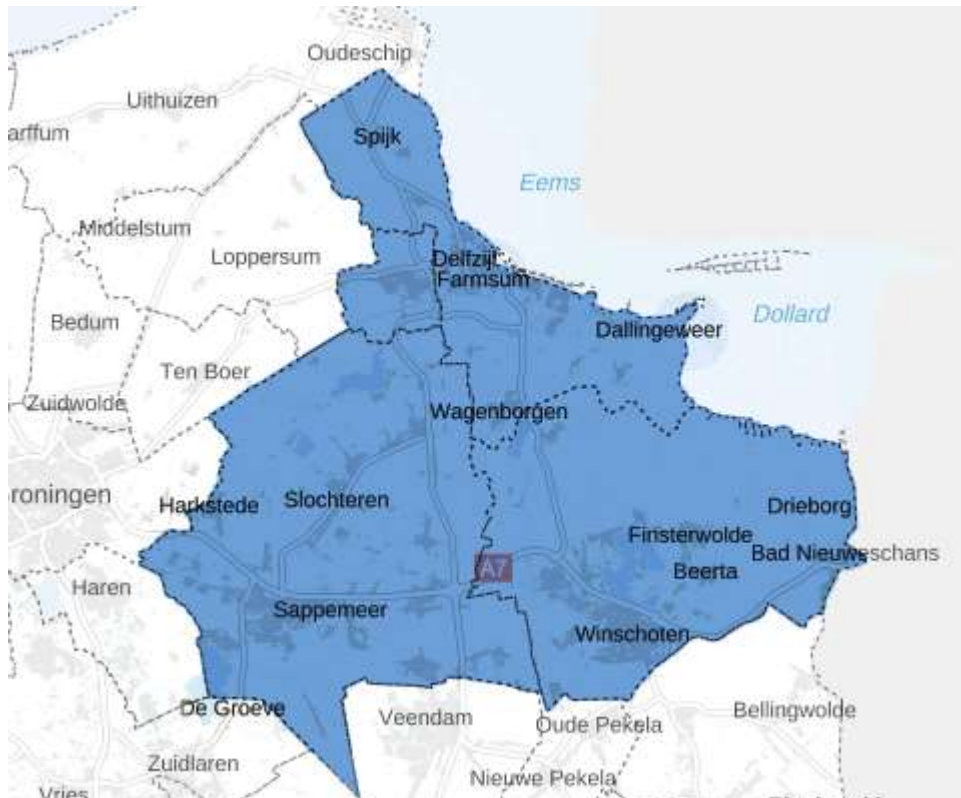
De prestatiemonitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Woonstichting Groninger Huis

Het bezit van Woonstichting Groninger Huis ligt in de gemeenten Midden-Groningen, Appingedam, Oldambt en Delfzijl.

Tot 1 januari 2018 lag het bezit deels in de gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer. Deze twee gemeenten zijn per 1 januari 2018 opgegaan in de fusie-gemeente Midden-Groningen.



	Woningen ultimo 2020
Gemeente Midden-Groningen	3.111
Gemeente Appingedam	608
Gemeente Oldambt	470
Gemeente Delfzijl	247
Totaal	4.436*

*Inclusief 74 eenheden intramuraal

Bron: jaarverslag 2020

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Woonstichting Groninger Huis heeft geen prestatieafspraken op regionaal.

Woonstichting Groninger Huis is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2017	2018	2019	2020
Noord-Groningen leeft: Woon- en leefbaarheidsplan 2017-2021				
Regionaal prestatiekader (menukaart Oost-Groningen)				

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Woonstichting Groninger Huis ligt in de gemeenten Midden-Groningen, Appingedam, Oldambt en Delfzijl.

Tot 1 januari 2018 lag het bezit deels in de gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer. Deze twee gemeenten zijn per 1 januari 2018 opgegaan in de fusie-gemeente Midden-Groningen.

In deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2017	2018	2019	2020
Midden-Groningen	*	*		
Appingedam				
Oldambt				
Delfzijl				

*In 2017 is afgesproken om tot een goede woonvisie te komen, maar deze werd later vastgesteld (begin 2019). Voor Midden-Groningen zijn voor 2018 geen prestatieafspraken gemaakt, wel werd door Groninger Huis een activiteitenplan opgesteld d.d. 28 november 2017 (hetzelfde werd door collega-corporatie Lefier gedaan).

Naast de gemeenten zijn de prestatieafspraken gemaakt met:

Midden-Groningen: Huurdersadviesgroep Groninger Huis; Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer; Bewonersraad Slochteren; Bewonerscommissie Zonneflat (alleen 2019); Lefier; en Woonzorg Nederland

Appingedam: Huurdersadviesgroep Groninger Huis; Huurdersvereniging De Maren; Bewonerscommissie De Paasweide (alleen 2018); Woongroep Marenland; en Woonzorg Nederland
Oldambt: Huurdersadviesgroep Groninger Huis; Huurdersorganisatie Scheemda; Huurdersorganisatie Winschoten (alleen 2018); Huurdersorganisatie Oldambt (alleen 2019 en 2020) Acantus, Mooiland (alleen 2018) en Woonzorg Nederland.

Delfzijl: Huurdersadviesgroep Groninger Huis; Bewonersplatform voor huurders Delfzijl; Huurdersvereniging De Maren; Acantus; Woongroep Marenland; en Woonzorg Nederland

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

Midden-Groningen: Tot 1 januari 2018 lag het bezit deels in de gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer. Deze twee gemeenten zijn per 1 januari 2018 opgegaan in de fusie-gemeente Midden-Groningen. In 2017 is afgesproken om, voor de fusie gemeente die per 1 januari 2018 is ontstaan, tot een goede woonvisie te komen, maar deze werd later vastgesteld (begin 2019: Woonvisie Nieuw Midden Groningen 2019-2028). Voor Midden-Groningen zijn, mede vanwege het ontbreken van een woonvisie, voor 2018 geen prestatieafspraken gemaakt, wel werd door Groninger Huis een activiteitenplan opgesteld d.d. 28 november 2017 (hetzelfde werd door collega-corporatie Lefier gedaan). In de prestatieafspraken wordt op onderdelen verwezen naar regionale afspraken (bijv bij wonen & zorg). De landelijke speerpunten en lokale aandachtspunten worden wel benoemd. De afspraken over 2019 zijn deels concreet en veelal wordt verwezen naar concretisering bij de prestatieafspraken over 2020 (o.a. over verduurzaming en verkoop woningen). In de prestatieafspraken 2020 is de ontwikkeling in compleetheid, concretisering en onderbouwing goed te zien (o.a. middels benoeming aardbevingsproblematiek en Nationaal Programma Groningen).

Appingedam: Partijen zijn in 2016 gestart met de opzet om te komen tot prestatieafspraken. Als basis voor de prestatieafspraken zijn, naast de gemeentelijk woonvisie, het regionaal Woon- en leefbaarheidsplan genomen en het Regionaal Prestatiekader. Ook is gekeken naar samenhang met het meerjarenprogramma van de Nationaal Coördinator Groningen (gericht op de aardbevingsproblematiek). De afspraken zijn voor het merendeel concreet; echter er zijn ook een aantal afspraken van algemene aard die een verdieping behoeven als men tot een gedegen monitoring wil komen (als voorbeeld: uit 2020: “De opgave rondom duurzaamheid omvat zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Bij beide is het belangrijk dat zorgvuldig omgegaan wordt met materialen en grondstoffen en dat duurzame materialen worden gebruikt” .

Oldambt: Partijen in Oldambt hebben in 2017 voor het eerst prestatieafspraken gemaakt. Mede daarom zijn er in dat jaar vooral procesafspraken gemaakt. Overige jaren: de afspraken raken de lokale onderwerpen (mede gebaseerd op de woonvisie) met oog voor de regio (gebaseerd op het Regionaal prestatiekader Oost Groningen) en de rijksprioriteiten. De afspraken zijn grotendeels concreet.

Delfzijl: de afspraken raken de lokale onderwerpen met oog voor de regio en de rijksprioriteiten. De afspraken zijn grotendeels concreet. De afspraken zijn, naast de lokale woonvisie, mede gebaseerd op het regionale Woon- en leefbaarheidsplan.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?
Midden-Groningen: de afspraken over 2019 bevatten de voornemens van de corporaties, gebaseerd op hun bieding, en zijn op onderdelen wederkerig (bijv. op het onderdeel wonen & zorg). Over 2020 zijn de afspraken meer wederkerig en concreter als het gaat om de bijdrage van partijen aan het realiseren van de afspraken (bijvoorbeeld de afspraak over de gezamenlijke monitoring van de woonlasten). Appingedam: de afspraken richten zich op alle partijen en zijn wederkerig. Aandachtspunt is wel de concreetheid van de afspraken (zie hierboven). Oldambt: de afspraken richten zich op alle partijen en zijn wederkerig. Zo neemt de gemeente haar aandeel in de huisvesting van statushouders (corporaties 70%; gemeente organiseert de overige taakstelling). Delfzijl: de afspraken richten zich op alle partijen en zijn wederkerig.

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?
Midden-Groningen: Ondanks het ontbreken van een woonvisie heeft Groninger Huis voor 2018 aan de gemeente een overzicht van voorgenomen activiteiten doen toekomen. Voor het jaar 2019 en 2020 hebben partijen goed samengewerkt in zowel het tot stand komen van de woonvisie als de prestatieafspraken. Appingedam/Oldambt: Partijen werken samen bij de totstandkoming van de afspraken en de corporatie participeert bij de gemeentelijke beleidsvorming op relevante terreinen. Delfzijl: Veelal wordt door partijen bij onderzoeken gezamenlijk opgetrokken (bijv. woningbehoefteonderzoek) waarbij iedere partij zijn/haar aandeel levert.

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?
Midden-Groningen: voor zover bekend zijn naast de huurdersorganisatie geen andere partijen dan de gemeente en de corporaties betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. Appingedam: voor zover bekend zijn naast de huurdersorganisaties geen andere partijen dan de gemeente en de corporaties betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. Oldambt: voor zover bekend zijn naast de huurdersorganisaties geen andere partijen dan de gemeente en de corporaties betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. In de eerste jaren zijn de prestatieafspraken gemaakt onder begeleiding van een externe voorzitter en penvoerder. Delfzijl: voor zover bekend zijn naast de huurdersorganisaties geen andere partijen dan de gemeente en de corporaties betrokken bij het maken van de prestatieafspraken.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

Midden-Groningen: middels ambtelijke en bestuurlijke overleggen worden de afspraken gemonitord. De afspraken zijn actueel en worden periodiek geëvalueerd.

Appingedam: de afspraken zijn actueel en worden periodiek geëvalueerd. Rode draad is de uitdaging voor het werkgebied als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

Oldambt: de afspraken zijn actueel en worden periodiek geëvalueerd. De prestatieafspraken vloeien in elkaar over. Rode draad is mede de uitdaging voor het werkgebied als gevolg van de aardbevingsproblematiek. (in Oldambt in mindere mate)

Delfzijl: de afspraken zijn actueel en worden periodiek geëvalueerd. Rode draad is de uitdaging voor het werkgebied als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

2.6 De andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

Als rode draad loopt door het werkgebied van Groninger Huis de aardbevingsproblematiek. Deze wordt vooral vanuit een regionale en lokale aanpak benaderd.

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeenten Midden-Groningen, Appingedam, Oldambt en Delfzijl zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

Midden-Groningen:

Tot 1 januari 2018 lag het bezit deels in de gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer. Deze twee gemeenten zijn per 1 januari 2018 opgegaan in de fusie-gemeente Midden-Groningen. In 2017 is afgesproken om tot een goede woonvisie te komen, maar deze werd later vastgesteld (begin 2019). Voor Midden-Groningen zijn voor 2018 geen prestatieafspraken gemaakt, wel werd door Groninger Huis een activiteitenplan opgesteld d.d. 28 november 2017 (hetzelfde werd door collega-corporatie Lefier gedaan).

Indeling / thema's		
2017/2018	2019	2020
n.v.t.	*Organisatie en samenwerking *Betaalbaarheid en beschikbaarheid *Wonen met zorg *Een toekomstbestendige woonomgeving	*Organisatie en samenwerking *Betaalbaarheid en beschikbaarheid *Verduurzaming *Wonen met zorg *Een toekomstbestendige woonomgeving

Appingedam:

Indeling / thema's
2017/2018/2019/2020
*Het woningbouwprogramma *Betaalbaarheid en beschikbaarheid *Energiezuinige woningvoorraad *Aardbevingsproblematiek *Wonen met zorg & ouderenhuisvesting *Huisvesting starters *Samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad *Leefbaarheid *Diverse financiële & organisatorische aspecten; *Procesafspraken (monitoring)

Oldambt:

2017/2018/2019/2020
Kwalitatief: -beschikbaarheid en betaalbaarheid; -energiezuinige voorraad; -wonen en zorg; -huisvesting en aandacht voor kwetsbare groepen; -aanpak particuliere voorraad; -verduurzaming particuliere voorraad; -leefbaarheid; -inrichting en onderhoud van de openbare ruimte; Kwantitatief: -woningmarkt in evenwicht; -nieuwbouw; -sloop; -verduurzaming bestaande voorraad; -verkoop van individuele corporatiewoningen; Procesafspraken 18/22: -monitoring; -overlegstructuur; -burgerparticipatie; -afstemming tussen plannen en werkzaamheden; -vrijkomende ruimte bij sloop; -ontwikkelpunten.

Delfzijl:

Indeling / thema's		
2017/2018	2019	2020
*Algemeen; *Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad; *Huisvesten van urgente en bijzondere doelgroepen (Incl. statushouders); *Wonen, welzijn en zorg; *Woningzoekenden; *Leefbaarheid; *Ingrepen in de woningvoorraad;; *Nieuwbouw en sloopprogramma; *Woningverbetering; *Overig.	*Gebiedsgerichte aanpak *Woonlasten/betaalbaarheid/ passend toewijzen *Realiseren van een energie-neutrale sociale woningvoorr.; *Huisvesten van urgente en bijzondere doelgroepen; *Wonen en zorg, ouderen huisvesting; *Innovatie *Woningbouwprogramma *Aanpak dorpen; *Verkoopbeleid; *Zoeken naar toekomstige ontwikkellocaties; *Afstemmen ingrepen openbare ruimte; *Leefbaarheid; *Grondprijzen.	*Het woningbouwprogramma; *Betaalbaarheid en beschikbaarheid; * Realiseren van een energiezuinige huurwoningvoorraad; *Gebiedsgerichte aanpak; *Wonen met zorg & ouderenhuisvesting; *Huisvesting jongeren; *Leefbaarheid; *Diverse aspecten; *Procesafspraken.

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2017 t/m 2020 als volgt weergegeven:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Leefbaarheid

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Midden-Groningen:

In 2017 is afgesproken om tot een goede woonvisie te komen, maar deze werd later vastgesteld (begin 2019). Voor Midden-Groningen zijn voor 2018 geen prestatieafspraken gemaakt, wel werd door Groninger Huis een activiteitenplan opgesteld d.d. 28 november 2017 (hetzelfde werd door collega-corporatie Lefier gedaan).

Afspraken m.b.t. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep		
2017/2018	Prestatie	
n.v.t.		-
2019	Prestatie	
Ontwikkelen dVi-format om ontwikkeling sociale huurvoorraad inzichtelijk te maken	Gezamenlijke monitor is in 2020 gereed gekomen	X
Gemiddelde streef huur = 70% van de maximale huur	72% (jv 2019)	X
Huurders gratis laten deelnemen aan cursus budgetbeheer	Gebeurt via Stichting Knip	✓
Nieuwbouw 15 won. (Keyserstr. Hoogezand)	Geen ontwikkeling (jv 2019)	X
Sloop 0 won.	Geen sloop (jv 2019)	✓
Verkoop 7 won.	8 Won (jv 2019)	✓
Formaliseren samenwerkingsafspraken voorkoming huisuitzettingen	Gereed	✓
2020	Prestatie	
Nieuwbouw 55 won. (15 Keyserstr./40 Stadshart) (3.1)	Keyserstraat: Stadshart: 20 won 1 ^e fase); Deze woningen zijn eind 2020 opgeleverd en verhuurd 2 ^e fase wordt 2023. (jv 20)	✓/ X
Realisatie 4 of 5 tiny houses (3.1)	6 geplaatst begin 2021 (jv 20)	✓
Sloop 12 won. (3.1)	0 sloop (jv 20)	X
Verkoop 6 won. (3.1)	8 won verkocht (jv 20)	✓
Percentage goedkope huur >15% (3.2)	17,8% medio 2020	✓
Voeren gematigd huurprijsbeleid (streefhuur 70%; inflatievolgende huurverhoging) (3.2)	Streefhuur: 72% (jv 20) Huurverhoging: inflatievolgend (jv 20)	X ✓
Opmerking GH: "wij sturen niet meer op het % van de maximaal redelijke huur"		
Participatie bij voorzieningenwijzer (3.3)	Voortgang verloop langzaam (jv 20)	✓
Participatie herijking afspr. voorkomen huurachterstanden (3.3)	Doorlopend	✓
Participatie inventarisatie initiatieven vroegsignalering (3.3)	Convenant is in 2021 afgesloten	✓

Afspraken m.b.t. realisatie van een energiezuinige woningvoorraad		
2017/2018	Prestatie	
n.v.t.		-
2019	Prestatie	
Verkoop won. Hebben minimaal label C	Is doorlopend beleid	✓
2020	Prestatie	
Bezit in Hoogezand-Sappemeer verduurzamen naar label C (4)	(nog) niet gehaald	✗
Bezit in Menterwolde verduurzamen naar label B (4)	Uitgevoerd (jv 2019)	✓
Verbetering 488 won in Foxhol, Hoogezand en Sappemeer (4)	Niet alles uitgevoerd (vanwege weigeringen huurders)	✓
Verkoop won hebben minimaal label C (4)	Is doorlopend beleid	✓

Afspraken m.b.t. huisvesting van urgente doelgroepen		
2017/2018	Prestatie	
n.v.t.		-
2019	Prestatie	
Geen afspraken	-	-
2020	Prestatie	
Mede invulling aan taakstelling gemeente tav huisvesting statushouders (5.2.1)	In iedere gemeente is een proportioneel aandeel geleverd (jv 20)	✓

Afspraken m.b.t. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting		
2017/2018	Prestatie	
n.v.t.		-
2019	Prestatie	
Participatie onderzoek naar kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar zorgappartementen	Onderzoek is uitgevoerd (pres.afspr. 2020)	✓
Participatie regionale kenniskring Wonen en Zorg	Participatie gestart (pres.afspr. 2020)	✓
Deelname pilot volledig aangepaste woning Klompéstr. Beschikbaar voor tijdelijke bewoning	Pilot uitgevoerd; wordt in 2020 geëvalueerd (pres.afspr. 2020)	✓
Verhuur 16 won. In Muntendam aan NOVO	Betreft reeds bestaande situatie	✓
Verhuur 30 won in Hoogezand-Sappemeer aan st. de Zijlen en st Sprank en Zienn	Betreft reeds bestaande situatie	✓
Beperken instroom en bevorderen uitstroom beschermd wonen instellingen (convenant Uitstroom beschermd wonen)	Betreft afspraken met Stichting Terwille	✓
Seniorenpakket (roborice, domotica) onder aandacht doelgroep brengen.	Proefwoning aangewezen (ODL 2019-3)	✓
Start pilot time-out-voorziening (huurders met verward gedrag)	Pilot niet gestart: Locatie onderzocht (heeft niets opgeleverd (ODL 2019-3)	✗/✓
2020	Prestatie	
Langer thuis wonen stimuleren (5.1)	In gesprek met partners worden mogelijkheden onderzocht (ODL 20); en proefwoning ingericht (jv 20)	✓
Maken afspraken over toegankelijkheid van gebouwen (5.1)		
Pilot Klompéstr evalueren (5.1)	Is geëvalueerd (en niet verlengd)	✓
Maken werkafspraken inzake uitstroom vanuit beschermd wonen en opvang (5.2.2)	Heeft (nog) niet plaatsgevonden	✗
Continuering afspraken met organisatie Kunst van het Wonen (5.2.3)	GH is deelnemer (ODL 20)	✓
Participatie onderzoek realisatie time-out-voorziening (personen met verward gedrag) (5.2.3)	Is onderzocht (geen behoefte aan) ODL 20	✓

Afspraken m.b.t. Leefbaarheid		
2017/2018	Prestatie	
n.v.t.		-
2019	Prestatie	
Ondersteuning bewonersinitiatieven in het kader van de verantwoordelijkheid voor de woonomgeving.	Er zijn geen initiatieven ingediend	-
Inzet signaleringsconsulent (intentie)	Besloten om dit niet te doen	X
Afstemming investeringsagenda's openbaar gebied	Er is een gezamenlijke schouw geweest met gemeente en Lefier	✓
Voorkomen overlastsituaties (tuinonderhoud; ongeoorloofde aan-/bijbouwen).	Er is een tuinbeleid en er vinden interne schouwen plaats	✓
2020	Prestatie	
Ondersteuning bewonersinitiatieven in het kader van de verantwoordelijkheid voor de woonomgeving. (5.1)	O.a. bewoners flat Alliance willen tuinonderhoud zelf doen	✓
Maken afspraken over gebiedsaanpak entree Hoogezand (6.1)	Gesprekken Hoogezand Noord lopen	✓
Afstemmen planvorming gebiedsontwikkeling, renovatie, sloop, nieuwbouw; inclusief gezamenlijk schouw (6.2)	Overleg vindt plaats (jv 20)	✓
Maken procesafspraken gezamenlijke aanpak leefbaarheid (6.3)	Wordt met betrokken partijen bespreekbaar gemaakt (jv 20)	✓
Inzet Kwartier Zorg & Welzijn tbv buurtbemiddeling (6.3)	Is afgesproken	✓
Voorkomen overlastsituaties (tuinonderhoud; ongeoorloofde aan-/bijbouwen). (6.3)	o.a. middels tuinbeleid	✓

Appingedam:

Afspraken m.b.t. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep		
2017	Prestatie	
Start voorbereiding nieuwbouw: 30 woningen De Tip (realisatie: 2018/2019); 10 woningen Eendracht (realisatie: 2020);	Gesprek lopende (jv 17)	✓
Participatie vitaliteit centrum gebied Appingedam	Er zijn panden aangekocht in het centrum	✓
Participatie onderzoek benodigde betaalbare huurwon. voorraad tot 2021.	Participatie onderzoek KAW	✓
Voortzetting participatie project vroegsignalering en armoedebeleid	IN DEAL-verband opgepakt (jv 17)	✓
Overleggen informatie over slaagkans per doelgroep		
Onderzoek met collega-corporaties naar mogelijkheid om te komen tot een gemeenschappelijk regionaal woonportaal (aanbod)	Heeft in 2019 geleid tot een gezamenlijk portaal	✓
Maken afspraken over te nemen maatregelen om slaagkans voor starters te vergroten		
Inzichtelijk maken slaagkans voor jongeren		
Voortzetting 2 ^e kansbeleid	Togepast (jv 17)	✓
2018	Prestatie	
Voornemen realisatie 30 huur won. De Tip (2018/2019)	Onderzoek loopt (jv 18)	✓
Participatie vitaliteit centrum gebied Appingedam	Bijgedragen aan visieontwikkeling (jv 18)	✓
Participatie onderzoek benodigde betaalbare huurwon. voorraad tot 2022.	Geparticipeerd in woonlastenonderzoek Oost Groningen (jv 18)	✓
Voortzetting participatie project vroegsignalering en armoedebeleid	In bod voorzieningwijzer opgenomen en gesprek met gemeente aangegaan (jv 18)	✓
Voortzetting 2 ^e kansbeleid	Toegepast (jv 18)	✓

Overleggen informatie over slaagkans per doelgroep		
Participatie in proces om te komen tot een gemeenschappelijk regionaal woonportaal (aanbod)	Concept ontwikkeld (pres.afspr. 2018)	✓
Toepassen gematigd streefhuurbeleid	Toepassen streefhuur op 70% van de max redelijke huur (jv 18)	✓
Evaluatie convenant Koersen op eigen kracht.		
onderzoek naar verbetering communicatie om slaagkans starters te vergroten		
Maken afspraken over te nemen maatregelen om slaagkans voor jongeren te vergroten	In kader van bestrijding krimp div maatregelen getroffen (o.a. samenwerking en marketingcampagne) (ODL 18)	✓
Onderzoek naar starten pilot huurkorting voor jongeren		
2019	Prestatie	
Voornemen realisatie 30 huur won. De Tip	Project in ontwikkeling genomen (jv 18)	✓
Participatie vitaliteit centrum gebied Appingedam	Is lopend project (jv 20)	✓
Participatie onderzoek benodigde betaalbare huurwon. voorraad tot 2023	Geparticipeerd in woonlastenonderzoek Oost Groningen (jv 19)	✓
Voortzetting participatie project vroegsignalering en armoedebeleid	Met gemeente o.a. in gesprek over introductie voorzieningenwijzer (ODL 19)	✓
Overleggen informatie over slaagkans per doelgroep		
Toepassen gematigd streefhuurbeleid	Toepassen streefhuur op 70% van de max redelijke huur (jv 19)	✓
Participatie onderzoek pilot deelname voorzieningenwijzer	Met gemeente in gesprek over introductie voorzieningenwijzer (ODL 19)	✓
onderzoek naar verbetering communicatie om slaagkans starters te vergroten		
2020	Prestatie	
Voornemen realisatie 30 huur won. De Tip	Bouw gestart (jv 20)	✓
Onderzoek nieuwbouw 67 won. op div. locaties	Er lopen div. projecten o.a. Harkenrothstraat (jv 20)	✓
Sloop Batch 1588: 168 won.	In ontwikkeling (jv 20)	✓
Verkoop won. on hold gezet	0 won verkocht	✓
Onderzoek wensportefeuille en deze afstemmen met de overige corporaties (kr8 corporaties)	Loopt via kr8 werkgroep Vastgoedsturing (jv 20)	✓
Voortzetting participatie project vroegsignalering en armoedebeleid	Met gemeente o.a. in gesprek over introductie voorzieningenwijzer; verloopt traag (ODL 20)	✓
Continueren streefhuurbeleid	Toepassen streefhuur op 70% van de max redelijke huur (jv 20); idem als voorgaande jaren	✓
Streven om 15% van de voorraad onder de 1 ^e aftoppingsgrens te houden	In 2019 ruim 22% (bod);	
Inflatievolgende huurverhoging en geen inkomens afh. Hv. voor DAEB bezit	Huurverhoging inflatievolgende (jv 20)	✓
Deelname pilot voorzieningenwijzer	Gesprek verloopt traag (ODL 20)	✓
Bij ontwikkelingen specifieke aandacht voor doelgroep starters	Middels vaststelling minimaal % voor de goedkope voorraad	✓
Voortzetting 2 ^e kansbeleid	Wordt toegepast (in 2020 geen aanleiding voor een dergelijke verhuring) jv 20	✓

Afspraken m.b.t. realisatie van een energiezuinige woningvoorraad		
2017	Prestatie	
Verstrekken overzicht energie-index woningvoorraad	Grafiek 3 jv 17	✓
Inzichtelijk maken op welke wijze uiterlijk in 2020 label B per woning wordt behaald		
Participatie onderzoek bevordering bewustwording inzet energemaatregelen door huurders		
In voorkomende gevallen (verkochte huurwon.) part. won. eigenaren de mogelijkheid bieden om mee te liften bij verduurzamingswerkzaamheden		
2018	Prestatie	
Verstrekken overzicht energie-index woningvoorraad	Grafiek 3 jaarverslag (jv 18)	✓
Verduurzaming bezit naar gem. label B (in 2020)	Tabel 11 monitor	✓
Bij nieuwbouw ligt de energieprestatie 0,1 lager dan wettelijk EPC	In pve opgenomen (jv 18)	✓
Verkoop won. hebben minimaal label C	Is doorlopend beleid	✓
Energetische maatregelen bij 40 woningen	Niet geheel gehaald	✗
Participatie onderzoek bevordering bewustwording inzet energemaatregelen door huurders		
In voorkomende gevallen (verkochte huurwon.) part. won. eigenaren de mogelijkheid bieden om mee te liften bij verduurzamingswerkzaamheden	Niet aan de orde geweest	-
2019	Prestatie	
Verduurzaming bezit naar gem. label B (in 2020)	In ontwikkeling in combinatie met herstel aardbevingsschade (jv 18)	✓
Bij nieuwbouw ligt de energieprestatie 0,1 lager dan wettelijk EPC	In pve opgenomen (jv 18)	✓
Verkoop won. hebben minimaal label C	Is doorlopend beleid	✓
Participatie onderzoek bevordering bewustwording inzet energemaatregelen door huurders		
In voorkomende gevallen (verkochte huurwon.) part. won. eigenaren de mogelijkheid bieden om mee te liften bij verduurzamingswerkzaamheden	Niet aan de orde geweest	-
2020	Prestatie	
Bezit in Appingedam heeft minimaal label B	Doelstelling niet gehaald (jv 20)	✗
203 won. energetische verbeteren	vindt ook plaats door versterking	✓
Verkoop won. hebben minimaal label C	Is doorlopend beleid	✓

Afspraken m.b.t. huisvesting van urgente doelgroepen		
2017	Prestatie	
Participatie in invulling gemeentelijke taak huisvesting statushouders	afspraken met de gemeente zijn uitgevoerd	✓
2018	Prestatie	
Participatie in invulling gemeentelijke taak huisvesting statushouders	Afspraken met de gemeente zijn uitgevoerd	✓
2019	Prestatie	
Participatie in invulling gemeentelijke taak huisvesting statushouders	Afspraken met de gemeente zijn uitgevoerd	✓
2020	Prestatie	
Participatie in invulling gemeentelijke taak huisvesting statushouders	Afspraken met de gemeente zijn uitgevoerd	✓
Huurders uit een te slopen woning krijgen voorrang	Ligt vast in sociaal statuut	✓

Afspraken m.b.t. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting		
2017	Prestatie	
Verstrekken inzicht in bezit dat geschikt is voor senioren en mensen met een beperking	Woningen voor senioren benoemd in bod	✓
Verstrekken inzicht in bezit dat aanpasbaar is.		
Aangepast bezit in eerste instantie aanbieden aan de doelgroep.	Afspraken met de gemeente zijn uitgevoerd	✓
2018	Prestatie	
Verstrekken inzicht in bezit dat geschikt is voor senioren en mensen met een beperking		
Verstrekken inzicht in bezit dat aanpasbaar is.		
Aangepast bezit in eerste instantie aanbieden aan de doelgroep.	Afspraken met de gemeente zijn uitgevoerd	✓
2019	Prestatie	
Aangepast bezit in eerste instantie aanbieden aan de doelgroep.	Afspraken met de gemeente zijn uitgevoerd	✓
Maken afspraken mbt nieuwe taken op het terrein van beschermd wonen		
2020	Prestatie	
Aangepast bezit in eerste instantie aanbieden aan de doelgroep.	Afspraken met de gemeente zijn uitgevoerd	✓
Meewerken aan uitvoering convenant beschermd wonen	O.a. middels verhuur 6 won tbv uitstroom (jv 20)	✓

Afspraken m.b.t. Leefbaarheid (incl. aardbevingsproblematiek)		
2017	Prestatie	
Participatie onderzoek benutten koppelkansen tussen versterken en verduurzamen	In DEAL-verband opgepakt (jv 17)	✓
Onderzoek naar won. die versterkt moeten worden	In DEAL-verband opgepakt (jv 17)	✓
Onderzoek naar inzetbare wisselwoningen	O.a. bij locatie De Tip (jv 17)	✓
Participatie vervolg planvorming wijk Opwierde	Middels stuurgroep (jv 17)	✓
Faciliteren huurdersinitiatieven die aansluiten bij de doelstellingen van het leefbaarheidsbudget	Geen initiatieven geweest	-
2018	Prestatie	
Benutten koppelkansen tussen versterken en verduurzamen	€ 15 milj (hele bezit) gereserveerd (jv 18)	✓
Onderzoek naar won. die versterkt moeten worden	Betreft ca 500 won (jv 18)	✓
Onderzoek naar inzetbare wisselwoningen	O.a. bij locatie De Tip (jv 18)	✓
Bij eigen bezit deelname aan uitwerking gebiedsvisie NCG	Is uitgevoerd	✓
Participatie nadere uitwerking planvorming wijk Opwierde	O.a. middels informatiebijeenkomst (jv 18)	✓
(integrale) Aanpak 34 won. P.Ybemastraat (extensie 1A)	Versterking is uitgevoerd	✓
Faciliteren huurdersinitiatieven die aansluiten bij de doelstellingen van het leefbaarheidsbudget	Geen initiatieven geweest	-
Onderzoek naar mogelijkheid aanstellen signaleringsconsulent	Wel onderzocht, maar niet uitgevoerd	✓
2019	Prestatie	
Benutten koppelkansen tussen versterken en verduurzamen	Is continue aandachts- en overlegpunt (jv 19)	✓
Bij eigen bezit deelname aan uitwerking gebiedsvisie NCG	Middels lokale stuurgroep (ODL 19)	✓
Participatie vervolg planvorming wijk Opwierde	Geparticipeerd	✓
Faciliteren huurdersinitiatieven die aansluiten bij de doelstellingen van het leefbaarheidsbudget	Geen initiatieven geweest	-

Onderzoek naar mogelijkheid aanstellen signaleringsconsulent	Wel onderzocht, maar niet uitgevoerd	✓
2020	Prestatie	
Bij eigen bezit deelname aan uitwerking gebiedsvisie NCG	Bestuursakkoord gesloten (jv 20)	✓
Faciliteren huurdersinitiatieven die aansluiten bij de doelstellingen van het leefbaarheidsbudget	Geen initiatieven geweest	-
Aanpakken ongeoorloofde aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen.	O.a. via tuinbeleid	✓

Oldambt:

Afspraken m.b.t. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep		
2017	Prestatie	
Continuering toewijzingsbeleid voor jongeren (3.2)	Jongeren vormen aandachtsgroep (jv 17)	✓
Participatie woonlastenonderzoek (3.2)	Is uitgevoerd	✓
Nieuwbouw 6 woningen (4.1)	2 won (Nieuwolda) (jv 17)	✗
Sloop 0 woningen (4.1)	0 won (jv 17)	✓
Verkoop 1 woning (4.1)	Geen woningen verkocht in 2017	✓
2018	Prestatie	
Continuering toewijzingsbeleid voor jongeren (3.2)	Jongeren vormen aandachtsgroep (jv 18)	✓
Op basis van uitkomsten woonlastenonderzoek afspraken maken mbt woonlasten (3.2)	Wordt meegenomen bij huurbeleid (jv 2018)	✓
Participatie pilot voorkomen schuldenproblematiek – huur via bijstandsuitkering (3.5)		
Bij sloop eerst vervangende nieuwbouw tenzij ..(4.1)	nvt	
Nieuwbouw 4 woningen (4.2)	0 woningen opgeleverd (jv 2018)	✗
Sloop 10 woningen (4.3)	2 woningen gesloopt (jv 2018)	✗
Verkoop 1 woning (4.5)	4 won. verkocht (jv 2018)	✗
2019	Prestatie	
Continuering toewijzingsbeleid voor jongeren (3.2)	Jongeren vormen aandachtsgroep (jv 2019)	✓
Op basis van uitkomsten woonlastenonderzoek afspraken maken mbt woonlasten (3.2)	Wordt meegenomen bij huurbeleid (jv 2019)	✓
Participatie project vroegsignalering (3.5)	Met gemeente afspraken gemaakt (ODL 19)	
Borgen beschikbaarheid won. voor 1 of 2 pers.hh. (4.1)		
Bij sloop eerst vervangende nieuwbouw tenzij ..(4.1)	Geen sloop (jv 2019)	✓
Nieuwbouw 12 woningen (4.2)	0 won. opgeleverd (jv 2019)	✗
Sloop 0 woningen (4.3)	0 won. gesloopt (jv 2019)	✓
Verkoop 1 woning (4.5)	4 won. verkocht (jv 2019)	✗
2020	Prestatie	
Bij sloop eerst vervangende nieuwbouw tenzij ..	nvt	✓
Continuering toewijzingsbeleid voor jongeren	Jongeren vormen aandachtsgroep (jv 2020)	✓
Op basis van uitkomsten woonlastenonderzoek afspraken maken mbt woonlasten	Strategie op basis van onderzoek aangepast (jv 2020)	✓
Borgen beschikbaarheid won. voor 1 of 2 pers.hh.		
Verkoop alleen als won voldoet aan verkooplabel, woningtype en basiskwaliteit	Conform verkooplijst en minimaal label C	✓
Participatie pilot voorzieningenwijzer	Voorzieningenwijzer gestart (jv 2020)	✓
Nieuwbouw 15 woningen	2 won. opgeleverd (jv 2020)	✗
Sloop 0 woningen	0 won. gesloopt (jv 2020)	✓
Verkoop 1 woning	4 won. verkocht (jv 2020)	✗

Afspraken m.b.t. realisatie van een energiezuinige woningvoorraad		
2017	Prestatie	
Aanbod project Warm en Zonnig (34 won; waarvan 28 in Nieuwolda) (3.3)	Opgeleverd (jv 17)	✓
Verduurzaming 70 woningen (4.4)	Niet geheel gehaald	✗
2018	Prestatie	
Verduurzaming 44 woningen (4.4)	Niet geheel gehaald	✗
2019	Prestatie	
Participatie project aardgasvrije wijk Nieuwolda (3.7)	Subsidie ontvangen (jv 2019)	✓
Verduurzaming 0 woningen (4.4)		
2020	Prestatie	
Verduurzaming 131 woningen	Niet geheel gehaald	✗
Betrekken huurders bij duurzaamheidsvraagstukken		✓
Aanpak Beatrixstraat Oostwold	Opgestart (jv 2020)	✓

Afspraken m.b.t. huisvesting van urgente doelgroepen		
2017	Prestatie	
Mede bijdragen aan huisvesten 70% van de taakstelling huisvesting statushouders (3.5)	Uitgevoerd conform afspraken met de gemeente	✓
Maken afspraken over percentage te huisvesten kwetsbare doelgroepen (3.5)		
Laten volgen woontraining door statushouders en huurders die daarvoor in aanmerking komen (3.5)		
2018	Prestatie	
Mede bijdragen aan huisvesten 70% van de taakstelling huisvesting statushouders (3.5)		
Laten volgen woontraining door statushouders en huurders die daarvoor in aanmerking komen (3.5)		
2019	Prestatie	
Mede bijdragen aan huisvesten 70% van de taakstelling huisvesting statushouders (3.5)		
Laten volgen woontraining door statushouders en huurders die daarvoor in aanmerking komen (3.5)	Overleg met gemeente lopende; nog niet opgestart (ODL 19)	✗
2020	Prestatie	
Laten volgen woontraining door statushouders en huurders die daarvoor in aanmerking komen	Statushouders: Huurders: door gemeente niet gerealiseerd door bezuiniging (ODL 20)	-
Inzet signaleringsmedewerker		✓

Afspraken m.b.t. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting		
2017	Prestatie	
Participatie opstellen plan Wonen met Zorg (3.4)		-
Participatie opstellen plan Ouderenhuisvesting (3.4)		
Nieuwbouw is levensloopbestendig (4.2)		
2018	Prestatie	
Nieuwbouw is levensloopbestendig wordt ook zoveel mogelijk meegenomen bij renovatie (3.4)		
Participatie opstellen plan Wonen met Zorg (3.4)		
Participatie opstellen plan Ouderenhuisvesting (3.4)		
2019	Prestatie	
Nieuwbouw is levensloopbestendig wordt ook zoveel mogelijk meegenomen bij renovatie (3.4)		
Maken overzicht behoefte scootmobiel stalplaatsen en dit aanleveren aan gemeente (3.5)		
Participatie opstellen plan Wonen met Zorg (3.4)		
Participatie opstellen plan Ouderenhuisvesting (3.4)		
2020	Prestatie	
Nieuwbouw is levensloopbestendig wordt ook zoveel mogelijk meegenomen bij renovatie		
Maken overzicht behoefte scootmobiel stalplaatsen en dit aanleveren aan gemeente		

Afspraken m.b.t. Leefbaarheid		
2017	Prestatie	
Inzet leefbaarheidsgelden o.a. servicemedewerkers Hoogbouw; buurthuis Oostwold; groenonderhoud bij complexen (3.7)	Servicemedewerkers: Buurthuis Oostwold: geparticipeerd Groenonderhoud:	✓
2018	Prestatie	
Inzet leefbaarheidsgelden o.a. signaleringsmedewerker; buurthuis Oostwold; toezicht tuinonderhoud (3.8)	Sign.medew.: Buurthuis Oostwold: geparticipeerd; Tuinonderhoud:	✓
Met gemeente onderhoudscyclus en werkzaamheden in woonomgeving afstemmen (3.9)		
2019	Prestatie	
Afspraken in kader leefbaarheid aangehouden vanwege brief Aw d.d. 18 oktober 2018	-	-
Met gemeente onderhoudscyclus en werkzaamheden in woonomgeving afstemmen (3.9)		
2020	Prestatie	
Met gemeente onderhoudscyclus en werkzaamheden in woonomgeving afstemmen	Overleg vindt plaats (jv 20)	✓
Herinrichting De Wissel		
Participatie bijproject Nieuwolda	Project in 2020 afgerond	✓

Delfzijl:

Afspraken m.b.t. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep		
2017	Prestatie	
Inventarisatie beschikbaarheid won. met streefhuur <€592 (3)	Inventarisatie afgerond (pres.afspr. 2018)	✓
Onderzoek ontwikkelen portaal aanbod woningen (12)	Concept ontwikkeld (pres.afspr. 2018)	✓
Onderzoek bereikbaarheid woningzoekers onder 23 jaar (13)	Via tel. Interview (pres.afspr. 2018)	✓
Monitoren slaagkansen jongeren (14)	m.i.v. 2018 (pres.afspr. 2018)	✗
Participatie uitvoering woningmarktonderzoek (17)	Niet afgerond (pres.afspr. 2018)	✗
Haalbaarheidsonderzoek tiny houses (19)	Uitgevoerd in 2018 (pres.afspr. 2018)	✗
Ontwikkeling toekomstplan Wagenborgen (21)	Toekomstplan opgeleverd ((pres.afspr. 2018)	✓
2018	Prestatie	
Inventarisatie beschikbaarheid won. met streefhuur <€592 (3)	Overzicht aangeleverd in bod	✓
Inventarisatie won.zoekenden met laag inkomen (3)		
Op basis uitkomsten woonlastenonderzoek doelen formuleren en eventueel huurbeleid aanpassen (4)	Wordt meegenomen bij huurbeleid (jv 2018)	✓
Participatie pilot voorkomen schuldenproblematiek – huur via bijstandsuitkering (5)	Pilot op 1 september 2018 gestart (pres.afsprk 2019)	✓
Implementatie portaal aanbod won. (12)	Geïmplementeerd (jv 2019)	✓
Monitoren slaagkansen jongeren (14)		
Op basis van uitkomsten woningmarktonderzoek plan aanpak woningvoorraad opstellen (17)	Meegenomen bij opstellen wensportefeuille (Wensportefeuille)	✓
Terughoudendheid bij verkoop won. (18)	Gering verkoopprogramma	✓
Onderzoek mogelijkheid Tiny houses in Wagenborgen (19)	Onderdeel van ontwikkelplan (jv 2018)	✓
Nieuwbouw circa 18 won (2018/2019) (20)	Geen nieuwbouw in 2018 (jv 2018)	✗
2019	Prestatie	
Evaluatie pilot voorkomen schuldenproblematiek – huur via bijstandsuitkering (2)	Pilot is verlengd	✓
Inventarisatie beschikbaarheid won. met streefhuur <€597 (2)	Overzicht aangeleverd in bod	✓
Op basis uitkomsten woonlastenonderzoek doelen formuleren en eventueel huurbeleid aanpassen (2)	Wordt meegenomen bij huurbeleid (jv 2019)	✓
Onderzoek naar gemeenschappelijk woonruimteverdelingssysteem – woonportaal (2)	Onderzoek wordt in 2020 opgestart (jv 2019)	✗
Inzet huisvesting jongeren (4)	O.a. via marketingcampagne (jv 2019)	✓
Start nieuwbouw circa 21 won. (7)	6 Termunterzijl; 16 Wagenborgen;(ODL 19)	✓
Verkoop 1 won. (deze naar label C brengen) (9)	1 won. verkocht (jv 2019)	✓
2020	Prestatie	
Oplevering 18 nieuwbouw won. (hfst 2)	Geen nieuwbouw in Delfzijl opgeleverd (jv 2020)	✗
Verkoop 1 won. (hfst 2)	Geen verkoop in Delfzijl (jv 2020)	✓
Inventarisatie beschikbaarheid won. met streefhuur <1 ^e afstopingsgrens (hfst 3)	Overzicht aangeleverd in bod	✓
Inzet op vroegsignalering bij huurachterstanden (hfst 3)	Afspraken zijn gemaakt (jv 2020)	✓
Onderzoek naar gemeenschappelijk woonruimteverdelingssysteem – woonportaal (hfst 3)	Onderzoek gestart wordt in 2021 voortgezet (jv 2020)	✓
Inzet huisvesting jongeren (hfst 7)		

Afspraken m.b.t. realisatie van een energiezuinige woningvoorraad		
2017	Prestatie	
Onderzoek inzet energiecoaches (6)	Onderzoek uitgevoerd; weinig animo (pres.afspr. 2018)	✓
Verduurzaming bezit naar gem. label B (in 2020) (7)	Tabel 11 monitor	✓
2018	Prestatie	
Goede informatieverstrekking aan huurders om energieverbruik te verminderen (6)		
Verduurzaming bezit naar gem. label B (in 2020) (7)	Tabel 11 monitor	✓
Minimaal 25 won. naar label C brengen (20)		
2019	Prestatie	
Minimaal 26 won. naar label C brengen (20 pres.afspr.2018/7 pres.afspr. 2019))		
Nieuwe won. minimaal energieneutraal EPC 0 (3)	Is opgenomen in pve (jv 2019)	✓
2020	Prestatie	
Verduurzaming 66 won. (hfst 2)	Niet geheel gehaald	✗
Participatie onderzoek koepel C14 versnelling energietransitie en uitkomsten delen met gemeente en HO (hfst 4)	Middels participatie koplopersgroep	✓
Continueren project aardgasvrije wijk (Nieuwborgen) (hfst 4)	Participatie in projectgroep (jv 2020)	✓
Participatie onderzoek warmtenet (hfst 4)	Eerste inventarisatie heeft plaatsgevonden mmv Groninger Huis	✓

Afspraken m.b.t. huisvesting van urgente doelgroepen		
2017	Prestatie	
Pilot woontraining statushouders (8)	Plan voorstel besproken (pres.afspr. 2018)	✓
2018	Prestatie	
Onderzoek pilot toepassen SROI (11)		
2019	Prestatie	
Convenant 'huisvesting (ex)cliënten beschermd wonen en opvang' uitvoeren (4)	Afspraken moeten nog gemaakt worden	✗
Statushouders met voorrang huisvesten (4)	Uitgevoerd conform afspraken met de gemeente	✓
2020	Prestatie	
Convenant 'huisvesting (ex)cliënten beschermd wonen en opvang' uitvoeren (hfst 9)	Afspraken moeten nog gemaakt worden	✗

Afspraken m.b.t. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting		
2017	Prestatie	
Tekenen overeenkomst 2 ^e kansbeleid (10)	Is ondertekend (pres.afspr. 2018)	✓
2018	Prestatie	
Maken analyse effect zorgaanbieders die geen zorg meer leveren in aan hen verhuurde won. (9)		
Monitoren en evalueren 2 ^e kansbeleid (10)	Heeft plaatsgevonden	✓
2019	Prestatie	
Nieuwe won. voor doelgroep ouderen zijn minimaal levensloopbestendig (5)	Geen nieuwbouw	✓
Maken overzicht behoefte scootmobiel stalplaatsen en dit aanleveren aan gemeente (5)		
2020	Prestatie	
Nieuwe won voor doelgroep ouderen zijn minimaal levensloopbestendig (hfst 6)	In voorbereiding 12 llb won Wagenborgen (ODL 20)	✓
In beeld brengen hoeveel en welke type won. geschikt zijn voor ouderenhuisvesting		

Afspraken m.b.t. Leefbaarheid		
2017	Prestatie	
Faciliteren huurdersinitiatieven (16)	nvt	
Handhaven bij slecht onderhouden tuin (16)	Gesprekken zijn actief opgepakt (pres.afspr. 2018)	✓
2018	Prestatie	
Faciliteren huurdersinitiatieven (16)	Onderzocht binnen het eigen afwegingskader (jv 2018)	✓
Handhaven bij slecht onderhouden tuin (16)	Middels tuinbeleid	✓
Onderzoek mogelijkheid aankoop part. Won. (18)		
Maken afspraak over vernieuwingsopgave in Wagenborgen (21)	Loopt via projectgroep (jv 2018)	✓
2019	Prestatie	
In uitvoering brengen richtinggevende document toekomst Wagenborgen en intentieverklaring Wagenborgen (1)	Loopt via projectgroep (jv 2019)	✓
Start voorbereiding 3 tiny houses Wagenborgen (8)	Voorbereiding gestart (jv 2019)	✓
Met gemeente ingrepen in openbare ruimte afstemmen (11)	Overleg loopt	✓
Aangaan gesprek om te voorkomen dat immateriële schadevergoeding aardbevingsvraagstuk gevolgen heeft voor bijstandsuitkering (11)	Is geregeld	✓
2020	Prestatie	
Afronding realisatie tiny houses in Wagenborgen (hfst 5)	3 tiny houses in gebruik genomen (jv 2020)	✓
Participatie strategieontwikkeling toekomstbestendiger maken woningvoorraad Wagenborgen (hfst 5)	o.a. middels project aansluiten 41 won. op waterstof (jv 2020)	✓
Nieuwbouw 6 won Termunterzijl (hfst 5)	Project is gestart (jv 2020)	✓
Met gemeente ingrepen in openbare ruimte afstemmen (hfst 5)	Overleg vindt plaats (jv 20)	✓

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Woonstichting Groninger Huis zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2017	2018	2019	2020
Ondernemingsplan 2014-2017*				
Ondernemingsplan 2019-2021 Duurzaam effectief				

*Met addendum verlengd t/m 2018.

De hoofdlijnen van de ambities zijn:

Periode 2014-2018:

Visie: alle beschikbare middelen zullen worden ingezet om de opgaven in het werkgebied op te pakken. Uitgangspunt is het blijven waarmaken van de kerntaak, blijven bijdragen aan een goed en betaalbaar woon- en leefklimaat en daarmee het optimaal blijven bedienen van de klanten.

Missie: Groninger Huis zet in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar woningaanbod. In het bijzonder en met voorrang voor hen, die om uiteenlopende redenen zijn aangewezen op de sociale huursector. Zij houdt daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van haar klanten. Om de kwaliteit van het wonen te optimaliseren draagt zij in overleg en in samenwerking met haar partners actief bij aan het behoud en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen waar zij werkzaam is. Maar wel passend binnen haar rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden.

De activiteiten voor de periode 2014-2018 zijn verwoord in 28 doelstellingen/ambities:

Doelstelling 1: Door middel van nieuwbouw, sloop en renovatie willen we de bestaande voorraad verbeteren en vernieuwen en komen tot een evenwicht (zowel kwantitatief als kwalitatief) tussen vraag en aanbod in een stabiliserende en/of krimpende markt. Daarbij dragen we er zorg voor, dat er voldoende en gedifferentieerd aanbod van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor onze doelgroep beschikbaar is en blijft. Er dient een goede afstemming te zijn tussen de huur- en particuliere sector.

Doelstelling 2: We continueren onze kwaliteitsuitgangspunten met betrekking tot de bestaande voorraad en de nieuwbouw en zullen daarin ook onrendabel blijven investeren. De omvang van de onrendabele investeringen in de nieuwbouw is gekoppeld aan de grootte en het uitrustingsniveau van de woningen en kan – afhankelijk van de marktsituatie en de daarop te baseren huurprijs – variëren tussen de € 32.500 en maximaal € 52.500 per woning.

Doelstelling 3: Uitgaande van een redelijke verhouding tussen de prijs en kwaliteit van onze woningen, streven we naar een behoud van minimaal 95% van onze voorraad in het goedkope en betaalbare segment en stemmen we ons huurbeleid daar zoveel mogelijk op af. We blijven daarbij alert op de betaalbaarheid van deze woningen voor onze doelgroep.

Doelstelling 4: We realiseren door middel van nieuwbouw en aanpassingen van bestaande woningen een voldoende en betaalbaar aanbod van woningen, die voor ouderen en voor zorgverlening geschikt zijn. Voor wat betreft nieuwbouw hanteren we naast generatiebestendigheid, duurzaamheid ook aardbevingsveiligheid als uitgangspunt. Voor wat betreft aanpassingen in de bestaande voorraad treffen we maatwerk afhankelijk van de persoonlijke situatie van de bewoners.

Doelstelling 5: De beheerstrategieën voor onze complexen moeten gebaseerd zijn op actuele marktinformatie en – in het verlengde van doelstelling 1 – afgestemd zijn op en ondersteunend zijn aan de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven in ons werkgebied.

Doelstelling 6: We houden de kwaliteit van onze dienstverlening en klantrelaties minimaal vast op de huidige score uit het KWH Huurlabel. De onderdelen waarop we nu nog een matige beoordeling

hebben, verbeteren we tot een score voldoende of goed in de eerstvolgende meting.

Doelstelling 7: We continueren onze inzet en bijdragen aan het in stand houden en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in ons werkgebied. We doen dat in nauwe samenspraak met de betrokken gemeenten en met de partijen die in de dorpen actief zijn.

Doelstelling 8: We treffen gedurende de looptijd van dit ondernemingsplan de voorbereidingen om minimaal twee doelstellingen uit het energiebeleidsplan tot (gedeeltelijke) uitvoering te brengen.

Doelstelling 9: We zetten ons actief in om samen met partijen in de regio te komen tot een substantiële verbetering van de digitale infrastructuur, die het gebruik van snel internet mogelijk maakt.

Doelstelling 10: We evalueren periodiek de aard en effectiviteit van de samenwerking die we met de diverse partijen (direct of indirect) zijn aangegaan en bepalen aan de hand daarvan of de samenwerking wordt gecontinueerd, moet worden bijgesteld of verdiept dan wel wordt beëindigd.

Doelstelling 11: We gaan een aantal experimenten aan, waarin we met een aantal direct betrokken organisaties de mogelijkheden onderzoeken, die de woonzelfstandigheid van ouderen kunnen bevorderen om de zorg- en dienstverlening te ondersteunen en die een spin off vormen voor andere maatschappelijke terreinen.

Doelstelling 12: De verdieping van ons HRM beleid moet bijdragen aan een ontwikkelingsgerichte bedrijfscultuur enerzijds met de focus op het verhogen van het kennis- en ervaringsniveau van de medewerkers, anderzijds op het versterken van het (in- en extern) klantgerichte functioneren, waarin onze kernwaarden zijn verankerd.

Doelstelling 13: We streven naar een verlaging van onze bedrijfslasten minimaal tot het niveau van de benchmark voor (platteland)corporaties van vergelijkbare omvang. Lagere bedrijfslasten moeten ruimte bieden om onze bijdragen aan wonen en leefbaarheid te vergroten.

Doelstelling 14: Voor de middellange termijn (5 jaar) houden we vast aan een structurele solvabiliteitspositie van minimaal 10% gebaseerd op de huidige waarderingsgrondslagen. Daarnaast moeten de kasstromen uit operationele activiteiten positief zijn berekend over een voortschrijdende periode van 5 jaar en inclusief 2% normatieve aflossing. Beide gelden als harde toetsingscriteria voor de besluitvorming over onze activiteiten en investeringen.

Doelstelling 15: Financiële bijdragen aan leefbaarheidsprojecten worden beoordeeld aan de hand van een afwegingskader.

Doelstelling 16: We passen het risicobeheersingssysteem zodanig aan, dat het als een actief en actueel instrument toegepast kan worden voor het monitoren van onze bedrijfsvoering en de bedrijfsprocessen en voor het toetsen van onze besluitvorming.

Doelstelling 17: Wij wijzen inkomensgericht en passend toe. De woningwaardering is gebaseerd op de nieuwe rekensystematiek van de marktwaarde in verhuurde staat.

Doelstelling 18: Onze huurders moeten veilig in het door de overheid aangewezen erkend aardbevingsgebied kunnen wonen in al onze woningen. Dat betekent dat zij bij een aardbeving de woning nog veilig kunnen verlaten. Daarnaast willen we de waarde van onze woningen behouden en waar nodig collectief dan wel individueel schade verhalen.

Doelstelling 19: In 2017 werkt de organisatie volledig in de Cloud

Doelstelling 20: In 2017 bieden we al onze woningzoekenden en huurders 24 uur per dag, 7 dagen per week digitale dienstverlening. Via de digitale kennisbank is informatie altijd toegankelijk voor onze medewerkers.

Doelstelling 21: De score van het vorige visitatierapport met minimaal 0,2 punt verhogen.

Doelstelling 22: We wilden het percentage woningzoekenden vanaf de start van de campagne met minimaal 20% laten stijgen. Het percentage kan hierbij afgezet worden t.o.v. het aantal in beheer zijnde woningen.

Doelstelling 23: 15% van de woningen in Hoogezand-Sappemeer (= Midden-Groningen) moet in 2024 een huurprijs hebben tot de kwaliteitskortingsgrens. De gehele woningvoorraad is eind 2020 naar minimaal energie index 1,41 gebracht. Op termijn voeren we een huurverhoging door voor de energiemaatregelen.

Doelstelling 24: Het SVB geeft zicht op de totale woningvoorraad, inzicht in de ontwikkelingen ervan en vormt de basis voor het onderhoudsbeleid.

Doelstelling 25: Ons doel is om de woningen naar een basiskwaliteit te brengen en/of te houden.

Doelstelling 26: We betrekken de huurdersorganisatie(s) vroegtijdig bij onze beleidsontwikkeling.

Doelstelling 27: Wij zien de samenvoeging pas als succesvol als de huurders optimaal worden

bediend, alle medewerkers goed zijn geïntegreerd en op de goede plek zitten. De cultuur is open en veilig. De organisatie blijft in ontwikkeling. Een duurzame inzetbaarheid van de medewerkers en goede arbeidsomstandigheden horen daarbij.

Doelstelling 28: Met een correcte werkwijze binnen de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp), inclusief signalering, voorkomen we dat er data gelekt wordt.

Periode 2019-2021

Visie: alle beschikbare middelen zullen worden ingezet om de opgaven in het werkgebied op te pakken. Uitgangspunt is het blijven waarmaken van de kerntaak, blijven bijdragen aan een goed en betaalbaar woon- en leefklimaat en daarmee het optimaal blijven bedienen van de klanten.

Missie: Groninger Huis zet in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam, veilig en betaalbaar woningaanbod. In het bijzonder en met voorrang voor hen, die om uiteenlopende redenen zijn aangewezen op de sociale huursector. Wij houden daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van onze klanten.

In het beleidsplan zijn acht speerpunten genoemd welke vertaald zijn naar concrete doelen/ambities:

1 Duurzaamheid:

*Eind 2020 heeft de woningvoorraad die Groninger Huis minimaal 10 jaar verder gaat exploiteren energie-index 1,4 of beter (vergelijkbaar met energielabel C).

*Eind 2020 hebben de woningen in Appingedam die Groninger Huis minimaal 10 jaar verder gaat exploiteren energie-index 1,2 of beter (vergelijkbaar met energielabel B). Vanwege de goede uitgangspositie is de doelstelling in Appingedam hoger.

*Voor de voormalige gemeente Menterwolde heeft Groninger Huis relatief weinig opgaven. Daarom wordt er voor Meeden, Muntendam, Noordbroek en Zuidbroek een verduurzamingsplan gemaakt. Dit plan is in 2019 gereed.

*Onze nieuwbouw is gasloos en duurzaam gebouwd. Wij maken daarbij gebruik van een materialenpaspoort waardoor inzichtelijk is welke materialen bij de bouw zijn gebruikt en hoe deze materialen zijn verwerkt. Ook streven wij naar hergebruik van materialen.

*Op het gebied van duurzaam bouwen stellen wij eisen aan aannemers en andere relaties

*Als het gaat om CO₂-reductie in de gebouwde omgeving willen wij dit bereiken door een gezamenlijke inspanning door gemeenten en collega-corporaties.

*Het akkoord op de klimaatop van Parijs betekent een complete afbouw van de CO₂- uitstoot in 2050. Wij gaan dit uiterlijk in 2035 bereiken en maken de eerste aanzet hiervoor in deze beleidsperiode.

*Ook onze eigen bedrijfsvoering gaan we gasloos en duurzamer maken, zoals bijvoorbeeld ons wagenpark.

*Wij gaan in deze beleidsperiode experimenteren met waterstof en energieopslag.

*Wij gaan huurders in staat stellen om invloed te hebben op hun energieverbruik. Dit willen we bereiken door meer bewustwording bij huurders en het beschikbaar stellen van tools en technieken die de huurder kunnen ondersteunen bij het maken van keuzes.

*We continueren ons warm en zonnig aanbod in ons gehele werkgebied. Hiermee dragen we ook bij aan het halen van de doelstelling voor wat betreft de energie-index.

2 Betaalbaarheid

*Wij streven naar een aandeel van minimaal 90% van onze woningen in de categorie goedkoop en betaalbaar (= tot de 2e aftoppingsgrens). Dit geldt zowel voor het totaalniveau als per gemeente.

*Minimaal 15% van de totale woningvoorraad valt in de categorie goedkoop (= tot de kwaliteitskortingsgrens). Dit geldt zowel voor het totaalniveau als per gemeente. bij nieuwbouw hanteren wij een 2-hurenbeleid waardoor deze woningen zowel bereikbaar zijn voor huishoudens met als zonder recht op huurtoeslag.

*Uiterlijk in 2019 komen we met een voorstel om de groep senioren met een laag inkomen die toch geen recht op huurtoeslag hebben, te bedienen.

*Wij willen de doorstroming bevorderen door, in overleg met de huurdersorganisatie, te experimenteren met verhuizen met behoud van huurprijs.

*Wij gaan de inkomenssituatie van woningzoekenden m.b.t. de huurprijs in kaart brengen.

*Wij onderzoeken de mogelijkheden van de voorzieningenwijzer en gaan bij een positieve uitkomst in 2019 over tot het gebruik hiervan.

*Wij zetten in op het voorkomen van huurachterstanden door het eerder aanmanen van huurders met een achterstand. Daarbij zoeken we het persoonlijke contact door (preventieve) huisbezoeken, telefonisch contact na werktijd en afzonderlijke gesprekken.

*wanneer wij energiemaatregelen aan de woningen uitvoeren, levert dit altijd een besparing op voor de bewoner.

3 Leefbaarheid

*Wij starten met een pilot voor een time-out voorziening in de gemeente Midden-Groningen. Dit is een voorziening voor mensen die een korte break nodig hebben om hun zaken weer goed op een rij te krijgen.

*Wij continueren onze bijdragen aan het project woontraining voor nieuwkomers.

*Wij houden actief toezicht op het onderhoud van tuinen, achterpaden en aanbouwen. Hierbij handelen we snel en bij voorkeur preventief.

*Wij willen meedenken over de aanpak van zogenaamde rotte kiezen in het particuliere bezit in ons werkgebied.

*Wij ondersteunen bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid

*Wij stimuleren onze huurders om goed met tuingeredschap om te gaan en de algemene woonvaardigheden te verbeteren.

*Wij handelen snel in geval van overlast. Samenwerking met andere partijen is daarbij een must.

*Alle medewerkers van Groninger Huis zijn alert op signalen van aantasting van de leefbaarheid.

*In complexen waar de leefbaarheid in het gedrang is, gaan we gericht, met een speciaal daarvoor samengesteld team, acties ondernemen. Dit doen we in alle drie gebieden waaruit ons gehele werkgebied bestaat.

*Wij ondersteunen de aanleg van snel internet in de buitengebieden.

*Wij maken daar waar nodig afspraken met de gemeente over de veiligheid en leefbaarheid in complexen met betrekking tot het stallen en opladen van scootmobielen.

*In overlastsituaties maken we indien mogelijk gebruik van het instrument gedragsaanwijzing.

*We gaan, mits we met de gemeente goede samenwerkingsafspraken over directe opvolging kunnen maken, een signaleringsconsulent benoemen. Deze gaat zich met problematiek achter de voordeur bezighouden.

*We gaan aandacht schenken aan positief huurderschap.

4 Langer zelfstandig wonen

*Wij zien thuishet technologie als een hulpmiddel om het wonen met een zorgvraag te verbeteren en zullen de inzet hiervan continueren en waar mogelijk uitbreiden.

*Bij projecten nemen we altijd mee of en hoe we aan de eisen van deze doelgroep kunnen voldoen.

*We gaan gebruik maken van robotica om onder meer de eenzaamheid tegen te gaan.

*We gaan in 2019 onderzoeken hoe we door kleine aanpassingen in de bestaande voorraad het langer thuis wonen beter mogelijk kunnen maken.

*Wij participeren in sociale teams om hulpvragen van onze huurders snel kwijt te kunnen bij gemeente en hulpverleningsorganisaties.

*We onderzoeken welke hulpmiddelen deze doelgroep verder nodig heeft voor het wonen.

5 Woningvoorraad

*Nog in 2018 is onze wensportefeuille gereed. Om tot een gedegen plan voor de toekomstige woningvoorraad te komen maken wij onder meer gebruik van big data.

*Nieuwe projecten worden waar mogelijk voor meerdere doelgroepen gebouwd.

*Bij bestaand vastgoed met verhuurproblemen, zoals bijvoorbeeld de Alliance in Hoogezand, nemen we maatregelen om de verhuurbaarheid te verbeteren.

*Bij versterkingsmaatregelen via H3V of de batch 1588 nemen we waar mogelijk volkshuisvestelijke overwegingen mee in onze planvorming.

*We experimenteren met (voor ons) nieuwe woonvormen zoals tiny houses.

*We zien jongeren en ouderen als een belangrijke doelgroep van beleid en formuleren hierover specifiek beleid.

*In 2019 actualiseren we onze basiskwaliteit

*In de komende periode spelen de volgende projecten: De Tip in Appingedam; De Eendracht in Appingedam; Solwerderstraat in Appingedam; Keyserstraat in Hoogezand; Stadshart Hoogezand;

Kerkstraat/Van Noortstraat in Hoogezand; Parkstraat in Sappemeer; Van Linschotenstraat in Hoogezand; Groot Bronswijk in Wagenborgen; Voormalige kleuterschool in Noordbroek

6 Communicatie

- *Wij handelen naar het communicatiekompas dat we met de hele organisatie hebben ontwikkeld.
- *Wij gaan onze dienstverlening verbeteren door na iedere KWH-meting met een verbeterplan de zwakke punten weg te werken. Ook worden wij één keer per jaar door een mystery guest bezocht. We streven naar een cijfer 8 van KWH.
- *De procedure voor de klachtenregistratie en afhandeling wordt verbeterd en periodiek in het MT besproken
- *Wij organiseren minimaal twee keer per jaar een klantpanel. De onderwerpen bepalen we samen met de huurdersorganisatie.
- *Wij gaan voldoen aan de vereisten van de privacy wet. Wij maken hiervoor een actielijst en in mei 2019 evalueren wij de genomen maatregelen.
- *Door middel van trainingen gaan wij onze mondelinge en schriftelijke communicatie met onze klanten verbeteren.
- *Wij controleren en indien nodig verbeteren periodiek onze uitgaande post.
- *Om de interne communicatie te verbeteren voeren wij intranet in. Hierbij hoort ook een onderzoek naar de verbeteringen die dit uiteindelijk heeft gebracht.
- *In 2019 beginnen we een marketingcampagne die met name wordt gericht op jongeren en jonge gezinnen.
- *We gaan de actualiteit van de website verbeteren.
- *Op bestuurlijk niveau willen we minimaal twee keer per jaar met elke gemeente overleggen.
- *We promoten het gebruik van het portaal voor huurders.
- *We gaan social media actief gebruiken voor het communiceren met onze klanten.

7 ICT & informatie

- *We maken een beleidsplan ICT.
- *Ons contract met de leverancier van ons primair systeem NCCW loopt tot en met 2020. Wij organiseren een ICT-scan om de sterke punten en de verbeterpunten van onze ICT-infrastructuur in kaart te brengen. We koppelen een opleidingsplan aan de uitkomsten van de scan.
- *Medio 2019 beginnen we met een marktverkenning voor het primair systeem.
- *Als wij contracten afsluiten met software leveranciers voor ondersteunende programmatuur lopen deze niet langer door dan het contract met NCCW.
- *Bovenstaande contracten en systemen zullen zo veel als mogelijk gestandaardiseerd moeten zijn.
- *De aanschaf van hard- en software wordt op één plek geconcentreerd. Bij aanschaf van nieuwe pakketten kijken we altijd naar de uitwisselbaarheid van gegevens met andere partijen.
- *Wij gaan intern onze informatie op één (digitale) plek bundelen waardoor er geen individuele lijstjes rondzwerven. We beginnen daarbij met de woningcartotheek.
- *Alle informatie die in het systeem wordt bewaard zal 100% correct en volledig moeten zijn.
- *De continuïteit van de administratieve organisatie zal gewaarborgd moeten zijn.
- *Ons geautomatiseerde systeem zal betrouwbaar moeten zijn. Storingen kunnen voorkomen maar moeten binnen 24 uur zijn opgelost.
- *Wij staan open voor nieuwe ontwikkelingen maar doen alleen mee aan pilots voor nieuwe software op basis van een gedegen opdrachtformulering, een projectplan, vooraf geformuleerde resultaten en wanneer de impact voor de organisatie niet te groot is.
- *Werknemers van Groninger Huis worden ondersteund bij het aanleren van digitale vaardigheden. Dit kan wellicht met behulp van studenten
- *We doen onderzoek naar een benchmark voor automatisering.
- *We onderzoeken of we programma's voor contractbeheer en relatiebeheer kunnen aanschaffen.
- *In de contacten met huurders gaan we meer digitale mogelijkheden inzetten
- *We gaan de veiligheid van ons systeem minimaal 1x per jaar door een extern bedrijf laten testen.

8 Organisatie

- *We gaan een functionaris bijzondere ontwikkelingen benoemen die zich met namen op aardbevingen, innovatie en technologie gaat richten.
- *HRM blijven we vanaf 2019 voor maximaal 8 uur per week extern wegzetten.
- *We gaan intern meer aandacht besteden aan conditiemetingen, energieprestaties van woningen, de woningcartotheek en schimmel/vochtproblematiek.

- *We gaan een medewerker projecten benoemen die zich gaat richten op projecten, inclusief de technische en administratieve afwikkeling, werkvoorbereiding en IBIS-Main.
- *We benoemen een planner en nemen nog twee vaklieden aan. Daarnaast is het wenselijk om in 2019 onze technische dienst uit te breiden met één fte voor leerling-timmerman.
- *We streven naar een gezonde organisatie en daarom bieden we één keer per drie jaar een preventief medisch onderzoek voor al onze medewerkers aan. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek maken een actieplan.
- *In deze beleidsperiode wordt het zelfsturend werken door de afdelingen vorm gegeven.
- *Wij gaan onze integriteitscode en klokkenluidersregeling actualiseren zodat dit onderdeel wordt van ons dagelijks handelen.
- *We verankeren strategische personeelsplanning in onze organisatie.
- *we monitoren en verbeteren daar waar nodig de digitale vaardigheden van de medewerkers van Groninger Huis.

Ten aanzien van de problematiek rond de gevolgen van de gaswinning staat in het Ondernemingsplan 2019-2021 vermeld:

Hoewel de organisatie veel tijd besteed aan de gevolgen van de gaswinning in Groningen is dit niet als apart punt in dit beleidsplan opgenomen. De overheid heeft maatregelen genomen om de gaswinning af te bouwen en stop te zetten. Voor Groninger Huis blijft de veiligheid van onze huurders onze eerste prioriteit.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities
in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot
de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

1. Prestaties van Woonstichting Groninger Huis

TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)

# = aantal woningen	2017	2018	2019	2020
# Huurwoningen	4.312	4.342	4.351	4.362
# Onzelfstandige wooneenheden	0	0	0	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	32	32	74	74
# Totaal woongelegenheden	4.344	4.374	4.425	4.436
% Eengezinswoningen	*	**	***	***
% Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	*	**	***	***
% Meergezinsetagebouw met lift	*	**	***	***
% Hoogbouw	*	**	***	***
% Onzelfstandig/intramuraal	*	**	***	***
# Parkeervoorzieningen	208	208	211	211
# Maatschappelijk vastgoed	2	3	3	3
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	22	22	22	21
# Overig bezit	0	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	4.576	4.607	4.661	4.671

Bronnen: 2017/2018/2019: dVi; %=gegevens corporatie; 2020: jaarverslag; %=gegevens corporatie.

TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)

	2017	2018	2019	2020
Individueel verkocht	8	14	13	14
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	17	2	7	0
Nieuwbouw	19	0	10	25
Aankoop	0	46	73	0

Bronnen: 2017: dVi; overige jaren: jaarverslagen corporatie

TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB; excl onzelfstandige eenheden)

	2017	2018	2019	2020
goedkoop	796 (19%)	804 (19%)	687 (%)	?? (%)
betalbaar	3.198 (74%)	3.209 (74%)	3.342 (%)	?? (%)
duur t/m lib.grens	262 (6%)	abs (%)	abs (%)	?? (%)
duur boven lib.grens	56 (1%)	abs (%)	abs (%)	?? (%)
totaal	4.312 (100%)	4.342 (100%)	4.351 (100%)	4.362 (100%)

Bron: 2017: dVi; 2018+2019: jaarverslag; uitsplitsing duur: gegevens corporatie; 2020: gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68; 2019 € 720,42; 2020: € 737,14.

	2017	2018	2019	2020
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	356	353	336	****
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	331 (93,0%)	332 (94,0%)	313 (93,1%)	**** (ook in % van 1)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	10 (2,8%)	9 (2,6%)	11 (3,3%)	**** (ook in % van 1)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	15 (4,2%)	12 (3,4%)	12 (3,6%)	**** (ook in % van 1)
Oordeel Aw	Akk	Akk	Akk	****

Bronnen: 2017/2018/2019: dVi; 2020: gegevens corporatie
Oordeelsbrieven Aw staatssteun

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)**Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2017	2018	2019	2020
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	286	291	269	***
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	281 (98%)	278 (96%)	266 (99%)	*** (%)
Oordeel Aw	Akk	Akk	Akk	****

Bronnen: 2017/2018/2019: dVi; 2020: gegevens corporatie
Oordeelsbrieven Aw

TABEL 6: Huurverhoging

	2017	2018	2019	2020
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	1,9%	2,4%	2,6%	2,6%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	0,3%	1,33%	1,54%	2,46%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€ **	€ **	€ **	€ **

Bronnen: gemiddelde huurverhoging: jaarverslagen; gemiddelde huurprijs: gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming (DAEB en niet-DAEB)

	2017	2018	2019	2020
Norm huurachterstand (%)	*	*	*	*
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,66%	0,52%	0,69%	*
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	7	3	4	4

Bronnen: norm huurachterstand: gegevens corporatie; overige gegevens jaarverslagen

TABEL 8: Leeftijd van het bezit (DAEB + niet-DAEB)

Per categorie in % van totaal	2017	2018	2019	2020
Vooroorlogse woningen	35 1%	35 1%	35 1%	35 1%
Jaren 45-59	347 8%	345 8%	336 7%	336 7%
Jaren 60-69	1.073 25%	1.063 24%	1.044 24%	1.038 24%
Jaren 70-79	1.272 29%	1.315 30%	1.385 31%	1.377 31%
Jaren 80-89	607 14%	607 14%	606 14%	606 13%
Jaren 90-99	301 7%	301 7%	301 7%	301 7%
Jaren 00-09	482 11%	481 11%	481 11%	481 11%
Jaren 10-19	227 5%	227 5%	237 5%	262 6%
totaal	4.344	4.374	4.425	4.436

Bronnen: jaarverslagen

TABEL 09: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018	2019	2020
Letter Onderhoud & Verbetering	*	B	B	B
Instandhoudingsindex	*	A	A	A
Technische woningkwaliteit	*	C	*	C
Ervaren woningkwaliteit	*	B	C	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2017-2020; * = geen gegevens.

TABEL 10: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2017	2018	2019	2020
Letter Huurdersoordeel	B	C	C	C
Deelscore nieuwe huurders	C	C	B	B
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	B	C	C	C
Deelscore vertrokken huurders	C	C	C	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2017-2020

TABEL 11: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)

Energieprestatie (woningen)	2017	2018	2019	2020
Label A (EI= 0,6-1,2)	724 17%	869 20%	1.062 24%	1.283 30%
Label B (EI= 1,2-1,4)	493 11%	883 20%	797 18%	673 16%
Label C (EI= 1,4-1,8)	1.390 32%	1.358 31%	1.150 26%	1.052 25%
Label D (EI= 1,8-2,1)	823 19%	442 10%	575 13%	517 12%
Label E (EI= 2,1-2,4)	504 11%	535 12%	531 12%	455 11%
Label F (EI= 2,4-2,7)	211 5%	168 4%	177 4%	156 4%
Label G (EI > 2,7)	125 3%	119 3%	133 3%	102 2%
Onbekend	74 2%	0 0%	0 0%	0 0%

Bronnen: jaarverslagen

TABEL 12: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2017	2018	2019	2020
Letter Duurzaamheid	C	C	*	C
Deelletter energetische prestatie	B	C	*	C
Deelletter CO 2 uitstoot	C	C	C	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2017-2020;

TABEL 13: Toewijzingen aan statushouders

	2017	2018	2019	2020
Toewijzingen aan vergunninghouders	39	32	11	20

Bronnen: jaarverslagen