



## **Woningstichting Warmunda**

### **Visitatierapport**



*Utrecht, januari 2012*

#### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

#### **Visitatiecommissie**

De heer A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter)  
De mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris)



## Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Wilma de Water  
directeur

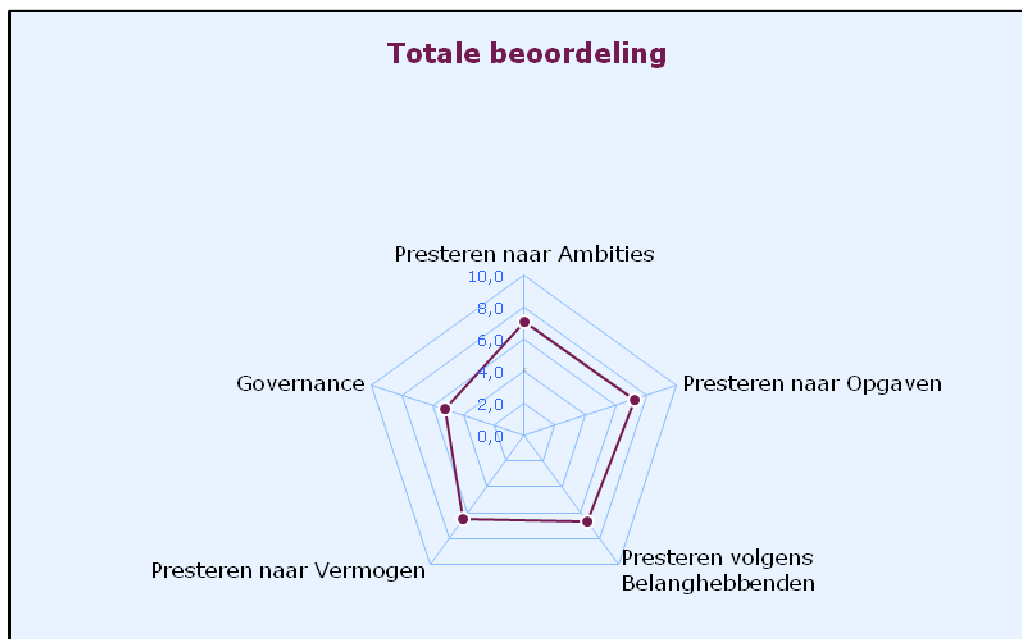


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In augustus 2011 heeft Woningstichting Warmunda te Warmond opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september 2011 en januari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 oktober 2011.

**Woningstichting Warmunda wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,5.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,1
Presteren naar Opgaven	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	6,7
Presteren naar Vermogen	6,5
Governance	5,2
Gemiddelde score	6,5

De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Warmunda (ruim) voldoende prestaties levert in de kern Warmond op het gebied van nieuwbouw, huisvesting van de doelgroep en senioren en leefbaarheid. De gemiddelde score is voldoende tot ruim voldoende. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de feitelijke prestaties over het algemeen ruim voldoende tot goed scoren. Zaken zoals communicatie, transparantie en het inspelen op klachten scoren aanmerkelijk lager. De visitatiecommissie heeft kritische geluiden gehoord over de wijze waarop Warmunda communiceert over haar beleid, bij renovatie of onderhoud, over nieuwbouwprojecten en bij het verhelpen van klachten. Dit is met name terug te vinden in de score bij Presteren naar Belanghebbenden en deels bij Governance.

Per prestatieveld volgt een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

### **Presteren naar Ambities**

De commissie beoordeelt alle prestatievelden met een (ruime) voldoende. De corporatie zit op koers met haar beleid voor de huisvesting van de primaire doelgroep. Warmunda voert een gematigd huurbeleid. Dit blijkt uit het feit dat in 2010 88,9 procent van het woningbezit van Warmunda een huurprijs had tot 548,18 euro. Warmunda heeft bij nieuwbouwprojecten nadrukkelijk gelet op de realisatie van sociale woningbouw. De visitatiecommissie heeft de indruk dat de kwaliteit van woningen op een ruim voldoende niveau is. De corporatie heeft onderhoud uitgevoerd en doet aan renovatie van bestaande complexen. Daarnaast heeft de corporatie nieuwbouw gerealiseerd van (ruim) voldoende kwaliteit. In 2009 hebben alle woningen van Warmunda een energielabel gekregen. Circa tweederde van het bezit heeft een energielabel A tot en met D. In de periode 2007 tot en met 2010 heeft de corporatie in totaal 47 levensloopbestendige woningen gerealiseerd (projecten KlimOp en Kop van de Dorpsstraat). Daarnaast zijn in de Bernhardstraat 21 levensloopbestendige woningen in aanbouw en is Warmunda van plan de verouderde woningen rond het verzorgingscomplex Liduina, te herstructureren. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de mogelijkheden voor nieuwbouw in Warmond beperkt zijn. Warmunda pakt die mogelijkheden op die zich voordoen en het bestuur financieel acceptabel vindt. Nieuwbouw door Warmunda betreft niet alleen woningen, maar ook voorzieningen zoals winkels en ondergronds parkeren. Bij mutatie en groot onderhoud zorgt Warmunda ervoor dat de woningen voldoen aan het Politiekeurmerk voor hang- en sluitwerk. Daarnaast neemt Warmunda deel aan het Zorgnetwerk, is er voorlichtingsmateriaal ontwikkeld ten aanzien van burenoverlast en is er een huurincassobeleid. Eveneens zijn in het kader van de leefbaarheid door Warmunda twee convenanten getekend, namelijk een hennepconvenant en een convenant ter voorkoming van huisuitzetting (2011).

### **Presteren naar Opgaven**

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met ruim voldoende. De beoordeling ligt in lijn met de beoordeling bij Presteren naar Ambities. De gemeente Teylingen heeft een Woonvisie 2008-2020, waarin diverse doelen zijn opgenomen. Eveneens zijn er prestatieafspraken tussen de gemeente Teylingen en de drie in de gemeente actieve corporaties. De doelen voor het huisvesten van de primaire doelgroep heeft Warmunda ruimschoots gerealiseerd. Op inbreidingslocaties heeft Warmunda 70 procent van haar nieuwbouwwoningen als sociale huurwoning gerealiseerd. De opgave voor het huidige woningbezit is ruimschoots behaald: 89 procent van de woningvoorraad heeft een huurprijs van 548,18 euro (prijsspeil 2010). Voor de regio is de DuBoPlus richtlijn afgesproken. Warmunda heeft in 2009 haar woningen voorzien van een energielabel. Tweederde van haar woningen heeft een energielabel A tot en met D. Recentelijk heeft zij bij groot onderhoud maatregelen genomen in de Oranjebuurt om minimaal energielabel D te behalen. In Warmond wordt een woonzorgzone beoogd rond woonzorgcomplex Liduina. Warmunda heeft in de periode 2007 tot en met 2010 in Warmond 47 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Er zijn 21 woningen in aanbouw. Warmunda heeft nog geen prestaties geleverd ten aanzien van het levensloopbestendiger maken van het huidige bezit van Warmunda.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

Gemiddeld scoort Warmunda een (ruime) voldoende op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghebbenden geven aan dat het bezit van Warmunda relatief lage huren heeft en dat de prijs/kwaliteit-verhouding redelijk is. Belanghebbenden geven aan te begrijpen dat de corporatie haar huren gaat verhogen. Zij vragen daarbij wel aandacht voor enkele knelpunten (doorstroming) die zij hierbij signaleren. Als zittende huurders willen verhuizen naar bijvoorbeeld een nieuwbouwappartement, is de huur aanzienlijk hoger dan de huur die zij op dat moment betalen, terwijl het aantal vierkante meters woonoppervlak en buitenruimte van de nieuwe woning vaak minder is. Bij renovatie hadden huurders veel keuzevrijheid (bijvoorbeeld keuken en tegels). Dit werd als positief ervaren. Belanghebbenden zijn vooral kritisch over het proces en de communicatie bij renovatie- en onderhoudstrajecten. Drie kernbegrippen kwamen in de gesprekken steeds terug: slechte communicatie, slordige uitvoering en willekeur richting individuele huurders. Belanghebbenden zijn blij dat Warmunda investeert in levensloopbestendige nieuwbouw. De KlimOp wordt genoemd als een mooi project. De nieuwbouw in de Bernhardstraat (nog niet gerealiseerd) mist volgens sommige belanghebbenden voldoende buitenruimte, die wel wenselijk wordt geacht door veel senioren. Belanghebbenden vinden dat Warmunda behoorlijk actief is ten aanzien van nieuwbouw in Warmond. Zij geven aan dat – evenals bij renovatie en onderhoudstrajecten – ook bij nieuwbouw communicatie (met omwonenden) een punt van aandacht is. De belanghebbenden beoordelen de kwaliteit van wijken en buurten als goed. Zij zijn positief over de rol die Warmunda heeft gespeeld bij het plaatsen van ondergrondse containers en speeltoestellen.

### **Presteren naar Vermogen**

Warmunda heeft een gezonde financiële positie en de wijze waarop zij met haar financiën omgaat, typeert de commissie als voorzichtig en behoudend. Ze heeft van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) een continuïteitsoordeel A<sup>1</sup> en voldoet hiermee aan de norm. De solvabiliteit<sup>2</sup> was ultimo 2010 relatief hoog, namelijk 38,4 procent (gebaseerd op historische kostprijs). De corporatie voldoet aan de voorwaarden van het WSW en heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen. De corporatie heeft inzicht in het verloop van de kasstromen. De rentedekkingsgraad<sup>3</sup> is relatief hoog, namelijk 1,9 procent (dit moet minimaal 1,3 procent zijn). Op dit moment werkt de corporatie aan een nieuw strategisch voorraadbeleid. De corporatie maakt jaarlijks een vertaling van de ambities in een meerjarenraming, waarin tien jaar vooruit wordt gekeken. Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van het interne financieel beheer. De raad van toezicht houdt onder meer toezicht aan de hand van kwartaalrapportages, waarin afwijkingen op de begroting inzichtelijk zijn gemaakt. Warmunda heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld, inclusief de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. De corporatie heeft relatief weinig medewerkers in dienst en relatief lage bedrijfslasten.

---

<sup>1</sup> Bij het A-oordeel wordt in principe verondersteld dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van vermogen financierbaar zijn.

<sup>2</sup> Solvabiliteit is de verhouding tussen totale bezitting en schulden.

<sup>3</sup> Rentedekkingsgraad is het bedrijfsresultaat gedeeld door de netto financiële lasten en baten.

De corporatie heeft in haar strategisch voorraadbeleid uit 2003 een visie neergelegd ten aanzien van de praktische uitvoering door de (werk)organisatie.

De visitatiecommissie vraagt zich op basis van de visitatiegesprekken af of met de huidige organisatie de gewenste effectiviteit wordt bereikt. Bij de uitvoering van projecten is nog een slag te winnen ten aanzien van communicatie en transparantie. Warmunda opereert voorzichtig ten aanzien van de inzet van haar vermogen. De visitatiecommissie vindt het positief dat de corporatie zorgvuldig met haar vermogen omgaat, zowel in projecten als in de organisatie. De visitatiecommissie mist een visie waaruit blijkt dat de corporatie heeft onderzocht hoe zij haar beschikbare vermogen in de breedte optimaal kan inzetten voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Het bestuur en de raad van toezicht (RvT) zijn zich hiervan bewust, maar geven aan dat ze binnen de grenzen van Warmond "alle kansen pakken die zich voordoen". De corporatie maakt daarbij de afweging of een investering verantwoord is of niet.

### **Governance**

Het besturingsproces is (ruim) voldoende. Warmunda hanteert een voldoende professioneel planningsproces. De corporatie heeft een strategisch voorraadbeleid uit 2003 en monitort de voorgenomen prestaties periodiek in de kwartaalrapportages. Eventuele afwijkingen op de begroting worden hiermee in beeld gebracht.

De commissie constateert dat de corporatie de afhandeling van klachten onvoldoende monitort. De commissie mist in de kwartaalrapportages eveneens een toelichting op afwijkingen of de stand van zaken.

Het intern toezicht scoort onvoldoende, maar de corporatie zet wel de juiste verbeterstappen. Bij Warmunda was in het functioneren van de RvT sprake van een bijzondere situatie in de visitatieperiode. Medio 2007 en begin 2008 verlieten twee van de drie leden de RvT wegens verschil van mening met het bestuur over een aantal zaken, waaronder de invulling van de functie van toezichthouder. Het overgebleven lid heeft besloten eerst een goede basis voor governance te leggen alvorens nieuwe leden te werven. Deze vernieuwing heeft een jaar geduurd. Op dit moment is er sprake van een RvT met drie leden. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat sprake is van een open cultuur en dat zowel de RvT als het bestuur zoekend zijn naar de invulling van hun rollen. De RvT hanteert het strategisch voorraadbeleid 2003 en de (meerjaren)begroting als toetsingskader. Warmunda past in algemene zin de Governancecode toe: op enkele onderdelen wijkt men af en nog niet alle afwijkingen op de Governancecode zijn toegelicht in het Jaarverslag 2010. De corporatie heeft aangegeven dit in het volgende jaarverslag alsnog doen.

De externe legitimatie scoort onvoldoende. Warmunda verzorgt jaarlijks een presentatie voor de gemeente Teylingen en er vindt jaarlijks een bijeenkomst met huurders plaats. Tot voor kort was er geen Huurdersplatform actief. Warmunda heeft er de afgelopen tijd alles aan gedaan om toch een platform in het leven te roepen. Belanghebbenden geven aan dat de corporatie onvoldoende communiceert over het beleid, dat ze nauwelijks invloed hebben op het beleid van de corporatie en dat de indruk bestaat dat er soms sprake is van willekeur richting individuele of groepen bewoners. De visitatiecommissie constateert dat Warmunda dit onvoldoende signaleert en/of oppakt.



## Recensie

Warmunda is een kleinere, lokaal actieve corporatie. De corporatie functioneert in een drielagenstructuur, waarbij het bestuur bestaat uit lokaal zeer betrokken vrijwillige bestuursleden. Zij zijn allen sinds lange tijd betrokken bij de corporatie, veelal als bestuursleden. Het bestuur functioneerde in het verleden als dagelijks bestuur en is de laatste jaren een proces ingegaan om meer op afstand te gaan functioneren. Er is een directeur, die de werkorganisatie aanstuurt, en er is een raad van toezicht. Op dit moment zijn de RvT en het bestuur zoekend om hun rol verder vorm te geven. De commissie heeft de indruk dat de gesprekken hierover in een goede onderlinge verstandhouding plaatsvinden.

De financiële positie van de corporatie is goed. Zij heeft (nu nog) relatief lage huren en een voorzichtige opstelling ten aanzien van financiën. Zij zet haar vermogen in voor Warmond. (Te) hoge onrendabele toppen worden hierbij niet zonder meer geaccepteerd. Warmunda is een corporatie die zich actief inzet voor het wonen en de leefbaarheid van de kern Warmond. Dit blijkt uit de diverse nieuwbouwprojecten. Er is sprake van vergrijzing en het aantal jonge gezinnen neemt af en Warmunda investeert daarom, naast wonen, bewust in zaken als voorzieningen (supermarkt, winkels, parkeren) en buitenruimte.

Het is de visitatiecommissie opgevallen dat Warmunda voor een relatief kleine corporatie redelijk veel projecten gerealiseerd heeft. De corporatie had oorspronkelijk meer projecten in voorbereiding, ware het niet dat de relatie met de gemeente bij gemeentelijke fusie veranderde waardoor deze projecten alsnog werden aanbesteed aan andere partijen via een tender of zijn uit-/afgesteld.

Uit de visitatiegesprekken is gebleken dat communicatie naar belanghebbenden aandacht behoeft. Dit geldt zowel voor huurders als andere (niet alle) belanghebbenden. De commissie heeft de indruk dat het bij Warmunda hierbij niet zozeer ontbreekt aan goede intenties, maar wellicht aan de juiste capaciteit en/of kwaliteit om de communicatie en transparantie goed vorm te geven.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>11</b>
<b>1 Woningstichting Warmunda en het werkgebied</b>	<b>13</b>
1.1 De visitatie	13
1.2 Woningstichting Warmunda	13
1.3 Het werkgebied	13
1.4 Leeswijzer	14
<b>2 Presteren naar Ambities</b>	<b>15</b>
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
<b>3 Presteren naar Opgaven</b>	<b>19</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	20
3.3 Conclusies en motivatie	20
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>23</b>
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Warmunda	23
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	24
4.3 Conclusies en motivatie	24
<b>5 Presteren naar Vermogen</b>	<b>27</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	27
5.2 Conclusies en motivatie	27
<b>6 Governance</b>	<b>31</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	31
6.2 Conclusies en motivatie	31
<b>7 Integrale scorekaart</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>51</b>



# 1 Woningstichting Warmunda en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In augustus 2011 heeft Woningstichting Warmunda te Warmond opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september 2011 en januari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 oktober 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter) en mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. De visitatie betreft de periode 2007 tot en met 2010. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 Woningstichting Warmunda

Woningstichting Warmunda is opgericht in 1918. Woningstichting Warmunda beheert 685 woningen (ultimo 2010) en werkt in één gemeente, namelijk de gemeente Teylingen. De gemeente Teylingen bestaat uit meerdere kernen, namelijk Sassenheim, Voorhout en Warmond. Het bezit van Warmunda bevindt zich in Warmond. De gemeente Teylingen telt ruim 35.000 inwoners, waarvan 16 procent in de kleinste kern Warmond. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Teylingen, huurders en diverse zorg- en welzijnsinstanties. In dit werkgebied zijn ook twee collega-corporaties actief, te weten Stek Lisse (actief in Voorhout en buiten de gemeente Teylingen) en Vooruitgang Sassenheim. Zij beheren 5.650 respectievelijk 2.090 woningen. Bij Woningstichting Warmunda werken 7 medewerkers, in totaal 6,4 fte (ultimo 2010). De corporatie heeft een drielagenstructuur, namelijk: een raad van toezicht, een bestuur met vier leden en een directeur. De leiding aan de werkorganisatie berust bij een directeur. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, waarvan op dit moment geen leden op voordracht van de huurders zitting hebben in de raad van toezicht<sup>4</sup>. De corporatie heeft hiervoor in 2009 wel een oproep gedaan via een advertentie, maar dit heeft niet tot resultaat geleid.

## 1.3 Het werkgebied

Woningstichting Warmunda is werkzaam in de gemeente Teylingen, provincie Zuid-Holland. De gemeente Teylingen ligt ten noorden van de stad Leiden in de Bollenstreek. Dit werkgebied kenmerkt zich door verstedelijkt platteland. De Kagerplassen vormen een groot deel van het grondgebied in Teylingen.

---

<sup>4</sup> Het in 2007 vertrokken lid van de RvC werd beschouwd als zittend op voordracht van huurders.

De woningmarkt in dit gebied bestaat voor 86 procent uit eengezinswoningen en voor 24 procent uit sociale huurwoningen. Bijna driekwart is gebouwd na 1970. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen Gemiddeld Profiel. Wanneer Woningstichting Warmunda wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 122 corporaties in deze categorie.

## 1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

## 2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Warmunda in relatie tot de ambities.

### 2.1 Missie en ambities

Woningstichting Warmunda heeft de volgende missie en ambities verwoord.

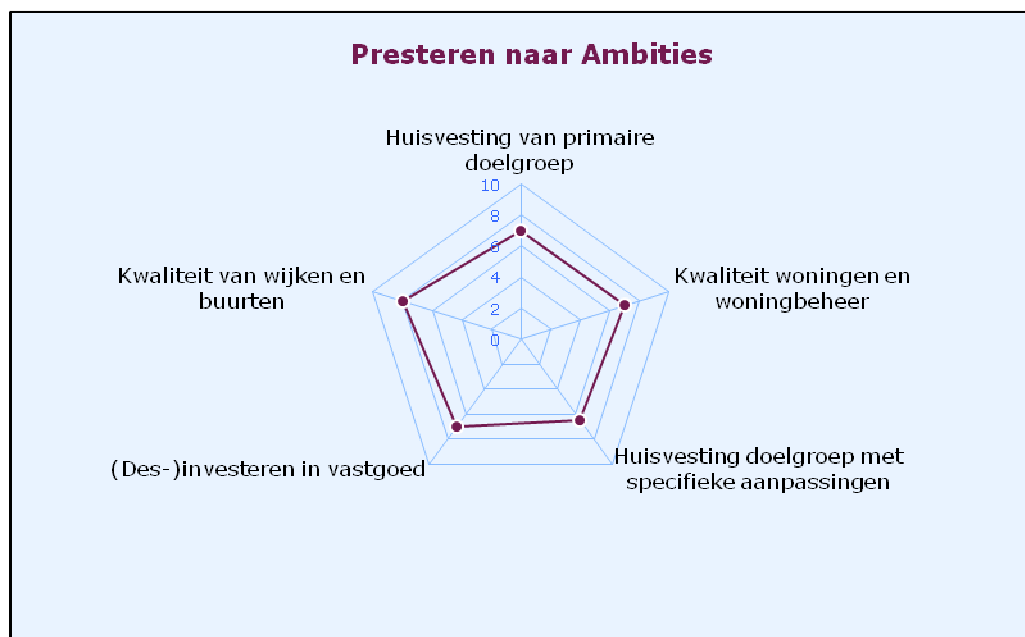
De missie:

*'Warmunda zet zich primair in voor mensen die niet, of in onvoldoende mate, in hun eigen huisvestingsbehoefte kunnen voorzien en heeft daarbij bijzondere aandacht voor jongeren, ouderen en gehandicapten. De huisvestingszorg voor de primaire doelgroep zien wij als gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Woningstichting en de gemeente. Wij zien ons zelf als een kleine, professionele en initiatiefrijke onderneming die dienstverlening hoog in het vaandel heeft staan. In onze dienstverlening streven wij naar kwaliteit en maatwerk tegen betaalbare prijzen. Woningstichting Warmunda ziet de kern Warmond als haar primaire werkgebied en wil, in nauwe samenwerking met haar collega-corporaties en de gemeente Teylingen, een waardevolle bijdrage leveren aan de volkshuisvesting binnen de gemeente Teylingen. Daarbij ziet Warmunda haar taak breder dan alleen het realiseren en bouwen van woningen. Warmunda spant zich tevens in om met anderen een bijdrage te leveren aan leefbaarheid, woonomgeving en voorzieningen in het dorp.'* (Bron: Jaarverslag 2010)

Het beleid van Woningstichting Warmunda is te vinden in de Visie strategisch voorraadbeleid (14 maart 2003). Dit is jaarlijkse vertaald (en aangepast) in de meerjarenbegroting. De ambities zoals door Woningstichting Warmunda vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

Op dit moment werkt Woningstichting Warmunda aan een nieuw strategisch voorraadbeleid (Companen, september 2011). Aangezien de visitatie de periode 2007 tot en met 2010 beoordeelt, wordt dit beleidsplan hier buiten beschouwing gelaten.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,5
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Gemiddelde score	7,1

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,1. Alle prestatievelden worden met een (ruime) voldoende beoordeeld. Hieronder volgt een toelichting per prestatieveld.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0. Dit betekent dat ze op koers zit met haar beleid voor de huisvesting van de primaire doelgroep.

Warmunda voert een gematigd huurbeleid. Dit blijkt uit het feit dat in 2010 88,9 procent van de woningvoorraad van Warmunda een huurprijs had tot 548,18 euro. Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huurprijs was in 2010 68,8 procent.

Bij mutatie werden de huren de afgelopen jaren (met uitzondering van herstructureringsplannen) naar 75 procent maximaal redelijk opgetrokken. Warmunda heeft diverse nieuwbouwprojecten opgenomen in haar meerjarenbegroting. Hierbij heeft ze nadrukkelijk gelet op de realisatie van sociale woningbouw.



In de periode 2007 tot en met 2010 heeft ze het project Kop van de Dorpsstraat gerealiseerd en het project KlimOp. Bij het project Kop van de Dorpsstraat heeft Warmunda 16 huurwoningen gerealiseerd. Het project KlimOp bestaat uit 17 levensloopbestendige sociale huurappartementen. Warmunda had de afgelopen jaren geen verkoopbeleid, maar zal in het nieuwe strategisch voorraadbeleid wel onderdeel zijn, om op die manier de doelgroep met een inkomen boven de 33.614 euro te kunnen huisvesten.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De visitatiecommissie concludeert op basis van de beleidsdocumenten dat de kwaliteit van woningen op een ruim voldoende niveau is. De corporatie heeft onderhoud uitgevoerd en doet aan renovatie van bestaande complexen. Zo is groot onderhoud gerealiseerd aan de Ganzenwei, van Leydenstraat en Van Wijckstraat. In 2010 is gestart met het groot onderhoud aan 51 woningen in de Oranjestraat. Het betrof vernieuwing van keuken, badkamer en toiletruimte. Daarnaast heeft de corporatie nieuwbouw gerealiseerd van (ruim) voldoende kwaliteit. In 2009 hebben alle woningen van Warmunda een energielabel gekregen. Circa tweederde van het bezit heeft een energielabel A tot en met D. In het nieuwe strategisch voorraadbeleid (2011) zal aandacht zijn voor het op een hoger niveau brengen van woningen met een laag energielabel. De wijze waarop de renovatie en onderhoudswerkzaamheden hebben plaatsgevonden, worden meegenomen in het oordeel bij Presteren naar Belanghebbenden en deels bij Governance.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

Warmunda beoogt een toename van het aantal seniorenwoningen in Warmond. In de periode 2007 tot en met 2010 heeft de corporatie in totaal 47 levensloopbestendige woningen gerealiseerd (projecten KlimOp en Kop van de Dorpsstraat). Daarnaast zijn in de Bernhardstraat 21 levensloopbestendige woningen in aanbouw en is ze van plan de verouderde woningen rond het verzorgingscomplex Liduina te herstructureren. Rondom dit complex is namelijk een woonzorgzone beoogd. Warmunda was oorspronkelijk van plan eveneens het verzorgingshuis Liduina te herstructureren. Dit project is overgenomen door de collega-corporatie Vooruitgang uit Sassenheim. Warmunda wil daarnaast woningen en diensten aanbieden aan mensen die een kwetsbare positie op de woningmarkt innemen, waaronder verstandelijk gehandicapten. De corporatie bezit één complex 'de Haven' voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de mogelijkheden voor nieuwbouw in Warmond beperkt zijn, omdat er buiten de dorpskern geen mogelijkheden zijn (rode contouren). Warmunda pakt die mogelijkheden op die zich voordoen en het bestuur financieel acceptabel vindt. De corporatie heeft gewerkt aan diverse nieuwbouwplannen. Een aantal hiervan is gerealiseerd, het project Kop van de Dorpsstraat (met 30 woningen, winkels, supermarkt, ondergronds parkeren) en het project KlimOp (met 17 sociale huurappartementen).

Het project Bernhardstraat is reeds in een vergevorderd stadium en er worden studies gedaan voor andere ontwikkellocaties. Een aantal locaties is de afgelopen jaren afgevallen. Daarnaast kwamen eerder gemaakte afspraken met de gemeente Warmond over de ontwikkeling van locaties ter discussie te staan toen de gemeente Warmond ging fuseren in de huidige gemeente Teylingen.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Warmunda vindt het van belang de leefbaarheid in Warmond te behouden. Dat betekent niet alleen voorzieningen, maar ook woningen voor het behoud van jonge gezinnen in Warmond. Zij ontwikkelt daarom niet alleen woningen, maar investeert tevens in een supermarkt, winkels, ondergronds parkeren, ondergrondse containers en de (herinrichting van de) openbare ruimte. Met de bouw van seniorenwoningen komt doorstroming op gang waardoor gezinswoningen beschikbaar worden voor jonge gezinnen. Bij mutatie en groot onderhoud zorgt Warmunda ervoor dat de woningen voldoen aan het Politiekeurmerk voor hang- en sluitwerk. Daarnaast neemt ze deel aan het Zorgnetwerk, is er voorlichtingsmateriaal ontwikkeld ten aanzien van burenoverlast en is er een huurincassobeleid. Eveneens zijn in het kader van de leefbaarheid door Warmunda twee convenanten getekend, namelijk een hennepconvenant en een convenant ter voorkoming van huisuitzetting (2011). Daarnaast wil ze in de toekomst ook een rol gaan spelen in de ontwikkeling van scholen en een cultureel centrum (plan Krogt).

### 3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Warmunda in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

#### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

*Woonvisie Teylingen (2008-2010) en prestatieafspraken (2008-2010)*

De belangrijkste opgaven voor Warmunda staan omschreven in:

- Woonvisie van de gemeente Teylingen 'Een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmund in de periode 2008-2020';
- Prestatiedocument 2008-2010 tussen de gemeente Teylingen, Trias Woondiensten (nu Stek Lisse), Woonstichting Vooruitgang Sassenheim en Woningstichting Warmunda.

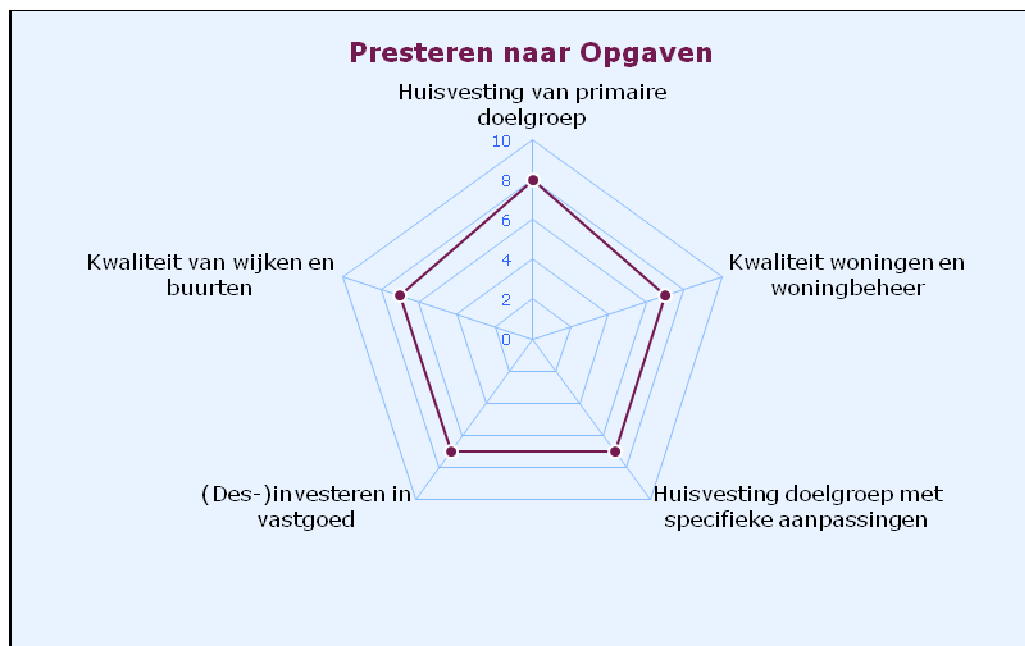
Inmiddels zijn er nieuwe prestatieafspraken opgesteld, namelijk over de periode 2011-2014. Deze vallen buiten de visitatieperiode en worden daarom door de commissie buiten beschouwing gelaten. De Woonvisie Holland Rijnland is eveneens buiten beschouwing gelaten. Deze is van latere datum en gaat over de periode vanaf 2009/2010. Uit dit document blijkt echter wel dat de opgaven op het gebied van bouwproductie hoog blijft.

In bijlage 5 treft u een uitgebreid overzicht van de opgaven per prestatieveld (veelal gebaseerd op gemeentelijke visies), de meetbare doelen (veelal vastgelegd in prestatieafspraken) en de feitelijke prestaties 2006-2010 (veelal vastgelegd in jaarverslagen).

Hieronder zijn de relevante opgaven en doelen in de gemeente Teylingen voor de periode 2007 tot en met 2010 globaal weergegeven:

- 700 nieuwbouwwoningen in 2008 en 2009, waarvan 30 procent sociaal op inbreidingslocaties en 35 procent sociaal op uitbreidingslocaties;
- Nieuwbouwwoningen minimaal 74 m<sup>2</sup> en 3 kamers;
- DuBoPlus richtlijn;
- Energetische kwaliteit;
- Stedenbouwkundige variatie;
- Aanbod tussen huur en koop;
- Levensloopbestendige nieuwbouw en bestaande bouw levensloopbestendiger maken;
- Stimuleren woonservicezones;
- Transformatie van enkele buurten in Teylingen.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,2

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2. De opgaven zijn voornamelijk gebaseerd op de opgaven die gelden voor de gemeente Teylingen, waar Warmond een van de kernen van is. De opgaven staan geformuleerd in de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeente. De commissie beoordeelt de rol van Warmunda bij het oppakken van de opgave voor de kern Warmunda. De beoordeling van de prestatievelden ligt in lijn met de beoordelingen bij Presteren naar Ambities. Hieronder treft u uitsluitend een toelichting op het prestatieveld indien het een aanvulling betreft op de toelichting uit hoofdstuk 2 Presteren naar Ambities.

#### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De gemeente Teylingen heeft een Woonvisie 2008-2020. Hier staan enkele, voor Warmunda relevante, doelstellingen in opgenomen:

- Van nieuwbouw op inbreiding 30 procent sociaal. In de prestatieafspraken is afgesproken dat Warmunda 37 sociale huurwoningen in de periode 2008-2010 realiseert;

- De drie corporaties garanderen dat minimaal 70 procent van de woningvoorraad behouden blijft voor de doelgroep van beleid.

Deze doelstellingen heeft Warmunda ruimschoots gerealiseerd. Op inbreidingslocaties heeft Warmunda 70 procent van haar nieuwbouwwoningen als sociale huurwoning gerealiseerd. Warmunda had de afspraak gemaakt met de gemeente om op de locatie KlimOp seniorenwoningen te ontwikkelen, waarvan 50 procent sociale huurwoningen. Uiteindelijk is 100 procent sociale huur op deze locatie gerealiseerd, dankzij subsidie voor sociale woningbouw. Deze subsidie kwam beschikbaar omdat elders in de gemeente minder sociaal werd gebouwd dan gepland. Ten aanzien van de opgave voor het huidige woningbezit is dit eveneens behaald: 89 procent van de woningvoorraad heeft een huurprijs tot 548,18 euro (prijsspeil 2010).

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In de Woonvisie 2008-2020 heeft de gemeente Teylingen doelstellingen voor duurzaamheid geformuleerd, namelijk de DuBoPlus richtlijn. Dit zijn richtlijnen die voor de regio Holland Rijnland en Rijnstreek zijn afgesproken vanaf 2008. De nieuwbouwplannen van Warmunda worden hieraan getoetst. Warmunda heeft in 2009 haar woningen voorzien van een energielabel. Het merendeel van haar woningen heeft een energielabel A tot en met D (549 woningen). Bij toekomstige nieuwbouw (bijvoorbeeld Bernhardstraat) investeert Warmunda extra om ruim onder de prestatienorm van 0,8 van het bouwbesluit te komen. Recentelijk heeft zij bij groot onderhoud maatregelen genomen in de Oranjobuurt om minimaal energielabel D te behalen.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De gemeente Teylingen stelt in haar Woonvisie 2008-2020 de volgende, voor Warmunda relevante, doelen:

- Levensloopbestendige nieuwbouw en bestaande bouw levensloopbestendiger maken;
- Stimuleren woonservicezones.

In Warmond wordt een woonzorgzone beoogd rond woonzorgcomplex Lidiuina in Warmond. Daarnaast hebben de corporaties toegezegd 128 levensloopbestendige woningen te realiseren. Warmunda heeft in de periode 2007 tot en met 2010 47 levensloopbestendige woningen gerealiseerd, 21 woningen is in aanbouw. De commissie is van mening dat Warmunda hiermee een relatief groot aantal van de te bouwen levensloopbestendige woningen voor haar rekening heeft genomen. Ten aanzien van het levensloopbestendiger maken van het huidige bezit zijn nog geen prestaties van Warmunda. Ten aanzien van het huisvesten van migranten heeft Warmunda haar taakstelling behaald.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De gemeente Teylingen wil in de periode 2008-2009 700 nieuwbouwwoningen realiseren, waarvan de drie corporaties gezamenlijk een aandeel hebben van 295 woningen.

De KlimOp is gerealiseerd en de Bernhardstraat wordt binnenkort opgeleverd. De projecten Lockhorstlaan/Herenweg (12 woningen) en Van Duvenvoordestraat/Van Leydenstraat (20 woningen) zijn vertraagd vanwege onzekerheden rond de herstructurering van Liduina. In de periode 2007 tot en met 2010 heeft Warmunda 47 woningen opgeleverd. Gezien het feit dat Warmunda uitsluitend nieuwbouw in Warmond kan realiseren op inbreidingslocaties, vindt de visitatiecommissie dat Warmunda haar deel ten aanzien van de nieuwbouwproductie ruim voldoende heeft opgepakt. De nieuwbouwwoningen voldoen aan de gestelde norm van minimaal 74 m<sup>2</sup> en 3 kamers. Warmunda realiseert in haar projecten minimaal 85 m<sup>2</sup>. Eveneens hebben de corporaties dit gezamenlijk in een Sociaal Statuut vastgesteld voor huurders bij herstructureringsprojecten.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Ten aanzien van de opgave voor de kwaliteit van wijken en buurten is een beperkt aantal afspraken opgenomen in de gemeentelijke woonvisie of prestatieafspraken. Het betreft voornamelijk participeren in zorgoverleg en andere overleggen. Daarnaast is kwaliteit van de leefomgeving gewenst. Aan beide zaken besteed Warmunda ruim voldoende aandacht.

## 4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

### 4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Warmunda

#### Huurders

Er is al jaren geen georganiseerd huurdersplatform in Warmond. Om in die leegte te voorzien, zijn de afgelopen jaren informatieavonden gehouden waarop Warmunda haar huurders informeerde. Warmunda is echter van mening dat een actief huurdersplatform meer recht doet aan het betrekken van huurders bij beleid en uitvoering. Met hulp van de Woonbond loopt een traject om huurders te interesseren en te activeren om deel te nemen aan zo'n platform.

#### Gemeente Teylingen

Met de gemeente Teylingen werd tot de verkiezingen in 2010 driemaandelijks op bestuurlijk niveau overlegd. De corporaties in Teylingen hebben in 2010 een gezamenlijke presentatie gegeven over hun doelen en plannen aan de (nieuwe) wethouders en raadsleden. Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2010 en de vorming van een nieuw college van B&W is dit wat minder geweest, maar de verwachting is dat dit door het college weer volop wordt hervat. Bij dit overleg is het bestuur van de drie binnen Teylingen werkzame corporaties vertegenwoordigd. Een belangrijk onderdeel in deze besprekingen vormen de projecten die door de drie corporaties worden geïnitieerd.

#### Zorg- en Welzijnspartijen

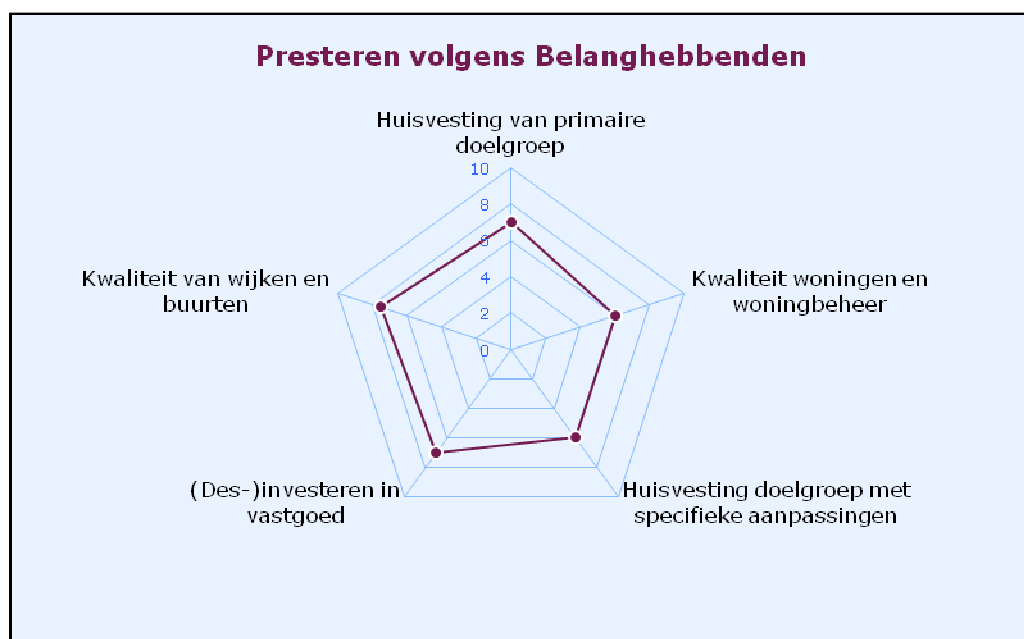
Woningstichting Warmunda werkt samen in een Zorgoverleg met diverse kleinere en grotere zorg- en welzijnspartijen. Dit zijn onder meer:

- Huisartsenpraktijk Warmond;
- Politie Hollands Midden;
- Maatschappelijk werk (Kwadraad);
- GGD HM;
- ISD Duin- en Bollenstreek;
- Brijder verslavingszorg;
- Stichting Welzijn Teylingen (inclusief woonbeleid voor ouderen);
- Stichting De Haven (huisvesting jongeren met een verstandelijke beperking).

#### Collega-corporaties

Er zijn naast Woningstichting Warmunda, nog twee andere corporaties actief in de gemeente Teylingen. De drie corporaties zijn actief in drie verschillende kernen. Stek Lisse heeft voornamelijk bezit in Voorhout, de Vooruitgang Sassenheim in de kern Sassenheim en Woonstichting Warmunda heeft haar woningen uitsluitend staan in de kern Warmond.

## 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Gemiddelde score	6,7

## 4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Warmunda een 6,7 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Hieronder volgt een toelichting per prestatieveld.

### Huisvesting van primaire doelgroep

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

Belanghebbenden geven aan dat het bezit van Warmunda relatief lage huren heeft binnen de regio en dat de prijs/kwaliteit-verhouding redelijk is. Belanghebbenden geven aan te begrijpen dat de corporatie haar huren verhoogd, maar plaatsen daar wel enkele kanttekeningen bij. Zij vragen met name aandacht voor het op gang brengen van een goede doorstroming. Bij mutatie moeten nieuwe huurders ineens veel meer huur gaan betalen dan de vorige huurders, soms wel 175 euro meer. Dat wordt als vreemd ervaren. Als zittende huurders willen verhuizen naar bijvoorbeeld een nieuwbouwappartement, is de huur aanzienlijk hoger dan de huidige huur. Terwijl het aantal m<sup>2</sup> woonoppervlak en buitenruimte vaak minder is. Huurders blijven daarom langer zitten in de huidige woning en dat bevordert de doorstroming niet.



Belanghebbenden vragen zich eveneens af wat Warmunda doet voor de groep huishoudens met een inkomen net boven de 33.000 euro. Deze groep komt met de nieuwe regelgeving niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Is de verkoop van woningen onder de MGE-constructie een mogelijke oplossing? Hoeveel zittende huurders zouden dat willen? Belanghebbenden zouden graag met Warmunda over dit soort vraagstukken van gedachten willen wisselen (bijvoorbeeld in het kader van het ondernemingsplan). De kritiek van belanghebbenden concentreert zich met name op de transparantie over het beleid en het betrekken van belanghebbenden bij beleidsontwikkeling. Het feit dat vervolgens door belanghebbenden toch een ruime voldoende wordt gescoord, getuigt ervan dat men positief is over de huisvesting van de primaire doelgroep.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,0.

Belanghebbenden vinden de prijs/kwaliteit van het huidige bezit van Warmunda ruim voldoende. Bij renovatie hadden huurders veel keuzevrijheid (bijvoorbeeld keuken en tegels) en dit werd als positief ervaren. Belanghebbenden zijn vooral kritisch ten aanzien van het proces en de communicatie bij renovatie- en onderhoudstrajecten. Drie kernbegrippen kwamen in de gesprekken steeds terug: slechte communicatie, slechte uitvoering en het gevoel van willekeur richting individuele huurders<sup>5</sup>.

### **Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,0.

Belanghebbenden zijn blij dat Warmunda investeert in levensloopbestendige nieuwbouw. Het KlimOp wordt genoemd als een goede prestatie. De nieuwbouw in de Bernhardstraat (nog niet gerealiseerd) mist volgens belanghebbenden voldoende buitenruimte, die wel wenselijk wordt geacht door veel senioren.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

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

Belanghebbenden vinden dat Warmunda behoorlijk actief is ten aanzien van nieuwbouw in Warmond. Zij geven aan dat, evenals bij renovatie en onderhoudstrajecten – ook bij nieuwbouw communicatie een punt van aandacht is. Als er bijvoorbeeld een nieuwbouwproject is, wordt niet met omwonenden gecommuniceerd over de planning.

---

<sup>5</sup> Belanghebbenden noemden diverse voorbeelden om dit toe te lichten. Warmunda doet weinig met klachten en koppelt onvoldoende terug wat er met de klacht gedaan wordt. Als huurder moet je klachten vaak meerdere keren melden. Huurders hebben het idee dat er geen sprake is van nacontrole en dat de coördinatie onvoldoende is. Eveneens lijkt er sprake van willekeur. Bij het ene complex werd isolatie doorgerekend in de huurprijs. Bij een ander complex werd het doorgevoerd zonder huurverhoging. Veel huurders begrijpen dit niet. Tot slot wijzen huurders erop dat zelf aangebrachte voorzieningen bij verhuizing eruit moeten, zonder dat aan de nieuwe bewoner gevraagd kan worden of men een en ander over wil nemen.

### **Kwaliteit van wijken en buurten (7,5)**

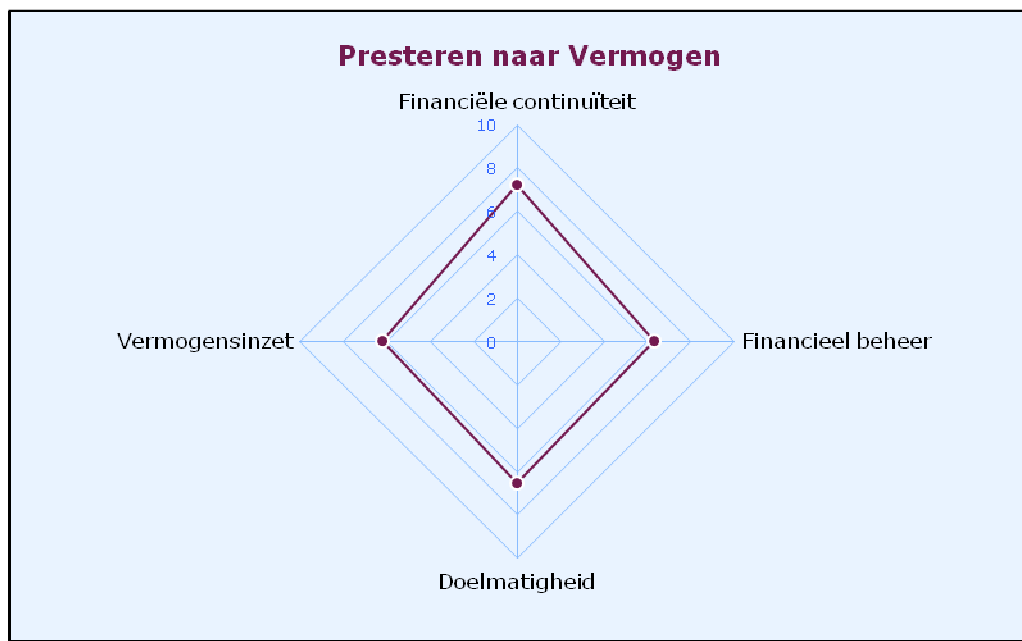
De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

Belanghebbenden zijn positief over de rol die Warmunda heeft gespeeld bij het realiseren van speeltoestellen en ondergrondse containers. Eveneens zijn ze positief over de samenwerking die er is ten aanzien van voorkoming van huisuitzetting en het hennepconvenant. Warmunda laat hierbij een sociaal gezicht zien en men staat open om te werken aan verbeteringen in de samenwerking.

## 5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningstichting Warmunda, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,2	20%
Financieel beheer	6,3	20%
Doelmatigheid	6,5	20%
Vermogensinzet	6,2	40%
Gemiddelde score	6,5	

### 5.2 Conclusies en motivatie

#### Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

#### Vermogenspositie (7,0)

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

De corporatie heeft een continuïteitsoordeel A1 en voldoet hiermee aan de norm. Ze heeft een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde, volgens de voorwaarden van het CFV.

Warmunda berekent haar solvabiliteit op basis van historische kostprijs. De solvabiliteit was ultimo 2010 relatief hoog, namelijk 38,4 procent (gebaseerd op historische kostprijs). Ultimo 2006 was deze iets lager, namelijk 33,2 procent. De brief van de minister Wonen, Wijken en Integratie over de financiële continuïteit was dan ook positief.

#### *Middelen (8,0)*

De corporatie heeft meer dan voldoende middelen om haar ambities en projecten te realiseren. De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW. Ze heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen (deposito's, kredietlijnen en/of faciliteringsvolume) beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. Dit is opgenomen in de meerjarenbegroting en het dPi<sup>6</sup>.

#### *Kasstromen (6,5)*

De corporatie hanteert een investerings- of financieringsratio dat aansluit op de voorwaarden die het WSW stelt. Dat betekent dat de corporatie een maximaal *loan to value* (op basis van de WOZ) heeft van 50 procent. De visitatiecommissie acht het – gezien de omvang van de corporatie en de goede financiële positie – begrijpelijk dat de corporatie geen scenario's heeft berekend. De corporatie heeft inzicht in het verloop van kasstromen, maar stuurt er beperkt op. De rentedekkingsgraad is relatief hoog, namelijk 1,9 procent (dit moet minimaal 1,3 procent zijn).

### **Financieel beheer**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

#### *Financiële planning en controlecyclus (6,5)*

Het strategisch voorraadbeleid dateert van 2003 en wordt op dit moment geactualiseerd. De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven (inclusief SVB) in een meerjarenraming, waarin tien jaar vooruit wordt gekeken. Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van het interne financieel beheer. De begrote activiteiten zijn transparant en gebaseerd op historische kostprijs. De norm is dat deze gebaseerd is op bedrijfswaarde. De raad van toezicht houdt onder meer toezicht aan de hand van kwartaalrapportages, waarin afwijkingen op de begroting inzichtelijk zijn gemaakt.

#### *Treasury (6,0)*

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie. Warmunda heeft sinds 2010 een Treasurystatuut, er is geen treasuryjaarplan. De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde. Dat wil zeggen dat de corporatie de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld heeft en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.

---

<sup>6</sup> de Prospectieve informatie

### **Doelmatigheid**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

De corporatie heeft relatief weinig medewerkers in dienst en relatief lage bedrijfslasten. De corporatie heeft in haar strategisch voorraadbeleid uit 2003 een visie neergelegd ten aanzien van de praktische uitvoering door de (werk)organisatie.

Eveneens wordt in de jaarverslagen helder omschreven wie wat bij de organisatie doet. De visitatiecommissie vraagt zich op basis van de visitatiegesprekken af of met de huidige organisatie de gewenste effectiviteit wordt bereikt. Bij de uitvoering van projecten is een slag te winnen ten aanzien van communicatie en transparantie.

### **Vermogensinzet**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,2.

#### *Visie (6,5)*

De financiële positie van Warmunda is goed te noemen. Jaarlijks actualiseert ze haar (meerjaren)begroting en Warmunda opereert voorzichtig ten aanzien van de inzet van haar vermogen. De visitatiecommissie vindt het positief dat de corporatie zorgvuldig met haar vermogen omgaat, zowel in projecten als in de organisatie. De visitatiecommissie mist een visie waaruit blijkt dat de corporatie heeft onderzocht hoe zij haar beschikbare vermogen in de breedte optimaal kan inzetten voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Er is geen transparantiemethodiek of maatschappelijke kosten-baten-analyse. Het bestuur en de raad van toezicht (RvT) zijn zich hiervan bewust, maar geven aan dat ze binnen de grenzen van Warmond 'alle kansen pakken die zich voordoen'. De corporatie maakt daarbij de afweging of een investering verantwoord is of niet. De visitatiecommissie constateert dat deze keuzes intern worden afgewogen, maar dat samenwerkingspartners vrijwel geen inzicht in deze keuzes en afwegingen hebben.

#### *Mogelijkheden (7,0)*

De corporatie heeft een goede financiële positie ten opzichte van haar opgaven.

#### *De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties (5,0)*

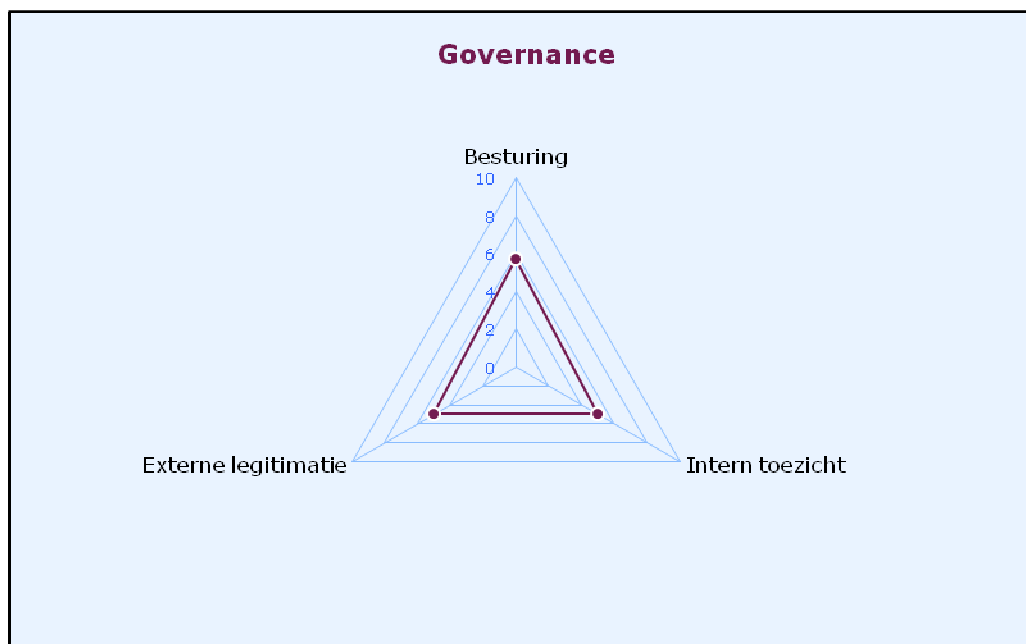
De corporatie zet zich in voor de opgaven in de kern Warmond. Zij heeft, naast de plannen voor Warmond (genoemd in het SVB), geen andere plannen voor de inzet van haar (overige) vermogen voor maatschappelijke prestaties (bijvoorbeeld buiten Warmond). Gezien de financiële positie van Warmunda acht de commissie het wenselijk dat de corporatie een visie ontwikkelt hoe zij het beschikbare vermogen maatschappelijk inzet. De commissie constateert dat dit thema geen onderdeel van de gesprekken met belanghebbenden vormt.



## 6 Governance

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

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	5,7
Intern toezicht	5,0
Externe legitimatie	5,0
Gemiddelde score	5,2

### 6.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Governance met een 5,2. De afgelopen vier jaar was sprake van een bijzondere situatie.

Warmunda kreeg in 1998 een RvT. Tot 2003 had Warmunda een dagelijks (vrijwilligers)bestuur. Vanaf 2003 is er een directeur aangesteld. Hierdoor ontstonden drie lagen. Er ontstond een periode waarin gezocht werd naar een goede balans en rolverdeling tussen de lagen.

### **Besturing (5,7)**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7. Hieronder volgt een toelichting op onderdelen.

#### *Plan (6,5)*

De corporatie hanteert een voldoende professioneel planningsproces, passend bij een corporatie van beperkte omvang. Warmunda organiseert jaarlijks een bijeenkomst met huurders en presenteert haar plannen jaarlijks aan de gemeenteraad. Er is regelmatig sprake van bestuurlijk overleg met de gemeente, waarbij ook de collega-corporaties uit de gemeente Teylingen aanwezig zijn. Onlangs heeft (eenmalig) een klanttevredenheidsonderzoek plaatsgevonden. Het strategisch voorraadbeleid dat uit 2003 dateert wordt dit jaar geactualiseerd. Ondanks het feit dat Warmunda regelmatig in gesprek is met haar belanghebbenden, geven ze aan nauwelijks betrokken te zijn geweest bij beleidsontwikkeling.

#### *Check (5,5)*

Het jaarverslag geeft op overzichtelijke wijze de prestaties van de corporatie weer. De corporatie monitort de voorgenomen prestaties periodiek in de kwartaalrapportages. De visitatiecommissie constateert dat deze vooral gaan over de financiële stand van zaken. De jaarlijkse begroting dient als basis voor de opzet van de kwartaalrapportage. Eventuele afwijkingen op de begroting worden hiermee in beeld gebracht. Het meerjarig beeld en mogelijkheden om bij te sturen, zijn in de rapportage niet opgenomen. Dit wordt ondervangen door een mondelinge toelichting van de directeur in de bestuursvergaderingen en een toelichting van het bestuur en/of directeur in de vergadering van de RvT. Overige (beleids)aspecten zijn hierbij onderbelicht. De commissie constateert dat de corporatie de afhandeling van klachten onvoldoende monitort. Het is de visitatiecommissie – ondanks de nauwe contacten die de bestuursleden in Warmond hebben – opgevallen, dat ontevredenheden van klanten in de afgelopen periode onvoldoende zijn gesignaleerd en/of opgepakt door de verschillende lagen bij de corporatie. De commissie mist in de kwartaalrapportages een toelichting op afwijkingen of de stand van zaken. De visitatiecommissie is van mening dat de kwartaalrapportage hierdoor minder overzichtelijk is voor het houden van toezicht.

#### *Act (5,0)*

De kwartaalrapportage maakt zichtbaar in welke mate er afwijkingen zijn ten opzichte van de (meerjaren)begroting. Het is de visitatiecommissie op basis van de notulen van de bestuursvergaderingen onvoldoende zichtbaar geworden of en hoe het bestuur bijstuurt bij afwijkingen op het beleid. Uit de visitatiegesprekken is gebleken dat belanghebbenden (bijvoorbeeld bewoners bij renovatieprojecten) onvoldoende worden geïnformeerd wanneer bijvoorbeeld sprake is van vertraging van de plannen.

### **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

De visitatiecommissie heeft bij dit onderdeel niet alleen gekeken naar het functioneren van de RvT, maar omdat sprake is van een drielagenstructuur ook het functioneren van het bestuur beoordeeld.



#### *Functioneren RvT en bestuur (4,0)*

Bij Warmunda was sprake van een bijzondere situatie in de visitatieperiode. Medio 2007 en begin 2008 verlieten twee van de drie leden de RvT wegens verschil van mening met het bestuur over een aantal zaken, waaronder de invulling van de functie van toezichthouder. Er bleef daardoor één RvT-lid over. Deze heeft besloten eerst een goede basis voor governance te leggen alvorens nieuwe leden te werven. Deze basis betrof onder meer het vernieuwen van de statuten en andere relevante governance-documenten. Deze vernieuwing heeft een jaar geduurd. De visitatiecommissie constateert daarmee dat het toezicht gedurende een zekere periode niet goed kon functioneren.

Op dit moment is er sprake van een RvT met drie leden. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat sprake is van een open cultuur. Uit de gesprekken heeft ze de indruk gekregen dat, zowel leden van de RvT als bestuursleden zich open opstellen en er sprake is van zelfreflectie. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat zowel de RvT als het bestuur zoekend zijn naar de invulling van hun rollen. De bestuursleden, die tot 2003 het dagelijks bestuur vormden, zijn steeds meer op afstand gaan functioneren.

#### *Toetsingskader (5,0)*

Het strategisch voorraadbeleid 2003 en de (meerjaren)begroting hanteert de RvT als toetsingskader. Het toetsingskader bevat voldoende ijkpunten waaraan de RvT plannen en investeringsbeslissingen kan toetsen. De RvT heeft geen toetsingskader om afspraken met derden (waaronder ook huurders) te toetsen.

#### *Toepassing Governancecode (6,0)*

Warmunda past in algemene zin de Governancecode toe. In 2009 is besloten de drielagenstructuur te handhaven. In die periode zijn eveneens nieuwe statuten opgesteld en de benodigde documenten opgesteld/geactualiseerd (Profielschets RvT, Reglement RvT, Klokkenluidersregeling en de Integriteitscode), deze zijn te vinden op de website van de corporatie. In het jaarverslag wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop Warmunda de Governancecode toepast.

De commissie concludeert dat Warmunda de afgelopen jaren op eigen kracht de juiste stappen heeft genomen om aan de Governancecode te voldoen. De commissie constateert dat op alle lagen van de corporatie openheid is en dat de intentie aanwezig is om zich de regels van de Governancecode eigen te maken en te implementeren. De corporatie voldoet nog niet aan alle punten van de Governancecode, maar is wel voornemens deze regels alsnog toe te passen. De regels waarop de corporatie is afgeweken zijn hieronder samengevat.

- De afgelopen vier jaar heeft de RvT geen zelfevaluatie gehouden. Zij is dit het komende jaar wel van plan en zij wil, parallel daaraan, het functioneren van het bestuur evalueren;
- De visitatiecommissie wijst de corporatie erop dat nog niet alle afwijkingen op de Governancecode zijn toegelicht in het Jaarverslag 2010. De corporatie heeft aangegeven dit in het volgende jaarverslag alsnog doen;
- Tot slot heeft de commissie geconstateerd dat een van de leden van de RvT in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming, een belangrijke zakelijke relatie met de corporatie heeft gehad. De visitatiecommissie constateert dat dit niet is toegelicht in het jaarverslag. De corporatie is wel voornemens dit in het jaarverslag van 2011 op te nemen.

### **Externe legitimatie (5,0)**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Warmunda heeft een belanghebbendenregister, maar deze is niet op de website geplaatst. De corporatie heeft echter wel andere relevante documenten op haar website geplaatst, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Teylingen. Warmunda verzorgt jaarlijks een presentatie voor de gemeente Teylingen en er vindt jaarlijks een bijeenkomst met huurders plaats. Tot voor kort was er geen Huurdersplatform actief. Warmunda heeft er de afgelopen tijd alles aan gedaan om toch een platform in het leven te roepen. Zij heeft hiervoor de Woonbond ingeschakeld met als resultaat dat er sinds kort een Huurdersplatform is. Ondanks de hierboven genoemde positieve punten, concludeert de visitatiecommissie op basis van de gesprekken, dat de externe legitimatie op dit moment en de afgelopen periode onvoldoende was. De visitatiecommissie heeft op basis van de visitatiegesprekken geconstateerd dat huurders zich onvoldoende gehoord voelen door de corporatie en dat hieraan het gebrek aan een huurdersplatform de afgelopen jaren, (deels) te wijten is. Belanghebbenden geven aan dat de corporatie onvoldoende communiceert over het beleid, dat ze nauwelijks invloed hebben op het beleid van de corporatie en dat de indruk bestaat dat er soms sprake is van willekeur richting individuele of groepen bewoners. De visitatiecommissie constateert dat Warmunda dit onvoldoende signaleert en/of oppakt.

## 7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatie- velden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,0	6,5	7,0	8,0		7,1	1,0	7,1
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	7,0	7,0	7,0	7,0		7,2	nvt	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,0	6,0	6,0	7,0	7,5		6,7	nvt	6,7
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,2	20%	6,5
	Liquiditeit					8,0			
	Integrale kasstroomsturing					6,5			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					6,5	6,3	20%	
	Treasurymanagement					6,0			
Doelmatigheid						6,5	6,5	20%	
Vermogensinzet	Visie					6,5	6,2	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					5,0			
Governance									
Besturing	Plan					6,5	5,7	33%	5,2
	Check					5,5			
	Act					5,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					4,0	5,0	33%	
	Toetsingskader					5,0			
	Toepassing Governancecode					6,0			
Externe legitimatie						5,0	5,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									6,5
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			



## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept strategisch voorraadbeleid (Companen, september 2011)</li> <li>• Visie strategisch voorraadbeleid (14 maart 2003)</li> <li>• SVB Matrix Woningstichting Warmunda (2005)</li> </ul>
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonvisie Teylingen 'Een kijk op wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond voor de periode 2008-2020' (december 2007)</li> <li>• Prestatieafspraken Teylingen 2011-2014 tussen gemeente Teylingen, Stek Lisse, Vooruitgang Sassenheim en Warmunda Warmond</li> <li>• Prestatiedocument 2008-2010 tussen gemeente Teylingen, Trias Woondiensten (nu Stek Lisse), Vooruitgang Sassenheim, Warmunda Warmond</li> <li>• Convenant 'Voorkomen van Huisuitzettingen (4 mei 2011) tussen GGD Hollands Midden, Noordwijkse Woningstichting, Sint Antonius van Padua, Stek Lisse, Vooruitgang Sassenheim, Warmunda Warmond en ISD Bollenstreek</li> <li>• Samenwerkingsafpraak Hennepaanpak (april 2009)</li> </ul>
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Basis Sociaal Statuut (juni 2009), getekend door Stek Lisse, Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek, Warmunda, Vooruitgang, Bewonersplatform, Sassenheim e.o. (juni 2009)</li> <li>• Register Belanghebbenden</li> <li>• Agenda Bestuurlijk overleg 02-09-2011</li> <li>• Verslag overleg 3 corporatiedirecteuren (16 december 2009)</li> <li>• Onderzoek bij Woningstichting Warmunda te Warmond (Woonbond, maart 2011)</li> <li>• Verslagen huurdersbijeenkomsten 2007, 2008, 2009 en 2010</li> </ul>
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begroting 2011 &amp; meerjarenbegroting 2012 tot en met 2020 (29 september 2010)</li> <li>• Bedrijfswaardeberekening 2011 (Excel-sheet)</li> <li>• Accountantsverslag Controle 2010 (BDO, 26 april 2011)</li> <li>• AO/IB Woningstichting Warmunda (oktober 2010)</li> <li>• CFV-brief Continuïteitsoordeel 2011: A1-oordeel (18 april 2011)</li> <li>• Corporatie in Perspectief Woningstichting Warmunda (CFV 2010)</li> <li>• Samenvatting CiP (CFV 2010)</li> <li>• Oordeelsbrief 2010 Min. Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (29 nov 2010)</li> <li>• Oordeelsbrief CFV Solvabiliteit 2010 (verslagjaar 2009)</li> <li>• Financieel Statuut Woningstichting Warmunda Warmond (september 2010)</li> <li>• Cijfermatig Perspectief Woningcorporaties 2009 (periode 2007-2010, WSW)</li> <li>• Uitslagbrief Beoordeling Kredietwaardigheid WSW</li> </ul>
Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integriteitscode voor personeel, directie, bestuur en RvT van Warmunda (jan. 2009)</li> <li>• Klokkenluidersregeling (januari 2009)</li> <li>• Profielschets RvT Warmunda (april 2009)</li> <li>• Reglement inzake de RvT van Woningstichting Warmunda</li> <li>• Statuten Warmunda</li> <li>• Verslagen RvT uit 2010 en 2011</li> <li>• Verslagen bestuur uit 2010 en 2011</li> </ul>
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslagen 2007, 2008, 2009 en 2010</li> <li>• Kwartaalrapportages 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2011 (incl. toelichting)</li> </ul>

## **Geïnterviewde personen**

Raad van commissarissen

- De heer F.W.T.M. Tetteroo (lid)
- De heer F.L.J.W. Manders (lid)

Bestuur

- De heer J.P.M van Leeuwen (voorzitter)
- De heer M.H.P van Winsen
- De heer C.A.H. van den Aardweg
- De heer P.H.M.M. van Dam

Directeur

- De heer B. Kalverda

Huurdersplatform

- Mevrouw J. van der Mark-Leenen
- De heer R. van Konijnenburg

## **Telefonische interviews**

Gemeente Teylingen

- De heer J.H. Stuurman (wethouder)

Voorzitter Zorgoverleg Warmond

- Mevrouw G. Peters (Medewerker Meldpunt Zorg en Overlast/SHG)

## **Bijlage 2    Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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

## Voorzitter

Naam, titel, voorletters:  
Koopmanschap AC, A.T.A.

Geboorteplaats en -datum:  
Zwolle, 11 juli 1953

Woonplaats:  
Utrecht



Huidige functie:

- Wethouder gemeente Bunnik. Portefeuilles: Volkshuisvesting, V&V, Sport, Toekomstvisie, Milieu, EZ
- Zelfstandig Organisatiecoach, trainer en personal coach

Onderwijs:

- Vanaf 2008: TiasNimbas masterclasses non profit
- 2007: SqEME procesmanagement
- 2004: INK-auditor
- 2001: Allround mediationopleiding
- 2001: Collegeserie resultaatgerichte bedrijfsvoering
- 1996: post HBO opelding leergang controller
- 1995: Controleleer voor controllers
- 1994: Hogere Opleiding Bedrijfskunde. diverse modules
- 1990: MBA
- 1985: PD
- 1976: HBO Cultureel werk
- 1972: HBS-A
- Cursussen: Volkshuisvesting; Grondbeleid; Verandermanagement; Controlling; Dualisme

Loopbaan:

- 2002 - heden: Visitator Raeflex
- 2001 - heden: werkzaam bij Organisatiecoaching.nl als Interim-concerncontroller; coach; adviseur; INK-auditor; gastdocent.
- 2001: Gemeente De Bilt; Concerncontroller, afdelingshoofd; adviserend lid managementteam
- 2000: Provincie Utrecht; Controller Dienst Water en Milieu; Hoofd Stafbureau
- 1995 - 2001: Bestuur Regio Utrecht, onafhankelijk adviseur; dagelijks bestuur; lid MT
- 1994 - 1995: Regionaal Beraad Utrecht; Beleidsmedewerker algemene zaken
- 1994 - 1994: Interim-coördinator integrale veiligheid, wijkbeheer
- 1993 - 1994: Projectleider Stadswachten
- 1993 - 1993: Opzetten en implementatie Financiële administratie privatiseringsproces Woonwagenzaken Gemeente Utrecht
- 1993 - 1993: Freelance medewerker Adviesbureau
- 1985 - 1992: Dienst Woningbeheer Utrecht; Business Unit manager ouderenhuisvesting; Voorzitter Medezeggenschaps-commissie
- 1984: GSD Gemeente Utrecht; Projectleider

Nevenfuncties:

- 2007 - heden: Bestuurslid FNV zelfstandigen. Bond voor ZZP'ers



**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Warmunda te Warmond

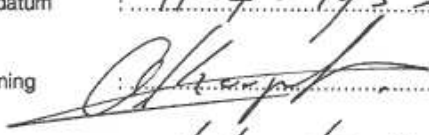
verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Naam : de heer A.T.A. Koopmanschap AC

Geboortedatum : 11-7-1953

Handtekening : 

Datum : 16/9/2011

## Secretaris

Naam, titel, voorletters:  
De Klerk, drs., A.

Geboorteplaats en -datum:  
Axel, 8 april 1969

Woonplaats:  
Amersfoort



Huidige functie:

- Zelfstandig Adviseur Ondersteboven Advies (mensen, wonen en wijken)

Onderwijs:

- 1988 - 1994 Katholieke Universiteit Nijmegen, Faculteit der Beelidswetenschappen, afstudeerrichting Planologie

Loopbaan:

- 2002 - heden Secretaris Raeflex
- 1999 - 2009 Adviseur bij Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 1998 - 1999 Consultant bij Kolpron/Ecorys te Rotterdam
- 1994 - 1997 Beleidsmedewerker Gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadvernieuwing)

Nevenfunctie:

- Bestuurslid Stichting UP te Houten (ondersteunen projecten voor kansarme kinderen in India)

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Warmunda te Warmond

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Naam : mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum

8-4-1969

Handtekening



Datum

13 september 2011



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

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Warmunda

Jaar visitatie : 2011

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

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Warmunda op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 24 oktober 2011

Handtekening

## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

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

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	Meer dan 35%



## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

### Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

### Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

### Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus Vpb-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

## **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

## **Leningenportefeuille**

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

## **Netto bedrijfslasten**

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

## **Netto kasstroom**

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

## **Onderhoudskosten**

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

## **Rentedekkingsgraad**

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.



### **Schuldverdienratio**

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

### **Solvabiliteit**

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

### **Vermogensovermaat**

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

### **Volkshuisvestelijk vermogen**

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

### **Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)**

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

### **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

## **WMO**

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

## **WOZ-waarde**

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)*

## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>Huisvesting van primaire doelgroep</b>		<b>7,0</b>		<b>8,0</b>
Gerealiseerd. Jaarverslag 2007/2008/2009, inbreidingslocaties: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Project Kop van de Dorpsstraat bestaande uit: Winkelunits Dekkersgaard (huur/koop), supermarkt Meerpunt, 14 koopwoningen en 16 sociale huurwoningen (&lt; 652 euro), ondergrondse parkeergarages.</li> <li>• Oplevering project KlimOp met 17 levensloopbestendige appartementen met huurprijs onder de huursubsidiegrens.</li> </ul>	Nieuwbouwprojecten opgenomen in meerjarenbegroting.		Teylingen Woonvisie 2008-2020: van nieuwbouw op inbreiding 30 procent sociaal en op uitbreiding 35 procent sociaal.	
Gerealiseerd. Jaarverslag 2010: 88,9 procent van de woningvoorraad van Warmunda heeft een huurprijs tot 548,18 euro.	Warmunda voert een gematigd huurbeleid. Bij mutatie worden de huren (met uitzondering van herstructureringsplannen) naar 75 procent maximaal redelijk opgetrokken (2011: 80 procent).		2008-2010: de drie corporaties garanderen dat minimaal 70 procent van de woningvoorraad behouden blijft voor de doelgroep van beleid.	
0 woningen verkocht. Warmunda heeft geen verkoopbeleid voor bestaande voorraad. Corporaties hebben gekozen voor koopgarant als MGE-model. Wordt in SVB 2011 meegenomen als mogelijkheid voor doelgroep > 33.614 euro.	Warmunda heeft (nog) geen actief verkoopbeleid (met uitzondering bij nieuwbouw, dan wordt marktconform verkocht).		Corporaties kiezen gezamenlijk voor een MGE-model. Prestatieafspraken 2008-2010: op gemeenteniveau verkopen corporaties 50 woningen/jaar onder MGE-constructie.	
Jaarverslag 2008/2009: oplevering project KlimOp met 17 levensloopbestendige appartementen met huurprijs onder de huursubsidiegrens.	SVB 2003: Kwaliteit en maatwerk tegen betaalbare prijzen. KlimOp te realiseren in 100 procent sociale huur, wat gerealiseerd wordt met bijdrage gemeente Teylingen.		Afspraak met de gemeente Warmond om op locatie KlimOp seniorenwoningen te ontwikkelen, waarvan 50 procent sociale huur. Die afspraak was gekoppeld aan de verwerving van de grond voor de realisatie van het project Kop van de Dorpsstraat. Aankoop grond en opstal in 2006.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>2007: 1,1 procent (wettelijk max. toegestaan procent)</p> <p>2008: 1,6 procent (wettelijke max. toegestaan procent)</p> <p>2009: 2,5 procent (wettelijk max. toegestaan procent)</p> <p>2010: 1,2 procent (wettelijk max. toegestaan procent)</p> <p>Gemiddeld percentage van maximaal redelijke huurprijs is in 2010 68,8 procent.</p>	<p>Gematigd huurprijsbeleid.</p> <p>Bij mutatie worden sommige huren verhoogd naar 75 procent van de maximaal redelijke huur (jaarverslag 2007 t/m 2010).</p>			
<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<p>Stand van zaken ten aanzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aantal woningen met energielabel A t/m D in 2011: 549.</li> </ul> <p>Alle woningen zijn voorzien van een energielabel.</p> <p>Bij groot onderhoud zijn maatregelen zonder huurverhoging genomen om minimaal energielabel D te halen en waar mogelijk hoger (Oranjebuurt).</p> <p>Bij nieuwbouw Bernhardstraat wordt extra geïnvesteerd (verwarming en ventilatie) om ruim onder de prestatienorm 0,8 van het bouwbesluit te komen.</p> <p>Taakstelling branche 20 procent energiebesparing 2018 wordt ruimschoots gehaald.</p>	<p>SBV 2011 (concept): Om alle woningen in het bezit van Warmunda ten minste op label D te krijgen, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij planmatig onderhoud, of bij het uitvoeren van (andere) grootschalige verbeteringen. Complexen waarvan het huidige label lager is dan D krijgen dus in ieder geval met een ingreep te maken (uitgezonderd beschermde woningen). Wanneer er in een complex grootschalige verbeteringen worden doorgevoerd, wordt daarnaast bekeken welke mogelijkheden er zijn om het energielabel met ten minste 2 stappen te verbeteren.</p>		<p>Teylingen Woonvisie 2008-2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DuBoPlus richtlijn;</li> <li>Energetische kwaliteit (per 1.1.2009 heel bezit volgens energie-index gewaardeerd).</li> </ul>	
<p>Naast woningen zijn aan de Dorpsstraat ook winkels en een supermarkt gerealiseerd als aanvulling op het voorzieningenniveau.</p> <p>Bij nieuwbouw is extra aandacht besteed aan de architectuur en stedenbouwkundige inpassing.</p> <p>Nieuwbouw: ruime woningen 80-100 m<sup>2</sup>.</p>	<p>SVB 2003: woningen van goede kwaliteit, dat is afgestemd op de wensen van haar woonconsumenten.</p>		<p>Teylingen (2008-2010): hoge kwaliteit woonomgeving volgens omschreven kaders.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Met de gemeente Teylingen is een proef opgezet voor ondergronds inzamelen huisvuil bij Kop van de Dorpsstraat en KlimOp. Warmunda stond borg voor de investering (inmiddels door de gemeente ook op andere plaatsen in Teylingen aangelegd).				
Bijdragen aan herinrichting Van Duvenvoordeplein en speeltuinen Straat ter Leede en Wassenaarstraat.				
Onderhoudstechnische en bouwtechnische staat is over het algemeen goed (jaarverslag 2007). Jaarverslagen, investeringen dagelijks, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud: 2007: 971.000 euro 2008: 1.325.786 euro 2009: 1.386.699 euro 2010: 653.148 euro	Onderhoudsbegroting (volgens jaarverslagen): 2007: 977.000 euro 2008: 1.115.000 euro 2009: 2.316.000 euro 2010: 1.035.000 euro			
<b>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b>		<b>6,5</b>		<b>7,0</b>
Zeven woonzorgzones benoemd in de gehele gemeente. Woonzorgzone wordt beoogd rond woonzorgcomplex Liduina in Warmond. In Liduina wordt een voorzieningscentrum voor een omliggende woonzorgzone opgenomen.	SVB 2003 Herstructurering verouderde complexen rond Liduina laten aansluiten bij ontwikkeling Liduina.		Woonvisie Teylingen 2008-2020: • Levensloopbestendige nieuwbouw en bestaande bouw levensloopbestendiger maken; • Stimuleren woonservicezones; • Gemeente stelt in samenspraak met de corporaties een visie op voor drie woonzorgzones.	
Er is een oproep gedaan voor interesse naar bijzondere woonvormen. Dit heeft niet geleid tot concrete projecten.			Inventarisatie door de drie corporaties naar vraag naar woonruimte bijzondere doelgroepen.	
Jaarverslag 2008/2009: • Oplevering project KlimOp met 17 levensloopbestendige appartementen met huurprijs onder de huursubsidiegrens.	SVB 2003 Toename aantal woningen gelabeld voor senioren.		Corporaties bouwen 128 levensloopbestendige woningen.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>2007: Oplevering project Kop van de Dorpsstraat met 30 voor senioren geschikte woningen (16 sociale huur, 14 koop).</p> <p>2010: Planontwikkeling bouw Bernhardstraat 21 levensloopbestendige woningen (12 huur onder huursubsidiegrens en 9 koop), in aanbouw.</p>				
Onderzocht, maar geen mogelijkheden.			Gemeente en corporaties onderzoeken mogelijkheden voor financiering opplussen particuliere woningen.	
Taakstelling Warmunda is vervuld.	Gemeentelijke taakstelling wordt in overleg verdeeld over de drie corporaties.		Huisvesting migranten (regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019).	
'De Haven' in de Dorpsstraat biedt huisvesting aan verstandelijk gehandicapten (jaarverslag 2007).	SVB 2003: Aanbieden van woningen en diensten aan mensen die een kwetsbare positie op de woningmarkt innemen.			
De ontwikkeling van Liduina wordt door de Woonstichting Vooruitgang gedaan. Met de Vooruitgang vindt overleg plaats ter afstemming van de plannen (jaarverslag 2010).	SVB 2003: Herstructurering van verzorgingshuis Liduina. Dit huis wordt vervangen door een woonzorgcomplex, met circa 100 appartementen: deels huur, deels koop.			
<b>(Des-)investeren in vastgoed</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
Nieuwe woningen voldoen ruimschoots aan de gestelde norm.			Teylingen Woonvisie 2008-2020: • Nieuwbouwwoningen, min. 74 m² en 3 kamers.	
<p>Jaarverslag 2007 t/m 2009, opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007: Project Kop van de Dorpsstraat bestaande uit: Winkelunits Dekkersgaard (huur/koop), supermarkt Meerpunt, 14 koopwoningen en 16 huurwoningen en ondergrondse parkeergarages;</li> <li>• 2008: Oplevering project KlimOp met 17 levensloopbestendige appartementen met huurprijs onder de huursubsidiegrens;</li> </ul>	De mogelijkheden voor nieuwbouw in Warmond zijn zeer beperkt. Warmunda probeert daar waar mogelijk een positie voor ontwikkeling van nieuwbouw te krijgen. Buiten de dorpskern zijn geen mogelijkheden vanwege de rode contouren die strak om de dorpskern liggen en door de geluidscontour van Schiphol waardoor nieuwbouw buiten de kern wordt uitgesloten.		<p>Woonvisie Teylingen 2008-2020/ Prestatieafspraken 2008-2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2008-2009: 700 woningen nieuwbouw;</li> <li>• De drie corporaties bouwen 295 sociale woningen, waarvan Warmunda 37 sociale huurwoningen realiseert in 2008-2010;</li> <li>• De corporaties bouwen niet alleen sociaal, maar ook duurdere woningen.</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarverslag 2010: Bernhardstraat, 16 woningen gesloopt in 2010, nieuwbouwplan voor 21 levensloopbestendige woningen. Het nieuwbouwplan bestaat uit 21 levensloopbestendige woningen met een ondergrondse parkeergarage, waarvan 12 sociale huurwoningen en 9 koopwoningen. Vertraagd tot na 2011 (bouw gestart maart 2011 oplevering april 2012);</li> <li>Herenweg 83: er is een aantal studies gedaan om in het voormalige gebouw van de Rabobank kleinschalig wonen voor senioren te ontwikkelen (jaarverslag 2010).</li> </ul>	De enige mogelijkheden die over blijven zijn nieuwbouw op de schaarse open plaatsen binnen het dorp of door herstructurering van al bebouwde delen.			
De ontwikkeling van Liduina wordt door de Woonstichting Vooruitgang gedaan. Met de Vooruitgang vindt overleg plaats ter afstemming van de plannen, herstructureringsplannen rond Liduina (jaarverslag 2010).	SVB 2003: Herstructurering van verzorgingshuis Liduina. Dit huis wordt vervangen door een woonzorgcomplex, met circa 100 appartementen: deels huur, deels koop.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarverslag 2008/2009: oplevering project KlimOp met 17 levensloopbestendige appartementen met huurprijs onder de huursubsidiegrens.</li> </ul>	Nieuwbouw wordt door de Woningstichting gezien als katalysator voor doorstroming van huurders. Daarnaast biedt het de ideale mogelijkheid delen van het bezit bij een mutatie te herpositioneren.			
Gerealiseerd in 2008.			Corporaties stellen gezamenlijk een sociaal statuut op.	
<b>Kwaliteit van wijken en buurten</b>		<b>8,0</b>		<b>7,0</b>
Jaarverslag 2007/2008: <ul style="list-style-type: none"> <li>Supermarkt ontwikkelt in Project Kop van de Dorpsstraat;</li> <li>Plan Krogt: er wordt gekeken of naast woningbouw de ontwikkeling van scholen en een cultureel centrum mogelijk is;</li> <li>Financiële bijdrage geleverd aan herinrichting Van Duvenvoordeplein.</li> </ul>	Stimuleren leefbaarheid.		Teylingen (2008-2010): hoge kwaliteit woonomgeving, volgens omschreven kaders.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Investering in ondergrondse containers bij project Kop van de Dorpsstraat.	SVB 2003: Een prettig woon- en leefklimaat.		Idem.	
Door jaarlijks een bewonersavond te organiseren waarop een presentatie wordt gegeven omtrent de plannen en er alle ruimte wordt gegeven voor een dialoog.  Bij groot onderhoud wordt met bewonerscommissies de plannen besproken.  Met de Woonbond is een traject gestart om een huurdersbelangenorganisatie op te richten.	SVB 2003: De betrokkenheid van huurders bij woning en woonomgeving is voor de woningstichting en de bewonerscommissie van wezenlijk belang.			
Nieuwbouw Kop van de Dorpsstraat, KlimOp, en Bernhardstraat bij voorrang plaatselijk toegewezen aan senioren (55+). Hierdoor kwamen gezinswoningen vrij.	SVB 2003: Evenwichtige bevolkingsopbouw: dit betekent dat voor verschillende leeftijdsgroepen, inkomensklassen en soorten huishoudens een plek moet zijn. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in het dorp. Dit betekent dat extra aandacht nodig is voor huisvestingsmogelijkheden voor (jonge) gezinnen, dus meer dan uit de autonome behoefteontwikkeling blijkt.		Bij nieuwbouw inzetten op levensloopbestendige woningen om het tekort aan voor senioren geschikte woningen op te lossen. Door: plaatselijke toewijzing gezinswoningen vrij krijgen voor jonge gezinnen.	
Dit gebeurt bij groot onderhoud en mutatie (jaarverslag 2007/2008).	Woningen voldoen aan het Politiekeurmerk voor hang-en sluitwerk (jaarverslag 2007).			
Jaarverslag 2007/2008: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is voorlichtingsmateriaal ontwikkeld ten aanzien van burenoverlast;</li> <li>• Er is een werkproces om burenoverlast aan te pakken;</li> <li>• Scherp huurincassobeleid;</li> <li>• Participeren in zorgoverleg;</li> <li>• Henneconvenant;</li> <li>• Convenant ter voorkoming van huisuitzetting (2011) corporaties, GGD en ISD.</li> </ul>	Actief optreden tegen vervuiling en overlast (jaarverslag 2007).		Participeren in Zorgoverleg (Prestatieafspraken 2008-2010).  Integrale benadering van leefbaarheid, waarbij ook de politie, zorg- en welzijnsinstanties jongeren en ouderen kunnen participeren (prestatieafspraken 2008-2010).	





Postbus 37  
2360 AA Warmond  
Dorpsstraat 37  
2361 AP Warmond  
e-mail: info@warmunda.nl

Telefoon: 071 - 301 21 91  
Fax: 071 - 301 26 65  
Internet: www.warmunda.nl  
Banknummer: 3677.57.427  
Voor huren: 3677.02.339

Opgericht 26 april 1918

Raeflex  
t.a.v. A.T.A. Koopmanschap, A. de Klerk  
Catherijnesingel 56  
3511 GE UTRECHT

Onderwerp: Managementrespons visitatie  
Behandeld door: B. Kalverda  
Bijlage(n):

Warmond, 9 januari 2011

Ref.: 12-002/Bk

Geachte heer Koopmanschap en mevrouw De Klerk,

In de maanden september tot december 2011 heeft u de visitatie bij Woningstichting Warmunda uitgevoerd. Wij hebben dit als een plezierig proces ervaren en willen u beiden danken voor de openhartigheid waarin dit heeft plaats gevonden.

Als al aangegeven bij de evaluatie hadden wij een hogere score verwacht. Echter geeft dit resultaat juist aanleiding om actief een aantal zaken op te pakken. In uw rapportage maakt u duidelijk dat Warmunda ruim voldoende presteert daar waar het gaat om concrete realisatie van projecten. Minder wordt gescoord als het gaat om transparantie en communicatie naar buiten. In dat kader zijn wij erg gelukkig met het feit dat er inmiddels een huurdersplatform is ontstaan met een groot aantal enthousiaste en actieve huurders. Daarnaast willen we ook de communicatie naar onze andere belanghebbenden intensiveren en betrekken bij beleidsvorming.

Over de beschouwde periode 2007 t/m 2010 scoort Warmunda een duidelijke onvoldoende op het onderdeel Governance. Op dit terrein zijn in 2011 al een aantal stappen gezet. Uw conclusies en aanbevelingen in het visitatierapport geven verdere handvatten ter verbetering.

Wij danken u hartelijk voor de door u geleverde inspanning.

Met vriendelijke groet,  
Raad van Toezicht, Bestuur en directie van  
Woningstichting Warmunda  
Namens deze

B. Kalverda  
Directeur