



Visitatierapport

Standvast Wonen



Utrecht, januari 2011

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)
De heer ing. P. Blankenstein
De heer drs. M. Groenland (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.

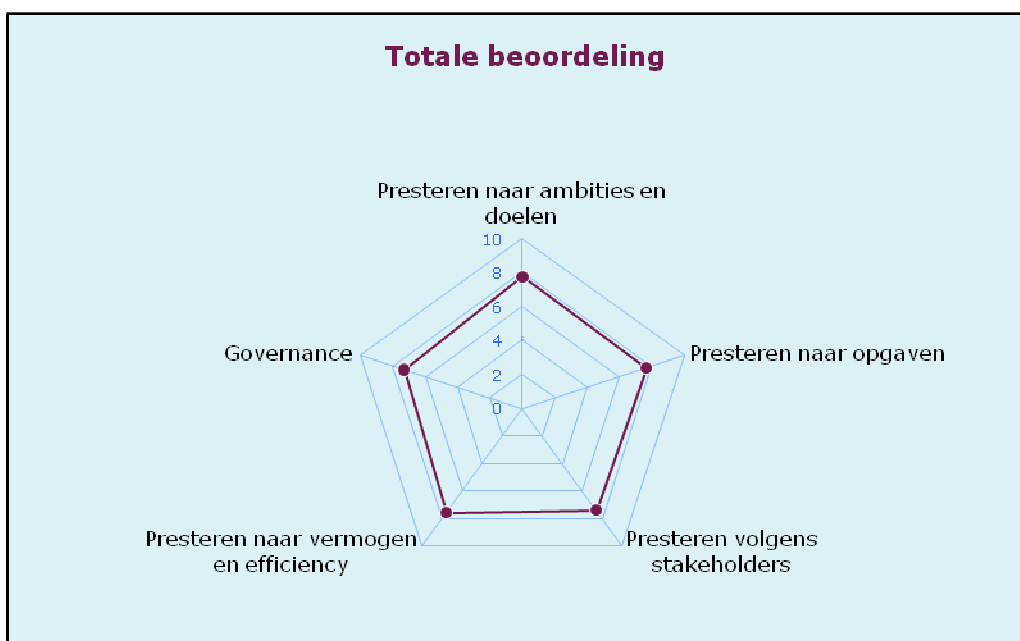
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke 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 plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In augustus 2010 heeft Standvast Wonen te Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen september 2010 en januari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 23 en 24 november 2010.

Standvast Wonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 8.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	8
Presteren naar opgaven	8
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	8
Governance	7
Gemiddelde score	8

Op de onderdelen Presteren naar ambities en doelen, Presteren naar opgaven en Presteren naar vermogen en efficiency presteert Standvast Wonen goed. Op het onderdeel Presteren volgens stakeholders en Governance presteert zij ruim voldoende. De in de bovenstaande tabel gepresenteerde cijfers laten een gelijkmatige score zien.

Tijdens de visitatie zijn de prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang

tot elkaar. Voorts heeft de commissie de prestaties gerelateerd aan de context waarin de corporatie werkt.

De commissie komt tot de conclusie dat Standvast Wonen goed presteert.

Standvast Wonen is te omschrijven als een maatschappelijk ondernemer die grote ambities heeft ten aanzien van het creëren van vitale leefgemeenschappen. Om dit te bereiken heeft ze zich een brede opgave gesteld. Volkshuisvesting is voor Standvast Wonen niet alleen een fysieke opgave, maar ook een sociaal maatschappelijke taak. Standvast Wonen realiseert woonvormen voor diverse bijzondere doelgroepen, zoekt bij leefbaarheid naar een mix van fysieke en maatschappelijke ingrepen, geeft ruimte aan vormen van zelfbeheer en loopt niet weg voor lastige opgaven, zoals de herinrichting van een woonwagencamp. De corporatie zet haar vermogen zo goed mogelijk in zodat – om in haar eigen woorden te spreken – “er niets onnodig op de plank blijft liggen”.

De corporatie legt de lat voor zichzelf hoog. Dit leidt tot goede prestaties. Veel ambities krijgen feitelijke invulling. De doelstellingen die te maken hebben met beheeractiviteiten en de bestaande voorraad - betaalbaarheid, kwaliteit van de dienstverlening en keuzevrijheid in het woningaanbod - behoren hier toe. Bij transformatie van de voorraad slaagt Standvast Wonen er niet altijd in om haar hoge ambities waar te maken. De bouwproductie blijft soms achter bij de voornemens, ook daar waar het stedelijke vernieuwing en bouwen voor bijzondere doelgroepen betreft. De verbeterpunten die er voor de corporatie op het vlak van risicobeheersing en organisatie van projectontwikkeling lagen, heeft ze twee jaar geleden actief opgepakt waardoor haar slagkracht op dit vlak vergroot is. Hoewel de corporatie in haar sturing gebruik maakt van risicoprofielen, zou zij de kwaliteit van het geheel nog kunnen verbeteren, door ook de bestaande voorraad mee te nemen in haar continue analyse van vastgoedmanagement (strategisch voorraadbeleid).

Waar de eigen ambities in het verlengde van de externe opgaven liggen, geldt een vergelijkbaar betoog voor het “Presteren naar opgaven”. Door de goede relatie met de gemeenten en andere partijen zijn opgaven en doelen ook goed op elkaar afgestemd. Standvast Wonen weet goed wat er speelt. Enige zorg gaat uit naar de omvang van de opgaven op het gebied van stedelijke vernieuwing. Hier wordt de nodige vertraging opgelopen en zijn investeringen zo hoog dat het twijfelachtig lijkt of ze op termijn zijn vol te houden.

De commissie merkt op dat waar ambities en opgaven niet gehaald worden dit niet leidt tot afstel maar tot uitstel. Dit ligt in lijn met de uitspraak van diverse stakeholders dat Standvast Wonen een betrouwbare partner is met een sociaal hart en hoge ambities.

De afgelopen jaren laat zien dat de organisatie steeds verder gaat in het ontwikkelen van haar beheersinstrumenten. Er werd in het begin van de onderzoeksperiode die voor deze visitatie geldt nog niet optimaal vorm gegeven aan de PDCA-cyclus. Gedurende de periode is op dit vlak een stevige inhaalslag gemaakt. Momenteel wordt het beleidsplan gegroepeerd rond zes thema's. De thema's worden uitgewerkt in concrete doelen en succesfactoren en voorzien van een budget. Planning en monitoring vinden plaats via meerjarenbegrotingen en kwartaalrapportages. Nog niet op alle doelen zijn meetbare prestaties geformuleerd. Daar waar dat niet zo is wordt aangegeven wanneer deze er wel zullen zijn. Zo is men nu ook doende om het

strategisch voorraadbeleid ook voor het onderdeel exploitatie bestaande voorraad zo in te richten dat ook dit aan de hierboven genoemde uitgangspunten gaat voldoen.

De corporatie pakt de brede opgaven niet alleen op. Standvast Wonen werkt samen met een groot aantal partijen. Ze vaart haar eigen koers, wat niet betekent dat ze niet responsief is. Een deel van de partijen zoekt ze pro-actief op, een ander deel komt naar Standvast Wonen toe. De corporatie staat open voor initiatieven. Met een aantal partijen sluit ze convenanten, ze neemt deel aan twee samenwerkingsverbanden van corporaties.

Stakeholders zijn over het algemeen tevreden over de wijze van samenwerken, hoewel zij een aantal verbeterpunten noemen. Zo zijn convenanten nog te vaak inspannings- in plaats van realisatieverplichtingen. Ambities worden voornamelijk uitgesproken op beleidsniveau en vinden hun uitwerking op projectniveau. Er zou meer aandacht naar het ook voor externen zichtbaar maken van de projectvisies als onderdeel van een samenhangend beleid kunnen uitgaan. Dit kan de waardering over het beleidsniveau vergroten en de samenhang op termijn doen versterken. Ook komt dat de samenwerking tussen Standvast Wonen en haar samenwerkingspartners ten goede en mogelijk zelfs tussen die samenwerkingspartners onderling. Tot slot geeft de beleidsmatige samenhang de organisatie meer de noodzaak om projecten te evalueren en ervan te leren.

De corporatie werkt efficiënt en doelmatig. Ze heeft lage bedrijfslasten. De financiële sturing leidt ook volgens de monitoring van het CFV en het WSW tot een voldoende gezonde organisatie. Standvast Wonen wendt haar vermogen goed aan. De corporatie geeft haar financiële prognoses weer op basis van kasstroomoverzichten, en historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. Daarnaast wordt de totale bedrijfswaarde vermeld. Een visie op het economisch rendement van haar vermogen moet nog vastgesteld worden. Zoals reeds vermeld kan een nadere jaarlijkse financiële uitwerking van het bestaande voorraad gedeelte in het SVB het dynamische karakter van de prognoses en de reeds gehanteerde risico analyses versterken.

Standvast Wonen en haar RvC hebben een heldere visie op toezicht houden. Het reglement is niet meer volledig actueel. Inmiddels wordt volgens een - binnenkort vast te stellen - reglement gewerkt dat voldoet aan de Aedes Code. De RvC heeft de laatste periode voornamelijk gestuurd op financiële sturing en bedrijfslasten. De grootste risico's worden gelopen bij projecten. Daarom heeft ook de RvC zich actief met professionalisering van zowel het vastgoedmanagement als de kasstroomsturing bemoeid.

Standvast Wonen heeft haar stakeholders op diverse momenten betrokken bij de vormgeving van de koers 2010-2014. Dit heeft ze via interviews en een gemeenschappelijke bijeenkomst gedaan. De stakeholders zijn hierover te spreken. Enkele stakeholders gaven aan dat ze daarna niets meer hebben vernomen van wat er met hun input is gedaan. Communicatie rondom stakeholdersparticipatie komt niet altijd goed aan.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat het oordeel dat de corporatie de juiste dingen doet, passend binnen haar mogelijkheden.

Standvast Wonen is zich bewust van de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied en neemt haar deel. Ze pakt zelf projecten op die zij van belang acht en die bij de organisatie passen.

Dit wordt gedaan vanuit een brede oriëntatie die past bij de opgaven in het werkgebied. Binnen deze opgaven kiest ze haar eigen rol. Standvast Wonen wil niet alles zelf doen. Daar waar ze onvoldoende expertise in huis heeft huurt ze deze in. Hier komen vruchtbare samenwerkingsvormen uit. Het accent ligt bij deze samenwerking op projectniveau. De samenwerking is historisch gegroeid en komt op pragmatische gronden tot stand. Op beleids- en visieniveau werkt ze samen met andere corporaties en de gemeente. Ook heeft ze een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd.

Standvast Wonen is een moderne corporatie die de regels van goed bestuur naleeft. Ze staat open voor ideeën van haar stakeholders en is benaderbaar voor diverse initiatieven, mits deze aansluiten bij de doelstelling van de organisatie. Er zijn echter ook verbeteringen mogelijk voor wat betreft het transparant communiceren over haar activiteiten. Ook zou het de transparantie ten goede komen als er voor de buitenwacht meer beleidsmatige samenhang zichtbaar zou zijn tussen de diverse projecten. Deze kunnen beter met elkaar verbonden worden, zowel voor wat betreft de visie en ambities als de praktische ervaringen.

Standvast Wonen is een ambitieuze corporatie die de meeste ambities waar weet te maken. De kwaliteit van producten en diensten is goed. Aan de ontwikkelkant is actief ingesprongen op de achterblijvende prestaties. De organisatie leert beter bij te sturen doordat doelstellingen zijn geëxpliciteerd en actief worden gemonitord. Dit heeft tot gevolg dat de corporatie haar beloftes uiteindelijk na kan komen.

De corporatie werkt efficiënt. Ze heeft een slanke organisatie met lage bedrijfslasten. Ze zit financieel solide in elkaar. Hoewel er enkele verbeterpunten zijn, is de financiële sturing op orde. Er wordt wel een gedragen visie op het vermogensrendement gemist.

De zorgen die sommige stakeholders hebben over de haalbaarheid van enkele ambities is de visitatiecommissie niet gebleken. De corporatie beschikt over lerend vermogen, houdt steeds beter via monitoring de vinger aan de pols en grijpt in wanneer dat nodig is.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Standvast Wonen en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Standvast Wonen	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	13
2 Presteren naar ambities en doelen	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
3 Presteren naar opgaven	23
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	25
3.3 Conclusies en motivatie	25
4 Presteren volgens stakeholders	29
4.1 De stakeholders van Standvast Wonen	29
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	29
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	33
4.4 Conclusies en motivatie	34
5 Presteren naar vermogen en efficiency	37
5.1 Kerngegevens	37
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	37
5.3 Efficiency	38
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	38
5.5 Conclusies en motivatie	39
6 Governance	41
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	41
6.2 Conclusies en motivatie	41
7 Scorekaarten	45
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	51
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheids-verklaringen	55
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	63
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	67
Bijlage 5 Definities	83

1 Standvast Wonen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In augustus 2010 heeft Standvast Wonen te Nijmegen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de versie 3.0 en vond plaats tussen september 2010 en januari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 23 en 24 november 2010.

De visitatiecommissie bestaat uit de heer Van Santen (voorzitter), de heer Blankenstein en de heer Groenland (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Voor Standvast Wonen is de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren de wens om de resultaten te gebruiken bij het opstellen van de meerjaarplanning van 2010-2014. Dit naast de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. De corporatie wil de visitatie gebruiken als verantwoordingsinstrument naar de stakeholders en zij wil de verwachtingen van de stakeholders ten aanzien van de toekomst van Standvast Wonen kennen.

De visitatie betreft de periode 2006-2010 en 2011-2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Standvast Wonen

De oudste rechtsvoorganger van Standvast Wonen is opgericht in 1911. In 2004 heeft een fusie plaatsgevonden met Woningstichting Eigen Haard uit Beuningen.

Woningcorporatie Standvast Wonen bezit ultimo 2010 6795 huurwoningen en werkt in twee gemeenten: Nijmegen en Beuningen. Deze gemeenten tellen samen ca. 187.000 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn de huurders, gemeenten, collega corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied zijn ook de volgende corporaties actief:

- Stichting Talis: 13329 huurwoningen,
- Portaal Nijmegen: 11.329 huurwoningen
- Stichting SSHN: 1364 huurwoningen en 3613 onzelfstandige studenteneenheden
- Woningbouwstichting De Gemeenschap: 2045 huurwoningen
- Stichting Woningcorporatie Woongenoot: 1429 huurwoningen
- Bouwvereniging Huis en Hof: 31 huurwoningen.

Bij Standvast Wonen werken circa 80 medewerkers; in totaal 74 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht de Raad van Toezicht bestaat uit 7 leden, waarvan 2 leden op voordracht van de huurders worden benoemd.

1.3 Het werkgebied

Standvast Wonen is werkzaam in de gemeente Nijmegen en Beuningen. Dit werkgebied is daardoor een combinatie van een stedelijke omgeving en het platteland. De woningmarkt in dit gebied is als gevolg van de economische crisis aan het ontspannen. Voor wat betreft de dorpen in de gemeente Beuningen is het

bouwprogramma naar beneden bijgesteld. Ook de bouwactiviteiten in de Waalsprong, een Nijmeegse nieuwbouwwijk ten noorden van de Waal hebben sterk onder de crisis te lijden.

Hoewel de woningmarkt in de gemeente Nijmegen zich wat ontspant, bestaan er wel degelijk tekorten in specifieke marktsegmenten. Dit heeft te maken met het blijven ontwikkelen van de bevolking. Daarom blijft Nijmegen inzetten op het inlopen van het woningtekort. Ondanks het feit dat Nijmegen een relatief grote voorraad bereikbare huurwoningen heeft, is de slaagkans voor een huurwoning laag, met name voor starters. De druk op de huursector is groot vanwege de omvang van de groep lage inkomens - 31 procent van alle zelfstandige huishoudens - en een behoorlijke groep die iets meer verdient, maar slecht op de woningmarkt terecht kan. Deze groep kan een duurdere woning betalen maar het lukt hen niet om door te stromen. Er zijn onvoldoende woningen beschikbaar in hun prijsklasse. Deze groep houdt de bereikbare woningen dan ook bezet. Daarnaast heeft het woningtekort een sterk kwalitatief karakter waardoor de wachttijden soms lang zijn. Tot slot zijn er in deze studentenstad veel studentenwoningen te vinden, maar het aantal is onvoldoende.

In een aantal wijken van Nijmegen staat de sociale cohesie onder druk en is de fysieke woonkwaliteit beneden gemiddeld. Willemskwartier en Heseveld kennen een belangrijke "vernieuwingsopgave". Dukenburg en Lindenhorst zijn de twee herstructureringswijken. Onderdeel van Dukenburg is Hatert, een "Vogelaarwijk". De wijken worden gekenmerkt door een hoog percentage sociale huurwoningen en door leefbaarheidsproblematiek. De sociale ontwikkelopgave is een dominant onderdeel van de wijkactieplannen van deze wijken.

De gemeente, corporaties en andere partijen investeren flink in het Waalfront, waar voormalige industriegebied in een centrum stedelijk gebied wordt omgezet. Dit is een van de grote projecten waarmee Nijmegen blijft investeren in de kwaliteit van de stad.

De gemeente Beuningen, bestaande uit de kernen Ewijk, Weurt, Winssen en Beuningen is bezig met een nieuwe woonvisie. Centraal staat het bouwen voor de eigen behoefte en de vitaliteit van de dorpen. Daarbij wordt voornamelijk ingezet op de bereikbaarheid van diensten als winkels, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer. Speciale aandacht gaat uit naar starters en senioren. In de gemeente Beuningen moeten starters lang wachten op een woning. Senioren moeten zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

Van de vier dorpen is Beuningen het dorp waar de meeste voorzieningen te vinden zijn. In Olden Tempel, een wijk in Ewijk vindt dorpsvernieuwing plaats. Dit is gerelateerd aan de omvang van het dorp een belangrijke ingreep. Er worden 100 woningen vervangen door 88 nieuwbouwwoningen.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (verder CFV genoemd) deelt de corporatie in bij referentiegroep 5. Dit wil zeggen dat de corporatie een gemiddeld profiel heeft. Wanneer Standvast Wonen wordt vergeleken met de referentiegroep wordt ze vergeleken met corporaties met dit profiel.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft eerst de beoordeling en daarna de motivatie van het cijfer.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om tot slot in hoofdstuk 7 een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 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 en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Standvast Wonen in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

De missie, omschreven in de strategische koers 2006-2009 stelt: "Standvast Wonen is actief in goed en betaalbaar wonen in Beuningen en Nijmegen". In de praktijk betekent dit dat de corporatie een maatschappelijk ondernemer is die wil bijdragen aan een stad en dorpen waar het goed wonen is. Haar specialisme is goede en betaalbare huurwoningen met als bijzonder accent wonen op maat. Door een gematigd huurbeleid blijven de woningen beschikbaar voor lagere inkomens. Standvast Wonen zet in op een leefbare woonomgeving en dienstverlening op maat. In de Koers 2010-2014 is dit aangepast. De koers luidt nu: "Standvast Wonen werkt aan vitale leefgemeenschappen in Nijmegen en Beuningen en stimuleert dat bewoners en professionals meedoen". Verder vervolgt zij dit met "Een bonte mix van mensen, voorzieningen en woningen. Kansen voor iedereen die wil en bereid is zelf actie te ondernemen. Met durf en overtuiging zet Standvast Wonen zich hiervoor in. Niet alleen. Maar samen met onze medewerkers, partners en bewoners".

De visitatie heeft grotendeel betrekking op de periode van de koers 2006-2009. Daarom zijn de ambities die voor deze periode golden gekozen als toetssteen. Deze luiden als volgt:

- a) Focus op doelgroep. Het huisvesten van met name mensen tot een modaal inkomen, met de focus op ouderen en starters;
- b) Bijzondere doelgroepen;
- c) Kwaliteit van de dienstverlening
- d) Keuzevrijheid in woningaanbod
- e) Inlopen woningtekort
- f) Herstructurering
- g) Wonen-zorg-welzijn (realiseren vastgoed en infrastructuur)
- h) Samenwerken met andere partijen
- i) Prijsbeleid

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Focus op doelgroep	8,7
Bijzondere doelgroepen	7,9
Kwaliteit van de dienstverlening	8,7
Keuzevrijheid in woningaanbod	8,0
Inlopen woningtekort	6,9
Stedelijke vernieuwing	7,9
Realiseren voorzieningen Wonen Welzijn Zorg	7,8
Samenwerking met andere partijen	7,8
Prijsbeleid	7,9
Gemiddelde score	8

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar doelen en ambities met een 8 (goed). Dit oordeel is gebaseerd op een analyse van de stukken, waarbij de geprogrammeerde doelen zijn vergeleken met de gerealiseerde prestaties. De visitatiegesprekken zijn in het oordeel meegenomen.

De corporatie is te kenmerken als een ambitieuze organisatie met een sociaal hart en hoge ambities. Zo hoog dat sommige partners zich zorgen maken of ze niet te hoog zijn. In de praktijk blijkt dit mee te vallen. Standvast Wonen weet de ambities over het algemeen goed waar te maken, zij het soms met enige vertraging.

Focus op doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met 8,7

De corporatie heeft als doelstelling om met name mensen tot een modaal inkomen te huisvesten, met de focus op ouderen en starters. Negentig procent van de woningen van Standvast Wonen is goedkoop of betaalbaar. De streefhuur van de corporatie bedraagt minimaal 65 procent van de maximaal redelijke huur. De corporatie wijst ten opzichte van de referentiegroep net wat minder woningen passend toe aan de doelgroep. 5,6 procent van de toewijzingen is te goedkoop, versus 3,7 procent bij de referentiegroep. Het aantal te dure toewijzingen is lager dan bij de referentiegroep, 5,2 versus 6,1 procent. De corporatie heeft een benedengemiddeld aantal dure woningen ten opzichte van de referentiegroep. 23 procent van de huurders ontvangt huurtoeslag.

In de toekomst zal 10 procent van de woningen aan jongeren worden toegewezen (zie bijlage 4). De corporatie komt de afspraken om minima in de sterke wijken toe te wijzen goed na.

Standvast Wonen is gestart met de verkoop van woningen via de constructie Slimmer Kopen. De verkoopdoelstelling is in 2009 niet gehaald, hetgeen hoofdzakelijk door de huidige stagnatie op de woningmarkt te verklaren is. Het aantal verkochte woningen ligt boven dat van de referentiegroep.

Bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,9

Standvast Wonen bestemt 10 procent van de nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen. Dit zijn woningen voor mensen die begeleid wonen of gemeenschappelijk in een woongroep wonen. Dit aantal wordt over het algemeen ruim gehaald, met wat fluctuaties per jaar. Momenteel heeft Standvast Wonen meer dan 200 woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen.

De realisatie van deze aantallen komt voort uit een goede relatie met de samenwerkingspartners. Het is opvallend dat met zeer veel partijen wordt samengewerkt aan deze doelstelling. Met een aantal van hen heeft ze een gemeenschappelijke visie over huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ze onderhoudt in Nijmegen goed contact met de Stichting Maat, een samenwerkingsinitiatief van aanbieders van woon-, welzijns- en zorgdiensten. Dit versterkt de samenhang in de verschillende projecten. Een deel van de relaties is incidenteel, veelal projectgebonden. Met deze maatschappelijke partijen, zoals Driestroom en Pluryn heeft ze overeenkomsten gesloten. Door de grote hoeveelheid samenwerkingspartners heeft de corporatie naar indruk van de commissie een op pragmatische gronden gestoelde samenwerking die vanuit de historische Nijmeegse context is gegroeid.

Kwaliteit van de dienstverlening

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,7

Standvast Wonen doet het goed op het gebied van dienstverlening. Ze heeft een bezit om trots op te zijn. De onderhoudsinvesteringen bedragen volgens Corporatie in Perspectief (CiP) circa 60 procent van die van de referentiegroep. Volgens de corporatie is dit een gevolg van het feit dat de voorraad er goed bij staat. De kosten voor klachtenonderhoud zijn ook laag, al nemen deze wel toe. Standvast Wonen meet ook ieder kwartaal de bewonerstevredenheid bij nieuwe en vertrokken huurders en scoort daarbij voldoende. Ze heeft zelf geconstateerd dat de waardering voor het onderhoud daalt. Woningen worden tegen een goede prijs verhuurd. De gemiddelde

huurprijs ligt goed in het verlengde van de woningwaardering en net iets onder dat van de referentiegroep (CiP 2010).

Op wijkniveau vindt Standvast Wonen het belangrijk dat buurten schoon, heel en veilig zijn. Daarom geeft ze € 400.000,- per jaar uit aan leefbaarheid. In de meeste gevallen gaat het om verbeteren beeldkwaliteit, o.a. plaatsen van schuttingen, achterpad verlichting en de inkoop van buurtbemiddeling en financiële begeleiding bij huurachterstand. Dit leidt tot scores in de huurderenquêtes boven de norm (7) voor prettig wonen en prettige woonomgeving.

De corporatie scoort op het landelijk gemiddelde bij het KWH-huurlabel, dit is hoger dan de eigen geformuleerde doelen.

De corporatie houdt de tevredenheid over de geleverde kwaliteit in de kwartaal-rapportages goed bij en zoekt bij teruglopende prestaties uit wat de oorzaak is.

Keuzevrijheid in woningaanbod

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0

Om huurders keuzevrijheid in het aanbod te bieden zorgt Standvast Wonen voor een gevarieerd woningbezit in aanbod en prijs. Ze slaagt er in haar doel om woningen in verschillende prijsklassen aan te bieden. Het aantal dure huurwoningen is benedengemiddeld. De laatste jaren biedt de corporatie actief woningen aan via Slimmer Kopen. Ze slaagt er beter dan de referentiegroep in om woningen te verkopen. In 2006 en 2007 waren dit er zelfs meer dan geprognosticeerd. In 2009 werd de doelstelling niet gehaald door verslechterende marktomstandigheden. De doelstelling is op grond van de ontwikkelingen voor de komende jaren naar beneden bijgesteld.

Op wijkniveau zijn plannen gemaakt met een SWOT-analyse. Bij nieuwbouw wordt per plan gekeken of en in welke mate het bijdraagt aan de variatie in het woningaanbod in de buurt. Dit sluit aan bij de ambitie om keuzevrijheid op wijkniveau te gaan bieden.

Of er in de achter liggende periode op portefeuilleniveau gestuurd werd op verschillende kwaliteitsniveaus, zoals basis- en extra kwaliteit, heeft de commissie niet geconstateerd. De ambitie dit te doen is er wel. In 2012 moet daartoe een kwaliteitsnorm ontwikkeld zijn. In de kwartaalrapportages en meerjarenbegroting wordt wel ruim aandacht geschonken aan de woningtypes (eengezins- en meergezinswoningen) en prijsniveaus.

Inlopen woningtekort

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,9

De woningproductie en herstructurering blijven achter bij gestelde ambities. Standvast Wonen is niet geslaagd in haar ambitie om 500 tot 740 koop- en huurwoningen in vijf jaar bij te bouwen.

De verbeterpunten die er voor de corporatie op het vlak van risicobeheersing en organisatie van projectontwikkeling lagen, heeft ze twee jaar geleden actief opgepakt. Daardoor is haar slagkracht op dit vlak vergroot. Standvast Wonen werkt nu met redelijk zelfstandig opererende projectmanagers, binnen een context van projectmatig werken. Er zijn beslisdocumenten voor het management, de bestuurder en de RvC in alle fasen van de besluitvorming. Er wordt scherper gestuurd op de realisatie-index, de effecten op de voorraad en de bedrijfslasten. Hoewel de corporatie in haar sturing gebruik maakt van risicoprofielen bij transformatie van de voorraad, zou zij de kwaliteit van het geheel nog kunnen verbeteren, door ook jaarlijks aanpassingen in

gegevens over de bestaande voorraad mee te nemen in haar continue analyse van vastgoedmanagement (strategisch voorraadbeleid –SVB).

Stedelijke vernieuwing

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,9

Om de leefbaarheid, verhuurbaarheid of minimale technische kwaliteit van woningen, woongebouwen of buurten op lange termijn te garanderen is Standvast Wonen voor een aantal buurten stedelijke vernieuwingsprojecten gestart. Het ambitieniveau ligt in deze buurten hoog, de corporatie investeert flink in kwaliteitsverbetering. Een aantal projecten is succesvol afgerond, zoals Lankforst, Volksbelang en delen van het Oranjekwartier in Beuningen. De herstructurering van Malvert is vertraagd. Door marktomstandigheden zijn de plannen aangepast. Olden Tempel is pas in 2009 gestart. De renovatie van de bergingen is vooruit geschoven.

Bij de vernieuwingsprojecten gaat de corporatie zorgvuldig te werk. Er is uitgebreid gecommuniceerd met bewoners en goed samengewerkt met de gemeente. De corporatie weet hierdoor goed wat er speelt. Ten aanzien van stedelijke vernieuwing bestaat het risico van te hoge ambities. Er zijn geluiden te horen dat Volksbelang te duur is gerenoveerd en dat de ambities voor Malvert niet goed aan sloten bij de huidige marktomstandigheden. Hier geldt, net als bij het inlopen van het woningtekort, dat er een betere relatie gelegd kan worden met de totale woningvoorraad. De elementen sloop, vervanging en nieuwbouw worden jaarlijks doorgerekend, maar de bestaande voorraad wordt niet op gelijke wijze meegerekend.

Realiseren voorzieningen wonen welzijn zorg

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8

Een van de ambities van Standvast Wonen is het creëren van infrastructuur voor zorg- en welzijnsvoorzieningen. In de onderzoeksperiode heeft ze samen met het Leger des Heils verbonden aan de bouw van het Domushus (in 2011) en biedt ze samen met Iriszorg woonbegeleiding aan voor mensen met psychische problemen. De corporatie heeft ruim 200 woningen voor vormen van onzelfstandig wonen. Zij werkt goed met haar partners samen en lijkt te weten wat er speelt. De gegevens van CiP laten een twee keer zoveel als gemiddeld gebruik zien van arrangementen voor woon-, zorg- of welzijnsdienstverlening, vergeleken met de referentieccorporaties. De corporatie bezit nu ca. 400 woningen voor ouderen. Het aandeel ouderenwoningen op de totale voorraad is bij Standvast Wonen maar de helft van het aandeel van de referentieccorporaties. In de onderzoeksperiode leverde Standvast Wonen een aantal bijzondere projecten voor deze doelgroep op. Ook scoort Standvast Wonen net benedengemiddeld ten opzichte van de referentiegroep op het aandeel toegankelijke nultredenwoningen.

In het begin van de onderzoeksperiode zijn concrete doelen op dit onderdeel weinig expliciet aanwezig. Er is een ontwikkelproces gaande waarbij Standvast Wonen haar doelstellingen steeds concreter formuleert.

Samenwerken

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8

De corporatie werkt met zeer veel partijen nauw samen. Ze slaagt in haar doel om prestatieafspraken overeen te komen met beide gemeenten, deel te nemen aan

overleggen in de wijk en zij gaat diverse allianties aan. Standvast Wonen heeft met menig partij een convenant gesloten. Hiermee borgt ze duurzame samenwerking. Daarnaast overlegt Standvast Wonen in vaste overlegverbanden als het Platform Nijmeegse Woningcorporaties en Kr8, een samenwerkingsverband van grotere corporaties op regionaal niveau. Ze werkt samen met verbanden waar ze zelf niet aan deelneemt, als de stichting Maat. Tot slot zijn er veel partijen waarmee ze per project samenwerkt. Met een deel daarvan heeft ze convenanten gesloten. Het contact met al deze partijen zorgt ervoor dat de corporatie goed weet wat er speelt in haar werkgebied. Standvast Wonen vaart daarbij haar eigen koers, rekening houdend met de potentie van andere partijen.

De convenanten en prestatieafspraken zijn niet allemaal even concreet. Soms zijn het eerder intentieverklaringen dan realisatieovereenkomsten.

Prijsbeleid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,9

Op het gebied van prijsbeleid heeft Standvast Wonen concrete doelen geformuleerd. De huurprijs ligt met gemiddeld 68 procent net boven de ondergrens van 65 procent van de maximaal redelijke huur, negentig procent van het bezit is bereikbaar voor mensen met huurtoeslag. De corporatie zet ook in op het bieden van mogelijkheden aan mensen met een wat hoger inkomen. De corporatie verkoopt woningen met een bijzondere koopconstructie en heeft enkele vrije sector huurwoningen gerealiseerd. De motivatie voor bouwen in de vrije sector huur zou volgens planning in 2010 geformuleerd zijn in een visie op de duurdere huur.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Rondom doelstellingen die te maken hebben met beheeractiviteiten en de bestaande voorraad scoort Standvast Wonen goed. Ze huisvest de gewenste doelgroep. Zowel de dienstverlening als de kwaliteit van de woningen is goed en Standvast Wonen verhuurt en verkoopt woningen tegen de goede prijs, ook voor wat betreft keuzevrijheid. De helder omschreven prestaties op dit vlak worden ook goed in beeld gehouden.

Voor wat betreft transformaties in de voorraad laat Standvast Wonen zien dat ze steeds verder gaat in het ontwikkelen van haar beheersinstrumenten. Er werd in het begin van de onderzoeksperiode die voor deze visitatie geldt nog niet optimaal vorm gegeven aan de PDCA-cyclus. Gedurende de onderzoeksperiode is op dit vlak een stevige inhaalslag gemaakt. Doelen zijn vertaald in succesfactoren. Planning en monitoring vindt plaats via meerjarenbegrotingen en kwartaalrapportages.

Standvast Wonen werkt met veel partijen samen om haar doelen te bereiken. De samenwerking met verschillende partijen verloopt goed. De terugkoppeling van deze partijen naar Standvast Wonen en andersom kan in het licht van bovenstaande opmerkingen verbeterd worden.

De medewerkers zijn erg gedreven. Ze stellen zelf dat ze soms te vriendelijk zijn voor elkaar en de buitenwacht. De organisatie zet in op eigen verantwoordelijkheid van haar medewerkers. De organisatie is wat formeler geworden. Een deel van de organisatie moet nog wennen aan het sturen op concrete doelstellingen en zich niet alleen op eigen projecten te concentreren.

De corporatie scoort op de verschillende ambities voldoende tot goed. Naast de behoorlijke prestaties die de corporatie levert heeft dit heeft te maken met de

kentering die vanaf 2009 te zien is in het meetbaar maken en monitoren van doelstellingen en realisatie.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,8;
- Planning: 7,6;
- Monitoring: 7,4.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Standvast Wonen 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

In de Koers 2006-2009 en de daarop volgende Koers 2010-2014 heeft Standvast Wonen haar visie op de opgaven in het werkgebied omschreven. In deze omschrijving van de opgaven in het werkgebied is uitgegaan van de Koers 2006-2009 omdat dit het grootste deel van de onderzoeksperiode uitmaakt.

In het verlengde van de Koers zijn opgaven vastgesteld in prestatieafspraken met de gemeente Nijmegen en Beuningen, waarbij gebruik is gemaakt van de woonvisies van beide gemeenten. Met uiteenlopende partners zijn afspraken gemaakt met over bouwproductie en het leveren van voorzieningen voor bijzondere doelgroepen.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Standvast Wonen heeft op grond van woonvisies met de gemeente Beuningen en de gemeente Nijmegen prestatieafspraken gemaakt in waarin is afgesproken dat 90 procent van de totale woningvoorraad in de betaalbare woningvoorraad dient te blijven. Verder is overeengekomen om elk jaar 75 woningen via verkoop met een MGE-principe op de markt te zetten. Hierdoor draag Standvast Wonen bij aan de ongedeelde stad en een betere menging van koop en huur in Nijmegen.

Leveren van de gewenste producten en diensten

De opgave in Beuningen is het behoud en de uitbouw van aantrekkelijke woongemeente. Zaken in de prestatieafspraken die relevant zijn voor het leveren van de gewenste kwaliteit:

- Herstructurering van wijken met onvoldoende kwaliteit
- Participatie van huurders t.b.v. inbreng kwaliteit

Opgaven Nijmegen conform woonvisie en prestatieafspraken:

- Behoud cultuurhistorisch erfgoed
- Nieuwbouw zoveel mogelijk volgens Woonkeurcertificaat en het convenant duurzaam bouwen
- Opstellen van een duurzaam- en milieubeleid
- Halen KWH-huurlabel
- Participatie van huurders conform overlegwet huurders

In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het gemiddeld aantal te verbeteren woningen en investeringen per jaar.

Leefbaarheid

Het sociale en fysieke beheer van complexen en buurten, zien gemeenten en Standvast Wonen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het budget wordt besteed aan zowel fysieke als sociale maatregelen die de leefbaarheid in wijken verbeteren. Met de gemeente Nijmegen is afgesproken dat Standvast Wonen

garandeert dat haar budget leefbaarheid in de periode 2006 tot en met 2009 € 550.000 zal zijn, bovendien zet Standvast Wonen 1 buurtbeheerder en 4 huismeesters in. In de wijkplannen zijn concrete aandachtspunten voor de leefbaarheid opgenomen. Standvast Wonen participeert in overleggen die te maken hebben met leefbaarheid (met o.a. politie en de gemeente).

Bijzondere doelgroepen

In de prestatieovereenkomst 2006-2009 met de gemeente Nijmegen zijn een aantal afspraken over bijzondere doelgroepen vastgelegd. Standvast Wonen verhuurt woningen conform de regionale huisvestingsverordening en het aanbodmodel. Voor uitzonderingen kan de corporatie lokaal maatwerk buiten dit model om aanbieden. Standvast Wonen had in 2006 24 Fokuswoningen in bezit. Dit zijn woningen die onafhankelijk en zelfstandig wonen voor mensen met een ernstige lichamelijke handicap mogelijk maken. Met de gemeente Nijmegen is afgesproken, dat dit aantal over de periode 2006-2009 gelijk blijft. Het aantal van 107 woningen voor vormen van gemeenschappelijk wonen diende in de periode 2006-2009 gelijk te blijven, tenzij de huidige huurders aangeven op basis van een MGE-constructie een van deze woningen te willen kopen. Standvast Wonen had in 2006 ruim 400 woningen in bezit die specifiek voor senioren beschikbaar zijn. In de periode tot 2010 diende het aantal seniorenwoningen met 10 procent toe te nemen. De nieuwbouw die Standvast Wonen specifiek ontwikkelt voor ouderen en/of senioren, dient ten minste de benodigde infrastructuur te bevatten voor de aanleg van een Domotica-systeem. Met de gemeente Beuningen is Standvast Wonen overeengekomen dat de woningvoorraad en de flankerende voorzieningen aan moeten sluiten op de toenemende vergrijzing en ontgroening (prestatieovereenkomst 2009-2010). Er zijn daarbij geen concrete aantallen woningen genoemd. Men is wel overeengekomen dat het realiseren van servicepunten voor zorg en welzijn in iedere kern van belang is. De realisatie van de woonservicezone in de Kloostertuin in Weurt vormt een pilotproject.

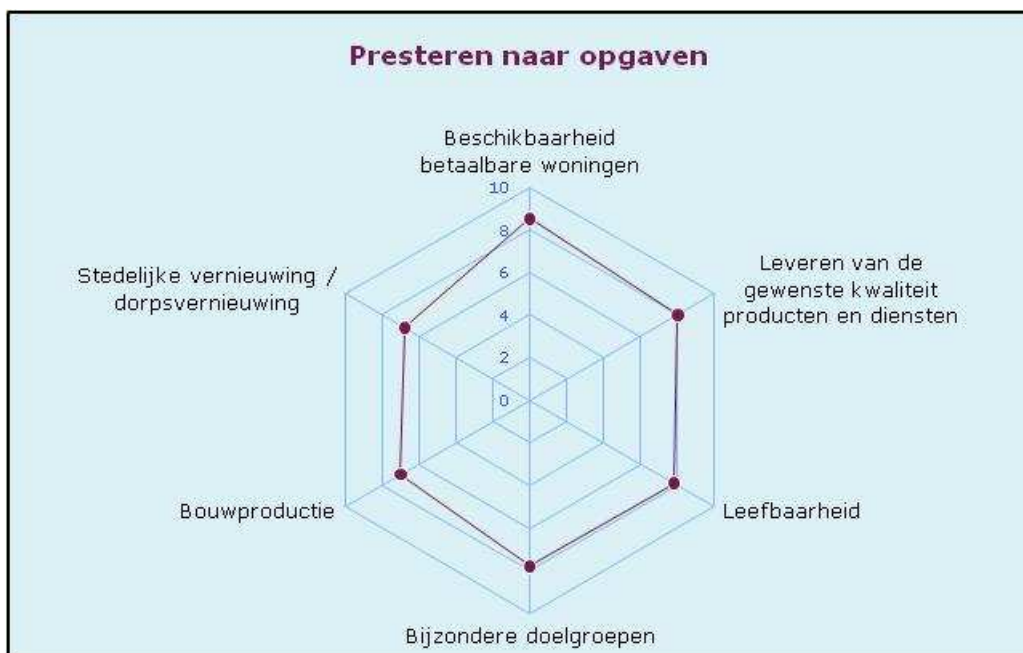
Bouwproductie

De nieuwbouwbehoefte van de stadsregio is vertaald in de woonvisies van beide gemeenten. In Kr8-verband en in de prestatieafspraken Beuningen en Nijmegen zijn concrete aantallen afgesproken wat betreft nieuwbouw in huur en koop. In totaal dienen er met de Kr8-corporaties ongeveer 10.000 woningen gebouwd te worden, waarvan Standvast Wonen er ongeveer 700 voor haar rekening neemt. In de prestatieafspraken met Nijmegen is afgesproken dat Standvast Wonen in de periode 2006-2009 350 tot 400 nieuwbouwwoningen oplevert. Met Beuningen is afgesproken dat Standvast Wonen in 2005-2006 minimaal 139 woningen realiseert. Pas in 2009 zijn weer prestatieafspraken gemaakt, voor een jaar. Hierin staat dat Standvast Wonen ernaar streeft in 2009 en 2010 jaarlijks ongeveer 50 betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen.

Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

In de woonvisie van de gemeente Nijmegen is aangegeven dat bij de stedelijke vernieuwing zowel fysieke, als sociale en economische doelstellingen centraal staan. Het gaat niet alleen om fysieke upgrading, maar ook om aandacht voor de sociale samenhang tussen bewoners in relatie tot de verbetering van de leefbaarheid. De gemeente Beuningen geeft aan, dat de verschillende kernen en hun eigen identiteit (karakter en ruimtelijke structuur) centraal staan. Er dient gewerkt te worden aan vitale leefgemeenschappen. In prestatieafspraken met Nijmegen en Beuningen zijn diverse projecten in de tijd benoemd.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,5
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	7,8
Bijzondere doelgroepen	7,8
Bouwproductie	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,8
Gemiddelde score	8

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar opgaven met een 8. Dit oordeel is gebaseerd op een analyse van de stukken, waarbij de geprogrammeerde doelen, gebaseerd op externe opgaven, zijn vergeleken met de gerealiseerde prestaties. De visitatiegesprekken in het oordeel meegenomen.

De corporatie voldoet over het algemeen goed aan prestaties die met de gemeente en andere partijen overeen gekomen zijn. Wanneer ze het er niet aan voldoen is er sprake van uitstel, niet van afstel.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,5

De corporatie bereikt de met beide gemeentes afgesproken doelen. Er is een gemeenschappelijke analyse van de doelgroep en overeenstemming met Nijmegen en de corporaties over de inspanningen die gedaan moeten worden. Deze

overeenstemming is zowel in Kr8-verband als in de woonvisie verwoord. De recente prestatieafspraken moeten nog worden ondertekend na een discussie over de betaalbaarheid van woonlasten.

Het aantal verkochte woningen blijft volgens de kwartaalrapportages in 2009 iets achter bij de prognose, wat begrijpelijk is met de huidige woningmarkt. In de begroting van 2010 is hierop geanticipeerd door het verkoopaantal naar beneden bij te stellen.

Leveren van de gewenste producten en diensten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0

De belangrijkste opgaven ten aanzien van het leveren van de gewenste producten en diensten worden gehaald, namelijk de aantallen te verbeteren woningen en investeringen. De kwaliteit van de dienstverlening is zoals afgesproken op orde, het KWH-huurlabel is ook voor de tweede keer gehaald. Met huurders wordt op projectniveau en met lokale huurdersverenigingen over kwaliteit van woningen en dienstverlening overlegd. De commissie heeft niet terug kunnen vinden of de afspraak om nieuwbouw zoveel mogelijk te realiseren volgens het Woonkeurcertificaat en het covenant duurzaam bouwen is nagekomen. Pas in 2010 is het projectplan energie geschreven met daarin concrete energiereductie doelstellingen. In de meerjarenbegroting van 2008 wordt al wel vermeld dat vanaf 2009 een meerjarenraming voor verwachte uitgaven aan energiemaatregelen wordt gemaakt.

Leefbaarheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8

Standvast Wonen heeft aan de afspraken met de gemeente - inzet en omvang van een leefbaarheidsbudget en inzet van huismeesters - voldaan. Tevens participeert de corporatie in leefbaarheids overleggen en ondersteunt ze met sponsoring diverse initiatieven.

Met de nieuwe Koers heeft de corporatie een weg ingeslagen in het concreet benoemen van leefbaarheidsdoelen met succesfactoren. Tot 2010 beperkte dit zich nog tot het benoemen van een budget en een norm voor de tevredenheid in wijken en buurten. Specifieke doelstellingen waren nog niet in beeld gebracht. Dit is gecorrigeerd met het opstellen van de Koers 2010-2014. Hierin wordt uitgelegd hoe de corporatie vitale leefgemeenschappen wil creëren. Vanaf de meerjarenbegroting en kwartaalrapportages van 2010 wordt de voortgang van de Koers, met succesfactoren, een norm en een planning, in beeld gebracht. Daar waar er nog geen concrete doelen zijn, wordt benoemd wanneer het beleid geformuleerd moet zijn.

Bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8

Bijzondere doelgroepen zijn belangrijk voor Standvast Wonen, dat is ook te merken aan de vele projecten die de corporatie op dit vlak oppakt. Met name het grote aantal bouwprojecten in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen valt op. Een aantal doelen dat met de gemeente is afgesproken is gehaald (zie bijlage 4). Een aantal ook niet. Het is niet gelukt om het aantal seniorenwoningen met 10 procent te laten toenemen doordat een aantal projecten niet in uitvoering werd genomen.

Het is knap dat Standvast Wonen erin slaagt met zeer veel partijen samen te werken aan projecten. Door de grote hoeveelheid projecten is het lastig om de samenhang te bewaren. Het is niet de taak van een enkele corporatie om het overzicht te creëren

van de omvang van de vraag van bijzondere doelgroepen. Toch zou een beeld hiervan bijdragen aan inzicht in de opgave en de onderlinge samenhang tussen projecten. Dit maakt het ook mogelijk om investeringen meer tussen corporaties af te stemmen en te prioriteren. In 2011 wil de corporatie strategische allianties sluiten. Dit kan gedeeltelijk bijdragen aan het zicht op de vraag van de bijzondere doelgroepen.

Bouwproductie

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0

Het met de gemeente en Kr8-corporaties afgesproken aantal te realiseren woningen haalt Standvast Wonen niet. De realisatie-index van het Centraal Fonds (Corporatie in Perspectief) geeft een benedengemiddelde prestatie van 0,36 tegen het landelijke gemiddelde van 0,56. In hoofdstuk 2 is bij het onderdeel "Inlopen woningtekort" beschreven dat dit niet alleen aan marktomstandigheden ligt, maar onder andere ook aan lacunes in risicobeheersing, procedures en projectmatig werken. Standvast Wonen heeft hierop ingegrepen.

Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,8

Ten aanzien van de wijken Malvert en Olden Tempel worden de prestatieafspraken niet op tijd nagekomen. Bij Malvert was het ambitieniveau te hoog in relatie tot de marktomstandigheden en wordt het plan herzien. Het heeft drie jaar geduurd voordat het vernieuwingsplan voor Olden Tempel af was.

De gemeente Nijmegen trekt zich steeds meer terug uit herstructurering. Sloop- en nieuwbouwworstellingen komen ook eenvoudig door de gemeenteraad. Het bepalen van de opgaven op het gebied in wijken en buurten gebeurt voornamelijk in overeenstemming met bewoners, corporaties en welzijnspartijen. Er wordt uitgebreid gecommuniceerd met bewoners en goed samengewerkt met de gemeente. De corporatie weet hierdoor wat er speelt.

Standvast Wonen houdt bij stedelijke vernieuwing rekening met fysieke, sociale en economische doelstellingen. Zij heeft om haar doelen op het gebied van stedelijke vernieuwing te bepalen voor alle wijken een sterkte-zwakte-analyse gemaakt die de basis vormen voor prestatieafspraken met gemeenten.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De corporatie heeft de problematiek op hoofdlijnen goed in beeld. Ook op projectniveau weet ze wat ze wil. De samenhang tussen visie en projecten was in het verleden niet altijd expliciet toetsbaar. Aan het begin van de onderzoeksperiode zijn macrodoelen niet altijd even concreet in de jaarplanning aangegeven. Dit geldt eveneens de wijze waarop Standvast Wonen de effecten van investeringen in beeld heeft gebracht. De commissie wil benadrukken dat gedurende de onderzoeksperiode er een sterke verbetering zichtbaar is. Dit heeft geleid tot het SMART maken van de Koers 2010-2014. De doelstellingen zijn intern voorhanden maar kunnen beter met stakeholders gecommuniceerd worden.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,8;
- Planning: 7,0;
- Monitoring: 7,0.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Standvast Wonen

Standvast Wonen wil effectief met professionals en bewoners samenwerken aan haar missie. De corporatie baseert haar keuzes mede op de mening van de stakeholders. Daarbij geeft ze aan dat ze wel zelf verantwoordelijk is en blijft voor haar keuzes. De corporatie daagt bewoners, professionals, politici, woningzoekenden en klanten uit om met Standvast Wonen mee te denken.

De corporatie pakt een brede opgave op. Daar horen uiteenlopende stakeholders bij. In het kader van de visitatie is gesproken met de belangrijke stakeholders van Standvast Wonen. Dit betreffen stakeholders waar al een band mee bestaat en die waar in de toekomst meer mee gewerkt gaat worden:

- a) Huurders: huurdersorganisaties HBS en HBB, vertegenwoordigers 'autonome' complexen PAWO en Grote Broek. De verantwoordelijkheid van het beheer van deze laatste complexen ligt deels bij de bewoners zelf. Bij stedelijke vernieuwings- en onderhoudsprojecten heeft Standvast Wonen contact met huurders(vertegenwoordigers).
- b) Collega-corporaties: Portaal, Talis, SSHN, de Gemeenschap, Kr8 (w.o. Lingewaard en Laris)
- c) Gemeente: wethouders en ambtenaren van Nijmegen en Beuningen
- d) Maatschappelijke partners: zorg-, welzijns- en culturele partijen (Driestroom, RIBW, SWON, Tandem, Iriszorg, Pluryn, OBG, ZZG, Waalboog, Huize Rosa, Inter-Lokaal, NIM, Vasim)

Standvast Wonen betreft deze partijen bij haar koersbepaling. Met verschillende partijen worden prestatieafspraken of convenanten gesloten. Ook neemt ze deel aan Kr8, waarin regionale corporaties zich verbinden. Deze partijen voeden de agenda van de corporatie, andersom dragen ze bij aan de realisatie van de doelstellingen van Standvast Wonen.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Huurders

Standvast Wonen kent twee huurdersverenigingen, Huurders Belangen Standvast en Huurdersbelang Beuningen. Daarnaast werkt de corporatie samen met huurdersvertegenwoordigers van complexen waarbij huurders zelforganiserend zijn. Dit gaat om een ouderencomplex PAWO en een voormalig krakersbolwerk, waarvan Standvast Wonen de eigenaar is geworden en het beheer doet.

De huurders zijn tevreden over het feit dat de corporatie zich probeert te onderscheiden met bijzondere projecten. Dit gaat niet ten koste van de aandacht voor huurders in het algemeen.

De vertegenwoordigers hebben voldoende informatie om te oordelen. Ze vinden Standvast Wonen transparant en zowel via formele als informele weg goed benaderbaar. De corporatie staat overal open voor. Sterker, de huurders hebben onvoldoende ideeën kunnen bedenken om het budget van €400.000,- voor leefbaarheidsinvesteringen op te krijgen.

Bewoners van de 'autonome' complexen ervaren voldoende zelfstandigheid.

De huurdersvertegenwoordigers vinden dat de woningen er goed bij staan. Alleen in Beuningen geeft de huurdersvertegenwoordiging aan dat de bewoners van een complex met woningen uit de jaren zestig al jaren niet waar ze concreet aan toe zijn. Andere aandachtspunten zijn de klachten die soms bij het Klantcontactcentrum blijven hangen. Ten aanzien van klachtenafhandeling wordt er verder geen stroperigheid ervaren, al kan dit van persoon tot persoon verschillen. Het protocol waarmee gewerkt wordt lijkt in de werkelijkheid niet altijd gevolgd te worden.

Op beleidsniveau zouden de huurders graag eerder bij beleidsontwikkeling betrokken willen worden. De huurdersvertegenwoordigers geven aan dat het voor hen soms ook moeilijk te begrijpen is hoe de corporatie wordt bestuurd. Ze vinden het een ingewikkelde materie.

Gemeenten

De gemeenten zijn positief over Standvast Wonen. Het is een betrouwbare partij die haar afspraken nakomt. Een partij die haar nek uitsteekt, zich profileert als investeerder in zorg en werkende jongeren. De corporatie betekent maatschappelijk veel; ze pakt projecten op die anderen laten liggen.

Zorgen zijn er over de omvang van de ambities. Zijn deze niet te groot? Zijn de risico's zakelijk en financieel goed ingedekt? Op projectniveau blijven de prestaties van de corporatie soms achter. In de toekomst verwacht de gemeente harde afspraken te maken over de kostenverdeling bij projecten.

De ambitie van Standvast Wonen om zich in te zetten voor werkende jongeren wordt herkend. Het is de gemeente niet altijd duidelijk wat er precies gedaan wordt. Hetzelfde geldt voor de revitalisering van de bestaande voorraad. Er is onduidelijkheid over de mate waarin ambities worden waargemaakt.

Op macro niveau worden goede afspraken met Standvast Wonen gemaakt, net als op projectniveau. De gemeente toetst zelf het een en ander. Er is geen apart monitorsysteem naar de gemeente toe. De gemeente heeft dit naar eigen zeggen zelf in de hand gewerkt. Er is veel gestuurd op projecten en uitvoeringsstrategieën en veel minder op toekomstvisies. Dit is aan het veranderen, de gemeente wil meer met partners nadenken over de toekomst.

De wijze waarop Standvast Wonen in zaken als de Klachtencommissie en wijkprojecten met bewoners omgaat, is de laatste maanden wat zakelijker geworden. De indruk bestaat dat Standvast Wonen zich meer toelegt op de fysieke verbetering van het bezit in bestaande wijken dan op participatie. De gemeente gelooft zelf echter sterk in de toekomst van participatie. Op dit gebied kan de corporatie veel doen zonder dat het geld kost.

Standvast Wonen heeft prestatieafspraken gemaakt met zowel de gemeente Nijmegen als Beuningen. De laatste versie van de woonvisie van Nijmegen moet nog getekend worden (dit zal binnen afzienbare tijd plaats vinden), waarna prestatieafspraken met de afzonderlijke corporatie gemaakt zullen worden. Ondertekening is vertraagd wegens politieke ontwikkelingen. De definiëring van de term bereikbaarheidsgrens is nog onderwerp van discussie. Nijmegen wenst te sturen op woonlasten, hetgeen niet binnen de landelijk vastgestelde definitie van dit begrip bereikbaarheid past. De gemeente heeft de indruk dat prestatieafspraken eerder een inspannings- dan een resultaatverplichting zijn.

Er vindt drie keer per jaar overleg plaats tussen de wethouders en de vijf grote corporaties. Het is merkbaar dat de corporaties voor dit overleg onderling op sommige onderdelen afspraken maken. Soms worden er stevige discussies gevoerd over de opgaven. Dit wordt niet als hinderlijk ervaren.

De gemeente Beuningen werkt aan een nieuwe woonvisie waaruit prestatieafspraken zullen volgen. De vorige prestatieafspraken gelden nu nog. De gemeente geeft aan goed met Standvast Wonen volgens de Beuningse methode gewerkt te hebben. Dit betekent dat er vanuit ieders belang nagedacht wordt wat goed voor Beuningen is. De gemeente stelt daarbij dat ze het zelf meer zoekt in interactie met Standvast Wonen dan in het vastleggen van afspraken.

De gemeente onderhoudt goede persoonlijke contacten met Standvast Wonen. In het verleden werd de afstand tot Standvast Wonen als groot ervaren. Met de komst van de Woonwinkel verloopt het contact goed en snel. Met het centraal kantoor is er weinig contact. De gemeente Beuningen heeft de fusie met Wst. Beuningen destijds toegejuicht. De Woonstichting was te klein om opgaven te kunnen vervullen.

Zorg- en welzijnsinstellingen

De stakeholders waarmee Standvast Wonen op het vlak van wonen, welzijn en zorg samenwerkt zijn tevreden. Er is een goede wederzijdse communicatie mogelijk vanuit een kritisch zakelijke, maar open houding. Afspraken worden nagekomen. Deze stakeholders omschrijven de corporatie als een hardloper, maar ook als een degelijke organisatie waar de bedrijfsvoering goed is ingeregeld.

De corporatie zoekt samen met de partners naar de invulling van de maatschappelijke opgave, maar heeft er duidelijk haar eigen ideeën over. Het is bij de belanghouders niet bekend of de corporatie een totaal visie heeft op wonen, zorg en welzijn. De stakeholders zijn wel betrokken geweest bij de stakeholdersbijeenkomst. Verdere afstemming vindt op projectniveau, per partij plaats. Hierbij merken de stakeholders niet altijd of er gestuurd wordt vanuit een bepaalde filosofie. Ambities en eventuele bijstelling worden naar hun visie nog in onvoldoende mate teruggekoppeld. Hier ligt nog een communicatie-uitdaging.

De samenwerking komt vaak voort uit de partijen die de corporatie voor een project benaderen. Andersom zoekt Standvast Wonen zelf partijen uit voor specifieke opgaven. Er is relationeel geen sprake van een hoofdaannemer die onderaannemers aanstuurt. De partijen geven aan dat de samenhang tussen doelstellingen en projecten beter kan. Ook zou er meer teruggekoppeld kunnen worden over de resultaten van verschillende projecten zodat partijen onderling beter weten wat ze doen. Het lerend vermogen van Standvast Wonen zelf kan verbeterd worden door hier meer aandacht aan te besteden. Nu kenmerkt de houding van de corporatie zich vooral als faciliterend. Wanneer gezocht wordt naar meer beleidsmatige samenhang heeft de organisatie meer de noodzaak om projecten te evalueren en ervan te leren. Als tip wordt meegegeven meer met huurdersparticipatie te doen.

Ten aanzien van bovenstaande verbeterpunten dient opgemerkt te worden dat er in Nijmegen zeer veel partijen actief zijn; een complicerende factor. Het is nagenoeg onmogelijk om van alle partijen te weten wat ze doen en met hen een samenhangende agenda op te stellen. Standvast Wonen doet hier zelf ook wat aan door samen te werken met Stichting Maat, waar met verschillende aanbieders getracht wordt een gezamenlijke visie op te stellen. Dit leidt tot meer eenheid.

Momenteel verandert er veel als gevolg van wijzigingen in de AWBZ. De partijen hopen dat Standvast Wonen in het gat springt dat hierdoor zal ontstaan. Ze willen graag weten hoeveel financiële ruimte de corporatie heeft voor AWBZ-gerelateerde projecten en dagen de corporatie uit hierin transparant te zijn. Het is het de opgave niet vanuit bestaande oplossingen te denken

Deze opmerking is een constatering van de stakeholders. De visitatiecommissie neemt hier kennis van en onthoudt zich van een mening hierover.

Collega-corporaties

De collega-corporaties typeren Standvast Wonen als echte volkshuisvesters die actief en goed zichtbaar in de stad zijn. Ze steken hun nek uit, zijn actief en de corporatie is met de stad verbonden. Standvast Wonen is er voor de Nijmeegse bevolking. Ze heeft een bezit om jaloers op te zijn. De keuze om er voor (werkende) jongeren te zijn wordt herkend en erkend. Als kritische kanttekening wordt de hoogte van het uitsteken van de nek genoemd. Kan de corporatie op langere termijn haar doelstellingen realiseren? Gaat ze niet erg breed te werk? In hoeverre laat ze zich leiden door de gemeente; is dit samen optrekken wederkerig?

De corporaties maken individueel afspraken met de gemeente Nijmegen. Dit heeft te maken met de cultuur dat de corporaties liever hun eigen partijen zoeken. Bij gebiedsontwikkeling zijn de partijen ook elkaars concurrent, zonder elkaar uit te spelen.

Er is wel een gemeenschappelijke analyse van de doelgroep en overeenstemming van de inspanningen die gedaan moeten worden. De opgaven worden goed verdeeld. Op het vlak van wonen en zorg is de gemeenschappelijke analyse er niet. In de woonvisie is zorg tamelijk abstract benoemd. De recente prestatieafspraken worden getekend eerst na een discussie over de betaalbaarheid van woonlasten. Volgens de collega corporaties investeert Standvast Wonen veel in het voortraject van prestatieafspraken. Er worden veel convenanten gesloten maar daarna wordt het stiller voor wat betreft de vertaling naar concrete acties.

Standvast Wonen maakt onderdeel uit van Kr8. Hierin zijn negen corporaties vertegenwoordigd die onderling afspraken maken over bouwproductie, sloop en verkoop. De harde aantallen die worden afgesproken worden actief bewaakt. De partijen in Kr8 vinden dat Standvast Wonen zorgvuldig is en over het algemeen haalbare doelen stelt, open staat voor samenwerking, haar verantwoordelijkheid neemt op basis van eigen inzicht en een brede maatschappelijke opgave oppakt. Omdat Standvast Wonen weinig gevoelig bezit heeft wordt ze niet als een specifieke stedelijke vernieuwingscorporatie herkend. Er is behoefte om meer met elkaar op te trekken, ook om te voorkomen dat partijen elkaar verstoren. Omdat er in moeilijke wijken een grote opgave ligt, zou de corporatie elders gezamenlijk met andere partijen op kunnen trekken om wijken vitaal te houden. Een kritiekpunt is dat de stedelijke vernieuwingsactiviteiten van Standvast Wonen met een hoog kwaliteits- en daarmee ook een hoog kostenniveau zijn uitgevoerd. Het is de vraag of dat bij toekomstige projecten ook herhaalbaar is.

Er worden kritische kanttekeningen gezet bij de verkoop van sociale woningen in wijken waar de sociale voorraad toch al klein is. Gezien de nevendoelelstelling van de verkoop van woningen – een ongedeelde stad en een betere menging van koop en huur in Nijmegen – is het, volgens de collega corporaties, opmerkelijk dat Standvast Wonen bezit verkoopt in wijken waar al veel koopwoningen zijn.

De resultaten op het gebied van de kwaliteit van de voorraad mogen er volgens de corporaties wezen.

De opgaven worden in Kr8 door de corporaties bepaald. Er wordt geen aparte belanghoudersparticipatie rondom Kr8 georganiseerd. Dat vindt voldoende plaats in aparte gremia.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,9
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,9
Leefbaarheid	7,0
Bijzondere doelgroepen	8,0
Bouwproductie	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,1
T.a.v. ambities en doelen van de corporatie	7,8
Gemiddelde score	7

4.4 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert de onderstaande elementen steeds op basis van de samenvatting van de oordelen van alle uitspraken die stakeholders deden. Deze oordelen zijn steeds gedaan op totaal niveau en nimmer gedaan op de onderliggende prestatievelden.

Beschikbaarheid van betaalbare woningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,9

De stakeholders geven aan dat de corporatie haar doelstellingen bereikt en een beredeneerde keuze maakt door niet in te zetten op nieuwbouw maar revitalisering van de bestaande voorraad.

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,9

Collega-corporaties geven aan het bezit van Standvast Wonen te benijden. Huurders geven aan dat klachten doorgaans adequaat worden opgepakt. Een enkele keer duurt de afhandeling langer dan gewenst. Huurdersvertegenwoordigers zijn goed op de hoogte van de informatie die nodig is over een oordeel. De verankering van de geleverde kwaliteit van producten en diensten ligt in prestatieafspraken met de gemeente. Huurders geven wel aan dat ze eerder bij beleidsformulering betrokken te willen zijn.

Leefbaarheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0

Standvast Wonen behaalt ruim voldoende resultaat op dit prestatieveld. Ze haalt bij bewoners op wat zij belangrijk vinden en initieert en ondersteunt diverse initiatieven om de leefbaarheid te verhogen. De rol die ze naar deze partijen inneemt is voornamelijk faciliterend. Partijen geven aan dat er meer lering getrokken kan worden uit de ervaringen met projecten. Ze zouden meer willen weten van de ambities van Standvast Wonen, zodat gezocht kan worden naar gemeenschappelijke visies. Dit kan de samenhang op beleidsniveau vergroten. Wanneer meer geëxpliciteerd wordt vanuit de beleidsmatige samenhang, heeft dat als voordeel dat de organisatie meer de noodzaak heeft om projecten te evalueren en te relateren aan het beoogde beleid en er aldus van te leren. Erkend wordt dat het wordt Standvast Wonen ook niet eenvoudig wordt gemaakt door de lappendeken die er in de gemeente Nijmegen is aan initiatiefnemers op dit vlak.

Bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0

Op het gebied van Wonen Welzijn en Zorg pakt Standvast Wonen zeer actief een grote hoeveelheid projecten op. Ze werkt hierbij met veel partijen samen en die tevreden zijn over de corporatie. Ze is een betrouwbare partner met een eigen mening, maar die open staat voor andere geluiden. Het is bij de stakeholders op dit terrein onbekend

vanuit welke samenhangende visie er met welke partijen samengewerkt wordt. Er wordt gevraagd om meer kaders, zoals een activiteitenplan en een inzichtelijke visie op wonen en zorg.

Bouwproductie

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0

De stakeholders vinden de bouwambities van de corporatie prijzenswaardig, temeer omdat meestal de doelen – soms met enige vertraging – gehaald worden. De corporatie denkt goed mee over de bouwopgave en neemt daarin beredeneerd haar eigen aandeel, dat door de stakeholders geaccepteerd wordt. Tegelijkertijd hebben de stakeholders zorgen over de hoogte van het ambitieniveau, ook omdat zij vraagtekens zetten bij de financiële en zakelijke risico's die worden aangegaan. Daarbij wordt opgemerkt dat diverse projecten in het verleden vertraging hebben opgelopen. Wel wordt herkend dat het nu beter gaat. Vanuit de gemeente bestaat de indruk dat de prestatieafspraken, dus ook de afspraken over bouwproductie, eerder een inspannings- dan een resultaatverplichting zijn.

Stedelijke vernieuwing

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,1

Standvast Wonen heeft weinig 'gevoelig bezit'. Daar waar ze dat wel heeft zorgt ze voor verbetering, maar wordt de aanpak geschetst als erg kostbaar. Stakeholders geven aan dat er grote risico's gelopen worden en stellen vraagtekens bij de haalbaarheid op lange termijn. Het verkoopbeleid in wijken waar eerder meer dan minder sociale huisvesting nodig is valt niet in goede aarde, mede vanwege het waterbedeefte dat ervan uitgaat. Bewoners van huurwoningen worden op deze manier geconcentreerd in wijken met voornamelijk huurwoningen.

De commissie constateert dat stakeholders verschillend aankijken tegen de achterblijvende prestaties ten opzichte van de planning, de risico's van te hoge ambities en de daadkracht van de corporatie. Er is ruimte voor Standvast Wonen om beter uit te zoeken of haar ambities aansluiten bij de opgave. Er kan meer samenhang gezocht worden met de investeringen van andere partijen. De corporatie zal meer aandacht uit moeten laten gaan naar de vraag of de ambitie op lange termijn haalbaar is, gegeven de financiële en zakelijke risico's die gelopen worden.

Ambities en doelen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8

Stakeholders geven aan dat de corporatie haar sociale gezicht waarmaakt. Ze pakt zaken op die andere corporaties laten liggen, zoals een cultureel centrum en woonwagens. Enkele stakeholders maken zich zorgen over de hoogte van de ambities, maar dat kan ook als een compliment uitgelegd worden, mits risico's goed in beeld worden gehouden. Standvast Wonen steekt haar nek uit met projecten als Vasim, met projecten met veel zelforganisatie als het voormalige krakersbolwerk Grote Broek en de ouderenhuisvesting van PAWO. Ook loopt ze niet weg voor lastige trajecten als de herinrichting van een woonwagenkamp.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Standvast Wonen is met veel partijen relaties aangegaan. De partijen zijn geneigd zich positief uit te spreken over de samenwerking maar er is een wisselend beeld. De commissie constateert dat dit haast niet anders kan met zoveel stakeholders met verschillende belangen. Een aandachtspunt is de communicatie naar stakeholders. Niet altijd worden communicatiemiddelen toereikend gebruikt. Resultaten van een stakeholdersbijeenkomst zijn niet teruggekoppeld. Ook kan de corporatie meer aandacht besteden aan verificatie van ambities en resultaten bij de stakeholders. Dit is voor hen onduidelijk

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,6;
- Planning: 7,1;
- Monitoring: 7,1.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Standvast Wonen, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

5.1 Kernegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

Kernegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	40.408	41.270	37.888
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	175.834	177.371	159.816
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	15.062	16.049	13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	20.039	18.254	16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	31.393	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	28.720	28.013	27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	1.477	1.437	1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.865	5.125	4.894
- netto kasstroom na rente	856	789	684
Rentedekkingsgraad in %	1,6	1,5	1,5
Schuldverdien ratio in %	36,7	40,4	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.407	1.317	1.396
Aantal VHE per fte	94	93	88
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	31,8	21,6	19,5
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	285	323	325
- Mutatieonderhoud	121	188	205
- Planmatig onderhoud	483	1052	915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	4.193	11.948	15.948
Continuïteitsoordeel	A1	85%	81%
Solvabiliteitsoordeel	voldoende	97,5%	98,6%

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2010*

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

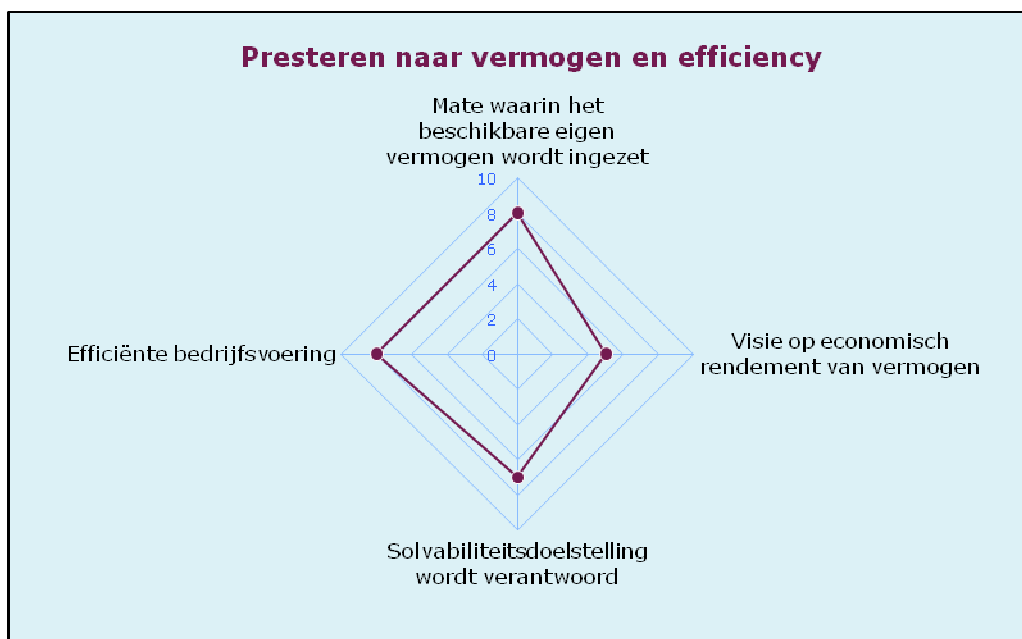
Op basis van de prognosegegevens 2008-2012 komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) tot de conclusie dat de voorgenomen activiteiten over de gehele vijfjaarsprognoseperiode als passend worden beoordeeld bij de vermogenspositie en de continuïteit voldoende is gewaarborgd (continuïteitsoordeel A1). Standvast Wonen heeft voor het CFV de vermogensontwikkeling naar

bedrijfswaarde in beeld gebracht. Daarnaast geeft ze haar financiële prognoses weer op basis van kasstroomoverzichten, en historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. De ontwikkeling van het volkshuisvestelijke vermogen vertoont een dalende lijn richting de ondergrens volgens CFV in 2014 maar blijft binnen de kaders.

5.3 Efficiency

Standvast Wonen werkt volgens de CFV-gegevens efficiënt. Op 2009 na liggen de bedrijfslasten benedengemiddeld. Per verhuureenheid liggen deze rond de €1.200 versus €1.396 landelijk. De piek in 2009 is te verklaren door de inhuur van extern personeel. In de periode 2006-2008 stegen de bedrijfslasten benedengemiddeld en ook vanaf 2010 is een lage stijging te verwachten. Standvast Wonen heeft weinig personeel in relatie tot haar bezit en de opgaven. Ook de personeelskosten per fte zijn benedengemiddeld. De onderhoudslasten liggen op 62 procent van het landelijke gemiddelde. De investeringen in woningverbetering zijn zelfs slechts een derde van het landelijk gemiddelde. Toch heeft Standvast Wonen volgens collega-corporaties een bezit om "de vingers bij af te likken".

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	8,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	5,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	8,0	10%
Gemiddelde score	8	

5.5 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar vermogen en efficiëntie met een 8. Het beleid van Standvast Wonen is er op gericht om het vermogen optimaal in te zetten zonder dat de vermogensgrens in het kader van de continuïteit wordt geschaad.

Mate waarin het beschikbaar eigen vermogen wordt ingezet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Deze beoordeling is niet alleen ingegeven door de beoordeling van het Centraal Fonds met de A1 status. Standvast Wonen laat om met haar eigen woorden te spreken "geen vermogen onnodig op de plank liggen". Hetgeen de commissie ook heeft kunnen constateren. De ontwikkeling van het vermogen loopt over drie jaar tegen de ondergrens van het Centraal Fonds aan, dus er dient wel een vinger aan de pols te worden gehouden.

De wijze waarop Standvast Wonen haar vermogen beheert, is conform de eisen van het Centraal Fonds. Er wordt gerekend met bedrijfswaarde en een bestemd eigen vermogen. Verkooppotentie en risicoscenario's worden in beeld gebracht. Deze sturingsinformatie wordt vastgelegd in meerjarenbegrotingen. Zoals reeds vermeld kan een nadere jaarlijkse financiële uitwerking van het bestaande voorraad gedeelte in het strategisch voorraadbeleid, het dynamische karakter van de prognoses en de reeds gehanteerde risicoanalyses versterken.

Visie op economisch rendement van vermogen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

De corporatie sluit volgens eigen zegge aan op de rendementsnorm van het CFV. Het treasury statuut stelt dat Standvast Wonen de ontwikkelingen op de financiële markten als gegeven accepteert. De commissie is van mening dat doordat de corporatie anticipeert op de kasstroom, het rendement op het totale vermogen van belang is. En dus ook een visie op het rendement op het eigen vermogen. Zeker waar er een heldere visie is op de vermogensinzet, mag een visie op het rendement op het vermogen niet ontbreken.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De commissie waardeert dit onderdeel mede gezien het CFV oordeel met een 7,0.

Standvast Wonen heeft als uitgangspunt gedefinieerd dat de solvabiliteit, op basis van de huidige waarderingsgrondslagen ten minste 10 procent moet bedragen. Dit is het belangrijkste toetsingskader voor het programma van investeringen en desinvesteringen (verkoop en sloop). Op basis van de tussentijdse rapportages en de voorgestelde investeringsplannen kan Standvast Wonen, indien nodig, bijsturen om binnen de gestelde kaders te blijven.

Standvast Wonen rekent basisscenario's door, rekening houdend met project-, verkoop-, verhuurexploitatie- en renterisico's.

Efficiënte bedrijfsvoering

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0

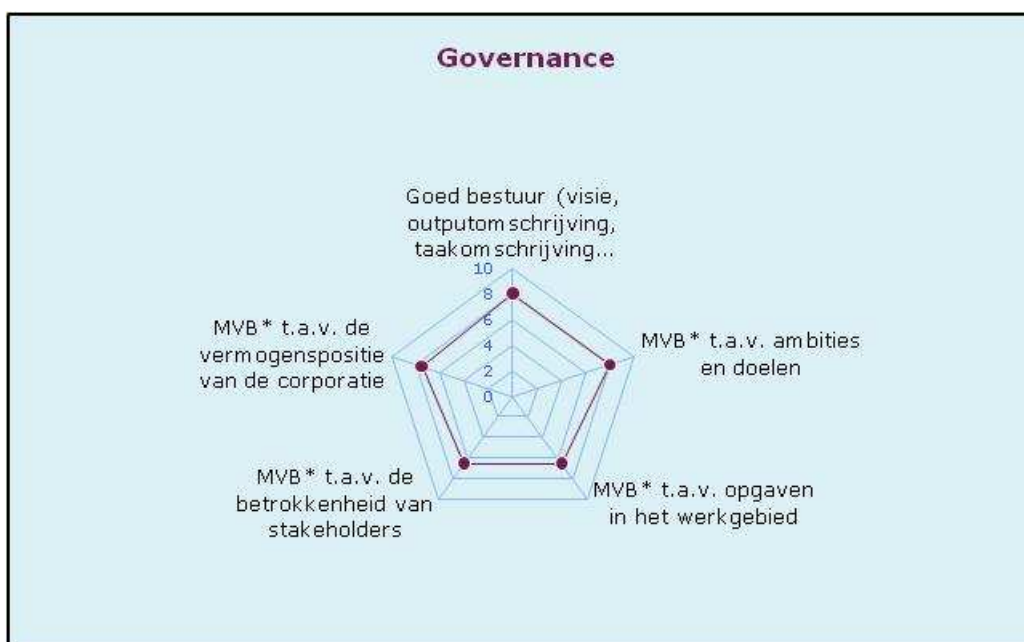
Op basis van de bovengenoemde indicatoren ziet het er naar uit dat de corporatie efficiënt te werk gaat. Een expliciete constatering kan niet van de commissie verwacht worden. Daarvoor is het onderzoek niet diepgaand genoeg. Tevens is de commissie geattendeerd op het feit dat nog niet alle opgaven ook voldoende integraal worden benaderd. Dit laatste zou naar mening van de interne stakeholders tot een verdergaande verbetering van de efficiency leiden.

Standvast Wonen heeft veel nevenstructuren. In deze private bedrijfsonderdelen worden risico's ondergebracht. In het kader van transparantie, efficiency en fiscaliteit is in het verleden het aantal nevenstructuren teruggebracht, maar met nieuwe regelgeving lijkt het zinvol om deze structuren weer leven in te blazen. Eventuele efficiencybeperking wordt geaccepteerd om daarmee een betere risicospreiding te bewerkstelligen.

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 sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	8,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	8,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	6,5
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	6,5
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	7,5
Gemiddelde score	7

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert Governance met een 7. De beoordeling beslaat zowel 'goed bestuur' als 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden'.

Goed bestuur

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0. Standvast Wonen en haar RvC hebben een heldere visie op toezicht houden. Toezicht op de directie wordt gehouden door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC bestaat uit 7 leden. De huurdersvereniging heeft het recht een bindende voordracht te doen van twee leden in de RvC. De RvC werkt volgens reglement dat in 2007 is herzien om te voldoen aan de AedesCode. Op een punt gaat het verder dan in de Code is voorzien. In plaats van de eisen dat de meerderheid van de commissieleden onafhankelijk is, eist ze dat alle commissieleden dat zijn. Over de gewenste output van de RvC zijn er in het reglement en in het statuut uitgangspunten opgenomen. Zij houdt toezicht en geeft gevraagd en ongevraagd advies over minimaal een reeks vastgestelde onderwerpen.

De RvC legt in het jaarverslag verantwoording af over haar eigen functioneren. Hiervoor is een apart hoofdstuk in het jaarverslag opgenomen. Eenmaal per jaar evalueert de RvC haar eigen functioneren. Bij deze vergadering wordt vaak een onafhankelijke externe deskundige betrokken. Ook heeft de RvC jaarlijks een gesprek met de vertegenwoordiging van het huurderplatform en een jaarlijks gesprek met de OR. Tijdens deze gesprekken legt men, in materiële zin, ook verantwoording af over het eigen functioneren.

De samenstelling van de RvC is te vinden op de website van Standvast Wonen. Naast de profielschets is hieruit op te maken hoe het rooster van aftreden eruit ziet, wie zitting heeft in welke commissie en welke beloningen zijn toegekend. De RvC kan worden gekenmerkt als gebalanceerd: de voor het toezicht op de woningcorporatie benodigde kennis is in voldoende mate vertegenwoordigd.

Aan de hand van periodieke rapportage volgt de RvC de prestaties van Standvast Wonen op volkshuisvestelijk, maatschappelijk en financieel gebied en op het gebied van personeel en organisatie. Het is zichtbaar dat de organisatie op een goede manier van het middel Balanced Score Card gebruik maakt. Tussen de directie en de voorzitter van de RvC vindt periodiek overleg plaats, deels ter voorbereiding van de vergaderingen van de RvC, deels ter vervulling van de klankbordfunctie. In het reglement is vastgelegd welke stukken de RvC minstens een keer per jaar krijgt. De wijze van informatievoorziening door het bestuur ten behoeve van de raad is onderdeel van de zelfevaluatie van de RvC. Deze verloopt naar wens.

De RvC van Standvast Wonen bepaalt of het intern toezicht voldoet aan haar eigen criteria voor goed intern toezicht door te kijken naar:

- Het hoofdstuk van de RvC in het jaarverslag. Dit vormt aanleiding om na te denken over het functioneren van de RvC.
- De jaarlijkse vergadering over het eigen functioneren, een gelegenheid om het functioneren van de RvC tegen het licht te houden. Hiervoor wordt de taakstelling van de RvC en haar commissies gebruikt.
- Bij de wijziging van de RvC-samenstelling wordt ook altijd bewust stil gestaan bij de profielen van de RvC-leden.

Dit zijn ook de momenten om eventueel onvoldoende presteren aan de orde te stellen. Bovendien kan de voorzitter van de RvC rechtstreeks niet-functionerende leden, evenals de directeur-bestuurder, aanspreken.

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk ten opzichte van Standvast Wonen. Er bestaan geen overlappings met andere bestuurlijke functies. Geen van de commissarissen is in dienst (geweest) van Standvast Wonen of onderhoudt een directe band met leveranciers of afnemers van de corporatie. Geen van de commissarissen verleent andere diensten aan Standvast Wonen dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC, of onderhoudt banden met Standvast Wonen, hetzij direct of indirect, buiten zijn commissariaat.

De RvC heeft de laatste periode voornamelijk gestuurd op financiële sturing en de risicobeheersing van projecten. De grootste risico's worden gelopen bij projecten. Daarom heeft de RvC actief toezicht gehouden op de professionalisering van zowel het vastgoedmanagement als de kasstroomsturing. De RvC wil de projecten beter in onderlinge samenhang bezien. Dit zou gezocht kunnen worden door bij een ontwikkelbesluit en realisatiebesluit aan te sluiten bij het geheel aan bouwprojecten, en de bestaande voorraad en de gevolgen voor de meerjarenontwikkeling van de kasstromen. De meerjarenbegroting biedt al veel inzicht. Het model zou de gevolgen van verschillende scenario's op de kasstroom te samen met de basis van het strategisch voorraadbeleid nog beter inzichtelijk kunnen maken.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

Standvast Wonen heeft bij haar stakeholders op diverse momenten betrokken bij de vormgeving van de koers 2010-2014. Dit heeft ze via interviews en een gemeenschappelijke bijeenkomst gedaan. Uit de interviews is gebleken, dat de stakeholders hierover te spreken zijn. Enkele stakeholders gaven aan dat ze daarna echter niets meer hebben vernomen van wat er met hun input is gedaan. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de faciliterende rol die Standvast Wonen inneemt. Door een andere positiebepaling zou de betrokkenheid van stakeholders meer op kunnen leveren. De film die in het kader van de stakeholderbijeenkomst is gemaakt is niet bij iedereen bekend. Op projectniveau worden stakeholders betrokken bij stedelijke vernieuwing. Standvast Wonen gaat duurzame verbanden aan met stakeholders, vastgelegd in convenanten.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Focus op doelgroep (<modaal, focus op ouderen en starters)	9	8	8	8	8,7
Bijzondere doelgroepen	8	8	8	7	7,9
Kwaliteit van de dienstverlening	9	8	8	8	8,7
Keuzevrijheid in woningaanbod	8	8	8	8	8,0
Inlopen woningtekort	7	7	7	6	6,9
Herstructurering	8	8	8	7	7,9
Wonen-zorg-welzijn (realiseren vastgoed en infrastructuur)	8	7	7	8	7,8
Samenwerken met andere partijen	8	8	7	7	7,8
Prijsbeleid	8	8	7	8	7,9
Gemiddelde score	8,1	7,8	7,6	7,4	8,0

Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing.
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	9	8	7	7	8,5
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8,0
Leefbaarheid	8	8	7	7	7,8
Bijzondere doelgroepen	8	8	7	7	7,8
Bouwproductie	7	7	7	7	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	7	6	6	6,8
Overige opgaven					nvt
Gemiddelde score	7,8	7,7	7,0	7,0	8

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	8	7	7,9
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	7	8	7,9
Leefbaarheid	7	7	7	7	7,0
Bijzondere doelgroepen	8	8	8	8	8,0
Bouwproductie	7	7	7	7	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6	7	6	6	6,1
Overige opgaven					nvt
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	8	8	7	7	7,8
Gemiddelde score	7,4	7,6	7,1	7,1	7

Toelichting:

- I. De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- III. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.*
- IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,7	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	5,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	7,0	10%
De corporatie presteert efficiënt	ja	8,0	10%
Gemiddelde score		7	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	6,5	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	6,5	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	7,5	20%
Gemiddelde score	7	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Organisatie

- Koers 2006-2009
- Koers 2010-2014
- Jaarverslag 2006
- Jaarverslag 2007
- Jaarverslag 2008
- Jaarverslag 2009
- Kwartaalrapportages 3^e kwartaal 2008 t/m 2^e kwartaal 2010
- BSC-card
- Competentiemanagement
- Integriteitscode
- Organisatiecultuur 2009
- Evaluatie urenregistratie
- Organogram
- Projectfasering beschrijving algemeen
- ICT Beleid 2010-2014
- Informatiebeleidsplan Standvast Wonen 2006-2009

Financieel

- Begroting 2006 en meerjarenbegroting 2006-2010
- Begroting 2007 en meerjarenbegroting 2007-2011
- Begroting 2008 en meerjarenbegroting 2008-2012
- Begroting 2009 en meerjarenbegroting 2009-2013
- Begroting 2010 en meerjarenbegroting 2010-2014
- Financiële uitgangspunten Standvast Wonen 2010
- Jaarrekening 2006
- Jaarrekening 2007
- Jaarrekening 2008
- Jaarrekening 2009
- Analyse Corporatie in Perspectief 2010
- Analyse Corporatie in Perspectief 2009
- Brief reactie oordeel WWI 2009 - 2014 naar CFV 25-01-2010
- Managementletter 2009 accountant
- Controlerapport 2009 accountant
- Memo CorpoData 2010
- Analyse bedrijfslasten
- Financiële kaderstelling SW 2010
- Treasury statuut en beleidsplan

Beleid

- Wijkaanpak
- Communicatie bij energieplan
- Communicatiebeleidsplan definitieve
- Memo gemeente Beuningen

- Memo inzake huurbeleid
- Memo labeling verkoop
- Memo lokaalmaatwerk voor minima
- Memo verkoopbeleid
- Nieuw verkoopbeleid
- MT solids
- MT subsidiescan
- Projectplan energie
- Uitgangspunten Standaard Sociaal Plan

RvC

- Reglement en werkwijze RvC (2002)
- Notulen 2008
- Notulen 2009 .
- Notulen 2010 (t/m september)
- Verslag RvC en OR 2008
- Verslag RvC en OR 2009
- Verslag overleg RvC-huurdersplatform 2008
- Plan auditcommissie
- Verslag studiemiddag mei 2008

Opgaven

- Prestatieafspraken Wonen, Nijmegen 2006-2009
- Prestatieovereenkomst tussen de gemeente Nijmegen en Standvast Wonen 2006-2009
- Prestatieafspraken met de gemeente Beuningen 2005-2007
- prestatieovereenkomst met gemeente Beuningen 2009-2010
- Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2015
- Woonvisie Beuningen
- Woonvisie Nijmegen 2009-2010
- Woonvisie Nijmegen resultaten 2009 en uitvoeringsprogramma 2010 – 2014
- KR8-inventarisatie 2010
- Speerpunten_KR8_2010
- Kr8-ige verstedelijkingsafspraken 2010-2020
- Alle wijkplannen

Overeenkomsten

- Intentieovereenkomst studentenkerk
- Intentieovereenkomst T-huis Limoslaan 10
- Overeenkomst met publiekszaken van gemeente nijmegen
- Partnership overeenkomst buurtbemiddeling nijmegen
- Partnershipovereenkomst met futsal chabbab
- Partnershipovereenkomst SRRN
- Samenwerkingsovereenkomst definitief met huurderorganisaties
- Convenant Tandem

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Dhr. Visser
- Mevr. V.d. Aalsvoort
- Dhr. Jasper
- Mevr. Wolff

Directeur/bestuurder

- Dhr. van Grinsven

Managementteam

- Mevr. Lamers
- Dhr. Kempers

Medewerkers en OR

- Dhr. Vos
- Mevr. Bierman
- Dhr. Gerritse
- Dhr. Van Aerle

Huurders

- Dhr. Reekers / HBS
- Dhr. V.d. Broek / Pawo
- Mevr. Pappot / Pawo
- Dhr. Repkes / HBVB
- Dhr. Spierings / Grote Broek

Collega corporaties

Platform Nijmeegse Corporaties

- Dhr. Kip / Portaal
- Dhr. Hamers / Talis
- Mevr. Ros / SSHN
- Dhr. Berkhout / Gemeenschap

Kr8- corporaties

- Dhr. Holwerda / Lingewaard
- Dhr. Peters / Laris

Gemeentes

Wethouders Nijmegen

- Dhr. V.d. Meer
- Dhr. Tas
- Mevr. Kunst

Ambtenaren Nijmegen

- Dhr. Hamming
- Dhr. Steijn
- Dhr. Panthophlet

Ambtenaren Beuningen

- Dhr. Van Diemen
- Mevr. Van Heerde

Zorg/Welzijn

- Dhr. Muilenburg / Driestroom
- Mevr. Van Baardewijk / SWON
- Dhr. Hofhuizen / RIBW
- Mevr. Plass / Tandem
- Dhr. Smid / Pluryn
- Dhr. Verhulst / OBG
- Dhr. Vos / ZZG
- Mevr. Janssen-Sengers / Waalboog
- Dhr. Swinkels / Huize Rosa
- Mevr. Bolek Tokgöz / Inter-lokaal
- Mevr. De Vries / NIM
- Dhr. Glaudemans / Vasim
- Dhr. V.d. Goor / Vasim

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.

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:
Santen, drs. H. van

Geboorteplaats en -datum:
Kedichem, 24 juli 1952

Woonplaats:
Gorinchem



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- HBS-A
- Prop. Nederlands recht
- Doct. fiscale bedrijfseconomie

Loopbaan:

- 2002 – heden: visitator Raeflex
- 1998-2010: Wethouder: o.a. RO, vhv, grondzaken BWT, P&O, verkeer en vervoer, lid (regionale) colleges
- 1994-1998: Raadslid en fv (lokaal en regionaal)
- 1985-1998: Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1980 - heden: Diverse bestuurslidmaatschappen binnen en buiten de vhv
- 1980 – heden: Commissariaten binnen de vhv, waterleidingsector en een ontwikkelingsmaatschappij.

Nevenfuncties:

- 2010- heden: Voorzitter Raad van Commissarissen MerwedeLingLijn Beheer BV
- 2010- heden: Voorzitter Van Andel-Spruijt Natuurcentrum, Gorinchem
- 2010- heden: Voorzitter Stichting A27 (PPS Gemeenten Gorinchem/Werkendam, Kamers van Koophandel en bedrijvenkringen
- 2010- heden: Lid intervisieteam Groene Hart Gemeenten/Woerdens Beraad
- 2008- heden: Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 2000 -heden: Lid van de Raad van Toezicht/Bestuur van het Ontwikkelings- en Stimuleringsfonds Gorinchem/Stichting Lingeburcht; v.a. 2006 Fonds Ontwikkeling Wonen en Welzijn (statutair • aftredend juli 2010)
- 1999 - heden: Voorzitter van de Huisvestingsklachtencommissie van de Gemeente Lingewaal

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Standvast Wonen te Nijmegen

visitatieweek: 47 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : De heer drs. H. van Santen

Geboortedatum : 24-7-1952

Handtekening : 

Datum : 10-8-2010

ABN AMRO : 2422.62.791
KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vs vs. 2.0

Raeflex Catharinenkade 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Algemeen commissielid:

Naam, titel, voorletters:
Blankenstein, ing, P.J.

Geboorteplaats en -datum:
Amsterdam, 19 maart 1946

Woonplaats:
Hilvarenbeek

**Huidige functie:**

- Vml voorzitter Raad van Bestuur, van de personele Unie van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg-zuid

Onderwijs:

- NOIB (Nijenrode)
- HTS-bouwkunde
- HBS

Loopbaan:

2006 - heden:

- Zelfstandig adviesbureau;
- Visitator Raeflex;
- Voorzitter Comité Herstructurering Westermarkt (CHW);
- Voorzitter Triborgh Bouwontwikkeling vof

Voor 2007

- Voorzitter RvB van een personele unie van TBV Wonen en Zorgcentrum Tilburg-zuid. Daar aan voorafgaand, algemeen directeur TBV Wonen
- Interim-manager bij NWR
- Directeur van de stichting Aristoteles (een monumenten restaurerende instelling te Amsterdam) en van Restauratie atelier Uijlenburg
- Hoofd financieel economische documentatie en voorlichting NWR
- Bestuurs- en organisatieconsulent NWR

Nevenfuncties:

- Bestuurslid van het Centrum voor architectuur en stedenbouw Tilburg en omstreken (Cast)
- Lid Raad van Toezicht stichting Kompaan en de Bocht (jeugdzorg /vrouwenopvang)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Standvast Wonen te Nijmegen

visitatieweek: 47 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer ing. P.J. Blankenstein

Geboortedatum

: 19-03-1946

Handtekening

: 

Datum

: 10-08-2010

ABN AMRO : 2422.82.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 806B / 3542 RB Utrecht / (0)31 230 31 59 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Secretaris:

Naam, titel, voorletters:
Groenland, drs., M.

Geboortedatum en -plaats
Breda, 8 september 1978

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Consultant bij Quintis

Onderwijs:

- 1998-2004 – Universiteit van Amsterdam, Planologie

Loopbaan:

- 2010 – heden Secretaris Raeflex
- 2010 – heden Consultant bij Quintis
- 2009 - 2010 Beleidsadviseur Vastgoed bij Dudok Wonen
- 2005 - 2009 Programmamedewerker SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting)
- 2006 Stage bij afdeling strategie & innovatie van corporatie Parteon
- 2005 Junior bij Jonge Honden, detachingsbureau voor junioren
- 2002 - 2004 Junior adviseur bij De Regie BV

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondertekende, lid van de visitatiecommissie van:

Standvast Wonen te Nijmegen

visitatieweek: 47 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer drs. M. Groenland

Geboortedatum : 0-9-1978

Handtekening : 

Datum : 30-8-2010

ABN AMRO : 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vo vs. 2.0

Raeflex Catharijnsingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8066 / 3503 RB Utrecht / (030) 230-31-50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70 procent. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10 procent.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20 procent mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: uitmuntend (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). 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:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmuntend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmuntend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmuntend (10-9)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Goed (8-7)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

Goed (8-7)

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

Onvoldoende (4 of lager)

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

Goed (8-7)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

(Bijna) Voldoende (6-5)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

Onvoldoende (4 of lager)

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen (Koers 2006-2009)	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Focus op doelgroep	Huisvesten van met name mensen tot een modaal inkomen, met de focus op ouderen en starters	<u>Jaarverslag 2009:</u> 23% van onze huurders ontvang hun huurtoeslag via standvast wonen <u>CiP 2010:</u> 90% van de woningen is goedkoop of betaalbaar	Speerpunt is verlegd naar werkende/lerende jongeren en oud kunnen worden in eigen buurt	8,7
Bijzondere doelgroepen	10% van de nieuwbouw is bestemd voor bijzondere doelgroepen	<u>Kwartaalrapportages 08-10:</u> 10% van de nieuwbouw voor deze doelgroepen in samenwerking met RIBW, de Driestroom, GGZ en Pluryn	10% van de nieuwbouw is bestemd voor bijzondere doelgroepen	7,9
Kwaliteit van de dienstverlening	Goed onderhouden woningen, nakomen van afspraken, schoon, heel en veilige buurt	<u>CiP2010:</u> Investerings in klachtenonderhoud 2007: 170 2008: 297 2009: 285, Referentie-corporatie: 323 Investerings planmatig onderhoud: 2007: 346 2008: 364 2009: 483, Referentie-corporatie: 1052 <u>Jaarverslag 2009:</u> Investeren ruim € 400.000,- per jaar aan leefbaarheid. In de meeste gevallen gaat het om verbeteren beeldkwaliteit, o.a. plaatsen van schuttingen, achterpad verlichting en de inkoop van buurtbemiddeling en financiële begeleiding bij huurachterstand. <u>Kwartaalrapportages 2007-2009:</u> Huurdersenquête <i>prettig wonen</i> 2007: 7,7 2008: 7,5 2009: 7,3 <i>prettige</i>	Focus op woningen met kwaliteit, Behoud KWH label Een luisterend oor naar de samenleving Investerings in energie: transformatie woningbezit naar minimaal label B in 10 jaar. Investering 4 mln. Uitbreiding wijkbeheer met 1 fte Uitbreiding vaklieden met 2 fte Inkopen buurtbemiddeling	8,7

Ambities	Meetbare doelen (Koers 2006-2009)	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	Behouden KWH-label	<p><i>woonomgeving:</i> 2007: 7,0 2008: 7,3 2009: 7,0</p> <p>Score KWH- label 2008: 7,7 2009: 7,8 2010: 7,9</p> <p>Score Prettig wonen, bewoners- tevredenheids- onderzoek: op eigen norm (7): 2007: 7,7 2008: 7,5 2009: 7,3</p>		
Keuzevrijheid	<p>Gevarieerd woningbezit in aanbod en prijs</p> <p>Woningverkoop: vanaf 2008 gemiddeld 90 woningen per jaar via "Slimmer Kopen"</p>	<p>24% goedkoop, 66% betaalbaar, 10% duur</p> <p>Verkooprealisatie: 2007: 30 2008: 93 2009: 76</p>	Focus woningbezit is verlegd naar Vitale leefgemeenschappen: 85% betaalbaar, 10% bereikbaar, 5% duur.	8,0
Inlopen woningtekort	Samen of alleen ontwikkelen tussen 2005 en 2010 van minimaal 500 – 740 koop- en huurwoningen	<p>2009: 118 woningen 2008: 92 woningen 2007: 102 woningen 2006: 117 woningen</p> <p>Totaal: 429 woningen</p>	Gemiddeld 100 nieuwe woningen per jaar (75 huur/25 koop) 80% in de bestaande stad	6,9
Herstructurering	<p>Herstructurering Beuningen: Centrum Oost</p> <p>Olden-Tempel</p> <p>Nijmegen: Volksbelang</p> <p>Lankforst</p> <p>Nijmegen: Malvert</p> <p>Toekomst-onderzoek Hengstdal</p>	<p>Herstructurering Beuningen Oost is wordt in delen uitgevoerd (Oranjekwartier)</p> <p>Beuningen Olden Tempel wordt in delen uitgevoerd, verwachte realisatie vanaf 2011</p> <p>Nijmegen: Volksbelang is uitgevoerd</p> <p>Lankforst, is uitgevoerd</p> <p>Malvert wordt in delen uitgevoerd, zal naar verwachting in 2011 starten</p> <p>Hengstdal is nog in onderzoek</p>	Gemiddeld 100 woningen per jaar In 10 jaar tijd alle woningen gemiddeld op energielabel B Wijkplannen leidend voor strategische keuzes woningbezit	7,9
Wonen-zorg-welzijn	Creëren van vastgoed en infrastructuur voor zorg- en welzijnsvoorzieningen	Ruim 200 woningen voor vormen van onzelfstandig wonen Realisatie van Domushuis samen met Leger des Heils (2011) Woonbegeleiding door Iriszorg voor mensen met psychische	<p>Naast wonen-zorg-welzijn ook activiteiten op wonen-werken-leren.</p> <p>Focus ligt niet op aanpasbaar bouwen (levensloopbestendige woningen), maar op vitale wijken</p>	7,8

Ambities	Meetbare doelen (Koers 2006-2009)	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>problemen.</p> <p>Aandeel ouderen- en gehandicapten-woningen: 8,6% (referentiegroep: 16,4%)</p> <p>Gebruik huurders-arrangement woonzorg- en dienstverlening: 3,3% (referentiegroep: 16,4%);</p> <p>Aandeel toegankelijke woningen: 23,0% (referentiegroep: 28,0%)</p>	(levensloopbestendige buurten).	
Samenwerken	Politie, welzijnswerk, zorginstellingen, huurderorganisatie, makelaar, projectontwikkelaar en gemeente	<p>Prestatieafspraken met gemeente Nijmegen en gemeente Beuningen</p> <p>Deelname aan netwerkoeverleggen in de wijk</p> <p>Projectontwikkeling</p>	Uitbreiding vorige ambities met aangaan van strategische allianties	7,8
Prijsbeleid	<p>Huurprijs gemiddeld 1/3 lager dan maximaal redelijke huur 90% van ons woningbezit is bereikbaar voor mensen met huurtoeslag</p> <p>Meer dure huur voor mensen met inkomen</p> <p>MGE voor starters op de koopmarkt</p>	<p>CiP 2010: De gemiddelde huurprijs is 68% van de maximaal redelijke huur 90 % van onze woningen behoort tot de betaalbare voorraad (huurprijs lager dan € 511,50)</p> <p>Jaarverslag 2009: 2 woningen Oranjekwartier 19 walwoningen in Beuningen</p> <p>Tot en met 2009 ruim 200 woningen verkocht</p>	<p>Invoeren van woonlastenbeleid i.p.v. huurbeleid alleen</p> <p>Visie op duurdere huur geformuleerd (5% van ons woningbezit is dure huur)</p>	7,9

Presteren naar opgaven

Opgaven	Meetbare doelen (Koers 2006-2009)	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer																
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><u>Prestatieafspraken Beuningen en Nijmegen:</u> Standvast Wonen levert in Nijmegen in de periode 2006-2009 350 tot 400 nieuwbouwwoningen op. Hiervan is 90% bereikbare huur en MGE-koopwoningen.</p> <p>90% van de totale woningvoorraad dient in de betaalbare woonvoorraad te blijven.</p> <p>Verkoop van 80 woningen in Nijmegen in de periode 2006-2009</p>	<p><u>Jaarverslagen 06-09:</u> Nieuwbouw: 2006 117 woningen, waarvan 51 met een sociale huur 2007 102 woningen, waarvan 75 met een sociale huur 2008 92 woningen, waarvan 70 met een sociale huur 2009 180 woningen, waarvan 18 onzelfstandig, 19 vrije sector</p> <p><i>Opmerking: nieuwbouw wordt niet met korting verkocht</i></p> <p>Betaalbare woonvoorraad</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>92%</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>92%</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>91%</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>90%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Verkoop woningen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Aantal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>76</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Percentage	2006	92%	2007	92%	2008	91%	2009	90%	Jaar	Aantal	2008	93	2009	76	<p><u>Stedelijke Raamovereenkomst Wonen Nijmegen 2010-2015 en Woonvisie van de gemeente Nijmegen:</u> in de toekomst een grote behoefte zal zijn aan betaalbare huurwoningen. Dit geldt ook voor Beuningen. Echter in Nijmegen dienen daarvoor veel woningen voor bijgebouwd te worden. In Beuningen gaat om het creëren van mogelijkheden voor starters en verkrijgen van doorstroming en niet zozeer om bouwproductie. In de nog te maken bilaterale prestatieafspraken met de afzonderlijke gemeenten, zal blijken wat voor een prestaties op dit gebied dient te leveren.</p>	8,5
Jaar	Percentage																			
2006	92%																			
2007	92%																			
2008	91%																			
2009	90%																			
Jaar	Aantal																			
2008	93																			
2009	76																			
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p><u>Opgaven Beuningen irt tot kwaliteit conform woonvisie:</u></p> <p>Behoud en uitbouw van aantrekkelijke woongemeente, door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanvulling huurwoningen en betaalbare woningen • Herstructurering van wijken met onvoldoende kwaliteit • Doorstromingsbevorderende maatregelen • Participatie van huurders tbv inbreng kwaliteit 	<p>Zie tabellen stedelijke vernieuwing en bouwproductie bij Presteren naar ambities</p> <p><u>Jaarverslag 09:</u> Klanten kunnen keuzes maken bij onderhoud en nieuwbouw. Zij biedt dan ook keuzepakketten aan voor keuken, badkamer en in sommige gevallen ook kleur van het schilderwerk</p>	<p>In 2020 hebben de woningen van Standvast Wonen gemiddeld een energielabel B.</p> <p>Vast te leggen in prestatieafspraken</p>	8,0																

Opgaven	Meetbare doelen (Koers 2006-2009)	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer										
	<p><u>Opgaven Nijmegen conform woonvisie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Behoud cultuurhistorisch erfgoed Nieuwbouw zoveel mogelijk volgens woonkeurcertificaat en het convenant duurzaam bouwen Halen KWH-huurlabel Opstellen van een duurzaam- en milieubeleid <p>In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het gemiddeld aantal te verbeteren woningen en investeringen per jaar.</p>	<p><u>Kwartaalrapportages 08-10:</u> Score KWH- label 2008: 7,7 2009: 7,8 2010: 7,9</p> <p>Duurzaamheidsbeleid in 2010 opgesteld</p> <p>Het aantal te verbeteren woning is volgens kwartaalrapportages jaarlijks gehaald.</p>												
Leefbaarheid	<p><u>Prestatieafspraken Beuningen en Nijmegen:</u> Het sociaal en fysiek beheer van complexen en buurten, zien gemeenten en Standvast Wonen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.</p> <p>Garantie dat budget leefbaarheid in de periode 2006 tot en met 2009 € 550.000 zal zijn, daarnaast zet Standvast Wonen 1 buurtbeheerder en 4 huismeesters in.</p>	<p><u>Jaarverslagen 06-09:</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Activiteiten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>06</td> <td>€ 237.000 aan leefbaarheid 4 huismeesters 2 buurtbeheerders</td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>€ 270.000 aan leefbaarheid 4 huismeesters 2 buurtbeheerders</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>€ 400.000 4 huismeesters 2 buurtbeheerders</td> </tr> <tr> <td>09</td> <td>€ 435.400 aan leefbaarheid 6 buurtbeheerders</td> </tr> </tbody> </table> <p>Contract met het Nijmeegs Instituut voor Maatschappelijk Werk voor buurtbemiddeling</p> <p>Woonbegeleiding</p>	Jaar	Activiteiten	06	€ 237.000 aan leefbaarheid 4 huismeesters 2 buurtbeheerders	07	€ 270.000 aan leefbaarheid 4 huismeesters 2 buurtbeheerders	08	€ 400.000 4 huismeesters 2 buurtbeheerders	09	€ 435.400 aan leefbaarheid 6 buurtbeheerders	<p>Maken bilaterale prestatie-overeenkomsten: creëren van vitale leefgemeenschappen in Beuningen, werken aan leefbaarheid in de wijken in Nijmegen</p>	7,8
Jaar	Activiteiten													
06	€ 237.000 aan leefbaarheid 4 huismeesters 2 buurtbeheerders													
07	€ 270.000 aan leefbaarheid 4 huismeesters 2 buurtbeheerders													
08	€ 400.000 4 huismeesters 2 buurtbeheerders													
09	€ 435.400 aan leefbaarheid 6 buurtbeheerders													

Opgaven	Meetbare doelen (Koers 2006-2009)	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer										
		ingekocht bij Iriszorg. Sponsoring initiatieven als Stichting Beuningen Sportief, Wijkwinkel Nijmegen-Oost, Architectuur Centrum Nijmegen <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Sponsoring</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>€ 6.900</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>€ 5.350</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>€ 29.000</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>€ 45.000</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Sponsoring	2006	€ 6.900	2007	€ 5.350	2008	€ 29.000	2009	€ 45.000		
Jaar	Sponsoring													
2006	€ 6.900													
2007	€ 5.350													
2008	€ 29.000													
2009	€ 45.000													
Bijzondere doelgroepen	Beschikbaar stellen van woningen t.b.v. maatschappelijke opvang en het toewijzen van bijzondere doelgroepen buiten het aanbodsysteem om Gelijkblijvend aantal van 24 Fokuswoningen Gelijkblijvend aantal van 107 woningen voor vormen van gemeenschappelijk wonen In de periode tot 2010 zal het aantal seniorenwoningen met 10% toenemen, in 2006 ruim 400 in bezit 10% van alle nieuwbouw ook bestemd voor	Lokaal maatwerk Aantal maal 2006 83 2007 75 2008 101 2009 94 Aantal is gelijkgebleven Aantal is gelijkgebleven Realisatie van ouderen of seniorenwoningen '06: 'De Kloostertuin' (Weurt), 30 woningen met een sociale huur en geschikt voor toekomstige domoticatoepassingen '07: Geen. In 2007 is de nieuwbouw van het verpleeghuis Margriet in samenwerking met het ZZG geschrapt. '08: Geen. In 2008 heeft men besloten tot een herontwikkeling van het Rosa de Lima-project. Hier komen 74 huurappartementen voor senioren. '09 De Winseling in samenwerking met het OBG huurappartementen voor senioren. Nieuwbouw bijzondere doelgroepen:	10% van de nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen te bouwen 10% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan jongeren van 18 tot en met 35 jaar Kr8: 40 Kamers met Kansen Bilaterale prestatieafspraken Nijmegen en Beuningen	7,8										

Opgaven	Meetbare doelen (Koers 2006-2009)	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>bijzondere doelgroepen</p> <p>Woningvoorraad en flankerende voorzieningen in Beuningen moeten aansluiten op de toenemende vergrijzing en ontgroening. realiseren van servicepunten voor zorg en welzijn in iedere kern van belang</p>	<p>2006</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beuningse Plas 'Slottuin' 10 woningen in samenwerking met Pluryn Werkenrode Groep - 'De Kloostertuin' 9 won. (Weurt) voor stichting De Driestroom - 'Oranjekwartier (Beuningen) 10 won. in samenwerking met Stichting De Driestroom <p>2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 'Woonhof Nieuwe Mol' (Nijmegen) 12 woningen voor het RIBW - 'Pand Aalbers' (Nijmegen) 7 woningen voor het RIBW - 'Klooster' (Weurt) 16 woningen voor het GGZ <p>2008: Geen</p> <p>2009:</p> <p>De Winseling in samenwerking met het OBG, realisatie van 2 groepswoningen voor psychiatrisch-geriatrische patiënten.</p> <p>Naast woningbouw voor Standvast Wonen wordt ook nieuwbouw ontwikkeld in volledige opdracht van een zorgpartij.</p> <p>De realisatie van de woonservicezone in de Kloostertuin in Weurt vormt het pilotproject</p>		
Bouwproductie	<p>Kr8: 700 nieuwe woningen tussen 2006 en 2009</p> <p><u>Prestatieafspraken Beuningen en Nijmegen:</u> In de periode 2006-2009 350 tot 400 nieuwbouwwoningen op in Nijmegen. Hiervan is 90% bereikbare huur en MGE-koopwoningen.</p>	<p><u>Jaarverslagen 06-09:</u> Bouwproductie totaal: 2006: 117 woningen, waarvan 51 met een sociale huur 2007: 102 woningen, waarvan 75 met een sociale huur 2008: 92 woningen, waarvan 70 met een sociale huur 2009: 180 woningen, waarvan 18 onzelfstandig, 19 vrije</p>	<p>2750 woningen in Nijmegen tot 2014. Welk deel Standvast Wonen daarvan zal realiseren, zal vastgelegd worden in een nog te maken bilaterale overeenkomst met de gemeente.</p> <p>Beuningen: minimaal 150 woningen per jaar, aandeel</p>	7,0

Opgaven	Meetbare doelen (Koers 2006-2009)	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	Minimaal 139 woningen in Beuningen in 2005-2006, in 2009 en 2010 jaarlijks ongeveer 50 betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen.	sector Bouwproductie Beuningen: Irenestraat 10 woningen Walwoningen 19 Keizershoeve 42 Amaliaplein 25 Totaal 96 huur Keizershoeve 14 De wachter van stepraad 12 Totaal 26 koop	Standvast Wonen Welk deel Standvast Wonen van deze productie voor haar rekening gaat nemen, moet nog worden vastgelegd in nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Beuningen vast te leggen in nieuwe prestatieafspraken Kr8: tot en met 2014, 666 realiseren	
Stedelijke vernieuwing	Nijmegen: fysieke upgradering en aandacht voor de sociale samenhang tussen bewoners in relatie tot de verbetering van de leefbaarheid. Lankforst: Grootonderhoud van 252 appartementen, tevens verkoop 63 appartementen Volksbelang: Vernieuwbouw van 137 woningen. Start juli 2007, oplevering juni 2009 Malvert: Herstructurering 264 maisonnettes. PvE in 2006, start in 2008 Hengstdal: Visie in 2009-2010 Beuningen: werken aan vitale leefgemeenschappen Centrum –Oost: sloop 50 woningen, nieuwbouw ca 160 woningen in 2004-2009 Olden-Tempel uitwerken visie in concrete plannen en voorbereiding 2005-2007	<u>Jaarverslagen 06-09:</u> Nijmegen Lankforst: afgerond Volksbelang: oplevering 2009 Malvert: wordt in delen uitgevoerd, zal naar verwachting in 2011 gereed zijn Hengstdal: Hengstdal onderzoek in 2009 gestart Beuningen: Centrum Oost: uitgevoerd Olden Tempel: wordt in delen uitgevoerd, verwachte realisatie vanaf 2011 (begroting 2010)	<u>Koers 2010-2014:</u> Creëren van vitale leefgemeenschappen	6,8

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Beschikbaarheid van betaalbare woningen	2007: huisvestingovereenkomst met de gemeente Beuningen en Nijmegen - zie ook prestatieafspraken met gemeente en tabel PnO	- huisvestings-overeenkomsten nageleefd - zie ook prestatieafspraken met gemeente en tabel PnO	- continuering van naleven huisvestings-overeenkomsten - zie ook prestatieafspraken met gemeente en tabel PnO	7,9
Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten	-overleg met huurders - KWH - onderzoek naar woonwensen van bewoners Hatertse Hei (Nijmegen) - huurderenquêtes - woonwinkels in Nijmegen en Beuningen -zie ook prestatieafspraken	-met huurders wordt op diverse niveaus overlegd: 1. Huurderplatform (afgevaardigden uit Beuningen en Nijmegen, 4x per jaar) 2. met de huurdersvereniging van de huurders van Standvast Wonen uit Nijmegen (HBS, 4x per jaar) en met de huurdersvereniging van de huurders van Standvast Wonen uit Beuningen (Huurderbelangenvereniging Beuningen, 4x per jaar). - Het KWH-label is behaald in 2007, 2008, 2009 (2010 is nog niet bekend) - Het Inter-Lokaal verricht voor Standvast Wonen een woonwensen onderzoek in de wijk Hatertse Hei - Standvast Wonen houdt bewonenquêtes - woonwinkels in zowel Beuningen en Nijmegen, daarnaast een Klantencontactcentrum -maken van een sociaal plan bij herstructurering (Nijmegen: volksbelang, malvert, lankforst, olden tempel) - samenwerking met speciale bewonerscommissie bij herstructurering. De bewoners krijgen daarbij ondersteuning van een onafhankelijk deskundige, die zij zelf mogen aanstellen en die betaald wordt door Standvast Wonen. Deze persoon leidt ook de vergaderingen. - samenwerking met de afdeling publiekszaken bij verhuizingen en	- maken van nieuwe prestatieafspraken met beide gemeenten - voortzetten van overleggen met huurders - opstellen van een document over evenredige vertegenwoordiging van de huurders van Beuningen - opstellen visie op participatie van huurders in bewonerscommissies - digitaal klantenportaal - het streven is om elk jaar het KWH-label te behouden -voortzetten van werkwijze bij herstructurering -voortzetten overleg met de OR en werkwijze OR - experimenteren met after sale enquêtes - website aanpassen op uitkomst van de visie op klantbenadering - huisgesprekken gekoppeld aan de energieprojecten - samenwerking met publiekszaken continueren - pilot gezamenlijk woonloket in Beuningen met de gemeente Beuningen	7,9

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
		bestandsvergelijkingen		
Leefbaarheid	<p>-in gezamenlijkheid met stakeholders aanpakken van leefbaarheid</p> <p>- sociale vaklieden</p> <p>- in KR8-verband in samenwerking met de Hogeschool Arnhem opzetten van de opleiding Sociaal Architect (post HBO)</p> <p>- Het Inter-Lokaal inventariseert in de wijk Hatertse Hei ook de problemen achter de voordeur en begeleidt mensen naar hulp</p>	<p>- overleg op wijk(en)niveau met politie, maatschappelijk werk, gemeente</p> <p>- overleg op wijkniveau met bewonerscommissies (huurders Standvast Wonen)</p> <p>- overleg op wijkniveau met bewonersplatforms (met bewoners Standvast Wonen, maar ook met andere mensen uit de wijk, bijvoorbeeld van andere corporaties zoals in de malvert)</p> <p>- de sociale vaklieden zijn de oren en ogen van Standvast Wonen bij de mensen thuis, zij houden zich bezig met de fysieke gesteldheid van de woning, maar informeren ook naar het welzijn van de bewoner. Wanneer zij vermoeden, ondernemen zij gepaste actie.</p> <p>- 2 woonconsulenten hebben inmiddels de opleiding tot Sociaal Architect succesvol afgerond</p> <p>- Het Inter-Lokaal is bezig de problemen achter de voordeur te inventariseren en mensen naar hulp te begeleiden</p> <p>- 2009 & 2010 Inhuren van NIM voor het project 'vrijwillige buurtbemiddeling' en schuldhulpverlening in Beuningen en Nijmegen</p> <p>- onderzoek naar noodzaak wijkservicepunten Weurt/Hengstdal</p> <p>-2008, 2009, 2010 Financieel ondersteunen van de stichting ter bevordering van Fustal Chabbab</p> <p>- 132 uur opbouwwerk door welzijnsorganisatie Tandem in de Malvert</p> <p>- afspraak met Iriszorg voor woonbegeleiding voor huurders die dat nodig hebben</p>	<p>- voortzetten van overleggen</p> <p>- smeden vitale coalities en strategische allianties</p> <p>- continueren manier van werken van sociale vaklieden</p> <p>- meer werknemers de opleiding laten volgen</p> <p>- binding met wijken in de bestaande stad</p> <p>- voortzetten buurtbemiddeling en schuldhulpverlening met het NIM</p> <p>- wat kan het NIM betekenen bij de uitvoering van de wijkplannen?</p> <p>-vervolgactie op noodzaak wijkservicepunten</p> <p>- voortzetten van financiële steun voor Futsal Chabbab tot 2013 (daarna herowegen)</p> <p>- voortzetting opbouwwerk Malvert voor de komende jaren is onduidelijk door komende herstructurering</p> <p>- bespreken van gedigitaliseerde wijkplannen met klanten/professionals op het moment dat Standvast Wonen iets gaat ondernemen in de wijk</p> <p>- voortzetten woonbegeleiding met Iriszorg</p>	7,0

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg)	<ul style="list-style-type: none"> -bieden van stages -continueren samenwerkingsverband met stichting de De Driestroom en het RIBW Rivierenland (doel waar gewenst en noodzakelijk de samenwerking aan gaan: zie convenant) - overeenkomst met het GGZ voor de verhuur van 16 woningen in het klooster in Weurt - plan om samen met het ZZG nieuwbouw te plegen voor verzorgingshuis Margriet - afspraken met woongroepen Non Solus (Tolhuis), De Sprong en Mozaïek (Limos) - aankoop van het voormalige gemeentelijke informatiecentrum (T-huis) op het Limosterrein (Nijmegen) en dit een maatschappelijke functie geven 	<ul style="list-style-type: none"> - gemiddeld 6 studenten per jaar (WO, HBO, MBO en Werkenrode school) - samenwerking met RIBW en stichting De Driestroom - 2006: realisatie van de beschermde woonvorm 'De Dwarsweg' in samenwerking met het RIBW en Stichting De Driestroom (zie jaarverslag 2006 en overeenkomst 'Dwarsweg') - 2007: oplevering van woningen voor het GGZ in het klooster in Weurt - door veranderde inzichten trekt het ZZG zich terug voor de nieuwbouwplannen van verzorgingshuis Margriet - Standvast Wonen geeft woongroepen de vrijheid om bepaalde zaken in eigen beheer te doen en ondersteunt hen daarbij. - verhuur van T-Huis aan de stichting vluchtelingenwerk, die er een huiskamerproject van maakt voor ex-ama's (alleenstaande minderjarige asielzoekers). 	<ul style="list-style-type: none"> - blijven bieden van stages - 10% van de nieuwbouw is bestemd voor bijzondere doelgroepen -10% van vrij komende woningen voor jongeren 18-35 - continueren 'De Dwarsweg' - continueren huurovereenkomst met het GGZ (klooster Weurt) - opzetten van wijkcoöptatie met stichting De Driestroom? - realisatie 'Huize Petronella - realisatie Kamers met Kansen in samenwerking met o.a. de gemeente Nijmegen en het ROC - realisatie van het Domushuis in samenwerking met het leger des heils - voortzetten van werkwijze met woongroepen - overeenkomst met stichting Het Kruispunt voor gebruik van ruimten in de voormalige studentenkerk (zie overeenkomst - kansen voor werkende en lerende jongeren - mensen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen -bedrijfsruimte voor startende ondernemers -kansen bieden voor dak- en thuisloze jongeren -bouwen voor woonwagewoongroepen - inventariseren van woonwensen senioren niet woonachtig in een seniorenwoning; 100 gesprekken per jaar. 	8,0
Bouwproductie	Zie tabel PnO	Zie tabel PnO	Zie tabel PnO	7,0
Stedelijke- of dorpsvernieuwing	Zie tabel PnO	Zie tabel PnO	Zie tabel PnO	6,1
Tav ambities en doelen van de corporatie	Contacten met stakeholders	-interviews gehouden die input vormden voor de strategische koers 2010-	-uitbreiden van contacten met o.a. onderwijspartijen,	7,8

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
		2014 - koers presentatie met workshops - regelmatig overleg met o.a. wethouders, ambtenaren, zorgpartijen, andere corporaties, aanwezigheid als spreker bij debatten in de stad (in bv lux, een tafel bij Nijmegen in dialoog) - opinie stukken in de regionale krant - uitgave van het Standvast Wonen bewonersmagazine 'Woonpunt' (3x per jaar) - -prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Beuningen (2005-2007 & 2009-2010) en met de gemeente Nijmegen (2006-2009) - met Kr8 (speerpunten, verstedelijkingsafspraken, raamovereenkomst)	kamer van koophandel, het NIM - creëren van strategische allianties - van samenwerken naar ketenpartners - maken van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Beuningen en met de gemeente Nijmegen - blijven samenwerken binnen KR8-verband	

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Zorg dragen continuïteit organisatie -	Treasurystatuut: Standvast Wonen voert een zodanig financieel beleid dat haar continuïteit gewaarborgd is. Meerjarenbegroting 2010: weerstandvermogen van 10% is door Standvast Wonen de afgelopen jaren als verantwoord beschouwd	CiP 2010 oordeel gedurende de onderzoekperiode: voldoende Er is een dispuut geweest over de toekenning van de C-status (vermogensovermaat). Het Centraal Fonds had met een aantal bouwprojecten geen rekening gehouden, waarna alsnog voldoende werd gescoord (A1).	Nvt
Inzet eigen vermogen	<u>Norm begroting 2009:</u> Het percentage weerstandvermogen tussen de 9% en 13% wordt in de sector en door Standvast Wonen als verantwoord beschouwd	<u>CiP 2007, 2008, 2009, 2010:</u> Solvabiliteitsoordeel voldoende	8,0
Solvabiliteit	<u>Norm begroting 2007:</u> De solvabiliteit moet zodanig zijn, dat tegenslagen kunnen worden opgevangen. Een solvabiliteit van tussen de 9% en 13% wordt in de sector en door Standvast Wonen als verantwoord beschouwd. <u>Norm begroting 2010 (na stelselwijziging):</u> De buffersolvabiliteit dient 10% te zijn van het vrij te besteden eigen vermogen.	<u>Jaarverslagen en Meerjarenbegrotingen vanaf 2007:</u> 2007: 18,1% 2008: 24,8% 2009: 21,6% 2010: 22.1% De komende jaren daalt de solvabiliteit, ondanks het verhogende effect van de stelselwijziging tot 18%. Zonder stelselwijziging zou dit 10% zijn. <u>Continuïteitsoordeel CiP 2010:</u> voldoende. Standvast Wonen werkt met scenario's. In het basisscenario is het huidige beleid (huurbeleid, onderhoud, verkoop, nieuwbouw, treasury) doorgerekend. In de scenario's wordt gerekend met stagnatie van nieuwbouw en verkoop (incl lagere prijzen),	7,0

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
	De bovengrens van het weerstandsvermogen niet hoger mag zijn dan 30% aangezien Standvast Wonen dan een C oordeel ontvangt (Begroting 2010)	leegstand van duurdere huur. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde en sinds 2009 op kasstromen; De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen; De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen; De corporatie heeft risicobuffers berekend.	
Financierbaarheid	<u>Begroting 2010:</u> Standvast Wonen wil de vrije toegang tot de kapitaalmarkt blijven behouden (leningen met WSW-borging) faciliteringsvolume is gebaseerd op de financieringsbehoefte in de komende jaren en wordt afgeleid uit de kasstroomprognose	<u>Begroting 2010:</u> Op basis van de begroting is de verwachting dat Standvast aan de eisen van het WSW voldoet (o.a. aan de 2% fictie voor de operationele kasstromen) en dat er geen additionele beperkingen/claims door het WSW worden opgelegd. <u>Jaarverslag 2009:</u> Standvast Wonen is onveranderd kredietwaardig. Op dit moment kan Standvast Wonen, op basis van de huidige woningvoorraad, nog voor € 34 miljoen extra financiering aantrekken. Deze ruimte is tot en met 2011 beschikbaar gesteld.	Nvt
Renterisico	<u>Treasurystatuut:</u> Het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar mag niet hoger zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen, dit is conform de WSW eis	<u>Jaarverslag 2009:</u> de vermogenskostenvoet bedraagt 4,65% en gedaald met 24 basispunten ten opzichte van het vorig boekjaar (4,89%). De totale leningenportefeuille ultimo 2009 bedraagt € 218 miljoen. Dit is € 22 miljoen meer dan het jaar ervoor. Tegenover deze leningenportefeuille staat € 11,7 miljoen aan beleggingen, waarvan € 4 miljoen bestaat uit collegiale financieringen. Standvast Wonen beoordeelt haar liquiditeitspositie en -prognose wekelijks. Op basis hiervan bepalen we of er kasgelden worden aangetrokken of afgelost. Wanneer er voor langere termijn gelden nodig zijn, trekken we hiervoor langlopende leningen aan. Standvast Wonen heeft een kasgeldfaciliteit van € 10 miljoen euro.	Nvt
Kasstroom		<u>Begroting 2010-2014:</u> De operationele kasstroom beweegt zich in de periode 2010-2014 tussen de 5,2 en 7,1 miljoen euro.	Nvt
Visie op economisch rendement op eigen vermogen	<u>Treasurystatuut:</u> Standvast Wonen accepteert de ontwikkelingen op de financiële markten als gegeven. Er staan twee beleggingen uit bij collega-corporaties.	<u>Jaarverslagen 2007 t/m 2009:</u> Lening aan SSHN: 2,8% voor lening van €1.000.000 Centrada 2,500% voor lening van €3.000.000	5,0
- Efficiënte bedrijfsvoering	<u>Begroting 2008:</u> Zorgen dat de	<u>CiP:2010</u> Netto bedrijfslasten excl	8,0

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
	bedrijfsvoering efficiënt is en continue kijken naar verbeteringen.	leefbaarheidsuitgaven 2006: 1068, 2007: 1165 2008: 1126 2009: 1325 Referentiegroep 2009: 1.252 Personeelskosten per fte: € 59.797 versus € 62.852 bij referentiegroep Aantal VHE per medewerker 94 versus 93 bij referentiegroep	

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is		Het nieuwe statuut is er maar moet nog geaccordeerd worden. Aan de hand van periodieke rapportage volgt de RvC de prestaties van Standvast Wonen op volkshuisvestelijk, maatschappelijk en financieel gebied en op het gebied van personeel en organisatie. Het toezichtskader voldoet met het in 2007 bijgestelde reglement aan de AedesCode	8,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen		Jaarlijks wordt een jaarverslag opgesteld, dat openbaar is. Het jaarverslag wordt aan de belangrijkste stakeholders gestuurd en wordt via de website beschikbaar gesteld.	8,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied		Standvast Wonen heeft veel convenanten vastgelegd. Veelal zijn het intentie-, en geen realisatie-overeenkomsten. Sommige partners hebben behoefte aan meer terugkoppeling van ambities en prestaties.	6,5
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders		Standvast Wonen heeft bij haar stakeholders op diverse momenten betrokken bij de vormgeving van de koers 2010-2014. Terugkoppeling vindt niet altijd plaats, zowel op strategisch als operationeel niveau. Door een andere positiebepaling zou de betrokkenheid van stakeholders meer op kunnen leveren.	6,5
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		Jaarlijks wordt een jaarverslag opgesteld, dat openbaar is. Het jaarverslag wordt aan de belangrijkste stakeholders gestuurd en wordt via de website beschikbaar gesteld.	7,5

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

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 ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

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, huurderiving, 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.

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.