

Maatschappelijke visitatie

Woningstichting Putten

Opdrachtgever: Woningstichting Putten

ECORYS Nederland BV

Wouter Vos
Erwin Hazebroek
Piet Rutgers

Rotterdam, oktober 2010

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

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

ECORYS Vastgoed
T 010 453 85 19
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1 Woningstichting Putten	9
1.1 Profiel	9
1.2 Bezit	9
1.3 Organisatie	10
1.4 Beleidscyclus	11
2 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Kerndocumenten	12
2.2.1 Bedrijfsplan 2002	12
2.2.2 Ondernemingsplan WSP 2008-2012	13
2.3 Overig beleid	13
2.3.1 Rapportage vastgoedsturing 2009	14
2.3.2 Huurbeleid 2009 en 2010	14
2.3.3 Jaarplan Woondiensten 2010	14
2.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen	15
2.5 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende	16
3 Presteren naar Opgaven (PnO)	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Kerndocumenten	18
3.2.1 Woonvisie Putten 2005-2015	18
3.2.2 Intentieovereenkomst met Zorggroep	19
3.3 Overige opgaven	20
3.3.1 Bestuurlijke overeenkomst Wonen, Welzijn Zorg	20
3.4 Presteren naar Opgaven	20
3.5 Presteren naar Opgaven: voldoende	21
4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Samenwerking, overleg en onderzoek	23
4.2.1 Convenant met huurdersorganisatie	23
4.2.2 KWH label	24
4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie	24
4.3.1 Stakeholdersbijeenkomst	24
4.4 Presteren volgens Stakeholders: goed	27

5	Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV)	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Financiële kaders	29
5.2.1	Treasurystatuut	29
5.2.2	Financiële sturing	30
5.2.3	Risicomanagement	31
5.2.4	Oordeel Ministerie van VROM (CFV-WSW)	32
5.2.5	Financiële meerjarenprognose	32
5.2.6	Samengevat	33
5.3	Sociaal maatschappelijk investeren	33
5.3.1	Vastgoedwaarde	33
5.3.2	Financiële positie en perspectief	34
5.3.3	Uitgaven aan onderhoud en woningverbetering	35
5.3.4	Uitgaven aan leefbaarheid	36
5.3.5	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	36
5.3.6	Samengevat	37
5.4	Efficiëntie	37
5.4.1	Netto bedrijfslasten	38
5.5	Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: ruim voldoende	38
6	Governance	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Governance structuur	42
6.3	Intern toezicht	44
6.4	Betrokkenheid van stakeholders	45
6.5	Presteren op het gebied van Governance: goed	45
	Deel II: Prestatiespinnenwebben	48
	Deel III: Integrale beoordelingstabellen	50
	Bijlagen	51
	Bijlage 1. SEV-Referentiekader (versie 3.0)	51
	Bijlage 2. Geïnterviewde personen WSP	57
	Bijlage 3. Betrokken stakeholders	57
	Bijlage 4. Documentatie	57
	Bijlage 5. Uitwerking beoordeling presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen	59
	Bijlage 6. Uitwerking beoordeling Presteren naar Opgaven	71
	Bijlage 7. Meerjarenbegroting en kasstroomoverzicht	74

Voorwoord

Een nieuw visitatiestelsel

Een aantal corporaties, verenigd in Het Woonnetwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw stelsel voor maatschappelijke visitatie. Het initiatief sluit aan op de actuele discussies over toezicht, verantwoording en governance waarover onder meer de commissies Sas en Winter zich hebben uitgesproken. In de AedesCode, die in januari 2007 is vastgesteld, is de verplichting opgenomen voor corporaties die aangesloten zijn bij Aedes om zich eens per vier jaar te onderwerpen aan een audit die een gestructureerd oordeel oplevert over de maatschappelijke prestaties.

Het Woonnetwerk heeft de SEV gevraagd om de ontwikkeling van een nieuw visitatiestelsel te willen ondersteunen, waarbij als accenten werden geformuleerd:

- Een onafhankelijk vormgegeven instrument: geen instrument van de branche of van de overheid;
- Toetsing van buiten naar binnen: welke vragen wil 'de omgeving' beantwoord zien?;
- Primair een horizontale verantwoording, niet zozeer een leerinstrument;
- Meer toetsen op resultaat dan op proces.

Medio 2006 was het visitatiestelsel op hoofdlijnen ontwikkeld¹ en is een pilot van start gegaan, waarin maatschappelijke visitaties zijn uitgevoerd en de methodiek is doorontwikkeld. Deze pilot is in de eerste helft van 2008 afgerond. In september 2009 is de methodiek ondergebracht in de Stichting Maatschappelijke Visitatie, die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel.

Hoofdlijnen van het stelsel voor maatschappelijke visitatie

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

Het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de stakeholders over het presteren van de corporatie².

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- De eigen ambities en doelstellingen;
- De opgaven in het werkgebied;

¹ Vastgelegd in Deel 1: Contouren van het nieuwe visitatiestelsel: producten van de visitatie. Deel II: Onderleggers van de visitatieonderdelen.

² Idem.

- De normen van de stakeholders;
 - De financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.
- De governance vormt hierin een bijzonder veld.

De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een kwantitatieve scorekaart. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

Maatschappelijke visitatie WSP – de aanpak van ECORYS

Woningstichting Putten heeft ECORYS opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie is uitgevoerd in de periode mei tot september 2010. De werkwijze van ECORYS kende de volgende stappen:

1. Deskresearch
2. Startbijeenkomst
3. Interne interviews
4. Stakeholderbijeenkomst
5. Telefonische interviews
6. Interne bijeenkomst visitatieteam ECORYS
7. Rapportage

De maatschappelijke visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0 versie van de SEV-methodiek.

Graag lichten wij toe welke aanpak wij hanteren bij het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van de corporatie:

- Wij beschouwen terugkijkend de jaren 2006 tot en met 2009 en vooruitkijkend het jaar 2010 inclusief de daaropvolgende meerjarenramingen. ECORYS maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De *feitelijk geleverde prestaties* en de waargenomen stakeholdersoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.
- Wij bekijken tevens de beleidsstructuur waarbinnen de prestaties zijn (worden) geleverd. De beleidsstructuur geeft een indruk van de borging en de duurzaamheid van de prestaties en is mede van invloed op de beoordeling. De wijze waarop binnen de corporatie de governance is ingevuld, maakt eveneens deel uit van de beoordeling.
- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.
- Wij hebben ervoor gekozen om de prestatiespinnenwebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinnenwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat naar onze mening een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/ argumentatie.

De cijfermatige beoordeling voor het Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen en het Presteren naar Opgaven in het werkgebied wordt als volgt toegepast:

cijfer	toelichting
10	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders + verwerking van voortschrijdend inzicht en extra ambities.
9	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.
8	Prestatie conform hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (100%).
7	Prestatie iets achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (90-100%).
6	Prestatie behoorlijk achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (75-90%).
5	Prestatie onvoldoende ten opzichte van wat de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (50-75%).
4	Prestaties minder dan de helft van hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.
3-1	Niet of nauwelijks prestaties op de eigen doelstellingen of afspraken met stakeholders. Toekenning 3, 2 of 1 varieert met de geleverde inspanning en de mate waarin die zichtbaar wordt.

Wanneer de doelstellingen (zowel ten aanzien van eigen ambities en doelstellingen als de opgaven) kwalitatief geformuleerd zijn, heeft de beoordeling als volgt plaatsgevonden:

Cijfer	Toelichting
8	Gerealiseerd conform afspraak
7 of 6	Gedeeltelijk gerealiseerd
5 of 4	Niet gerealiseerd

Leeswijzer

Deel I bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Woningstichting Putten en bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel Woningstichting Putten
2. Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)
3. Presteren naar Opgaven (PnO)
4. Presteren volgens Stakeholders (PvS)
5. Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV/E)
6. Governance

Deel II bevat de prestatiespinnenwebben.

Deel III geeft de kwantitatieve scorekaart weer.

Bijlagen:

1. SEV-Referentiekader (versie 3.0)
2. Geïnterviewde personen WSP
3. Betrokken stakeholders
4. Documentatie

5. Uitwerking van beoordeling presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen
6. Uitwerking van beoordeling presteren naar Opgaven
7. Enquêteformulieren stakeholdersbijeenkomst

1 Woningstichting Putten

1.1 Profiel

Woningstichting Putten (WSP) is opgericht in 1970 en is sterk gegroeid na de overname van gemeentelijk woningbezit middel jaren '80. Anno 2010 heeft WSP een bezit van bijna 1.800 woonegelegenheden. Het werkgebied van WSP betreft de gemeente Putten. Volgens de systematiek van het Centraal Fonds Huisvesting heeft WSP een gemiddeld profiel met een accent op eengezinswoningen.

1.2 Bezit

Wat betreft woningtype valt op dat de woningvoorraad van WSP voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, zie Tabel 1.1. Het aandeel eengezinswoningen is daarmee zeer hoog in vergelijking tot het landelijke gemiddelde. De rest van het bezit zijn bijna allemaal meergezinswoningen. WSP heeft geen hoogbouw en eenheden verzorging.

Tabel 1.1 Woningbezit van Woningstichting Putten

	WSP (%)	Landelijk (%)
Eengezinswoningen	79,5	43,6
Meergezinswoningen 4 etages zonder lift	12,7	27,5
Meergezinswoningen met lift	5,1	12,7
Hoogbouw	0,0	10,6
Eenheden verzorging	0,0	2,1
Overig	2,8	3,5
Onbekend	0,0	0,0
Totaal	100,0	100,0

Bron: Corporatie in Perspectief 2009, Woningstichting Putten, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De woningen van WSP zijn relatief gedateerd in vergelijking tot de landelijke woningvoorraad. Een vijfde van de woningen van WSP is gebouwd in de periode 1945-1959. Landelijk ligt dit aandeel op 14,5 procent. Ook is een relatief groot aandeel woningen gebouwd in de periode 1970-1979: 24,7 procent bij WSP tegenover 18,9 procent landelijk. Een klein aandeel van het bezit van WSP is gebouwd na 1990 (14,1%).

Wat betreft het bezit is het voor de hand liggend dat in een landelijke gemeente de eengezinswoning sterk de overhand heeft. Gelet op de markt vraag brengt dit zeker geen risico's met zich mee. Wel is het zo dat de diversiteit van het bezit gering is. Onder de begrippen hoogbouw en eenheden verzorging heeft de WSP geen bezit, terwijl dit landelijk toch 12,7% scoort.

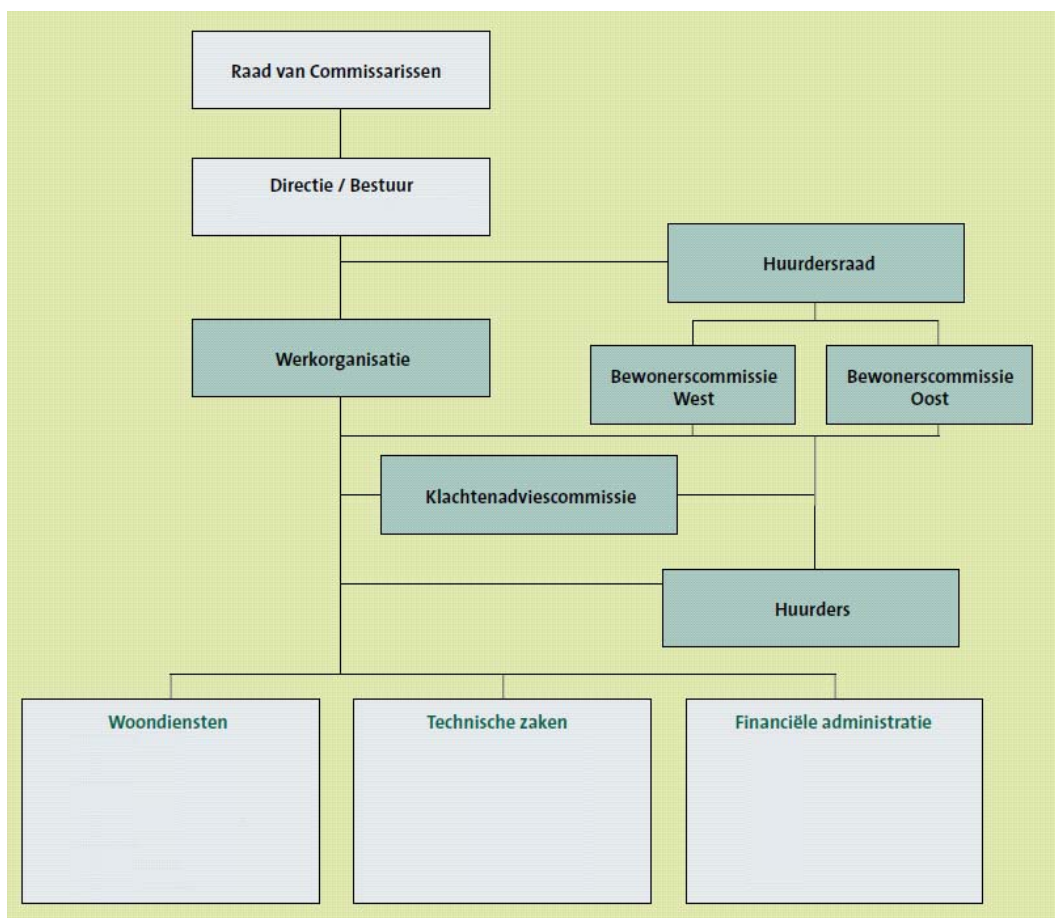
De gemiddelde huurprijs van woningen van WSP in 2008 bedraagt 356 euro per maand. Dit is 55 procent van de maximaal toegestane huur. Het landelijk gemiddelde ligt op 402 euro per maand (71% van maximaal toegestane huur). Ook de huurprijsontwikkeling over de periode 2005-2008 ligt onder de landelijke ontwikkeling. Hiermee investeert WSP nadrukkelijk in haar huurders.

Wat betreft de huurprijssegmentatie geldt dat WSP een groot aandeel goedkope woningen heeft (41,5%). Landelijk gezien vallen er ruim een kwart van de woningen in deze categorie. Het aandeel betaalbare woningen is lager dan het Nederlands gemiddelde en ligt op ruim 56 procent. Twee procent van de woningen valt in de categorie dure woningen. Landelijk bedraagt dit aandeel ruim zeven procent. Kortom, WSP rekent gemiddeld lage huurprijzen.

1.3 Organisatie

De organisatie van Woningstichting is weergegeven in Figuur 1.1. De werkorganisatie bestaat uit drie onderdelen, te weten Woondiensten, Technische zaken en Financiële administratie. Er werken 16 medewerkers binnen de werkorganisatie. WSP wordt bestuurd door een directeurbestuurder, onder toezicht van de Raad van Commissarissen. De huurdersraad, bestaande uit twee bewonerscommissies, neemt een belangrijke positie in naast de werkorganisatie.

Figuur 1.1 Organisatie Woningstichting Putten



1.4 Beleidscyclus

Er is een positieve trend te zien in de kwaliteit van de beleidsstukken van Woningstichting Putten. De visitatie heeft betrekking op de jaren 2006 tot en met 2009. Op hoofdlijnen geldt dat de beleidsstukken van 2006 en 2007 van mindere kwaliteit zijn. Voor 2008 en 2009 zien de beleidsstukken er aanmerkelijk beter uit. Hier is een grote verbetering geleverd. Het beleid is beter vastgelegd en er wordt meer informatie gegeven. Het ondernemingsplan van 2008 is dan ook een stuk overzichtelijker dan het bedrijfsplan van 2002. Ook worden in het ondernemingsplan van 2008 doelstellingen concreter geformuleerd. De verfijning van de doelstellingen vindt in principe plaats in de jaarplannen. Uit de interviews met WSP en haar stakeholders blijkt dat de positieve wending sinds 2008 veranderd is binnen de organisatie. Gelet op de gedrevenheid en het enthousiasme van de directie en het managementteam mag verwacht worden, dat deze positieve trend zich doorzet.

Ook zijn er verbeteringen mogelijk: in de eerste plaats ten aanzien van de afdelingsjaarplannen. Een doelstelling uit het ondernemingsplan 2008 luidt dat elke afdeling jaarlijks vanaf 2008 een afdelingsjaarplan opstelt. Tot nu toe is er alleen een jaarplan voor de afdeling woondiensten. Ten tweede, de doelstellingen in de begrotingen, ondernemingsplannen en jaarverslagen zijn nog niet altijd één op één vergelijkbaar. Dit maakt het lezen en vergelijken soms lastig.

2 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)

2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van de corporatie wordt beoordeeld, is naar de eigen ambities en doelstellingen. Het doel hiervan is tweeledig. In de eerste plaats wordt inzicht gegeven in welke ambities en doelstellingen de corporatie zichzelf stelt. Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre de corporatie in staat is deze ambities en doelstellingen waar te maken. De ambities en doelstellingen op zich worden niet beoordeeld, alleen het presteren daarop. De visitatie heeft betrekking op de jaren 2006 tot en met 2009.

In dit hoofdstuk wordt een onderscheid gemaakt tussen de kerndocumenten van het beleid van WSP (paragraaf 2.2) en overig beleid (paragraaf 2.3). Het presteren naar de eigen ambities en doelstellingen komt aan de orde in paragraaf 2.4 en 2.5.

2.2 Kerndocumenten

Voor de periode 2006 tot en met 2009 heeft Woningstichting Putten een tweetal kerndocumenten waarin de beleidskaders zijn vastgelegd. Dit betreft de beide ondernemingsplannen die in deze periode van kracht zijn geweest. Dit zijn:

1. Het bedrijfsplan 2002
2. Het ondernemingsplan 2008-2012

Deze documenten vormen de basis voor de prestatiemeting naar eigen ambities en doelstellingen en worden onderstaand besproken.

2.2.1 Bedrijfsplan 2002

Het bedrijfsplan van 2002 is het leidende beleidsdocument geweest tot 2008. Het plan is van matige kwaliteit. De doelstellingen zijn niet goed vindbaar en de structuur van het plan is op voorhand niet duidelijk (bevat geen inhoudsopgave, samenvatting of beschrijving van wat komen gaat).

In 2002 stelde WSP zich tot doel groepen in de samenleving, die daar op eigen kracht niet voor kunnen zorgen, passend en betaalbaar te huisvesten. Verder richtte WSP zich op groepen die, om voor hen motiverende redenen, niet voor eigen huisvesting willen zorgen. Er wordt een aantal thema's onderscheiden die WSP in het bedrijfsplan, in meer of mindere mate, aan de orde stelt:

1. Volkshuisvesting

2. Huisvesten doelgroepen
3. Participatie van bewoners en woondiensten
4. Kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad
5. Leefbaarheid
6. Financiën
7. Organisatie
8. Imago

Een uitgebreid overzicht van de eigen ambities en doelstellingen van dit bedrijfsplan is opgenomen in de tabel met de prestatiemeting voor 2006 en 2007 in bijlage 5.

2.2.2 Ondernemingsplan WSP 2008-2012

In 2008 is door WSP een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de periode tot en met 2012. Het ondernemingsplan van 2008 is een flinke verbetering ten opzichte van het bedrijfsplan van 2002, gelet op de visitatiemethodiek. Het is beter gestructureerd, de doelstellingen zijn beter vindbaar en er is een samenvatting van voorgenomen activiteiten opgenomen.

Het ondernemingsplan bevat een beschrijving van de missie, visie en doelstellingen van WSP, dat een kader vormt voor de activiteiten in de daaropvolgende jaren. WSP wil in Putten de belangrijkste aanbieder zijn van huisvesting voor diegenen die vanuit financiële of sociale omstandigheden niet zelf in staat zijn hierin te voorzien. WSP wil er voor zorgdragen dat deze groep mensen in een goede, voor hen betaalbare woning kunnen wonen in een prettige woonomgeving. Daarnaast wil WSP kwalitatief hoogwaardige woondiensten bieden aan diegenen die bewust kiezen voor huren. Deze ambities zijn vertaald in de volgende doelstellingen:

1. Zorgen voor voldoende huisvesting van goede kwaliteit voor de doelgroepen.
2. Werken aan een klantgerichte organisatie en verdere uitbreiding van de dienstverlening.
3. Werken aan maatschappelijk ondernemerschap en bijdragen aan leefbare wijken en buurten.
4. Werken aan transparantie en communicatie over de werkzaamheden.
5. Verder bouwen aan een professionele organisatie die waar nodig structurele samenwerking met anderen zoekt.

Een uitgebreid overzicht van de voorgenomen activiteiten voor de periode 2008-2012 is opgenomen in de prestatiemeting voor 2008 in bijlage 5. Één van de voorgenomen activiteiten in 2008 was het opstellen van jaarplannen per afdeling met meetbare prestaties. In die jaarplannen worden de doelstellingen uit het ondernemingsplan geconcretiseerd.

2.3 Overig beleid

Woningstichting Putten heeft een aantal andere beleidsdocumenten opgesteld die van kracht zijn voor de periode 2006-2009. Dit betreft de rapportage vastgoedsturing en een beleidsstuk waarin het huurbeleid van WSP is vastgelegd. Uit deze stukken blijkt dat WSP sinds 2008 een professionaliteitslag heeft gemaakt en deze zaken netjes vastlegt.

Naast deze documenten is het jaarplan Woondiensten 2010 opgenomen. Deze heeft geen betrekking op de periode van de maatschappelijke visitatie, maar laat zien dat WSP het voornemen oppakt om jaarplannen per afdeling te maken.

2.3.1 Rapportage vastgoedsturing 2009

De rapportage vastgoedsturing neemt de missie en visie uit het ondernemingsplan 2008-2012 als uitgangspunt. In de portefeuillestrategie worden deze vertaald naar een veranderingopgave op de totale woningvoorraad, de wijken en productgroepen. De rapportage vastgoedsturing doet verslag van het proces en de resultaten van de portefeuillestrategie van WSP, welke begin 2009 is doorlopen. Uit de rapportage volgt tevens het voorraadbeleid, dat een verdere verfijning van de portefeuillestrategie is van maatregelen op complexniveau.

De belangrijkste conclusies voor de portefeuillestrategie zijn:

- Focussen op doorstroming / levensloopbestendig bouwen en niet op bouw voor starters.
- Voorzien in de behoefte van ouderen aan grondgebonden woningen.
- Ruimere toewijzingsregels en eventueel afstoten van deel van goedkope woningen van matige kwaliteit om vraaguitval te voorkomen.
- Woningen verkopen om middelen te genereren voor nieuwbouw en verbetering van bestaand bezit.

2.3.2 Huurbeleid 2009 en 2010

In 2009 en 2010 is er huurbeleid opgesteld om enerzijds rekening te houden met de betaalbaarheid van wonen en anderzijds de financiële continuïteit van de corporatie niet in gevaar te laten komen. WSP stelt dat de huuropbrengst één van de belangrijkste sturings-elementen is voor het financiële beleid. In deze rapportages zijn de huurstijgingen vastgelegd en is beleid beschreven rondom huurprijzen naar kwaliteit van woningen. Ook is vastgelegd hoe wordt omgegaan met huurharmonisatie bij mutatie en wat de visie op lange termijn huurbeleid is.

2.3.3 Jaarplan Woondiensten 2010

Het Jaarplan Woondiensten volgt uit de voorgenomen doelstelling uit het ondernemingsplan 2008-2012 om voor elke afdeling jaarplannen te maken met meetbare prestaties. In het Jaarplan wordt ingegaan op de thema's Processen, Activiteiten, Mensen en Middelen. De structuur van het jaarplan verschilt van de structuur van het ondernemingsplan, waarmee vergelijking tussen de doelstellingen in beide beleidsdocumenten moeilijker is. Wel zijn de doelstellingen in het jaarplan SMART geformuleerd. Op hoofdlijnen worden de volgende doelstellingen voor 2010 gesteld:

1. Huurachterstand lager dan 0,75% houden.
2. Strategisch voorraadbeheer uitwerken
3. Verkrijgen KWH label
4. Invoeren Balanced Score Card
5. Woonruimteverdeling verder automatiseren
6. Procedure en afspraken keuken en sanitair
7. Uitvoeren maatschappelijke visitatie

Het jaarplan is een goede afspiegeling van de positieve trend in de kwaliteit van het beleid dat in 2008 is ingezet.

2.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

De eigen ambities en doelstellingen voor 2006 en 2007 worden gehaald uit het bedrijfsplan van 2002. Voor 2008 volstaat het ondernemingsplan van 2008. In 2009 zijn voor het eerst doelstellingen per jaar vastgesteld. Deze doelstellingen worden daarom voor 2009 gebruikt om het presteren naar eigen ambities en doelstellingen te beoordelen. Waar mogelijk is gescoord volgens het kwantitatief beoordelingskader zoals beschreven in het voorwoord. In de meeste gevallen is bij afwezigheid van kwantitatieve elementen gebruik gemaakt van het kwalitatieve beoordelingskader dat cijfers toestaat tussen de 4 en de 8.

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Putten is gebaseerd op de jaarverslagen en kwartaalrapportages. In de jaarverslagen van 2006, 2007 en 2008 is een volkshuisvestelijk verslag opgenomen waarin de prestaties volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) beschreven zijn. De structuur van het jaarverslag van 2009 is gewijzigd ten opzichte van eerdere jaren. Hierin is een apart hoofdstuk over maatschappelijke resultaten opgenomen, gekoppeld aan de doelstellingen die voor het betreffende jaar gesteld waren. Deze doelstellingen zijn niet één op één terug te vinden in beleidsdocumenten die vooraf opgesteld zijn (begroting, jaarplan of ondernemingsplan). Achteraf is dus pas inzichtelijk wat de corporatie zichzelf vooraf ten doel heeft gesteld. Dit scheidt enige onzekerheid over het feit of er, en welke, doelstellingen per jaar zijn opgesteld.

De uitwerking van de beoordeling van de prestaties naar eigen ambities en doelstellingen per jaar zijn opgenomen in bijlage 5. De gemiddelde beoordeling op de zes onderdelen van de BBSH indeling zijn opgenomen in tabel 2.2.

Tabel 2.2 Beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Prestatieveld	2006	2007	2008	2009
Kwaliteit van de woningvoorraad	6,7	7,1	7,5	7,7
Huisvesten van de doelgroep	6,0	6,4	6,3	7,3
Betrekken van bewoners en stakeholders bij beleid en beheer	7,0	7,0	7,0	7,7
Financiële continuïteit	8,0	7,5	8,0	8,0
Leefbaarheid	6,0	6,8	6,8	7,5
Wonen en zorg	8,0	7,0	7,0	7,0
Gemiddeld	6,6	6,8	6,9	7,5

In de tabel is te zien dat het presteren naar eigen ambities en doelstellingen zich positief ontwikkelt. Elk jaar neemt de prestatie toe. Gemiddeld over de vier jaren bedraagt de prestatie naar eigen ambities en doelstellingen een 7,0.

2.5 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende

Het beoordelingsschema betreffende Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is bijgevoegd als bijlage. Ingevuld voor WSP resulteert het volgende beeld.

Tabel 2.3 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de eigen ambities en doelen.	Zie berekening paragraaf 2.4. In 2006 is de prestatie relatief laag, in 2007 en 2008 zijn de prestaties op vooraf gestelde doelstellingen beter. In 2009 is een verdere verbetering te zien.	7,0	70%	4,90
II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie (missie en visie) en heeft eigen doelen geformuleerd die passen bij de rol als corporatie en passen bij het werkgebied waarin de corporatie actief is.	In 2006 en 2007 was het bedrijfsplan van 2002 het leidende beleidsdocument. Dit plan was van matige kwaliteit (5). In 2008 en 2009 werkt WSP veel meer uit een eigen gedocumenteerde ambitie (8).	6,5	10%	0,65
III. De corporatie heeft de doelen die zij wil bereiken geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing. De doelen zijn in meetbare eenheden opgesteld op de prestatievelden.	Behalve de begroting waren er in 2006 en 2007 geen plannen waarin doelen concreetiseerd waren. In de begroting is dit zeer beperkt. In 2008 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Deze is een stuk concreter. Hierin is opgenomen dat per afdeling jaarplannen gemaakt zouden worden. Dit is alleen voor 2010 het geval geweest.	5,0	10%	0,50
IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.	Het eigen presteren is voornamelijk terug te vinden in de kwartaalrapportages en het jaarverslag. Voor 2006, 2007 en 2008 komen de doelstellingen die vooraf gesteld zijn niet één op één terug. Dit maakt het lastiger het eigen presteren precies te meten. Voor 2009 is dit wel het geval. Het jaarverslag bevat doelstellingen en presteren hierop. Enige kanttekening is dat deze doelstellingen alleen achteraf vindbaar zijn. Het is onduidelijk in hoeverre WSP zich dit van tevoren tot doel gesteld heeft.	6,0	10%	0,60
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 6,7				

Het eindoordeel van het presteren naar eigen ambities en doelstellingen bedraagt een 6,7. Dit cijfer is een afspiegeling van de jaren 2006 tot en met 2009. Duidelijk is dat 2008 en

2009 hoger becijferd worden dan 2006 en 2007. De positieve trend die WSP ingezet heeft, zal er in een eventuele toekomstige meting alleen maar voor zorgen dat de beoordeling hoger uitkomt.

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

Het tweede onderdeel waaraan de prestaties van Woningstichting Putten worden afgemeten is het presteren naar Opgaven. Het doel hiervan is een beeld te geven van de afspraken die met de gemeente Putten gemaakt zijn (paragraaf 3.2). Vervolgens worden een tweetal overige opgaven besproken (paragraaf 3.3), welke niet in de prestatiemeting worden meegenomen. In paragraaf 3.4 en 3.5 wordt beoordeeld in hoeverre WSP de afspraken met de gemeente Putten gerealiseerd heeft.

3.2 Kerndocumenten

In de meeste maatschappelijke visitaties wordt het presteren naar opgaven van een corporatie beoordeeld aan de hand van prestatieafspraken met een betreffende gemeente. Voor WSP en de gemeente Putten ontbreken deze prestatieafspraken echter. Het is daarom moeilijker te beoordelen hoe de corporatie presteert naar opgaven. We geven in deze paragraaf een beeld van de opgaven en de doelstellingen die daarin vastgesteld zijn. De doelstellingen worden in de volgende paragraaf gebruikt om het presteren te beoordelen en vloeien voort uit:

- De woonvisie voor Putten voor de periode 2005-2015;
- De Intentieovereenkomst met de Zorggroep

Hierbij is de woonvisie voor Putten het belangrijkste document. Hieruit worden de meeste afspraken gehaald voor de prestatiemeting.

3.2.1 Woonvisie Putten 2005-2015

De woonvisie is een coproductie van de gemeente Putten en de Woningstichting. Dit is de belangrijkste opgave voor de periode waarop de maatschappelijke betrekking heeft. Het vertrekpunt voor woonvisie is als volgt geformuleerd: ‘Gemeente en Woningstichting streven naar aantrekkelijke en vitale woongemeente. Dit vraagt om beheerste groei, evenwichtige bevolkingssamenstelling, sterke sociale structuur en behoud van dorps- en groene karakter.’

De centrale ambitie is de omvang en samenstelling van woningvoorraad zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners. De volgende koers wordt hiervoor gevolgd:

- Betaalbaar aanbod: beschikbaarheid vergroten
- Meer kansen voor starters en jonge huishoudens
- Zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag

- Kansen voor verhuizers
- Verhogen tempo nieuwbouw, programma gericht op doorstroming
- Inzetten op duurzame kwaliteit van woningen en wijken

Het opvoeren van de nieuwbouwproductie heeft de hoogste prioriteit. Dit houdt in dat over de periode tot 2015 ongeveer 1.100 nieuwe woningen worden gebouwd. De nadruk ligt op het vergroten van kansen voor jongeren en starters. Op korte termijn verdient het daarom de voorkeur om goedkope huurwoningen te bouwen. In het licht van nieuwe ontwikkelingen is echter vastgesteld dat de toen ingeschatte opgave kleiner is dan destijds geraamd. Als zodanig zijn nieuwe regionale afspraken gemaakt omtrent de realisatie van woningen die fors lager uitvalt. Dit betekent ook dat de opgave voor WSP kleiner is geworden in termen van woningbouwproductie.

Verder is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente en WSP voornemens waren prestatieafspraken op te stellen. Achteraf zijn deze prestatieafspraken niet gerealiseerd. De afspraken zijn in concept opgesteld, maar de zelfstandigheid van de corporatie werd hierin onderbelicht. Gemeente en WSP bezien in het huidige tijdsgewricht of, en in welke vorm het zinvol is om te komen tot prestatieafspraken.

Woningmarktverkenning gemeente Putten, input voor strategisch voorraadbeheer

In relatie tot de woonvisie heeft WSP een woningmarktverkenning uitgevoerd naar de toekomstige woningbehoefte in Putten tot 2015. De studie is uitgevoerd in 2008 als input voor het opstellen van strategisch voorraadbeheer. Er wordt allereerst ingegaan op de grootte van de doelgroep op basis van economische en demografische ontwikkelingen. Daarnaast wordt de woningbehoefte gerelateerd aan de bestaande voorraad, het woningbouwprogramma van de gemeente en WSP en de woonruimteverdeling.

De beleidsconclusies zijn als volgt geformuleerd:

- Verruim mogelijkheden voor alleenstaanden in de toewijzing van eengezinswoningen.
- Verruim aanbod voor starters in betaalbaar koopsegment door een deel van de bestaande voorraad eengezinswoningen te verkopen. Het gaat om circa 50 woningen om de twee jaar.
- Bouw ook huurappartementen zonder lift voor jongere starters. Er is nog ruimte voor circa 50 appartementen bovenop de bestaande plannen.
- Bouw voor ouderen grondgebonden en levensloopbestendig. Het aanbod aan appartementen met lift komt redelijk overeen met de behoefte, maar het toevoegen van grondgebonden en gefaseerd voor ouderen is gewenst.

In relatie tot de gegevens in de woonvisie en de woningmarktverkenning kiezen we ervoor om de basisdoelstellingen te genereren uit de woonvisie.

3.2.2 Intentieovereenkomst met Zorggroep

WSP heeft in 2008 een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe. Het doel is de intenties, randvoorwaarden en uitgangspunten van de samenwerking tussen de partijen bij de ontwikkeling en realisatie van de herontwikkeling van het woonzorgcentrum vast te leggen. In het woonzorgcentrum moeten 18 intramurale

verpleeghuisplaatsen, 40 intramuraal verzorgingshuisplaatsen en 62 appartementen in het kader van de scheiding van wonen en zorg gebouwd worden.

De Woningstichting heeft op verzoek van de Zorggroep aangegeven bereid te zijn de 62 appartementen voor eigen rekening en risico te ontwikkelen, realiseren en exploiteren.

3.3 Overige opgaven

Naast de kerndocumenten is er een tweetal opgaven die van belang zijn in het kader van de visitatie. De eerste betreft de woningmarktverkenning voor de gemeente Putten. Deze dient als input voor het strategisch voorraadbeleid van WSP. Dit is aan de orde gekomen in hoofdstuk 2 over de eigen ambities en doelstellingen.

De tweede opgave betreft de bestuurlijke overeenkomst Wonen, Welzijn en Zorg. Deze is opgesteld in 2009. Omdat de overeenkomst betrekking heeft op de jaren 2010 en later worden de afspraken niet meegenomen in de prestatiemeting.

3.3.1 Bestuurlijke overeenkomst Wonen, Welzijn Zorg

In 2009 hebben de regio Noord-Veluwe, de regiogemeenten, de woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen een overeenkomst Wonen, Welzijn en Zorg opgesteld. De doelstelling van de overeenkomst is als volgt geformuleerd:

‘Bevorderen dat ouderen en mensen met beperkingen zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen, ondersteuning en zorg op maat kunnen ontvangen en daardoor (langer) mee kunnen doen in de maatschappij. Ouderen en mensen met een beperking kunnen zoveel als mogelijk kiezen hoe ze willen wonen en hoe zij zo nodig zorg en ondersteuning ontvangen.’

De overeenkomst ziet er veelbelovend en overzichtelijk uit. Er is precies opgenomen welke actieve bijdrage partijen leveren binnen welk tijdsbestek. Sommige afspraken zijn minder concreet geformuleerd. Ook dit is een illustratie van een groeiend bewustzijn bij WSP om te komen tot professionele afspraken en kaders.

3.4 Presteren naar Opgaven

De beoordeling van het presteren naar opgaven is gebaseerd op de jaarverslagen en kwartaalrapportages van WSP. De doelstellingen uit de opgaven die bovenstaand besproken zijn, zijn daarom geordend naar de prestatievelden van de visitatiemethodiek (zie tabel 3.2). In bijlage 6 is de een uitgebreide versie van deze tabel opgenomen, waarin de prestatievelden, doelstellingen, de prestaties daarop en cijfers gegeven zijn.

Doelstellingen en prestaties die voor een langere periode dan de visitatieperiode gelden, worden evenredig gewogen. Als een doelstelling bijvoorbeeld voor de periode 2005 tot 2015 gesteld wordt, dan veronderstellen wij dat eind 2009 de helft van de doelstelling

gerealiseerd is. De corporatie wordt beoordeeld op de mate waarin de doelstelling voor de helft bereikt is.

Tabel 3.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling
Beschikbaarheid	7,0
Betaalbaarheid	7,0
Bijzondere doelgroepen	7,3
Leefbaarheid en veiligheid	-
Bouwproductie	6,0
Herstructurering	-
Duurzaamheid en energie	7,0
Gemiddeld	6,9

In tabel 3.2 is te zien dat het presteren naar opgaven van WSP met een 6,9 beoordeeld wordt. Er is een relatief laag cijfer te zien op het onderdeel bouwproductie. Dit komt doordat de doelstelling rondom bouwproductie, in verband met gewijzigd beleid, is komen te vervallen en deze daardoor niet beoordeeld is. Hierdoor is het oordeel ten aanzien van het thema bouwproductie gebaseerd op een enkele resterende doelstelling. De geleverde prestatie op deze resterende doelstelling is na mondelinge toelichting beoordeeld met een 6.

Gezien het leefbare karakter van Putten zijn er op het thema leefbaarheid in de woonvisie geen doelstellingen beschreven. Dit thema is dan ook niet becijferd. Het gemiddelde (6,9) is berekend op basis van alle individuele cijfers in de tabel in bijlage 6.

3.5 Presteren naar Opgaven: voldoende

Het beoordelingsschema betreffende Presteren naar Opgaven uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woningstichting Putten resulteert het volgende beeld.

Tabel 3.1 Presteren naar Opgaven in het werkgebied

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	Zie beoordeling paragraaf 3.4.	6,9	70%	4,80
II De corporatie heeft op ieder van de prestatievelen gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant ook landelijk en regionaal, voordoen.	De corporatie heeft zicht op wat er in de gemeente speelt en welke rol zij hierin dient te vervullen. Dit doet WSP naar behoren. Er zijn echter geen prestatie afspraken met de gemeente Putten gemaakt. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide partijen die het presteren naar opgaven beter zou borgen.	5,0	10%	0,50
III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen op de prestatievelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.	De woonvisie voor de gemeente Putten is gebruikt om beleid op te baseren. Dit is zichtbaar in de eigen ambities en doelstellingen van de corporatie. Er vindt echter geen concrete één op één vertaling plaats. Wel wordt er op een goede manier samengewerkt met andere partijen.	6,0	10%	0,60
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelen en trekt daaruit conclusies.	Er vindt geen jaarlijkse monitoring plaats van de woonvisie Putten.	6,0	10%	0,60
Presteren naar Opgaven: 6,5				

4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk heeft tot doel inzicht te geven in hoe stakeholders van Woningstichting Putten de corporatie beoordelen. Allereerst komt het convenant tussen WSP en de huurdersorganisatie Putten aan de orde. Vervolgens worden de uitkomsten van de stakeholderbijeenkomst beschreven. Het laatste onderdeel van dit hoofdstuk bevat de beoordeling van het presteren volgens stakeholders.

4.2 Samenwerking, overleg en onderzoek

Woningstichting Putten is heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een corporatie die open transparant handelt en de huurder een nadrukkelijke stem geeft. Dit is formeel vastgelegd in het convenant met de huurdersorganisatie. Dit convenant komt hieronder kort aan de orde. Daarnaast is WSP bezig het KWH label te verkrijgen. Ook dit wordt in deze paragraaf besproken. Overige zaken die WSP met klanten heeft vastgelegd, zijn te vinden in de jaarverslagen.

4.2.1 Convenant met huurdersorganisatie

Woningstichting WSP en de huurdersorganisatie hebben dit convenant gesloten volgens de regels die BBSH stelt met betrekking tot overleg tussen corporatie en huurdersorganisaties. Het convenant heeft tot doel:

- De huurdersorganisatie Putten goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen die zij vertegenwoordigen.
- De taken en bevoegdheden van de huurdersorganisatie en van de verhuurder te verduidelijken.
- Regels te verschaffen, teneinde het overleg van de huurdersorganisatie en verhuurder te verduidelijken en te structureren.

Met het nastreven van de deze doelstellingen wordt tevens de huurdersorganisatie een onderhandelingspositie verschaft en wordt een goede bedrijfsvoering van de verhuurder bevorderd.

Het overlegorgaan van de huurders wordt gevormd door een Huurdersraad. De Huurdersraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de bewonerscommissies. Er worden twee bewonerscommissies van de wijken Oost en West erkend.

4.2.2 KWH label

Woningstichting Putten beschikt op dit moment nog niet over een KWH label. Wel heeft de corporatie zichzelf dit ten doel gesteld in het Jaarplan Woondiensten voor 2010. WSP is daarom op een aantal fronten bezig om het label te verkrijgen. Uitgangspunt is dat de klanten van WSP centraal staan.

4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie

Bij de maatschappelijke visitatie van WSP is een nadrukkelijke rol weggelegd voor de stakeholders. Zij mogen een oordeel geven over het belang van de ambities en doelstellingen die WSP zichzelf stelt en het presteren daarop. Hetzelfde wordt gedaan voor de doelstellingen uit de lokale opgave waarmee WSP te maken heeft (Woonvisie Putten 2005-2015). Dit wordt gedaan tijdens de stakeholderbijeenkomst.

4.3.1 Stakeholdersbijeenkomst

Tijdens de stakeholderbijeenkomst wordt allereerst uitgelegd wat een maatschappelijke visitatie inhoudt en welke rol hierin is weggelegd voor de stakeholders. De stakeholders kunnen door middel van drie rondes het maatschappelijk presteren van WSP beoordelen met behulp van de enquêteformulieren en een aansluitende discussie.

Op de goede weg

De stakeholders van WSP zijn gelijkgestemd en schetsen een positief beeld van de Woningstichting. WSP kwam uit een periode van stilstand. De stakeholder noemen nadrukkelijk dat er een positieve wending heeft plaatsgevonden met het aantreden van de nieuwe directeurbestuurder in 2007. Dit heeft er voornamelijk voor gezorgd dat WSP een open en transparante organisatie is geworden. Het beleid dat gevoerd wordt, is beter zichtbaar en er wordt beter gepresteerd. Wel kan WSP meer doen om te zorgen voor diversiteit in het woningbezit.

Onderstaand volgen de meer gedetailleerde uitwerkingen van de stakeholderbijeenkomst per ronde.

Ronde 1: Ambities en doelstellingen

De stakeholders is gevraagd een oordeel te geven over de ambities en doelstellingen van WSP. Het gaat in eerste plaats om de mate waarin stakeholders vinden dat de door WSP geformuleerde ambities en doelstellingen belangrijk zijn. Vervolgens wordt gevraagd hoe WSP presteert op deze ambities en doelstellingen. Tabel 4.1 bevat de cijfers die de stakeholders per doelstelling hebben gegeven.

Tabel 4.1 Ambities en doelstellingen

	Belang volgens stakeholders	Beoordeling van de prestaties
Zorgen voor voldoende huisvesting van goede kwaliteit voor de doelgroepen.	9,9	7,8
Werken aan een klantgerichte organisatie en verdere uitbreiding van de dienstverlening.	8,4	7,6
Werken aan maatschappelijk ondernemerschap en bijdragen aan leefbare wijken en buurten.	7,9	7,1
Werken aan transparantie en communicatie over de werkzaamheden.	8,1	7,1
Verder bouwen aan een professionele organisatie, die waar nodig structurele samenwerking met anderen zoekt.	7,3	7,0
Gemiddeld	8,3	7,3

Volgens de stakeholders zijn alle door WSP geformuleerde doelstellingen belangrijk. De primaire doelstelling volgens de stakeholders is te zorgen voor voldoende huisvesting van goede kwaliteit voor de doelgroepen. WSP scoort hier volgens de stakeholders ook het hoogste op. Het verder bouwen aan een professionele organisatie is volgens hen het minst belangrijk. Hier scoort WSP dan ook het laagst op. Deze scores laten zien dat WSP dus voldoet aan hetgeen de stakeholders belangrijk vinden.

Voldoende huisvesting van goede kwaliteit

De stakeholders hechten het meeste belang aan voldoende huisvesting van goede kwaliteit voor de doelgroepen. Het presteren van WSP op deze doelstelling scoort iets lager (7,3). De corporatie doet volgens de stakeholders haar uiterste best om in voldoende huisvesting te voorzien. Toch blijft er een woningtekort bestaan. Opgemerkt wordt dat WSP hierin slechts een gedeelde verantwoordelijkheid heeft. De gemeente Putten speelt hierin ook een rol.

Een kritische kanttekening is dat het woningaanbod er veelal hetzelfde uitziet. Het gaat voornamelijk om eengezinswoningen. HAT en seniorenwoningen zijn van oudsher ondergeschoven, maar hier trekt WSP de afgelopen jaren hard aan.

Op termijn zou WSP meer moeten doen met differentiatie in het prijsniveau. Er is nu sprake van eenzijdigheid in prijzen. Door een lage mutatiegraad zijn de mogelijkheden tot huurverhoging beperkt. Hierdoor is er tevens minder capaciteit beschikbaar om te investeren in de woningvoorraad.

Klantgerichte organisatie, uitbreiding van dienstverlening

De stakeholders vinden WSP een klantgerichte organisatie. Een enkele opmerking wordt geplaatst in het kader van de (telefonische) bereikbaarheid en het maken van (terugbel) afspraken.

Leefbare wijken en buurten

Leefbaarheid is volgens veel stakeholders van beperkt belang in Putten. Het is een veilige en leefbare gemeente. Door WSP worden initiatieven opgepakt, maar hier is over het al-

gemeen weinig animo voor. De stakeholders stellen zich de vraag of dit dan ook een speerpunt van beleid moet zijn. In elk geval presteert WSP goed op deze doelstelling. Zij zijn betrokken en reageren actief op ideeën vanuit de wijken en buurten.

Transparantie en communicatie over werkzaamheden

De transparantie en communicatie over de werkzaamheden is sinds 2008 sterk verbeterd. Het is zichtbaar wat er speelt in Putten en hoe WSP opereert binnen haar werkgebied. WSP is van een gesloten naar open organisatie gegroeid.

Professionele organisatie

WSP staat bekend als een organisatie met betrokken medewerkers. De corporatie kent een laag verloop. Het is geen flitsende organisatie, maar WSP kiest een geleidelijk pad om zich op een verstandige manier te ontwikkelen. De samenwerking met partners is goed. Ook staat WSP sinds het aantreden van de nieuwe directeur dichterbij de huurder.

Ronde 2: Opgaven in het werkgebied

De opgaven in het werkgebied zijn eveneens door de stakeholders beoordeeld: in welke mate vinden de stakeholders de afspraken belangrijk en hoe vinden ze dat WSP erop scoort? Tabel 4.2 bevat de resultaten.

Tabel 4.2 Opgaven WSP

	Belang volgens stakeholders	Beoordeling van de prestaties
Beschikbaarheid	8,9	7,0
Betaalbaarheid	8,7	8,6
Bijzondere doelgroepen	8,1	7,3
Leefbaarheid en veiligheid	8,3	7,3
Bouwproductie	7,7	7,6
Herstructurering	7,9	7,1
Energie en duurzaamheid	8,0	7,0
Gewogen gemiddelde	8,2	7,4

De beschikbaarheid van woningen is volgens de stakeholders het belangrijkste. WSP scoort hier echter het laagst op (7,0). Dit heeft te maken met het huidige woningtekort in Putten. Verder wordt dit verklaard door de aandacht die WSP heeft voor senioren en zorgbehoevenden. Naar oordelen van de stakeholders kan er naar deze doelgroepen meer aandacht uitgaan. Opgemerkt moet worden door het oordeel van de stakeholders nog steeds ruim voldoende is.

Wat betreft de betaalbaarheid van woningen presteert WSP relatief hoog (8,6). Dit wordt door de stakeholders als een belangrijk prestatieveld gezien.

Ook het thema energie en duurzaamheid wordt door de stakeholders als belangrijk gezien. Voor twee stakeholders is het onbekend in hoeverre WSP iets doet aan dit thema. Andere stakeholders noemen dat WSP beleid voert om het energielabel van alle huizen twee klassen te verbeteren. WSP doet echter weinig aan gedragsbeïnvloeding van de bewoners rondom energiegebruik, terwijl dit naar verwachting meer effect zou hebben. Dit thema

zou bijvoorbeeld vaker kunnen terugkomen in het bewonersblad. Hiermee wordt tevens de zichtbaarheid van het beleid verbeterd.

Verder wordt WSP positief beoordeeld op de mate waarin zij aandacht hebben voor bijzondere doelgroepen. Zo is WSP actief bezig met het thema wonen en zorg en is er aandacht voor starters, ouderen en verstandelijk gehandicapten.

Ronde 3: Boodschap

Deze ronde is op basis van een aantal open vragen gehouden waarin de stakeholders is gevraagd een algemene boodschap op te stellen voor WSP. Hieruit komt de volgende boodschap voor WSP:

1. De algemene indruk van WSP is zeer positief. De organisatie kwam uit een periode van stilstand en heeft zich de afgelopen jaren goed ontwikkeld. Het is een open organisatie geworden die weet wat er speelt in hun werkgebied en daar gehoor aan probeert te geven.
2. WSP houdt zich serieus bezig met de belangrijkste volkshuisvestelijke zaken. Hierin kiezen zij voor een geleidelijke verandering. De indruk van de stakeholders is dat WSP er is voor hun doelgroepen. Beter kan altijd, maar binnen de mogelijkheden doet WSP het goed.
3. In de nabije toekomst kan meer gedaan worden aan de transformatie van de huidige woningvoorraad, de huisvesting van ouderen en het thema energie en duurzaamheid.
4. De stakeholders vinden dat zij voldoende tot goed geïnformeerd en betrokken worden.
5. Stakeholders associëren WSP met degelijke, betrouwbare automerken. Ook worden de kenmerken traditioneel, veilig en toegankelijk benoemd. Verder wordt genoemd dat WSP over ruimte beschikt, maar nog niet over alle moderne navigatiemiddelen.
6. Gezien de positieve beoordeling van de corporatie door de stakeholders is de belangrijkste boodschap om de ingezette ontwikkeling door te zetten. Daarnaast wordt nogmaals benoemd meer aandacht te geven aan duurzaamheid en zorg en welzijn.
7. Het overkoepelende rapportcijfer dat de stakeholders geven is een 8,2 gemiddeld, waarbij de gegeven cijfers schommelen tussen een 8,0 en een 9,0.

4.4 Presteren volgens Stakeholders: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek aangaande stakeholders is als bijlage toegevoegd. Onderstaande tabel geeft de beoordeling van het presteren volgens stakeholders weer voor WSP.

Tabel 4.3 Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
<p>Ia. 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 (vermogen).</p> <p>Ib. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p>	Zie paragraaf 4.3. De stakeholders is aan het einde van de stakeholderbijeenkomst een eindcijfer aan WSP te geven. Dit komt gemiddeld uit op een 8,2.	8,2	70%	5,74
II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	WSP geeft blijk van voldoende kennis van de relevante stakeholders.	7	10%	0,7
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.	Voor 2006 en 2007 geldt dat de organisatie redelijk gesloten was. Met het aantreden van de nieuwe directiebestuurder is WSP een open en transparante organisatie geworden.	7	10%	0,7
IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	Voor 2006 en 2007 was dit niet het geval en werden stakeholders veel minder betrokken (4); voor 2008 en 2009 was dit wel het geval (8).	6	10%	0,6
Presteren volgens Stakeholders: 7,7				

5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV)

5.1 Inleiding

Het SEV-referentiekader betreffende de vraag of de corporatie presteert naar vermogen is nog in ontwikkeling. De visie van ECORYS is dat er op dit onderdeel drie zaken centraal staan:

1. Een beoordeling van de mate waarin de organisatie ‘in control’ is aan de hand van de financiële kaders die opgesteld zijn.
2. Een beoordeling van het sociaal maatschappelijk investeren van de corporatie in relatie tot haar vermogenspositie.
3. Een beoordeling van de mate waarin de corporatie de geleverde prestaties op efficiënte wijze realiseert.

Om de prestaties van WSP op het gebied van vermogen en efficiëntie te beoordelen, is zowel gebruik gemaakt van de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting als het eigen financieel beleid.

Dit hoofdstuk volgt de driedeling die hierboven gemaakt is. Daaropvolgend worden de prestaties becijferd.

5.2 Financiële kaders

In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op het door WSP gevoerde financieel beleid, dat is vastgelegd in het treasurystatuut.

5.2.1 Treasurystatuut

Het door Woningstichting Putten gevoerde financiële beleid is vastgelegd in het Treasurystatuut. Met dit document beoogt WSP de kaders vast te leggen van het treasurybeleid als het gaat om financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid. Tevens zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van het beleid hierin vastgelegd. Het statuut wordt indien gewenst eenmaal per drie jaar geactualiseerd.

Het treasurystatuut dient in het algemeen een viertal doelstellingen die betrekking hebben op: de toegang tot voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten, het beheersen van rente- en rendementsrisico's, het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen en efficiëntie van het betalingsverkeer.

Het treasurystatuut wordt verder geconcretiseerd in de jaarlijkse begrotingen. Hierin worden huidige situaties omtrent financieringen beschreven. Verder zijn hierin het verloop van de schulden voor de korte en lange termijn, de rentevisie voor het komende jaar, de verwachte ontwikkelingen van de vermogens- en schuldpositie opgenomen. De door WSP jaarlijks opgestelde meerjarenprognose vormt hierin een belangrijk document.

WSP voert een terughoudend en beheerst treasurybeleid waarbij primair de waarborging van de continuïteit van de organisatie als uitgangspunt wordt genomen. WSP kiest ervoor om zoveel mogelijk gebruik te maken van interne financieringsmiddelen om de renterisco's te beperken. Het treasurybeleid is verder gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW. Meer concreet houdt dit voor WSP in dat:

- Het weerstandsvermogen van de corporatie dient te voldoen aan de vastgestelde grenzen van het WSW en CFV.
- De liquiditeitspositie van WSP te allen tijde dient te waarborgen dat verplichtingen tijdig nagekomen kunnen worden.
- Het streven erop is gericht een minimale kaspositie aan te houden.
- Externe financiering zo veel mogelijk gebundeld plaatsvindt.
- De corporatie altijd tracht financieringen aan te trekken onder waarborging van het WSW.
- WSP integrale bedrijfsfinanciering toepast.

5.2.2 Financiële sturing

De financiële analyse en sturing bij WSP geschiedt op basis van de volgende onderdelen:

- Kasstromen (via exploitatie);
- Direct rendement;
- Vermogensontwikkeling (solvabiliteit).

Sturen op kasstromen

WSP ziet het sturen op kasstromen als een van de belangrijkste pijlers in haar financiële beleid. Op basis van kasstromen worden instrumenten ontwikkeld waarmee de verdere financiële sturing van de organisatie wordt vormgegeven. In eerste instantie is het kunnen voldoen van de financieringslasten uit de operationele kasstromen een belangrijke indicatie van de mate van continuïteit van de organisatie. Uit de gegevens van het CFV blijkt dat deze visie heeft geresulteerd in goede kredietwaardigheid zichtbaar in de hoge rentedekkingsgraad (2,2) ten opzichte van het landelijke gemiddelde en de gangbare norm voor corporaties van 1,4.

Sturen op rendement

Het sturen op rendementen zal in de toekomst voor WSP een steeds belangrijke rol in gaan nemen. De corporatie kent hiervoor nog geen vastgestelde strategie maar zal op korte termijn rendementseisen formuleren welke afhankelijk zullen worden van het soort project en de beoogde doelgroep. Sturing op rendementen kan bijdragen de continuïteit van het (investerings)beleid te waarborgen. Het sturen op indirect rendement (waardeontwikkeling) zal nu en naar verwachting in de toekomst voor WSP een ondergeschikte rol spelen.

Op dit moment hanteert WSP een meer algemene rendementseis (WACC), gebaseerd op het totale vermogen. Haar huidige eis is een (maximale) WACC van 6% per jaar. Het to-

tale rendement is opgebouwd uit het directe rendement en indirecte rendement en dient gelijk te zijn aan de WACC. Voor de berekening van dit rendement wordt uitgegaan van een vastgoedwaarde van 70% van de WOZ-waarde.

Sturen op vermogensontwikkeling

WSP stuurt verder aan op de loan to value ratio, waarbij een norm van 75% wordt gehanteerd. Dit houdt in dat de financiering op basis van extern vermogen deze norm niet dient te overstijgen.

5.2.3 Risicomanagement

In 2009 heeft WSP concreet aandacht besteed aan risicobeheersing en –management. Over risicobeleid en de maatregelen die WSP kan treffen om de risico's op de diverse fronten te beperken is een notitie opgesteld. Hierbij zijn te onderscheiden:

- Het AOC/ICT risico; is beperkt door de procedures te actualiseren.
- Het woningmarktrisico; is in kaart gebracht bij de discussie rond het strategisch voorraadbeheer. Dit risico is vooralsnog als zeer gering aangemerkt, gelet op de grote vraag naar betaalbare woonruimte in Putten.
- De financiële risico's; hebben vooral betrekking op toekomstige investeringsbeslissingen, ontwikkeling van de rentestand en rijksbeleid ten aanzien van de corporaties. Een groot deel hiervan speelt zich af buiten de invloedssfeer van WSP. Gaat het om toekomstige leningen daarvan is een deel van het financiële risico al afgedekt door een aangetrokken lening met uitgestelde storting.
- Onderhoudsrisico's; worden ondervangen door het opstellen en actualiseren van de meerjaren onderhoudsbegroting.
- Projectrisico's; zijn zeer afhankelijk van het betreffende nieuwbouwproject en worden per project benoemd.
- Fiscale risico's; worden verkleind door op dit vlak gericht de nodige expertise in te huren.

Risicoprofiel

De risicobeoordeling in 2008 ligt over het algemeen lager dan voor de referentiegroep geldt. Deze lagere gevoeligheid geldt voor het operationele risico³, het macro-economische⁴ en het marktrisico⁵. Ook in 2013 liggen alle risicobeoordelingen ten opzichte van de referentiegroep op een lager niveau.

³ Toelichting CFV op operationeel risico: dit betreft het risico van een verlies door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen.

⁴ Toelichting CFV op **het macro-economische risico**: Dit betreft de kans dat door economische ontwikkelingen (inflatie, rente) de komende vijf jaar de waarde van bezittingen of schulden lager uitpakt dan verwacht. De benadering is ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel uitgewerkt voor de balansposten materiële vaste activa in exploitatie en langlopende schulden. Deze twee posten maken ook het overgrote deel van de balans uit (eigen vermogen buiten beschouwing latend). De focus is hierbij met name gericht op de onzekere kasstromen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de onzekerheid met betrekking tot de renteontwikkeling.

⁵ Toelichting CFV op marktrisico: dit betreft het risico dat door negatieve marktontwikkelingen de waarde van het bezit of de opbrengst van nieuwbouwkopen lager is dan verwacht. Ook het marktrisico bij de verkoop van eenheden uit de bestaande voorraad is hieraan toegevoegd.

Tabel 5.1 Risicobeoordeling als % van het balanstotaal

	2008			2013		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Marktrisico	1,9	3,4	3,9	2,2	4,9	6,1
Macro-economisch risico	6,7	7,9	7,0	12,8	14,7	13,6
Operationeel risico	1,5	1,9	2,4	2,5	5,3	5,5
Totaal risico	7,1	9,0	8,7	13,3	16,5	16,2

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

In aanvulling op het solvabiliteitsoordeel geeft het CFV een continuïteitsoordeel. Daarin worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht tot de vermogenspositie. WSP heeft het continuïteitsoordeel A gekregen. Dit betekent dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd en de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie, volgens het CFV, leiden tot een voldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Er is naar het oordeel van het CFV een balans tussen de voorgenomen activiteiten en de financiële positie van WSP.

5.2.4 Oordeel Ministerie van VROM (CFV-WSW)

In de oordeelsbrief van VROM aan de corporaties staan oordelen en signaleringen opgenomen, gebaseerd op de informatie die door WSP is ingediend. De volgende hoofdpunten kwamen aan bod in de brief:

- De voorgenomen activiteiten voor de periode 2009-2013 zijn passend bij de financiële mogelijkheden van WSP.
- Continuïteitsoordeel 2009: A-oordeel
- Solvabiliteit ultimo 2008 is voldoende
- Netto bedrijfslasten WSP geeft geen aanleiding voor verdere vragen/verantwoording
- Geen opmerkingen ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving door WSP.
- Verzoek tot het uitvoeren van een nadere analyse naar de oorzaken van het niet realiseren van een deel van de nieuwbouwprognoses.

Op basis van het oordeel van het Ministerie van VROM kan geconcludeerd worden dat WSP financieel solide is en in staat geacht wordt de huidige ambities ten aanzien van nieuwbouw en ontwikkeling zonder meer waar te kunnen maken.

5.2.5 Financiële meerjarenprognose

De meerjarenbegroting laat overwegend een negatieve jaarresultaatverwachting van WSP zien voor de periode tot en met 2018. In het komende jaar (2010) is dit negatieve resultaat nog aanzienlijk, voortkomende uit de grote omvang van onrendabele investeringen in dit jaar. Na 2010 zullen deze investeringen afnemen en over de gehele begrote periode meer constant blijven. Voor het laatste jaar van de prognose wordt een positief resultaat verwacht mede dankzij het verdwijnen van deze kostenpost.

De huren zullen naar verwachting over de geprognosticeerde periode geleidelijk toenemen, dit zal enerzijds te maken hebben met de uitbreiding van het woonbestand en anderzijds met de jaarlijks stijgende huurniveaus. Verder vallen vooral de stijgende rentekosten

op als gevolg van de nieuwbouw en de post resultaat verkoop waarmee naar verwachting in 2011 aangevangen zal worden.

Het kasstroomoverzicht laat een relatief grote negatieve ontwikkeling van de cashflow zien in de eerste jaren van de prognose. Deze ontwikkelingen worden vrijwel in zijn geheel veroorzaakt door de cashflow (des)investeringen. Veel van de middelen zullen de komende jaren dan ook ingezet worden voor de realisatie van nieuwbouw huurwoningen, welke post hierin het grootste onderdeel vormt.

Opmerking: in de tabellen in bijlage 7 wordt uitgegaan van het 'oude' woningprogramma, dat in de tussentijd naar beneden is bijgesteld van 1.100 naar 550. Een minder grote investering voor WSP zal de uitkomsten van de overzichten van de meerjarenbegroting en de kasstroom positief beïnvloeden.

5.2.6 Samengevat

Het financieel kader is gedegen vastgelegd, enerzijds in het treasurystatuut anderzijds voldoet het aan de grenzen van het WSW en het CFV. Dit geldt onder meer ten aanzien van het weerstandsvermogen en de liquiditeitspositie.

Wat betreft de financiële sturing, stuurt de WSP op de gebruikelijke onderdelen van kasstromen, direct rendement en vermogens ontwikkeling. WSP doet dit op een gedegen en goede manier,

Het risicomanagement is overeenkomstig de doelstelling over 2009 op papier gezet, hiermee heeft dit belangrijke onderwerp concrete aandacht en wordt er over gerapporteerd.

Het risicoprofiel van WSP is nu en in de toekomst lager dan haar referentiegroep en dus goed te noemen.

Oordeel Ministerie van MVROM (CFV-WSW): WSP is financieel solide en in staat de huidige ambities zonder meer waar te kunnen maken.

5.3 Sociaal maatschappelijk investeren

Deze paragraaf heeft tot doel inzicht te geven in de maatschappelijke investeringen van WSP in relatie tot haar vermogenspositie. In de eerste plaats komen daarom de vastgoedwaarde, de financiële positie en de rentedekkingsgraad aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de investeringen in onderhoud, leefbaarheid, nieuwbouw en mutatie.

5.3.1 Vastgoedwaarde

De frictie tussen de interne bedrijfswaarde en de Woz-waarde is voor het bezit van WSP groter dan het landelijk gemiddelde. Dit komt enerzijds door een relatief hogere woningwaarde samenhangend met de karakteristieken van het woonbezit en de lokale woningmarkt. Anderzijds blijkt WSP terughoudend in haar interne waardeberekeningen. De lagere volkshuisvestelijke exploitatiewaarde hangt samen met relatief lage huren ten opzichte van de woningwaarden.

Tabel 5.2 Vastgoedwaarde, 2008 (in € per verhuureenheid)

	Corporatie	Landelijk
Bedrijfswaarde	37.315	42.253
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	34.197	35.518
WOZ-waarde	182.333	155.105
Waarde grondposities	0	719
Huur/Woz-waarde	2,3	3,2

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

WSP heeft geen strategische grondposities binnen of buiten de gemeente Putten.

5.3.2 Financiële positie en perspectief

Het onderdeel financiële positie en perspectief geeft een overzicht van het volkshuisvestelijk vermogen en de rentedekkingsgraad. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2008 wordt afgezet tegen de berekende waarde van het risico ultimo 2008 waarna een solvabiliteitsoordeel wordt gegeven.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen is gebaseerd op de door de corporatie opgegeven bedrijfswaarde van het bezit en wordt door het Centraal Fonds Volkshuisvesting gebruikt bij het opstellen van een solvabiliteitsoordeel. In onderstaande tabel valt op dat het volkshuisvestelijk vermogen zowel in 2008 als in 2013 aanzienlijk hoger ligt dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Dit leidt in termen van solvabiliteit dus tot het oordeel voldoende van het CFV.

Tabel 5.3 Volkshuisvestelijk vermogen per verhuureenheid

	2008	2013
Corporatie	22.588	23.909
Referentie	15.583	14.718
Landelijk	13.322	14.434

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad ligt voor WSP over de periode 2006-2008 hoger dan voor de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De afname in de genoemde periode hangt samen met een meer uitgebreide nieuwbouwambitie. Toch blijft de dekkingsgraad ook in 2008 aanzienlijk boven de dekkingsgraad van de andere groepen.

Tabel 5.4 Rentedekkingsgraad, 2006-2008

	2006	2007	2008
Corporatie	3,2	2,6	2,2
Referentie	2,0	1,9	1,7
Landelijk	1,6	1,6	1,4

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Een en ander geeft aan dat WSP beschikt over de nodige investeringsruimte. Dit ondanks de constatering dat het gemiddeld huurniveau ruim onder het landelijk gemiddelde ligt. Op deze wijze wordt geïnvesteerd in de zittende huurders.

5.3.3 Uitgaven aan onderhoud en woningverbetering

WSP heeft aanzienlijk lagere uitgaven voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud dan de referentiegroep en ook het landelijke gemiddelde. Wel zijn de uitgaven voor deze vormen van onderhoud in de periode vanaf 2006 relatief sterk toegenomen. Deze kosten zullen naar verwachting ook de komende jaren verder toenemen aangezien WSP het kwaliteitsniveau van de woningen tijdens mutatie wil opschroeven.

De kosten voor het planmatig onderhoud, die van 2006 naar 2007 sterk gestegen zijn, ligt vrij fors boven het landelijk gemiddelde. Naar verwachting nemen deze kosten de komende jaren af gezien de genoemde strategiewijziging.

Tabel 5.5 Onderhoudskosten, 2006-2008

	Totalen x €1.000			In € per vhe 2008		
	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	117	123	163	91	281	300
Mutatieonderhoud	79	138	145	81	175	186
Planmatig onderhoud	1.353	2.365	3.023	1.696	1.094	978

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

De gemiddelde kosten van woningverbetering zijn voor WSP een stuk lager dan van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Dit heeft grotendeels te maken met het meer uitgebreide planmatige onderhoud waarbij een onderhoudscyclus van 6 à 7 jaar wordt aangehouden. Woningverbetering vormt voor WSP een bijzondere post waarin vooral ook kosten van leefbaarheid zoals het vervangen van carports, verbeteren veiligheid van trappenhuisen en het afsluitbaar maken van complexen zijn meegenomen. De komende jaren verwacht WSP meer te investeren in de verbetering van de energieprestatie van het woningbezit. Er is hiervoor een bedrag van €4.600.000 euro gereserveerd. Op dit moment scoort de corporatie op het gebied van energiezuinigheid boven het landelijk- maar onder het regionale gemiddelde.

5.3.4 Uitgaven aan leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid zijn in de CFV-gegevens gesplitst in individuele sociale activiteiten en fysieke activiteiten. WSP heeft geen uitgaven verantwoord welke betrekking hebben op de sociale activiteiten. De leefbaarheidsuitgaven die betrekking hebben op fysieke activiteiten liggen aanzienlijk lager dan de referentiegroep. Het totaalbeeld geeft dus een zeer geringe investering in leefbaarheid voor WSP ten opzichte van de referentie en het landelijke cijfer. Dit heeft volgens WSP enerzijds te maken met een geringe opgave in het werkgebied op het terrein van leefbaarheid. Anderzijds worden niet alle investeringen die samenhangen met leefbaarheid als zodanig verantwoord, maar weergegeven onder andere posten.

Tabel 5.6 Uitgaven leefbaarheid, 2008

	Totalen x €1.000		Realisatie in € per woongelegenheden 2008		
	Realisatie	Prognose	Corporatie	Referentie	Landelijk
Sociale activiteiten	0	5	0	21	58
Fysieke activiteiten	19	65	11	35	54
Totaal	19	70	11	56	112

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

WSP heeft (nog) geen uitgewerkt leefbaarheidsbeleid.

5.3.5 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting laat de mutaties in het bezit van de corporaties (nieuwbouw, sloop, verkoop, aankoop) zien als een percentage van de voorraad. Opvallend is dat WSP voor zowel de periode 2006-2008 en nog meer voor de geprognosticeerde periode 2009-2013 een hogere dynamiek heeft voor nieuwbouw huurwoningen. Op alle overige aspecten scoort WSP minder hoog dan de referentiegroep en het landelijk beeld. Concluderend is er dus sprake van een groeiend woningbestand welke met name gericht is op realisatie van nieuwe huurwoningen. De verwachting bestaat dat WSP op termijn wel woningen zal verkopen. De argumenten hiervoor liggen vooral op volkshuisvestelijk terrein. Putten kent namelijk een beperkt aanbod van betaalbare koopwoningen, terwijl de vraag hiernaar groot is.

Tabel 5.7 Nieuwbouw en mutaties in het bezit, 2006-2008 en 2009-2013 (jaargemiddelde in % voorraad 2008)

	Realisatie 2006-2008			Prognose 2009-2013		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur	1,4	1,3	1,0	2,7	1,8	1,6
Sloop huur	0,1	0,5	0,7	0,5	0,5	0,9
Aankoop huur	0,0	0,2	0,9	0,0	0,2	0,5
Verkoop huur	0,0	0,6	1,3	0,0	0,7	0,8
Nieuwbouw koop	0,0	0,3	0,4	0,2	0,7	0,9

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Voor de langere termijn (tot 2019) liggen de nieuwbouwambities lager. Dit hangt samen met de nieuwbouwprogrammering die de Gemeente Putten heeft vastgesteld.

Realisatie-index

Wat betreft de nieuwbouw maakt WSP haar eigen prognoses in de periode 2006-2008 meer waar dan landelijk het geval is. Verder is er over de gegeven periode geen sprake geweest van verkoop van het bezit.

Tabel 5.8 Realisatie-index 2006-2008 (als % van voornemens)

	Corporatie	Landelijk
Nieuwbouw	64%	56%
Sloop	39%	45%
Verkoop	n.v.t.	61%

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

5.3.6 Samengevat

Het door WSP gevoerde financiële beleid is zoals al aangegeven vastgelegd in het treasury statuut. Het statuut is de financiële leidraad voor de WSP en wordt verder geconcretiseerd in de jaarlijkse begrotingen.

Overzien wij de financiën en het financiële beleid van WSP dan valt ons het volgende op;

- WSP heeft een uitstekende financiële vermogenspositie. Per verhuureenheid ca 50% hoger dan de referentiecorporaties.
- WSP heeft een solvabiliteit percentage van ca. 40%. Ruim boven het gemiddelde in de branche.
- WSP is een actieve woningcorporatie, die ruim voldoet aan haar bouwopgave.
- WSP hanteert een gemiddeld huurprijs percentage van 55% tegenover landelijk 71%.
- De kwaliteit van de woningen is goed. Ook de investeringen in het onderhoud van de woningen is voldoende.
- WSP waardeert haar bezit op basis van de historische kostprijs. In vergelijking met de bedrijfswaarde berekening levert dit een lagere balanswinst op.

WSP is een maatschappelijk bewuste organisatie die aantoonbaar investeert in huurders en de omgeving. Gelet op het beschikbare vermogen is er echter aanleiding om met gepaste notie van de voornemens stil te staan bij de mogelijkheden die WSP heeft om nog nadrukkelijker vorm te geven aan de maatschappelijke taakopvatting.

5.4 Efficiëntie

De mate waarin de corporatie de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt weegt mee in het oordeel over het presteren naar vermogen. De netto bedrijfslasten vormen daarvoor in het SEV-referentiekader de relevante maat. Daarnaast kijkt ECORYS naar de focus die de corporatie heeft op efficiëntie.

5.4.1 Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten per verhuureenheid liggen volgens de cijfers van het CFV onder het niveau van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Verder ligt bij de corporatie het aantal VHE per Fte (147) hoger dan bij de referentiegroep (97). Vanuit deze lagere bezetting, wat duidt op een efficiënte organisatiestructuur, liggen de totale personeelskosten per Fte op ongeveer gelijk niveau met het landelijk gemiddelde en vrij ver boven die van de referentiegroep.

Tabel 5.9 Netto bedrijfslasten en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2005-2008

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2005-2008 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	853	1.217	1.340	1,3	24,1	20,3
Personeelskosten / fte	65.702	60.522	64.248			
Aantal vhe / fte	147	97	92			

Bron: Corporatie in Perspectief, Woningstichting Putten 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het meerjarig beeld van de wijze waarop de bedrijfslasten en personeelskosten zich de komende jaren zullen ontwikkelen, laat zien dat WSP een geleidelijke toename van deze lasten verwacht. Hierdoor zal het huidige beeld ook voor de komende jaren representatief zijn. Al met al laat WSP zich karakteriseren als een efficiënte organisatie.

5.5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor WSP resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.10 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
<i>Vermogensprestatie</i>				
I. Bedrijfswaarde				
a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde.	WSP hanteert de vermogensberekening op basis van de historische kostprijs/boekwaarde.	6,5	70%	4,55
b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de markteis (bijv. onrendabele toppen) komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.	WSP heeft de onderhoudsbegroting vertaald in de financiële meerjarenbegroting. Hierin zijn tevens de investeringen ten aanzien van nieuwbouw (inclusief onrendabele toppen) opgenomen. Overigens wel op basis van het "oude" woningprogramma van 1.100 voor de gehele gemeente Putten. WSP heeft geen rendementseisen vastgelegd, maar is voornemens dit op korte termijn te doen. WSP geeft hiermee blijk van een groeiende professionaliteit.			
II. Extra potenties				
c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen.	WSP verkoopt geen woningen. De planning is om allen in 2011 een beperkt aantal woningen (ca 5) te verkopen. WSP kan aan al haar toekomstige financiële verplichtingen voldoen, zonder over te hoeven gaan tot verkoop van haar woningbezit.			
d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	WSP heeft een treasurystatuut waarin het financieel beleid is vastgelegd. Het statuut en daarmee het financieel beleid wordt verder geconcretiseerd in de jaarlijkse begroting. Het treasurybeleid is gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW. De financieringsruimte is ruim voldoende en de WSP was in de afgelopen jaren zeer kredietwaardig.			
e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend	De risicobuffers worden vermeld in de managementrapportages. WSP heeft sinds			

<p>III. Presteren naar vermogen</p> <p>f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>	<p>2009 inzicht in het risicomanagement</p> <p>WSP geeft in haar jaarverslag inzicht in de wijze waarop het eigen vermogen wordt ingezet ten behoeve van het leveren van maatschappelijke prestaties. De onderhoudsbegroting wordt jaarlijks gerealiseerd, dit geldt ook voor de investeringen in de kern Putten. De maatschappelijke prestaties hebben alle een relatie met de kern Putten. Het CFV heeft een A-oordeel afgegeven.</p> <p>De visitatiecommissie is van mening dat WSP voldoende presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>			
<p><i>Visie</i></p> <p>II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen en de besteding van de ruimte in het vrij eigen vermogen.</p>	<p>WSP monitort de solvabiliteit. Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat WSP op een goede en adequate wijze invulling geeft aan haar financiële beleid en daarin de eigen ambities en doelstellingen alsmede de opgaven in het werkgebied voor ogen houdt.</p>	7	10%	0,7
<p><i>Risicoprofiel</i></p> <p>III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma.</p>	<p>De solvabiliteit is ruim voldoende (40%) Dit biedt WSP voldoende mogelijkheden om door te gaan met de (nieuwbouw)activiteiten,</p>	7	10%	0,7
<p><i>Bedrijfsvoering</i></p> <p>IV. De corporatie presteert efficiënt.</p>	<p>De visitatiecommissie is van mening, dat WSP efficiënt presteert, wanneer gekeken wordt naar de benchmark cijfers in relatie tot de omvang van het werkapparaat. De omvang van het werkapparaat is naar verhouding klein.</p>	8	10%	0,8
<p>Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: 6,8</p>				

WSP is de afgelopen twee jaar een actieve corporatie, zo blijkt uit de realisatie van de eigen ambities en doelstellingen als uit de realisatie van de opgaven in het werkgebied.

WSP is financieel een zeer degelijke organisatie. Kijkend naar het verleden geven de cijfers aanleiding om te veronderstellen dat WSP zichzelf op verantwoorde wijze een hoger ambitieniveau had kunnen stellen. Gelet op de voorgenomen investeringen in de nabije toekomst en de onzekere politieke en economische omstandigheden heeft WSP er bewust voor gekozen om financiële reserves te hanteren. Daarnaast constateren we dat het komen tot investeringen samenhangt met de ruimte die door de omgeving wordt geboden.

6 Governance

6.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen veld. De methodiek vereist een oordeel over de inrichting en het functioneren van de governance binnen de corporatie. De toetsing omvat twee onderdelen:

1. Governance structuur en naleving en handhaving van de code;
2. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door belanghebbenden:
 - Eigen ambities en doelstellingen;
 - Opgaven in het werkgebied;
 - Betrokkenheid van belanghebbenden
 - Vermogen.

In het SEV-kader is aangegeven dat het niet de bedoeling is om de (volledige) naleving van de Aedes Governance Code te toetsen. Het gaat vooral om hetgeen de Raad van Commissarissen doet om de maatschappelijke prestaties in beeld te brengen en de prestaties daarop te toetsen en in continuïteit te borgen.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over de governance daarnaast gebaseerd op de wijze waarop WSP omgaat met de Governance Code Woningcorporaties en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met de directeurbestuurder en met leden van de Raad van Toezicht. In aanvulling op hoofdstuk vier wordt tevens beknopt weergegeven op welke wijze WSP de stakeholders betreft bij organisatie en beleid en verantwoording aflegt.

6.2 Governance structuur

Woningstichting Putten erkent het belang van een goed bestuur en een goed toezicht, waarbij integriteit en transparant handelen van bestuur en toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht centraal staan. WSP hanteert hiervoor de Gedragscode voor woningcorporaties zoals de Aedescode deze voorschrijft. De Governancecode is voor de Woningstichting Putten leidend geweest voor de inrichting van het ondernemingsbestuur en wordt zoveel mogelijk toegepast. Daar waar van de code wordt afgeweken wordt dit in het document: Governance code woningcorporaties, verantwoord middels een uitgebreide motivatie van de RvC. Deze governance code is evenals het integriteitsbeleid met daarin opgenomen een klokkenluidersregeling gepubliceerd op de website van WSP. Tevens is in de jaarverslagen van de Stichting een apart hoofdstuk aan het onderwerp gewijd.

Profiel en samenstelling

De raad van commissarissen van WSP bestaat uit 5 leden. Binnen de raad van commissarissen zijn de volgende expertises aanwezig:

- Juridisch
- Technisch
- Financieel-economisch
- Organisatie en structuur
- Volkshuisvesting

De leden van de Raad worden uitvoerig geselecteerd, waarbij o.a. toetsing plaatsvindt aan een opgestelde profielschets van kandidaat-leden. De leden worden benoemd voor een termijn van vier jaar, met een maximum van drie termijnen.

Onafhankelijkheid

In het reglement voor de RvC is opgenomen dat ieder lid de verantwoordelijkheid heeft onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan de besluitvorming. Waarbij de samenstelling van de Raad zodanig is dat de leden ook daadwerkelijk onafhankelijk van elkaar en van het bestuur kunnen opereren. Verder zijn ook hier de principes van de Aedes governance code van toepassing.

Bijeenkomsten

De Raad heeft in 2009 vijf keer vergaderd in het bijzijn van de directeurbestuurder, eenmaal was daarbij ook het voltallige managementteam aanwezig. In het reglement van de RvC is besloten dat eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van het bestuur wordt vergaderd.

Ten aanzien van de informatievoorziening oordeelt de RvC dat deze voldoende adequaat is geweest voor haar functioneren en het naar behoren uitvoeren van haar controlerende taken. Niet alleen is er een enorme slag gemaakt in de informatievoorziening onder de nieuwe directeurbestuurder ook de hernieuwde regelgeving voorziet hier gedeeltelijk in. Er wordt naar de mening van de raad voldoende inzicht verkregen in o.a. kasstromen, fiscaliteiten en strategisch voorraadbeheer. Het toezicht van de RvC omvat in ieder geval:

- De realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie
- De toezicht op en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- Het kwaliteitsbeleid
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Het financiële verslaggevingproces
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving

Ten aanzien van de voorgelegde besluiten vertrouwt de RvC er op dat deze voldoende deugdelijk en zorgvuldig zijn geformuleerd en stroken met de vastgestelde beleidsuitgangspunten van WSP.

Accountant

Jaarlijks worden het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. De RvC geeft de controleopdracht van de jaarrekening en overige stukken aan een externe accountant, welke voor een periode van maximaal vier jaar wordt benoemd. De accountant neemt deel aan vergaderingen waarin de concept jaarstukken

worden behandeld. De accountant zal ondersteuning bieden aan de RvC en hen informeren over de keuzes en toepassingen van grondslagen voor vermogens- en resultaatbepaling.

6.3 Intern toezicht

Rol van de voorzitter van de Raad van Toezicht

De voorzitter vormt het algemene aanspreekpunt voor de overige commissarissen en onderhoudt nauw en frequent contact met de directeurbestuurder. Naar mening van de voorzitter is er sprake van een zeer open verhouding en een goede onderlinge samenwerking tussen de RvC en de directeurbestuurder. Dit beeld wordt door de bestuurder gedeeld. De voorzitter is verder verantwoordelijk voor de agenda van de vergaderingen en ziet toe op het functioneren van de overige raadsleden. Hiervoor geldt verder dat de voorzitter verantwoordelijk is voor een jaarlijkse beoordeling van de leden.

Toezicht op het bestuur

De voorzitter is eveneens verantwoordelijk voor een jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de bestuurder. De RvC van WSP heeft met de bestuurder geen prestatieafspraken gemaakt waaraan de werkzaamheden van directeurbestuurder kunnen worden getoetst. Hierin valt dus nog zeker winst te behalen ter verbetering van de controlerende taak van de RvC.

De RvC kent voor de salariering van de directeurbestuurder een gedeeltelijk variabele beloning van 3%, welke door het ontbreken van een gestructureerde beoordeling uitgekeerd wordt op basis van algemene bevindingen. In de komende jaren wil de corporatie voor de beoordeling gebruik gaan maken van het VTW-schema, opgesteld door Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Verder zal naar verwachting de variabele beloning in de toekomst los worden gelaten.

Continuïteit Raad van Commissarissen

De RvC van WSP is zich bewust van haar verantwoordelijkheden en verhoudt zich op gepaste wijze tot het bestuur van de corporatie. De RvC geeft aan zich te betrekken bij de vaststelling van beleidsstukken en alle aan en verkopen van vastgoed slechts plaatsvinden na haar goedkeuring. De RvC is zich ter deze zaken bewust van haar rol als toezichthouders. De RvC durft kritisch te zijn over zichzelf en het bestuur en staat open voor verbeteringen.

Relaties

Uit de gesprekken met de RvC en het overige management van de corporatie blijkt dat de RvC altijd goede relaties heeft onderhouden met de werknemers van de corporatie. Hieruit blijkt een zekere toegankelijkheid en zichtbaarheid van de RvC binnen de organisatie.

De RvC heeft professioneel gehandeld gedurende de periode rondom het vertrek van de vorige directeurbestuurder.

De RvC onderhoudt geen directe officiële contacten met stakeholders, waarvoor de verantwoordelijkheid naar de mening van de RvC bij het bestuur ligt.

Aandachtspunten RvC

De RvC deelt de visie van het bestuur in termen van groei en het taakgebied van de corporatie. De eerste verantwoordelijkheid van de corporatie ligt ook voor hen binnen de gemeente Putten. De RvC ziet prioriteit in het voorzien van de woonbehoeften van met name de zorgvragende senioren op de korte en middellange termijn. Verder is er de afgelopen jaren extra aandacht geweest voor mensen die begeleid wonen. Het huidige woonbestand voorziet in voldoende mate de behoeften van de zogenoemde middengroepen.

6.4 Betrokkenheid van stakeholders

WSP heeft met veel verschillende en op verschillende manieren een prima contact met haar stakeholders. Er vindt bijvoorbeeld op regionaal niveau (Noord-Veluwe) afstemming van beleid plaats met de collega corporaties. Daarnaast vindt op hetzelfde niveau maar uiteraard met de gemeenten daarbij, de totstandkoming plaats van het Kwalitatief Woningbouw Programma.

Het ondernemingsplan 2008-2012 is mede tot stand gekomen na een inventarisatie van meningen en voorstellen onder de belangrijkste stakeholders. Het gaat hierbij om de gemeente, de huurders organisatie, de zorginstellingen, Stichting Welzijn Ouderen, het Ouderen Overleg Putten, de Politie en het Maatschappelijk Werk. In 2009 hebben individuele gesprekken met hen plaatsgevonden. In de gesprekken zijn de ontwikkelingen en resultaten over 2008 aan de orde gesteld, aan de hand van het jaarverslag 2008. Op de website van WSP is een beknopt verslag van deze gesprekken opgenomen. Er zijn geen concrete prestatieafspraken met de genoemde stakeholders vastgesteld.

Met de huurders organisatie vindt structureel iedere twee maanden overleg plaats en jaarlijks in een groter comité. Het overleg verloopt constructief, beide partijen ervaren, dat de ander openstaat voor redelijke argumenten van de ander.

6.5 Presteren op het gebied van Governance: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor WSP resulteert het volgende beeld.

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I. Goed bestuur				
De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd.	<p>De governancecode is voor de WSP leidend voor de inrichting van het toezicht en het bestuur en wordt waar mogelijk toegepast. Afwijkingen worden verantwoord door de RvC.</p> <p>De governance code en het integriteitsbeleid met daarin de klokkenluidersregeling zijn gepubliceerd op de website van WSP. De leden van de RvC worden jaarlijks beoordeeld over hun functioneren. De visitatiecommissie constateert, dat deze aspecten van de governance goed op orde zijn, ook in het dagelijks functioneren.</p>	8	20%	1,6
II. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden				
<p><i>Ten aanzien van eigen ambities en doelen:</i></p> <p>De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen.</p>	WSP heeft haar visie op de maatschappelijke positie vertaald in een ondernemingsplan voor de periode 2008-2012. De activiteiten die jaarlijks voortvloeien uit het ondernemingsplan worden doorvertaald naar de begroting. De activiteiten van WSP zijn er op gericht een meerwaarde te leveren aan de kern Putten.	8	20%	1,6
<p><i>Ten aanzien van opgaven in het werkgebied:</i></p> <p>Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghebbenden.</p>	WSP heeft geen prestatieafspraken met de gemeente Putten. Wel is er veelvuldig en nauw contact met de gemeente onder meer over de realisatie van een nieuwe woonvisie. WSP legt verantwoording af over de geleverde prestaties in haar jaarverslag.	6	20%	1,2
<p><i>Ten aanzien van de betrokkenheid van belanghebbenden:</i></p> <p>Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen.</p>	WSP kent de relevante stakeholders en onderhoud een prima contact met hen. De stakeholders worden betrokken bij de beleidsvorming en WSP informeert hen over de voortgang van de realisatie.	8	20%	1,6
<p><i>Ten aanzien van het vermogen:</i></p> <p>De externe accountant</p>	De accountant rapporteert zijn bevindingen gelijktijdig en op dezelfde wijze aan bestuur en RvC.	8	20%	1,6

rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC.				
Eindoordeel governance: 7,6				

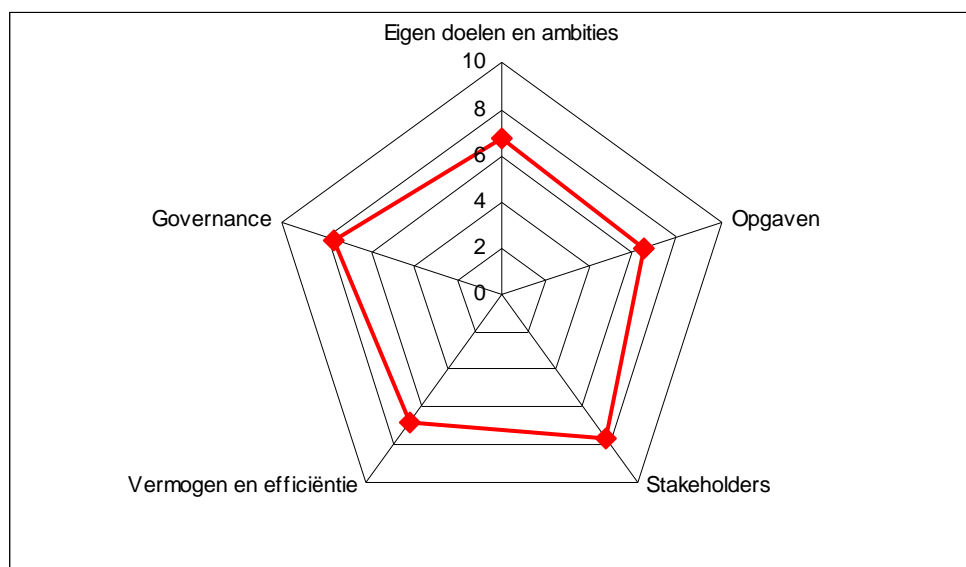
De governance is bij WSP goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die deels via de website toegankelijk zijn. Verder wordt er aandacht aan besteed in de jaarverslagen en kwartaalrapportages. De Governance Code is leidraad en wordt goed nageleefd. Als uitzondering is de vaste aanstelling van de directeur bestuurder opgenomen.

WSP hecht veel waarde aan het oordeel en de mening van haar stakeholders. Zij worden benoemd in het jaarverslag en er is frequent contact. De stakeholders kunnen reageren op de plannen van WSP.

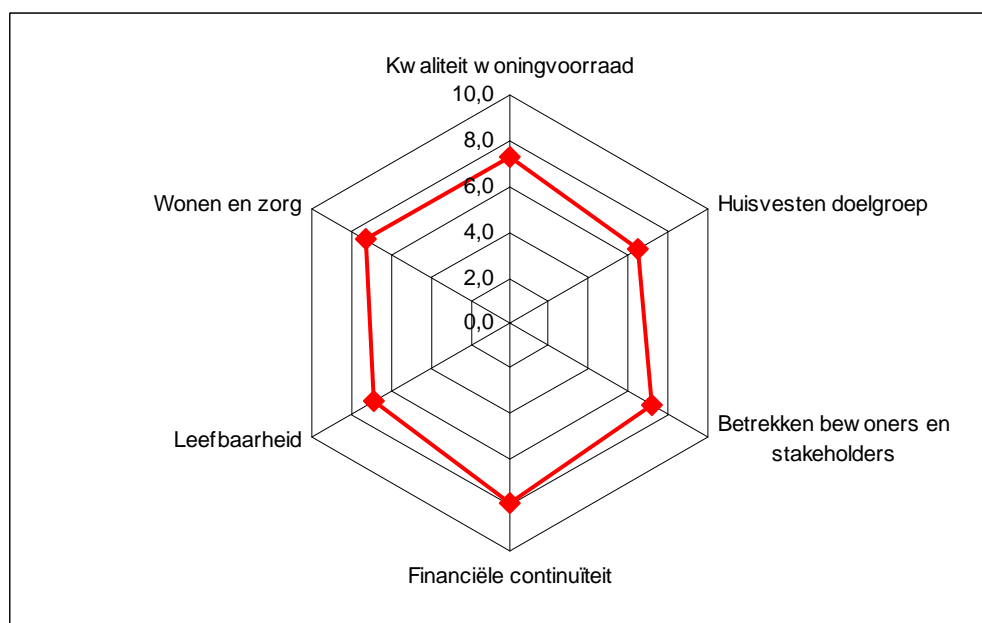
Deel II: Prestatiespinnenwebben

Samengevat kunnen de volgende prestatiespinnenwebben worden weergegeven aangaande de beoordelingen van de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie.

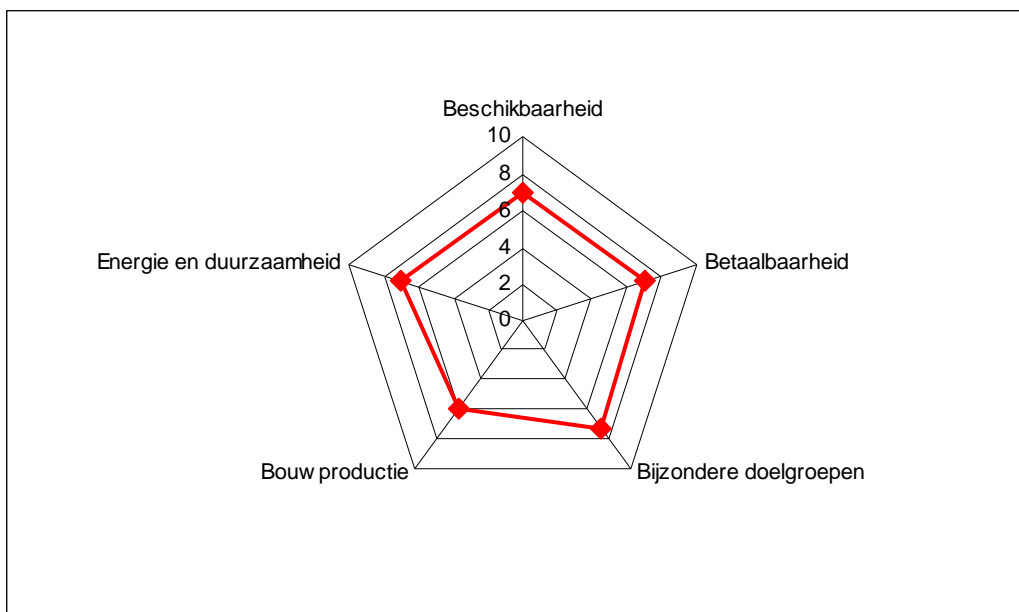
Totaalbeeld:



Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen:



Presteren naar Opgaven:



Deel III: Integrale beoordelingstabellen

Totaalbeeld

Totaalbeeld alle beoordelingscriteria	I	II	III	IV	V	Tot
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen	7.0	6.5	5.0	6.0		6.7
Presteren naar Opgaven	6.9	5.0	6.0	6.0		6.5
Presteren volgens Stakeholders	8.2	7.0	7.0	6.0		7.7
Presteren naar Vermogen en Efficiëntie	6.5	7.0	7.0	8.0		6.8
Presteren ten aanzien van Governance	8.0	8.0	6.0	8.0	8.0	7.6
Totaal						7.1

- I Feitelijke prestaties (70%)
- II Inzicht (10%)
- III Vertaling (10%)
- IV Monitoring (10%)

Alleen bij governance tellen I, II, III, IV en V elk voor 20% mee in de totaalscore

Bijlagen

Bijlage 1. SEV-Referentiekader (versie 3.0)

Beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de eigen ambities en doelen.		Feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde ambities en doelen	70%
II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie (missie en visie) en heeft eigen doelen geformuleerd die passen bij de rol als corporatie en passen bij het werkgebied waarin de corporatie actief is.		De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
III. De corporatie heeft de doelen die zij wil bereiken geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing. De doelen zijn in meetbare eenheden opgesteld op de prestatievelden.		De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.		De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.		De feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde externe opgaven.	70%
II De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant ook landelijk en regionaal, voordoen.		De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

<p>III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen op de prestatievelden en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.</p> <p>De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.</p>		De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
<p>IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.</p>		De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Beoordeling Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>Ia. 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 (vermogen).</p> <p>Ib. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p>			70%
<p>II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.</p>			10%
<p>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.</p>			10%
<p>IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aan-</p>			10%

toonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.			

Beoordeling Presteren naar Vermogen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Vermogensprestatie</i></p> <p>I. Bedrijfswaarde</p> <p>a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde.</p> <p>b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de markteisen (bijv. onrendabele toppen) komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.</p>			70%
<p>II. Extra potenties</p> <p>c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen.</p> <p>d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht</p> <p>e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend</p> <p>III. Presteren naar vermogen</p> <p>f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>			

<i>Visie</i> II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen en de besteding van de ruimte in het vrij eigen vermogen. Deze visie is onderbouwd met kennis van maatschappelijke opgaven in het werkgebied.			10%
<i>Risicoprofiel</i> III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma.			10%
<i>Bedrijfsvoering</i> IV. De corporatie presteert efficiënt.			10%

Beoordeling Presteren ten aanzien van governance

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I Goed bestuur			

De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd			20%
II. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden			
<p><i>Ten aanzien van eigen ambities en doelen:</i></p> <p>De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen.</p>			20%
<p><i>Ten aanzien van opgaven in het werkgebied:</i></p> <p>Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghebbenden.</p>			20%

<p><i>Ten aanzien van de betrokkenheid van belanghebbenden:</i> Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen.</p>			20%
<p><i>Ten aanzien van het vermogen:</i> De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC.</p>			20%

Bijlage 5. Uitwerking beoordeling presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

2006

Onderwerp	Doelstelling	Prestatie	Beoordeling
Kwaliteit van de woningvoorraad	Basiskwaliteit van woningen invoeren op het gebied van centrale verwarming, isolatievoorzieningen, veiligheidsvoorzieningen in de woning en energiebesparende maatregelen.	Er is basiskwaliteit ingevoerd. Tevens een groot aantal woningen geschilderd, voorzien van nieuwe keuken en badkamer en cv-ketels vervangen. Ook onderhoud op verzoek van bewoners.	6
	Gezamenlijk met gemeente tot afspraken komen om te bouwen voor de doelgroep.	Er zijn in 2006 concept prestatie afspraken opgesteld tussen gemeente en WSP.	6
	Inzetten om gronden in uitbreidingsgebieden en/of inbreidingsgebieden te verwerven.	In 2006 aantal strategische aankopen gedaan van bestaand woningbezit voor toekomstige woningbouw.	7
	Actief aankoopbeleid voeren; passief verkoopbeleid (geen huurwoningen verkopen)	Er zijn geen woningen verkocht.	8
	Start bouw en oplevering 16 huurwoningen Torenlaan / Brinkstraat (2006).	De woningen zijn gebouwd en in januari 2007 opgeleverd aan de bewoners.	8
	Sloop kantoor aan de Brinkstraat 31 en start nieuwbouw huurappartementen (2006).	Geen prestatie bekend.	4
	Sloop 4 woningen Meidoornstraat en start nieuwbouw 12 woningen (2006).	4 woningen gesloopt en in november 2006 gestart met nieuwbouw.	8
Huisvesten van de doelgroep	Actief opstellen om nieuwe activiteiten en diensten te ontwikkelen en aan te bieden (zoals servicepakketten).	Geen prestatie bekend.	4
	Bouwen van seniorenwoningen, goedkoop en duur in zowel huur- als koopsector.	Project Raedthuysstaete: 21 woonzorg koopappartementen voor senioren, met behoud van zelfstandigheid.	8
	Woningbezit uitbreiden om doorstroming naar koopwoning te bevorderen.	Woningbezit is uitgebreid (zie bovenstaande oplevering nieuwbouw). Daarnaast 5 eengezinswoningen in Bijsteren opgeleverd. In 2006 zijn er 11 huishoudens doorgestroomd.	8
	Minimaal 20 huurwoningen per jaar aan bezit toevoegen	Gerealiseerd (zie bovenstaand).	Reeds becijferd.

	(goedkoop en duur).		
	Extra inspanning ten aanzien van voldoende huisvesting voor statushouders.	Geen prestatie bekend.	4
	Kwaliteit van de dienstverlening om klanten tevreden te stellen. Daarom jaarlijkse evaluatie klanttevredenheid.	Evaluatie klanttevredenheid niet uitgevoerd/vindbaar.	4
	Handhaven van betaalbare huurprijzen.	99% van het bezit had een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens. Hiermee is vrijwel het gehele bezit bereikbaar voor de primaire doelgroep.	8
	Doorstroming- en toewijzingsbeleid passend naar inkomen en gezinssamenstelling.	Boven het bedrag van de huurtoeslaggrens geldt vrije huisvesting. Naast bindingsvoorwaarden gelden dan ook passendheidsnormen (inkomen en samenstelling huishouden).	7
	Jaarlijks opstellen van huurplan.	Jaarlijks huurplan 2006 niet vindbaar	4
	Huurachterstanden beperkt tot maximaal 0,9% van jaarhuur (2006).	Over 2006 bedroeg de huurachterstand 1,13% van de jaarhuur.	7
Betrekken van bewoners en stakeholders bij beleid en beheer	Niet verder geconcretiseerd.	Conform convenant heeft er overleg plaatsgevonden met de huurdersraad en bewonerscommissies. Individuele bewoners worden geïnformeerd via bewonersblad 'Inform'.	7
Financiële continuïteit	Hogere solvabiliteit (minimaal 25%).	Solvabiliteit over 2006 bedroeg ruim 40%.	8
	Management controls als meerjarenprognose, jaarbegrotingen en kwartaalrapportages opstellen.	Meerjarenprognose, jaarbegroting en kwartaalrapportages voor 2006 aanwezig.	8
Leefbaarheid	Woonmilieus waarin de klant zich veilig voelt. Daarom beveiligd hang- en sluitwerk en extra verlichting aanbrengen.	Vrijwel alle woningen voorzien van keurmerk 'veilig wonen'.	6
	Vergroten van betrokkenheid van bewoners bij hun woning en woonomgeving.	Geen prestatie bekend.	
	Bevorderen verhuurbaarheid en woonplezier.	Werkgroep die structureel bijeenkomt om leefbaarheidproblematiek en oplossingen te bespreken.	
	Milieubewust / duurzaam bouwen.	Er wordt gebouwd volgens convenant Duurzaam bouwen.	

	Aandacht schenken aan inbraakpreventie. 200 woningen voorzien van keurmerk 'Veilig wonen' (2006).	27.000 euro besteed aan het aanbrengen van beveiligd hang- en sluitwerk volgens politiecertificaat.	
Wonen en zorg	2 personen per jaar huisvesten uit de categorie verstandelijk gehandicapten of ex-psychiatrische patiënten die zorg nodig hebben of specifieke eisen aan woning of woonomgeving.	Aan Stichting de Pinnenbrug werd één woning verhuurd. Daarnaast is gestart met de voorbereidingen voor bouw van 22 wooneenheden aan de Coreander en voor 12 wooneenheden voor de Stichting Puttensteyn voor verstandelijk gehandicapten.	8
	Extra woning verhuren aan Stichting de Pinnenburg ten behoeve van mensen met verstandelijke beperking (2006).		
	Aangevraagde woningaanpassingen realiseren (2006).	Er zijn 31 woningen aangepast (overeenkomstig met verwachte aantal).	8
			6,6

2007

Onderwerp	Doelstelling	Prestatie	Beoordeling
Kwaliteit van de woningvoorraad	Basiskwaliteit van woningen invoeren op het gebied van centrale verwarming, isolatievoorzieningen, veiligheidsvoorzieningen in de woning en energiebesparende maatregelen.	In 2007 is nog geen minimumkwaliteitsniveau gedefinieerd. Wel worden voorzieningen als centrale verwarming standaard aangebracht bij mutatie. In de toekomst wordt hier meer aandacht aan gegeven.	6
	Gezamenlijk met gemeente tot afspraken komen om te bouwen voor de doelgroep.	Er zijn in 2007 geen prestatie afspraken met de gemeente gemaakt.	4
	Inzetten om gronden in uitbreidingsgebieden en/of inbreidingsgebieden te verwerven.	Grondgebied in de uitbreidingswijk Bijsteren. In 2007 5 nieuwe eengezinswoningen opgeleverd. Ook zijn in 2007 procedures gestart voor Brinkstraat-kruidentuin.	7
	Actief aankoopbeleid voeren; passief verkoopbeleid (geen huurwoningen verkopen)	Er zijn in 2007 geen woningen verkocht.	8
	Oplevering 16 huurwoningen Torenlaan / Brinkstraat (2007).	Er zijn 16 huurwoningen opgeleverd in 2007.	8
	Starten met bouw 12 appartementen voor begeleid zelfstandig wonen aan de Korenlaan (2007).	Er is een start gemaakt met de bouw van 12 appartementen aan de Korenlaan.	8
	Oplevering nieuwbouw Meidoornlaan (2007).	Op de plek van de vier verouderde seniorenwoningen is een complex met 12 appartementen opgeleverd.	8
	Starten met nieuwbouw Voorthuizerstraat 22 wooneenheden (2007).	Start gemaakt met bouwen.	8
	Onderzoeken mogelijkheden herontwikkeling Garderenseweg (2007).	Er is een ontwerp gemaakt voor 8 HAT-appartementen.	7
Huisvesten van de doelgroep	Actief opstellen om nieuwe activiteiten en diensten te ontwikkelen en aan te bieden (zoals servicepakketten).	Geen prestatie bekend.	4
	Bouwen van seniorenwoningen, goedkoop en duur in zowel huur- als koopsector.	Zie hierboven (woningen aan Torenlaan / Brinkstraat).	7
	Woningbezit uitbreiden om doorstroming naar koopwoning te	Zie hierboven (woningbezit is uitgebreid)	7

	bevorderen.		
	Minimaal 20 huurwoningen per jaar aan bezit toevoegen (goedkoop en duur).	Gerealiseerd (zie hierboven).	8
	Extra inspanning ten aanzien van voldoende huisvesting voor statushouders.	Geen prestatie bekend.	4
	Kwaliteit van de dienstverlening om klanten tevreden te stellen. Daarom jaarlijkse evaluatie klanttevredenheid.	Geen prestatie bekend.	4
	Handhaven van betaalbare huurprijzen.	99% van bezit heeft een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.	8
	Doorstroming- en toewijzingsbeleid passend naar inkomen en gezinssamenstelling.	WSP heeft diverse malen overlegd met gemeente om aan te sluiten bij regionale woonruimteverdeling. Hanteert nog steeds Huisvestingsverordening Putten 1994.	6
		19 huishoudens doorgestroomd die een sociale huurwoning achterlieten.	
	Jaarlijks opstellen van huurplan.	Huurbeleid 2007-2011 opgesteld.	8
	Huurachterstanden beperkt tot maximaal 0,9% van jaarhuur (2007).	De huurachterstand bedroeg 0,91% van de jaarhuur.	8
Betrekken van bewoners en stakeholders bij beleid en beheer	Niet verder geconcretiseerd.	Conform convenant heeft er overleg plaatsgevonden met de huurdersraad en bewonerscommissies. Individuele bewoners worden geïnformeerd via bewonersblad 'Inform'. Daarnaast een aantal specifieke bijeenkomsten over wonen, sociale veiligheid en nieuwbouwplannen.	7
Financiële continuïteit	Hogere solvabiliteit (minimaal 25%).	Solvabiliteit bedraagt 43,5%	7
	Management controls als meerjarenprognose, jaarbegrotingen en kwartaalrapportages opstellen.	Meerjarenbegroting, jaarbegroting en kwartaalrapportages aanwezig.	8
Leefbaarheid	Woonmilieus waarin de klant zich veilig voelt. Daarom beveiligd hang- en sluitwerk en extra verlichting aanbrengen.	Het overgrote deel van de woningen voldoet aan politiekeurmerk veilig wonen.	8

	Vergroten van betrokkenheid van bewoners bij hun woning en woonomgeving.	Gemeente en corporatie zijn gestart met wijkbijeekommen.	7
	Bevorderen verhuurbaarheid en woonplezier.	Geen prestatie bekend.	4
	Milieubewust / duurzaam bouwen.	Er wordt gebouwd volgens convenant Duurzaam Bouwen. Daarnaast afspraken gemaakt over opstellen van energielabels per woning. Totale bezit wordt in kaart gebracht en biedt overzicht voor toekomstige investeringen.	8
	Aandacht schenken aan inbraakpreventie. Woningen ouder dan vijf jaar herkeuren op 'Veilig wonen' (2007).	Overgrote deel voldoet aan keurmerk. Andere woningen worden in 2008 herkeurd.	7
Wonen en zorg	2 personen per jaar huisvesten uit de categorie verstandelijk gehandicapten of ex-psychiatrische patiënten die zorg nodig hebben of specifieke eisen aan woning of woonomgeving.	Aan Stichting De Pinnenburg worden twee eengezinswoningen verhuurd.	7
	Samenwerken met Stichting De Pinnenburg voor huisvesting van mensen met verstandelijke beperking (2007).		
	Aangevraagde woningaanpassingen uitvoeren (2007).	Er zijn 46 woningaanpassingen uitgevoerd (verwacht: 40)	7
Gemiddeld			6,8

2008

Onderwerp	Doelstelling	Prestatie	Beoordeling
Kwaliteit van de woningvoorraad	Optimaal afstemmen van de kwaliteit van de woningvoorraad op de (toekomstige) behoefte: opzetten SVB-traject met bijbehorend investeringskader.	Er is in 2008 gestart met het SVB-traject	8
	Start bouw 34 sociale huurwoningen en 3 vrije sector woningen in Bijsteren (2008).	Gestart met de bouw van 37 woningen.	8
	Start sloop / nieuwbouw Garderenseweg / Veldstraat (2008).	De voorbereidingen zijn in 2008 getroffen (vergunning en aanbesteding).	7
	Bestaande bouw- en woontechnische kwaliteit van bezit opnieuw tegen licht houden, in relatie tot de doelgroep voor betreffende woningen (2008).	Er is flink geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande voorraad, maar onbekend in hoeverre dit gerelateerd is aan de doelgroepen van de betreffende woningen.	7
Huisvesten van de doelgroep	In beeld brengen wat de vraag is en hoe die zich verhoudt tot het aanbod dat er is (woningmarktontwikkelingen in relatie tot strategisch voorraadbeheer)	Onderzoek gedaan ten behoeve van SVB.	8
	Terugdringen scheefheid en komen tot een optimaal maatschappelijk verantwoorde inzet van het bezit	Wordt niet direct teruggekoppeld, maar WSP is hier op een goede manier mee bezig.	7
	Waar mogelijk uitbreiding van de voorraad voor het huisvesten van de benoemde doelgroepen.	Er zijn 22 wooneenheden aan de Voorthuizerstraat gerealiseerd en 12 wooneenheden aan de Korenstraat.	7
	Uitwerken van een nieuw huurbeleid, waarin ook harmonisatie en verhuur aan de niet-doelgroep aan de orde komt.	Niet gerealiseerd in 2008 (wel in 2009).	5
	Oriëntatie op uitbreiding dienstverlening met producten die aansluiten bij de wensen van de (toekomstige) klanten, aan wonen gerelateerd (verzekering, alarmering, verhuisservice).	Zoals terug gehoord in de interviews met WSP is deze actie uitgevoerd.	8
	Langer zelfstandig wonen bevorderen, mede door intensivering samenwerking met zorginstellingen.	Samenwerking sterk verbeterd met instellingen (Careander, Zorggroep, Puttensteyn en Pinnenburg). Overleg vindt plaats in Ouderen Overleg Platform.	8

	Optimale keuzevrijheid beiden (bijvoorbeeld bij onderhoud)	Geen prestatie bekend.	4
	Trouwe klanten belonen (kortingsbonnen).	Geen prestatie bekend.	4
	Meer ruimte en ondersteuning bieden bij zelfwerkzaamheid (adviesfunctie).	Geen prestatie bekend.	4
	Huurachterstanden beperkt tot maximaal 0,9% van jaarhuur (2008).	Huurachterstand over 2008 bedroeg 0,80% van de jaarhuur.	8
Betrekken van bewoners en stakeholders bij beleid en beheer	Onderling contacten tussen bewoners bevorderen	Conform convenant heeft er overleg plaatsgevonden met de huurdersraad en bewonerscommissies. Individuele bewoners worden geïnformeerd via bewonersblad 'Inform'. Daarnaast een aantal specifieke bijeenkomsten.	7
	Informatieverwerving over de woonbeleving in de diverse complexen.		
	Versterken invloed stakeholders op maatschappelijk rendement door jaarlijkse bijeenkomst en meer informatieverschaffing over de maatschappelijke prestaties.		
Financiële continuïteit	Opstellen jaarplannen per afdeling met meetbare prestaties.	Meerjarenbegroting, jaarbegroting en kwartaalrapportages aanwezig.	8
	Risicobeheersing in kaart brengen.	Deze actie is uitgevoerd; risicobeheersing op orde.	8
Leefbaarheid	In kaart brengen wat hieronder verstaan wordt en welke acties ondernomen moeten worden.	Meer energie gestoken in leefbaarheid. Huurders aangesproken op verantwoordelijkheid over de tuinen, bemiddelingsgesprekken tussen burens, meldpunt Bijzondere Zorg in de regio ingericht, wijkveiligheidsavonden.	7
	Versterken sociale cohesie.		
	Aandacht schenken aan inbraakpreventie. Woningen ouder dan vijf jaar herkeuren op 'Veilig wonen' (2008).	Er zijn in 2008 1.450 woningen met een keurmerk Veilig wonen. De herkeuring was niet nodig, omdat de geldigheidsduur van het keurmerk verlengd is.	7
	Bijdragen aan herinrichting van 'De Groene Scheg' (2008).	Deze actie is uitgevoerd naar grote tevredenheid.	8
Wonen en zorg	Bewoners optimaal en zo zelfstandig mogelijk ondersteuning bieden om in eigen woning en woonomgeving te blijven.	De prestaties op de doelstellingen zijn niet één voor één terug te vinden. Wel blijkt duidelijk uit de stukken dat WSP meer samen-	7

	In het kader van SVB meer aandacht voor het geschikt maken van woningen voor langer zelfstandig wonen.	werking zoekt rondom wonen en zorg en dat dit in sommige gevallen al heeft geleid tot concrete afspraken. Zo heeft in 2008 een gesprek met de Zorggroep plaatsgevonden en dit heeft geleid tot concrete afspraken voor de bouw van 36 nieuwbouwwoningen. Ook is er een complex met 12 appartementen aan de Korenlaan voor verstandelijke beperkten opgeleverd.	
	Bij nieuwbouw anticiperen op toekomstige zorgvraag.		
	Aangaan samenwerking wonen-zorg, afspraken rond toewijzing woningen.		
	Tijdens SVB traject het huidige bezit op toekomstige geschiktheid bekijken (2008).		
	Samen met Stichting Puttensteyn bouwen aan woonvorm aan de Korenlaan voor jongeren met verstandelijke beperking (2008).		
	Mogelijkheden tot samenwerking met Zorggroep onderzoeken (2008).		
Gemiddeld			6,9

2009

Onderwerp	Doelstelling	Prestatie	Beoordeling
Kwaliteit van de woning-voorraad	Bij het strategisch voorraadbeheer de samenstelling van het bezit in kaart brengen ten opzichte van de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen	Totale bezit in kaart gebracht en afgezet ten huishoudenontwikkeling. Conclusie: groei in vraag naar nulredenwoningen.	8
	Het opstarten en realiseren van de nieuwbouwprojecten zoals benoemd in de begroting 2009.	Meeste projecten verlopen volgens planning. Vertraging bij de Brinkstraat. Ook is de nieuwbouw bij de Schauw nog niet gestart.	7
		37 eengezinswoningen en 8 appartementen gerealiseerd.	8
	Het definiëren van de gewenste minimale kwaliteit van het woningbezit.	Discussie geweest over minimale kwaliteitsniveau en hiervan is een overzicht opgesteld.	7
	Alle woningen in het bezit voorzien van een energielabel en in kaart brengen in welke complexen extra energetische maatregelen getroffen dienen te worden.	Alle woningen voorzien van een energielabel en in kaart gebracht bij welke woningen extra energetische maatregelen genomen moeten worden.	8
	Het op klantgerichte wijze uitvoeren van het serviceonderhoud conform de begroting niet-planmatig onderhoud.	De begroting voor service onderhoud werd met 32.000 euro overschreden door meer reparatieverzoeken en hogere kosten per reparatie dan voorzien.	8
	Het op klantgerichte wijze uitvoeren van het mutatieonderhoud conform de begroting niet-planmatig onderhoud.	De begroting voor mutatieonderhoud werd overschreden met ruim 54.000 euro.	8
	Het op klantgerichte wijze uitvoeren van het planmatig onderhoud conform de begroting planmatig onderhoud.	Werkzaamheden bijna volgens begroting uitgevoerd (90%).	8
	Het doelmatig uitvoeren van geriefverbeteringen, ook op verzoek van bewoners.	Aanvullend op planmatig onderhoud is geïnvesteerd in dubbelglas in 78 woningen, zonder huurverhoging door te voeren.	7
Huisvesten van de doelgroep	Realiseren van transparantie in de woonruimteverdeling door implementatie van het aanbodmodel en aansluiting bij de regionale woonruimteverdeling	Aansluiting bij regionale woonruimteverdeling Noord-Veluwe en huurwoningen worden verdeeld via het aanbodmodel.	8
	Een breed woningaanbod voor mensen met een laag inkomen. De woningen passend verhuren op grond van de huur-inkomen tabel van de regio.	79% van verhuurde woningen had een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (hoewel lager dan in 2008). Dit komt door nieuwbouwwoningen en huurharmonisatie bij mutatie.	7

		Acht woningen conform zijn niet verhuurd conform de huur-inkomenstabel.	
	Realiseren van een systeem waarmee inzicht verkregen kan worden in de samenstelling van het woningzoekendenbestand, de actief en geholpen werkzoekenden om scoringskansen in beeld te brengen.	Systeem opgezet waarmee aantal werkzoekenden en kenmerken in beeld gebracht kunnen worden. Er is een rapportage beschikbaar over het woningzoekendenbestand.	7
	Het versterken van de relatie tussen prijs en kwaliteit door het toepassen van huurharmonisatie bij leegkomen van woningen.	Licht verbeterde prijs-kwaliteit verhouding. Prijs en kwaliteit niet altijd goed in overeenstemming. Aanpassingen van prijs die groter zijn dan wettelijk toegestaan kunnen alleen bij mutatie., dus de verhouding is nog steeds scheef.	6
	Bij nieuwe verhuringen wijzen op mogelijkheden van huurtoeslag en bieden van service bij het aanvragen en matigen van de huur.	WSP wijst nieuwe huurders op mogelijkheden huurtoeslag en biedt mogelijkheid maandelijkse huurtoeslag vooraf te verrekenen met maandhuur. Circa 265 huurders maken hier van gebruik.	7
	Huurachterstanden beperkt tot maximaal 0,85% van jaarhuur.	Huurachterstand 2009 bedroeg 0,6% van jaarhuur.	8
	Bij discussie over strategisch voorraadbeheer bepalen of er argumenten zijn om tot verkoop van een deel van het bezit over te gaan.	Geen woningen uit bezit verkocht. Er blijft vraag naar huurwoningen en het is ook niet noodzakelijk gezien de financiële positie en geplande investeringsactiviteiten van WSP. Wel zijn er argumenten aan te voeren op volkshuisvestelijk terrein, bijvoorbeeld door de vraag naar betaalbare koopwoningen. Besloten dat vanaf 2011 57 woningen te koop aangeboden worden.	8
	Bieden van woonruimte aan mensen die ondersteuning nodig hebben in de vorm van begeleid wonen en aanpassen van woonruimte op grond van Wet Maatschappelijke Ondersteuning.	Er is een nieuw complex (Slangenburg) gebouwd. In totaal nu bijna 60 eenheden voor begeleid zelfstandig wonen.	7
		Middelen gereserveerd om geschiktheid van woningen voor ouderen te verbeteren.	
		10 aanpassingen woningbezit t.b.v. ouderen en beperkten gerealiseerd.	
Betrekken van bewoners en stakeholders bij beleid en beheer	Bestaande convenant tegen het licht houden van de nieuwe overlegwet.	Het convenant is opnieuw tegen het licht gehouden, de samenwerking verloopt goed en voldoet aan de Wet op het overleg tussen huurders en verhuurders. Er zijn derhalve geen wijzigingen aangebracht.	8
		Financiële ondersteuning Huurdersorganisatie.	7
	Werken aan transparantie en communiceren over de werkzaamheden.	Website frequent geactualiseerd.	8

		Driemaal per jaar bewonersblad.	
		Bewonersbijeenkomsten georganiseerd.	
Financiële continuïteit	Het voeren van een dusdanig financieel beleid dat de continuïteit niet in gevaar komt.	Voldoende solvabiliteit, ruimschoots binnen het continuïteitsoordeel A van Centraal Fonds Volkshuisvesting.	8
	Opstellen van een notitie rondom risicobeheersing.	Inventarisatie gemaakt van mogelijke risico factoren. Op basis hiervan zijn mogelijke beheersmaatregelen benoemd.	8
	Herzien van het treasurystatuut en het opstellen van een investeringsstatuut.	Treasurystatuut opnieuw belicht. Uitgangspunten van beleid vastgelegd. Ook is een investeringsstatuut opgesteld.	8
Leefbaarheid	Er worden minimaal 3 leefbaarheidactiviteiten voor meerdere bewoners in gang gezet.	Participatie in speeltuinenbeleid van de gemeente (bijdrage 5000 euro).	8
		Opnieuw inrichten van een aantal tuinen rondom appartementencomplexen.	
		Buurtbudget onder aandacht gebracht in bewonersblad.	
		Financiële bijdrage aan De Groene Scheg (park) van 35.000 euro.	
		In totaal 60.000 euro geïnvesteerd in leefbaarheid.	
	Voorkomen van woonfraude door actief te reageren op signalen.	Drie zaken onderzocht. Twee bleken terecht en zijn opgelost.	7
Wonen en zorg	Verder verruimen van mogelijkheden voor ouderen en verstandelijk en lichamelijke beperkten om zelfstandig te (blijven) wonen.	Openingen van twee nieuwbouwprojecten voor begeleid zelfstandig wonen, met ruimte voor 34 bewoners.	7
		Grond aangekocht voor de bouw van 36 zorgappartementen.	
		Nieuwbouw gestart van 3 seniorenwoningen.	
Gemiddeld			7,5

Bijlage 6. Uitwerking beoordeling Presteren naar Opgaven

Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Doelstelling	Prestatie	Beoordeling
Beschikbaarheid	Aandeel scheefwoners met bovenmodaal inkomen minimaal de helft terugbrengen door in nieuwbouw rekening te houden met door deze groep gewenste woningen (betaalbare en dure huur, goedkope en middeldure koop).	Een kwantificering van de prestaties is niet beschikbaar. Daarom is de beoordeling voornamelijk kwalitatief.	7
	Doorstroming van huishoudens met inkomen tussen dat van de aandachtsgroep en modaal.	WSP is bezig om door middel van nieuwbouw doorstroming te bewerkstelligen. Er zijn woningen gebouwd in verschillende prijssegmenten. Naar verhouding zijn er in de periode 2006 tot en met 2009 meer (middel)duurdere woningen aan de voorraad toegevoegd. Er is echter nog steeds weinig differentiatie in het prijsniveau.	
Betaalbaarheid	Om aan de behoefte van kwaliteitsvragers tegemoet te komen, worden luxe (ruime en dus duurdere) woningen opgenomen in het nieuwbouwprogramma.		
Bijzondere doelgroepen	Om de kansen van de aandachtsgroep (huishoudens met laag inkomen) en starters te vergroten, streven WSP en gemeente naar de realisatie van 200 goedkope huurwoningen.	Over de periode 2006 tot en met 2009 is er door WSP gewerkt aan differentiatie in het prijsniveau. Het totaal aantal goedkope woningen is licht toegenomen. Hiermee ligt WSP achter op het programma om van 2005-2015 200 <u>goedkope</u> woningen te realiseren. Nieuwe woningen hebben vaker een iets hogere huurprijs.	6
	De goedkope huurwoningen worden zo veel mogelijk toegewezen aan huishoudens uit de aandachtsgroep.	Gedurende periode 2006-2009 heeft toewijzing plaatsgevonden op basis van inkomen en gezinssamenstelling. Er is hiermee zoveel mogelijk toegewezen aan huishoudens uit de aandachtsgroep.	8
	In het nieuwbouwprogramma wordt rekening gehouden met circa 200 specifieke woningen voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben.	Deze doelstelling wordt niet expliciet teruggekoppeld, maar op basis van de beleidsstukken (onder andere de jaarverslagen) blijkt dat WSP dit wel als een belangrijk thema ziet en hier beleid op inzet.	6
	WSP past bestaande voorraad seniorenwoningen aan om de woningen geschikt te laten blijven / worden voor het leveren van zorg aan huis.	Er hebben veel woningaanpassingen plaatsgevonden over de visitatieperiode, ook op aanvraag van bewoners.	7
	De gemeente en aanbieders van wonen, zorg en welzijn werken samen	WSP werkt in toenemende mate samen met zorg- en welzijninstanties (o.a.	8

	aan samenhangend aanbod van zorg en welzijn.	Careander, Zorggroep). Ook wordt met stichtingen samengewerkt om woningen te bouwen voor verstandelijk beperkten.	
Leefbaarheid en veiligheid	Er zijn door gemeente en corporatie geen doelstellingen geformuleerd op het gebied van leefbaarheid en veiligheid.	Geen doelstellingen geformuleerd; prestaties op het gebied van leefbaarheid zijn opgenomen in de tabel met eigen ambities en doelstellingen.	-
Bouwproductie	1.100 nieuwbouwwoningen in de periode 2005-2015.	Gelet op de demografische ontwikkeling is deze doelstelling niet meer relevant. Daarom wordt deze ook niet meegeteld.	-
	Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk volgens de eisen van Woonkeur gebouwd.	Geen prestatie bekend.	6
Herstructurering	Herontwikkeling van het woonzorgcentrum waarbij 62 appartementen door WSP gerealiseerd worden.	De realisatietermijn is onbekend. Aangenomen wordt dat het project nog op gang moet komen. Om deze reden wordt de prestatie niet meegeteld.	-
Duurzaamheid en energie	Inzetten op duurzame kwaliteit van woningen en wijken.	Er wordt duurzaam gebouwd en woningen zijn in 2009 voorzien van een energielabel.	7
Gemiddeld			6,9

Bijlage 7. Meerjarenbegroting en kasstroomoverzicht

Tabel 0.1 Meerjarenbegroting, 2010-2019 (bedragen x € 1.000)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Huren	8.554	9.241	9.845	10.382	10.808	11.256	11.605	12.049	12.353	12.659
Resultaat verkoop	0	468	343	468	337	494	312	459	288	502
Resultaat nieuwbouw koop	0	501	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	55	48	49	50	51	52	53	54	54	55
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.609	10.258	10.237	10.900	11.196	11.802	11.970	12.562	12.695	13.216
Afschrijvingen MVA	560	721	674	762	859	961	1.066	1.196	1.424	1.352
Onrendabele investeringen MVA	8.106	2.732	3.383	946	2.939	1.102	2.164	1.270	1.356	0
Onderhoudslasten	3.042	2.014	2.301	2.162	2.141	2.844	2.019	2.986	3.019	2.761
Personeelslasten	978	1.028	1.019	1.067	1.123	1.181	1.233	1.297	1.347	1.398
Bedrijfslasten	560	484	514	545	565	584	600	620	633	646
Belastingen/verzekeringen	332	348	368	385	398	412	423	439	448	456
Overige bedrijfslasten	164	169	175	183	192	202	212	222	61	62
Totaal Bedrijfskosten	13.742	7.496	8.434	6.050	8.217	7.286	7.717	8.030	8.288	6.675
Bedrijfsresultaat	-5.133	2.762	1.803	4.850	2.979	4.516	4.253	4.532	4.407	6.541
Rentebaten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentelasten	1.782	2.461	2.981	3.289	3.483	3.629	3.803	3.926	3.956	3.867
Resultaat voor belasting	-6.915	301	-1.178	1.561	-504	887	450	606	451	2.674
Vennootschapsbelasting	438	939	723	823	831	747	932	783	825	1.026
Jaarresultaat	-7.353	-638	-1.901	738	-1.335	140	-482	-177	-374	1.648

Bron: Meerjarenbegroting 2010-2019, Woningstichting Putten

Tabel 0.2 Kasstroomoverzicht, 2010-2019 (bedragen x € 1.000)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cashflow operationele activiteiten	1.447	1.872	1.803	1.977	2.117	1.694	2.422	1.814	2.103	2.482
Ontvangsten	8.605	9.283	9.888	10.427	10.855	11.304	11.655	12.098	12.405	12.711
Uitgaven	-7.157	-7.411	-8.086	-8.450	-8.738	-9.610	-9.233	-10.302	-10.302	-10.230
Vennootschapsbelasting	-437	-939	-723	-823	-831	-747	-832	-783	-825	-1.026
Cashflow (des)investeringen	-18.478	-10.150	-8.857	-5.183	-3.824	-4.374	-5.311	-2.831	-1.907	416
Cashflow financieringsactiviteiten	9.101	3.344	-1.829	-804	-823	-858	-899	-943	-990	-1.039
Toename geldmiddelen	-7.930	-4.934	-8.884	-4.011	-2.529	-3.538	-3.789	-1.960	-795	1.858

Bron: Meerjarenbegroting 2010-2019, Woningstichting Putten

Recensie Woningstichting Putten – Een open blik gericht op de toekomst

Woningstichting Putten (WSP) is opgericht in 1970 en is sterk gegroeid na de overname van gemeentelijk woningbezit middel jaren '80. Anno 2010 heeft WSP een bezit van bijna 1.800 woongelegenheden. WSP is een echte Puttense corporatie. Zowel het bezit als ook de inzet is gericht op deze gemeente. Het bezit van WSP bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

De woningvoorraad van WSP is relatief oud in vergelijking tot de landelijke woningvoorraad. Een vijfde van de woningen van WSP is gebouwd in de periode 1945-1959. De diversiteit van het bezit is gering. De gemiddelde huurprijs van woningen van WSP in 2008 bedraagt 356 euro per maand. Dit is 55 procent van de maximaal toegestane huur. Dit is beduidend lager dan landelijk gemiddeld. Ook de huurprijsontwikkeling over de periode 2005-2008 ligt onder de landelijke ontwikkeling. Hiermee investeert WSP nadrukkelijk in haar huurders.

WSP heeft haar zaken goed voor elkaar. Er is fors geïnvesteerd in het bestaande bezit waardoor de kwaliteit hiervan op orde is gebracht. Met kleine herstructureringsprojecten en betrokkenheid bij uitbreidingsprojecten is WSP nadrukkelijk betrokken bij de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. De schaal en werkwijze van WSP past ook goed bij de gemeente; relatief kleinschalig, goed aanspreekbaar, met oog voor kwaliteit. De beeldvorming rond WSP is positief. Dit is echter wel een gevolg van de ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan.

Door het aantreden van diverse nieuwe mensen in de organisatie is een frisse wind gaan waaien bij WSP. Dit wordt zowel binnen de organisatie, als ook nadrukkelijk daarbuiten, sterk zo ervaren. Van een naar binnen gekeerde organisatie die relatief sterk zijn eigen koers en focus bepaalde is de organisatie in de laatste jaren steeds meer open gaan staan voor de omgeving. Hoewel ook in eerdere jaren het hart op de juiste plek zat en de prestaties op orde waren heeft een zekere geslotenheid en ondoorzichtigheid plaatsgemaakt voor openheid en transparantie. Relaties met de omgeving zijn nadrukkelijk aangehaald en meer dan voorheen is er ruimte om in gezamenlijkheid de uitdagingen voor WSP te formuleren. De belanghouders van WSP waarderen de omslag die bij de organisatie heeft plaatsgevonden en benadrukken de wens om deze lijn vast te houden.

De nieuwe openheid en transparantie gaat samen met een toenemende professionaliteit. De kaders waarbinnen WSP tot prestaties kwam waren onduidelijk of afwezig, waardoor het beleid ad hoc aan deed. In de afgelopen jaren zijn duidelijke beleidskaders geformuleerd. Er worden heldere doelstellingen geformuleerd waarop de voortgang wordt gemonitord. Hoewel hierin nog steeds slagen zijn te maken, constateren we een zeer sterke verbetering en een groot lerend vermogen van de organisatie. Meer dan ooit heeft WSP helder voor ogen wat ze doet en waarom. De nieuwe beleidsregels zijn leidend in het handelen van de organisatie, wat ook bij de buitenwereld zorgt voor duidelijkheid en waardering.

Het werkapparaat van WSP is klein. Met een beperkt aantal mensen wordt invulling gegeven aan de ambities. Gelet op de geleverde prestaties maakt WSP dit tot een efficiënte organisatie. Hoewel niet alle ambities en doelstellingen gerealiseerd zijn, kan gelet op de omstandigheden geconcludeerd worden dat de prestaties (ruim) voldoende zijn. De positieve constatering dat de werkorganisatie van WSP

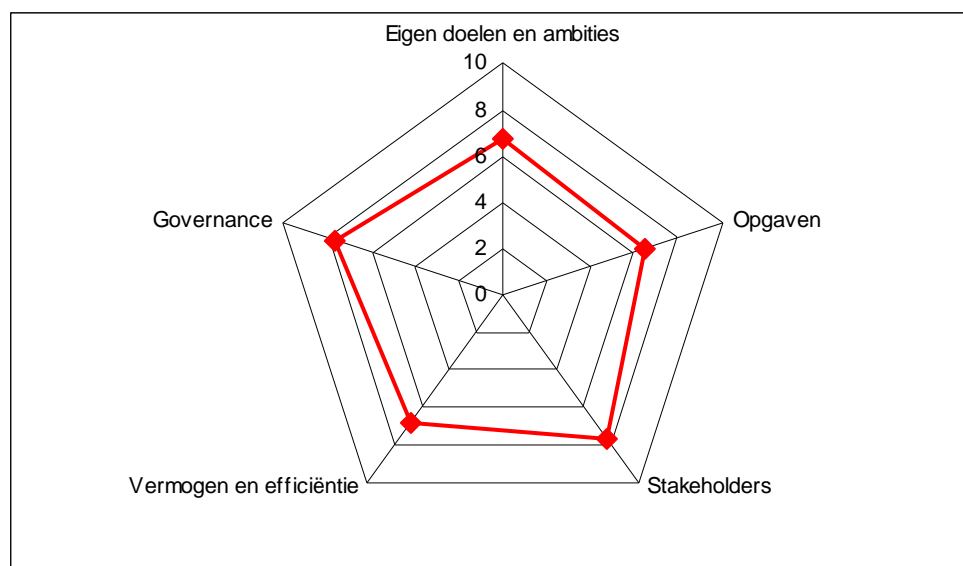
efficiënt en voldoende presteert draagt ook een uitdaging in zich. De stevige ambitie voor de komende jaren kan een grote druk leggen op de kleine werkorganisatie. WSP is zich hier echter van bewust en heeft hier aandacht voor.

De financiële uitgangspositie van WSP is rooskleurig. Tegen deze achtergrond mogen er behoorlijke ambities worden verwacht van WSP. We merken dat WSP zoekt naar een goed evenwicht tussen lokale gebondenheid, kleinschaligheid en een efficiënte organisatie enerzijds en de wens om verantwoord tot investeringen te komen en de ambities waar te maken anderzijds. Hier zal er komende jaren nadrukkelijk een uitdaging liggen.

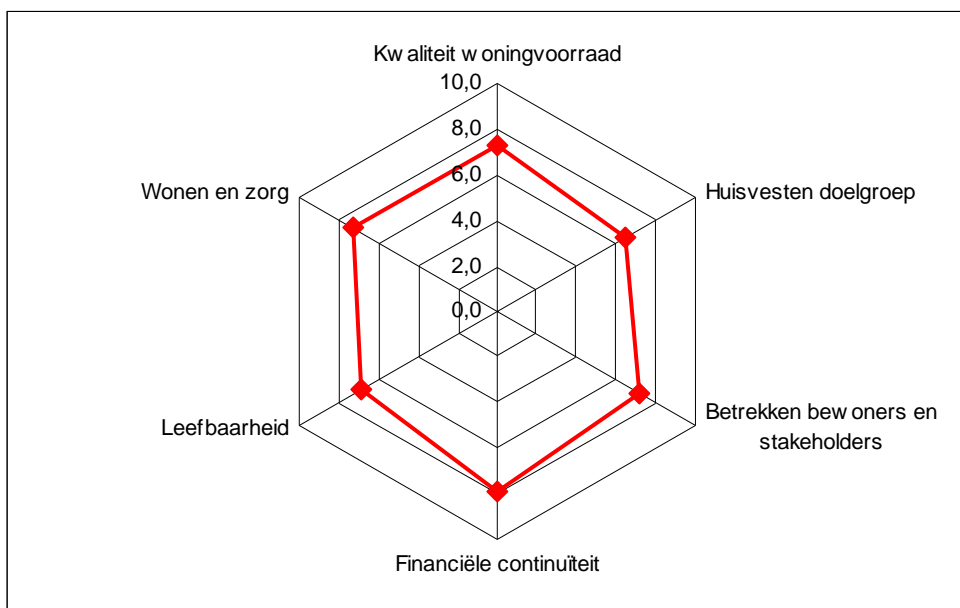
Totaalbeeld visitatie

Woningstichting Putten krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn:

- Ruim voldoende, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 6,7);
- Voldoende, indien de opgaven in het werkgebied beschouwd worden (Presteren naar Opgaven: 6,5);
- Goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (Presteren volgens Stakeholders: 7,7);
- Ruim voldoende, als gekeken wordt naar de mate waarin WSP financieel 'in control' is en het vermogen op maatschappelijk verantwoorde en efficiënte wijze inzet (Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: 6,8).
- Goed, wat betreft de invulling van governance (Presteren ten aanzien van Governance: 7,6).



Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: Ruim voldoende

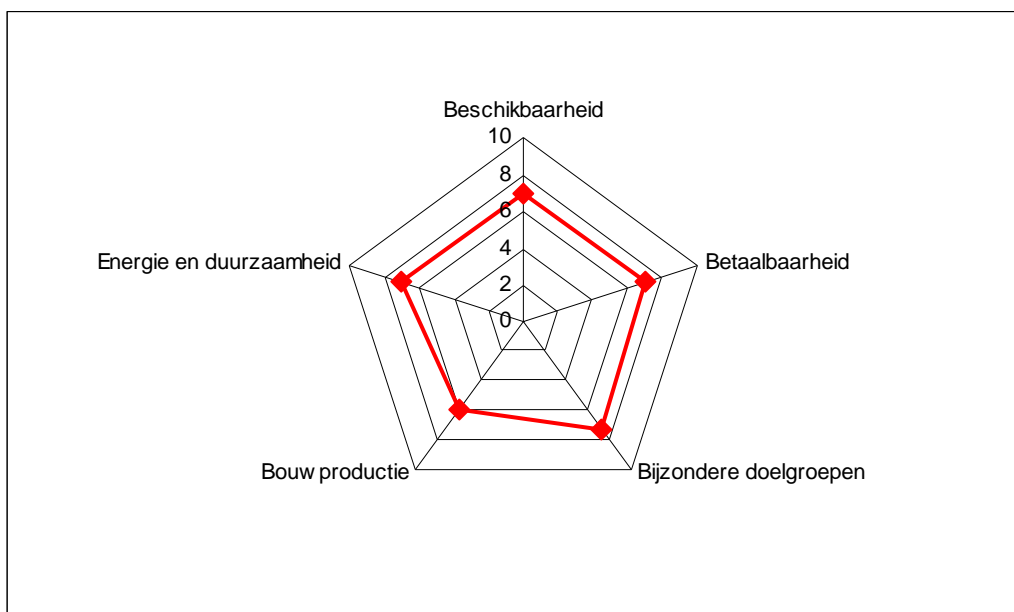


Voor de visitatieperiode (2006-2009) zijn er voor WSP twee relevante ondernemingsplannen waarin de eigen ambities en doelstellingen zijn vastgelegd. Dit zijn het bedrijfsplan van 2002 en het ondernemingsplan voor 2008-2012. Uit oogpunt van de visitatiemethodiek is het ondernemingsplan van 2008 een flinke verbetering ten opzichte van het bedrijfsplan van 2002. Het plan van 2008 is gestructureerd en de doelstellingen zijn SMART geformuleerd.

Wat betreft de inhoud van de eigen ambities en doelstellingen is te zien dat WSP zich focust op haar primaire taak (voldoende huisvesting van goede kwaliteit voor de doelgroepen). Ook het betrekken van bewoners en stakeholders bij het eigen beleid en beheer is een belangrijke doelstelling geworden. WSP werkt aan transparantie en communicatie over de werkzaamheden. Dit geldt voornamelijk voor de jaren 2008 en 2009. Financiële continuïteit staat tevens hoog op de agenda.

Er is een positieve ontwikkeling te zien in de realisatie van de eigen ambities en doelstellingen. In 2007 en 2008 zijn de prestaties hoger beoordeeld dan in 2006. In 2009 is een verdere verbetering te zien. Het eindoordeel van het presteren naar eigen ambities en doelstellingen is ruim voldoende (6,7).

Presteren naar Opgaven: Voldoende



Als kerndocument om het presteren naar opgaven te meten, is de woonvisie voor Putten gebruikt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat WSP voldoende (6,5) presteert. Prestatieafspraken met de gemeente ontbreken. De aanwezigheid van prestatieafspraken zorgt over het algemeen voor een betere borging van het presteren naar opgaven.

WSP scoort ruim voldoende op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, energie en duurzaamheid en bijzondere doelgroepen. Wat betreft bouwproductie is de beoordeling lager. Op de thema's leefbaarheid en herstructurering zijn geen doelstellingen gesteld. Deze thema's zijn daarom niet beoordeeld en niet in het prestatieweb opgenomen.

Presteren volgens Stakeholders: Goed

De stakeholders van Woningstichting Putten beoordelen het presteren van de corporatie als goed (7,7). De stakeholders vinden de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen belangrijk. De beschikbaarheid wordt voldoende beoordeeld, maar er is ruimte voor verbetering. Dit geldt in het bijzonder voor de huisvesting voor senioren en zorgbehoevenden. Wel scoort WSP bij de stakeholders erg goed als het gaat om de betaalbaarheid van woningen.

WSP wordt gekarakteriseerd als een degelijke en betrouwbare corporatie. De corporatie kwam uit een periode van stilstand en heeft zich de afgelopen jaren goed ontwikkeld. Het is een open organisatie geworden die goed communiceert met haar stakeholders en aandacht heeft voor de doelgroep. Punten van aandacht zijn de eenzijdigheid van het woningbezit, de mogelijkheden voor ouderen en het thema energie en duurzaamheid. Hier zou WSP de komende tijd aan kunnen werken.

Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: Ruim voldoende

Geconcludeerd wordt dat WSP financieel 'in control' is. Er wordt op goede en adequate wijze invulling gegeven aan het financiële beleid. De solvabiliteit is ruim voldoende en wordt gemonitord. Financiële kaders zijn gegeven en er zijn duidelijke richtlijnen voor financieel beleid. Hoewel op onderdelen

nog slagen te maken zijn geeft WSP er blijk van grip te hebben op haar financiële huishouding waarmee de duurzaamheid van de prestaties wordt gewaarborgd.

Verder presteert WSP op efficiënte wijze wanneer gekeken wordt naar de benchmark cijfers over de omvang van het werkapparaat. Het werkapparaat is naar verhouding klein.

Ook presteert WSP voldoende naar de mogelijkheden van haar vermogen. Hier constateren we echter ook dat het ambitieniveau in de voorbije jaren verantwoord wat hoger had kunnen zijn.

Presteren op het gebied van Governance: Goed

De governance(structuur) is bij WSP goed op orde (7,6). De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. Verder wordt er in de jaarverslagen verslag gedaan over het interne toezicht. De Governance Code is leidend voor de inrichting van het toezicht en het bestuur en wordt waar mogelijk toegepast. Afwijkingen worden verantwoord door de RvC.

WSP hecht veel waarde aan het oordeel en de mening van haar stakeholders. Enige kanttekening is het ontbreken van prestatieafspraken met de gemeente. Verder geldt dat de stakeholders op adequate wijze betrokken worden bij het beleid en beheer van de corporatie.