

Maatschappelijke visitatie

Stichting Woonburg

Opdrachtgever: Stichting Woonburg

Rotterdam, 30 november 2015



Maatschappelijke visitatie

Stichting Woonburg
Visitatieperiode 2011-2014

Opdrachtgever: Stichting Woonburg

Bert de Graaf
Bart Witmond
Alexandra de Jong

Rotterdam, 30 november 2015

Over Ecorys

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

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

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

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Maatschappelijke prestaties	9
Recensie	9
Scorekaart	11
Samenvatting	12
1 Profielschets	15
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
2.1 Inleiding	18
2.2 Opgaven	18
2.3 Prestaties in het licht van de opgaven	20
2.4 Ambities	24
2.5 Ambities in relatie tot de opgaven	25
2.6 Beoordeling	26
3 Presteren volgens Belanghebbenden	27
3.1 Inleiding	28
3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	28
3.3 Beoordeling	28
3.4 Boodschap	32
4 Presteren naar Vermogen	35
4.1 Inleiding	36
4.2 Financiële continuïteit	36
4.3 Doelmatigheid	39
4.4 Vermogensinzet	40
4.5 Beoordeling	41
5 Presteren ten aanzien van Governance	43
5.1 Inleiding	44
5.2 Besturing	44
5.3 Intern toezicht	46
5.4 Externe legitimering en verantwoording	49
5.5 Beoordeling	50
Bijlagen	51
Bijlage 1: Position Paper Woonburg	52
Bijlage 2: Reactie RvC en directeur-bestuurder op de visitatie	56
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	57
Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	58
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	60
Bijlage 6: Bronnenlijst	65
Bijlage 7: Uitwerking Presteren naar Opgaven	66

Voorwoord

Het visitatiestelsel

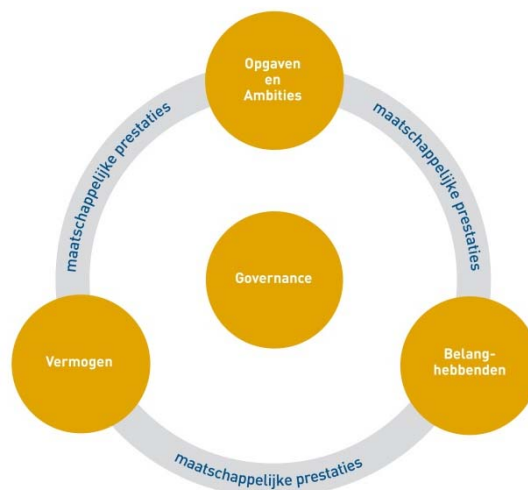
De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie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

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer;
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

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



In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

Woonburg heeft Ecorys in 2015 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode 2011 tot en met 2014. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Bert de Graaf, Bart Witmond, Alexandra de Jong. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	3	4	5	6	9/10
Desk research					
Startbijeenkomst					
Interne interviews					
Belanghebbenden					
Concept rapport					
Interne bespreking					
Eindpresentatie					
Eindrapport					

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

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

Leeswijzer

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

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

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

Deel 3 bevat de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper Woonburg;
2. Reactie RvC en directeur-bestuurder op de visitatie
3. Geïnterviewde personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Cv's van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Uitwerking Presteren naar Opgaven.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Maatschappelijke prestaties

Recensie

Position paper

In het position paper van Woonburg komt een beeld naar voren van een zelfbewuste organisatie die van aanpakken houdt. De organisatie is duidelijk gericht op resultaten en heeft de afgelopen jaren zich ingezet op kostenreductie.

De accenten in de position paper liggen:

- op de **klant**, via de begrippen:
 - aanspreekbaar zijn;
 - betrouwbaar zijn;
 - betaalbaarheid en klanttevredenheid.
- op de **interne organisatie** door:
 - samenwerking tussen afdelingen te verbeteren;
 - automatisering en training medewerkers;
 - betrokkenheid hoog; trots op de eigen organisatie;
 - lagere kosten.
- op **financiële soliditeit**:
 - investeringen o.a. in energiebesparing (B-label) en betaalbaarheid;
 - minder afhankelijk worden van externe financiering;
 - verbetering van de ratio's.
- op de **schaalgrootte**:
 - behoefte aan een grotere schaal, kleine organisatie moet voldoen aan hogere eisen;
 - fusie is afgelopen periode afgeketst;
 - samenwerking met andere Zeeuwse corporaties intensiveren.

Uit de visitatie is gebleken dat de transitie van een vooral op ontwikkeling gerichte organisatie naar een meer op beheer gerichte organisatie reeds is gerealiseerd en dat de realisatie van de doelen zoals verwoord in de position paper organisatie breed is ingezet. Woonburg heeft een onderbouwd beeld van haar positie in het Zeeuwse landschap van corporaties en de veranderende maatschappelijke eisen die aan de organisatie worden gesteld. Zij zoekt binnen dat kader nadrukkelijk naar samenwerking met collega corporaties en andere maatschappelijke partners.

Terugblik vorige visitatie

In 2011 is de vorige maatschappelijke visitatie uitgevoerd door Resources. Deze visitatie, waarin is teruggeblikt over de periode 2007 tot en met 2010, is uitgevoerd conform methodiek 4.0. Binnen deze methodiek was de normering anders. Dat maakt een vergelijking tussen de resultaten van de voorgaande visitaties en de huidige visitatie lastig, omdat de cijfers niet één op één zijn te vergelijken. Woonburg kreeg toen een gemiddelde score van 6,8, waarbij op een aantal punten relatief hoog werd gescoord (presteren volgens belanghebbenden met een 7,7 gemiddeld) en op punten er een lagere score was (Governance met een 6,2 gemiddeld en op het aspect van de toepassing van de governancecode een 2,0). In het visitatierapport 2011 zijn het financiële beheer, de doelmatigheid en de toepassing van de regels van good governance als aandachtspunten genoemd.

Op het punt van het financiële beheer zijn er in de afgelopen periode slagen gemaakt. Met het treasurybeleid en de monitoringsrapportages per trimester wordt de vinger aan de pols gehouden.

Tegelijkertijd was er ook een kritisch oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en is er een herstelplan opgesteld. Dit herstelplan had met name betrekking op 'zachte' plannen die in eerste instantie mee waren genomen in de beoordeling van de financiële positie, wat een vertekend beeld gaf van de financiële continuïteit. Er zijn in de afgelopen jaren met het programma Veerkracht grote stappen gezet om het kostenniveau van Woonburg omlaag te brengen en zo qua efficiëntie vergelijkbaar te worden met collega corporaties van de referentiegroep. Op het gebied van governance zijn ook in de visitatieperiode verbeteringen te zien, zeker in het laatste jaar. Toch worden in de huidige visitatie op een aantal punten kritische opmerkingen over governance gemaakt. Woonburg kan zich op dit vlak in de toekomst zich nog verder verbeteren. Per saldo geldt dat Woonburg op vrijwel op alle fronten enige verbetering heeft weten te bereiken ten opzichte van het verleden, waarbij ook de vorige visitatie een rol heeft gespeeld.

Verbeterpunten

De verbeterpunten die door belanghebbenden worden aangedragen hebben voornamelijk het karakter van 'het gaat goed: ga zo door en doe het allemaal nog een beetje beter'. Het is een uitdaging voor Woonburg om de diverse punten die worden aangedragen op te pakken en in de volgende visitatie (of uiteraard nog eerder) de vooruitgang daarop met trots te kunnen presenteren. Ook door de visitatie commissie wordt een aantal verbeterpunten aangedragen. Dit betreft:

- Hoewel veel ten goede is gekeerd vormt een strikte naleving van de governance code een blijvend aandachtspunt
- Het toezichtskader is redelijk duidelijk en volledig, maar het wint aan kracht als een en ander nog eens in een afzonderlijk document werd vastgelegd en samenvattend in het jaarverslag zou worden verwoord.
- Iets soortgelijks geldt voor het voldoen aan alle wettelijk voorschriften. Een afzonderlijke paragraaf 'compliance' in het jaarverslag bevordert het inzicht en vergroot de transparantie.
- Hoewel ook de verslaglegging van de RvC aanzienlijk is verbeterd kan ook op dat terrein nog enige vooruitgang worden geboekt. In feite zou met het oog van een derde belanghebbende, vooral in juridisch belangrijke kwesties, moeten worden gekeken naar de effectiviteit en duidelijkheid van de verslaglegging.

Alles samenvattend kan niettemin worden gesteld dat Woonburg kan worden gekarakteriseerd als een no nonsens organisatie, die weet wat ze wil, op alle fronten goed in control is en integer en transparant wil handelen. Op basis van de bevindingen in deze visitatie kunnen de medewerkers van Woonburg nu al trots zijn dat zij daar onderdeel van kunnen uitmaken.

In navolgende tabel wordt een en ander nog eens cijfermatig weergegeven.

Scorekaart

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

Samenvatting

Beoordeling

Woonburg krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2. Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	Ruim voldoende	7,4
Presteren volgens Belanghebbenden	Ruim voldoende	7,3
Presteren naar Vermogen	Ruim voldoende	7,1
Presteren ten aanzien van Governance	Ruim voldoende	7,0

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,4

Woonburg heeft ruim voldoende prestaties (cijfer 7,4) geleverd voor het huisvesten van de primaire doelgroep. Positieve punten daarbij zijn het aanbieden van voldoende woningen onder de huurtoeslaggrens, het bieden van passende huisvesting voor jongeren en de aandacht die Woonburg geeft aan het helpen van huurders met betalingsproblemen. Woonburg heeft in de visitatieperiode diverse woonzorgcomplexen gerealiseerd en speelt daarmee actief in op de veranderende woningbehoefte als gevolg van de vergrijzing in de regio. Duidelijk herkenbaar zijn de prestaties op het gebied van de woningkwaliteit, met veel aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing. In de jaren 2011 tot en met 2014 zijn bijna 180 woningen ontwikkeld en opgeleverd, bestemd voor een breed spectrum aan primaire doelgroepen, waaronder ouderen en starters. Woonburg heeft eigen ambities op het vlak van samenwerking met andere corporaties concreet inhoud gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,3

De waardering van de prestaties van Woonburg door de belanghebbenden is op een ruim voldoende niveau met een gemiddelde van 7,3. Wat opvalt, is dat de huurders, de gemeenten, de zorgpartijen en de collega corporaties per prestatieveld vrijwel dezelfde scores geven. In andere visitaties zien we regelmatig dat één van de partijen een afwijkende mening heeft en lagere cijfers geeft. Dit consistente beeld betekent dat Woonburg erin slaagt de diverse belangen van de belangengroepen evenwichtig te dienen.

Presteren naar Vermogen

7,1

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Woonburg voor vermogen op een ruime voldoende (cijfer 7,1). Woonburg heeft een duidelijke visie op de vermogenspositie en kengetallen, en legt relaties tussen de eigen financiële mogelijkheden en de opgaven in het werkgebied. Het beleid richt zich op het snel aflossen van vreemd vermogen, waardoor de rentelasten afnemen. Al met al leidt het beleid van het laatste visitatiejaar en daaropvolgende jaren tot een verbetering van de relevante ratio's die door de externe toezichthouders worden gehanteerd. Woonburg heeft 30% reductie van de nettolasten gerealiseerd. De drive om efficiënter te werken gaat verder dan het plukken van het laaghangend fruit en geeft vertrouwen naar de nabije toekomst dat de lasten verder dalen. Het vermogen wordt op basis van de analyse van huidige vraagstukken en met een scherp oog voor de trends naar de toekomst op een evenwichtige manier ingezet.

Presteren ten aanzien van Governance

7,0

Op het prestatieveld van de governance waardeert de visitatiecommissie Woonburg met een ruime voldoende: het cijfer voor governance is een 7,0. Woonburg heeft een goed uitgewerkte beleidscyclus (PDCA). Er is een rode draad te trekken van uit de strategische doelen van het ondernemingsplan, naar het jaarwerkplan, de begroting tot en met de opleggevellen van de bespreking van de beleidsstukken in de RvC. De doelen zijn vertaald in meetbare eenheden met een normstelling om zo scherp te kunnen koersen en de PDCA-cyclus goed te kunnen doorlopen. De Raad van Commissarissen heeft een duidelijke taakopvatting en voert de discussies met de directeur-bestuurder op intensieve wijze. Het toetsingskader van Woonburg is adequaat geformuleerd. Er zijn afwijkingen van de governancecode aangetroffen t.a.v. het overschrijden van de maximale zittingstermijn van leden van de RvC. De externe legitimatie en de openbare verantwoording zijn op orde.

1 Profielschets

Profielschets

Werkgebied

Het statutair werkgebied van Woonburg bestaat uit 3 gemeenten op Walcheren: de gemeenten Vlissingen, Veere en (in mindere mate) Middelburg.

Woningbezit

Uit de CFV-cijfers blijkt dat de woningvoorraad van Woonburg wordt gekenmerkt door een hoog percentage eengezinswoningen (67,9%), vergeleken met het landelijk gemiddelde. Verder valt op dat een relatief groot deel van het aanbod is gebouwd in de jaren '70 (38,3%). Het grootste deel van het bezit is gebouwd tussen 1945 en 1989. Eind 2013 had Woonburg circa 1.947 zelfstandige en 14 onzelfstandige wooneenheden binnen haar bezit. Het percentage onzelfstandige wooneenheden (0,7%) ligt lager dan binnen de referentiegroep het geval is (3,2%) en ligt ook lager dan het landelijk gemiddelde (6,3%). Het aandeel aan ouderen- en gehandicaptenwoningen ligt hoger dan de referentiegroep. Een relatief hoog aandeel van de woningtoewijzingen in 2013 betrof toewijzingen van woonegelegenheden voor ouderen (26,1%), bij de referentiegroep was dat 19,3%.

De samenstelling van het woningbezit past bij een woningcorporatie die zowel actief is in gemeenten in het landelijk- als het stedelijk gebied. Woonburg valt in de CiP referentiegroep van corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen.

Tabel 1. Woningbezit

Type woningen	Woonburg	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	67,9	73,9	41,4
Meergezinswoning zonder lift t/m 4 lagen	17,9	9,6	26,0
Meergezinswoning met lift	13,5	12,3	14,8
Hoogbouw	0,0	1,0	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	0,7	3,2	6,3
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: CiP (2013), Stichting Woonburg, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

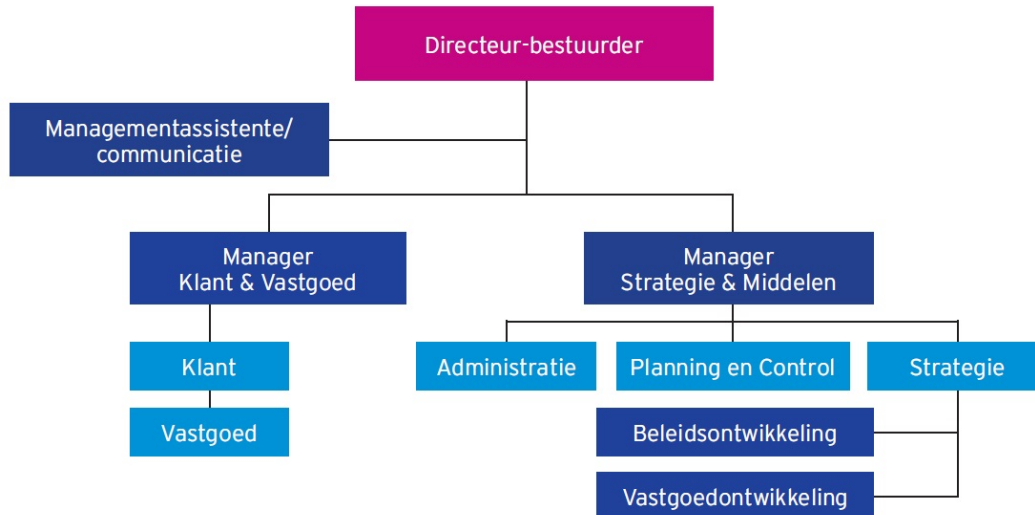
De woonegelegenheden van Woonburg hebben een gemiddelde huurprijs van €458 per maand (2013). De huurprijs die Woonburg hanteert is goed vergelijkbaar met de referentiegroep van corporaties met vergelijkbaar bezit (€456) en het landelijk gemiddelde (€470). De prijskwaliteitverhouding (puntprijs) van de woningen van Woonburg ligt iets hoger dan bij de referentiegroep. De huurprijs van het DAEB bezit bedraagt 65,3% van de maximaal toegestane huur, wat iets hoger is dan bij de referentiegroep (62,3%) en iets lager dan het landelijk gemiddelde (68,6%). Voor de niet DAEB huurwoningen bedraagt de huurprijs 80,9% van de maximaal toegestane huur. Binnen het DAEB bezit is het aandeel aan dure huurwoningen relatief groot (16,6%) ten opzichte van de referentiegroep (10,5%) en het landelijk gemiddelde (14,3%).

Het gemiddeld puntenaantal woningwaardering voor de gemiddelde huurwoning in de DAEB-categorie ligt bij Woonburg (144 punten) in de buurt van het landelijk gemiddelde (141 punten) en ligt daarmee iets lager dan de referentiegroep (151 punten).

Globale organisatiestructuur

Woonburg is een corporatie met ongeveer 25 medewerkers (24,9 fte). Het bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurder die wordt ondersteund door een managementteam bestaande uit twee managers: de manager Klant & Vastgoed en de manager Strategie & Middelen. De Raad van commissarissen bestaat uit vijf leden. In het hoofdstuk Presteren ten aanzien van Governance wordt een verdere toelichting gegeven op het intern toezicht.

Figuur 1. Organogram Woonburg



Bron: Jaarverslag 2014 (Woonburg, 2015).

Verbindingen

Woonburg had gedurende de visitatieperiode met de volgende drie partijen een financiële relatie:

- PMB Marsaki B.V. te Goes (25% belang);
- ROM Projecten B.V. te Goes (20% belang);
- Marsaki WSW.civ B.V. te Goes (100% belang).

Voor ROM Projecten B.V. geldt dat deze in 2015 is ontbonden en voor PMB Marsaki B.V. geldt dat Woonburg de aandelen heeft verkocht aan het management.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities



2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Woonburg wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

2.2 Opgaven

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

2.2.1 Regionale opgaven

De gemeenten waar Woonburg werkzaam is, maken deel uit van de regio Walcheren, dat onderdeel is van de regio Noord- en Midden-Zeeland. De provincie heeft haar eigen doelstellingen op het gebied van wonen kenbaar gemaakt in het Omgevingsplan 2012-2018. In 2013 hebben de gemeenten op Walcheren gezamenlijk woningmarktafspraken gemaakt. Voor het overige deel van de visitatieperiode zijn geen woningmarktafspraken gemaakt.

Walcherse woningmarktafspraken (2013)

In 2013 hebben de gemeente Veere, de gemeente Vlissingen en de gemeente Middelburg afspraken gemaakt rondom de Walcherse woningmarkt. Met het opstellen van afspraken streeft de regio naar een toekomstbestendige woningvoorraad voor Walcheren. De afspraken zijn daarbij leidraad voor het handelen van de afzonderlijke gemeenten, maar ook voor marktpartijen, corporaties en particulieren die opereren op de Walcherse woningmarkt. Deze afspraken gelden voor de duur van ten minste 10 jaar, met een doorkijk naar 2030. Het Stec-rapport "Walcherse woningmarktverkenningen 2012" ligt ten grondslag aan deze afspraken.

In de Walcherse woningmarktafspraken wordt geconcludeerd dat op basis van de beleidsneutrale prognoses sprake is van een kwantitatieve toename van de woningbehoefte op heel Walcheren. Het aantal huishoudens blijft groeien, al is er op termijn wel sprake van een afnemende groei. Hoe de werkelijke groei van de huishoudens zich zal ontwikkelen is ongewis en van vele factoren afhankelijk, zo wordt gesteld. De Walcherse visie op het wonen betreft een dusdanig woonklimaat te creëren dat zij haar huidige bewoners en nieuwe bewoners op een duurzame manier kan voorzien in de gewenste woningtypen in de gewenste woonmilieus.

Uitgangspunten:

- De Walcherse bevolkingsontwikkeling bevindt zich in de fase van afnemende groei. Op enig moment in de toekomst slaat dit om naar een fase van bevolkingsafname.
- Het gaat in mindere mate om de kwantitatieve toevoeging van woningen, maar meer om de kwaliteit van datgene dat toegevoegd wordt aan woningtypen en woonmilieus. Qua typologie speelt hierbij de veranderde bevolkingsopbouw een belangrijke rol: het aantal kleinere huishoudens neemt verder toe.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is het credo. Dit uit zich onder andere in het faciliteren en participeren in duurzame particuliere woningverbeteringsinstrumenten, maar ook in het investeren in een duurzame openbare ruimte. Thema's: energiebesparing en aansluiten op de vraag van de toekomst.

Provinciale doelstellingen Zeeland

De provincie Zeeland beschrijft haar rol en visie op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting in het Omgevingsplan 2012-2018. De provinciale doelstelling voor Wonen luidt:

“Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.”

Ter stimulering van regionale afstemming en samenwerking en in het besef van nieuw realisme heeft de provincie een beleidsneutrale regionale woningmarktverkenning laten opstellen. De provincie nodigt de regio's uit tot het maken van regionale woningmarktafspraken op basis van de verkenning.

2.2.2 Lokale opgaven

Woonburg is hoofdzakelijk werkzaam in de gemeente Veere en de gemeente Vlissingen. Met deze gemeenten heeft zij prestatieafspraken lopen gedurende (een deel van) de visitatieperiode. Daarnaast heeft Woonburg met de gemeenten, politie en andere partijen in de regio samenwerkingsverbanden.

Gemeente Veere

In 2009 zijn prestatieafspraken voor de periode 2009-2011 vastgelegd tussen de gemeente Veere en Woonburg. Deze prestatieafspraken zijn concreet en meetbaar vastgelegd (SMART).

De prestatieafspraken hebben betrekking op de volgende thema's:

- woonvisie en strategisch voorraadbeleid;
- vastgoed (woningvoorraad, technische kwaliteit, maatschappelijk vastgoed);
- ontwikkeling (herstructurerings- en nieuwbouwopgave, milieu);
- verhuur en beheer (toewijzing, schuldproblematiek, keuzemogelijkheid);
- bewonersparticipatie;
- leefbaarheid.

De prestatieafspraken 2009-2011 zijn verlengd in verband met de fusieplannen die er destijds waren. De nieuwe prestatieafspraken zijn naar verwachting in de zomer van 2015 gereed.

Gemeente Vlissingen

Binnen de visitatieperiode zijn tot 2011 geen prestatieafspraken bekend tussen de gemeente Vlissingen en Woonburg. Voor de periode 2012-2015 heeft de gemeente Vlissingen prestatieafspraken gemaakt met de corporaties in haar gemeente: Woonburg en l'escaut Woonservice. Onder anderen de structuurvisie "Vlissingen, stad aan zee... een zee aan ruimte" (2009) en de Woonvisie (2009) vormen het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente.

De afspraken hebben betrekking op de volgende hoofdthema's:

- rollen en verantwoordelijkheden;
- leefbaarheid van wijken en buurten;
- dienstverlening;
- vastgoed en omgeving;
- financiën.

De afspraken zijn concreet en meetbaar van aard (SMART).

Overige samenwerkingsovereenkomsten

In de visitatieperiode heeft Woonburg diverse samenwerkingsovereenkomsten getekend met verschillende partijen in de regio.

Convenant Buurtbemiddeling Vlissingen (2011)

Het convenant Buurtbemiddeling is een samenwerkingsovereenkomst tussen de Politie, de gemeente Vlissingen, SWM, l'escaut Woonservice en Woonburg. De primaire doelstellingen van buurtbemiddeling zijn de woonoverlast te verminderen en escalaties in de buurt te voorkomen door horizontale conflicten tussen burens of buurtbewoners in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en zo efficiënt mogelijk aan te pakken.

Convenant Schuldhelpverlening (2012)

Dit betreft een samenwerkingsverband tussen drie op Walcheren werkzame woningcorporaties (Woonburg, l'escaut Woonservice en Woongoed Middelburg), Orionis Walcheren en Maatschappelijk Werk Walcheren.

Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonburg en Stichting Huurdersbelangen Woonburg (2012)

Deze overeenkomst is opgesteld met als doel het concreet vormgeven van de invloed van huurders op het beleid van en het beheer door Woonburg, in het kader van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.

Convenant hennepteelt Zeeland – West-Brabant (2013)

Dit betreft een convenant tussen 39 gemeenten, de politie, het openbaar ministerie, deelnemende woningcorporaties en overige verhuurders, een netbeheerder, het UWV en de SVB binnen de eenheid Zeeland – West-Brabant.

Samenwerkingsverband Huurdersoverlast Vlissingen (2012)

De Politie, de gemeente Vlissingen, l'escaut Woonservice en Woonburg hebben in 2012 een samenwerkingsverband Huurdersoverlast ondertekend. Om de samenleving te beschermen tegen overlast en om een goed beeld te vormen van de overlastveroorzaker(s) is het noodzakelijk bevonden de samenwerking tussen politie, gemeente en corporaties te optimaliseren. Informatie-uitwisseling speelt hierbij een grote rol.

Samenwerkingsverband Huurdersoverlast Veere (2014)

Sinds 2014 heeft Woonburg ook in de gemeente Veere een samenwerkingsverband met de politie en de gemeente rondom huurdersoverlast.

Samenwerkingsovereenkomst Brouwershof (2014)

De Stichting Voor Regionale Zorgverlening (SVRZ) en Woonburg hebben in 2014 een overeenkomst gesloten over de samenwerking binnen woonzorgcentrum "Brouwershof" te Domburg. Ook met de andere woonzorgcentra heeft Woonburg een soortgelijke samenwerkingsovereenkomst getekend.

2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Woonburg ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een

gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage drie. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,1

Onder het prestatieveld huisvesting van primaire doelgroepen vallen woningtoewijzing, doorstroming en betaalbaarheid. De commissie is van mening dat Woonburg op al deze onderwerpen de opgaven en afspraken op ruim voldoende wijze heeft ingevuld. Dit prestatieveld wordt gewaardeerd met een gemiddeld eindcijfer van 7,1. Met name voor het aanbieden van voldoende woningen onder de huurtoeslaggrens, het bieden van passende huisvesting voor jongeren en de aandacht die Woonburg geeft aan het helpen van huurders met betalingsproblemen laat Woonburg zien dat hun prestaties de opgaven ruimschoots invullen.

Met de gemeente Veere zijn prestatieafspraken gemaakt over huisvesting van jongeren. Er zijn diverse bijzondere complexen voor jongeren gerealiseerd en een aantal woningen is voor jongeren gelabeld. Daarmee is in de visitatieperiode 5 – 6% van de woningen voor exclusief jongeren beschikbaar. Met de gemeente Vlissingen zijn afspraken over het toewijzen van minimaal 65% van de vrijgekomen huurwoningen aan reguliere woningzoekenden. Dit doel ruim gehaald (in de verschillende jaren met meer dan 15 procentpunt overschreden).

Bij de woningtoewijzing moet Woonburg zich houden aan de Europese richtlijn die eist dat corporaties minimaal 90% van de betaalbare huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een lager inkomen (2013: < € 34.229). Woonburg heeft hier in alle visitatiejaren aan voldaan. Gedurende de visitatieperiode heeft Woonburg een goede bijdrage geleverd in het huisvesten van statushouders.

Om doorstroming te bevorderen en meer mogelijkheden voor starters op de woningmarkt te bieden, heeft Woonburg het Kopen naar Wens programma ontwikkeld. Dit stelt starters in staat om een deel van de koopsom bij verkoop van de woning te voldoen, wat eigen woningbezit voor deze groep bereikbaarder maakt.

De betaalbaarheid van de woningen van Woonburg is gedurende de visitatieperiode in orde, maar is met het oog op de toekomst een punt van aandacht. De afspraak met de gemeente Veere was dat de huurprijzen gemiddeld 70 - 75% van de maximale huurprijs zouden zijn (met een bandbreedte van 60 - 90%). Woonburg is in de gehele visitatieperiode onder de 70% gebleven.

De afgelopen jaren is het aantal goedkope woningen afgenomen van 28% in 2011 tot 17,3% in 2014. De groep van huurders met een betalingsachterstand waarvoor de deurwaarder benaderd wordt neemt toe. Overigens is dit een landelijk beeld. Positief is dat Woonburg hier actief beleid op voert en dit beleid ook aanpast wanneer dat nodig blijkt. Zo is een woonconsulent aangesteld om tijdig bij huurders aan de bel te trekken en de betalingsachterstanden samen met huurders aan te pakken. Bovendien heeft Woonburg in 2012 het Convenant Schuldhulpverlening getekend met l'escaut Woonservice, Woongoed Middelburg, Orionis Walcheren en Maatschappelijk Werk Walcheren. Er wordt conform dit convenant adequaat gehandeld.

2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,0

In de visitatieperiode heeft Woonburg zich ingezet voor voldoende en betaalbare woningen voor senioren, mensen met een beperking en andere kwetsbare groepen op de regionale woningmarkt. Woonburg heeft de afspraken op ruim voldoende wijze ingevuld hetgeen resulteert in een eindbeoordeling van gemiddeld een 7,0.

Woonburg heeft in de visitatieperiode een groot aantal woonzorgcomplexen gerealiseerd en speelt daarmee actief in op de veranderende woningbehoefte als gevolg van de vergrijzing in de regio. Zoals in de prestatieafspraken met de gemeente Veere was vastgelegd, zijn woonzorgcomplexen gerealiseerd in Grijskerke en Oostkapelle. In Meliskerke en Serooskerke zijn seniorenwoningen gerealiseerd.

Woonburg werkt met diverse partijen samen om huisvesting te bieden aan mensen die begeleiding in het wonen nodig hebben, zoals de uitstroom uit daklozen- en vrouwenopvang. Gedurende de visitatieperiode heeft Woonburg jaarlijks circa 3 personen via de contingentverdeling gehuisvest. Woonburg exploiteert enkele complexen voor bijzondere doelgroepen. Voor de minder-validen zijn woningen aangepast en zijn er samenwerkingsafspraken met een zorgpartner gemaakt,

2.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,6

Het prestatieveld 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' bestaat uit de onderwerpen woningkwaliteit, kwaliteit van dienstverlening en energie/duurzaamheid. Woonburg heeft de afspraken omtrent de kwaliteit van woningen en woningbeheer op ruim voldoende tot goede wijze ingevuld en dit prestatieveld wordt door de commissie gewaardeerd met een eindcijfer 7,6.

Woonburg heeft zich tijdens de visitatieperiode goed ingezet voor het op peil houden van de woningkwaliteit, met veel aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing. Naast de labelsprongen die worden gemaakt bij renovatie, biedt Woonburg de komende 10 jaar alle bewoners van woningen met label C of lager aan om naar energielabel B te renoveren tegen huurverhoging. Daarnaast heeft Woonburg in 2011 samen met Marsaki de eerste CO₂-neutrale straat van Nederland gerealiseerd in Grijskerke. Dit project bestaat uit 19 woningen, een woonzorgcomplex met 30 appartementen en een dorps huis met theater/gymzaal, jeugdthunk, kapper en zorgsteunpunt.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Veere en Vlissingen is de doelstelling geformuleerd dat Woonburg al haar woningen voorziet van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Politie Keurmerk Veilige Woning. Woonburg heeft gedurende de visitatieperiode elk jaar geïnvesteerd om dit doel te bereiken, inmiddels zijn alle woningen (voor zover mogelijk) aangepast.

Tijdens de visitatieperiode heeft Woonburg zich goed ingezet voor de verbetering van dienstverlening aan huurders. De participatiestructuur is op initiatief van Woonburg sterk verbeterd. De huurdersorganisatie (SHW/W) is vernieuwd en er is meer ruimte voor participatie op complex-, kern- en Woonburgniveau met een structureel of incidenteel/project karakter. Woonburg draagt actief bij aan het vergroten van de betrokkenheid en het bereik van de SHW/W.

In de prestatieafspraken 2009-2011 met de gemeente Veere is opgenomen dat Woonburg bijdraagt aan structureel onderzoek naar woonwensen en leefbaarheid en keuzemogelijkheid zal bieden aan huurders m.b.t. onderhoud en voorzieningen. Uit de evaluatie van de prestatieafspraken blijkt dat Woonburg deze afspraken inderdaad is nagekomen in de periode waarvoor de prestatieafspraken golden.

2.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

7,3

Onder het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' vallen nieuwbouw, verbetering bestaand woningbezit, sloop, maatschappelijk vastgoed en verkoop van woningen. Woonburg heeft op deze onderwerpen ruim voldoende prestaties geleverd. Op een aantal onderwerpen overtreffen de prestaties de opgaven, zoals bij verbeteren van het woningbezit en de realisatie van maatschappelijk vastgoed. De prestaties worden gewaardeerd met een gemiddeld eindcijfer van 7,3.

Met de gemeenten Veere en Vlissingen zijn in de visitatieperiode afspraken gemaakt over nieuwbouw en de verbetering van het bestaand woningbezit. Ondanks veranderende marktomstandigheden en afname van beschikbare middelen zijn conform afspraken gedurende de visitatieperiode verschillende nieuwbouwprojecten ontwikkeld en opgeleverd. In de jaren 2011 tot en met 2014 zijn bijna 180 woningen ontwikkeld en opgeleverd, bestemd voor een breed spectrum aan primaire doelgroepen, waaronder ouderen en starters. Woonburg heeft bij verbetering van het woningbezit beter gepresteerd. Bij renovatie van woningen in Westerveld is het B-label gerealiseerd terwijl C-label afgesproken was.

In de categorie maatschappelijk vastgoed heeft Woonburg in Oost-Souburg Noord een brede school gerealiseerd en een dorps huis, sportzaal en jeugdthuis in Grijpskerke. Met de gemeente Veere was afgesproken dat Woonburg zou participeren in de mogelijke ontwikkeling van een brede school in Zoutelande. Uiteindelijk heeft de gemeente de ontwikkeling van de brede school aan een andere partij dan Woonburg gegund.

Woonburg is zeer actief in het stimuleren van eigenwoningbezit door haar eigen woningvoorraad te koop aan te bieden. In de visitatieperiode stonden jaarlijks tussen 260 en 323 woningen op het verkoopprogramma. Om eigenwoningbezit voor starters gemakkelijker te maken heeft Woonburg gebruik gemaakt van de formule Kopen naar Wens. Bij aankoop van een woning onder deze formule kan de koper kiezen voor een uitgestelde betaling van 30.000 euro. De koper hoeft dit bedrag pas aan Woonburg te betalen wanneer de woning wordt doorverkocht aan een volgende koper.

2.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

De zichtbare prestaties op het prestatieveld 'kwaliteit van wijken en buurten' in relatie tot de opgaven hebben geleid tot het gemiddelde eindcijfer van 7,0.

Woonburg focust in haar leefbaarheidsbeleid op de fysieke aanpak in en om de woning. In de visitatieperiode heeft Woonburg bijvoorbeeld geïnvesteerd in veiligheid door het hang- en sluitwerk in de woningen te vervangen zodat de woningen voldoen aan het Politie Keurmerk Veilige Woning. Daarnaast is onder andere geïnvesteerd in achterpadverlichting en het afsluiten van portieken, zoals afgesproken met de gemeente Veere.

Vergeleken met de referentiegroep investeert Woonburg meer in fysieke activiteiten op het gebied van leefbaarheid en wat minder in sociale activiteiten. Voor diverse sociale activiteiten wordt per jaar een budget gereserveerd, waar onder andere enkele bewonersinitiatieven mee worden gefinancierd. Woonburg heeft woonconsulenten in dienst voor sociaal beheer, zoals het aanpakken van overlast, vervuiling en vandalisme.

In de prestatieafspraken met de gemeente Vlissingen is opgenomen dat eenmaal in de twee jaar een monitoring wordt uitgevoerd naar de leefbaarheid en veiligheid binnen de gemeentegrenzen. Dit gebeurt in een samenwerking tussen de gemeente, corporaties en de politie. Deze LeefbaarheidsMonitor (LEMON) heeft plaats gevonden in 2009 en 2013.

2.4 Ambities

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

2.4.1 Ondernemingsplan: Onze plannen voor 2008-2011

In de eerste jaren van de visitatieperiode was het Ondernemingsplan 2008-2011 van kracht, getiteld "Onze plannen voor 2008-2011". De missie van Woonburg luidt als volgt:

"Woonburg is een maatschappelijke onderneming die haar kennis, energie en vermogen inzet voor leefbaarheid in buurten en kernen. De organisatie voorziet in brede zin in prettig wonen op Walcheren, alleen en samen met andere partijen. Woonburg heeft speciale aandacht voor diegenen die zich in een kwetsbare positie op de woningmarkt bevinden. Woonburg beïnvloedt de woningmarkt actief en investeert in betaalbare woningen. Dit alles met oog voor duurzaamheid. Woonburg opereert vanuit de wens van de klant. In haar beslissingen speelt samenhang een belangrijke rol. Tussen kernen en tussen verschillende doelgroepen."

In dit ondernemingsplan komen de ontwikkelingen 'om ons heen' aan bod, zoals de vergrijzing, de zorg om verdwijnende voorzieningen en wegtrekkende jongeren en de maatregelen die Woonburg treft om hierop in te spelen en eventuele negatieve gevolgen zoveel mogelijk te beperken.

De ambities van Woonburg worden samengevat in vier hoofdpunten:

- Duurzaamheid centraal;
- Opereren vanuit de wens van de klant;
- Focus op kernen en dorpen in de regio Walcheren;
- Naast primaire doelgroep speciale focus op senioren en jongeren.

Dit ondernemingsplan is verlengd tot en met 2012 in verband met de fusieplannen met l'escaut Woonservice en Woongoed Middelburg.

2.4.2 Ondernemingsplan: De kracht van Woonburg (2013-2016)

In het ondernemingsplan "De kracht van Woonburg", dat betrekking heeft op de periode 2013-2016, is een analyse opgenomen van wat goed gaat en op welke vlakken verbetering mogelijk is. In het ondernemingsplan wordt genoemd dat Woonburg werkt vanuit de volgende missie:

"Wij zijn een maatschappelijke onderneming en wij zetten ons in voor iedereen die is aangewezen op een woning met een lage prijs. Wij leveren betaalbare duurzame woningen voor onze klanten op Walcheren, alleen en samen met andere partijen."

In het ondernemingsplan wordt verwezen naar politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen die invloed hebben op de context waarin Woonburg opereert, zoals de nieuwe Woningwet, bevolkingskrimp in de regio en vergrijzing.

Na een analyse van de sterke punten en mogelijkheden tot verbetering binnen de organisatie worden vijf thema's benoemd waarop acties worden geformuleerd:

- Goede dienstverlening aan onze klanten
- Prettig en betaalbaar wonen
- Een professionele en doelmatige organisatie
- Een financieel solide organisatie
- Samenwerken, ieder vanuit eigen kracht

In de jaarplannen, begrotingen, doelenschema's en jaarverslagen wordt duidelijk gerefereerd naar het ondernemingsplan, bovengenoemde thema's komen hierin consequent terug, zodat de voortgang hierop goed navolgbaar is.

2.5 Ambities in relatie tot de opgaven



De ondernemingsplannen die gedurende de visitatieperiode van kracht zijn, worden de ambities van Woonburg en de relatie tot de externe opgaven helder verwoord. De ambities sluiten aan op relevante signalen uit de omgeving, zoals demografische en politieke ontwikkelingen. De thema's die in het meest recente ondernemingsplan "De kracht van Woonburg" worden genoemd, komen consequent terug in de planvorming en jaarverslagen. Dit maakt de voortgang goed navolgbaar. De beoordeling van de ambities is een 8.

Woonburg hanteert in het overleg met de beide gemeente de eigen ambities uit het ondernemingsplan. Voor de gemeente Veere geldt dat er sinds 2012 geen prestatieafspraken zijn en dat Woonburg leunt op de eigen ambities. Dat gaat naar tevredenheid van beide partijen. Nu wordt wel gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken. De eigen ambities op het gebied van de reductie van de bedrijfslasten waren stevig en vergen veel veranderingen in de werkwijze. Een ambitie was om tot een fusie te komen en daarmee de eigen organisatie niet als doel maar als middel te zien om te voldoen aan de maatschappelijke wensen. Woonburg maakte die keuze op basis van de eigen analyse dat de beperkte schaalgrootte van de organisatie niet optimaal is. Nu de fusie is afgeketst, heeft Woonburg de onderliggende ambities niet los gelaten en wordt nu met een intensief samenwerkingsmodel daaraan een nieuwe invulling gegeven. De trekkende rol van Woonburg in de het samenwerkingsverband van de Zeeuwse corporaties (Zuidwest Samen) is daarvan een uiting.

2.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 2.1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer	Weging	Eindcijfer	
<i>Prestaties in het licht van de opgaven</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,1	7,2	75%	7,4
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,0			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,6			
(Des)investeren in vastgoed	7,3			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0			
<i>Ambities in relatie tot de opgaven</i>				
	8	25%		

3 Presteren volgens Belanghebbenden



3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Woonburg, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast moeten maatschappelijke partners (waaronder zorgpartijen en collega corporaties) worden betrokken. Voorgaande is gedaan in deze maatschappelijke visitatie. In bijlage 2 is opgenomen welke belanghebbenden zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Woonburg op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

3.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

Tabel 3.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,0	7,3	7,1	7,1
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	7,0	7,8	7,6
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,3	7,0	7,9	7,4
(Des)investeren in vastgoed	7,0	7,0	7,5	7,2
Kwaliteit van wijken en buurten	6,8	6,0	6,7	6,5
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>				
Relatie en communicatie	7,3	8,5	7,7	7,8
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>				
Invloed op beleid	6,5	7,3	7,0	6,9
Gemiddeld	7,3			

De waardering van de prestaties van Woonburg door de belanghebbenden is op een ruim voldoende niveau met een gemiddelde van 7,3. Wat opvalt, is dat de huurders, de gemeenten, de zorgpartijen en de collega corporaties per prestatieveld vrijwel dezelfde scores geven. In andere visitaties zien we regelmatig dat één van de partijen een afwijkende mening heeft en lagere cijfers geeft. Dit consistente beeld betekent dat Woonburg erin slaagt de diverse belangen van de belangengroepen evenwichtig te dienen.

Het hoogste cijfer (7,8) dat belanghebbenden hebben gegeven, is voor de relatie en de communicatie met Woonburg. De belanghebbenden ervaren dat ze goed worden meegenomen in het denkproces van de corporatie en ervaren een luisterend oor. Het laagste cijfer is een 6,5, nog steeds een ruime voldoende, dat voor de kwaliteit van wijken en buurten is toegekend. Beide gemeenten stellen vast dat er de afgelopen jaren niet zoveel aan is gedaan en hebben ambities om dit samen met Woonburg op te pakken. Hieronder wordt per thema een nadere toelichting gegeven.

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,1 Woonburg heeft goed zicht op de regionale opgave en het niveau van de prijzen van de collega corporaties. Er is in het samenwerkingsverband (Zuidwest Samen) een basis gelegd om te kunnen benchmarken, zodat er goed zicht is op de relatie betaalbaarheid en kwaliteit van de corporaties. Op Walcheren is er voor de woningzoekenden één gezamenlijk toewijzingssysteem en dat werkt naar tevredenheid volgens alle belanghebbenden.

De zorgpartijen geven aan dat zij Woonburg haar werk als corporatie goed doet op Walcheren. Woonburg let goed op sociale problematiek bij de bewoners en schrijft huurders met achterstallige betalingen snel aan om afglijden te voorkomen.

Bij de betaalbaarheid maakt Woonburg een keuze om gestaffelde huurverhoging door te voeren. Er zijn bij de wethouders geen sterke signalen over de acceptatie van de huurverhoging. Veel mensen wonen al lang in hun woning en betalen nog steeds de oude en lage prijs. Woonburg zit met de seniorenwoningen dicht tegen de huurtoeslaggrens. Daar is begrip voor met het oog op het Haagse beleid en de situatie in corporatieland. Het knelt wel bij oudere huurders met alleen AOW en Woonburg is zich daarvan bewust. Er wordt in Veere samen met Woonburg beleid ontwikkeld om tot een betaalbaarheidsfonds te komen. Woonburg heeft goed beleid t.a.v. de woonlasten omdat zij met de investeringen in energiemaatregelen zorgen voor lage woonlasten. De huurders

constateren dat de laatste drie jaar de huren sterk zijn gestegen en meer dan bij een collega corporatie. De pensioenen en de lage inkomens stijgen niet en dus kan het gaan knellen. Een bepaalde groep huurders met een laag inkomen zou door de huurverhoging in de problemen kunnen raken. Woonburg levert waar nodig maatwerk. Al met al worden de inspanningen van Woonburg voor het huisvesten van de primaire doelgroep, inclusief de betaalbaarheid, met een 7,1 gewaardeerd.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,6

Volgens collega corporaties heeft Woonburg goed ingespeeld op de specifieke woonwensen van ouderen in de kleine kernen en hebben de woningen aangepast. Woonburg doet haar aandeel voor de statushouders.

De projecten met de WoZoCo's worden door alle belanghebbenden genoemd als een goede bijdrage voor de senioren. Er was volgens de SHW/W bij een aantal huurders wel discussie over het verplicht moeten afnemen van de zorg van de zorgpartij, die zich in zo'n complex vestigt, maar dat went na verloop van tijd. Er zijn tien WoZoCo's gerealiseerd en het samenspel met Woonburg en de gemeenten (voorzieningen WMO) verloopt goed.

De wethouders van Vlissingen en Veere hebben een verschillend beeld van de prestaties van Woonburg voor bijzondere doelgroepen. In Vlissingen is het beeld dat andere corporaties meer doen aan de bijzondere doelgroepen. Wel is Woonburg actief in het maatschappelijke vastgoed met een brede school in Souburg. In Veere ziet men Woonburg als een actieve speler en wordt onder meer het beleid voor ouderen en de psychiatrische doelgroep genoemd. In Veere is een project met een brede school niet tot stand gekomen en dat is goed met elkaar uitgesproken en de relatie is goed gebleven.

De zorgpartijen zijn positief over het samen aanpakken van projecten voor bijzondere doelgroepen. Zo wordt gewezen op de integratie met zorg, zoals een dagbehandeling (Nieuw Bachtenpoorte). Daarbij wordt naar elkaar geluisterd en levert Woonburg kwaliteit. De aansluiting van Woonburg op de sociale wijkteams is een actueel vraagstuk, waar Woonburg een signalerende functie zou kunnen hebben.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,4

Op het gebied van energiebesparing wordt Woonburg door de collega corporaties als koploper geduid: "daar kunnen wij nog veel van leren." Zo heeft Woonburg een klimaatneutrale straat In Grijpskerke als voorbeeldproject gerealiseerd. Bij planmatige renovatie investeert Woonburg in zonnepanelen. De investeringskosten worden in de huur doorberekend, maar de bewoners profiteren van de lagere lasten. Ook op het vlak van het gebruik van duurzame materialen wordt Woonburg door de belanghebbenden geprezen. Woonburg onderzoekt heel nauwgezet wat de wensen van een huurder zijn en respecteert die wensen bij renovatieprojecten.

De huurders zijn positief over de dienstverlening van Woonburg en groei die daarin is doorgemaakt. Zij zeggen dat het voorheen een 5 was en nu waarderen ze de service op een 7,5. Er is ook heel inzichtelijk gemaakt wie wat van de onderhoudskosten moet betalen. Er is een driedeling van diensten die in de huur zijn verrekend, waar een onderhoudsabonnement voor is en wat de huurder zelf moet betalen. Dat levert nu veel minder discussie op.

Er is een aantal duplexwoningen, waar de kwaliteit laag en het energieverbruik door blokverwarming hoog is. Dat is bekend bij Woonburg en daar zal de komende jaren sloop of renovatie voor nodig zijn.

(Des)investeren in vastgoed

7,2

De collega corporaties benoemen als een positief project de aanpak in Oost-Souburg, waar een hele wijk is getransformeerd en nieuwbouw is gerealiseerd. Beide wethouders onderschrijven de beleidslijn om woningen te verkopen. Het past bij de krimpende en vergrijzende markt en levert de benodigde financiële middelen op.

De huurders zijn enthousiast over de mogelijkheden om een woning te kunnen kopen. Het financiële aanbod is aantrekkelijk. Er zijn diverse projecten benoemd waarin Woonburg nieuwbouw realiseert. De huurders spreken zich daar positief over uit.

Kwaliteit van wijken en buurten

6,5

De collega corporaties geven aan dat de primaire verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in buurten bij de gemeente ligt. En de gemeente Vlissingen is de afgelopen jaren weinig actief geweest voor de kwaliteit van wijken en buurten. Samen met Woonburg is gepoogd de gemeente aan te spreken op dit thema, maar dat heeft niet geleid tot beleid en projecten. Tegelijkertijd geeft de gemeente Vlissingen aan dat zij ambitie hebben en dat de samenwerking met de corporaties inderdaad niet tot stand is gekomen. Dit vormt dan een thema voor de nieuwe Woonvisie. In Veere is een vergelijkbare constatering. De afgelopen jaren was het thema leefbaarheid niet zo belangrijk bij de gemeente. Door het beperkte bezit van Woonburg in buurten en wijken met leefbaarheidsproblemen heeft Woonburg hier de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd.

De huurders geven aan dat met enige regelmaat overlast wordt ondervonden van problematische bewoners, zoals een GGZ-patiënt die met dakpannen gooit. Woonburg luistert goed naar klachten en doet er dan in die buurten wat aan. Het belangrijkste is dat je elkaar scherp houdt en goed in de wijken blijft luisteren en kijken naar wat er speelt om zo op tijd actie te kunnen ondernemen.

3.3.2 Relatie en communicatie

7,8

Alle belanghebbenden zijn positief over de relatie met Woonburg en de open manier van communiceren. De directeur-bestuurder heeft geen verborgen agenda's, zo stelt een collega. Ook de communicatie met de werkvloer wordt in het bijzonder geprezen door de zorgpartijen. Echter, op het meest concrete niveau van bewoners is een aantal voorbeelden gegeven dat bewoners werden verrast door bepaalde ontwikkelingen, omdat hier geen goede communicatie over had plaatsgevonden. Zo is het een keer voorgekomen dat bewoners via de krant hebben vernomen dat er een voornemen was tot de sloop van enkele woningen. De huurders constateren dat in de afgelopen jaren Woonburg eerder communiceert, zodat ze tijdig kunnen meedenken. Er is nog wel een wens om meer en begrijpelijke informatie over de financiële achtergronden te krijgen, hoewel het als vrijwilliger moeilijke materie blijft. Het contact van de SHW/W met de nieuwe Raad van commissarissen wordt door de huurders op prijs gesteld. Het algemene beeld van de huurders is:

“Het is een wederzijds leerproces en het verbetert nog steeds, juist ook door kritisch naar de ander te zijn. Woonburg trekt zich de kritiek op de communicatie aan en daarna gaat het soepeler.”

De wethouders van Vlissingen en Veere zijn positief over de prettige wijze van communiceren en dat afspraken worden nagekomen. De communicatie verloopt effectief via informele lijnen en als het een keer formeel moet, dan gaat dat goed. “Wij worden als belanghebbenden goed meegenomen in de actuele trends en ontwikkelingen en het denkproces dat Woonburg daarop ontwikkelt.”

De collega corporaties werken op verschillende manieren samen met Woonburg. In het grotere regionale verband wordt de samenwerking in Zuid West Samen genoemd, waarbij de directeur-bestuurder van Woonburg een trekkersrol heeft. Deze samenwerking verloopt goed, maar in de toekomst zouden de corporaties eerder hun kennis moeten delen.

3.3.3 Invloed op beleid

6,9

Woonburg is open over het eigen beleid en organisatie, en denkt anticiperend vooruit op de toekomst. Er is tweemaandelijks overleg met de gemeente Vlissingen over de Woonvisie en daaruit ontstaat begrip over waar partijen mee bezig zijn. De gemeente Veere noemde voorbeelden waarin op verzoek van de gemeente de prioriteiten in de aanpak zijn aangepast. De vertaling naar een gezamenlijk beleid van de drie corporaties kan nog een slag beter.

De zorgpartijen maken een vergelijking met corporaties in Brabant en stellen:

“Woonburg is coöperatief en het is echt uniek hoe het hier gaat. Dat tref je elders, bijvoorbeeld in Brabant niet zo aan. Er zijn echt door de huurders en Woonburg gezamenlijke ambities bepaald.”

De SHW/W heeft een samenwerkingsovereenkomst met Woonburg afgesloten dat duidelijkheid geeft over de communicatie en de invloed van de huurders op het beleid. De huurders geven een voorbeeld over servicekosten dat Woonburg goed naar hun wensen luistert. Ook vertellen de huurders over een maandenlang slepende discussie tussen de huurders en het middenmanagement van Woonburg over de servicekosten van een zorgcomplex, dat uiteindelijk naar tevredenheid in overleg met de directeur bestuurder is opgelost. De visie van de SHW is meegenomen in het uiteindelijke beleid.

3.4 Boodschap

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

3.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Woonburg?

De belanghebbenden hebben Woonburg gekenmerkt met enkele kernwoorden, die in de figuur zijn verwerkt.

Figuur 3.1 Woonburg in kernwoorden



3.4.2 Hebt u een boodschap voor Woonburg?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Woonburg de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- Nog eerder afstemmen met collega corporaties over te voeren beleid.
- Ook in een krimpscenario de doelen blijven nastreven en waarmaken.
- Het is een uitdaging om met een kleine organisatie de benodigde kennis te houden, dat vraagt om samenwerking.
- Pak het thema leefbaarheid van wijken en buurten meer op.
- Ga door met de goede manier van communiceren naar de huurders bij de renovatieprojecten
- Houd aandacht voor betaalbaarheid van de woningen in combinatie met de noodzaak ook voldoende vermogen te hebben voor investeringen.
- Verkoop woningen is een goede beleidslijn omdat die terecht komen bij de primaire doelgroep en de regio in krimp is.
- Verbeter de kwaliteit van de woningen, zonder volledige doorrekening van de kosten.
- Houd oog voor specifieke locaties en lever maatwerk.
- Zorg voor goede onderbouwing bij een huurverhoging.
- Blijf je goed inleven in de huurder uit de lage inkomensgroepen.
- Een fusie met de andere corporaties is wenselijk omdat de kosten dan kunnen dalen.
- Corporatie houdt zich met de juiste dingen bezig, maar de context is aan het veranderen (nieuwe woningwet). Woonburg heeft zich de laatste jaren zeker met de juiste dingen bezig gehouden, maar vooruitkijkend is het de vraag hoe de activiteiten zich verhouden tot toegestane activiteiten binnen nieuwe woningwet (met name: passende toewijzing). Niet alles mag meer, doorgaan met huidige activiteiten of aanpassingen nodig? In Veere is een grote groep mensen aangewezen op betaalbare huisvesting, maar in hoeverre past dit binnen de nieuwe kaders?
- Hoe zorg je ervoor dat met het huidige ambitieniveau van dienstverlening de bedrijfslasten niet te hoog worden? De aanpassingen die gedaan moeten worden als gevolg van de nieuwe woningwet werken kostenverhogend, lastig op te vangen voor corporatie met deze omvang.

4 Presteren naar Vermogen



4.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.2 Financiële continuïteit

6 In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Woonburg en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen zoals het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), documenten van de accountant, et cetera.

Ook is gekeken naar documenten van Woonburg en naar de informatie uit de interviews. In de methodiek 5.0 is het voldoen aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen de minimumeis voor een 6.

De visitatiecommissie constateert dat Woonburg een duidelijke visie op de vermogenspositie en kengetallen heeft, en relaties legt met de eigen financiële mogelijkheden en de opgaven in het werkgebied. Woonburg heeft de afgelopen 4 jaar niet geheel voldaan aan de externe en algemene toezichtseisen en van het CFV in 2012 daardoor een A2-oordeel kreeg. Er waren zorgen over de financiële continuïteit op de middellange termijn (2015 en 2016). Deze zorgen zijn door het opstellen van twee herstelplannen weggenomen. Een deel van de oorzaak bleek niet een te beperkt weerstandsvermogen te zijn, maar het opnemen van projecten in de financiële prognose, die nog geen verplichtingen kennen. Daarnaast waren er ook zorgen over de lange termijn t.a.v. de buffer na de prognoseperiode. Deze zorgen zijn met het opstellen van maatregelen in het herstelplan en na het uitvoeren van diverse scenario-analyses om het weerstandsvermogen te toetsen bij het CFV weggenomen. In 2013 en 2014 is het oordeel van het CFV weer A1. Woonburg heeft niet onder verscherpt toezicht gestaan.

Met het oog op de toekomst kan geconstateerd worden dat er geen forse kostenstijgingen door bijvoorbeeld bouwprojecten voorzien worden en er wel trajecten in gang gezet zijn, die de kosten doen dalen. Daarnaast heeft Woonburg een beleid in gang gezet waarbij het vreemd vermogen sneller wordt afgelost dan noodzakelijk, waardoor de rentelasten afnemen. Al met al leidt het beleid van het laatste visitatiejaar en daaropvolgende jaren tot een verbetering van de relevante ratio's die door de externe toezichthouders worden gehanteerd. Ons oordeel voor het prestatieveld financiële continuïteit is een 6 en wordt hieronder nader toegelicht.

Tabel 4.1 Financiële ratio's Woonburg¹

	Norm (WSW)	2014	2013	2012	2011
Solvabiliteit	> 20,0%	47,9%	49,9%	43,7%	45,9%
ICR	> 1,4	2,0	2,1	2,2	2,2
DSCR	> 1,0	1,4	1,3	1,4	-
Loan to value²	< 75,0%	53% ³	48%	63%	71%

4.2.1 Vermogenspositie

Toezichtbrief

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

In 2011 concludeerde het CFV dat Woonburg een A1 status verdiende. In 2012 werd deze status verlaagd naar een A2 status. Het CFV noemt in haar brief verschillende redenen hiervoor. Het SVB was nog niet rond en Woonburg had de levensduur van haar bezit te laag opgegeven, waardoor het volkshuisvestelijk vermogen lager uitpakte. Het lastenniveau van Woonburg bleek hoger te zijn dan het landelijk gemiddelde, waarop maatregelen zijn getroffen om de onderhoudslasten te verlagen. Een derde reden was dat de geplande ontwikkeling van 84 huur- en 23 koopwoningen en brede school de financiële positie in gevaar kunnen brengen. In de jaren 2013 en 2014 ziet het CFV geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.

Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage is voor Woonburg van belang voor de beoordeling van de (financiële) continuïteit. Extern wordt (werd) Woonburg op basis van solvabiliteit beoordeeld door het CFV en WSW. Het CFV berekent de solvabiliteit op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit. Deze waarde wordt bepaald op basis van de door Woonburg opgegeven bedrijfswaarde waarop het CFV een correctie uitvoert, onder andere vanwege gestandaardiseerde parameters. Deze gecorrigeerde bedrijfswaarde wordt de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde genoemd. Het CFV hanteert hiermee als basis voor de bepaling van de solvabiliteit de (gecorrigeerde) bedrijfswaarde.

Het CFV zet deze solvabiliteit af tegen een noodzakelijk geachte solvabiliteit. Deze grens bepaalt het CFV op basis van een jaarlijks opgesteld risicoprofiel (het CFV gebruikt in deze de termen volkshuisvestelijk vermogen en vermogensbuffer). Gedurende de visitatieperiode 2011-2014 lag de solvabiliteit van Woonburg boven de door het CFV gestelde norm.

In de optiek van Woonburg zijn de correcties die het CFV uitvoert niet of nauwelijks vooraf te bepalen, wat het anticiperend sturen op deze parameter lastig maakt. Om toch een eigen baken te hebben, heeft Woonburg een gewenste solvabiliteit benoemd van 27,5% (2014), te berekenen op basis van de minimum waardering van het bezit (corresponderend met de waarderingsgrondslag in haar jaarrekening). Woonburg stelt zich als doel elk jaar 5% boven de (jaarlijks wisselende)

¹ Bronnen: CiP 2014, Accountantsverslag 2014, Jaarverslag 2014 en Jaarverslag 2011

² Bron: CiP 2014.

³ Bron: Jaarverslag 2014.

ondergrens van het CFV uit te komen. In 2014 is de eis voor de sector brede solvabiliteit 22,5% en daarmee streeft Woonburg naar minimaal 27,5%.

Het CFV plaatst geen bijzondere opmerkingen ten aanzien van het toezichtveld 'solvabiliteit en draagkracht vermogen'. Corporatie in Perspectief van 2014 laat het volgende verloop van het volkshuisvestelijk vermogen zien.

Tabel 4.2 Volkshuisvestelijk vermogen in het jaarverslag en CiP

	2014	2013	2012	2011
Volkshuisvestelijk vermogen als % van het balanstotaal (Bron: CiP)	-	49,3%	37,6%	34,5%
Solvabiliteit (Bron: Jaarverslag 2014 Woonburg)	47,9%	49,9%	43,7%	45,9%

Kredietwaardigheid

Woonburg is gedurende de visitatieperiode kredietwaardig volgens de normering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In 2014 is Woonburg als voldoende borgbaar beoordeeld. De financiële positie, gebaseerd op de ingediende verantwoordings- en prognose-informatie laten resultaten zien die voldoende zijn voor de twee procent normatieve aflossing die het WSW vereist. Wel wordt in de brief van het WSW in 2011 als aandachtspunt genoemd dat als gevolg van de geplande ontwikkeling van een brede school de lening portefeuille toe zal nemen en dat het schuldrestant daardoor toe zal nemen tot boven het sectorgemiddelde.

Interest Coverage Ratio

De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. In de gehele periode waarop de maatschappelijke visitatie betrekking heeft, was de ICR tussen de 2,0 en 2,2 en voldeed daarmee aan de norm van het WSW van 1,4. Op basis van het meerjarenperspectief verwacht Woonburg ook op de lange termijn te kunnen voldoen aan de ICR.

Loan to value

De Loan to value (langlopende schuld / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) ligt in de gehele visitatieperiode binnen de sector breed geldende norm van 75%. In de visitatieperiode (2011-2014) was de hoogste waarde 71%. Woonburg streeft naar een Loan to value van maximaal 50% voor de komende jaren. De meerjarenprognose laat zien dat de Loan to value tot 2024 een maximale waarde van 44% heeft.

Debt Service Coverage Ratio

De debt service coverage ratio (DSCR) geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Het WSW verwacht een minimale score van 1,0. Deze financiële parameter is gedurende de visitatieperiode geïntroduceerd. In de periode 2012 tot 2014 voldeed Woonburg met een DSCR tussen 1,3 en 1,4 aan de norm.

4.2.2 Vermogensbeleid

Het vermogensbeleid kan als opvallend worden omschreven. Woonburg streeft er naar om haar vreemd vermogen ten opzichte van de gangbare normen, waaronder de LTV van <75%, versneld af te lossen. Het ondernemingsplan 2013-2016 heeft voor het vermogensbeleid de lijn om 4% per jaar van de leningen (gedurende 25 jaar) af te lossen. In de position paper staat hierover:

Belangrijk in onze strategie is de financiële soliditeit. We willen minder afhankelijk zijn van externe financiering om te garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar blijven in de toekomst wanneer de rente weer gaat stijgen. Nu 'verdwijnt' 21% van onze inkomsten aan rente. Zolang het te behalen rendement op sociale verhuur lager is dan de te betalen rente verkiezen we financiering met eigen middelen boven externe financiering. Zeker in de krimpende Walcherse woningmarkt levert dit een robuust verdienmodel op dat ook op lange termijn houdbaar is.

Men wil naar een LTV (bedrijfswaarde) van 50% in 2016 waardoor vrijwel alle ratio's verder verbeteren. Gelijktijdig investeert men voldoende in het kader van het behoud van kwaliteit, differentiatie en ook kwantiteit in de woningvoorraad.

Woonburg heeft een duidelijk en consistent financieel beleid geformuleerd om financieel gezond te blijven. Er is een visie ontwikkeld op de inzet van het vermogen en de bronnen waar de inkomsten om de investeringen te financieren uit moeten komen. Er wordt een actief treasurybeleid gevoerd om de financierbaarheid op de korte en lange termijn te waarborgen. Dit beleid koerst op het verlagen van de financieringskosten en het beperken van de financiële risico's. Woonburg hanteert een actieve monitoring van de financiële voortgang in relatie met de gedane en voorziene uitgaven. Er is een treasuryjaarplan met drie maal per jaar monitoring van de financiële ontwikkelingen.

4.3 Doelmatigheid

7 De mate waarin Woonburg de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. Bij dit onderdeel wordt gekeken of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. Woonburg heeft gedurende de visitatieperiode hogere bedrijfslasten per verhuureenheid dan de corporaties in de referentiegroep. Er is wel een stevig beleid gevoerd om de kosten te laten dalen en dat heeft duidelijk vruchten afgeworpen in de afgelopen jaren. De drive om efficiënter te werken gaat verder dan het plukken van het laaghangend fruit en geeft vertrouwen naar de nabije toekomst dat de lasten verder dalen. De visitatiecommissie geeft als oordeel een 7.

4.3.1 Netto bedrijfslasten

Woonburg heeft met het programma Veerkracht stevig ingezet in de daling van de bedrijfslasten. Voor de jaren 2011 – 2013 werden de prestaties van de corporaties geïnventariseerd door het CFV, vanaf 2014 gebeurt dat met andere methodiek in de Aedes Benchmark. Uit de cijfers t/m 2013 blijkt dat Woonburg een forse daling van een kwart heeft weten door te voeren. Dit was ook nodig omdat Woonburg in 2011 32% hoger zat dan de referentie. In 2013 is Woonburg vrijwel op het gelijke niveau als de referentie aangeland en mag verwacht worden dat in 2014 de daling op basis van Veerkracht verder is doorgevoerd.

Tabel 4.3 Netto bedrijfslasten 2013 en ontwikkeling netto bedrijfslasten van 2011 tot 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2011-2013 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	€ 1.353	€ 1.330	€ 1.366	-22,1%	5,3%	16,2%
Personeelskosten / fte	€ 63.621	€ 72.426	€ 72.305			
Aantal vhe / fte	69	104	97			

Bron: CiP (2014), Woonburg, Corporatie Benchmark Centrum Aedes.

In 2014 is de Aedes benchmark over het boekjaar 2013 verschenen. Deze benchmark, die gelet op het korte bestaan haar waarde in de sector nog moet bewijzen⁴, gaat uit van geharmoniseerde, beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen vhe. Er is een onderscheid naar grootteklasse gemaakt en Woonburg valt in de grootteklasse XS (1.000 – 2.500 vhe). Het gemiddelde van die grootteklasse is €976 per vhe. Woonburg onderscheidt zich in negatieve zin van het gemiddelde met €1066 per vhe. Woonburg bezit daarmee de 'B-status' als het gaat om de bouwsteen 'bedrijfsvoering' in de Aedes benchmark.

4.3.2 Efficiencyverbetering

Woonburg toont zich in de visitatieperiode bewust van de noodzaak om tot verbeteringen te komen als het gaat om doelmatigheid. Hiervoor heeft Woonburg het programma Veerkracht ingevoerd. Dit is gericht op verbetering van de dienstverlening aan de klanten via digitalisering. Digitalisering draagt bij aan de efficiency van de bedrijfsprocessen. Alle processen zijn doorgelicht op mogelijke besparing. Onderdeel van het programma Veerkracht is het project Slimmer!, dat gericht is op verbetering efficiency. Er zijn tal van maatregelen getroffen om de werkprocessen efficiënter te maken o.a. door samenwerking met andere corporaties in bijvoorbeeld het onderhoud. Ook is het niveau van het onderhoud tegen het licht gehouden en zijn hier keuzes in gemaakt om kostenbewuster te werken.

4.4 Vermogensinzet

8

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Woonburg de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties voldoende en verantwoord geschiedt. Daarbij is aandacht voor de inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties. Woonburg krijgt een 8 voor het prestatieveld vermogensinzet omdat er pluspunten zijn voor:

- De evenwichtige manier van het inzetten van het vermogen op basis van de analyse van huidige vraagstukken en met een scherp oog voor de trends naar de toekomst. Het beleid richt zich op de lokale situatie in Walcheren en die wordt gekenmerkt door krimp en vergrijzing. Door de bouw van WoZoCo's op diverse locaties is ingespeeld op die veranderde vraag.
- Een goede mix van bouwen, renovatie en onderhoud.
- Het aanhouden van een voldoende maar niet te hoge financiële buffer om zo een financieel solide organisatie te zijn.
- Het voeren van een huurprijsbeleid dat maatwerk levert om zo de doelgroep met de laagste inkomens te ontzien.
- Het inzetten op effectieve maatregelen voor energiebesparing om zo de woningen kwalitatief te verbeteren en de woonlasten te laten dalen.

⁴ De visitatiecommissie merkt hierbij op dat binnen de sector deze benchmark nog als een black box wordt ervaren en dat corporaties niet zelden moeite hebben om de gehanteerde cijfers te matchen met hun eigen gegevens.

4.5 Beoordeling

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

Tabel 4.4 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	6	30%	7,1
Doelmatigheid	7	30%	
Vermogensinzet	8	40%	

5 Presteren ten aanzien van Governance



5.1 Inleiding

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

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

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Woonburg omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

5.2.1 Plan

8

Het onderdeel 'plan' wordt gevormd door het ondernemingsplan, strategisch voorraadbeleid, de meerjarenbegroting en jaarplannen. In de 5.0-methodiek is de minimale eis die wordt gesteld, dat de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn (cijfer 6). Woonburg voldoet aan deze eis. De beoordeling van de planfunctie is een 8. De volgende pluspunten worden benoemd:

- De hoge mate waarin er een doorwerking is van de doelen van het ondernemingsplan, naar het jaarwerkplan, de begroting tot en met de oplegvelen van de bespreking van de beleidsstukken in de RvC.
- De concretisering van de doelen in meetbare eenheden met een normstelling om zo scherp te kunnen koersen en de PDCA-cyclus goed te kunnen doorlopen.
- De hoofdlijnen van de concept strategie zijn besproken met de ondernemingsraad, gemeenten en de huurders. Dit heeft geleid tot nadere concretisering in het ondernemingsplan.
- De openheid in het ondernemingsplan, waarin verbeterpunten staan voor de organisatie en het beleid.

De (middel)lange termijnstrategie wordt beschreven in de ondernemingsplannen, die voor 4 jaar gelden. Daarin heeft Woonburg een actuele visie vastgelegd op de woningmarkt in Zeeland en de wensen van de stakeholders. Deze zijn geconfronteerd met de eigen organisatie en positie. In de visitatieperiode zijn twee ondernemingsplannen beschouwd (2008 - 2011; 2013 - 2016). Het jaar 2012 is niet opgenomen in de ondernemingsplannen, vanwege een voorgenomen fusie met twee andere corporaties in Walcheren en heeft het eerdere ondernemingsplan een jaar langer gefunctioneerd. Deze verlenging is in de Raad van Commissarissen geaccordeerd in juni 2011.

In het ondernemingsplan 2013-2016 worden vijf thema's uitgewerkt naar 16 (sub)doelen. Een voorbeeld hiervan is het thema *een professionele en doelmatige organisatie*:

- Onder de noemer 'Veerkracht' werken we aan onze doelmatigheid en realiseren we binnen 2 jaar 15% besparingen op onze bedrijfslasten
- We bouwen aan een professionele en taakvolwassen organisatie
- Integraal risicomangement maakt deel uit van onze reguliere bedrijfsprocessen
- We hebben een transparante governance en besluitvorming, door te werken met een vastgesteld investerings- en toezichtskader.

De visitatiecommissie constateert dat dit nieuwe ondernemingsplan verder is uitgewerkt en geconcretiseerd dan het eerdere ondernemingsplan, waar de analyse, de visie en de doelen meer verweven werden gerapporteerd.

In 2010 (halverwege de looptijd van het ondernemingsplan 2008-2011/2012) is een voorstel aan de RvC gestuurd over het meetbaar maken van het ondernemingsplan. Er is per doelstelling een norm geformuleerd met daarbij een onderbouwing van de norm en afgeleide doelstellingen en instrumenten. Deze wijze van werken is met het doelenschema bij het vigerende ondernemingsplan gecontinueerd. De visitatiecommissie stelt vast dat daarmee de doelen operationeel zijn vertaald in meetbare indicatoren.

Er worden gecombineerde jaarwerkplannen met jaarbegroting gemaakt. Er worden Financiële Meerjarenplannen opgesteld met een vooruitblik voor tien jaar. De doelstellingen uit het ondernemingsplan komen in de werkplannen en begroting in de uitgewerkte vorm met de subdoelen en normstelling in terug. De jaarplannen starten met een weergave van de voortgang op de diverse doelen. De projecten voor het komende jaar worden gepresenteerd, inclusief de benodigde middelen.

Bij de bespreking van de stukken in de Raad van Commissarissen wordt op elk stuk een oplegvel gemaakt, waarin is aangekruist wat de relatie is met de thema's en doelen van het Ondernemingsplan.

5.2.2 Check



Het onderdeel 'check' wordt gevormd door het monitorings- en rapportage systeem. De 5.0-methodiek bevat als minimumeis (cijfer 6) dat de corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek de voortgang gemeten en gevolgd kan worden. Woonburg voldoet aan deze eis. De beoordeling van de checkfunctie is een 8.

Pluspunten worden toegekend voor:

- De monitorsystemen van de MARAP en de treasury geven veel informatie en zijn door de stoplichtmethodiek zeer inzichtelijk.
- De aansluiting op de planfunctie is 1 op 1.
- De RvC hanteert de managementinformatie actief en directeur-bestuurder en de RvC stellen de koers bij als de voortgang onvoldoende is.
- De accountant geeft over 2013 een dikke 8 voor de beheersing van de organisatie.

Woonburg stelt elk kwartaal (2010 – 2013) en vanaf 2014 elk trimester een MARAP met managementinformatie op. Ook worden er elk kwartaal/trimester treasuryrapporten opgesteld. In de MARAP wordt met een *balanced scorecard* systeem gewerkt. Met behulp van de stoplichtkleuren wordt snel inzichtelijk gemaakt welke acties en maatregelen op schema liggen en welke extra aandacht behoeven. Ook de voortgang van de bouw- en renovatieprojecten staan hierin uitgewerkt.

5.2.3 Act

7

Het onderdeel 'act' wordt gevormd door de mate waarin de corporatie bijstuurt op basis van afwijkingen op basis van het plan. De minimumvereiste voor de act-functie (cijfer 6) is dat de corporatie bijstuurt zodra men afwijkingen heeft geconstateerd; in eerste instantie door acties, om doelen alsnog te bereiken en vervolgens door doelen zelf aan te passen. De act-functie wordt beoordeeld met een 7. Er is een pluspunt toegekend voor de manier waarop Woonburg haar handelen twee maal heeft aangepast aan de voorgenomen fusie en opnieuw na het afketsen van de fusie. De klanten hebben van deze koerswijzigingen geen hinder ondervonden omdat de dienstverlening onverkort op een hoog niveau is gebleven.

5.3 Intern toezicht

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

5.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

6,7

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, het reflecterend vermogen van de Raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord. De 5.0-methodiek vereist als minimum (cijfer 6) dat sprake is van een passende profielschets, een openbare werving van nieuwe leden en voldoende aandacht voor deskundigheid. Ook wordt een goede invulling gevraagd van de rollen van toezichthouder, werkgever en klankbord. En er is ten minste jaarlijks een evaluatie van het eigen functioneren van de raad. Het functioneren van de Raad van Commissarissen is beoordeeld met een 6,7.

- Voor de samenstelling van de RvC wordt een 6 gegeven. Positief is dat de nieuwe raad een goed evenwicht in de kennisvelden heeft. De continuïteit stond door het vervangen van de volledige raad in en relatief korte tijd onder druk. De zittingstermijn van enkele voormalige RvC-leden is overschreden.
- Voor de rolopvatting wordt een 7 gegeven. Er is brede aandacht voor strategie, de stakeholders en kostenbeheersing in de organisatie. De Raad van Commissarissen voert stevige discussies met de directeur-bestuurder en zijn daarbij bewust van hun rollen. De kwaliteit van de verslaglegging kan beter.
- De zelfreflectie krijgt 7. Er is een goede zelfevaluatie gehouden met een externe begeleider. In 2012 is een interne zelfevaluatie gehouden.

Samenstelling

De raad van commissarissen (RvC) bestaat conform de statuten uit vijf leden. In een recente wijziging (2014) van de statuten is de mogelijkheid gecreëerd voor een periode van maximaal 6 maanden de raad om uit te breiden naar maximaal 7 leden als er wisselingen in de RvC plaatsvinden.

De RvC is in de visitatieperiode volledig vernieuwd. De oude raad met leden die vanaf 2002 en 2004 al waren benoemd, is vervangen door nieuwe leden. De voorgenomen en afgeteste fusie met twee collega corporaties markeert de overgang van de oude naar de nieuwe raad. Bij de werving van de commissarissen is het reeds bestaande profiel gehanteerd. Er is in maart 2014 een adequaat profiel opgesteld en dat staat samen met een rooster van aftreden op de website van Woonburg.

De mix van kennisvelden van de nieuw samengestelde RvC is evenwichtig qua kennis van bestuur, financiën en zorg. De volkshuisvestelijke kennis is bij één van de leden geborgd, maar die kennis kan bij de andere leden verder ontwikkelen.

Tabel 5.1 Samenstelling

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Toelichting
Mw. M.A.C.P. Drost	10-12-2013	2017*	Bestuurlijk en zorg RvC: voorzitter
Dhr. J. Maliepaard	20-08-2013	2017*	Gezondheidszorg, financiën en bestuurlijk; RvC: vicevoorzitter, voordracht huurders
Dhr. mr. drs. K.E.A. Bremer RA	14-03-2011	2015*	Fiscaliteit, financiën en juridisch; RvC: Lid, voordracht huurders
Dhr. A.J. Koppejan	16-06-2014	2018*	Bestuurlijk, overheid, Ondernemerschap; RvC: Lid
Dhr. dr. ir. B.A.J. van der Wouw	16-06-2014	2018*	Volkshuisvesting, Samenlevingsontwikkeling; RvC: Lid
Voormalig			
Dhr. L. van der Hoest	11-02-2004	01-09-2013	RvC: voorzitter
Dhr. J.J. Korstanje	30-11-2004	01-09-2013	RvC: Lid, voordracht huurders
Dhr. P.F. Streefkerk	01-11-2002	01-07-2014	RvC: vicevoorzitter
Dhr. R.C.A. Boot	01-07-2006	01-07-2014	RvC: Lid

*Herbenoembaar.

De RvC werkt niet met commissies, wat bij de relatief kleine schaal van Woonburg ook een passende werkwijze is.

De verslaglegging in de notulen was in het begin van de visitatieperiode niet sterk. Uit de verslagen is niet goed het beeld te achterhalen wat de argumenten in de discussie waren en hoe het besluit uiteindelijk luidt. In de verslagen zijn weinig tot geen actiepunten opgenomen. In de zelfevaluatie van de RvC wordt de verslaglegging als een zwak punt aangemerkt en is als beheersmaatregel gekozen om de concept notulen aan de voorzitter van de RvC voor te leggen. De nieuwe Raad van Commissarissen heeft de wijze van verslaglegging sterk verbeterd.

De rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

De RvC en de directeur-bestuurder voeren de discussies intensieve wijze en verkennen daarbij het veld waarbinnen Woonburg opereert. Er zijn geen heilige huisjes en de voorgenomen fusie is een voorbeeld van dat de directeur-bestuurder bereid is om onthecht van de eigen positie te kunnen denken. De adviezen van de RvC landen goed bij de directeur-bestuurder en in zijn handelen is te zien, dat hij deze adviezen zich eigen maakt. De rolopvatting is duidelijk en de RvC en de directeur-bestuurder nemen geen plaats op elkaars stoel. De beide managers van Woonburg hebben kennis gemaakt met de nieuwe leden van de RvC en de deur is open als zij zaken constateren en willen aankaarten.

De houding van Woonburg is dat zij de afgelopen jaren de blik meer naar buiten hebben gericht. Dat is zichtbaar in de sterk verbeterde relatie met de nieuwe organisatie van de huurders SHW/W. Ook wordt er onder leiding van de directeur-bestuurder intensief in de regio met andere corporaties

samengewerkt. De regionale pers wordt regelmatig gehaald en Woonburg is goed zichtbaar geworden.

Tegelijkertijd is de focus ook de laatste jaren sterk op de interne organisatie gelegd. De bedrijfslasten waren relatief hoog en daar is stevig op ingegrepen. Daarbij is de ondernemingsraad goed meegenomen omdat de nieuwe werkwijze voor het personeel ook tot veranderingen heeft geleid.

De directeur-bestuurder heeft de afgelopen jaren veel aandacht gegeven aan het verbeteren van de governance. Dit is onder meer zichtbaar in de fusiebesprekingen met de twee andere Walcherse corporaties waar Woonburg voor dit onderwerp aandacht vroeg en de eigen procedures als voorbeeld kon stellen.

Zelfreflectie

In 2010, 2011 en 2012 zijn zelfevaluaties van de RvC gehouden. Door de fusieperikelen is in 2013 geen zelfevaluatie geweest. In 2014 vond een uitgebreide zelfreflectie plaats met een externe begeleider, waarin de RvC in nieuwe samenstelling scherp gesproken heeft over sterkten en zwakten, en zijn conclusies getrokken over het versterken van onder meer de teamgeest.

5.3.2 Toetsingskader



De 5.0-methodiek vereist dat de Raad van Commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven (cijfer 6). Het toetsingskader van Woonburg is adequaat geformuleerd. Het bevat de wettelijke taken, de eigen strategie vertaald in actiepunten en de harde financiële randvoorwaarden met indicatoren voor monitoring. Het toetsingskader wordt beoordeeld met een 7. Er is een pluspunt toegekend voor de compleetheid en mate van verantwoording van het toetsingskader.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het Besluit Beheer Sociale Huursector (algemeen toezichtkader);
- het ondernemingsplan en de financiële meerjarenprognose (strategisch toezichtkader en toezichtkader voor de financiële continuïteit);
- de begroting (toezichtkader voor het behalen van doelstellingen);
- treasuryplan (toezichtkader financiering);
- investeringsstatuut (toezichtkader investeringen);
- prestatieafspraken met de gemeente Veere (toezichtkader voor het behalen van doelstellingen);
- prestatieafspraken met de gemeente Vlissingen (toezichtkader voor het behalen van doelstellingen);
- de kennis die binnen de RvC aanwezig is van de lokale gemeenschap en de behoeften van de lokale gemeenschap.

De visitatiecommissie merkt hierbij op:

- De MARAP's zijn zo opgezet dat zij de norm van de diverse toetsingskaders per thema laten zien en de actuele prestatie per trimester wordt daarmee in verband gebracht. Zo is direct inzichtelijk waaraan wordt getoetst en wat de huidige stand van zaken van het doelbereik is. Hetzelfde geldt voor de monitoring van de treasury waar de financiële normstelling als leidend principe wordt gehanteerd.
- De Raad van Commissarissen kent het toetsingskader, is betrokken bij formulering en actualisering en hanteert het actief tijdens discussies en besluitvorming.

5.3.3 Governancecode

5

De 5.0-methodiek vereist de toepassing van de Governancecode en waar nodig de uitleg bij afwijkingen (6). Woonburg onderschrijft de Governancecode en past deze actief en alert toe. Er is een afwijking van de governancecode aangetroffen, die betrekking heeft op de overschrijding van de maximale zittingsduur van leden van de Raad van Commissarissen. De beoordeling is een 5.

De zittingstermijn van enkele leden was langer dan in de statuten is toegestaan. De RvC was zich hiervan bewust en heeft hierover gesproken. De argumentatie was dat het tijdens het fusietraject niet wenselijk was om nieuwe raadsleden, inclusief een voorzitter te gaan werven. In september 2012 werd besloten om als voltallige RvC aan te blijven tot 1-1-2014. De visitatiecommissie constateert dat in de praktijk er nog een half jaar is verlengd tot 1-7-2014 en dat de voorgenomen fusie al in april 2012 was afgeblazen. De methodiek schrijft voor dat de langere dan toegestane zittingsduur, ook als de argumentatie daarvoor een fusie is, leidt tot een onvoldoende op dit onderdeel.

Woonburg gaat op actieve wijze met de Governancecode om, wat onder meer bleek tijdens de gesprekken over de voorgenomen fusie met andere corporaties. In de vergaderingen van de RvC wordt regelmatig gesproken over de Governancecode en is de zittingstermijn aangepast aan de code. Ook zijn afspraken gemaakt over de afbouw van het salaris van de directeur-bestuurder.

Overigens is de RvC zich bewust van het feit dat de huidige bestuurder vanwege de honoreringsdiscussie tegen de afloop van de overgangperiode volgens de WNT zou kunnen vertrekken naar een andere baan.

5.4 Externe legitimering en verantwoording

5.4.1 Externe legitimatie

7

De 5.0-methodiek vereist dat de corporatie op het punt van de externe legitimatie ten minste de Governancecode en de Overlegwet volgt (6). Woonburg krijgt een pluspunt voor de intensieve relaties met de twee gemeenten, de verbeterde relatie met de huurders, en de openheid van het samen beleid ontwikkelen.

De houding van Woonburg is dat zij de belanghebbenden serieus neemt en het beleid en de uitvoering ervan zo transparant mogelijk communiceert. Bij het nieuwe ondernemingsplan is dit ook duidelijk herkenbaar en hebben belanghebbenden geparticipeerd in het wordingsproces. Ook op praktisch niveau zijn er voorbeelden genoemd, waarbij de relatie met de zorgpartijen de laatste jaren aan belang heeft gewonnen. Door gezamenlijk op te trekken bij de WoZoCo's is ingespeeld op de belangen van de oudere huurders en de mogelijkheden en wensen van zorg verlenende partijen.

5.4.2 Openbare verantwoording

7

In de 5.0-methodiek wordt als minimale eis benoemd dat een openbare publicatie beschikbaar is waarin gerealiseerde prestaties worden vermeld en de afwijkingen worden toegelicht. Woonburg overtreft deze minimeis doordat ze meer doet dan de publicatie van het jaarverslag. Er is naast het op zich al goed leesbare jaarverslag ook een publieksversie, die zeer toegankelijk is. Het biedt ook goede visuele informatie met foto's van projecten en grafieken om cijfers voor non-professionals goed te kunnen duiden. De website biedt

ook veel informatie voor de bezoekers, die in het beleid van Woonburg geïnteresseerd zijn. De beoordeling van de openbare verantwoording is een 7.

5.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woonburg resulteert, met verwijzing naar het voorgaande, het volgende beeld.

Tabel 5.2 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan	8	7,7	33%	7,0
	Check	8			
	Act	7			
Intern Toezicht	Functioneren Raad	6,7	6,2	33%	
	Toetsingskader	7			
	Naleving Governancecode	5			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimering	7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7			

Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper Woonburg

Position Paper

Over Woonburg

Woonburg is een relatief kleine corporatie met voornamelijk bezit in de gemeenten Veere en Vlissingen. De ruim 1900 eenheden bevinden zich in de dorpskernen van Walcheren. Onze focus ligt daarom op het platteland, met een belangrijke verbinding naar de steden Middelburg en Vlissingen. We zijn een organisatie van doeners en staan positief in ons werk: wij krijgen het voor elkaar, mét elkaar. Het resultaat is wat voor ons telt. We staan klaar voor onze klanten, onze partners en onze collega's. Dat dragen wij uit in ons werk.

Onze missie

Wij zijn een maatschappelijke onderneming en wij zetten ons in voor iedereen die is aangewezen op een woning met een lage prijs. Wij leveren betaalbare duurzame woningen voor onze klanten op Walcheren, alleen en samen met andere partijen.

Ons motto is daarom: "Betaalbaar en duurzaam wonen op Walcheren"

Onze kenmerken

Binnen en buiten Woonburg werken we vanuit een aantal belangrijke waarden. Hoe meer we erin slagen volgens deze waarden te opereren, hoe meer onze omgeving deze waarden zal zien als kenmerkend voor Woonburg.

Voorop staat dat we betrouwbaar willen zijn. Betrouwbaar in de zin van het nakomen van beloften, van servicetijden tot de afspraken met onze stakeholders. Betrouwbaarheid moeten we met elkaar organiseren. Dat vereist goede communicatie, je in de ander inleven, goed samenwerken intern maar ook met partners en beloven wat je waar kan maken. Daarop willen we ook aanspreekbaar zijn. Tegelijkertijd zullen we elkaar en anderen aanspreken waar dat nodig is.

De medewerkers van Woonburg willen leren. We willen leren om beter te worden, om fouten te voorkomen en we willen leren omdat dat leuk en inspirerend is. Het bevordert onze kundigheid.

De maatschappelijke rol van Woonburg kan alleen uit de verf komen als we ieder vanuit eigen kracht actief de samenwerking organiseren met onze klanten en partners. We moeten begrijpen wat de behoeften zijn en waar we als Woonburg een rol in willen spelen. Traditioneel zijn de huurdersbelangenorganisatie en gemeenten hierin belangrijk. Daarnaast werken we ook intensief samen met partijen op het gebied van maatschappelijke ondersteuning en hulpverlening. De laatste jaren werken we ook intensief samen met klantgroepen om gezamenlijk toekomstvisies voor complexen te organiseren.

Onze stand van dit moment

Als het gaat om de mate waarin we er in slagen te voldoen aan onze eigen waarden, zijn we kritisch op wat beter kan, maar tegelijkertijd trots op dat wat goed gaat. Trots geeft ons de energie om blijvend te werken aan onze verbeterpunten.

Hoewel daarin de nodige vorderingen zijn gemaakt blijven we kritisch op de zorgvuldigheid waarmee we beleid in de organisatie implementeren. Daarnaast werken we hard om onze betrouwbaarheid te vergroten, zeker daar waar we elkaar nodig hebben om te doen wat we zeggen. Het afgelopen jaar hebben we daarom initiatieven genomen om de samenwerking tussen de afdelingen te verbeteren en medewerkers te stimuleren meer initiatief en verantwoordelijkheid te nemen.

Het gebruik van automatisering en de deskundigheid van medewerkers op dit vlak zijn toegenomen door te investeren in opleiding en de verbetering van de toepassingsmogelijkheden van de bestaande automatisering.

In 2015 verhogen we de kennis en vaardigheden van onze medewerkers om de klanttevredenheid te verhogen en tegelijkertijd de operationele kosten verder te verlagen. Digitalisering van de dienstverlening speelt daarin een belangrijke rol. Op dit terrein is nog veel te winnen.

Het verder verhogen van de klantgerichtheid en een gestructureerd risicomanagement staan voor 2015 op het programma.

Woonburg weet wat er speelt in de gemeenschap en we zijn daarbij betrokken. De lijnen met de gemeenten zijn erg kort en we kunnen snel en flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

Natuurlijk is onze investeringskracht als gevolg van de heffingen afgenomen, maar we zijn nog steeds goed in staat om de investeringen in het kader van het energieprogramma en het portfoliomanagement uit te voeren. De goede staat van ons bezit en de toekomstbestendigheid blijft daardoor gegarandeerd. Woonburg is dan ook een financieel solide bedrijf. De afgelopen jaren is hier bewust sterk op gestuurd om ook de komende generaties goede huisvesting te kunnen blijven bieden.

We benaderen de betaalbaarheid van het wonen vanuit de som van huur- en energielasten. In 2013 en 2014 hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging volledig doorgevoerd. Het streefhuurniveau blijft echter constant. In combinatie met de doelstelling alle woningen minimaal te voorzien van een B label zijn we ervan overtuigd dat de betaalbaarheid voor onze doelgroep hiermee ook op de lange termijn het meest is gebaat.

Uit het engagementonderzoek is gebleken dat de betrokkenheid van de medewerkers bij de organisatie en het werk dat we doen erg hoog is. De medewerkers zijn trots en waarderen de sfeer waarin veel ruimte is om te leren en waarderen de mate waarin ze verantwoordelijkheid krijgen. Binnen Woonburg zijn we ons ervan bewust dat een goede governance zeer belangrijk is. Niet alleen op papier maar juist in het gedrag van iedereen binnen de organisatie. Daarnaast is het integriteitsbewustzijn hoog.

Onze ambities

Woonburg is een jonge en ambitieuze organisatie. We werken in deze periode langs vijf thema's die in ons ondernemingsplan zijn uitgewerkt.

- Goede dienstverlening aan onze klanten
- Prettig en betaalbaar wonen
- Een professionele en doelmatige organisatie
- Een financieel solide organisatie
- Samenwerken, ieder vanuit eigen kracht

De ambities zijn vooral gericht op de transitie van Woonburg naar een corporatie van deze tijd die past bij de maatschappelijke verwachtingen. Door de organisatie doelmatiger en goedkoper te maken zijn we in staat te voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen met een daarbij behorende goede dienstverlening.

Belangrijk in onze strategie is de financiële soliditeit. We willen minder afhankelijk zijn van externe financiering om te garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar blijven in de toekomst wanneer de rente weer gaat stijgen. Nu 'verdwijnt' 21% van onze inkomsten aan rente. Zolang het te behalen rendement op sociale verhuur lager is dan de te betalen rente verkiezen we financiering met eigen middelen boven externe financiering. Zeker in de krimpende Walcherse woningmarkt levert dit een robuust verdienmodel op dat ook op lange termijn houdbaar is.

Onze schaal in het Zeeuwse

Na het afketsen van de fusieverkenning met de Walcherse corporaties, koersen we nu op het versterken van de zelfstandige positie van Woonburg op de korte termijn. De ambities voor de organisatie zijn hierop gebaseerd. Woonburg blijft daarmee een relatief kleine corporatie die net als de rest van de branche aan steeds hogere eisen wil en moet voldoen ten aanzien van prestaties, professionaliteit, governance en continuïteit. Hoewel de financiële continuïteit geborgd is, staat de continue kwaliteit van de organisatie zelf onder druk op onze schaal. Door middel van de samenwerking op Zeeuwse schaal in Zuid West Samen kan hiervan een deel worden geborgd. Als we echter verder vooruit kijken, na 2016, dan streven wij voor deze termijn naar een intensievere samenwerking met collega corporaties in Zeeland. Wij zijn van mening dat we ons met een grotere schaal sterker kunnen maken bij het oppakken van volkshuisvestelijke opgaven zoals met name de krimpende woningmarkt en het verder professioneel en doelmatig werken.

Marco van der Wel
directeur bestuurder

Bijlage 2: Reactie RvC en directeur-bestuurder op de visitatie

In 2015 hebben wij Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie over de periode 2011-2014. Na de zomer heeft Ecorys haar rapport uitgebracht. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn Ecorys erkentelijk voor de wijze waaraan vorm en inhoud is gegeven aan de visitatie. Het visitatieteam had zich merkbaar grondig voorbereid en de focus op kwaliteit is het gehele proces zichtbaar gebleven. Het leereffect was daardoor al tijdens het proces voelbaar.

Woonburg scoort in de visitatie op alle referentiekaders een ruime voldoende. Hoewel we blijven streven naar beter, zijn we voor dit moment blij met het bereikte resultaat. We scoren met een 7,4 het hoogst op de mate waarin we Presteren naar Opgaven en Ambities. Een 7,0 voor Presteren naar Vermogen is prima tegen de achtergrond van het overleg dat wij in het begin van de visitatieperiode hebben gevoerd met de externe toezichthouder.

Onze dank gaat uit naar onze samenwerkingspartners. Zij waarderen ons met een 7,3. Echter zonder constructieve samenwerking met hen zouden wij nooit onze resultaten hebben behaald. Op basis van hun aanmoediging, die de commissie heeft samengevat in "het gaat goed, ga zo door en doe het allemaal nog een beetje beter" zullen we onze samenwerking verder uitbouwen. We gaan met hen het gesprek aan over de aanbevelingen die zijn gedaan op het gebied van onder andere de betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving.

Voor het onderdeel Presteren ten aanzien van Governance krijgt Woonburg een 7,0. De commissie doet een aantal aanbevelingen die we zeker in de huidige tijd ter harte nemen. Waar het gaat om verslaglegging en de formalisering van het toezichts- en toetsingskader zijn de verbeteringen al in gang gezet en deels afgerond. Bestuur en Raad van Commissarissen leven de Governancecode strikt na en zullen elkaar daar waar nodig op aanspreken.

We herkennen ons in de recensie en de beoordelingen, de complimenten en de aanbevelingen.

We bedanken de medewerkers voor de tijd en energie die zij dagelijks vanuit een grote betrokkenheid en gevoel van trots steken in Woonburg. Dat maakt wie we zijn en wat we presteren.

Koudekerke, 4 november 2015

Bestuur en Raad van Commissarissen Woonburg

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Woonburg

Naam	Functie
Mw. Drost	Voorzitter Raad van Commissarissen
Dhr. Koppejan	Lid Raad van Commissarissen
Dhr. Maliepaard	Lid Raad van Commissarissen
Dhr. van der Wel	Directeur-bestuurder
Mw. Woudt	Manager, MT-lid
Mw. van de Corput	Manager, MT-lid

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. Maas	Wethouder Veere
Dhr. Brunke	Beleidsmedewerker wonen Veere
Dhr. Stroosnijder	Wethouder Vlissingen
Dhr. Herman	Coördinator ruimtelijke ontwikkeling Vlissingen
Dhr. Rombouts	Stichting Huurdersbelangen Woonburg/Walcheren
Mw. Los	Stichting Huurdersbelangen Woonburg/Walcheren
Dhr. Ouwerkerk	Stichting Huurdersbelangen Woonburg/Walcheren
Dhr. de Ceuster	Directeur-bestuurder van Woongoed Middelburg
Dhr. van Dijk	Directeur-bestuurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
Dhr. van Beekhuizen	Directeur-bestuurder van l'escaut Woonservice
Mw. Davits	Bestuurder SVRZ
Dhr. Westveer	WVO Zorg
Dhr. Kuijs	Divisiemanager Maatschappelijk werk Walcheren
Dhr. van der Giessen	Directeur Orionis Walcheren

Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woonburg in 2014 volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Woonburg te hebben.

Rotterdam, 03 december 2015



Bart Witmond

Partner, ECORYS Nederland B.V.

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woonburg

Visitatieperiode maart 2015 – november 2015

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
- b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en
- c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:

Bert de Graaf



Naam en handtekening:

Alexandra de Jong



Naam en handtekening:

Bart Witmond



Plaats:

Rotterdam

Datum:

3 december 2015

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Graaf, drs. ing. B. de

Geboorteplaats en –datum:

Dussen, 13 november 1948

Woonplaats:

Barendrecht

Huidige functie:

Associate partner Ecorys / eigenaar Bedegra B.V.

Onderwijs:

- ✓ HTS Utrecht, richting landmeetkunde met nadruk op administratieve en juridische vraagstukken
- ✓ Economische Hoge School Tilburg; specialisatie bedrijfseconomie. Hoofdvak: bedrijfsorganisatie
- ✓ Diverse gerichte cursussen en trainingen

Loopbaan:

- 2002 – heden: Directeur Bedegra BV (sinds 1987) en Associate Partner Ecorys
Venoot van Aquaplanning (sinds 2006) dat zich bezig houdt met wonen op het water.
- 1999 – 2002: Lid Groepsdirectie NEI/Kolpron Groep en aansluitend Lid Board of Management van haar rechtsopvolger Ecorys Group
- 1987 – 1999: Directeur Kolpron Management Support BV en aansluitend Algemeen directeur Kolpron Consultants BV, verantwoordelijk voor de algemene leiding en (strategische) ontwikkeling van de organisatie
- 1983 – 1987: Directeur Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam
- 1979 – 1983: Afdelingshoofd planbegeleiding bij het Grondbedrijf Rotterdam en plaatsvervangend directeur
- 1972 – 1979: Diverse functies bij het Rijkskadaster

Belangrijkste nevenactiviteiten:

- Lid Raad van Advies Rebel Group BV
- Lid Raad van Commissarissen Triodos Vastgoed Fonds
- Lid bestuur Stichting Mondelinge Geschiedenis Projecten
- Venoot Aquaplanning
- Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Ouderen Huisvesting Rotterdam
- Visitator van woningbouwcorporaties via ECORYS Nederland BV

Enige voormalige nevenactiviteiten:

- Voorzitter Bedrijvenplatform Geo Informatie
- Voorzitter Overlegplatform Wonen Spijkenisse
- Voorzitter Raad van Commissarissen Altus BV (projectontwikkeling), Houten
- Lid Raad van Commissarissen Vestia - Estrade Groep (woningbouwcorporatie), Rotterdam
- Lid College van advies City Link Amsterdam-Sarajevo
- Voorzitter Raad van Commissarissen Onniré (aannemerij), Rotterdam
- Voorzitter Raad van Commissarissen VVT (woningbouwcorporatie) te Tilburg

Profielschets:

Drs. Ing. Bert de Graaf is onder meer Associate Partner van ECORYS Nederland BV en houdt zich bezig met board room consultancy ten behoeve van de publieke en private sectoren die actief zijn in de gebouwde omgeving. Hij concentreert zich op het formuleren van beleid en strategie en benadrukt waardemanagement van ruimtelijke ordening en vastgoed. Zowel in Nederland als in het buitenland heeft hij zich bezig gehouden met (sociale) huisvestingsproblematiek, waarbij vaak ook een marktbenadering voor het voorraadbeheer is geïntroduceerd. Als plaatsvervangend directeur van het Grondbedrijf en als directeur van het Gemeentelijk Woningbedrijf van Rotterdam (een woningcorporatie met 40.000 woningen) is hij altijd in hoge mate betrokken geweest bij stedelijke ontwikkeling en vernieuwing. Als adviseur heeft hij meegewerkt aan de evaluatie van onder meer de stadsvernieuwing (BELSTATO), de VINEX en de organisatorische vormgeving van de stedelijke vernieuwing in een aantal steden (waaronder DUO in Utrecht). Als bemiddelaar heeft hij menig samenwerkingsverband tot stand gebracht of onenigheid tussen partijen tot een goed einde gebracht. Als strategisch en financieel adviseur heeft hij meegewerkt aan het ontstaan van de grootste Nederlandse vastgoedbedrijven. Door zijn vele eerdere functies en opdrachten heeft hij bijgedragen aan de formulering van het (sociale) woningbouwbeleid en de opvattingen over de betekenis van vastgoedontwikkeling en de stedelijke vernieuwing in algemene zin beïnvloed; dit zowel in Nederland als daarbuiten.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Witmond, drs. B.J.

Geboorteplaats en -datum

Amsterdam, 17 april 1964

Woonplaats:

Haarlem

Huidige functie:

Partner Ecorys, sectormanager Freight

Onderwijs:

1983 – 1988 Universiteit van Amsterdam, doctoraal Politicologie met bijvak economie
1982 – 1983 Conservatorium Arnhem, voorbereidend jaar jazzopleiding drums

Loopbaan:

Sinds 2002 Verschillende posities bij Ecorys (senior consultant, partner en manager)
2001 – 2002 Coördinator aardgasbatenfonds (ICES) ministerie Verkeer en Waterstaat
2000 – 2001 Coördinator milieubeleid ministerie van Economische Zaken
1999 – 2000 Projectleider milieubeleid (chemische) industrie ministerie VROM
1999 – 2000 Coördinator milieubeleid ministerie van Economische Zaken
1989 – 1999 (Senior) beleidsmedewerker ministerie van Economische Zaken
1988 – 1989 Centrum voor Milieukunde, Universiteit van Leiden: onderzoeker

Profielchets:

Bart is een politicoloog met een economische inslag en gespecialiseerd in vraagstukken waar publieke en private partijen samenwerken. Als beleidsmaker bij drie ministeries werkte hij vanuit het publieke belang samen met marktpartijen. Als partner en manager bij Ecorys houdt hij zich vooral bezig op het veld van integrale gebiedsontwikkeling. Zo heeft hij een governance model en een financieringsarrangement (IenM, Flevoland, Almere) voor de gebiedsontwikkeling van Almere ontwikkeld. Hij heeft voor diverse projectontwikkelaars en corporaties gewerkt aan projecten op het vlak van natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw. Bart heeft voor een divers palet van woningcorporaties visitaties uitgevoerd en kent de belangen van de gemeenten op het vlak van woningbouw goed vanuit diverse onderzoeken voor de ministeries van BZK en IenM. Hij heeft gevoel voor bestuurlijke verhoudingen en heeft voor de gemeenteraden een publicatie gemaakt: de Handreiking grondbeleid voor raadsleden (VNG-publicatie). Hij werkt op het lokale schaalniveau in projecten voor diverse rekenkamers van gemeenten voor evaluatie van woningbouw, vitale wijken en grondbeleid (Eindhoven, Haarlemmermeer en Winsum) en als projectleider van diverse maatschappelijke visitaties van corporaties. De kernvaardigheden van Bart zijn gevoel voor politiek-bestuurlijke verhoudingen, kennis van gebiedsontwikkeling en een vlotte pen om complexe materie begrijpelijk te formuleren.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Jong, Ir./ MSc, A.P., de

Geboorteplaats en –datum:

Den Haag, 2 september 1985

Woonplaats:

Den Haag

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2010 – 2012	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 – 2010	Bachelor bouwkunde, Technische Universiteit Delft
	Minor Sociologie, Erasmus Universiteit Rotterdam
1997 – 2003	Vwo Haags Montessori Lyceum, Den Haag

Loopbaan:

Sinds 2015	Consultant Locatieontwikkeling ECORYS, Algemeen commissielid visitaties woningcorporaties
2013 – heden	Publicist Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
2012 – 2015	Onderzoeker leerstoel Sustainable Building & Development, Nyenrode Business Universiteit, Breukelen
2013 – 2014	Onderzoeksmedewerker en docent, leerstoel Sustainable Housing & Neighborhood Transformation, TU Delft
2013	Communicatieadviseur, De Wijde Blik, Amsterdam
2012 – 2013	Junior ontwikkelaar, KondorWessels Vastgoed, Amsterdam

Profielchets:

Bij Ecorys werkt Alexandra als Consultant op de afdeling Location Development, waar zij betrokken is bij onder meer haalbaarheidsstudies van concrete projecten, vaststellen van woningbouw-programma's voor te (her)ontwikkelen gebieden, markt- en portefeulleanalyses. Alexandra heeft een achtergrond in vastgoed en volkshuisvesting. Na haar afstuderen aan de afdeling Volkshuisvesting (Housing) aan de TU Delft heeft zij haar kennis ten aanzien van woningmarkt- en volkshuisvestingsvraagstukken ontwikkeld in uiteenlopende functies. Als onderzoeksmedewerker en docent bij de TU Delft en Nyenrode heeft zij zich onder meer gericht op duurzaamheids- en renovatievraagstukken in de woningbouw. Als junior ontwikkelaar bij KondorWessels Vastgoed heeft zij ervaring opgedaan met de transformatie van een concreet woningbouwproject.

Kernvaardigheden waarover Alexandra beschikt zijn onder andere het opstellen van kwalitatieve en kwantitatieve rapportages, het analyseren en doorgronden van documenten, het afnemen van interviews en de verslaglegging daarvan en het onderhouden van klantcontacten.

De kennis van de woningmarkt en specifiek de duurzaamheidsopgave, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Bijlage 6: Bronnenlijst

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

Bijlage 7: Uitwerking Presteren naar Opgaven

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
<p>Aantal sociale huurwoningen passend toegewezen:</p> <p>Jaarverslag 2011: 92 %</p> <p>Jaarverslag 2012: 96,4 %</p> <p>Jaarverslag 2013: 96 %</p> <p>Jaarverslag 2014: 91,4 %</p>	<p>Met ingang van 1 januari 2011 moeten alle woningcorporaties in Nederland minimaal 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot maximaal € 34.678 (prijspeil 2014).</p>	7,0
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: In alle kernen is een deel van de woningen exclusief voor jongeren gelabeld. Het betreft alle bovenwoningen van de duplexcomplexen, die in bijna alle kernen staan. Verder zijn meerdere complexjes met kleine eengezinswoningen voor jongeren gelabeld en er zijn diverse bijzondere complexen gerealiseerd exclusief voor jongeren. Oudere seniorenwoningen zijn gelabeld voor jongeren.</p> <p>Jongerenwoningen (tot 23 jaar) in Veere:</p> <p>Jaarverslag 2011: 66 woningen (5,7%)</p> <p>Jaarverslag 2012: ca. 60 woningen (5%)</p> <p>Jaarverslag 2013: ca. 60 woningen (5%)</p> <p>Jaarverslag 2014: ca. 70 woningen (6%)</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Een deel van de goedkopere voorraad wordt als jongerenwoningen gelabeld. Naar behoefte worden gedateerde seniorenwoningen aangepast tot jongerenwoningen. Nadere afspraken op basis van woningbehoefteonderzoek.</p>	7,0
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: De regeling voor huurders loopt onvoldoende. Evaluatie ingepland.</p> <p>Jaarverslag 2011 en 2012: Woonburg werkt samen met de gemeente Veere en Stichting Welzijn Veere aan het opplussen van haar woningen.</p> <p>De opplusregeling wordt in de jaarverslagen 2013 en 2014 niet meer genoemd.</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: De gemeente Veere en Woonburg zullen uitvoering geven aan de opplusregeling die tot doel heeft huurders van 55 jaar en ouder te stimuleren om langer in de vertrouwde woning te blijven wonen.</p>	6,0
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Lichte achterstand, als gevolg van het ontbreken van voldoende geïnteresseerde kandidaten.</p> <p>Aantal gehuisveste statushouders Veere:</p> <p>Jaarverslag 2011: 21 (taakstelling: 13 + 10 door achterstand)</p> <p>Jaarverslag 2012: 10 (taakstelling: 8 + 2 door achterstand);</p> <p>Jaarverslag 2013: 15 (taakstelling: 15)</p> <p>Jaarverslag 2014: 21 (taakstelling: 21)</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Het realiseren van de gemeentelijke taakstelling m.b.t. de huisvesting van statushouders.</p>	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>Starterswoningen in Veere:</p> <p>In 2011 is Kopen naar Wens geïntroduceerd. Doordat de koper een lager hypotheekbedrag afsluit (30.000 euro aan uitgestelde betaling) worden de mogelijkheden om te kopen groter, zeker onder starters. Omdat starters zich meer op huurwoningen gaan richten zijn in het SVB minder beperkingen voor doelgroepen gehanteerd, zodat jongeren meer keuzemogelijkheden krijgen.</p> <p>In 2011 zijn 12 starterswoningen opgeleverd en verkocht in Grijskerke. In een ander project zijn er ook 3 starterswoningen in Gapinge verkocht en opgeleverd. In 2013 en 2014 zijn een aantal starterswoningen in het kader van Kopen naar Wens teruggekocht en ook weer met succes verkocht.</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg zal diverse instrumenten inzetten om de aansluiting voor starters op de woonmarkt te verbeteren.</p> <p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Woonburg zet 'Kopen naar Wens' in om starters op de woningmarkt het kopen te vergemakkelijken.</p> <p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Doorstroming bevorderen door voldoende passend aanbod, Kopen naar Wens en de Starterslening (gemeente).</p>	9,0
<p>Woningvoorraad voor reguliere woningzoekenden in Vlissingen: Jaarverslag 2011: 82% Jaarverslag 2012: 82% Jaarverslag 2013: 82% Jaarverslag 2014: 81% Niet alle vrijgekomen woningen worden verhuurd via het reguliere woningtoewijzingsysteem www.hurenopwalcheren.nl, maar via directe bemiddeling door diverse maatschappelijke instanties. De cijfers voor het totale woningaanbod (Veere en Vlissingen): 2011: 150 mutaties, 87% regulier aangeboden; 2012: 155 mutaties, 85% regulier aangeboden; 2013: 149 mutaties, 90% regulier aangeboden; 2014: 144 mutaties, 74% regulier aangeboden.</p>	<p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Op jaarbasis wordt minstens 65% van de vrijgekomen huurwoningen toegewezen aan reguliere woningzoekenden.</p>	7,0
<p>Geen prestaties gevonden</p>	<p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Minimale slagingskans van 10% voor het verkrijgen van een gewenste woning.</p>	
<p>Aantal gehuisveste statushouders Vlissingen samen met l'Escaut:</p> <p>Jaarverslag 2011: onbekend</p> <p>Jaarverslag 2012: 2 (taakstelling: 2)</p> <p>Jaarverslag 2013: 24 (taakstelling: 29)</p> <p>Jaarverslag 2014: 40 (taakstelling: 41)</p> <p>Woningbezit Woonburg in Vlissingen:</p> <p>Jaarverslag 2011: 785 woningen</p> <p>Jaarverslag 2012: 779 woningen</p> <p>Jaarverslag 2013: 749 woningen</p> <p>Jaarverslag 2014: 682 woningen</p>	<p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Woningen beschikbaar stellen tbv het huisvesten van statushouders (gem. 35 woningen/jaar), samen met l'Escaut.</p> <p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: De corporaties l'Escaut en Woonburg garanderen samen een betaalbare woningvoorraad van ten minste 5.400 woningen in de gemeente.</p>	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Betaalbaarheid		
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: ruim 99% van de huurwoningen valt onder de huurtoeslaggrens.</p> <p>Percentage woningen onder huurtoeslaggrens:</p> <p>Jaarverslag 2011: 99%</p> <p>Jaarverslag 2012: 99%</p> <p>Jaarverslag 2013: 99,6%</p> <p>Jaarverslag 2014: 99,2%</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Minimaal 90% van de woningen behoort tot de subsidiabele voorraad.</p> <p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep.</p>	9,0
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: 571 woningen (30%) behoort tot de goedkope woningvoorraad.</p> <p>Aantal goedkope huurwoningen binnen de gehele woningvoorraad (Veere en Vlissingen):</p> <p>CiP (2011): 545 woningen (circa 28%)</p> <p>CiP (2012): 464 woningen (circa 24%)</p> <p>CiP (2013): 376 woningen (19,3%)</p> <p>Jaarverslag 2014: 325 woningen (17,3%)</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Minimaal 20% van de voorraad van Woonburg wordt als goedkoop gelabeld.</p>	6,0
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: het gemiddelde percentage is 63% en de range loopt van 43% tot 75%.</p> <p>Betaalbaarheid woningvoorraad totaal (Veere en Vlissingen), gemiddelde huurprijs en percentage van maximale huurprijsgrens:</p> <p>Jaarverslag 2012: € 451,89 huur, 65% van max. huur;</p> <p>Jaarverslag 2013: € 473,32 huur, 66% van max. huur;</p> <p>Jaarverslag 2014: € 489,19 huur, 67% van max. huur.</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: de huurprijzen zijn gemiddeld max. 70-75% van de maximale huurprijs. De bandbreedte van het percentage loopt van 60-90% van de maximale huurprijs</p>	7,0
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Het incassobeleid ter voorkoming van uithuiszetting is naar behoren uitgevoerd. In 2012 is het incassoproces opnieuw vastgesteld waarbij de nadruk ligt op het actief benaderen van huurders bij het ontstaan van een huurachterstand. In 2013 is een medewerker huurincasso aangesteld. In 2014 is het huurincassoproces nogmaals aangepast. Bij één maand huurachterstand wordt actief contact gezocht. Ook wordt bekeken of aanvullende dienstverlening nodig is, zoals budgetbeheer of hulp bij administratieCijfers over totale voorraad (Vlissingen en Veere):2011: 58 betalingsregelingen, 51 zaken naar deurwaarder, 3 ontruiming;2012: 34 betalingsregelingen, 78 zaken naar deurwaarder, 5 ontruiming;2013: 60 betalingsregelingen, 97 zaken naar deurwaarder, 5 ontruiming;2014: 59 betalingsregelingen, 178 zaken naar deurwaarder, 5 ontruiming;</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: het zo goed mogelijk helpen van bewoners met betalingsproblemen. Woonburg en de gemeente maken concrete afspraken om betalingsproblemen vroegtijdig te signaleren en hier adequaat op te reageren om verdergaande problemen te voorkomen. Woonburg continueert haar samenwerking met Meldpunt Schuldhulpverlening en de gemeentelijke Kredietbank. Samen met andere corporaties op Walcheren geeft Woonburg invulling aan het Laatste Kans Project.</p>	6,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
In 2012 is het Convenant Schuldhulpverlening getekend door Stichting Woonburg, l'Escaut Woonservice, Woongoed Middelburg, Orionis Walcheren en Maatschappelijk Werk Walcheren.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Afspraken over schuldhulpverlening worden vastgelegd in het 'convenant schuldhulpverlening' (2012).	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,1

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Woonburg realiseert WoZoCo's volgens de afgesproken planning. Er is vertraging opgelopen op het project Groenleer in Serooskerke. Het WoZoCo in Meliskerke heeft geen doorgang gekregen door problemen in de grondoverdracht. Er worden hier als alternatief 6 seniorenwoningen ontwikkeld.		
Overige wozoco's gerealiseerd in de visitatieperiode: Wozoco Nimmerdor, Grijskerke (2012) Wozoco Egelantier, Oostkapelle (2012) 21 seniorenappartementen en 1 ontmoetingsruimte aangekocht in 'Herdershof' in Serooskerke (2013).	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg zal in de komende periode woonzorgcomplexen realiseren in diverse kernen (zie opgave nieuwbouw).	7,0
Geen prestaties gevonden.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woningen die onderdeel uit maken van een woonzorgcomplex zullen voor maximaal 75% worden toegewezen aan zorggeïndiceerden.	
Geen prestaties gevonden.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Voldoende woningen beschikbaar voor mensen met een functiebeperking.	
Woonburg biedt huisvesting aan mensen die begeleiding in het wonen nodig hebben. In de visitatieperiode is o.a. samengewerkt met de volgende partners: Stichting Blijf van Mijn Lijf, Stichting Arduin, Het Witte Huis/Emergis, CMO Maresaete, Stichting Droom en Stichting Door. Jaarverslag 2011: 3 woningaanvragen gerealiseerd; Jaarverslag 2012: 2 woningaanvragen gerealiseerd; Jaarverslag 2013: 3 woningaanvragen gerealiseerd; Jaarverslag 2014: 3 woningaanvragen gerealiseerd.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Huisvesting beschikbaar stellen voor de uitstroom uit daklozen- en vrouwenopvang in samenwerking met de gemeente (WMO). Gaat om max. 30 woningen per jaar voor de gemeente Vlissingen.	7,0
Jaarverslag 2011 en 2012: De volgende projecten zijn in exploitatie voor bijzondere doelgroepen: • 't Gors in Koudekerke; • De Spaaijer in Zoutelande; • Westerbaan in Vlissingen.		
Geen prestaties gevonden voor het overige deel van de visitatieperiode.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: de corporaties l'Escaut en Woonburg faciliteren voorzieningen en woningen voor bijzondere doelgroepen. Concretisering vindt plaats in overleg met de gemeente.	7,0
Samenwerking met de Stichting voor Regionale Zorgverlening opgezet (convenant) en aantal woningen aangepast aan behoeften van minder-validen	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: de gemeente, l'Escaut en Woonburg sluiten in 2012 een samenwerkingsovereenkomst t.b.v. woningaanpassingen voor mindervaliden (ihkv WMO).	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit		
Geen prestaties gevonden.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011 en Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: eventuele nieuwbouw zorgwoningen voldoen aan Woonkeur	
Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Het programma verloopt volgens planning. Verwacht wordt dat eind 2012 alle huurders een aanbod hebben gehad.		
Prestaties totale voorraad (Vlissingen en Veere): In alle woningen wordt in de periode t/m 2012 nieuw hang- en sluitwerk aangebracht dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilige Woning. Jaarverslag 2013: Ruim € 175.000 uitgegeven om woningen te laten voldoen aan politiekeurmerk veilige woning. Hiermee is het project PKVW afgerond.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg heeft uiterlijk op 31 dec 2012 al haar huurwoningen voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Bij ongeveer 15% van de woningen zal dit nog niet mogelijk zijn. Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Investering in het Politie Keurmerk Veilige Woning voor alle woningen.	8,0
Geen prestaties gevonden.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Waar mogelijk voldoet alle nieuwbouw aan de eisen uit het 'Zeeuws convenant integrale woonkwaliteit'.	
Kwaliteit dienstverlening		
Jaarverslag 2011: Aan de hand van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek in Veere, een uitgevoerd vervolgonderzoek en de nieuwe armoedemonitor Zeeland bepaalt Woonburg haar 'ideale voorraad' Deze ideale voorraad per kern is in 2011 bepaald. In 2013 is hier vervolg aan gegeven door Rigo.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: De gemeente en Woonburg voeren gezamenlijk structureel onderzoek uit naar de woonwensen en leefbaarheid in de gemeente. De kosten van dit onderzoek zullen door beide partijen gedragen worden.	4,0
Jaarverslag 2011: Wanneer er voorzieningen vervangen of verbeterd worden, geeft Woonburg de huurder de mogelijkheid om te kiezen uit materialen, kleurstellingen en wijze van uitvoering. Dit geldt voor tegelwerk, badkamers, keukens, schilderwerk en bestrating. In de overige jaarverslagen binnen de visitatieperiode zijn geen prestaties op het gebied van keuzemogelijkheden gevonden.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg streeft ernaar dat mensen kunnen kiezen voor een bij hun passende woonomgeving. Middelen om dit mogelijk te maken zijn: - Keuzemogelijkheid bij het uitvoeren van planmatig onderhoud. - Klantgericht ZAV beleid (zelf aan te brengen voorzieningen)	6,0
Jaarverslag 2011: Woonburg heeft structureel overleg met de HKK en de aanwezige bewonerscommissies. Met de HKK is afgelopen jaar afgesproken dat zij zichzelf zullen opheffen en dat zij samen met Woonburg een nieuwe participatiestructuur gaan opzetten. Jaarverslag 2012: In 2012 is de opvolger van de HKK, de Stichting Huurdersbelangen Woonburg/Walcheren (SHW/W), van start gegaan in een nieuwe participatiestructuur met ruimte voor participatie op complex-, kern- en Woonburgniveau met een structureel of incidenteel/project karakter. Woonburg draagt actief bij aan het vergroten van de betrokkenheid en het bereik van de SHW/W.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg heeft regelmatig contact met haar Huurdersvereniging Kleine Kernen, heeft een participatiereglement met de HKK en ondersteunt de HKK met een jaarlijkse bijdrage conform de nieuwe overlegwet.	9,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Bewonerscommissies Woonburg (Vlissingen en Veere): In de visitatieperiode is het aantal bewonerscommissies gestegen van 3 bewonerscommissies en klankbordgroep Hof Kromwege in 2011 naar 7 bewonerscommissies en bovengenoemde klankbordgroep in 2014.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Woonburg stimuleert en faciliteert in alle woon(zorg)complexen een bewonerscommissie en/of klankbordgroep.	9,0
Energie en duurzaamheid		
In tien jaar tijd krijgt iedere klant van wie de woning een energielabel C of lager heeft, het aanbod om de energieprestatie van de woning te verbeteren naar label B. Het aanbod wordt gedaan tegen huurverhoging. Jaarverslag 2014: 148 klanten hebben een aanbod gekregen vanuit het energieprogramma. De deelname is 47 en daarmee 32%. Verandering labelverdeling in visitatieperiode: A: 10 (2011) -> 112 (2014) B: 313 (2011) -> 410 (2014) C: 636 (2011) -> 661 (2014) D: 614 (2011) -> 390 (2014) E: 204 (2011) -> 115 (2014) F: 56 (2011) -> 24 (2014) G: 2 (2011) -> 4 (2014)	Woonburg conformeert zich aan het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Voor de bestaande voorraad betekent dit, dat er passende maatregelen genomen worden zodat in de komende 10 jaar de CO ₂ -reductie met tenminste 20% omlaag gaat. Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Woonburg heeft de ambitie om in 2020 haar woningbezit op gemiddeld een energielabel B te hebben gebracht. Tot 2020 krijgen alle huurders een aanbod om de woning naar label B te verbouwen. De investering wordt kostendekkend in de huurprijs verrekend.	9,0
Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: In het kader van planmatig onderhoud is bij een groot aantal woningen dak-, gevel- en vloerisolatie aangebracht. Het programma voorziet erin dat voor 2020 alle woningen, die bouwkundig te verbeteren zijn, onder handen zijn genomen. De woningen die al verbeterd zijn hebben inmiddels het B-label. Voor een klein aantal woningen gaat de verbetering niet werken. In het kader van het SVB wordt in 2011 vastgesteld welke complexen op termijn vervangen moeten worden door nieuwbouw.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg beoogt om bij woningverbetering het energielabel met minimaal twee klassen te verbeteren. Bij ingrijpende woningverbetering is energielabel B het uitgangspunt.	7,0
Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Alle recente nieuwbouw voldoet aan de eisen in het Bouwbesluit. Bovendien heeft Woonburg samen met Marsaki gewerkt aan de realisatie van de eerste CO ₂ neutrale straat van Nederland in Grijpskerke. Dit project (Nimmerdor) is opgeleverd in 2011. Het is de bedoeling dat het door Marsaki ontwikkelde ECO2-woningconcept elders in Zeeland vaker zal worden gebouwd. Jaarverslag 2011: Woonburg maakt gebruik van milieuvriendelijke materialen. Nieuwbouwwoningen voldoen aan het Nationaal DuBo-pakket.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Nieuwbouwwoningen hebben een EPC van 0,8 (energielabel A). Verwachting voor 2011 is dat nieuwbouw een EPC van 0,6 zal hebben. Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg maakt zoveel mogelijk gebruik van duurzame milieuvriendelijke materialen.	9,0 7,0
Gemiddelde beoordeling		7,6

Prestaties	Opgaven	Cijfer
(Des)investeren in vastgoed		
Nieuwbouw		
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aagtekerke opgeleverd (18 huur, 3 koop en 2 pg woningen); - Grijskerke in aanbouw (23 huur, 7 koop, 4 levensloopbestendig); - Koudekerke nog geen actie ondernomen; - Meliskerke woonzorgcomplex geen doorgang, alternatief: 6 levensloopbestendige huur en 2 levensloopbestendige koop; - Oostkapelle in aanbouw (23 huur, 7 koop, 2 pg); - Serooskerke realisatie 21 zorgwoningen door Bouwfonds, Woonburg neemt woningen af. 	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg zal in de komende periode woonzorgcomplexen realiseren in de volgende kernen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aagtekerke (20 huurwoningen) - Grijskerke (21 huurwoningen, 7 koopwoningen) - Koudekerke (50 woningen Koningshof II) - Meliskerke (15 huurwoningen, 5 koopwoningen) - Oostkapelle (25 huurwoningen, koopwoningen) - Serooskerke (20 huurwoningen, 10 koopwoningen) <p>Voor complexen waar nog geen concrete afspraken voor zijn gemaakt, is het streven dat uitsluitend huurwoningen worden gerealiseerd. Uit het oogpunt van solvabiliteit kan daarvan afgeweken worden tot een max. van ongeveer 25% koopwoningen.</p>	6,0
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aagtekerke gerealiseerd (12 starterswoningen); - Biggekerke gerealiseerd (8 starterswoningen); - Domsburg gerealiseerd (10 starterswoningen); - Grijskerke in aanbouw (12 starterswoningen en 7 levensloopbestendige woningen); - Meliskerke geen doorgang; - Oostkapelle Zeeduinsepoort gepland (6 starters, 6 huur); - Oostkapelle Brouwerijweg vooroverleg; - Zoutelande De Tienden vooroverleg. 	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Sociale woningbouw gepland in de gemeente Veere, bouw door Woonburg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aagtekerke (starterswoningen Bouwlust II) - Biggekerke (starterswoningen Onrustpolder) - Domsburg (starterswoningen Brouwerijweg) - Grijskerke (9 starterswoningen en 7 levensloopbestendige woningen in Nimmerdor) - Meliskerke (starterswoningen Molenwerf) - Oostkapelle (12 woningen Duinweg/Noordweg) - Oostkapelle (8 levensloopbestendige Brouwerijweg) - Zoutelande (woningen aan de Tienden (nog onbekend aantal/type) 	7,0
<p>Geen prestaties gevonden.</p>	<p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: de Walcherse corporaties leveren een bijdrage aan de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2011. Corporaties zullen 330 sociale huur- of koopwoningen ontwikkelen cq overnemen van derden (in geval van sociale huur).</p>	5,0
<p>Jaarverslag 2014: De sloop van de woningen in Oost-Souburg, die plaats zullen maken voor nieuwbouw, heeft vertraging opgelopen. In 2015 worden in Oost-Souburg 45 grondgebonden woningen gerealiseerd in Hof Kromwege. Het gaat om 30 levensloopbestendige huurwoningen en 15 eengezinswoningen die te koop worden aangeboden.</p>	<p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Nieuwbouwoopgave (excl. Scheldekwardier): 45 woningen (EGW en seniorenwoningen), waarvan 30 huur en 15 koop bij de herstructurering van complex 1 en 3 in Souburg Zuid</p>	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Sloop		
Jaarverslag 2014: De sloop van de woningen in Souburg Zuid is in 2014 afgerond.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: 52 eengezinswoningen bij de herstructurering van complex 1 en 3 in Souburg Zuid	7,0
Verbetering bestaand woningbezit		
Jaarverslag 2013: 74 woningen zijn gerenoveerd voor de zomer in 2013. 6 woningen worden als kluswoning verkocht.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: 80 woningen worden gerenoveerd bij de herstructurering van complex 1 en 3 in Souburg Zuid.	8,0
Jaarverslag 2012: Renovatie heeft plaatsgevonden in Westerzicht, Vlissingen waar een B-label is gerealiseerd.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: groot onderhoud naar C-label in Westerzicht.	9,0
Geen prestaties gevonden.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: groot onderhoud naar B-label in de Bomenbuurt in Souburg	
Maatschappelijk vastgoed		
Jaarverslag 2011: Dorpshuis, sportzaal en jeugdhonk in Grijskerke. Brede School in Oost-Souburg Noord is opgeleverd en in gebruik genomen zomer 2011.	Gerealiseerd maatschappelijk vastgoed.	9,0
Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Er is geen sprake geweest van het overnemen van bestaande gebouwen. Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: In Grijskerke wordt een woonzorgcomplex met dorpshuis, gymzaal en jeugdhonk gerealiseerd. In Zoutelande participeert Woonburg in de mogelijke ontwikkeling van een brede school. In diverse woonzorgcomplexen zijn en worden nog faciliteiten gerealiseerd voor zorgleveranciers. De brede school in Zoutelande is niet gerealiseerd.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg is bereid om, in overleg met de gemeente, het eigendom van bestaande gebouwen met maatschappelijke functie over te nemen. Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Woonburg is bereid om te investeren in maatschappelijk vastgoed, voor zover er een relatie ligt met de kernactiviteiten van de corporatie.	7,0
Verkoop		
Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Er is een verkooplijst gemaakt met 250 adressen. Het doel is om jaarlijks ca. 15 woningen te verkopen. In 2010 is één woning daadwerkelijk verkocht. Voor diverse andere woningen loopt een aankoopproces. Het gaat in alle gevallen om rijen eengezinswoningen. Verkoop van aanbod uit totale woningvoorraad (Veere en Vlissingen): 2011: 18 woningen (0,9%) 2012: 34 woningen (1,7%) 2013: 23 woningen (1,2%) 2014: 26 woningen (1,4%)	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Ter compensatie voor onrendabele investeringen in de bestaande voorraad zal Woonburg max. 10% van de bestaande woningen verkopen.	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>Verkoopprogramma in zowel Veere als Vlissingen:2011: 260 woningen2012: 260 woningen2013: 260 woningen2014: 323 woningenPrestatiekrant 2013-2015:In Hof Kromwege zijn alle te verkopen gerenoveerde woningen verkocht (24 woningen). Ook de 6 kluswoningen zijn verkocht. Kopen naar Wens was niet van toepassing. In Oost-Souburg (exclusief Hof Kromwege) zijn in 2014 6 woningen verkocht met de formule Kopen naar Wens. In Vlissingen zijn 3 woningen verkocht. Eind 2012 zijn er 8 woningen aan zittende huurders verkocht in Vlissingen. Hierbij was Kopen naar Wens niet van toepassing.</p> <p>In 2011 is Woonburg gestart met de formule "Kopen naar Wens". Bij aankoop van een woning onder deze formule kan de koper kiezen voor een uitgestelde betaling van 30.000 euro. De koper hoeft dit bedrag pas aan Woonburg te betalen wanneer de woning wordt doorverkocht aan een volgende koper.</p>	<p>Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: 129 woningen worden aangeboden uit de woningvoorraad, waarvan 99 aan huurders in Vlissingen en 30 na renovatie van het Zwaantje (Souburg Zuid).</p> <p>Toegankelijk maken eigenwoningbezit voor starters.</p>	<p>7,0</p> <p>8,0</p>
Gemiddelde beoordeling		7,3

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>Investeringen in leefbaarheid in totaal (Vlissingen en Veere):</p> <p>Jaarverslag 2011: 212.998 euro (vastgoed gerelateerd), 44.974 euro (mens gerelateerd).</p> <p>Jaarverslag 2012: 157.604 euro (vastgoed gerelateerd), 39.731 euro (mens gerelateerd).</p> <p>Jaarverslag 2013: 175.632 euro (vastgoed gerelateerd), 34.907 euro (mens gerelateerd).</p> <p>Jaarverslag 2014: 7.774 euro (vastgoed gerelateerd), 17.816 euro (mens gerelateerd)</p>	<p>Investeren in leefbaarheid</p>	<p>7,0</p>
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Er is nog geen leefbaarheidsagenda opgesteld. Woonburg is begonnen met het opzetten van een project Buurtbemiddeling met vrijwilligers.</p> <p>In de visitatieperiode is tussen bijna 45.000 euro (2011) en bijna 18.000 euro (2014) uitgegeven aan mens gerelateerde leefbaarheidsactiviteiten, waaronder bewonersinitiatieven.</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg en de gemeente komen samen tot een concrete leefbaarheidsagenda. Onderdeel hiervan is het stimuleren van bewonersinitiatieven, waar Woonburg jaarlijks 25.000 euro ter beschikking stelt.</p>	<p>7,0</p>
<p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Het sociaal beheer voor het oplossen van overlast, vervuiling en vandalisme wordt door 2 woonconsulenten uitgevoerd.</p> <p>Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Vanuit het leefbaarheidsbudget heeft Woonburg oa gezorgd voor achterpadverlichting op 8 locaties en het afsluiten van portieken. In een aantal kernen is samen met bewoners een plan gemaakt voor het aanpakken van de leefbaarheid.</p>	<p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg pakt overlast adequaat en snel op.</p> <p>Prestatieafspraken Veere 2009-2011: Woonburg zal toezien op tuinonderhoud, achterpaden en brandgangen en zal beleid opstellen om onderhoud te stimuleren.</p>	<p>8,0</p> <p>7,0</p>

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Evaluatie prestatieafspraken Veere 2010-2011: Aanpak van een gezamenlijk woonfraudebeleid wordt begin 2011 gestart. Geen prestaties gevonden.	Prestatieafspraken Veere 2009-2011: t.a.v. illegale bewoning zullen de gemeente Veere en Woonburg streng optreden. Gezamenlijk woonfraudebeleid.	5,0
Geen prestaties gevonden.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: uitvoering van het 'Schoon, heel & veilig' beleid wordt door de corporaties ondersteund en operationele samenwerking gezocht.	6,0
Geen prestaties gevonden.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: de corporaties worden betrokken bij de Startnotitie 'Welzijn Nieuwe Stijl' dat betrekking heeft op ouderenwerk, jeugd- en jongerenwerk en leefbaarheid. De corporaties zetten nader te bepalen middelen in in het kader van Welzijn Nieuwe Stijl.	6,0
In 2012, 2013 en 2014 is in opdracht van Woonburg, de gemeente Vlissingen en l'escaut woonservice het belevingsonderzoek LEMON (LeefbaarheidsMonitor) uitgevoerd.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: eenmaal in de twee jaar houden de corporaties, de politie en de gemeente een gezamenlijke monitoring naar de leefbaarheid en veiligheid binnen de gemeentegrenzen.	9,0
Jaarverslag 2013: Bij overlast waarbij een gesprek met de veroorzaker niet helpt, wordt de klant doorverwezen naar Buurtbemiddeling Vlissingen of pakt de woonconsulent van Woonburg dit op. In de gemeente Vlissingen is samengewerkt met Porthos (centraal loket voor welzijn, zorg en opgroeien). De gemeente Veere, gemeente Vlissingen, de politie en Woonburg hebben een convenant getekend om extreme gevallen van woonoverlast gezamenlijk op te lossen.	Prestatieafspraken Vlissingen 2012-2015: Bij overlast door huurders wordt snel en kordaat ingezet op buurtbemiddeling, woonherkansing en de ketenaanpak woonoverlast.	8,0
Gemiddelde beoordeling		7,0



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas