



Visitatierapport

Woningbouwvereniging Reeuwijk



Utrecht, januari 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. R. Rijntjes (voorzitter)
De heer ing. P. Blankenstein
Mevrouw drs. S. Koolmees (secretaris)

Voorwoord

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

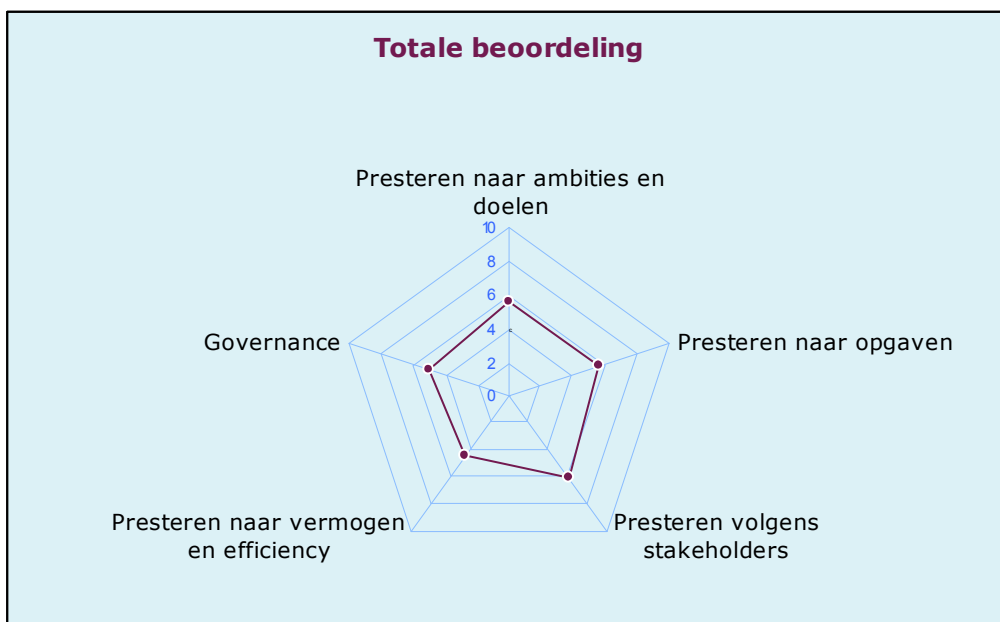
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In december 2009 heeft Woningbouwvereniging Reeuwijk te Reeuwijk opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen augustus 2010 en december 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 20 september, 4 en 5 oktober 2010.

Woningcorporatie Woningbouwvereniging Reeuwijk wordt gewaardeerd met het eindcijfer 5.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	6
Presteren naar opgaven	6
Presteren volgens stakeholders	6
Presteren naar vermogen en efficiency	4
Governance	5
Gemiddelde score	5

Op de onderdelen *presteren naar ambities en doelen*, *presteren naar opgaven* en *presteren volgens stakeholders* scoort de woningbouwvereniging voldoende. Op het onderdeel *presteren naar vermogen en efficiency* presteert Woningbouwvereniging Reeuwijk onvoldoende. Bij *governance* presteert zij bijna voldoende.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de woningbouwvereniging via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteert de commissie de prestatievelden in samenhang tot elkaar. In de navolgende hoofdstukken wordt op de

afzonderlijke onderdelen dieper ingegaan.

De commissie komt tot de conclusie dat Woningbouwvereniging Reeuwijk bij *presteren naar ambities en doelen* een voldoende scoort. De woningbouwvereniging richt zich op de volgende onderwerpen: huisvesten bijzondere doelgroepen, duurzaamheid, maatschappelijke betrokkenheid en de toekomstverkenning van de woningbouwvereniging. Binnen deze onderwerpen presteert zij in het algemeen naar behoren. Uitzondering hierop is de ambitie 'toekomstverkenning' die is ingezet om na te gaan op welke manier de vereniging haar toekomstige taken zo goed en professioneel mogelijk kan uitvoeren. De commissie concludeert dat de toekomstverkenning niet is uitgewerkt, terwijl dit urgent is. Woningbouwvereniging Reeuwijk is relatief een kleine organisatie met grote projecten op stapel. De woningbouwvereniging presteert op de overige drie ambities voldoende tot ruim voldoende. Ze werkt aan diverse lokale projecten op het vlak van huisvesting van bijzondere doelgroepen, leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en maatschappelijk vastgoed. De woningbouwvereniging zet hier prestaties neer die door haar omgeving worden gewaardeerd. Wel concludeert de commissie dat de beleidscyclus nog niet op orde is. De ambities missen concrete uitwerkingen in doelstellingen met een financiële onderbouwing. Er is een versterking nodig in de onderbouwing van beleid en strategie, het concreet formuleren van de doelstellingen en de monitoring van de geleverde prestaties. Gemiddeld is de waardering een 6.

Voor de commissie is zichtbaar geworden dat Woningbouwvereniging Reeuwijk over het algemeen haar taak, als het gaat om de prestatievelden binnen *presteren naar opgaven*, voldoende uitvoert. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft uiteenlopende activiteiten ontplooid de afgelopen jaren en zet prestaties neer op alle BBSH-velden om invulling te geven aan de lokale opgaven.

De woningbouwvereniging heeft een beeld van de opgaven in het werkgebied. Het kwantitatief in beeld brengen van de opgaven verdient nog aandacht. De woningbouwvereniging laat een bereidheid zien om bij te dragen aan lokale woonmaatschappelijke vraagstukken. De eigen bijdrage is niet concreet vastgelegd in lokale en regionale afspraken. De prestatieafspraken met de gemeente zullen naar verwachting worden vernieuwd in 2011, nadat de gemeente Reeuwijk en gemeente Bodegraven zijn gefuseerd.

De commissie constateert dat de corporatie haar kerntaak om te zorgen voor betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen serieus oppakt. De beschikbaarheid van betaalbare woningen is meer dan op orde. Voor het onderdeel 'leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten' scoort de corporatie een ruim voldoende. Klantgestuurd werken acht de Woningbouwvereniging Reeuwijk van belang en dit is terug te zien in de aandacht die de corporatie besteedt aan haar huurders. Op het gebied van leefbaarheid, zorg en welzijn spant de corporatie zich in om tot resultaten te komen. Zij luistert naar haar stakeholders en reageert op hun vragen en wensen. De onderdelen 'bouwproductie' en 'dorpsvernieuwing' waardeert de commissie met bijna voldoende. De woningbouwvereniging laat hier haar inzet zien, maar weet niet op alle gemaakte afspraken tot goede prestaties te komen. Dat betreft vooral de ontwikkelprojecten rond nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. De commissie constateert dat de monitoring van prestaties in het algemeen kan worden verbeterd. Gemiddeld komt de waardering op een 6.

Woningbouwvereniging Reeuwijk gaat open het gesprek tegemoet met haar stakeholders in het werkgebied. Er zijn samenwerkingsafspraken op projectniveau ter invulling van de behoeften van stakeholders. De commissie constateert dat aandacht nodig is om samen met stakeholders tot een verscherping van de ambities en opgaven te komen. Het komend jaar zal in het teken staan van een heroriëntatie van de toekomst van de woningbouwvereniging. Stakeholders geven aan dat zij hier graag goed over willen worden geïnformeerd. Het vertrek van de voorzitter van bestuur in 2011 leidt bij sommige stakeholders tot enige zorgen over het toekomstig presteren van de woningbouwvereniging.

Stakeholders typeren de corporatie veelal in termen als lokaal verankerd, betrokken, klantvriendelijk en kleinschalig. De beoordelingen van de stakeholders over de prestaties van Woningbouwvereniging Reeuwijk zijn wisselend van aard. Over de beheersmatige taken en prestaties van de woningbouwvereniging zijn stakeholders positief, over de ontwikkelcapaciteiten oordeelt de omgeving van de woningbouwvereniging negatiever. Er is zorg over de kwetsbaarheid van de organisatie door de beperkte omvang en het vertrouwen van sommige stakeholders in Woningbouwvereniging Reeuwijk als projectontwikkelaar is niet zo groot. De waardering komt bij *presteren volgens stakeholders* gemiddeld op een 6.

De woningbouwvereniging scoort onvoldoende op het veld *presteren naar vermogen en efficiency*. De commissie constateert dat de wisselende oordelen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting¹ duidelijk aantoont dat de corporatie onvoldoende strategisch handelt. Daarnaast weet de corporatie niet beleidsmatig te anticiperen op de vermogenspositie. Er is te weinig samenhang in de voorgenomen projecten rond nieuwbouw, maatschappelijk vastgoed, onderhoud en renovatie. De commissie stelt vast dat de corporatie niet de juiste instrumenten in handen heeft om op veilige en geborgde wijze haar vermogen in te zetten. De woningbouwvereniging heeft een beperkt eigen vermogen en er is geen heldere visie ontwikkeld op de rol die de woningbouwvereniging wil en kan vervullen in de toekomst in het werkgebied. De inzet van het vermogen wordt nu met name ingegeven door volkshuisvestelijke en relationele overwegingen, waarbij de financiële overwegingen te weinig uitgewerkt zijn. De commissie constateert dat het beperkte inzicht in de investeringsvoornemens (incl. verschillende scenario's, risico analyses en marktontwikkelingen) afbreukrisico met zich meebrengt. Van belang bij het in kaart brengen van de risico's en het op orde krijgen van het financiële kader van de woningbouwvereniging zijn de keuzes in de nog te formuleren woonvisie, prestatieafspraken en het te actualiseren strategisch voorraadbeleid. De waardering komt bij *presteren naar vermogen en efficiency* gemiddeld op een 4.

Op het vlak van *governance* constateert de commissie dat de woningbouwvereniging de wenselijkheid onderschrijft van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De commissie ziet dit in de praktijk nog te weinig uitgewerkt. De doelstellingen, strategie, financiering en beleid zijn vooraf niet helder geformuleerd, waardoor de verantwoording, tussentijds of achteraf, ook niet voldoende tot zijn recht komt. De commissie mist het structureel vormgeven van stakeholderbetrokkenheid bij het beleid en de strategie van Woningbouwvereniging Reeuwijk.

¹ van B1 naar C-oordeel, zie toelichting hoofdstuk 5 *presteren naar vermogen en efficiency*

De Raad van Toezicht (verder RvT) is het afgelopen jaar geheel vernieuwd. De commissie constateert dat de nieuwe RvT zich professioneel op wil stellen in het kader van governance. De nieuwe RvT heeft duidelijke beelden bij de wijze van toezicht houden en de taakopvatting van de corporatie in de toekomst. Toch staat de statutaire structuur een adequate aanpak van de problemen in de weg. In de praktijk zijn er twee toezichthoudende organen. De algemene ledenvergadering (verder ALV) die de bevoegdheden heeft en de RvT die inmiddels de capaciteit en de kennis heeft, maar de bevoegdheden ontbeert. Terugkijkend naar de afgelopen vier jaar concludeert de commissie dat een scherpe visie op toezicht en een heldere taakafbakening van bestuur en de toezichthoudende organen ontbrak. Gemiddeld waardeert de commissie dit onderdeel met een 5.

Recensie

Woningbouwvereniging Reeuwijk is een lokaal verankerde corporatie die haar kerntaken oppakt en prestaties neerzet op de BBSH-velden. De woningbouwvereniging is zich bewust van haar rol op het gebied van de beschikbaarheid van woningen voor haar primaire doelgroep, het leveren van de juiste kwaliteit van diensten en producten, het bijdragen aan de bouwproductie en de dorpsvernieuwing. De woningbouwvereniging heeft daartoe projecten opgezet. Samen met haar stakeholders werkt Woningbouwvereniging Reeuwijk aan de invulling van de opgaven. Zij reageert op impulsen vanuit de omgeving en probeert op wensen van stakeholders in te spelen. Haar strategie en beleid zijn met name vraaggestuurd. In de realisering en uitvoering van projecten streeft zij efficiency na, maar risico's worden niet goed ingeschat, waardoor kosten niet altijd efficiënt zijn en er forse risico's worden gelopen.

De visitatiecommissie stelt vast dat Woningbouwvereniging Reeuwijk een organisatie in transitie is. De woningbouwvereniging is zich meer bewust aan het worden van haar eigen doelen en mogelijkheden. De organisatie is een goede verhuurder en beheerder die zich steeds meer wil ontwikkelen in de richting van een maatschappelijk breder georiënteerde corporatie. Zij investeert zowel in de fysieke omgeving als in sociale en maatschappelijke vraagstukken. De stappen, die zij zet als projectontwikkelaar, geeft aan dat er een professionaliseringsslag nodig is binnen de organisatie. Zij ambieert meer helderheid in de verschillende rollen en taken van het bestuur, de werkorganisatie, de raad van toezicht en de algemene ledenvergadering. De woningbouwvereniging kijkt naar haar toekomst en verkent de mogelijkheden voor vernieuwing. De urgentie om transparanter te opereren en verantwoording af te leggen aan de omgeving wordt onderkend. Tijdens het visitatiegesprek van 20 september 2010 is medegedeeld dat er stappen zouden worden gezet in het proces van organisatieverandering, professionalisering en aanpassing van de statuten. Tijdens het eindgesprek van 2 december werd meegedeeld dat deze stappen daadwerkelijk gezet zijn. De commissie heeft op dat moment gevraagd naar onderliggende stukken die daarna zijn aangeleverd. Hieruit blijkt dat deze stukken, hoewel nog niet bestuurlijk vastgesteld reeds van juni 2010 dateren. In het onlangs aan de commissie ter beschikking gestelde externe rapport worden conclusies getrokken zoals die ook in het visitatierapport staan vermeld. Daarmee is er voor de commissie geen aanleiding het visitatierapport inhoudelijk of procesmatig aan te passen.

De commissie stelt vast dat Woningbouwvereniging Reeuwijk open probeert te zijn naar haar stakeholders. De woningbouwvereniging kan nog meer communiceren met haar stakeholders over wat zij voor de komende jaren ambieert en in welke ontwikkelingen zij wel of niet wil en kan participeren. Doordat gemeente Reeuwijk per 1 januari 2011 fuseert met de gemeente Bodegraven en de voorzitter van bestuur ook aangegeven heeft af te treden in 2011, zijn stakeholders benieuwd wat deze veranderingen voor de woningbouwvereniging betekenen. De commissie constateert dat de corporatie haar ambities en plannen concreter dient uit te werken in financieel en organisatorisch opzicht, om zo haar stakeholders helderheid te verschaffen over de te verwachten prestaties de komende jaren.

De commissie concludeert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk een lokaal verankerde en maatschappelijk betrokken organisatie is die zich realiseert dat zij een nieuwe fase in haar ontwikkeling moet ingaan.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Corporatie Woningbouwvereniging Reeuwijk en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Woningbouwvereniging Reeuwijk	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar ambities en doelen	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
3 Presteren naar opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	23
3.3 Conclusies en motivatie	24
4 Presteren volgens stakeholders	29
4.1 De stakeholders van Woningbouwvereniging Reeuwijk	29
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	29
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	32
4.4 Conclusies en motivatie	32
5 Presteren naar vermogen en efficiency	37
5.1 Kerngegevens	37
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	38
5.3 Efficiency	39
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	40
5.5 Conclusies en motivatie	40
6 Governance	43
6.1 Beschrijving organisatiestructuur	43
6.2 Beoordeling visitatiecommissie: governance	44
6.3 Conclusies en motivatie	44
7 Scorekaarten	49
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	55
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	57
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	65
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	69
Bijlage 5 Definities	95

1 Corporatie Woningbouwvereniging Reeuwijk en het werkgebied

1.1 De visitatie

In december 2009 heeft Woningbouwvereniging Reeuwijk te Reeuwijk opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen augustus 2010 en december 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 20 september, 4 en 5 oktober 2010.

De visitatiecommissie bestond uit drs. Reinoud Rijntjes (voorzitter), ing. Peter Blankenstein en drs. Sera Koolmees (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningbouwvereniging Reeuwijk de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren dat zij zich wil verantwoorden voor haar prestaties naar haar stakeholders. Bovendien wil zij leren van haar stakeholders en van een onafhankelijke beoordeling door de visitatiecommissie voor haar toekomstig presteren.

De visitatie betreft de periode 2005-2009 en 2010-2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 4.

1.2 Woningbouwvereniging Reeuwijk

De Woningbouwvereniging Reeuwijk is opgericht op 25 oktober 1961. De vereniging is toegelaten in de zin van de Woningwet bij Koninklijk Besluit van 1 juni 1962. Woningbouwvereniging Reeuwijk bestaat uit in vier kernen met in totaal 1.048 woningen: Driebruggen (132 woningen), Reeuwijk-Brug (753 woningen), Reeuwijk-Dorp (72 woningen) en Waarder (91 woningen). Deze kernen samen tellen 12.662 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn de gemeente Reeuwijk, woningcorporatie Mozaïek Wonen, huurders, leden en Stichting Kerverland. Mozaïek Wonen beheert 9.500 verhuureenheden in Gouda, Bodegraven en Moordrecht (8.500 in eigendom) en stichting Kerverland beheert 45 woningen in Waarder.

Formeel is het hoogste orgaan van de Woningbouwvereniging Reeuwijk de algemene ledenvergadering (ALV). Op de ALV worden de leden van het bestuur benoemd. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging en bepaalt het te voeren beleid. Het bestuur is verantwoordelijk voor het aannemen en ontslaan van het personeel. De leiding van de corporatie berust bij drie leden van het bestuur, die het dagelijks bestuur vormen. De uitvoerende leiding is in handen van het Hoofd van Dienst. Daarnaast heeft de vereniging een raad van toezicht (RvT). Het interne toezicht (RvT) bestaat uit drie raadsleden. Het bestuur bestaat uit vier leden. Geen van de leden van het bestuur of de raad van toezicht zijn huurder. De werkorganisatie Woningbouwvereniging Reeuwijk telt negen medewerkers; in totaal 7,25 fte.

1.3 Het werkgebied

Woningbouwvereniging Reeuwijk is werkzaam in de gemeente Reeuwijk in de provincie Zuid-Holland. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied wat op relatief korte afstand ligt van Gouda en Rotterdam. Woningbouwvereniging Reeuwijk bezit en beheert woningen in de kernen Waarder, Driebruggen Reeuwijk-Brug, Sluipwijk en Reeuwijk-Dorp. De woningmarkt in dit gebied is als volgt: 75 procent bestaat uit koopwoningen en 25 procent bestaat uit huurwoningen. De betaalbaarheid van de woningen is als volgt: 37 procent goedkoop, 48,9 procent betaalbaar en 14,1 procent van de huurwoningen valt in de categorie dure huur / vrije sector.

Het woningbezit stamt uit verschillende bouwperiodes; 14,6 procent uit de periode 1945-1959, 40,2 procent uit de periode 1960-1969, 21,8 procent uit 1970-1979, 13,4 procent uit 1980-1989 en 8,5 procent sinds de jaren negentig (CFV 2009)

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 10, dat wil zeggen corporaties met stabiele portefeuille. Wanneer Woningbouwvereniging Reeuwijk wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit 38 corporaties uit deze categorie.

Op 1 januari 2011 fuseert de gemeente Reeuwijk met de gemeente Bodegraven. Tezamen zullen zij ruim 32.000 inwoners tellen.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

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

2.1 Missie en ambities

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft de volgende missie en ambities verwoord in haar beleidsplan 2010-2013: *'Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft als primaire doelstelling het realiseren van goede huisvesting voor die bewoners die door de overheid als doelgroep van beleid worden gezien'*.

De corporatie heeft samenvattend gesteld vier ambities. De ambities worden achtereenvolgens geformuleerd en kort uitgewerkt.

- huisvesten bijzondere doelgroepen

De corporatie richt zich met name op ouderen en starters. Woningen worden waar mogelijk levensloopbestendig gebouwd en daarnaast streeft de corporatie ernaar om maandelijks minimaal één woning vrij te geven voor starters.

- duurzaamheid

Op het terrein van beheer en onderhoud neemt woningbouwvereniging Reeuwijk stappen in de verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Energiebesparing en veiligheid zijn kernbegrippen. Daarnaast staat een reductie van de uitstoot van CO² op de agenda. Bij nieuwe projecten worden alternatieve energiebronnen bestudeerd.

- maatschappelijke betrokkenheid

Bij deze ambitie zijn leefbaarheid en veiligheid belangrijke begrippen. De corporatie wil middels haar beleidskeuze inhoud geven aan de maatschappelijke betrokkenheid. Woningbouwvereniging Reeuwijk geeft dit onder meer vorm door haar inzet bij: het project buurtbemiddeling, het Fonds Leefbaarheid en het creëren van een veilige leefomgeving. De corporatie zet tevens in op het creëren van maatschappelijk vastgoed.

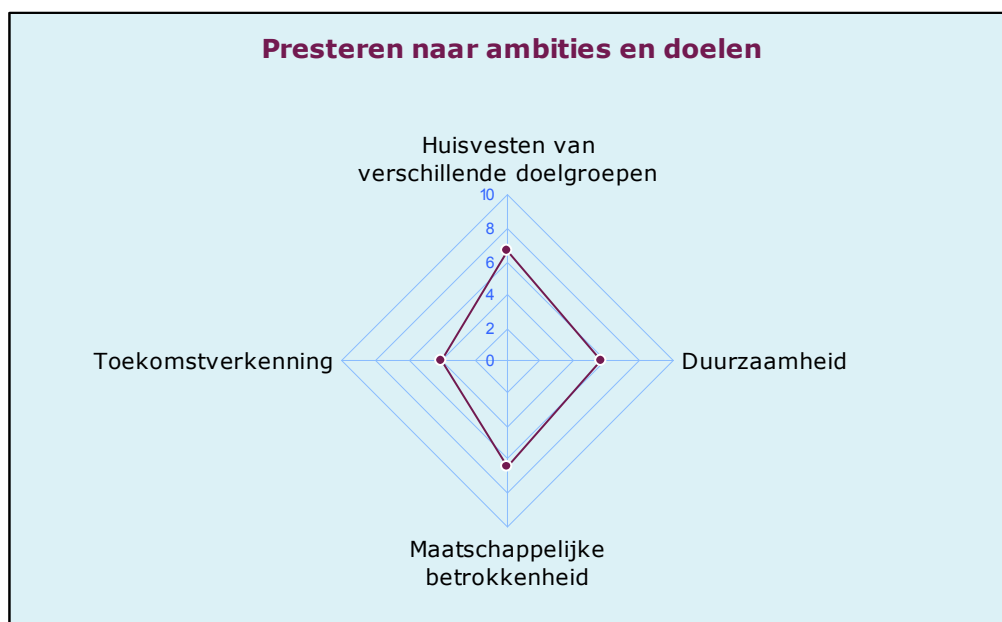
- toekomstverkenning

De toekomstoriëntatie is ingezet om na te gaan op welke manier de vereniging haar toekomstige taken zo goed en professioneel mogelijk kan uitvoeren. De voorgenomen fusie van de gemeente Reeuwijk met de gemeente Bodegraven per 1 januari 2011 speelt een rol in deze toekomstverkenning, evenals het besluit van de voorzitter van bestuur om in 2011 af te treden.

Ten aanzien van deze ambities heeft de commissie de realisatie getoetst. In bijlage 4 is hiervan het resultaat opgenomen. In de volgende paragraaf treft u de beoordeling van de commissie aan.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen

De beoordeling van het onderdeel 'presteren naar ambities' is in het overzicht weergegeven. De commissie constateert op basis van de documentatie en de visitatiegesprekken dat de visie op de eigen ambities en de feitelijke prestaties voldoende is. De corporatie scoort gemiddeld een 6 (voldoende) op het 'presteren naar ambities en doelen'. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 2.3.



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesten van verschillende doelgroepen	6,6
Duurzaamheid	5,7
Maatschappelijke betrokkenheid	6,4
Toekomstverkenning	4,0
Gemiddelde score	6

2.3 Conclusies en motivatie

Woningbouwvereniging Reeuwijk presteert voldoende als het gaat om haar ambities en doelen. Haar feitelijke prestaties dragen voldoende tot ruim voldoende bij aan de realisatie van haar ambities op de onderdelen 'huisvesten van verschillende doelgroepen' en 'maatschappelijke betrokkenheid'. Op het vlak van duurzaamheid scoort de corporatie bijna voldoende. Het onderdeel 'toekomstverkenning' scoort onvoldoende. De woningbouwvereniging is hier nog volop mee bezig.

Huisvesten van verschillende doelgroepen

De woningbouwvereniging Reeuwijk richt zich op verschillende doelgroepen die zij

heeft benoemd in haar beleidsplan (beleidsplan 2010-2013). Het betreft onder andere huishoudens met een laag inkomen, startende huishoudens die slechts met steun een woning kunnen kopen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, ex-psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden, dak- en thuislozen, asielzoekers en senioren. Als het gaat om het huisvesten van doelgroepen constateert de commissie dat Woningbouwvereniging Reeuwijk voor starters en voor senioren presteert door specifiek voor deze groepen woningen toe te wijzen dan wel te ontwikkelen (zie bijlage 4 voor de kwantitatieve gegevens). Voor de andere doelgroepen is het minder duidelijk wat de voorgenomen plannen zijn van de woningbouwvereniging. De commissie constateert dat de woningbouwvereniging zich ook in de toekomst wil inspannen om tot prestaties te komen voor senioren en starters. Het project op de Maxima locatie in Waarder is gericht op de bouw van levensloopbestendige woningen om zo een bijdrage te leveren aan de huisvesting voor senioren. Het ontwikkelen van passende huisvesting voor ouderen ziet de corporatie als een belangrijke ambitie. Niet alleen omdat dit voorziet in de woningbehoefte van senioren. Ook omdat de woningbouwvereniging hiermee de doorstroming wil bevorderen en woningen beschikbaar wil krijgen voor gezinnen. De woningbouwvereniging wil verder ook deels voor mensen met een hoger inkomen bouwen om de projecten financieel haalbaar te maken.

Starters kunnen momenteel gebruik maken van de 'koop-goedkoop' regeling² om met korting een koopwoning te financieren. De woningbouwvereniging wil hiermee doorgaan in de nabije toekomst. De commissie constateert dat de corporatie een financiële bijdrage levert om starters te stimuleren een woning te kopen. De commissie waardeert deze ambitie met een 6,6. Wel vraagt de commissie aandacht voor de in haar ogen forse financiële implicaties.

Duurzaamheid

Kenmerkend voor de woningvoorraad van Woningbouwvereniging Reeuwijk is het relatief grote aandeel van naoorlogse woningen en flats (62 procent jaren 60-70). De woningbouwvereniging heeft haar woningen goed onderhouden in de jaren dat zij beperkt kon bouwen en ontwikkelen. Met ingang van 2009 wordt bij mutatie iedere woning voorzien van een energielabel.

De commissie ziet dat de woningbouwvereniging stappen zet om deze ambitie in te vullen. Uit de jaarverslagen blijkt dat zij investeert in vernieuwing van cv ketels, badkamers en keukens en isolerende maatregelen (zie bijlage 4 voor de feitelijke prestaties). De onderhoudswerkzaamheden vinden plaats bij mutatie of op afspraak bij zittende bewoners. Ook in de begroting van 2010 geeft de woningbouwvereniging een opsomming van geplande onderhoudswerken, waaronder het vernieuwen van 35 ketels, 28 badkamers, 76 keukens en 12 dakvervangingen. De commissie merkt op dat de woningbouwvereniging niet planmatig te werk gaat en dat de onderhoudskosten daarmee beperkt geprognosticeerd worden in de onderhoudsbegroting. Het gevolg is dat niet structureel naar levensduur aspecten

² Koop Goedkoop is een initiatief van woningcorporaties om huishoudens te ondersteunen met de aanschaf van hun woning. De corporatie geeft een korting op de aanschaf middels een erfpachtconstructie. Voor de grond betaalt de koper een maandelijkse vergoeding, die laag begint en in tien jaar tijd groeit.

wordt gekeken. Wel is vastgelegd dat klanten ook tussentijds om onderhoud en verbetering kunnen vragen, zonder dat de woning muteert.

De woningbouwvereniging geeft in haar beleidsplan (2010-2013) aan dat zij meer systematiek wil aanbrengen in haar meerjarenonderhoudsbeleid. Duurzaamheid, energiebesparing en veilig wonen zijn daarbij kernbegrippen. De commissie mist een concrete uitwerking van deze ambitie. De woningbouwvereniging geeft bijvoorbeeld aan de CO2 uitstoot te willen reduceren met 20 procent, maar maakt onvoldoende zichtbaar hoe zij aan deze doelstelling wenst te werken. In de meerjarenraming (2011-2019) staan globaal een aantal voorgenomen energiebesparende maatregelen. De incidentele aard van de prestaties leidt ertoe dat de commissie deze ambitie waardeert met een 5,7.

Maatschappelijke betrokkenheid

Woningbouwvereniging Reeuwijk wil actief zijn op het terrein van maatschappelijk vastgoed. De commissie constateert dat de woningbouwvereniging bereid is een rol op zich te nemen in het investeren en ontwikkelen van gebouwen met een maatschappelijke functie. Het betreft een winkel in Driebruggen ter vervanging van een huidige supermarkt en mogelijk een servicepunt van de gemeente. Uit het oogpunt van de leefbaarheid voor de kern Driebruggen wil de woningbouwvereniging de winkel in eigendom nemen en exploiteren. Ook is de woningbouwvereniging in gesprek over investeringen met de gemeente voor een medisch cluster in Reeuwijk-Brug vanuit eenzelfde maatschappelijke visie op de leefbaarheid van een kleine kern. Op de Maxima locatie in Waarder is de woningbouwvereniging de ontwikkelaar van de brede school en peuterspeelzaal. Er zijn hier initiatieven rond de 'huiskamer van Waarder' en een mortuarium. De woningbouwvereniging zet zich ook in vanuit haar maatschappelijke rol om stimulerende koopmaatregelen aan te bieden aan huurders en bewoners. De commissie constateert dat de woningbouwvereniging zeer maatschappelijk betrokken is en zich op dit vlak ambitieus opstelt. De commissie constateert dat de woningbouwvereniging met veel projecten gelijktijdig bezig is. Haar begaandheid met de lokale omstandigheden en haar maatschappelijke betrokkenheid leidt ertoe dat het voor de organisatie soms moeilijk is de activiteiten op dit terrein af te bakenen. De commissie waardeert deze ambitie met een 6,4.

Toekomstverkenning

De corporatie bereidt zich voor op haar toekomst middels een intervisietraject. Onder begeleiding van een extern deskundige is in gesprekken met het bestuur, RvT en personeel geïnventariseerd hoe de mogelijkheden, kansen en wensen zijn voor de toekomst.

De fusie van de gemeenten zal de woningmarkt en de positie van Woningbouwvereniging Reeuwijk beïnvloeden. Woningbouwvereniging Reeuwijk is tot nu toe actief in een beperkt deel van de nieuw te vormen gemeente en zal binnen de nieuwe gemeente een collega-corporatie hebben (MozaiekWonen). De mogelijkheid bestaat om er voor te kiezen het werkgebied niet meer te begrenzen tot de huidige gemeente Reeuwijk, maar in de hele nieuwe gemeente werkzaam te zijn. Een eerste gezamenlijk project met MozaiekWonen (Bodegraven) en de nieuwe gemeente wordt de nieuwe huisvestingsverordening met de spelregels en toewijzingsregels voor huurwoningen.

Woningbouwvereniging Reeuwijk onderzoekt in het intervisietraject hoe zij in de toekomst verder wil, zelfstandig, in samenwerking of via een fusie. Hierbij zal aandacht worden besteed aan factoren als de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2011, de positie van Woningbouwvereniging Reeuwijk in de nieuwe gemeente, de financiële vooruitzichten, en de ambities in de toekomst. Zij spreekt hierover met verschillende belanghebbers. Een delegatie uit het bestuur heeft bij een aantal collega's gesprekken gevoerd over hun bestuursmodel en hoe dit in de praktijk bevalt. In 2009 zijn de uitkomsten van de bezoeken besproken met het voltallige bestuur en met de Raad van Toezicht. De intentie is om het onderzoek naar de interne ontwikkeling naar verwachting in 2010 af te ronden.

De commissie hoort terug van het bestuur dat zij voornemens is om Woningbouwvereniging Reeuwijk zelfstandig door te laten gaan. De huidige organisatiestructuur wil zij wijzigen, omdat deze niet als voldoende constructief wordt ervaren. Er is nog geen eenduidig beeld over hoe de vernieuwing er precies uit moet gaan zien. De commissie constateert dat de toekomstverkenning niet is uitgewerkt, terwijl dit urgent is. De commissie constateert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk relatief een kleine organisatie is met grote projecten op stapel. De woningbouwvereniging gaat risicovolle projecten aan, terwijl de organisatie midden in de toekomstverkenning zit. De commissie constateert dat de organisatie deze ambitieuze projecten niet professioneel aan kan. De kwetsbaarheid van de organisatie is groot. Het aankomende vertrek van de voorzitter van bestuur, de verwachte wijziging in de relatie met de gemeente en de eventuele verandering in organisatiestructuur komen hier nog eens bij. De commissie waardeert dit onderdeel dan ook met een 4,0.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

In het algemeen geldt dat de commissie de ambities meer verbonden zou willen zien aan een strategische beleidsvisie en uitgewerkte plannen en voorgenomen activiteiten. De operationalisering van de ambities in concrete doelen en de vertaling ervan in een financiële onderbouwing heeft naar de mening van de commissie onvoldoende plaatsgevonden en is voor verbetering vatbaar. Zo is bijvoorbeeld de ambitie 'duurzaamheid' weinig uitgewerkt in doelstellingen en voorzien van een financiële onderbouwing.

De toetsing van de realisatiemogelijkheid en wenselijkheid van de plannen ontbreekt of is niet voldoende van kwaliteit. De commissie constateert dat de woningbouwvereniging haar beleidsplan nog niet voldoende heeft vertaald in operationele plannen.

De corporatie wil zich op vele fronten tegelijk inzetten, maar schat de risico's en organisatorische capaciteit niet goed in. Bij de uitvoering van projecten ondervindt de woningbouwvereniging dan problemen in het bijsturen van de plannen en prestaties. Ook achteraf kan de corporatie beter checken of de prestaties in lijn liggen met de voorgenomen ambities en doelen, om vervolgens haar procedures aan te scherpen. De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

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

3 Presteren naar opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De dorpskernen waar de woningvoorraad van de Woningbouwvereniging Reeuwijk zich bevindt, liggen in de gemeente Reeuwijk (inwoneraantal 13.000). De gemeente Reeuwijk en Woningbouwvereniging Reeuwijk hebben in 2005 prestatieafspraken gemaakt. De afspraken tussen Woningbouwvereniging Reeuwijk en gemeente zijn aan actualisering toe. Hier staat bijvoorbeeld in dat de gemeente en de woningbouwvereniging er voor zorgen dat er minimaal 600 woningen in de sociale sector moeten blijven. Uit gesprekken met zowel stakeholders als de corporatie zelf blijkt dat men niet naar dit minimum streeft en dat de afspraken dringend aan vernieuwing toe zijn.

De gemeente Reeuwijk fuseert op 1 januari 2011 met de gemeente Bodegraven (19.000 inwoners). De afgelopen jaren is er geen woonvisie opgesteld. Naar verwachting gaat de nieuwe gemeente, Woningbouwvereniging Reeuwijk en collega-corporatie Mozaïek Wonen in 2011 aan de slag met de woonvisie en prestatieafspraken.

Als het gaat om toekomstige ontwikkelingen in Reeuwijk is Woningbouwvereniging Reeuwijk gebonden aan landelijk en provinciaal beleid. Groei in het Groene Hart was slechts beperkt mogelijk, alleen binnen de bebouwingscontouren. Het aankopen van grond was een moeizame kwestie voor de woningbouwvereniging, omdat Reeuwijk een dure gemeente was van Zuid Holland met hoge grondprijzen. Er is tussen de gemeente en de woningbouwvereniging afgesproken dat ongeveer dertig procent van de nieuwbouw in de sociale huur zou gaan. De laatste vijf jaar is de categorie 'sociale huur' uitgebreid met 'sociale koop'. Om deze beperkte groei naar wens van de bewoners in te vullen, is in 2008 een Woonbehoeftenonderzoek gehouden. Daaruit bleek dat starterwoningen, seniorenwoningen en appartementen het meest gewenst zijn. Er is behoefte aan betaalbare huurappartementen voor senioren en betaalbare huur/koopwoningen voor starters.

Uit de volgende documenten kunnen opgaven herleid worden:

Document: Woningbehoefteonderzoek Reeuwijk (RBOI, 2008)

- Over de periode 1995-2007 bestond de nieuwbouw gemiddeld uit twintig procent huurwoningen en tachtig procent koopwoningen. Het aandeel koopwoningen is relatief hoog in vergelijking met Nederland, maar heel gangbaar in gemeenten met vergelijkbare omvang.
- Er is een laag aanbod aan starterwoningen, terwijl de vraag naar betaalbare woningen voor starters hoog is.
- Senioren vragen aandacht voor ruime appartementen (100m²) in de prijsklasse van 250.000 euro,- en 350.000 euro.

- Acht procent van de huurders geeft met zekerheid aan dat, indien de mogelijkheid zich zou voordoen, ze de huidige woning wensen te kopen.
- 43 Procent van de verhuiscandidate wenst een nieuwbouwwoning. Een groot deel van de starters zoekt een bestaande woning. 55 Procent van deze groep heeft de voorkeur voor een koopwoning.
- Uit conclusies blijkt dat in de huursector de inzet overwegend op appartementen en seniorenwoningen zou moeten zijn, waarvan zo'n 75 procent in de sociale sector.
- Uit conclusies blijkt dat het aandeel huurwoningen in de toekomstige woningvoorraad bij voorkeur vergroot dient te worden. Het percentage ligt nu op 25 procent.
- Uit conclusies blijkt dat er een zekere terughoudendheid dient te zijn met betrekking tot het bouwen van eengezinswoningen.

Document: Stichting Seniorenraad Reeuwijk (PPT presentatie)

- Aantal senioren in Reeuwijk 4.252 (2.835 huishoudens). Reeuwijk heeft momenteel 540 seniorenwoningen. De stichting raamt het tekort op 360 woningen. Ze gaat uit van een huidige vraag van 28 seniorenwoningen per jaar. Hierbij hanteren ze de leeftijdsgrens van 75+ voor de instroom voor een seniorenwoning.

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft in het kader van de nieuwbouwpoging een aantal projecten opgezet:

- Wiericke Weide Driebruggen: achttien eengezinswoningenvoor starters. Deze woningen vallen in regeling Koop Goedkoop (oplevering 2010)
- Wiericke Driebruggen: vier starterwoningen indien kopers kiezen voor Koop Goedkoop constructie zal Woningbouwvereniging Reeuwijk de grond in eigendom nemen.
- Maximalocatie fase 1: appartementen voor senioren, een school, een peuterspeelzaal en een Buiten Schoolse Opvang (BSO)
- Maximalocatie fase 2: circa 32 levensloopbestendige huur appartementen en circa 30 koop appartementen.
- Maximalocatie fase 3: invulling wordt nog nader onderzocht.
- Van Staverenstraat: 23 appartementen, mix van 50 procent koop en 50 procent huur (zowel volledig eigendom als KoopGoedkoop en KoopGarant zijn mogelijk).
- Miereakker met 28 appartementen, in principe voor senioren. Mix van 50 procent koop en 50 procent huur.
- Winkel in Driebruggen (in 2010 worden hierover de gesprekken met de gemeente voortgezet).

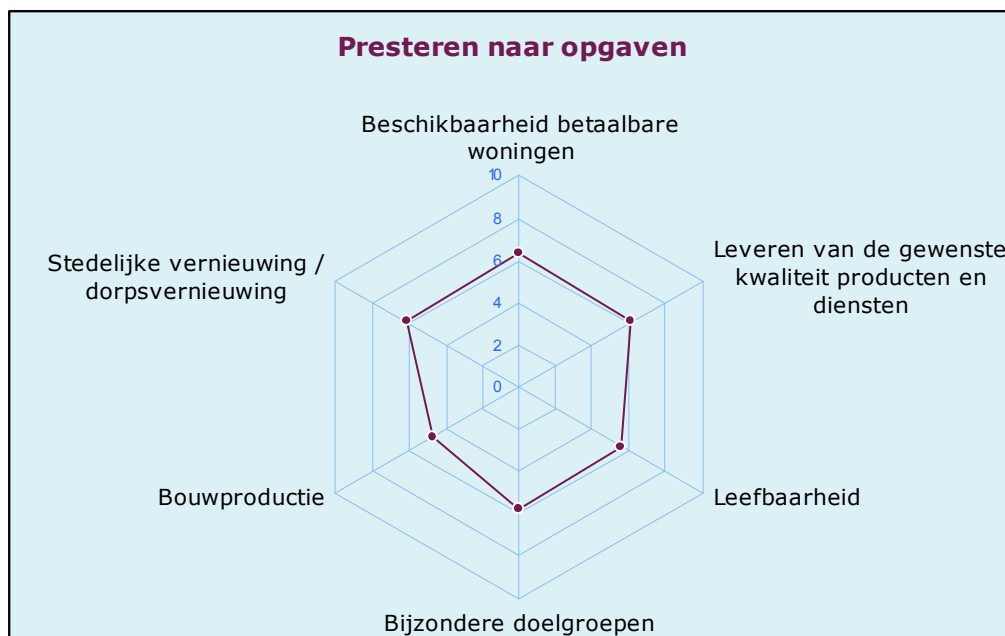
Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Reeuwijk nog andere plannen benoemd naar aanleiding van de opgaven in het werkgebied:

- Er wordt minimaal één woning per maand toegewezen aan starters.
- Mits de financiële situatie van Woningbouwvereniging Reeuwijk dit toelaat worden zowel nieuwbouwwoning als bestaand bezit aangeboden ter bevordering van het eigen woning bezit. De corporatie biedt alle drie de koopvormen aan. Uiteraard geldt dit alleen voorwoningen die als sociaal gelabeld zijn.
- Bij nieuwbouw woningen zet Woningbouwvereniging Reeuwijk in op het bouwen van levensloop bestendige woningen en/of appartementen. Daarnaast zijn in

principe alle nieuwbouwwoningen multifunctioneel, tenzij deze woningen specifiek voor starters worden aangemerkt.

- Woningbouwvereniging Reeuwijk zal in beperkte mate woningen in de markt zetten met een hogere huur of koopprijs. Dit in het kader van het tegengaan van het zogeheten 'scheef wonen'.
- Woningbouwvereniging Reeuwijk spant zich in om de CO2 uitstoot in de bestaande voorraad te verminderen. Duurzaamheid is een belangrijk thema, al heeft de woningbouwvereniging te kennen gegeven hier geen voortrekkersrol in te vervullen.
- Woningbouwvereniging Reeuwijk zet in op de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.
- Woningbouwvereniging Reeuwijk investeert cq. ondersteunt in buurtbemiddeling.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,3
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6,1
Leefbaarheid	5,6
Bijzondere doelgroepen	5,8
Bouwproductie	4,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,1
Gemiddelde score	6

3.3 Conclusies en motivatie

Voor de commissie is zichtbaar geworden dat Woningbouwvereniging Reeuwijk over het algemeen haar taak, als het gaat om de prestatievelden binnen Presteren naar opgaven, voldoende uitvoert. Voor het onderdeel 'leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten' scoort de corporatie een ruim voldoende. De onderdelen 'beschikbaarheid betaalbare woningen', 'leefbaarheid' en 'bijzondere doelgroepen' scoren een voldoende. De onderdelen 'bouwproductie' en 'dorpsvernieuwing' waardeert de commissie met bijna voldoende. Hieronder licht de commissie de oordelen verder toe.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Uit de jaarverslagen en uit de Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) gegevens blijkt dat Woningbouwvereniging Reeuwijk op het gebied van beschikbaarheid betaalbare woningen voldoende presteert. Haar kernactiviteit ziet Woningbouwvereniging Reeuwijk in het huisvesten van mensen die de minste kansen op de woningmarkt hebben; vanwege hun inkomenspositie of vanwege andere persoonlijke omstandigheden. Een groot deel van de woningvoorraad valt binnen de goedkope (37 procent) en betaalbare voorraad (48,9 procent). De voorraad betaalbare woningen vertoont in de periode 2005 – 2009 een daling, van 1029 woningen in 2005, 1003 woningen in 2008, naar 899 eind 2009. Het percentage woningbezit goedkoop/ betaalbaar (<huurtoeslaggrens) komt daarmee op 85,9 procent in 2009.

Huurwoningen in de dure en vrije sector betreft 14,1 procent van de woningvoorraad. De huurverhoging per 1 juli 2009 heeft maximaal 2,5 procent bedragen.

Met de gemeente Reeuwijk is afgesproken (in de prestatieafspraken 2005) dat Woningbouwvereniging Reeuwijk zorg draagt voor een kernvoorraad van minimaal 600 woningen. De commissie constateert dat de woningbouwvereniging hier aan voldoet. Eind 2009 bedraagt de kernvoorraad 899 woningen tot de aftoppingsgrens huurtoeslag en een woning met een hogere huurprijs die gelabeld is voor bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten en senioren. Er wordt geconstateerd dat Woningbouwvereniging Reeuwijk in de achterliggende jaren beschikt over de volgens de opgaven vereiste hoeveelheid betaalbare woningen. Wel stelt de commissie vast dat er wederom niet een echt inzicht bestaat in de volkshuisvestelijke behoefte en in de monitoring van de ontwikkelingen. De prestatieafspraken die hier de basis toe vormen zijn aan actualisering toe.

Ten aanzien van de betaalbaarheid merkt de commissie op dat Woningbouwvereniging Reeuwijk een aanmerkelijk lagere huur rekent dan haar referentiegroep: in 2008 is dat 61,0 procent van de maximaal toegestane huur voor Woningbouwvereniging Reeuwijk tegenover gemiddeld 68,1 procent van de corporaties in de referentiegroep (landelijk 71,0 procent). De corporatie verhoogt dit percentage bij mutatie naar 70-75%. De commissie waardeert het presteren op dit veld met een 6,3.

Leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten

Jarenlang is Woningbouwvereniging Reeuwijk gericht geweest op het goed onderhouden van de woningvoorraad (er was immers weinig ruimte om te bouwen en te ontwikkelen). De rol van beheerder ligt de woningbouwvereniging goed. Momenteel is de woningbouwvereniging door de gemeente gevraagd om de technische dienst en huismeesterschap op zich te nemen in de nieuwe Multifunctionele Accommodatie in Reeuwijk-dorp.

Vrijwel alle woningen van woningbouwvereniging (78,7 procent van het bezit bestaat uit eengezinswoningen) liggen in goed onderhouden wijken, waardoor de noodzaak voor fysieke ingrepen klein is (gegevens CFV). Het woningbezit stamt uit verschillende bouwperiodes; 14,6 procent uit de periode 1945-1959, 40,2 procent uit de periode 1960-1969, 21,8 procent uit 1970-1979, 13,4 procent uit 1980-1989 en 8,5 procent sinds de jaren negentig. Stakeholders geven aan dat het woningbezit van Woningbouwvereniging Reeuwijk er goed bij staat. Huurders kunnen aanpassingen aanvragen en per woning wordt er onderhoud gepleegd. Deze aanpak is voor de huurders efficiënt. Vanuit organisatorisch oogpunt is deze vraaggestuurde onderhoudsaanpak wellicht te individueel van opzet om kostenefficiënt te zijn. In het kader van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) zijn in 2005 alle complexen bekeken op aspecten als verhuurbaarheid, onderhoudstoestand, marktaspecten en dergelijke. Bij de kwaliteit van de voorraad wordt niet alleen gekeken naar de bouwtechnische staat, maar ook aan het aanpassen van woningen aan deze tijd. De woningbouwvereniging wil moderne woningen aanbieden aan haar klanten (beleidsvisie). Vervolgens is de toekomststrategie vastgelegd van de woningen. Het SVB is mede sturend geweest bij de keuze van de te verkopen woningen. De commissie constateert dat het SVB als instrument slechts beperkt wordt gehanteerd. Er gaat in deze vorm geen indicatie voor strategisch beleid uit en er zijn geen scenario's waarin beslisvarianten zijn doorgerekend. Er is ook geen strakke sturing op onderhoud.

De corporatie heeft een ZAV-beleid in 2009 opgesteld. De klantvriendelijkheid van de woningbouwvereniging is hoog merkt de commissie op. Naast de individuele klantcontacten heeft de corporatie contact met haar huurders middels de algemene ledenvergadering twee maal per jaar. Er is geen huurdersvereniging. De commissie waardeert het presteren op dit veld met een 6,1 (voldoende).

Leefbaarheid

De commissie stelt vast dat Woningbouwvereniging Reeuwijk bereid is haar investeringscapaciteit te gebruiken om de leefbaarheid in de dorpen te vergroten. Wanneer stakeholders met vragen en wensen komen, gaat de woningbouwvereniging hier actief op in. Zij wil investeren in maatschappelijk vastgoed (zie bijlage 4). De woningbouwvereniging is in 2000 gestart met een buurtbemiddelingsproject om conflicten tussen burens op te lossen. Er is een leefbaarheidsfonds opgezet waar bewoners projecten kunnen indienen. De commissie constateert dat de woningbouwvereniging welwillend inspringt op vragen uit de lokale omgeving. De bereidheid om voor de lokale opgaven te gaan wordt door de commissie gewaardeerd, maar verdient ook de nodige voorzichtigheid waar het grote risicovolle projecten aangaat. De commissie mist een denkkader bij de corporatie hoe zij haar rol ziet (als initiatiefnemer, uitvoerder, ondersteuner, partner en financier). Ook een afwegingskader in welke mate zij wil presteren op het gebied van leefbaarheid per

dorpskern ontbreekt. De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 5,6 (voldoende).

Bijzondere doelgroepen

De activiteiten van Woningbouwvereniging Reeuwijk op het gebied van Wonen en Zorg zijn jarenlang beperkt geweest. Uit de gegevens van het CFV is dit terug te zien. De woningbouwvereniging scoort op alle onderdelen rond wonen en zorg lager dan de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Zo is bijvoorbeeld het aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten lager (3,2 procent van de woningvoorraad, ten opzichte van 12,6 procent referentiegroep en het landelijk gemiddelde 15 procent), evenals het aandeel nultredenwoningen (corporatie 4,4 procent, referentieroep 29,5 procent en landelijk 27,7 procent). Dit is deels te verklaren door het gegeven dat er van oudsher in de gemeente Reeuwijk een gespecialiseerde aanbieder van wonen en zorg actief is (Zorgpartners Midden-Holland). Afsgesproken was tussen Zorgpartners en woningbouwvereniging Reeuwijk dat woningbouwvereniging zich beperkt in de kernen tot het bouwen en beheren van woningen voor senioren zonder daaraan gekoppeld een levering van zorg.

De laatste jaren is de woningbouwvereniging bezig haar activiteiten op het vlak van wonen en zorg uit te breiden. Zij is in gesprek over de ontwikkeling van een Medisch centrum met de gemeente in Reeuwijk-Dorp. Op de Maximalocatie in Waarder bouwt zij woningen met zorgmogelijkheden. Zij is in gesprek met Stichting Protestants Christelijk Dienstverleningscentrum Kerverland over de overname en vernieuwing van seniorenwoningen in Waarder. In 2009 zijn vier levensloopbestendige 55+ woningen en 10 levensloopbestendige 55+ appartementen toegevoegd aan het bezit. Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan 'levensloopbestendig bouwen'. In het bestaande bezit doet de woningbouwvereniging kleine aanpassingen op aanvraag, zodat senioren langer thuis kunnen blijven wonen. De commissie waardeert het presteren op dit veld met een 5,8 (voldoende).

Bouwproductie

Nieuwbouw is voor een gemeente in het 'Groene Hart', zoals Reeuwijk is, jarenlang beperkt mogelijk geweest. Er is een restrictief beleid. Rondom alle gemeenten zijn contouren getrokken en de grenzen daarvan worden door de overheid bewaakt. Bouwen buiten de contouren is alleen bespreekbaar als er binnen de contouren geen ruimte meer is. Daarbij wordt vooral ook gekeken naar de mogelijkheden van herontwikkeling van bestaande bebouwing. Voor Reeuwijk is er een extra complicatie in de vorm van geografische grenzen. De Reeuwijkse plassen, het Reeuwijkse Hout, de A12 en Gouda vormen de grenzen. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft jarenlang weinig gebouwd door de bouwrestricties in het Groene Hart. Nu ontplooit zij meer activiteiten op dit prestatieveld. Er is een aantal concrete plannen in ontwikkeling (zie bijlage 4). In de Maximalocatie in Waarder is de woningbouwvereniging de ontwikkelaar en trekker van het project. Dit is een groot project voor de woningbouwvereniging waarbij de commissie concludeert dat de financiële risico's onderschat zijn door de woningbouwvereniging. De plannen zijn meerdere keren gewijzigd en er is geen duidelijk beeld voor de toekomst rond de bouwopgave.

Ondanks afhankelijkheden inzake beschikbare locaties en de huidige marktontwikkelingen is de commissie van mening dat de corporatie een betere

inschatting kan maken van wat haalbaar is qua bouwproductie binnen de context van de kleine kernen en binnen de capaciteiten van de organisatie. De commissie stelt vast dat de organisatie haar werkwijze kan verbeteren om tot 'minder risicovolle' resultaten te komen in de nieuwbouw en projectontwikkeling. De forse ambities om nieuwbouw te realiseren staat niet in verhouding tot de woningmarkt van het werkgebied en de interne capaciteiten rond projectontwikkeling. De commissie constateert dat voor de toekomst een goede analyse van de opgave, de marktontwikkelingen en de capaciteitsbepaling nodig is om tot realistische bouwambities te komen. De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 4,7.

Dorpsvernieuwing

De woningbouwvereniging geeft in hun beleidsvisie aan dat vernieuwing in hun woningvoorraad een belangrijke opgave is voor de toekomst. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft de ambitie om delen van het bezit te herstructureren om zo vitale kernen te behouden. Het gaat hierbij om nieuwbouw, verkoop en renovatie. De vernieuwingsprojecten zijn niet concreet uitgewerkt. De mogelijkheden worden nu onderzocht.

De afgelopen jaren zijn er verschillende plannen gemaakt voor vernieuwing van het winkelcentrum de Mierakker. De woningbouwvereniging is in gesprek met ontwikkelaars en de gemeente over deelname in het ontwikkelen van huurwoningen boven de winkels. Of de gesprekken gaan resulteren in het deelnemen in de bouw van woningen is nog niet vastgelegd.

Naast de bereidheid te willen investeren in maatschappelijke voorzieningen, constateert de commissie dat de woningbouwvereniging oog heeft voor dorpsvernieuwing middels interventies in leefbaarheid (leefbaarheidsfonds, fysieke ingrepen, zoals achterpad verlichting) en welzijn (ontmoetingsplek Huiskamer van Waarder).

De woningbouwvereniging wijst ook woningen aan voor verkoop. Starters hebben behoefte aan starterskoopwoningen. De corporatie hanteert de Koop Goedkoop constructie om de woningen met een gunstig lasten niveau aan te kunnen bieden aan starters. De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 6,1.

Overige opgaven

De commissie constateert dat de corporatie zich bezig houdt met het onderwerp duurzaamheid. De corporatie investeert in ketelvervanging, HR++glas en in dakvervanging. Maatregelen voor CO2-reductie (in totaal twintig procent over het gehele woningbezit in de komende tien jaar) maken deel uit van het onderhoudsplan. Ze zijn echter niet voldoende uitgewerkt in concrete werkplannen.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 5,0;
- Planning: 4,3;
- Monitoring: 4,3.

Op hoofdlijnen stelt de commissie vast dat de vertaling van de opgaven in concrete doelen en de monitoring van de voortgang van prestaties bij woningbouwvereniging Reeuwijk op een laag niveau ligt. De commissie constateert dat er een beeld is bij de woningbouwvereniging over de opgaven, maar dat dit niet voldoende is gekwantificeerd en gespecificeerd. Uit het woningbehoefteonderzoek komt bijvoorbeeld naar voren dat er een behoefte is aan senioren appartementen en starterwoningen. De behoefte is echter niet vertaald in een samenhangende visie met onderliggende prestatieafspraken en projectplannen. In algemene zin staan er wel zaken beschreven in documenten, maar het ontbreekt aan een heldere uitwerking en samenhang tussen de onderdelen. De pdca-cyclus³ is niet voldoende aanwezig in de organisatie. Het checken van de prestaties en bijsturen van plannen is dringend aan een verbeteringslag toe. De prestaties van de woningbouwvereniging op het vlak van beheer zijn op orde. Wanneer het echter zaken betreft rond ontwikkeling dan komt de organisatie te vaak voor verrassingen te staan en voor risico's die ze niet hadden voorzien. De projecten en de ermee samenhangende risico's kunnen jaarlijks beter gemonitord worden door de woningbouwvereniging, waardoor zij meer inzicht krijgt in verbetermogelijkheden.

³ De PDCA-cyclus bestaat uit de volgende onderdelen:

Plan: Het plannen en benoemen van voornemens (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, tijdgebonden);

Do: Het uitvoeren van de plannen en het realiseren van output;

Check: Het controleren van de output met de gewenste output en het evalueren en beoordelen van de oorzaken van de verschillen;

Act: Het bijsturen en ingrijpen om resultaten te behalen of om betere resultaten te behalen.

In een transparante organisatie sluiten de onderdelen van deze cyclus goed op elkaar aan.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woningbouwvereniging Reeuwijk

Woningbouwvereniging Reeuwijk onderscheidt de volgende stakeholdersgroepen:

- Gemeente Reeuwijk
- Collega corporaties Mozaïek Wonen
- Zorginstelling Zorgpartners Midden Holland en Stichting Kerverland
- Seniorenraad en huurders
- Leden van de vereniging
- Makelaar

Een belangrijke stakeholder is de gemeente Reeuwijk. Met de voor haar opgaven relevante wethouder voert Woningbouwvereniging Reeuwijk bestuurlijk overleg en met ambtenaren is op diverse niveaus overleg rond de bouwopgave, het openbare gebied en rond leefbaarheid. Met Stichting Kerverland voert Woningbouwvereniging Reeuwijk overleg over het Maximaproject in Waarder. Het vastgoed van Stichting Kerverland wordt op termijn door een bedrijfsfusie overgedragen aan Woningbouwvereniging Reeuwijk. Stichting Kerverland zelf zal worden omgevormd tot de Stichting Welzijn Ouderen Waarder. Overleg met zorginstelling Zorgpartners is gericht op het invullen van huisvestingsvraagstukken in Reeuwijk-brug. Met de collega-corporatie en de makelaar zijn diverse contacten rond projectontwikkeling. Tot slot is er tweejaarlijks een algemene leden vergadering. De commissie heeft van al deze partijen, met uitzondering van Zorgpartners Midden Holland, een vertegenwoordiging gesproken.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Over het algemeen zien stakeholders dat Woningbouwvereniging Reeuwijk dicht bij haar klanten staat en benoemen dat als een kwaliteit van de organisatie. Ook vinden stakeholders over het algemeen dat Woningbouwvereniging Reeuwijk goed werkt aan het beheer van haar woningvoorraad en de dienstverlening aan klanten. Stakeholders herkennen in de woningbouwvereniging een woningverhuurder en beheerder die betrokken is en oog heeft voor lokale belangen en opgaven. De beheertaken worden in het algemeen goed uitgevoerd. Tegelijk zijn stakeholders zich ervan bewust dat prestaties niet altijd geleverd worden door de beperkingen van de organisatie in verband met haar kleine omvang.

Stakeholders zien een bewustzijn en een bereidheid bij de woningbouwvereniging om lokale maatschappelijke vraagstukken op te pakken. Het streven van de corporatie om maatschappelijk betrokken te zijn in de gemeente Reeuwijk wordt herkend. De betrokkenheid van Woningbouwvereniging Reeuwijk met de lokale opgaven wordt door stakeholders als een sterk punt ervaren. De organisatie is daarmee toegankelijk en men weet elkaar te vinden. Sommige stakeholders geven aan dat dit ook een nadeel met zich mee brengt. Het resulteert er soms in dat de woningbouwvereniging projecten aangaat die veel van hun financiële en organisatorische capaciteiten vergen. De rode draad die door de contacten van de commissie met stakeholders loopt is: dicht bij de klant, goede beheerder die verder wil springen dan haar professionele polsstok lang is en daarmee niet overzienbare risico's neemt.

Huurders

Huurders zijn tevreden met het presteren van de woningbouwvereniging. De contacten die er zijn tussen huurders met de woningbouwvereniging zijn over het algemeen over verhuur- en onderhoudszaken betreffende de eigen woning. De woningen staan er goed bij vinden huurders. De woningbouwvereniging is bereid om aan oplossingen te werken voor individuele huurders. Er komen nauwelijks klachten binnen bij de geschillencommissie. De woningbouwvereniging houdt twee keer per jaar een algemene ledenvergadering waarin zij verantwoording aflegt voor haar prestaties en voorgenomen plannen. Huurders die de vergadering bijwonen zijn tevreden over de informatieverstrekking van de woningbouwvereniging over zaken die er spelen.

Gemeente Reeuwijk

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft een goede band en intensieve samenwerking met het gemeentebestuur en het ambtelijk apparaat. De gemeente heeft geen contacten met andere corporaties in het werkgebied. Er zijn prestatieafspraken gemaakt tussen Woningbouwvereniging Reeuwijk en de gemeente. Deze zijn aan actualisering toe. Met de nieuwe gemeente Bodegraven/Reeuwijk dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden.

De rol van de gemeente is belangrijk in de plannen die op dit moment in uitvoering zijn en die in de komende jaren in uitvoering komen. De gemeente kent een actieve en ondernemende opstelling ten opzichte van projectontwikkeling in Reeuwijk. De gemeente heeft zelf grond en vraagt regelmatig om een bijdrage van Woningbouwvereniging Reeuwijk. Onzeker is hoe deze relatie zich zal ontwikkelen na de gemeentelijke herindeling met Bodegraven. Veel contacten zullen dan opnieuw moeten worden opgebouwd.

Stichting Kerverland

Het onroerend goed van de Stichting Protestants Christelijk Dienstverleningscentrum Kerverland wordt op termijn door een bedrijfsfusie overgedragen aan Woningbouwvereniging Reeuwijk. Het vermogen van Kerverland zal mede worden gebruikt voor de financiering van de Huiskamer van Waarder, de welzijnsactiviteiten van de nieuwe stichting en een nieuw mortuarium. Het eventuele restant van het vermogen komt mee met het vastgoed in de fusie. De waardering van de stakeholder op het gebied van zorg en welzijn vertaalt zich in verschillende cijfers. Over de samenwerking is de stichting tevreden. De feitelijke prestaties blijven achter ten opzichte van de voorgenomen plannen.

Seniorenraad

De seniorenraad is zeer tevreden over de zakelijke manier waarop de woningbouwvereniging met haar omgaat. Samen hebben ze opgetrokken rond het woningbehoefteonderzoek. Als er nu grond vrij komt en er kan gebouwd worden dan is de woningbouwvereniging actief om te bouwen voor senioren en starters. De woningbouwvereniging zorgt ervoor dat de nieuwbouwwoningen technisch levensloopbestendig zijn. Het intense contact met huurders waardeert de seniorenraad, evenals het onderhoud dat woningbouwvereniging pleegt. Ook wordt gewaardeerd dat de woningbouwvereniging is geworteld in de lokale gemeenschap.

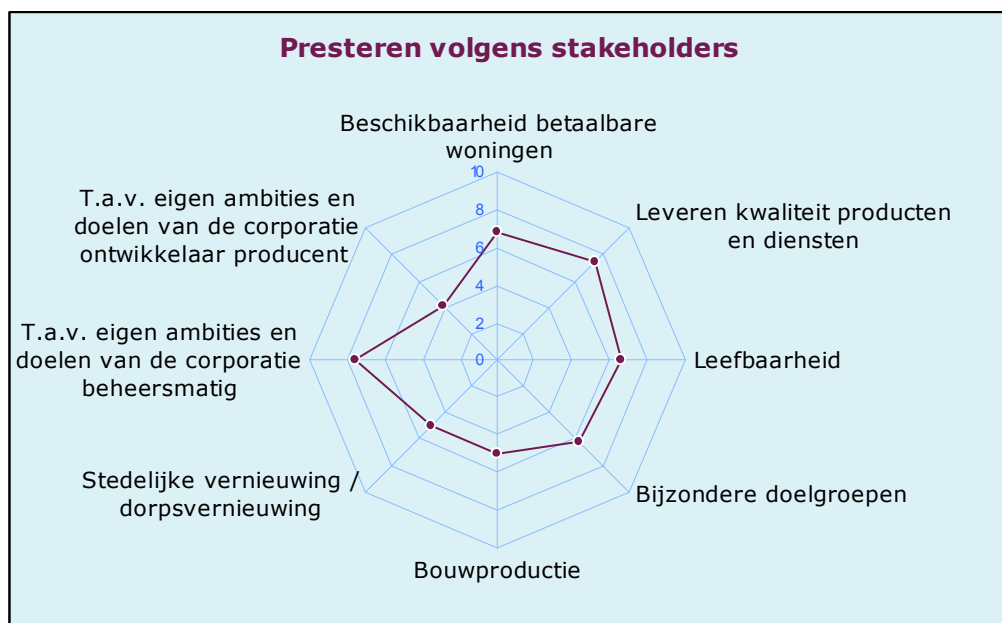
Collega-corporatie en makelaar⁴

Wat betreft de expertise in projectontwikkeling constateert de commissie dat hier zorgen liggen bij stakeholders. De collega-corporatie en makelaar geven aan dat Woningbouwvereniging Reeuwijk zich op een aantal vlakken weinig strategisch heeft opgesteld (bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van het Maximaproject en het verwerven van bouwlocaties) en dat zij grote risico's aangaat in het ontwikkelen van vastgoed. De werkorganisatie is niet voldoende geëquipeerd om de grote bouwprojecten te ontwikkelen en goed uit te voeren. De woningbouwvereniging laat zich hier aan de hand nemen van externen, maar mist de capaciteit voor de aansturing en risicobeheersing. Inzicht in marktontwikkelingen en een lange termijn visie op de opgaven in het gebied kunnen worden verbeterd. Beiden geven als kwaliteit van de woningbouwvereniging aan dat de beheerskant goed is. De relatie tot hun klanten is sterk en de woningbouwvereniging zoekt naar oplossingen voor lokale opgaven.

⁴ Hoewel de commissie de collega-corporatie en de makelaar afzonderlijk heeft gesproken worden ze hier tegelijk besproken, doordat ze dezelfde rode draad schetsten rond het presteren van de woningbouwvereniging.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders

De waardering door bovengenoemde stakeholders varieert van een 3 tot een 9. Soms geeft een stakeholder meerdere en uiteenlopende cijfers. Dit heeft sterk van doen met de al eerder geschetste rode draad. De commissie heeft in onderstaande tabel rekening gehouden met de uiteenlopende waardering.



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,8
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,4
Leefbaarheid	6,6
Bijzondere doelgroepen	6,2
Bouwproductie	5,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	5,0
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie beheersmatig	7,5
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie ontwikkelaar producent	4,0
Gemiddelde score	6

4.4 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Enkele van de belangrijkste stakeholders als het gaat om het beoordelen van de betaalbaarheid van de woningportefeuille zijn de huurders. De huurders zijn over dit aspect in het algemeen tevreden. Ze zijn positief over de prijs/kwaliteitverhouding van de bestaande woningen. Wel zijn er zorgen over de ontwikkeling van de prijs wat betreft de nieuwbouw. Er wordt aangegeven onder andere door de seniorenraad dat er behoefte is aan betaalbare seniorenappartementen. De nieuwbouw die wordt gerealiseerd in het werkgebied valt in de duurdere koop of huurcategorie en

stimuleren senioren daarom niet om door te stromen naar een andere woning. De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit veld samen met een 6,8.

Leveren kwaliteit producten en diensten

De klanttevredenheid is goed volgens interne evaluaties. Huurders geven een positief beeld van de woningbouwvereniging. Er is gezegd geen behoefte aan een huurdersvereniging die de belangen van de huurders vertegenwoordigt bij de woningbouwvereniging. De gemeente geeft aan dat de woningbouwvereniging haar rol oppakt wat betreft het doen van woningaanpassingen en onderhoud. Zij ervaart dat Woningbouwvereniging Reeuwijk ook in het kader van de Wet Maatschappelijke Ontwikkeling een bijdrage levert door aanpassingen aan te brengen in de bestaande voorraad. Er is een geschillencommissie die zeer sporadisch een advies uitbrengt. Woningvereniging Reeuwijk vindt het belangrijk dat klanten keuzes kunnen maken in onderhoudszaken en verbeteringen in hun woning. Er is voor het planmatig onderhoud gekozen voor een minder projectmatige en meer individueel gerichte benadering. Huurders stellen deze individuele benadering op prijs. Als ingrijpende renovatie nodig is of het slopen van woningen, krijgen bewoners hierover vijf jaar van tevoren bericht. De rechten van huurders van deze woningen worden beschermd door een sociaal plan. De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit veld samen met een 7,4.

Leefbaarheid

Gemeente Reeuwijk heeft de woningbouwvereniging gevraagd om een bijdrage bij een drietal projecten:

- Medisch centrum Reeuwijk-dorp
- Woonzorg zone in Waarder
- Driebruggen winkel

De corporatie springt hier goed op in vindt de gemeente. Andere stakeholders hebben zorgen over de financiële bijdrage die de woningbouwvereniging bereid is te doen in het kader van maatschappelijke voorzieningen. De commissie constateert dat Woningbouwvereniging Reeuwijk door de hechte relatie met de gemeente soms projecten en risico's aan gaat die zij niet onder controle heeft. Naast de maatschappelijke voorzieningen investeert de woningbouwvereniging in meer kleinschalige projecten zoals het leefbaarheidsfonds en buurtbemiddeling. De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit veld samen met een 6,6.

Bijzondere doelgroepen

Woningbouwvereniging Reeuwijk is zich actiever aan het opstellen op dit vlak. Stakeholders zien dit terug in de activiteiten die de corporatie ontplooit. Senioren en starters hebben behoeften en wensen rond beschikbare huisvesting. Voor starters is de koop goedkoop regeling een uitkomst om aan een betaalbare woning te komen. Voor senioren presteert de corporatie ook, maar de behoefte is nog steeds groot. Stichting Kerverland is tevreden met de samenwerking, al blijven de feitelijke prestaties achter bij de voorgenomen plannen op de Maximalocatie. De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit veld samen met een 6,2.

Bouwproductie

Het thema 'bouwen versus niet kunnen bouwen' is een onderwerp dat stakeholders bezig heeft gehouden de afgelopen jaren in de dorpskernen. De periode van de

contingenten met de beperkingen vanuit de overheid werd als zeer beperkend ervaren door de gemeente en de woningbouwvereniging. Nu is er meer ruimte om te bouwen en wordt de vraag dringend voor welke doelgroep en in welke kwantiteit te bouwen. Hier zijn de meningen verdeeld over. Er is hier geen duidelijke visie op geformuleerd. Wijzigingen in bouwplannen of veranderingen in het type woningen worden door stakeholders op de voet gevolgd. Op de Maximalocatie bijvoorbeeld zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd in de verhouding huur/koopwoningen en is de uiteindelijke bouwinvulling nog niet duidelijk. De ontwikkeling van het project was naar inzicht van enkele stakeholders veel te groot opgezet voor zo'n kleine kern. De planvorming van het project wordt als lang ervaren en ondertussen wachten seniorenhuurders op een geschikte woning. Stakeholders geven aan waar naar hun oordeel veelal de knelpunten liggen. Het zou de corporatie sieren als zij hieruit ook lessen trok voor haar eigen rol en keuze mogelijkheden. Nu lijkt het of de omstandigheden te vaak de veroorzaker zijn van de problematiek.

De commissie constateert dat stakeholders behoefte hebben aan een bouwproductie met name in de betaalbare sector. De woningen die gerealiseerd zijn in het werkgebied (onder andere door ontwikkelaars en deels door de woningbouwvereniging) bevinden zich vaak in het middeldure segment van de markt. De woningen staan soms op een niet goed gelegen locatie, daardoor staan deze woningen vaak langer leeg.

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit veld samen met een 5,0.

Dorpsvernieuwing

Voor de bijdrage aan de centrumvernieuwing van Reeuwijk-Brug wordt verwacht van de corporatie dat zij huurwoningen oplevert. Ook in andere projecten wordt een flinke bijdrage van de woningbouwvereniging verwacht van stakeholders. Voor de gemeente is de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed een belangrijk onderwerp voor de komende jaren. De implementatie van plannen in beleid en uitvoering moet veelal nog plaatsvinden. Het strategisch voorraad beleid is aan vernieuwing toe. Op het gebied van verkoop vindt het een en ander plaats. Stakeholders zouden graag meer helderheid krijgen over wat de woningbouwvereniging kan bijdragen aan de opgaven in het werkveld nu en in de komende jaren. Vooral transparantie en inzicht is wat stakeholders vragen. Sommige stakeholders zijn ook met hun planning van dit inzicht afhankelijk. De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit veld samen met een 5,0.

T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie beheersmatig

Woningbouwvereniging Reeuwijk opereert beheersmatig naar behoren vinden stakeholders. Door de goede relaties met lokale aannemers weten zij een gunstige prijs/kwaliteitverhouding voor elkaar te krijgen. Dit resulteert in een woningbezit dat er goed bij staat. Wel merkt de commissie op dat er vanuit het oogpunt van efficiency en monitoring nog een slag te maken is voor de woningbouwvereniging.

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit veld samen met een 7,5.

T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie ontwikkelaar/producent

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft jarenlang minder kunnen bouwen en ontwikkelen door de restricties in het Groene Hart. Nu kan zij meer activiteiten ontplooiën op dit prestatieveld. Stakeholders maken zich zorgen over de capaciteiten van de woningbouwvereniging als ontwikkelaar. Ze vragen zich af of zij de risico's

voldoende kunnen inschatten, en of ze externe adviseurs naar behoren kunnen aansturen. Onder stakeholders leeft de vraag of de kleine corporatie de professionaliseringsslag kan opbrengen die nodig is om als bouwontwikkelaar te opereren en of zij de nodige kennis in huis heeft van marktontwikkelingen. De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit veld samen met een 4,0.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Woningbouwvereniging heeft contact met de relevante stakeholders op de meeste terreinen. De relatie is soms meer informerend van aard dan dat er echt mogelijkheden zijn tot interactie en beïnvloeding op het beleid en de strategie. Wanneer het gaat om concrete activiteiten die het beheer en de directe dienstverlening aan klanten raakt, dan heeft de corporatie voldoende inzicht in de wensen van haar stakeholders en is zij in staat om in samenwerking activiteiten te ontplooiën en bij te sturen.

De commissie constateert dat de corporatie stakeholders weinig structureel probeert te betrekken in de formulering van haar visie, ambities en toekomstige prestaties. Informeel vindt er wel veel uitwisseling plaats. De binnenkort veranderende relatie met de gemeente en collega-corporatie zal aandacht vragen van de organisatie. De mogelijke interne organisatieveranderingen naar aanleiding van de resultaten uit het intervisietraject kan ook van invloed zijn op de relatie met haar stakeholders. Het informeren van stakeholders en het communiceren hierover verdient de aandacht om eventuele zorgen bij stakeholders weg te kunnen nemen.

De commissie constateert dat ook naar het oordeel van stakeholders, de ambities en risico's ook op de lange termijn gevolgd en beter doorberekend kunnen worden, zodat de corporatie haar ambities kan blijven communiceren naar de buitenwereld. Dit geeft stakeholders helderheid over wat de corporatie kan bijdragen aan de opgaven in het werkveld nu en in de komende jaren.

Concluderend is te stellen dat kennis en inzicht in de wensen van stakeholders aanwezig is, maar dat dit niet voldoende is vertaald in concrete afspraken en uitvoerbare plannen. De monitoring van de projecten en prestaties verdient daarbij dringend aandacht.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 5,8;
- Planning: 5,3;
- Monitoring: 4,9.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens	Woningbouwvereniging Reeuwijk	Referentiecorporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	22.743	35.283	35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	206.371	182.176	155.105
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	11.410	14.897	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	9.526	14.903	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	14.176	24.287	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	13.302	21.629	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	670	1.217	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.605	4.907	4.729
- netto kasstroom na rente	686	995	501
Rentedekkingsgraad in %	2,0	1,8	1,4
Schuldverdien ratio in %	10,5	11,0	15,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	920	1.230	1.340
Aantal VHE per fte	148	117	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	27,4	28,1	20,3
Onderhoudskosten (Per gewogen VHE 2008 x € 1000)			
- Klachtenonderhoud	239	237	300
- Mutatieonderhoud	122	147	186
- Planmatig onderhoud	1.969	1.083	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	5.217	14.268	13.928
Continuïteitsoordeel	B1	11 % identiek oordeel	6 % Identiek oordeel
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende	100 % Voldoende	98 % Voldoende

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Uit deze kerngegevens uit het verslagjaar 2009 blijkt dat het volkshuisvestelijk vermogen van Woningbouwvereniging laag is ten opzichte van vergelijkbare corporaties en ten opzichte van het landelijke beeld. Ook zichtbaar is dat dit vermogen naar verwachting gedaald is in 2013, en dan nog steeds ruim lager ligt dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geeft een oordeel over de financiële continuïteit per corporatie en het beeld van de sector als geheel. Met ingang van 2008 kijkt het CFV ook naar de vermogenspositie van de corporaties in relatie tot hun investeringsvoornemens. Dit leidt tot een oordeel over de vraag in welke mate zij hun middelen inzetten in het belang van de volkshuisvesting. Op basis van het door het Fonds uitgevoerd onderzoek (verslagjaar 2009) blijkt dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2009 tot en met 2013 de continuïteit op middellange termijn mogelijk in gevaar brengen. Hetgeen resulteert in het B1 oordeel: de voorgenomen activiteiten leiden tot een onvoldoende vermogenspositie. De continuïteitsbrief van 2010 over het jaar 2009 geeft echter een C-oordeel aan. Dit wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten onvoldoende zijn in relatie tot de vermogenspositie.

Woningbouwvereniging Reeuwijk is bekend met de kengetallen van het Centraal Fonds. Zij is over de wisselende continuïteitsoordelen in gesprek gegaan met het Centraal Fonds. Op basis van het B1-oordeel heeft de corporatie het jaar erna enkel geprognosticeerde projecten en activiteiten opgenomen waarvan zij zeker weet dat zij binnen de prognoseperiode te realiseren zijn. Projecten die nog onzeker waren ten tijde van het opstellen van de dPi⁵ zijn buiten beschouwing zijn gebleven, met als gevolg dat het Centraal Fonds in zijn oordeel in 2010 (over 2009) tot de conclusie komt dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van Woningbouwvereniging Reeuwijk leidt tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Met het Centraal Fonds is door de woningbouwvereniging een discussie gevoerd inzake de hardheid van het voorgenomen investeringsprogramma. Op basis van de discussie ziet het CFV geen reden om de C-status te herzien.

de Prospectieve informatie

De wisselende vermogensontwikkeling is te verklaren aan de hand van verschillende projecten die bij het B1-oordeel wel en bij het C-oordeel niet zijn meegenomen in de prognoses. Het gaat dan onder andere om de projecten:

- Wiericke Driebruggen: 18 eengezinswoningen
- Maximalocatie fase 2: circa 32 levensloopbestendige huur appartementen en circa 30 koop appartementen.
- Maximalocatie fase 3: invulling wordt nog nader onderzocht
- Van Staverenstraat: mix koop en huur, mogelijk 23
- Winkel in Driebruggen

Naast de solvabiliteit is ook de kasstroom van belang voor het kunnen aantrekken van financiering in de komende jaren. Woningbouwvereniging Reeuwijk kan momenteel nauwelijks in haar financieringsbehoefte voorzien middels leningen met borging door

⁵ de Prospectieve informatie van het Centraal Fonds.

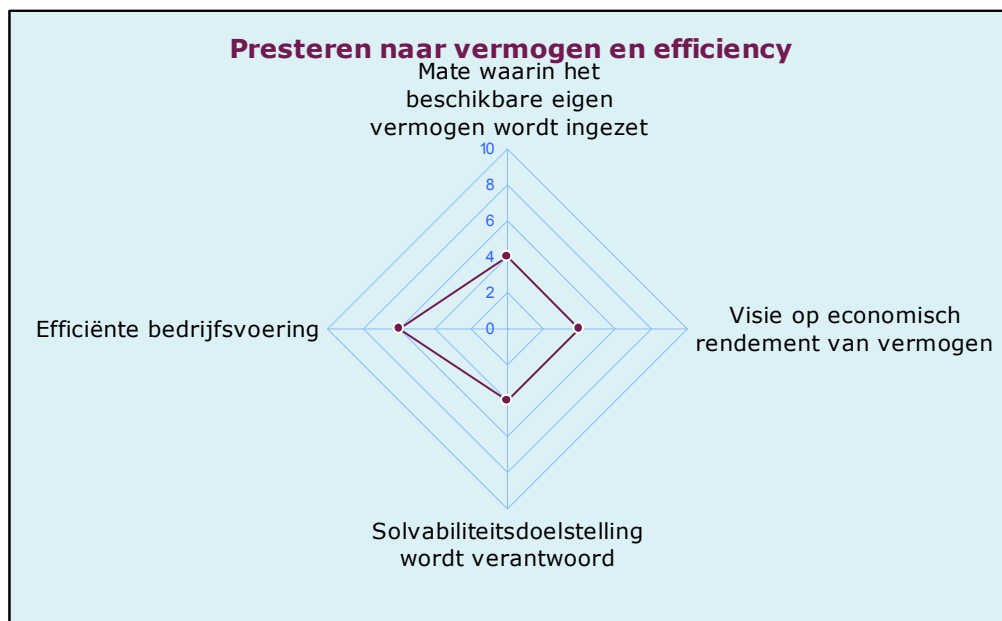
het WSW. Naar verwachting van de woningbouwvereniging levert dit geen problemen op voor de waarborging van de financiering van haar projecten. Zij komt tot deze mening, omdat het verkoopprogramma goed loopt en zij vermogen verwacht te genereren door de realisatie van voorgenomen verkopen. De woningbouwvereniging verwacht dat het WSW dan weer meer faciliteringsruimte geeft.

In de kerngegevens valt verder op dat de investeringen in woningverbetering in 2008 lager liggen dan die van de referentiecorporatie. Dit verschil is mogelijk ten dele boekhoudkundig te verklaren in relatie tot de relatief hoge kosten voor planmatig onderhoud. Tot slot is zichtbaar dat de bedrijfslasten per VHE in 2008 lager liggen dan die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Het aantal verhuureenheden per fte ligt hoger dan bij haar referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

5.3 Efficiency

De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten laat een stijgend beeld zien van 2005 tot 2008. De stijging in bedrijfslasten in de periode 2005 – 2008 (27,4 procent) is iets lager dan bij de referentiecorporaties (28,1 procent) en hoger dan het landelijke gemiddelde (20,3 procent). De stijging in bedrijfslasten kan wellicht worden verklaard doordat de corporatie haar takenpakket van beheersactiviteiten naar een ruimere projectenportefeuille heeft uitgebreid. De netto bedrijfslasten per VHE van Woningbouwvereniging Reeuwijk (920) in 2008 blijven evenwel lager dan die van de referentiecorporatie (1.230) en liggen ook onder het landelijke beeld (1.340). De commissie merkt op dat de personeelskosten per fte van de woningbouwvereniging (61.286) lager ligt dan het landelijk gemiddelde (64.248). In verhouding tot het aantal verhuureenheden werken er minder mensen bij de woningbouwvereniging dan bij andere corporaties.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	4,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	4,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	4,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	6,0	10%
Gemiddelde score	4	

5.5 Conclusies en motivatie

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

Woningbouwvereniging Reeuwijk is een corporatie met een beperkt eigen vermogen, zeker in vergelijking met de WOZ waarde en in verhouding tot de referentiegroep. De commissie constateert dat de wisselende oordelen van het Centraal Fonds over de vraag of de investeringen van de corporatie passen bij de vermogenspositie, duidelijk aantoont dat een strategisch omgaan met de vermogenspositie en een beleidsmatig anticiperen op de mogelijkheden ontbreekt. Er is te weinig samenhang in de voorgenomen projecten rond nieuwbouw, maatschappelijk vastgoed, onderhoud en renovatie. In dit kader wordt een samenhangende visie op huren en huurprijsontwikkeling, koop en verkoop ten zeerste gemist. De commissie stelt vast dat de corporatie niet de juiste instrumenten in handen heeft om op veilige en geborgde wijze haar vermogen in te zetten. Bij de Maximalocatie waren de risico's onvoldoende in kaart gebracht. Het beeld bestaat bij stakeholders dat de woningbouwvereniging hier aan de hand is genomen van externe partners. De sturingscapaciteit en het toezichthoudende vermogen van de woningbouwvereniging in een dergelijk groot bouwproject is onvoldoende van kwaliteit.

De commissie constateert dat in het verkoopbeleid van de woningbouwvereniging financieel mogelijk een ongunstig element aanwezig is voor de woningbouwvereniging. Dit betreft de financiële constructie van de Koop/Goedkoopregeling. Het is niet aan de commissie om het onderscheid van diverse regelingen te beoordelen. De commissie stelt vast dat de corporatie in bepaalde situaties, bij doorverkoop aan een derde de erfpachtconstructie weer opnieuw start, dan komt er geen financiële dekking door de lage erfpachtscansons en de opbrengst van de forfaitaire grondprijs (grondkostenquote) wordt uitgesteld. Daarbij is het de vraag of de corporatie voldoende middelen zal ontvangen om ook de renteverliezen te compenseren. Uiteraard kan de corporatie het beleid veranderen en in een volgende situatie de grond verkopen aan de nieuwe koper. Ook zou de corporatie in haar beleid beter inzichtelijk kunnen maken, waarom middelen die in het algemeen gegenereerd worden bij sociale huurwoningen aangewend worden voor een subsidiering in de koopmarkt.

De toekomstige keuzes die Woningbouwvereniging Reeuwijk rond de ontwikkelprojecten zal maken, zijn van invloed op de ontwikkeling van het eigen vermogen in de komende jaren. De woningbouwvereniging ambieert te investeren in nieuwbouw, maatschappelijk vastgoed, renovatie, duurzaamheidsmaatregelen en onderhoud. Naar inzicht van de commissie ontplooit de woningbouwvereniging veel risicovolle activiteiten om haar middelen verantwoord te investeren. De commissie ziet een aandachtspunt in het spoedig scherp in beeld brengen welke projecten de corporatie gaat uitvoeren en in welke periode zij de prestaties verwacht te maken. Verder verdient het de aandacht om het Strategisch Voorraad Beleid te actualiseren en de meerjarenonderhoudsbegroting uit te werken om de omvang van de investeringen in de bestaande voorraad helder te krijgen en de samenhang tussen de diverse onderdelen aan te brengen en verschillende financiële scenario's in kaart te brengen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Visie op economisch rendement van vermogen

De commissie heeft waardering voor de bereidheid van Woningbouwvereniging Reeuwijk om haar vermogen in te zetten voor de opgaven in de dorpskernen in de gemeente Reeuwijk. Zij mist echter concrete uitgangspunten en verantwoording ten aanzien van de vermogensontwikkeling in de komende jaren. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft geen visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen. Er is niet een gestructureerde risicoanalyse en schatting van benodigde risicobuffers aanwezig. Het ontbreken van voldoende inzicht in de vermogensontwikkeling vormt een risico voor het zeker stellen van prestaties in nieuwbouwontwikkeling en in de herstructurering in de bestaande woningvoorraad. De commissie constateert dat de corporatie een uitvoeringsgerichte organisatie is die nog geen cultuur van "check and balances" heeft. De beheersing en management van risico's en inzicht in meerjaren scenario's is daarmee beperkt. Dit heeft het gevolg dat de corporatie de ruimte in het vermogen niet scherp in beeld heeft, evenals haar eigen capaciteitsinzet. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

Woningbouwvereniging Reeuwijk sluit voor haar solvabiliteitsdoelstelling aan bij het solvabiliteitsoordeel van het Centraal Fonds. Ze heeft geen heldere solvabiliteitsdoelstelling geformuleerd. In het accountantsverslag wordt geconcludeerd dat de solvabiliteit vrij stabiel tussen de 22 procent (2009) en 25 procent (2014) zich ontwikkelt, met een piek in 2011 van 28,6 procent. Zij zoekt mogelijkheden om haar vermogen zinvol in te zetten in de brede volkshuisvestelijke opgaven. Daarbij richt zij zich primair op haar eigen werkgebied, maar gaat intern de discussie niet uit de weg om verder te kijken dan Reeuwijk als de gemeentelijke fusie eenmaal van kracht is. De verantwoording van de solvabiliteitsdoelstelling is nog onvoldoende stelt de commissie vast. Aandacht voor de verantwoording van de solvabiliteitsdoelstelling is nodig. Ook het financiële statuut van de corporatie is aan vernieuwing toe, gelet op nieuwe (risico) ontwikkelingen in de markt. De commissie waardeert het presteren op dit veld met een 4,0.

Efficiënte bedrijfsvoering

Gekeken naar de 'reguliere' bedrijfsvoering van Woningbouwvereniging Reeuwijk is de corporatie in staat om efficiënt te werken. De netto bedrijfslasten zijn relatief laag, afgezet tegen het aanbod van diensten en producten. Ook in verhouding met andere corporaties zijn de netto bedrijfslasten laag. Als de commissie daarentegen kijkt naar de ontwikkelingskant van de corporatie, constateert zij dat de efficiency hier weer wegvloeit, omdat de corporatie niet professioneel te werk gaat. De commissie waardeert het presteren op dit veld met een 6,0.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

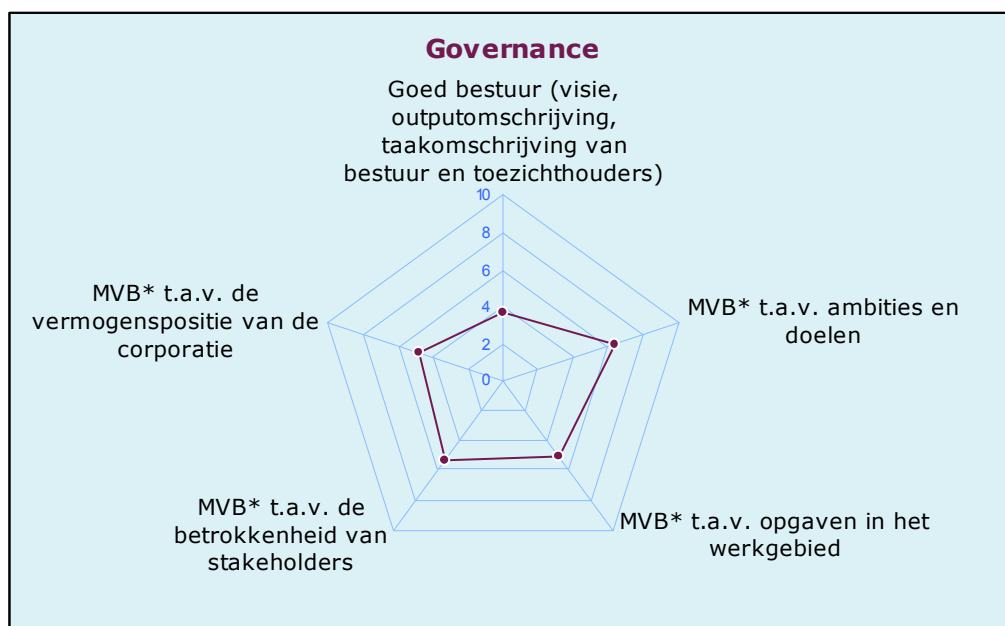
6.1 Beschrijving organisatiestructuur

Formeel is de verenigingsconstructie van Woningbouwvereniging Reeuwijk als volgt opgebouwd. Het hoogste orgaan is de algemene ledenvergadering (ALV). Op de ALV worden de leden van het bestuur benoemd. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging en bepaalt het te voeren beleid. Het bestuur bestaat uit vijf personen en is verantwoordelijk voor het aannemen en ontslaan van het personeel. Daarnaast heeft de vereniging een Raad van Toezicht (RvT). De leden van de RvT worden formeel gekozen op de ALV. In de praktijk houdt het bestuur een sollicitatieprocedure waarbij het lid van de RvT wordt gekozen en ter instemming voorgelegd aan de ALV. De RvT houdt toezicht op het beleid dat wordt uitgezet door het bestuur.

De leden van het bestuur, RvT of de algemene leden hoeven geen huurder van de corporatie te zijn. Het totaal ledenaantal is 308 waarvan 53 geen huurder is.

Verder ligt de dagelijkse leiding in handen van een hoofd van dienst. De taak en bevoegdheden afbakening tussen deze functionaris en met name de voorzitter van het bestuur is niet schriftelijk vastgelegd.

6.2 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	4
MVB* t.a.v. ambities en doelen	6
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	5
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	5
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	5
Gemiddelde score	5

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.3 Conclusies en motivatie

Goed bestuur

De RvT is het afgelopen jaar geheel vernieuwd. De commissie heeft gesproken met drie leden van toezicht. De commissie constateert dat deze zich betrokken voelen bij ontwikkelingen binnen de organisatie en zich professioneel opstellen in het kader van governance. De nieuwe RvT heeft duidelijke beelden bij de wijze van toezicht houden en de taakopvatting van de corporatie in de toekomst. Toch staat de statutaire structuur een adequate aanpak van de problemen in de weg. Defacto zijn er twee toezichthoudende organen. De ALV die de bevoegdheden heeft en de RvT die inmiddels de capaciteit en de kennis heeft, maar de bevoegdheden ontbeert.

Terugkijkend naar de afgelopen vier jaar concludeert de commissie dat een scherpe visie op het toezicht houden en een heldere taakomschrijving van bestuur en toezichthouders ontbrak. De bevoegdheden van de RvT zijn diffuus en minimaal.

Woningbouwvereniging voldoet op een aantal punten niet aan de Aedescode. De corporatie heeft met Aedes gesprekken gevoerd over de interne organisatie. Vanuit Aedes zijn aanpassingen in de statuten gewenst. De commissie constateert dat de huidige verenigingsstructuur gevoelig is voor een aantal risicofactoren:

- Er is onvoldoende vastgelegd wie wanneer welke verantwoordelijkheid heeft. Dit levert een spanningsveld op tussen bestuur, RvT en de werkorganisatie. Vanuit stakeholders komt ook terug dat er geen duidelijke scheidslijn is met betrekking tot de bevoegdheden. Er zijn teveel rollen.
- De ALV heeft formeel veel bevoegdheden, in de praktijk komt het meestal neer op instemmen met dat wat het bestuur voorlegt. Over het aantal te verkopen woningen van de woningbouwvereniging heeft de ALV een bindend oordeel uitgesproken.
- De integriteitcode is in 2010 afgerond. Het bestuur en de RvT worden in deze code niet afzonderlijk behandeld en de afzonderlijke risico's worden hiermee niet afgedekt.
- Het spanningsveld tussen afstand en nabijheid van bestuursleden. Dit is ook wel een spanningsveld tussen professionaliteit en betrokkenheid.
- Rolverdeling, ervaring en achtergrond van de verschillende bestuursleden of leden van de RvT. Met andere woorden; sluiten de competenties voldoende aan?
- Communicatie over verantwoording van keuzes. Aedes omschrijft het als 'Pas toe of leg uit'. De intentie is er om transparant en scherp te opereren, maar de commissie ziet dit nog te weinig terug in de praktijk.

De commissie heeft sterk de twijfels of binnen de huidige verenigingsvorm de organisatie zich verzekert van een scherp toezicht. Ook onder stakeholders bestaat zorg over de onafhankelijkheid en kwaliteit van het toezicht op het bestuur. De organisatie heeft de wens aangegeven om naar een twee lagen structuur te gaan, dan wel drie lagen indien de verenigingsstructuur blijft gehandhaafd (ALV, RvT en directeur/ bestuurder).

In het jaarverslag wordt ingegaan op de onderwerpen waar de RvT zich mee bezig houdt in de vergaderingen. De RvT blijft op de hoogte van ontwikkelingen in de branche en houdt de deskundigheid op peil door het bijhouden van vakspecifieke literatuur. De in de Governancecode benoemde documenten als jaarverslagen en integriteitcode zijn op de website geplaatst.

De samenstelling van het bestuur is een punt van aandacht. Het is in de regel ongebruikelijk dat werknemers direct na hun pensionering kunnen toetreden tot het bestuur. Nieuwe bestuursleden worden immers bij hun taken niet gehinderd door een collegiaal verleden met werknemers.

De RvT vergadert waarbij het Dagelijks Bestuur en het hoofd van dienst aanwezig zijn. Voorheen bereidde de voorzitter van bestuur de agenda van de RvT voor. Nu is daar verandering in aangebracht door de RvT. De commissie merkt verder op dat de nieuwe RvT zich bewust is van hun beperkte bevoegdheden en de noodzaak om tot vernieuwing te komen in het toezichtskader van de organisatie. De RvT heeft inzicht in risico's die de organisatie loopt. Zij geeft de wens aan om alle belangrijke investeringsbeslissingen voorgelegd te krijgen door het bestuur.

De commissie constateert dat duidelijke handvatten ontbreken waarmee de RvT de lange termijn koers van de organisatie kan bewaken. In de kern gaat het om de vraag of er voldoende 'checks and balances' zijn aangebracht in de organisatie om deze op een verantwoorde manier te leiden. Naar inzicht van de commissie is dit onvoldoende ontwikkeld bij de woningbouwvereniging. De RvT kan meer aangeven wat de gewenste output is van het toezicht en welke normen er gehanteerd worden om de output te meten.

De commissie acht het urgent om de verenigingsstatuten van Woningbouwvereniging Reeuwijk te herzien en aan te passen aan de regels die voortkomen uit de Governance/Aedescode en eventuele wijzigingen in de bestuursstructuur. De commissie waardeert de prestatie op dit onderdeel als onvoldoende (4).

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding

De woningbouwvereniging onderschrijft de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De commissie ziet dit in de praktijk nog te weinig terug.

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding t.a.v. eigen ambities en doelen

De woningbouwvereniging heeft haar ambities en doelen niet voldoende SMART vastgesteld en zijn daarmee moeilijk te volgen in rapportages. In het jaarverslag en de kwartaalrapportages wordt de voortgang rond projecten verantwoord, maar de commissie mist een terugkoppeling van prestaties op basis van een eigen koers en ambities. Tijdens algemene leden vergadering legt het bestuur verantwoording af aan haar leden. Verder zijn er veel informele contacten tussen de organisatie en haar stakeholders. In het algemeen is de bereidheid tot het afleggen van verantwoording zeker aanwezig en vindt deze ook plaats, zonder dat hier nu van een heldere structuur gesproken mag worden. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding t.a.v. opgaven in het werkgebied

De woningbouwvereniging verantwoordt zich over gedane prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, onder andere door het volkshuisvestelijk jaarverslag, middels gesprekken met stakeholders en de algemene leden vergadering. De woningbouwvereniging stemt haar acties af in overleg met haar partners (met name met de gemeente en stichting Kerverland). De opgaven zijn niet scherp kwantitatief in beeld waarvoor het volgen van de prestaties in het kader van de opgaven lastig is. De evaluatie en monitoring van prestaties vindt op ad hoc basis plaats. In hoeverre de prestaties bijdragen aan het invullen van de opgaven wordt niet voldoende gecheckt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met 5.

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders

De woningbouwvereniging heeft al veel contacten met stakeholders en het gaat er nu om de slag te maken om hen meer gestructureerd en aantoonbaar invloed te geven op beleidsvoornemens, prestatieafspraken en uitvoering. De commissie beoordeelt dit onderdeel met 5.

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie

De verantwoording vindt plaats op het niveau van projecten. Een integrale uitleg ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, de ambities en de vermogenspositie ontbreekt. De lange termijn strategie in relatie tot investeringsruimte kan de corporatie meer communiceren naar haar omgeving. De commissie beoordeelt dit onderdeel met 5.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
1. huisvesten van verschillende doelgroepen	7	5	5	5	6,6
2. duurzaamheid	6	5	5	5	5,7
3. maatschappelijke betrokkenheid	7	5	5	5	6,4
4. Toekomst verkenning	4	4	4	4	4,0
Gemiddelde score	6,1	4,8	4,8	4,8	6

Toelichting

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

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	4	5	5	6,3
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	6	4	4	6,1
Leefbaarheid	6	6	4	4	5,6
Bijzondere doelgroepen	6	6	5	5	5,8
Bouwproductie	5	4	4	4	4,7
Dorpsvernieuwing	7	4	4	4	6,1
Gemiddelde score	6,3	5,0	4,3	4,3	6

Toelichting:

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

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	6	5	4	6,8
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	7	6	5	7,4
Leefbaarheid	7	6	6	5	6,6
Bijzondere doelgroepen	7	6	5	5	6,2
Bouwproductie	5	5	5	5	5,0
Dorpsvernieuwing	5	5	5	5	5,0
a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie beheersmatig	8	7	6	6	7,5
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie als ontwikkelaar producent	4	4	4	4	4,0
Gemiddelde score	6,4	5,8	5,3	4,9	6

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		4	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	4	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	nee	4	10%
De corporatie presteert efficiënt	ja	6	10%
Gemiddelde score		4	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	4,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	5,0	20%
Gemiddelde score	5	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Presteren naar Ambitie/Doelen

- Beleidsplan 2010-2013
- Inventarisatie de woonbehoeften van de senioren in Reeuwijk (stichting Seniorenraad Reeuwijk).

Presteren naar Opgaven

- Woningbehoefteonderzoek (2008)
- Memo Milieubeleid/energiebesparing (9 aug 2010)
- Memo Verkoop woningen (20 juli 2010)

Presteren volgens Stakeholders

- Samen werken aan het voorzien in de Reeuwijkse woonbehoefte. (Convenant) (2004)
- Notulen ALV (16 juni 2010)

Presteren naar Vermogen en Efficiency

- Begroting 2010, Meerjarenramingen 2011 t/m 2019.
- Kwartaalrapportage, 1^e kwartaal 2010.
- Memo begroting MJB 2011 en verder (4 aug 2010)
- Managementletter (BDO, 2009)
- Corporatie in Perspectief (2009)
- Samenvatting Corporatie in Perspectief (2009)
- Brief Centraal Fonds; continuïteitsoordeel (10 juni 2010)
- Oordeelsbrief VROM (27 november 2009)
- Reactie Woningbouwvereniging Reeuwijk op continuïteitsoordeel CFV (17 mei 2010).

Governance

- Vastgoedsturing en voorraadbeleid (2005)
- Statuut Treasury (jaartal onbekend)
- Verslag/besluitenlijst Raad van Toezicht (19 mei 2010)
- Verslag/besluitenlijst Raad van Toezicht (7 feb 2010)
- Verslag/besluitenlijst Raad van Toezicht (28 okt 2009)
- Verslag/besluitenlijst Raad van Toezicht (22 okt 2008)
- Verslag/besluitenlijst Raad van Toezicht (14 mei 2008)
- Statuten Woningbouwvereniging Reeuwijk (1995)

Nieuwsbrieven

- Onderdak Nieuwsmagazine, jaargang 6, nr 1, mei 2010

Overig

- BDO accountantsverslagen (2009)
- Jaarverslagen (2009, 2008, 2007, 2006 en 2005)
- Mini-enquête voor huurders 'Woningbouwvereniging Reeuwijk' (jaartal onbekend)

Geïnterviewde personen

Bestuur

- Dhr. Verver, voorzitter
- Mw. de Mik
- Dhr. van Bezooijen

- Raad van Toezicht
- Dhr. Karsten
- Dhr. Gestel
- Dhr. van Aart
-
- Hoofd van Dienst
- Dhr. de Bruijn
-
- Medewerkers en OR
- Dhr. Visser (financiële administratie)
- Dhr. van Esschoten (coördinator technische dienst)
- Mw. Boom (assistent financiële administratie)
- Mw. Prins (technische dienst)
- Mw. de Bie (klantenzaken, bewonerszaken)
- Mw. Huisman (bewonerszaken)
- Dhr. Heij (opzichter, planmatig onderhoud)

Stakeholders

- Dhr. van der Smit, Wethouder gemeente Reeuwijk
- Dhr. Kraan, directeur Mozaïek Wonen
- Mw. van Os, bestuurslid Stichting Kerverland
- Dhr. van Esschoten, bestuurslid Stichting Kerverland
- Dhr. Lammers, Seniorenraad
- Mw. Nederhoff, Seniorenraad
- Dhr. de Koning, makelaar

Huurdersvertegenwoordiging

- Mw. Verwoerd
- Mw. Verbruggen
- Dhr. Smit
- Dhr. Heij

Telefonische interviews

Geen

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:
Rijntjes, drs. R.

Geboorteplaats en -datum:
Rotterdam, 20 mei 1945

Woonplaats:
Zuid-Beijerland



Huidige functie:

- Secretaris Trustfonds Erasmus Universiteit

Onderwijs:

- Accountancy
- Bedrijfseconomie
- HBS-A

Loopbaan:

- 2006- heden: Visitator Raeflex
- Financieel eindverantwoordelijk voor een zorgaanbieder (koepel van verzorgings- en verpleeghuizen)
- Financiële interim opdracht bij de Landelijke Huisartsen Vereniging
- Financieel eindverantwoordelijk voor het ROC Mid West College (onderwijs)
- Financieel eindverantwoordelijk voor het ROC Zadkine (onderwijs)
- Interim opdrachten bij AVIOS Arbodiensten, de Gemeentelijke Accountantsdienst Rotterdam, De Rotterdamse Droogdok Maatschappij en Tattoo Interactive
- Financieel eindverantwoordelijk voor de RET (openbaar vervoer Rotterdam)
- Financieel eindverantwoordelijk voor Text Lite (assemblagebedrijf)
- Controller AEGON Buitenland (verzekeringen)
- Controller Paktank (olie opslag onderdeel van Pakhoed)
- Assistent Accountant bij Brands Melis Wolff

Nevenfuncties:

- Secretaris/Penningmeester van een stichting voor kinderopvang
- Voorzitter van de Vriendenstichting Antonius Binnenweg (verpleeghuis)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Reeuwijk te Reeuwijk

visitatieweek: 40 - 2010

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

Naam : De heer R. Rijntjes

Geboortedatum : 20-mei-1945

Handtekening : 

Datum : 26-maart-2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 CE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 250 51 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Algemeen commissielid:

Naam, titel, voorletters:

Blankenstein, ing, P.J.

Geboorteplaats en -datum:

Amsterdam, 19 maart 1946

Woonplaats:

Hilvarenbeek



Huidige functie:

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

Onderwijs:

- NOIB (Nijenrode)
- HTS-bouwkunde
- HBS

Loopbaan:

2006 - heden:

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

Voor 2007

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

Nevenfuncties:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Reeuwijk te Reeuwijk

visitatieweek: 40 - 2010

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

Naam : De heer ing. P.J. Blankenstein

Geboortedatum : 19 maart 1946

Handtekening 

Datum : 25 maart 2010

Fortisbank: 2422.62.791
KvK: 30233756

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RH Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl
© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Secretaris:

Naam, titel, voorletters:

Koolmees, drs. Sera M.

Geboorteplaats en -datum:

Gouda, 2 januari 1980

Woonplaats:

Amsterdam



Huidige functie:

- Adviseur bij Laagland'advies te Houten, adviesgroep: wonen en gebiedsgerichte ontwikkeling

Onderwijs:

- 2000-2004 Audiovisuele Afdeling, Gerrit Rietveld Academie, Amsterdam
- 1998-2006 Culturele Antropologie, specialisatie Stadssociologie, Universiteit van Amsterdam, Amsterdam
- 1992-1998 VWO, St. Antoniuscollege, Gouda

Loopbaan:

- 2007-heden: Adviseur Laagland' advies met als kerngebieden wonen en gebiedsgerichte ontwikkeling Recente projecten:
 - Evaluatieonderzoek & film over de betrokkenheid van beheergroepen rondom hostels voor verslaafden in Utrecht, in opdracht van GG&GD Utrecht
 - Evaluatiefilm over de effecten van sociale projecten in de vernieuwingswijk Liendert-Rustenburg in Amersfoort: WijkServiceTeam en de SportBuurtClub, in opdracht van Gemeente Amersfoort
 - Evaluatieonderzoek & film naar het functioneren van de regioplatforms rond Jeugdbeleid, provincie Gelderland o Wijkvisie trajecten (incl. participatie & communicatie film) in Woerden, Helmond, Goes, Uden voor corporatie en gemeente
- 2007-heden: Secretaris Raeflex
- 2006: afstudeeronderzoek naar de relatie thuis in de stedelijke omgeving, Dapperbuurt te Amsterdam
- 2004-2006: Freelancer: kwalitatief onderzoek, audiovisuele producties, stedelijke vernieuwingstrajecten

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Reeuwijk te Reeuwijk

visitatieweek: 40 - 2010

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

Naam : mevrouw S. Koolmees

Geboortedatum : 02-01-1970

Handtekening : 

Datum : 05-04-2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (0300) 250 31 50 / www.raeflex.nl / secretarie@raeflex.nl

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: uitmuntend (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling presteren naar ambities en doelen

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling presteren naar opgaven

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling presteren volgens stakeholders

Uitmuntend (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

- Stakeholdersregister;

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

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

Beoordeling presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Gebruikte afkortingen:

OP: Ondernemingsplan
 JP: Jaarplan (+ jaartal)
 SVB: Strategisch voorraad beheerplan 2005
 MJR: Meerjaren raming 2011-2019
 PA: prestatieafspraken 2010-2013
 CFV: rapport CFV 2009

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
Huisvesten doelgroepen - huisvesten van starters	<u>OP 2010-2013:</u> <ul style="list-style-type: none"> Bij huur maandelijks minimaal 1 woning toewijzen voor starters (op 50-60 mutaties op jaarbasis) Bij verkoop (nieuwbouw en bestaand bezit) bieden we starters op de koopmarkt de gelegenheid van KoopGoedkoop en Koopgarant aan 	<u>JV 2009:</u> 17 woningen toegewezen aan starters 10 woningen nieuwbouw verkocht aan starters onder Koop Goedkoop (bedoeling permanent regeling aan te houden). 18 idem nu in aanbouw. 3 uit bestaand bezit verkocht in KoopGoedkoop waarvan 1 ook permanent	Minimaal 1 huurwoning per maand toewijzen aan starters Aanbieden regelingen KoopGoedkoop en Koopgarant voortzetten mits financiële situatie dat toelaat	7
- huisvesten van senioren en zorgbehoevenden	<u>OP 2010-2013:</u> <ul style="list-style-type: none"> In nieuwbouw inzetten op levensloopbestendige appartementen en multifunctionele levensloopbestendige grondgebonden woningen. Faciliteren van professionele alarmopvolging 	<u>JV 2005-2009:</u> woningen toegewezen aan 55+: 2005: 13 2006: 12 2007: 9 2008: 1 2009: 21 <u>JV 2006:</u> Voorrangsregeling bepaalde categorie senioren geschrappt. Nu hebben alle senioren gelijke kansen op een woning. <u>JV 2009:</u> mogelijkheden nagegaan om	Indien technisch mogelijk tegen geringe huurverhoging aanbrenge voorzieningen ter verhoging levensloopbestendigheid van woningen/appartementen Aanleg professionele alarmopvolging blijven faciliteren	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	<p>OP 2010-2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> Woningbouwvereniging Reeuwijk zal zich inspannen om woningen beschikbaar te stellen voor verhuur via het COA Woningbouwvereniging Reeuwijk zal zich inzetten om in beperkte mate woningen te realiseren met een hogere huur/koopprijs, zodoende doorstroming bij 'scheef wonen' bevorderen 	<p>appartementen Rietgors bereikbaar te maken voor minder validen middels traplift. Nog geen huurders die hier behoefte aan hebben.</p> <p>JV 2005-2009: aantal woningen verhuurd via COA 2005: 1 2006: 2 2007: 2 2008: 4 COA en 2 aan statushouders 2009: 3</p>		
2. Duurzaamheid	<p>OP 2010-2013:</p> <p>Inspannen om in de bestaande voorraad de CO2 uitstoot terug te brengen</p> <p>Duurzaam bouwen en energiebesparing</p> <p>JV 2005-2009: In energiebeleidsplan (1997) volgende beleid vastgelegd:</p> <p>Het vervangen, indien noodzakelijk, van:</p> <ul style="list-style-type: none"> CV's in een HR-ketel bij voorkeur met warmwatervoorziening Isolerende beglazing in HR-glas Stortbakken in toiletten door waterbesparende 	<p>JV 2005:</p> <ul style="list-style-type: none"> 50 CV vervangen voor Hoogrendements ketels Vervangen en isoleren van daken van woningen aan Anne Frankstraat 38 t/m 50 en het platte dak van app. Aan Kastanjelaan Vervangen van 5 houten vloeren voor geïsoleerde betonvloer Renovatie 30 badkamers <p>JV 2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> 7 CV-installaties aangelegd 2 CV-ketels vervangen door ketel met warmwatervoorzi 	<p>OP 2010-2013:</p> <p>In ieder complex is reeds tenminste 1 referentie woning voorzien van een energielabel</p> <p>Nader bestuderen van mogelijkheden van alternatieve energiebronnen bij nieuwe projecten</p> <p>Ontwikkelingen volgen en nagaan in hoeverre het nuttig is evt. nieuwe producten te gaan gebruiken. Hierbij wil woningbouwvereniging Reeuwijk echter geen voorlopers rollen nemen.</p> <p><u>Memo Milieubeleid en energiebesparing 2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Uitgangspunt bij 	6

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	<p>exemplaren</p> <ul style="list-style-type: none"> Houten vloeren in betonvloeren met R-waarde van 2,5 Daken daarbij ook dakisolatie aanbrengen <p>Het aanbrengen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Waterbesparende douchekoppen Een isolerende laag, bestaande uit schelpen of belbeton, in kruipruimtes van woningen met vochtproblemen Indien mogelijk het inkorten (verleggen) van warmwaterleiding en Asbest verwijderen als dit gevaar oplevert voor bewoners en/of aannemers Kierdichting als kozijnen worden vervangen <p>Door de jaren heen wordt dit beleid regelmatig bijgesteld.</p>	<p>ening (op verzoek bewoners)</p> <ul style="list-style-type: none"> Glasisolatie aangebracht bij 13 woningen 2^e toilet aangebracht bij 2 woningen <p>JV 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 CV ketels aangelegd en 1 ZAV overgenomen Vervanging van 21 CV ketels en op verzoek bij 6 bewoners met warmwatervoorziening geplaatst Glasisolatie aangebracht bij 13 woningen 2^e toilet aangebracht bij 2 woningen <p>JV 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vervangen 47 CV ketels in HR met warmwatervoorziening Vervangen en isoleren daken aan de mesdagstraat 25-43 en annefrankstraat 2-28 <p><u>JV 2009:</u> beleid na-isolatie van woningen herzien en op kleine punten aangepast</p> <p><u>JV 2009:</u> Bij Maximalocatie zal gebruik worden gemaakt van aardwarmte en daardoor ook van topkoeling (dmv warmtepompen).</p> <p>JV 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> 47 CV ketels vervangen voor HR-ketels met 	<p>nieuwbouw is duurzaam bouwen en energiebesparing .Dit met inachtneming dat het betaalbaar moet blijven voor woningbouwvereniging Reeuwijk en toekomstige huurders.</p> <ul style="list-style-type: none"> EPC norm ligt op 0,8. Bij Wiericke Weide tracht woningbouwvereniging Reeuwijk uit te komen op 0,75 Bij Maximalocatie zal gebruik worden gemaakt van aardwarmte en daardoor ook van topkoeling (dmv warmtepompen). Al het gebruikte hout, zowel bij nieuwbouw als bij onderhoud is voorzien van FSC keurmerk. Streven naar 100% dubbelglas op begane grond gehele bezit 	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		<p>warmwatervoorziening</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daken Kennedysingel 96-150 gerenoveerd en geïsoleerd (en vogelvides aangebracht onder de onderste rij dakpannen) • 22 badkamers, 24 keukens en 15 toiletten gerenoveerd • Aantal adressen isolatieschelpen aangebracht tegen vocht <p><u>JV 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Registratie opgezet van basisgegevens rond energielabel per woning <p><u>JV 2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Met ingang van 2009 wordt bij mutatie iedere woning voorzien van een energielabel of beschikt de woning over een zogenaamde referentiewoning. • Duurzaamheids- en energiebeleid herbeoordeeld (nav antwoord aan de samenleving). Besloten is het gelijk te houden. 	<p><u>JV 2008:</u> Blijven voldoen aan de regels. Voortzetten ingezet beleid.</p> <p><u>JV 2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • de komende jaren wordt ingezet op het daar waar mogelijk verbeteren van de energieprestatie van (een deel van) het bezit. Isolatiebeleid wordt komende jaren ongewijzigd voortgezet 	
3. Maatschappelijke betrokkenheid	<p><u>OP 2010-2013:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed • Inzetten op buurtbemiddeling 	<p>Memo aanvullende informatie over WONINGBOUWVERENIGING Reeuwijk:</p> <p>2010: VROM heeft 2 projecten erkend als maatschappelijk vastgoed:</p>	<p>Ontwikkelen op Maxima locatie in Waarder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • brede school • mortuarium (gaat gemeente realiseren in huidige aula bij begraafplaats) 	7

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> Sponsoren/faciliteren activiteiten in de buurt 	<ul style="list-style-type: none"> Winkel in Driebruggen Medisch cluster in Reeuwijk-Brug <p>Vervullen taak van technischbeheerder MFA in Reeuwijk-Brug tot 1-1-2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> huiskamer van Waarder ruimten voor o.a. zorgverlening, fysiotherapie en kleinschalige winkels (kapster, pedicure, bakker) gericht op senioren <p>Gesprekken voeren met gemeente over eigendom en exploitatie 2 projecten/panden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Winkel in Driebruggen Medisch cluster in Reeuwijk-Brug <p>Mogelijkheid bieden tot kopen van woningen via Koopgarant (terugkoop garantie) en KoopGoedkoop (erfpachtconstructie)</p>	
4. Toekomst verkenning	Opzetten toekomstorientatie om na te gaan op welke manier de vereniging haar toekomstige taken zo goed en professioneel mogelijk kan uitvoeren	<p>Intervisie gesprekken gevoerd met collega-corporaties en gemeente.</p> <p>Begeleiding aedes opgezocht.</p> <p>Vernieuwing RvT</p>	Statuten wijzigen	4

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
a. Zorg dragen voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare woningen	<p>Toewijzing aan de hand van gemeentelijk huisvestingsverordening.</p> <p><u>Prestatieafspraken gemeente:</u> Zorg dragen voor een kernvoorraad van minimaal 600 woningen</p> <p><u>IV 2005:</u> Waarder Tussen 2007-2010 circa 50 huurappartementen en 35 koopappartementen voor senioren, een zorgsteunpunt met daarop 16 zorgwoningen en zorggerelateerde ruimten, een school, peuterspeelzaal een mortuarium en een multifunctionele ruimte.</p>	<p><u>Jaarverslagen 2005-2009:</u> Omvang woningbezit: 2005: 1.033 2006: 1.040 2007: 1.035 2008: 1.035 2009: 1.048</p> <p>Eind 2009 bedraagt de kernvoorraad 899 woningen tot de aftoppingsgrens huurtoeslag en 1 woning met een hogere huurprijs die gelabeld is voor bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten en senioren.</p> <p>Verhouding koop versus huurwoning binnen de gemeente Reeuwijk is: 75% koop, 25% huur</p> <p>Samenstelling bezit: Goedkoop / Betaalbaar / totaal kernvoorraad in aantallen: 2005: 413 / 614 / 1027 2006: 391 / 509 / 900 2007: 389 / 506 / 895 2008: 389 / 506 / 895 2009: 388 / 511 / 899</p> <p>Samenstelling bezit: Goedkoop / Betaalbaar in percentages: 2005: 39,7% / 59,0 % 2006 – 2008: 37,6% / 48,9 % 2009: 37% / 48,9 % (opgeteld 85,9 %)</p> <p>Huurwoningen in de dure en vrije sector betreft 14,1% van de woningvoorraad.</p> <p>Huurverhoging per 1 juli 2009 heeft maximaal 2,5% bedragen.</p> <p>Bijdrage corporatie: vervullen taak van</p>	<p><u>Meerjaren begroting:</u> Verwachting omvang bezit (per 31/12): 2009: 1.050 2010: 1.042 2011: 1.041 2012: 1.040 2013: 1.069 2014: 1.068 2015: 1.067 2016: 1.066 2017: 1.065 2018: 1.064 2019: 1.063</p> <p><u>OP 2010-1013:</u> Woningbouwvereniging Reeuwijk streeft naar minimaal gelijk blijven van de voorraad of een lichte groei.</p>	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
		technischbeheerder MFA in Reeuwijk-Brug tot 1-1-2011		
	<p><u>JV 2005-2009:</u> gezien grote vraag naar huurwoningen is het beleid van de vereniging om geen huurwoningen te verkopen. Daar waar SVB dat aangeeft wel strategisch woningen verkopen.</p>	<p><u>JV 2005-2009:</u> Verkoop woningen huidig bezit: 2005: geen 2006: besloten tot verkoop van 18 woningen (start verkoop in 2007) 2007: 5 woningen verkocht 2008: geen 2009: verkoop 1 woning op vrije markt en intentieverklaring voor verkoop 2 woningen aan gemeente. Verder nog 74 andere woningen aangewezen voor verkoop.</p>	<p><u>JV 2009:</u> Verkoopbeleid handhaven: Indien huidige bewoners niet geïnteresseerd zijn in het kopen van hun woning zal deze bij leegkomen op de vrije markt worden verkocht. Opbrengsten worden ingezet voor uitbreiding en vernieuwing van het bezit</p> <p><u>Meerjaren begroting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2010: raadhuisweg 51 en 53 verkopen aan gemeente (volgend op intentieverklaring uit 2009) plus 5 woningen bestaand bezit Met ingang van 2011 uitgaan van verkoop van 1 woning uit bestaand bezit per jaar. 	
b. Kwaliteit van woonegelegenheden	Groot deel van het bezit heeft oorspronkelijke exploitatieduur bereikt of zal deze de komende jaren bereiken. Voor deze oudere woningen zal worden onderzocht of zij met renovatie en verbetering kunnen voldoen aan huidige en toekomstige eisen.	<u>JV 2006:</u> onderzocht of aanbrengen van een lift app. Aan de Rietgors levensbestendig kan maken. Dit blijkt financieel onhaalbaar.	<u>SVB en JV2005-2009:</u> Doorzetten onderzoek naar mogelijkheden verbeteren oudere woningen/complexen	7
	Onderhoud: Beleid: instandhouding van de kwaliteit van het woningbezit en waar mogelijk verbeteren.	Totale uitgaven aan onderhoud: Klachten en mutatieonderhoud: 2005: 243.256 2006: 266.836 2007: 265.254 2008: 372.626 Planmatig onderhoud	Zoveel mogelijk individuele benadering (ipv planmatige benadering) bij planmatig onderhoud. <u>MJR 2011-2019:</u> Opgenomen investeringen in kader SV B:	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
	<p>Verhuurbaarheids-onderhoud: Bij mutatie worden woningen die hiervoor in aanmerking komen woontechnisch (sanitaire voorzieningen, isolatie en kleine slaapkamers) zoveel mogelijk op het gewenste peil gebracht. In deze gevallen wordt de huurprijs opgetrokken tot de streefhuur van 65-70% van maximaal redelijke huurprijs.</p>	<p>2005: 1.322.705 2006: 1.059.448 2007: 824.204 2008: 1.306.469 2009: 1.920.912</p> <p>Verhuurbaarheids-onderhoud (vanaf 2009 ondergebracht bij mutatie en planmatig onderhoud): 2005: 34.524 2006: 44.131 2007: 291.463 2008: 0 (maar renovatie Rietgors 732.132 was begroot in 2007 op 850.000)</p> <p>Totale onderhouds-uitgaven: 2005: 1.600.485 2006: 1.673.957 2007: 1.380.921 2008: 2.411.227 2009: 2.215.133</p> <p><u>JV 2009:</u> Klachtenonderhoud: 313.562 Mutatieonderhoud: 169.349 Planmatig onderhoud 1.920.912 Totaal: 2.215.133</p> <p>Verhuurbaarheids-onderhoud (bij mutatie): Aantal woningen verbeterd: 2005: geen 2006: 3 bij mutatie en bij 7 (Ratelaar en Weegbree) is een trap aangebracht waardoor de zolder als slaapkamer kan worden gebruikt. 2007: 1 2008: geen 2009: 1</p>	<p>2009-2010: Dak vervangen complex 6 en 7 (40 woningen)</p> <p>2010: 2 balkons plaatsen complex 32 (raadhuisweg 19)</p> <p>2011: Balkons plaatsen bij 8 bovenwoningen complex 20 (Wollegras/Brunel)</p> <p>2012: Lift plaatsen in complex 27 (Moerweide)</p>	
	<p>Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV):</p> <p>Beleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet toegestaan aan- en uitbouw te plegen met uitzondering van dakkapellen en 	<p><u>JV 2005:</u> Opdracht gegeven om beleid ZAV te beoordelen naar huidige juridische aspecten.</p> <p><u>JV 2008-2009:</u> Juridische check-up:</p>	<p>Voortzetten huidig beleid</p> <p>2010: presenteren nieuw huurcontract, huurreglement en ZAV folder in Algemeen Leden Vergadering</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
	<p>incidentele uitbouw keukens.</p> <ul style="list-style-type: none"> Als aanpassing is toegestaan en goedgekeurd mag deze ook bij mutatie blijven 	<p>Toetsen huurcontract en huurreglement op juridische houdbaarheid wat betreft ZAV, de verdeling van onderhoud tussen huurder en verhuurder, service kosten etc.</p> <p><u>JV 2009:</u> huurcontract en huurreglement aangepast nav juridische check-up</p> <p><u>JV 2009:</u> folder ZAV spelregels uitgebracht</p>		
	<p>Keuzevrijheid</p> <p>Bewoners krijgen de kans zelf een nieuwe keuken te kiezen wanneer deze aan vervanging toe is. Als ze deze zelf wensen te plaatsen krijgen ze na goedkeuring van de opzichter een vooraf vastgesteld bedrag in de gemaakte kosten. Anders plaatst Woningbouwvereniging Reeuwijk de gekozen keuken uit het standaard pakket, waarbij de bewoner kleur, handgrepen etc kan kiezen en tegen meerprijs ook een uitbreiding kan aanschaffen. Plaatsing voor rekening Woningbouwvereniging</p> <p>Soortgelijke mogelijkheid krijgen bewoners bij renovatie van badkamer en toilet. Ook kan tegen huurverhoging worden gekozen voor het aanbrengen van een 2^e toilet op de 1^e verdieping.</p>	<p><u>JV 2005-2009:</u></p> <p>2005:</p> <ul style="list-style-type: none"> renovatie 30 badkamers <p>2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2^e toilet bij 2 woningen <p>2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2^e toilet bij 2 woningen <p>2008:</p> <p>Renovatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> 18 badkamers 14 keukens Toiletten Rietgorsflat <p>2009:</p> <p>Renovatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> 22 badkamers 24 keukens 15 toiletten 	<p>Voortzetten huidig beleid als financiële situatie dit toestaat</p>	
	<p><u>JV 2005-2009:</u> In energiebeleidsplan (1997) volgende beleid vastgelegd:</p>	<p><u>JV 2005:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 50 CV vervangen voor Hoogrendementsketels 	<p><u>Memo Milieubeleid en energiebesparing 2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Uitgangspunt bij nieuwbouw is 	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
	<p>Het vervangen, indien noodzakelijk, van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CV's in een HR-ketel bij voorkeur met warmwatervoorziening • Isolerende beglazing in HR-glas • Stortbakken in toiletten door waterbesparende exemplaren • Houten vloeren in betonvloeren met R-waarde van 2,5 • Daken daarbij ook dakisolatie aanbrengen <p>Het aanbrengen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waterbesparende douchekoppen • Een isolerende laag, bestaande uit schelpen of belbeton, in kruipruimtes van woningen met vochtproblemen <ul style="list-style-type: none"> • Indien mogelijk het inkorten (verleggen) van warmwaterleidingen • Asbest verwijderen als dit gevaar oplevert voor bewoners en/of aannemers • Kierdichting als kozijnen worden vervangen <p>Door de jaren heen wordt dit beleid regelmatig bijgesteld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vervangen en isoleren van daken van woningen aan Anne Frankstraat 38 t/m 50 en het platte dak van app. Aan Kastanjelaan • Vervangen van 5 houten vloeren voor geïsoleerde betonvloer • Renovatie 30 badkamers <p>JV 2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 CV-installaties aangelegd • 2 CV-ketels vervangen door ketel met warmwatervoorziening (op verzoek bewoners) • Glasisolatie aangebracht bij 13 woningen • 2^e toilet aangebracht bij 2 woningen <p>JV 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 CV ketels aangelegd en 1 ZAV overgenomen • Vervanging van 21 CV ketels en op verzoek bij 6 bewoners met warmwatervoorziening geplaatst • Glasisolatie aangebracht bij 13 woningen • 2^e toilet aangebracht bij 2 woningen <p>JV 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vervangen 47 CV ketels in HR met warmwatervoorziening • Vervangen en isoleren daken aan de mesdagstraat 25-43 en annefrankstraat 2-28 • Rietgorsflat gerenoveerd. Daarbij riool standleidingen vervangen en 	<p>duurzaam bouwen en energiebesparin. Dit met inachtneming dat het betaalbaar moet blijven voor woningbouwvereniging Reeuwijk en toekomstige huurders.</p> <ul style="list-style-type: none"> • EPC norm ligt op 0,8. Bij Wiericke Weide tracht woningbouwvereniging Reeuwijk uit te komen op 0,75 • Bij Maximalocatie zal gebruik worden gemaakt van aardwarmte en daardoor ook van topkoeling (dmv. warmtepompen). • Al het gebruikte hout, zowel bij nieuwbouw als bij onderhoud is voorzien van FSC keurmerk. • Streven naar 100% dubbelglas op begane grond gehele bezit 	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
	<p>Energielabels:</p> <p><u>JV 2008:</u> Met ingang van 2008 voldoen aan gestelde regels overheid om bij verhuur nieuwe huurder een Energie Prestatie Advies (EPA) te overhandigen</p>	<p>toiletten gerenoveerd</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 badkamers en 14 keukens gerenoveerd <p><u>JV 2009:</u> beleid na-isolatie van woningen herzien en op kleine punten aangepast</p> <p><u>JV 2009:</u> Bij Maximalocatie zal gebruik worden gemaakt van aardwarmte en daardoor ook van topkoeling (dmv warmtepompen).</p> <p>JV 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 47 CV ketels vervangen voor HR-ketels met warmwatervoorziening • Daken Kennedysingel 96-150 gerenoveerd en geïsoleerd (en vogelvides aangebracht onder de onderste rij dakpannen) • 22 badkamers, 24 keukens en 15 toiletten gerenoveerd • Aantal adressen isolatieschelpen aangebracht tegen vocht <p><u>JV 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Registratie opgezet van basisgegevens rond energielabel per woning <p><u>JV 2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Met ingang van 2009 wordt bij mutatie iedere woning voorzien van een energielabel of beschikt de woning over een zogenaamde referentiewoning. 	<p><u>JV 2008:</u> Blijven voldoen aan de regels. Voortzetten ingezet beleid.</p> <p><u>JV 2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • de komende jaren wordt ingezet op het daar waar mogelijk verbeteren van de energieprestatie van (een deel van) het bezit. • Isolatiebeleid wordt komende jaren ongewijzigd voortgezet 	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
		<ul style="list-style-type: none"> Duurzaamheids- en energiebeleid herbeoordeeld (nav antwoord aan de samenleving). Besloten is het gelijk te houden. 		
	<u>OP 2010-2013:</u> Toekomstverkenning uitvoeren naar alle oudere complexen en opstellen van een uitvoeringsplan voor de toekomst van de omgang met het bezit.	<u>JV 2006:</u> onderzocht of aanbrenge van een lift appartementen-complex aan de Rietgors levensbestendig kan maken. Dit blijkt financieel onhaalbaar en ook de constructie van het trappenhuis ongeschikt is voor de aanbouw van een lift.	SV B in 2011 herijken aan de hand van bevindingen toekomstverkenningen oudere woningen/complexen Uitwerken van een meer systematisch opgezet meerjaren onderhoudsbeleid	
c. Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	<u>JV 2005-2009:</u> Project buurtbemiddeling: Deelname aan project gezamenlijk met gemeente.	<u>JV 2005-2009:</u> Tussen 2005-2009 deelgenomen aan project Buurtbemiddeling van stichting welzijn Gouda (al sinds 2000) Hulpvragen / bemiddelingen per jaar: 2005: 12 / 12 2006: 8 / 7 2007: 6 / 3 2008: 6 / 2 2009: 6 / 3	Gezien resultaten in eerdere jaren deelname aan project buurtbemiddeling continueren	6
	<u>JV 2005-2009:</u> Fonds Leefbaarheid: Jaarlijks stelt Woningbouwvereniging Reeuwijk €5000,- euro beschikbaar middels het fonds leefbaarheid (maximaal €1250,- euro per ingediend project)	<u>JV 2005-2009:</u> 2005: <ul style="list-style-type: none"> restant gelden 2004 overgemaakt aan giro 6008 tnv Habitat Wederopbouwfonds Azië Ontspanningskoor Vivace voor kerst Sing Inn €100,- Damvereniging Den en Zet €500,- voor organisatie NK dammen 2006: <ul style="list-style-type: none"> Ontspanningskoor Vivace voor kerst Sing Inn €100,- 	Voortzetten huidig beleid: <ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks wordt met gemeente gesproken over onderwerp leefbaarheid. Daarnaast worden bewoners middels enquête geraadpleegd. Tot slot wordt jaarlijks bedrag €5000,- beschikbaar gesteld voor leefbaarheid. 	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
		<ul style="list-style-type: none"> • Toneelvereniging voor matinee voor senioren €400,- • Oudheidkamer €1000,- • Zorgpartners 55+ beurs €100,- • Speeltuinvereniging Speelvreugd €650,- aanschaf nieuw speeltoestel <p>2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontspanningskoor Vivace voor kerst Sing Inn €100,- <p>2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité 900 jaar Waarder €1250,- voor jubileum activiteiten • Reflex Reeuwijk €750,- activiteiten rond 40 jarig bestaan • Werkgroep Parasol €150,- organiseren winter creamarkt • Muziekvereniging 80 jarig jubileum €1250,- aanschaf nieuwe instrumenten • Speeltuinvereniging Mosweide €1250,- totale renovatie speeltuin <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stichting muzikfestival Reeuwijk €1250,- • Oudheidkamer €1250,- • PWA school €1115,- • Stichting Peuterspeelzaal de Woelwaters €1115,- • Buurtbarbecue Snippedrift €250,- • Sinterklaascomite Reeuwijk-Brug €500,- 		
	<p><u>JV 2005-2009:</u> Aanbrengen van nieuwe aansluitingen Professionele alarmopvolging (gestart in 2003)</p>	<p><u>JV 2005-2009:</u> Aantal nieuwe aanmeldingen: 2005: geen 2006: 2 2007: 1</p>	<p>Voortzetten aanbrenge nieuwe aansluitingen op aanvraag</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
		2008: geen 2009: geen project in 2009 nieuw leven ingeblazen, 2010 2 aanmeldingen <u>JV 2008</u> : Aandacht besteed aan mogelijkheden systeem in bewonersblad		
d. bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg).		<u>JV 2009</u> : Vanaf 2009 neemt woningbouwvereniging Reeuwijk de kosten voor een verhoogd toilet voor haar rekening (vallen niet meer onder WMO) Voor realisatie woningen zie bouwproductie deze tabel.	<u>OP 2010-2013</u> : Alle nieuwbouw moet voldoen aan eisen gesteld aan levensloopbestendige woningen	6
e. Bouwproductie	Vanwege het feit dat Reeuwijk een 'Groene Hart' gemeente is, is sprake van een restrictief beleid op het gebied van bouwen. Woningbouwvereniging Reeuwijk houdt zich aan de richtlijnen en richt zich dus vooral op ontwikkelingen op inbreidingslocaties. Leidinggevend voor nieuwe ontwikkellocaties is Woning behoefteonderzoek uit 2008: vooral richten op starters woningen en senioren woningen/app	<u>JV 2005-2009</u> : 2005: <ul style="list-style-type: none"> • oplevering 7 vrije-sector huurwoningen 2006: <ul style="list-style-type: none"> • geen woningen toegevoegd of onttrokken aan het bezit 2007: <ul style="list-style-type: none"> • geen woningen toegevoegd 2008: <ul style="list-style-type: none"> • 10 koopwoningen voor starters (Koop Goedkoop) aan Amaliastraat 2009: <ul style="list-style-type: none"> • 4 multifunctionele huurwoningen aan Amaliastraat • 4 levensloopbestendige 55+ woningen appartementen Maximalocatie • Fase 1a Maximalocatie Waarder: 10 huurwoningen, 4 koopwoningen, school, 	Naast concrete plannen (zie onder stads- en dorpsvernieuwing) alert blijven op andere mogelijkheden voor (ver)nieuwbouw	5

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
		peuterspeelsaal en een BSO		
f. dorpsvernieuwing	<p>Vanwege het feit dat Reeuwijk een 'Groene Hart' gemeente is, is sprake van een restrictief beleid op het gebied van bouwen. Woningbouwvereniging Reeuwijk houdt zich aan de regels en richt zich dus vooral op ontwikkelingen op inbreidingslocaties.</p> <p>Leidinggevend voor nieuwe ontwikkellocaties is Woning behoefteonderzoek uit 2008: vooral richten op starters woningen en senioren woningen/app</p>	<p><u>JV 2005-2009:</u></p> <p>2005:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oplevering 7 vrije-sector huurwoningen <p>2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geen woningen toegevoegd of onttrokken aan het bezit <p>2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geen woningen toegevoegd <p>2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 koopwoningen voor starters (Koop Goedkoop) aan Amaliastraat <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 multifunctionele huurwoningen aan Amaliastraat • 4 levensloopbestendige 55+ woningen • Fase 1a Maximalocatie Waarder: 10 huurwoningen, 4 koopwoningen, school, peuterspeelsaal en een BSO 	<p><u>MJR 2011-2019:</u> (opgenomen bindende projecten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiericke Weide Driebruggen: 18 egw starters woningen in regeling Koop Goedkoop (oplevering 2010) • Wiericke Driebruggen: 4 starterswoningen indien kopers kiezen voor Koop Goedkoop constructie zal woningbouwvereniging Reeuwijk de grond in eigendom nemen. • Maximalocatie fase 2: circa 32 levensloopbestendige huur appartementen en circa 30 koop app. (project wordt herzien. In de loop van 2010 meer duidelijkheid) • Fase 3 Maximalocatie: invulling wordt nog nader onderzocht • Van Staverenstraat: wordt nog te bepalen aantal huurappartementen ontwikkeld door Timpaan, worden mogelijk eigendom van woningbouwvereniging Reeuwijk (23 appartementen, mix koop en huur (KoopGoedkoop en KoopGarant) • Winkel in Driebruggen (i 2010 worden 	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties 2005-2009	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
			<p>gesprekken met gemeente voortgezet)</p> <ul style="list-style-type: none"> • medisch cluster <p><u>JV 2009:</u> In 2010 Heroriëntatie op de ontwikkeling van Maximalocatie fase 1b, 2 en 3</p> <p>Naast concrete plannen alert blijven op andere mogelijkheden voor (ver)nieuwbouw</p>	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (2005 -2009)	Geprogrammeerde prestaties (2010-2014)	Cijfer
a. beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><u>Nationale Overheid:</u> Vanwege het feit dat Reeuwijk een 'Groene Hart' gemeente is, dient zij zich te houden aan een restrictief beleid op het gebied van 'bouwen in het groen'. Woningbouwvereniging Reeuwijk richt zich daarom vooral op ontwikkelingen op inbreidingslocaties.</p> <p><u>Prestatieafspraken met gemeente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks gemiddeld 44 nieuwbouwwoningen nodig, tenminste 25% daarvan wordt in huursector gerealiseerd • Verhouding 25% huur en 75% koopwoningen binnen de gemeente behouden • Kernvoorraad van circa 600 woningen aanhouden. • Aandeel goedkope woningen in kernvoorraad handhaven • Scheefwonen tegengaan door ontwikkelen woningen welke door scheefwoners aantrekkelijk worden geacht. 	<p><u>JV 2005:</u> begin 2005 prestatieafspraken getekend met gemeente</p> <p><u>JV 2005:</u> Met gemeente overeengekomen het systeem van toewijzing bij urgentieverklaringen te wijzigen.</p> <p><u>Jaarverslagen 2005-2009:</u> Omvang totale woningbezit woningbouwvereniging Reeuwijk: 2005: 1.033 2006: 1.040 2007: 1.035 2008: 1.035 2009: 1.048</p> <p>Verhouding koop versus huurwoning binnen de gemeente Reeuwijk is: 75% koop, 25% huur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kernvoorraad van 600 woningen is aangehouden (zie aantallen onder) • Aandeel goedkope woningen in kernvoorraad is gehandhaafd: <p>Met gemeente overeengekomen dat sociale bouw ook sociale koopwoningen (KoopGoedkoop/ KoopGarant)kan betekenen.</p> <p>Aantal woningen goedkoop/ Betaalbaar /totaal kernvoorraad in aantallen: 2005: 413 / 614 / 1027 2006: 391 / 509 / 900 2007: 389 / 506 / 895 2008: 389 / 506 / 895 2009: 388 / 511 / 899</p>	Ingezet beleid voorzetten	8
b. leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p>Algemeen:</p> <p>Prestatieafspraken met gemeente:</p>	<p><u>JV 2005:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek naar beschermende koopvormen 		8

	<ul style="list-style-type: none"> Woningbouwvereniging Reeuwijk zal in 2005 onderzoek doen naar beschermende koopvormen gericht op de aandachtsgroep (starters) Woningbouwvereniging Reeuwijk zal in 2005 een Strategisch voorraadbeleid ontwikkelen 	<p>uitgevoerd. Opties KoopGoedkoop en Koopgarant ingevoerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> Voorraadbeheersplan (SVB) opgesteld <p><u>JV 2006:</u> Reglement vergoeding bij gedwongen verhuizing vanwege sloop of renovatie vastgesteld (met Woonbond en ALV)</p>		
	<p>Onderhoud:</p> <p>Woningbouwvereniging Reeuwijk enquêteert vertrekkende huurders over tevredenheid op punten als kwaliteit van de woning, contact en onderhoud (jaarlijks wordt hiervan een overzicht gemaakt)</p>	<p><u>JV 2005-2009:</u> Waardering huurders (in cijfers lopend van 1-10):</p> <p>Uitvoering onderhoud: 2005: 7,5 - 7,9 2006: 8,0 2007: 7.8 2008: 7.0 2009: 7.4</p> <p>Onderhoudsstaat: 2005: 7,4 2006: 7,4 2007: 7.2 2008: 7.3 2009: 7.7</p> <p>Werkwijze en behandeling: 2005: 7,4 - 7,8 2006: 7.8 2007: 7.8 2008: 7.3 2009: 7.8</p>	Hoge waarderingen behouden of zelfs verbeteren	
	<p>Duurzaam bouwen en energiebesparing:</p> <p>Vereniging is medeondertekenaar van 1996 vastgestelde en 2001 geactualiseerde "Intentieverklaring duurzame woningbouw Midden-Holland"</p>			
c. Leefbaarheid		<p><u>JV 2005-2009:</u> Regelmatig overleg met gemeente zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. Daarnaast wordt daarbij gesproken over wensen van bewoners die naar voren komen in enquêtes vertrekkende bewoners.</p>	-	7
d. bijzondere	<u>Prestatieafspraken met</u>	<u>JV 2005:</u>		7

doelgroepen	<u>gemeente:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Door bouwen bereikbare woningen voor ouderen, bevordert woningbouwvereniging Reeuwijk de doorstroom • Levensloopbestendige nieuwbouwwoningen bouwen • Woningen met categorie E (geschikt voor gehandicapten) in 1^e plaats toewijzen aan gehandicapten • Gezamenlijk opstellen van procedure rond woningaanpassingen in kader van WMO 	<ul style="list-style-type: none"> • Commissie signalerend huisbezoek 75+ opgezet in samenwerking met gemeente, Vierstroom en het zorgcentrum • In vervolg op prestatieafspraken is de toekenning en uitvoering van kleine aanpassingen vereenvoudigd. Woningbouwvereniging Reeuwijk kan kleine aanpassingen zelfstandig goedkeuren en uitvoeren. Periodiek worden de kosten in rekening gebracht bij gemeente. <p><u>JV 2006:</u> regelmatig overleg gehad met Stichting Kerverland over de vernieuwbouw, het aanbieden van zorg en de wijze waarop fusie gestalte kan krijgen. Plannen worden concreter</p>		
e. bouwproductie	<u>Prestatieafspraken met gemeente:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en Woningbouwvereniging Reeuwijk stellen een meerjarenprogramma op voor 2004-2009 • Informeren elkaar tijdig • Bij ontwikkeling nieuwbouwlocaties verhouding 25% huur en 75% koop aanhouden van 2005-2010. • Woningbouwvereniging Reeuwijk richt zich op ontwikkeling van levensloopbestendige woningen 	<p><u>2004:</u> Bijlage 3 bij prestatieafspraken met gemeente betreft een meerjarenprogramma dat gezamenlijk is opgesteld</p> <p><u>JV 2007:</u> Gezamenlijk met deelnemende partijen bouwplannen Maximalocatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sociaal plan opgesteld • communicatieplan opgesteld • Maximakrant uitgebracht 	Zie bouwproductie in tabel presteren naar opgave bij onderdeel bouwproductie	5
f. stedelijke- of dorpsvernieuwing			Zie geprogrammeerde zaken in tabel presteren naar opgave onder dit onderdeel	5
g. ambities en doelen		<p><u>JV 2005:</u> onderzocht in hoeverre een fusie mogelijk is tussen Stichting Protestants Christelijk Dienstverleningscentrum Kerverland (ook Vierstroom is betrokken)</p>	2010: Fusie met Kerverland implementeren	8 en 4 zie hoofdstuk stake holders
	WSW borging	JV 2005: met gemeente en	Goede contacten met WSW	

		WSW is afgesproken dat de gemeente generieke achtervang verleent. Hierdoor hoeft de gemeente niet voor iedere lening een apart college besluit te nemen.	en CFV onderhouden
h. overige	Positief reageren op initiatief van bewoners voor oprichten huurdersorganisatie	Tot op heden kent woningbouwvereniging Reeuwijk geen huurdersorganisatie Leden van de vereniging circa 350, waarvan ongeveer 30 a 40 de halfjaarlijkse ledenvergadering bezoekt	Positief reageren op initiatief van bewoners voor oprichten huurdersorganisatie
	Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Met ingang van 2005 halfjaarlijks uitgave van bewonersblad (test). In 2007 besloten definitief karakter te geven aan het 2x per jaar verschijnen ervan. Testfase voorbij, bewonersblad is permanent.	Ook komende jaren het bewonersblad blijven uitgeven Initiatief vanuit bewoners voor het oprichten van een huurdersorganisatie toejuichen
	Woningbouwvereniging Reeuwijk zal zich inzetten na de gemeentelijke fusie om gezamenlijk met gemeente en collega corporatie nieuwe prestatieafspraken op te stellen	JV 2009: woningbouwvereniging Reeuwijk heeft zich actief opgesteld en contact gezocht met collega corporatie. Daarbij hebben wederzijdse afspraken en intenties vastgelegd.	Opstellen gezamenlijke prestatieafspraken met gemeente en collega corporatie

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Woningbouwvereniging Reeuwijk op economisch rendement van het vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Meetbare opgave / Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	Voldoen aan gestelde normen van WSW om de borging van kapitaal nodig voor uitvoering van projecten te kunnen garanderen. <u>Treasury statuut (2003):</u> Hanteren Minimumomvang borgingsruimte van €1 miljoen	<u>JV 2005-2007:</u> De operationele cashflow voldoet 2005-2007 aan de criteria van het WSW, waardoor sprake is van een continue toegang tot de kapitaalmarkt. <u>JV 2008:</u> Met ingang van 2008 wordt niet meer aan de volledige borgingseisen voldaan en de verlaagd het WSW de borging met enkele miljoenen. <u>JV 2009:</u> De borgingscapaciteit is vastgesteld op nihil.	<u>JV 2009:</u> In overleg met WSW en CFV is besloten om in 2010 en volgende jaren alleen projecten op te nemen waar contracten over zijn afgesloten. De komende jaren stuurt woningbouwvereniging Reeuwijk erop aan weer te voldoen aan de criteria van het WSW. Naar verwachting zal hier per 2010 ook weer aan worden voldaan.	4
	Voldoen aan de CFV norm aan solvabiliteit	<u>CFV:</u> Oordeel 2005-2007: ? 2008: B1 2009: C (voorgenomen activiteiten onvoldoende zijn in relatie tot de vermogenspositie) <u>CFV:</u> 2005 -2009 voldoet Woningbouwvereniging Reeuwijk aan de solvabiliteitsnorm van het CFV	Voldoen aan de CFV norm aan solvabiliteit 2006 boven minimaal niveau. 2007 idem	
Eigen vermogen	<u>Treasury statuut:</u> <ul style="list-style-type: none"> Op lange termijn streven naar EV minimaal 5% van totale vermogen. Streven naar maximale interne financiering 	<u>Jaarrekening 2005-2009:</u> 2004: 5.010.486 2005: 4.970.979 2006: 5.698.406 2007: 4.293.345 2008: 4.547.544 2009: 5.206.091 <u>CFV 2009:</u> EV in percentage TV: 2006: 46,1 % 2007: 38,3 % 2008: 42,2 %	Jaarverslag: 2010: 6.334.000 2011: 6.745.000 2012: 7.031.000 2013: 5.523.000 2014: 5.635.000	4
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma	Voldoen aan de CFV norm aan solvabiliteit	<u>JV 2005-2009:</u> 2004: 23,2% 2005: 23,1% 2006: 26,8%	<u>JV 2009:</u> 2010: 27,96% 2011: 28,56% 2012: 26,56%	4

Visie en doelstellingen t.a.v.	Meetbare opgave / Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
		2007: 20,4% 2008: 21,1% 2009: 22,1%	2013: 23,55% 2014: 24,90%	
Inzet van overmaat:		In 2009/2010 WSW wil weinig borgen op basis van kasstromen CFV vindt inzet laag Er zijn veel plannen, in 2010 nagaan wat financieel wel en niet doorkan.		4
Efficiënte bedrijfsvoering:	Interne administratieve-/ Risico beheersings- processen optimaliseren	<u>JV 2006:</u> met ingang van 2007 wordt het geïntegreerde boekhoudpakket van NCCW gebruikt <u>Managementletter 2009:</u> Vanaf 2009 ieder kwartaal een management rapportage. Vanaf 3 ^e kwartaal 2009 zijn daarbij ook de projecten toegevoegd.	<u>Managementletter 2009:</u> Met ingang van 2010 module mutatieprocedure van NCCW in gebruik nemen	6
		<u>CFV:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Netto bedrijfslasten per VHE 920 (tov 1230 referentiegroep en 1340 landelijk) • Personeelskosten per FTE 61.286 (tov 61.056 referentiegroep en 64.248 landelijk) • Aantal VHE per FTE 148 (tov 117 referentiegroep en 92 landelijk) 		

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
<p>Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is</p>	<p><u>OP 2010-2013:</u> Verenigingsstatuten herzien en aanpassen aan de regels die voortkomen uit de governance code</p> <p><u>OP 2010-2013:</u> Governance code blijven verwerken in interne procedures en de inrichting van de organisatie op financieel gebied</p>	<p>Woningbouwvereniging Reeuwijk voldoet aan aan Governance code op onderdelen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De samenstelling van RvT en bestuur en de hen toegekende beloning is in de jaarverslagen terug te vinden. Daarnaast wordt informatie gegeven over zittingsduur RvT-leden, het rooster van aftreden en (neven)functies. Expliciet wordt aandacht geschonken en gemeld dat er geen sprake is van belangenverstremgeling • Leden van RvT zijn benoemd op basis van profielschets • De accountant wordt benoemd door de Rvt • Woningbouwvereniging Reeuwijk kent gedrags- en integriteitscode <p>Woningbouwvereniging Reeuwijk wijkt af van Governance code op o.a. de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestuursstructuur van woningbouwvereniging Reeuwijk kent 3 lagen. • Woningbouwvereniging Reeuwijk kent geen klokkenluiders regeling • Bezoldering van bestuursleden is niet formeel vastgesteld door RvT <p><u>JV 2006:</u> Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft haar manier van werken en toezicht vergeleken met de normen van de Governance code</p> <p><u>JV 2007:</u> in 2008 nader bekijken hoe om te gaan met de governance code</p> <p><u>JV 2007:</u> Aanzet gemaakt tot integriteitscode</p> <p><u>JV 2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Delegatie van bestuur heeft intervisie gesprekken gevoerd met collega corporatiebesturen om na te gaan in hoeverre het bestuursmodel functioneert. Uitkomsten zijn besproken met volledig bestuur en RvT. • In 2010 zal onder leiding van een externe deskundige de toekomst van de vereniging verder worden 	<p>4</p>

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		onderzocht. Er wordt gekeken naar de gemeentelijke herindeling, financiële vooruitzichten en de ambities	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen	<p><u>OP 2010-2013:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks publiektoegankelijk e jaarverslag en jaarrekening Geplande visitatie in 2010 <p><u>Prestatieafspraken met gemeente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2x per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats over voortgang en realisatie (monitoren) prestatieafspraken. Hiervan wordt verslag gedaan. 1 jaar voor afloop van de prestatieafspraken zullen deze worden geëvalueerd 	<p><u>JV 2005-2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks wordt een jaarverslag en een jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar en worden via de website beschikbaar gesteld. 2 x per jaar een Algemene leden vergadering Bewonersblad 'Onder Dak' 2x per jaar toegezonden aan alle huurders 2x per jaar bestuurlijk overleg met B enW regelmatig (12 keer per jaar) overleg met wethouder 	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	<p><u>OP 2010-2013:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks publiek toegankelijk jaarverslag en jaarrekening Geplande visitatie in 2010 <p><u>Prestatieafspraken met gemeente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2x per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats over voortgang en realisatie (monitoren) prestatieafspraken. Hiervan wordt verslag gedaan. 1 jaar voor afloop van de prestatieafspraken zullen deze worden geëvalueerd 	<p><u>JV 2005-2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks wordt een jaarverslag en een jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar en via de website beschikbaar gesteld. 2 x per jaar een Algemene leden vergadering Bewonersblad 'Onder Dak' 2x per jaar toegezonden aan alle huurders <p>Evaluatie van prestatieafspraken zal door herindeling gemeente 2011 worden</p>	5
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	<p><u>OP 2010-2013:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks publiek toegankelijk jaarverslag en jaarrekening Geplande visitatie in 2010 	<p><u>JV 2005-2009:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Structureel overleg individuele belanghouders (gemeente, Zorgpartners Visitatie in 2010 Op wijk-/buurniveau worden in een vroeg stadium bewoners en relevante partijen betrokken bij 	5

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		ontwikkelingen van/door woningbouwvereniging Reeuwijk, die hen raken.	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen	<u>OP 2010-2013:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks publiek toegankelijk jaarverslag en jaarrekening • Jaarlijkse accountantsverklaring • Voldoen aan WSW en CFV normen • Governance code blijven verwerken in interne procedures en de inrichting van de organisatie op interne beheersing van financiën 	<u>JV 2006-2009:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks wordt een jaarverslag en een jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar en via de website beschikbaar • Accountantsverklaring • (Meer-)jarenbegroting 	5

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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