



Woningstichting Woensdrecht

Visitatierapport



WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Utrecht, juli 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer J. Kleijwegt (voorzitter)
Mevrouw drs. J.J. Tj. van den Hul-Omta
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris)

Voorwoord

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

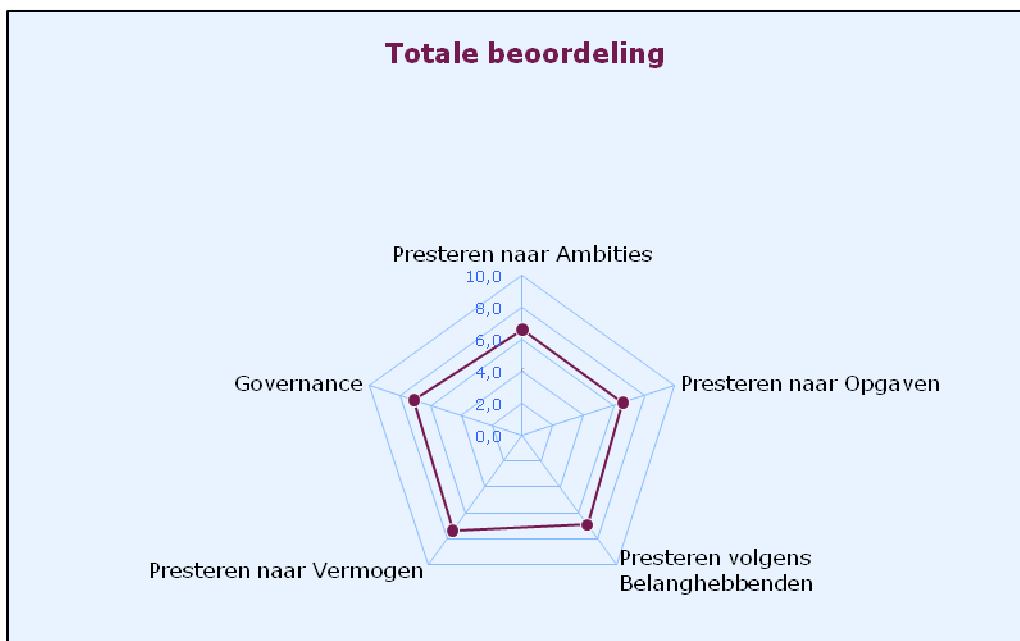
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In december 2010 heeft Woningstichting Woensdrecht te Hoogerheide opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2011 en juli 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 7 en 8 juni 2011.

Woningstichting Woensdrecht wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,9.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,6
Presteren naar Opgaven	6,6
Presteren volgens Belanghebbenden	6,9
Presteren naar Vermogen	7,4
Governance	7,1
Gemiddelde score	6,9

De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Woensdrecht meer dan voldoende presteert op de verschillende prestatievelden. Opvallend is de waardering, die Woningstichting Woensdrecht krijgt toebedeeld voor de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer en de zorg voor de leefbaarheid. Deze prestatieonderdelen worden over het algemeen hoger gewaardeerd dan de overige onderdelen. De overige onderdelen zoals huisvesting primaire doelgroep, huisvesting doelgroep met behulp van een specifieke aanpassing en (des) investeren in vastgoed zijn over het algemeen voldoende of bijna voldoende bevonden. Het Presteren naar Vermogen wordt hoger gewaardeerd. De zorg voor de financiële continuïteit en de doelmatigheid van de organisatie dragen in hoge mate bij aan de waardering van dit prestatieveld.

Uitgesplitst naar de diverse prestatievelden komt de commissie tot de volgende beoordelingen.

Presteren naar Ambities

De commissie waardeert het Presteren naar Ambities met een 6,6; meer dan een voldoende. Wat betreft de kwaliteit van woningen en woningbeheer weet de woningstichting haar ambities meer dan waar te maken. De corporatie heeft haar dienstverlening in korte tijd op KWH-label niveau weten te brengen. Ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de inspanningen op het terrein van duurzaamheid zijn van niveau.

Minder goed uit de verf komen de prestaties gericht op het ontwikkelen en realiseren van nieuwe woningen. De realisatie blijft achter bij de ambities, ook al zijn de oorzaken niet alleen op het conto van de woningstichting te schrijven.

Bezwaarprocedures en moeizame samenwerkingsrelaties staan een voortvarend realiseren van prestaties in de weg. De commissie constateert dat geen van de betrokken partijen (zoals de gemeente en de corporatie) er in slaagt om processen beter en vlotter te laten verlopen.

Presteren naar Opgaven

Ook ten aanzien van het Presteren naar Opgave weet Woningstichting Woensdrecht meer dan voldoende te presteren. De corporatie voldoet aan de prestatieafspraken over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de voorraad. De afspraken over de nieuwbouw weet de corporatie onvoldoende te realiseren, ondanks de inzet die zij daartoe pleegt.

De commissie ziet dat de corporatie zich realiseert dat de toekomstige krimp in bevolkingsaantal een aantal belangrijke consequenties voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met zich meebrengt. De corporatie neemt verschillende initiatieven om op deze ontwikkeling te anticiperen in de vorm van projecten. De realisatie ervan verloopt echter minder voortvarend dan ook de woningstichting wenst. Met name de prestaties in de nieuwbouw, zowel in omvang en doorlooptijd en de waardering daarvoor, hebben een minder gunstige invloed op de totale beoordeling van het Presteren naar Opgave. Gemiddeld is de waardering een 6,6.

Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Woningstichting Woensdrecht en waarderen deze met een 6,9, nog net geen 7. Veel waardering is er voor de dienstbaarheid en de bereidwilligheid van de woningcorporatie om haar klanten te bedienen. De kwaliteit van de woningvoorraad en de kwaliteit van de dienstverlening scoren dan ook het hoogst.

Minder positief zijn de belanghebbenden over de ontwikkelkracht van de corporatie, daar waar het gaat om complexe nieuwbouwplannen en woonzorgprojecten. Toch achten de meeste belanghebbenden ook deze prestaties over het gemiddelde genomen voldoende.

Presteren naar Vermogen

De corporatie heeft een gezonde financiële positie, waarbij bewust wordt omgegaan met de volkshuisvestelijke middelen. Deze kostenbewuste opstelling heeft er toe geleid dat de bedrijfslasten nog steeds ruim onder het landelijk gemiddelde blijft, ondanks de uitbreiding van de formatie voor versterking van de dienstverlening. De bedrijfslasten hebben ten gevolge hiervan wel een sterke stijging ondergaan. De

commissie heeft geconstateerd dat de investeringen in de aanwezige opgaven de laatste jaren zijn achtergebleven. Mede door de matige samenwerking tussen de corporatie en de gemeente en door procedurele knelpunten is er weinig daadwerkelijk geïnvesteerd. De vertraging binnen (deze deels onrendabele) investeringen heeft in samenhang met een positieve bestaande exploitatie de financiële positie verder versterkt, waardoor de investeringscapaciteit onverminderd aanwezig is. De commissie onderkent de positieve ambitie van de corporatie om deze middelen de komende jaren daadwerkelijk in te zetten. De ontwikkeling binnen deze "krimpende/vergrijzende" markt vraagt om een goede risicoanalyse, scenario-analyses en een visie op een exit strategie voor een deel van het bezit (met name niet levensloopbestendige grondgebonden woningen). De commissie heeft deze nog niet uitgewerkt aangetroffen.

Governance

De commissie constateert dat de prestaties ten aanzien van de Governance van woningstichting Woensdrecht ruim voldoende zijn, gemiddeld een 7,1.

De woningcorporatie heeft werk gemaakt van haar besturing en haar externe legitimatie door een ondernemingsplan in samenspraak met belanghebbenden op te stellen en haar communicatie in de vorm van website en jaarverslag te verbeteren. De raad van toezicht voldoet aan de normen die het hedendaagse Governance stelt. De raad biedt kritisch tegenspel aan de directeur-bestuurder, heeft zicht op de risico's die de stichting in haar bedrijfsvoering tegenkomt en weet haar rol als klankbord in te vullen, zo blijkt onder meer uit de aangeleverde documentatie. Wel komt het de commissie voor dat de waar nodig intermediërende taak van de raad niet altijd even goed tot zijn recht komt.

Recensie

De commissie heeft de Woningstichting Woensdrecht leren kennen als een alerte en attente corporatie, die zich sterk richt op het opvangen van signalen uit haar eigen werkomgeving. Woningstichting Woensdrecht is te kenschetsen als een gedreven organisatie, die ambitieus een aantal opgaven in initiatieven omzet.

In de afgelopen jaren heeft de corporatie zich sterk ontwikkeld als dienstverlener en klantgerichte organisatie. De relatie met klanten is goed, de corporatie is toegankelijk. Zeker waar het gaat om operationele zaken, weet de corporatie op korte termijn samenwerking te zoeken met andere partijen en resultaten te behalen, die voor klanten belangrijk zijn. In die zin is Woningstichting Woensdrecht als 'doe'-corporatie te typeren.

Ook in de relatie met de omgeving heeft Woningstichting Woensdrecht de afgelopen jaren een aantal slagen gemaakt. De interactieve ontwikkeling van het ondernemingsplan heeft de corporatie meer verbondenheid met stakeholders en het werkgebied opgeleverd. De corporatie toont zich bereid om haar rol breed op te pakken en zich ondernemend op te stellen in haar brede taakopvatting als maatschappelijk actieve wooncorporatie.

Daarbij ontstaat bij de commissie de indruk dat de woningstichting nog wel eens in haar ambitie om van betekenis te zijn in haar werkgebied de complexiteit van een aantal zaken onderschat. Met name daar waar het gaat om het realiseren van projecten waar meerdere partijen bij betrokken zijn, zoals binnengemeentelijke projecten of woonzorgprojecten op een bijzondere locatie, blijkt het voor de corporatie niet eenvoudig te zijn de samenwerking met andere partijen en omwonenden voldoende te stroomlijnen. Mede daardoor ontstaan stroperige procedures, die een effectieve realisatie van initiatieven in de weg staan en waardoor de risico's van de realisatie uiteindelijk in belangrijke mate bij de corporatie komen te liggen.

Naar verwachting zal de woningstichting in de toekomst met meer complexe projecten van doen krijgen, met name in de projectontwikkeling en het realiseren van initiatieven op het gebied van combinaties van wonen, welzijn en zorg. Juist deze projecten vragen veel van het ontwikkelingspotentieel, adequate risicobeheersing en de communicatieve vaardigheden van de woningstichting. De basis daarvoor (de besturing en de bedrijfsvoering) is op orde. Ook de huidige financiële positie van Woningstichting Woensdrecht biedt mogelijkheden om meer te investeren. Op het gebied van samenwerking zijn de laatste jaren een aantal stappen gezet, die nog verder uitgebouwd kunnen worden.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Woningstichting Woensdrecht en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningstichting Woensdrecht	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar Ambities	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	15
2.3 Conclusies en motivatie	15
3 Presteren naar Opgaven	19
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	20
3.3 Conclusies en motivatie	21
4 Presteren volgens Belanghebbenden	23
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Woensdrecht	23
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	25
4.3 Conclusies en motivatie	25
5 Presteren naar Vermogen	29
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	29
5.2 Conclusies en motivatie	29
6 Governance	33
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	33
6.2 Conclusies en motivatie	33
7 Integrale scorekaart	35
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	37
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	41
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	49
Bijlage 4 Definities	51
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	55

1 Woningstichting Woensdrecht en het werkgebied

1.1 De visitatie

In december 2010 heeft Woningstichting Woensdrecht te Hoogerheide opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2011 en juli 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 7 en 8 juni 2011. De visitatiecommissie bestond uit de heer J. Kleijwegt (voorzitter), mevrouw drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (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 Woningstichting Woensdrecht het vastleggen van een zogenaamde nulmeting de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren. Woningstichting Woensdrecht wil op basis van de uitkomsten van het visitatietraject verbeteringen uitzetten voor de toekomst. De visitatie betreft de periode 2007-2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Woensdrecht

Woningstichting Woensdrecht is opgericht in 1968. Woningstichting Woensdrecht beheert 1071 woningen (waarvan 1041 in bezit) en werkt in één gemeente, de gemeente Woensdrecht. Deze gemeente telt 21.600 inwoners, verdeeld over verschillende kernen: Woensdrecht (circa 1.500 inwoners), Hoogerheide (9.000 inwoners), Huijbergen (2.200 inwoners), Putte (3.700 inwoners) en Ossendrecht (5.200 inwoners). Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersbelangenvereniging HBWW (huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht), diverse andere belangenbehartigers zoals dorpsplatformen en klantenraden, de gemeente Woensdrecht en diverse zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied zijn ook de corporaties Stadlander, Wooninvesteringsfonds en Mooiland Vitalis werkzaam. De laatste twee corporaties beheren 135 woningen in het werkgebied, maar zijn verder niet actief. Stadlander beheert ca. 740 woningen in de gemeente Woensdrecht en is actief betrokken bij diverse projecten.

Bij Woningstichting Woensdrecht werken 12 medewerkers; in totaal ca. 11 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

Woningstichting Woensdrecht heeft een juridische structuur, waarbij marktactiviteiten en dure huurwoningen (30) zijn ondergebracht in de 'dochter' WSWoensdrecht Vastgoed BV. De toegelaten instelling heeft een 100 procent deelname in WSWoensdrecht Holding BV, die op haar beurt een 100 procent belang heeft in WSWoensdrecht Vastgoed BV. Daarnaast participeert de woningstichting in twee stichtingen: Wooninvesteringsfonds (verder WIF) en de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Woensdrecht is werkzaam in de gemeente Woensdrecht. Dit werkgebied is te omschrijven als een plattelandsgebied, waarbij Defensie voor een sterke bijdrage in de werkgelegenheid zorgt. De woningmarkt in dit gebied bestaat voor 80 procent uit koopwoningen. Het merendeel van de woningvoorraad van deze woningstichting bestaat uit eengezinswoningen: circa 81 procent ten opzichte van 19 procent meergezinswoningen. Het woningbezit van de corporatie is in leeftijd als volgt opgebouwd:

Tot 1960	10 procent
1960-1980	57 procent
1980-1990	17 procent
1990-2000	10 procent
Na 2000	6 procent.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen als corporatie met een gemiddeld profiel en het accent op eengezinswoningen. Wanneer Woningstichting Woensdrecht wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 92 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

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

2.1 Missie en ambities

Woningstichting Woensdrecht heeft een ondernemingsplan vastgesteld in 2009 voor de periode van vier jaar. Daarin heeft zij de volgende missie en ambities verwoord.

Woningstichting Woensdrecht maakt woon- en zorgdiensten toegankelijk voor inwoners in haar thuismarkt, de gemeente Woensdrecht, in het bijzonder voor ouderen en mensen die zorg vragen. We staan dicht bij de praktijk, luisteren naar wat er leeft onder inwoners en woningzoekenden in de gemeente. We bieden bewoners woonkeuzes, handelen snel en doordacht bij het oplossen van woonvraagstukken. Samen met bewoners, de gemeente en andere belanghouders werken we aan duurzame woonkwaliteit in alle woonkernen in de gemeente. We nemen daarin initiatieven, ontwikkelen plannen, investeren, en organiseren de uitvoering (Ondernemingsplan 2009-2012).

Daarbij heeft de corporatie de volgende kernwaarden gedefinieerd: klantgericht, ondernemend, duurzaam.

Voor 2009 heeft Woningstichting Woensdrecht haar ambities verwoord in activiteitenplannen. Het ondernemingsplan is in 2010 verder uitgewerkt in een strategisch voorraadbeleidsplan 2010-2025.

De ambities zijn als volgt in resultaatgebieden omschreven:

Goede Woningen in gewilde buurten en wijken

De woningstichting heeft in dit resultaatgebied omschreven dat zij betaalbare woningen wil leveren in buurten met een plezierig en aantrekkelijk woonklimaat.

Klantgerichtheid

Woningstichting Woensdrecht wil meer werk maken van haar klantgerichtheid door onder meer de communicatie met klanten te verbeteren, meer keuzevrijheid te bieden en het KWH-label te behalen.

Ketensamenwerking Wonen – Zorg – Welzijn

De ketensamenwerking met gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen moet leiden tot een beter aanbod voor mensen met een specifieke huisvestingsbehoefte en onder meer het creëren van woonzorgvoorzieningen op centrumlocaties in de kernen.

Vastgoedontwikkeling

De corporatie wil haar woningbezit uitbreiden met 140 nieuwbouwwoningen tot 2012 en verder haar strategisch voorraadbeleid actualiseren.

Financiën

Dit resultaatgebied richt zich op de financiële continuïteit van de organisatie. Onderdeel van dit resultaatgebied is het doorrekenen van het nieuwe strategisch

voorraadbeleid, het inzetten van de financieringsruimte om te kunnen investeren in woningbouw en maatschappelijk onroerend goed en het benutten van matchingsmogelijkheden.

Organisatieontwikkeling

Woningstichting Woensdrecht wil investeren in kennis en professionaliteit van haar medewerkers en het versterken van de relaties met belanghebbenden.

Duurzaamheid en milieu

Woningstichting Woensdrecht wil de energieprestaties van haar woningbezit verbeteren van een gemiddeld D-profiel naar een gemiddeld C-profiel in tien jaar tijd. Verder wil de corporatie het aantal levensloopbestendige woningen vergroten om op deze wijze een bijdrage te leveren aan duurzaamheid.

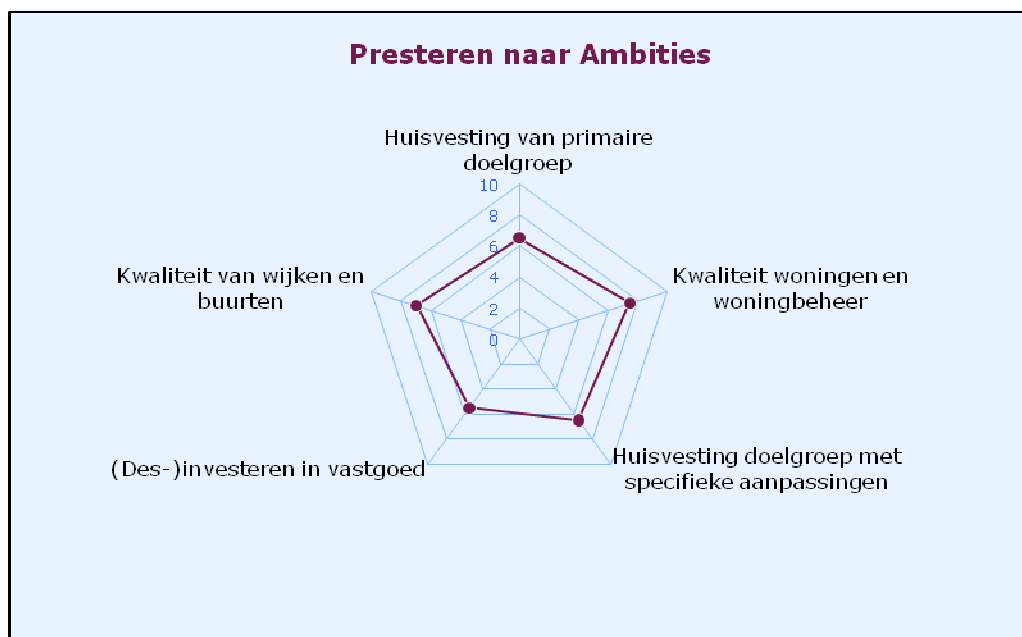
Governance

Hierbij heeft de corporatie onder meer het voornemen verwoord om een visitatie te laten uitvoeren. Daarnaast wil de corporatie graag op transparante wijze verantwoording afleggen aan haar belanghebbenden.

De ambities zoals door de Woningstichting zijn vastgesteld, worden in de visitatie beoordeeld langs de lijn van de vijf vastgestelde prestatievelden: huisvesten van de primaire doelgroep; kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting van doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, investeren in vastgoed en vernieuwen van wijken en buurten. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

Het resultaatgebied 'Financiën' komt aan de orde bij het hoofdstuk Presteren naar Vermogen; de resultaatgebieden 'Organisatieontwikkeling' en 'Governance' komen voor zover relevant voor de visitatiemethodiek aan bod in het hoofdstuk 'Governance'.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,6, een ruime voldoende. De commissie is van oordeel dat Woningstichting Woensdrecht op een aantal prestatievelden ruim voldoende tot goed presteert, terwijl op andere prestatievelden de resultaten achter blijven bij de verwachtingen. Hieronder licht de commissie haar waardering toe.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5, een ruime voldoende. De woningstichting slaagt er in om het overgrote merendeel van haar woningvoorraad beschikbaar te houden voor woningzoekenden in de primaire doelgroep (91 procent). Daarmee voldoet de corporatie aan de eisen die zij stelt in haar strategisch voorraadbeleid, waarin zij aangeeft zich met name te richten op huishoudens die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien (zie bijlage 5). De toewijzing vindt over het algemeen passend plaats, zoals blijkt uit de overzichten in bijlage 5. Daarentegen slaagt Woningstichting Woensdrecht er minder goed in om differentiatie in haar woningaanbod tot stand te brengen, door het toevoegen van nieuwbouw in een ander prijssegment dat voor de doorstroming zeer wenselijk zou zijn. De ambitie

om het huidige woningaanbod uit te breiden met 140 woningen wordt niet gehaald (zie ook het prestatievelde (des-) investeren in vastgoed). Het gaat hierbij vooral om woningen die passend zijn voor de vergrijzende doelgroep binnen het werkgebied. Dit laatste aspect heeft de waardering voor de huisvesting van de primaire doelgroep beperkt tot een 6,5.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5; een ruim voldoende tot goed. De afgelopen vier jaar heeft woningstichting Woensdrecht veel geïnvesteerd in haar kwaliteit van de dienstverlening. Er is een manager wonen aangetrokken, die zich heeft gericht op het verbeteren van de relatie met klanten. Dit heeft onder meer geleid tot het behalen van het KWH-label. Ook de kwaliteit van de woningvoorraad heeft extra aandacht gekregen. De corporatie besteedt veel aandacht aan het verbeteren van de energieprestaties van woningen en het verbeteren van het woongenot.

De aanpak van planmatig onderhoud is het afgelopen jaar verbeterd, nadat een aantal jaren de uitvoering achter bleef bij de planning. Inmiddels zijn maatregelen genomen in samenhang met de herziening van de onderhoudsplanning, die moeten leiden tot een betere aansluiting tussen onderhoudsplanning en uitvoering.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5, een ruime voldoende. De woningstichting heeft een aantal jaren diverse activiteiten ondernomen om voorzieningen te treffen ten behoeve van ouderen met een (potentiële) zorgvraag. Voorbeelden daarvan zijn het onderzoek naar draagvlak voor een maatschappelijk steuncentrum, het organiseren en ondersteunen van activiteiten van wijkvoorzieningen onder meer in de Lucashof in Hoogerheide en de activiteiten van de stichting Dorpspunt in 't Blickvelt in Woensdrecht (zie verder bijlage 5). De stichting heeft als taak om activiteiten te organiseren in het ontmoetingscentrum en de algemene ruimten ten behoeve van de (oudere) inwoners van 't Blickvelt en de kern Woensdrecht. Ondanks alle pogingen lukt het de stichting niet om haar exploitatie rond te krijgen. Woningstichting Woensdrecht neemt de kosten van het Dorpspunt nu voor haar rekening.

Ook heeft de corporatie haar beleid gefocust op het realiseren van levensloopbestendige woningen. Desondanks blijven de prestaties qua nieuwbouw achter bij de ambities. Ook de voorzieningen komen moeizaam van de grond. Een voorbeeld daarvan is 't Blickvelt in Woensdrecht, waarbij ruimtes beschikbaar voor zorgvoorzieningen onbenut blijven. Omdat de oorzaak daarvan niet alleen aan het handelen van de woningstichting is toe te schrijven, heeft de commissie dit beperkt meegewogen in haar oordeel.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,5, nagenoeg voldoende. De commissie erkent dat de woningstichting tal van initiatieven heeft ondernomen om woningen toe te voegen aan haar voorraad, passend bij de vraag in haar werkgebied. De realisatie komt echter zeer moeizaam van de grond. Met name de ontwikkeling van projecten op binnengemeentelijke locaties lopen stroef, in verband met onder meer bezwaarprocedures en moeizaam verlopende onderhandelingen over de toerekening van kosten aan verschillende partijen. Projecten schuiven lange tijd door. Locaties blijven onbebouwd. De ambitie geformuleerd in 2009 om tot 2012 140 nieuwbouwwoningen te realiseren lijkt moeilijk haalbaar, gezien de realisatie van slechts twee woningen sinds 2009 en de complexiteit van de overige

nieuwbouwplannen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een 7,0.

Woningstichting Woensdrecht voelt zich (mede) verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woonomgeving in het gebied waarin zij werkt. Deze focus op de kwaliteit van wijken en buurten heeft zij nogmaals uitgesproken in haar ondernemingsplan. De commissie is van mening dat zij haar ambities op dit punt waarmaakt. De corporatie participeert actief in wijkschouwen, gezamenlijk met de gemeente, investeert in voorzieningen, zoals het Dorpspunt in Woensdrecht en houdt de vinger aan de pols door het bijwonen van de dorpsraadvergaderingen.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft geen andere prestaties en ambities aangetroffen.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Woensdrecht 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

Woningstichting Woensdrecht, de overige werkzame corporaties in dit werkgebied en de gemeente Woensdrecht hebben in prestatieafspraken en werkafspraken de opgave in het werkgebied omschreven. Daarnaast zijn onderzoeken uitgevoerd en visies vastgesteld over de toekomst van de regio, waarvan Woensdrecht deel uitmaakt. Corporaties en gemeente hebben gezamenlijk aan een gemeentelijke woonvisie gewerkt, mede op basis van regionale gegevens.

Kort samengevat ziet de toekomstige woningmarkt er als volgt uit:

In de komende periode voorzien marktonderzoeken een krimpende omvang van de bevolking: een afname van 400-600 inwoners tot 2020; een sterkere daling in de jaren daarna (afname met 500 inwoners van 2020-2025). De jaren tot 2020 vindt er nog wel een groei in het aantal huishoudens plaats, maar deze groei stagneert in de jaren 2020-2025. Deze krimp gaat gepaard met zogenaamde ontgroening en vergrijzing.

Deze ontwikkelingen leiden tot een toenemende behoefte aan huurwoningen tot 2025 (in totaal circa honderd sociale huurwoningen meer dan de huidige huurwoningenvoorraad). Daarnaast zal de woningstichting de woningvoorraad in kwalitatieve zin moeten aanpassen op de demografische ontwikkelingen in het werkgebied. Ook zullen de woningen wat betreft de energieprestaties moeten verbeteren. Woningstichting Woensdrecht rekent het verder tot haar opgave om belanghebbenden bewust te maken van de komende 'krimp' en de mogelijke kansen, die deze ontwikkeling biedt.

In de afgelopen vier jaar hebben gemeente en corporaties diverse prestatieafspraken gemaakt. In het kort zijn de afspraken als volgt samen te vatten:

- Nieuwe woningen in de sociale sector worden in eerste instantie beschikbaar gesteld aan inwoners uit de gemeente Woensdrecht om doorstroming te bevorderen;
- De woningcorporaties leveren hun bijdrage voor het realiseren van starterswoningen;
- Om onder andere ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen zullen in elke woonkern woonzorgcomplexen gerealiseerd worden;
- Er wordt aandacht besteed aan de doelgroep gehandicapten: nultredenwoningen en mogelijkheden voor beschermd en/of verzorgd wonen worden gerealiseerd;
- Er wordt groot belang gehecht aan kwaliteitseisen op het gebied van veiligheid en leefbaarheid;
- De partijen houden twee keer per jaar een bestuurlijk overleg over het te voeren beleid.

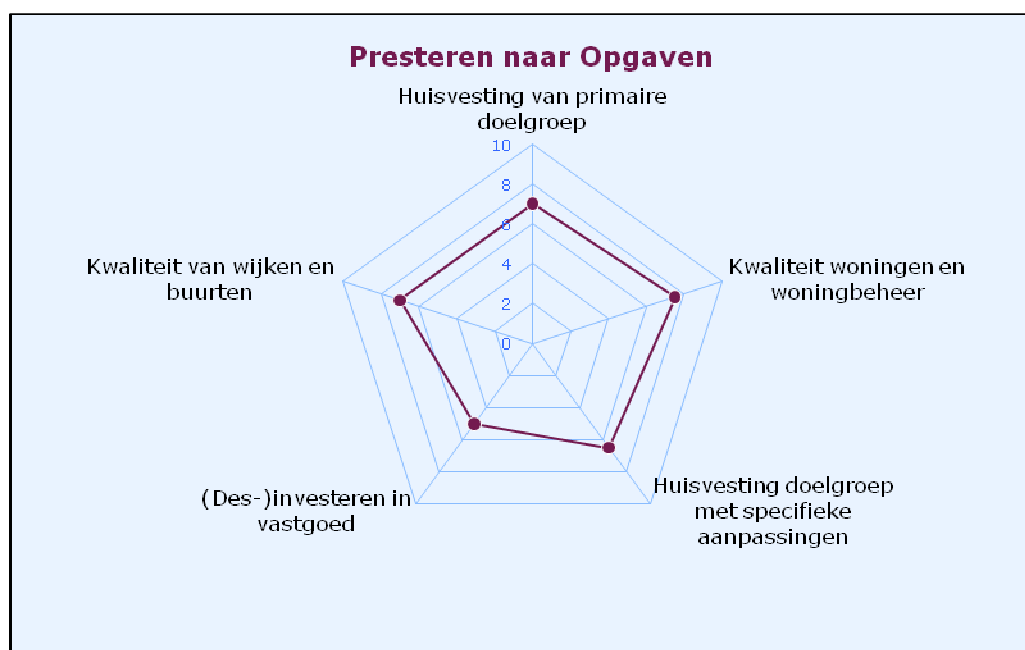
Het is voor corporaties in krimpgebieden niet alleen belangrijk om voldoende huurwoningen te hebben tot 2025. Aangezien na deze periode het aantal huishoudens

mogelijk zal gaan dalen, is het belangrijk een heldere exit strategie te hebben voor vooral de oudere eengezinswoningen en flats zonder lift. De investeringshorizon voor vastgoed is immers 50 jaar en er wordt rekening gehouden met een restwaarde (grond). Het versneld afnemen van de economische levensduur, het wegvallen van de restwaarde en het ontstaan van leegstand kan de financiële positie van de corporatie snel verslechteren.

De afspraken zijn uitgewerkt voor omvang kernvoorraad, woningtoewijzing, nieuwbouw, verkoop, kwaliteit van de woningvoorraad, bijzondere doelgroepen, statushouders, woonwagenbewoners, herstructurering, hennepbestrijding en schuldhulpverlening.

In bijlage 5 zijn de prestatieafspraken nader gespecificeerd en uitgewerkt naar de prestatievelden: huisvesten van de primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, investeren in vastgoed en vernieuwen van wijken en buurten.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



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

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,6. Gemiddeld genomen weet woningstichting Woensdrecht een ruime voldoende tot goed te behalen voor alle afzonderlijke prestatieonderdelen, met uitzondering van het onderdeel (des-) investeren in vastgoed. Op dat onderdeel blijven de prestaties achter bij hetgeen de volkshuisvestelijke opgave in Woensdrecht vraagt en de prestatieafspraken die er gemaakt zijn.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Zoals uit bijlage 5 blijkt, bevindt nagenoeg de gehele voorraad zich in het betaalbare segment. Daarmee is de voorraad bereikbaar voor de primaire doelgroep.

Volgens de prestatieafspraken mag de theoretische kernvoorraad in de gemeente beperkt afnemen van 1672 woningen in 2007 tot een minimale omvang van 1500 woningen in 2010. De kernvoorraad is deels opgebouwd uit bezit van Woningstichting Woensdrecht en deels uit bezit van Stadlander. Sinds 2007 is de kernvoorraad van de woningstichting met vier woningen afgenomen (zie bijlage 5). De gemiddelde huurprijs is matig en in lijn met wat elders in het land gebruikelijk is: 67,8 procent van de maximaal redelijke huurprijs t.o.v. 63,2 procent van de referentiecorporatie en 71,5 procent landelijk (CiP, 2010). Ook dit is conform de prestatieafspraken.

De toewijzing vindt plaats volgens hetgeen verwacht mag worden van een corporatie; volgens het CiP 2010 wordt 86 procent van de woningvoorraad passend toegewezen (87,8 procent passend bij de referentiecorporatie en 90,2 procent landelijk). Wel wijst Woningstichting Woensdrecht gemiddeld genomen meer woningen 'te duur' toe; 14 procent ten opzichte van 6,2 procent bij de referentiecorporatie en 5,9 procent landelijk. Dat wijst op een beperkte differentiatie in het (vrijkomende) woningaanbod. Er komen kennelijk te weinig goedkope woningen vrij in verhouding tot de woningvraag.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5, een ruime voldoende tot goed. Woningstichting Woensdrecht weet haar bestaande woningvoorraad goed op kwaliteit te houden. Hetzelfde geldt voor de dienstverlening; de woningcorporatie heeft haar prestaties conform de metingen van het KWH weten te verbeteren. Verder is zichtbaar dat Woningstichting Woensdrecht maatregelen treft om de energielasten in haar woningen te beperken. Conform de prestatieafspraken met de gemeente Woensdrecht ontwikkelt de woningstichting alleen nog maar levensloopbestendige woningen.

De commissie zou op basis van deze bevindingen dit onderdeel hoger gewaardeerd hebben, als het planmatig onderhoud in de afgelopen vier jaar conform de begroting was uitgevoerd. Dat was echter niet het geval. Omdat inmiddels maatregelen zijn genomen, heeft dit aspect beperkt meegewogen in de waardering.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5, een voldoende.

Er treedt in Woensdrecht en omgeving een sterke vergrijzing en ontgroening op, ten gevolge van de (toekomstige) krimp in de bevolking. Daarvoor zijn maatregelen nodig, zowel in de woningvoorraad als in het voorzieningenniveau.

Woningstichting Woensdrecht onderkent de ontwikkeling en ziet de noodzaak om in

samenwerking met ketenpartners de toekomstige vraag naar wonen met zorg en dienstverlening in te vullen, zo blijkt onder meer uit het ondernemingsplan. De prestaties blijven hier en daar achter bij de intenties.

Het CiP 2010 geeft aan dat 21,4 procent van de woningen van de woningstichting uit ouderen- en gehandicaptenwoningen bestaat. Dat is meer dan de referentiecorporatie: 18,7 procent. Het aandeel nultrreden woningen daarentegen is lager dan bij de referentiecorporatie: 19,1 procent ten opzichte van 23,3 procent. In Woensdrecht is een woonzorgcomplex gerealiseerd, waarbij het zorg- en dienstverleningsconcept nauwelijks van de grond komt, mede vanwege de beperkte omvang van de kern (1.500 inwoners). Elders lopen plannen voor wonen en zorgprojecten vertraging op door bestemmingsplanprocedures en de financiering van de verschillende onderdelen in het plan. Omdat de vertraging niet helemaal aan de woningstichting valt toe te schrijven, heeft de commissie de vertraging beperkt meegewogen in haar beoordeling.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0; een onvoldoende.

De commissie constateert dat de woningcorporatie niet in staat is om zowel haar ambities als haar opgave op dit onderwerp te realiseren. Projecten in het centrum van Hoogerheide komen ondanks de prestatieafspraken met de gemeente in opeenvolgende jaren niet van de grond. Ook andere projecten schuiven door. In de afgelopen vier jaar heeft de corporatie 22 woningen weten te realiseren, waarvan twee sinds 2009, ondanks alle initiatieven en inzet. De woningmarkt vraagt daarentegen wel om een toename in het aantal (nieuwbouw)huurwoningen. De realisatie-index voor de nieuwbouw bedraagt 0,03, volgens het CiP 2010. Ter vergelijking: landelijk weten de corporaties een realisatie-index van 0,56 te behalen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0, een ruime voldoende.

Woningstichting Woensdrecht draagt ruim voldoende bij aan de zorg voor de kwaliteit van de woonomgeving in het werkgebied. De corporatie participeert actief aan wijkshouwen, draagt bij aan voorzieningen in kernen, heeft een sponsorbeleid geformuleerd en komt haar afspraken conform het hennepsteeltconvenant na.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft geen overige prestaties aangetroffen, die onder dit hoofdstuk te scharen zijn.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden 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. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningstichting Woensdrecht.

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Woensdrecht

Woningstichting Woensdrecht definieert in de door haar opgestelde Zelfevaluatie huurders, (andere burgers), de gemeente Woensdrecht, relevante overheden, zorg- en welzijnsinstellingen, financiële instellingen en collega-corporaties als belanghebbenden. De corporatie betreft haar belanghouders op verschillende manieren bij haar beleid. In 2008 heeft de woningstichting onderzoek laten verrichten naar de mening van belanghebbenden over de relatie en de werkwijze van de woningstichting, voorafgaand aan het opstellen van haar ondernemingsplan in 2009. Ook heeft de woningstichting een MRM (maatschappij relatie management) scan laten uitvoeren, waarin de relatie met de belanghebbenden onder de loep is genomen.

Huurdersorganisatie

De huurdersbelangenvereniging HBWW (Huurders Belangenvereniging Woningstichting Woensdrecht) voert maandelijks overleg met de woningstichting over zaken van beleid en beheer. Er worden afspraken gemaakt over zaken als nieuwbouw en herstructurering, woningaanpassing, huurbeleid en onderhoudsbeleid. De verhoudingen zijn goed, vinden de huurdersvertegenwoordigers. De lijnen zijn kort. De besprekingen verlopen over het algemeen plezierig.

Gemeente Woensdrecht

De gemeente Woensdrecht is voor de woningstichting een belangrijke belanghebbende. De relatie tussen gemeente en woningstichting is vastgelegd in een aantal prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken zijn ook ondertekend door de andere woningcorporatie in het werkgebied: Stadlander (tot januari 2011 Wonen West Brabant; sindsdien gefuseerd met Soomland te Bergen op Zoom en Castria uit Halsteren/ Tholen). De contacten met de gemeente spelen zich af op bestuurlijk en ambtelijk niveau. De corporatie heeft ondermeer in 2010 deelgenomen aan een wijkspreekuur gezamenlijk met gemeente en politie. Ook nemen vertegenwoordigers van gemeente en corporatie deel aan wijkschouwen, waarbij de kwaliteit van een wijk wordt bekeken.

De samenwerking tussen gemeente en de woningstichting is niet optimaal, zo vinden de wethouders. De samenwerking loopt goed als het gaat om operationele zaken in beheer en leefbaarheid. In de samenwerking rond de ontwikkeling van projecten zijn meer strubbelingen tussen gemeente en corporatie. Er is geen periodiek bestuurlijk overleg, waar vrijelijk met elkaar van gedachten wordt gewisseld. De gemeente zou graag meer openheid in de samenwerking willen nastreven.

Zorg- en Welzijnspartijen

Woningstichting Woensdrecht werkt met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen samen aan nieuwbouwprojecten en andere projecten gericht op de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Voorbeelden van deze projecten zijn 't Blickveldt in Woensdrecht als centrum van een woonservicezone, een onderzoek naar de ontwikkeling van een maatschappelijk steunsysteem en de ontwikkeling van een centrum voor Beschermd Wonen in Putte.

De zorginstellingen zien de komende jaren een grote opgave voor woningcorporaties, met de wijzigingen die zich in de WMO/ AWBZ voordoen op het terrein van wonen en zorg. Veel ouderen die nu in verzorgingshuizen zijn ondergebracht, zullen zelfstandig komen te wonen. Om aan die opgave tegemoet te komen, is veel ontwikkelkracht bij Woningstichting Woensdrecht vereist.

Overige partijen

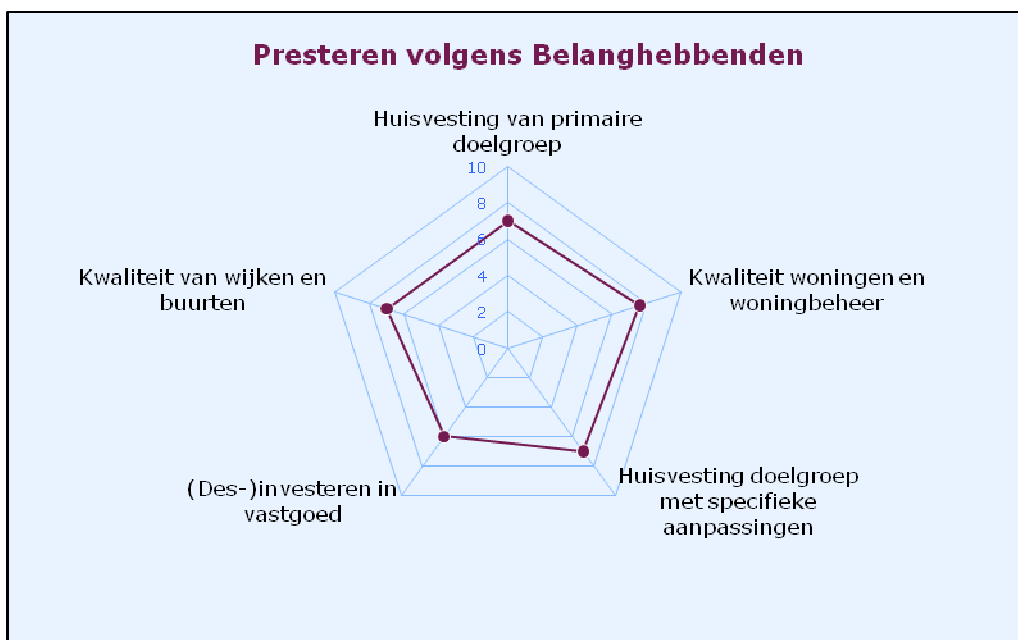
Er zijn nog een aantal andere partijen die als belanghebbenden zijn aangemerkt. Voorbeeld daarvan zijn de dorpsplatforms en wijkraden, waarmee de corporatie in samenwerking met gemeente en andere maatschappelijke instellingen werkt aan de ontwikkeling van integrale dorpsontwikkelingsplannen.

De participatie van de woningstichting in de dorpsplatforms wordt zeer gewaardeerd, door de vertegenwoordigers. Wel zetten een aantal vertegenwoordigers vraagtekens bij de wijze waarop de woningstichting woonzorgcomplexen realiseert, met name in samenhang met zorgvoorzieningen. Daarbij missen de partijen soms een gedegen onderbouwing en doordachte realisatie van de plannen, hoezeer de intenties van de woningstichting ook worden gewaardeerd.

Daarnaast werkt de woningstichting samen met andere regionaal werkzame woningcorporaties. Zo hebben de directeur-bestuurders van de corporaties Castria, Wonen West Brabant, Soomland (die nu gedieën de corporatie Stadlander vormen), woningstichting Dinteloord en woningstichting Woensdrecht opdracht gegeven om een gezamenlijke visie op het wonen en leven in West-Brabant en Tholen te ontwikkelen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging, de gemeente Woensdrecht, vertegenwoordigers van de WMO-kantenvoorraad, vertegenwoordigers van dorpsplatforms en ten slotte afgevaardigden van diverse zorg- en welzijnsinstellingen.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,6
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,7
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,1
Gemiddelde score	6,9

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woningstichting Woensdrecht een 6,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden, nagenoeg een 7. Belanghebbenden zijn gevarieerd in hun beoordeling van de prestaties van de woningstichting.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0. De huurders beoordelen de huisvesting van de primaire doelgroep als ruim voldoende, met de aantekening dat zij zich zorgen maken over de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Wat voor woningcorporaties betaalbaar is, is voor een aantal huurders duur. Er zijn weinig goedkope woningen en weinig dure woningen in de voorraad van woningstichting Woensdrecht. Ook constateren zij dat er weinig doorstroming plaats vindt op de woningmarkt. De beperkte differentiatie in de woningvoorraad kan daar wel eens een factor van betekenis in zijn, zo denken zij. De

overige woonconsumenten in Woensdrecht vinden de prijs van een aantal woningen, onder meer in 't Blickvelt hoog.

De gemeente is positiever in haar oordeel over de wijze waarop de woningstichting de primaire doelgroep huisvest: tussen een 7 en een 8. Wel vindt de gemeente het jammer dat er niet één uniform systeem van woningtoewijzing wordt gehanteerd. De zorgpartijen vinden dat er te weinig woningen beschikbaar zijn om de ouderen te kunnen huisvesten. Ook vinden zij de toewijzing van de woningen niet altijd even transparant. Zij komen dan ook op een lager oordeel uit.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,6. Over het algemeen zijn de belanghebbenden zeer te spreken over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. De dienstverlening is op een hoog peil; de corporatie weet haar klanten goed te bedienen. Een aantal belanghebbenden, waaronder de huurders, weet dit onderdeel dan ook met een 8 te waarderen. Wel missen huurders soms een zekere flexibiliteit naar individuele vragen bij woningrenovaties. Dit punt heeft echter niet meegewogen in hun beoordeling.

Ook de gemeente is zeer te spreken over de kwaliteit van het woningbeheer, met name daar waar het gaat om de inspanningen ten behoeve van de duurzaamheid en de energiemaatregelen. De kwaliteit van de woningen is goed. De dienstverlening wordt wisselend gewaardeerd.

Zorginstellingen en de overige woonconsumenten waarderen dit prestatieveld ruim voldoende, met een 7.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,7.

Het aanbod woningen voor doelgroepen met een specifieke aanpassing is te weinig, vinden de diverse vertegenwoordigers uit dorpen en kernen; er is meer nodig in de gemeente Woensdrecht. Gemiddeld kennen de diverse woonconsumenten een krappe voldoende toe aan de prestaties van de woningstichting op dit prestatieveld. De zorginstellingen delen deze mening, maar zijn over het algemeen iets milder in hun oordeel.

De gemeente is positiever in haar oordeel en betreft daarbij de huisvesting van statushouders en woonwagenbewoners. Daar is de gemeente over het algemeen wel tevreden over.

Ook de huurders zijn positief; zij kennen dit onderdeel een 8 toe. De hoge waardering dankt de corporatie aan de nieuwbouwprojecten die zij oppakt en de aanpassingen die zij in de woningen doet.

(Des-)investeren in vastgoed

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

De meningen over het presteren op dit onderdeel zijn verdeeld.

Het meest positief zijn de huurders; zij waarderen dit onderdeel met een krappe 7.

Het minst positief is de gemeente. Ten aanzien van nieuwbouw vindt de gemeente dat de corporatie onvoldoende presteert. Als het gaat om de verbetering van bestaand bezit is het oordeel van de gemeente fors hoger, tussen een 7 en een 8. De overige belanghebbenden komen uit op een 6.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,1.

Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de inspanningen van de woningcorporatie op dit onderdeel. Met name de betrokkenheid bij de gemeenschap wordt gewaardeerd. De woningstichting laat duidelijk haar gezicht zien.

Huurders vinden dat er meer aandacht mag zijn voor de bewoning van de woningen.

De woningstichting mag de bewoners wat meer aanspreken op hun gedrag, bijvoorbeeld voor wat betreft het onderhoud van de voortuinen. Desondanks zijn ook zij positief over het presteren van de woningstichting op dit onderdeel.

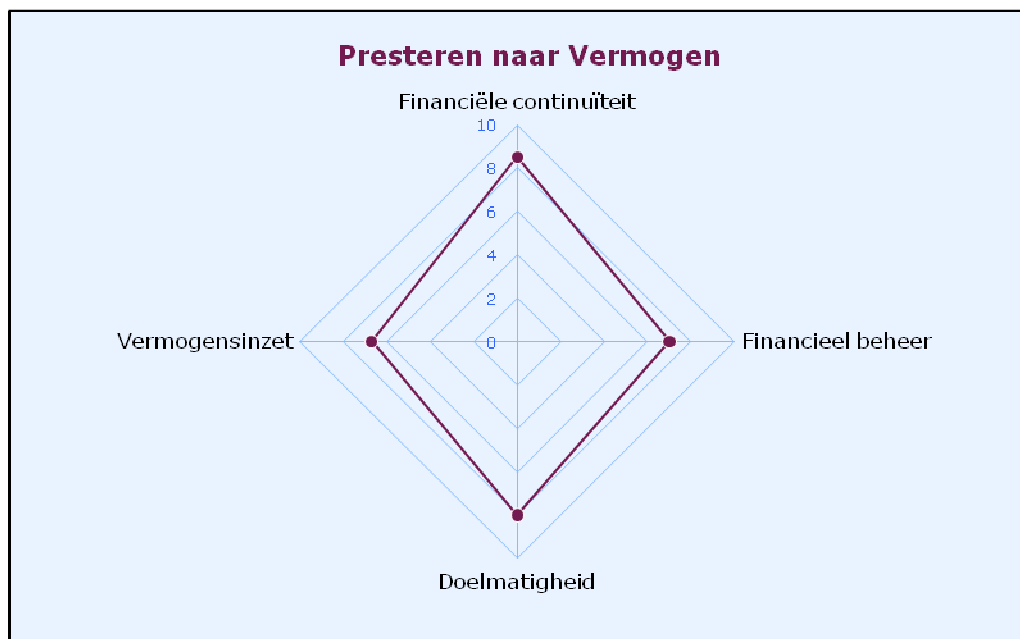
Overige/andere prestaties

Dit prestatieveld is verder niet ingevuld en beoordeeld.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	8,5	20%
Financieel beheer	7,0	20%
Doelmatigheid	8,0	20%
Vermogensinzet	6,7	40%
Gemiddelde score	7,4	

5.2 Conclusies en motivatie

Gemiddeld beoordeelt de commissie dit prestatieveld met een 7,4; boven de norm. Sommige onderdelen zijn aanmerkelijk hoger gewaardeerd. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,5.

Voldoende vermogenspositie

De woningstichting Woensdrecht is financieel zeer gezond te noemen. De corporatie beschikt over de A1 status, gedurende de afgelopen jaren. Het volkshuisvestelijk

vermogen is hoog: 73,0 procent van het balanstotaal, ten opzichte van 39,7 procent van de referentiecorporatie en 29,3 procent als landelijk gemiddelde.

De corporatie zelf streeft een minimum percentage van 30 procent solvabiliteit na op basis van de historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Zoals bij de toelichting op het volkshuisvestelijk vermogen aangegeven, heeft de corporatie een gezond weerstandsvermogen die ultimo 2009 met € 42.033,- per verhuureenheid ten opzichte van een minimaal gewenst weerstandsvermogen van € 6.720,-.

Voldoende middelen

Volgens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is de corporatie kredietwaardig en is er een faciliteringsvolume van € 11,3 miljoen afgegeven, overeenkomstig de investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2010-2012. De corporatie heeft niet alle woningcomplexen ingebracht als borging, waardoor de mogelijkheid bestaat om zo nodig hypothecaire leningen aan te trekken dan wel extra faciliteringsvolume beschikbaar te krijgen indien extra middelen gewenst of noodzakelijk zijn.

Het strategisch voorraadbeleid is doorgerekend tot en met 2020. Het gaat daarbij ondermeer om het verkopen van circa 64 huurwoningen, renoveren van 60 huurwoningen, herstructureren van 105 huurwoningen en het toevoegen van 200 huurwoningen (alle vhe's, inclusief beschermd wonen). In de meerjarenbegroting is verder rekening gehouden met de huurtoeslagheffing in 2014, extra uitgaven voor energetische maatregelen en relatief hoge onrendabele investeringen. De projecten die concreet in voorbereiding zijn liggen in Hoogerheide (RaadhuisPassage) en in Putte (Bradfordterrein), waarvoor de financiering geen belemmering zal opleveren ongeacht het hierbinnen aanwezig verkooprisico.

Kasstromen

De afgelopen vier jaar heeft Woningstichting Woensdrecht een positief exploitatieresultaat behaald en daardoor haar vermogenspositie kunnen versterken. In de meerjarenbegroting heeft de corporatie de effecten van de voorgenomen investeringen en de aan te trekken financieringen doorgerekend in de kasstromen tot 2020. De rentedekkingsgraad is hoog, ruimschoots boven de 1,4 norm van het WSW. In 2009 bedroeg de rentedekkingsgraad 3,7 procent.

Wat betreft het te behalen rendement, hanteert de woningstichting de volgende rendementseisen:

- Betaalbare huurwoningen; disconteringsvoet 5 procent
- Investerings met een hoge volkshuisvestelijke meerwaarde minimale disconteringsvoet 2,5 procent.

De corporatie stelt bedrijfswaardeberekeningen op als middel om de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen inzichtelijk te maken ten opzichte van de geactiveerde boekwaarde. De uitkomst van deze berekeningen is in lijn met de eerder gemaakte opmerking over de rentedekkingsgraad. Op basis van de jaarrekening 2010 is de verhouding € 60,9 miljoen bedrijfswaarde ten opzichte van een boekwaarde activa in exploitatie van € 36,5 miljoen.

De verhouding tussen de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (€ 33.489,- per vhe) en de rentabiliteitswaarde van de leningen (€ 12.213,- per vhe) is met 2,7 relatief gunstig ten opzichte van het gemiddelde in de sector van 1,4. Dit verhoudingsgetal ook wel uitgedrukt in loan to value verhouding geeft een goede indicatie van de financieringspositie van de corporatie.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Financiële planning en controlecyclus

Woningstichting Woensdrecht werkt met meerjarenbegrotingen, jaarbegrotingen, kwartaalrapportages en jaarrekeningen. In de begrotingen zijn de laatste stand van zaken rond investeringen doorgerekend. De accountant is positief over de kwaliteit van het financieel beheer. Wel zijn er systematisch onderbestedingen in het planmatig onderhoud zichtbaar. In twee jaren weet de corporatie niet meer dan circa 45 procent van de onderhoudsbegroting ook daadwerkelijk te besteden. De commissie is van mening dat het mogelijk moet zijn de begroting en de uitvoeringsplanning scherper op elkaar af stemmen. Hierdoor treden dergelijk verschillen niet op. Hierdoor is vooraf beter in te schatten welk deel van de daadwerkelijk uitgaven zal worden doorgeschoven naar het opvolgend boekjaar en welke "aanbestedingsvoordelen" zijn te behalen. Inmiddels heeft de corporatie maatregelen genomen.

Treasury

Over het algemeen heeft Woningstichting Woensdrecht haar treasury goed op orde: er is een geactualiseerde meerjarenbegroting waarin investeringen voortvloeiend uit het strategisch voorraadbeleid zijn doorgerekend op basis van de meest actuele projectenplanning. De corporatie heeft goed zicht op de door haar aan te trekken financieringen.

Het treasurystatuut dateert uit 2004. Sindsdien zijn de uitgangspunten niet gewijzigd, zodat actualisering ook achterwege heeft kunnen blijven.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	907 euro	1299 euro	1.396 euro
Toename netto bedrijfslasten	39,9 procent	24,0 procent	19,5 procent
Aantal vhe per fte	95	96	88
Personeelskosten per fte	64.364 euro	65.048 euro	61.818 euro

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

De woningstichting streeft naar een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering, passend bij de ambities die zij heeft geformuleerd. In 2008 en 2009 is de formatie uitgebreid om klantgerichter te kunnen werken. Zo is in 2008 een manager Wonen aangesteld. In 2009 is in verband met de wens om aan de KWH-norm te voldoen een receptioniste in dienst gekomen. Deze ontwikkeling verklaart de stijging van netto-bedrijfslasten in de afgelopen vier jaar. Wanneer deze netto bedrijfslasten worden vergeleken met die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde, dan valt de vergelijking voor Woningstichting Woensdrecht gunstig uit. Op basis hiervan komt de commissie tot de conclusie dat de corporatie een relatief efficiënte bedrijfsvoering heeft in samenhang met de ambitie.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in

Woningstichting Woensdrecht hanteert een aantal rendementseisen waaraan haar investeringen moeten voldoen. Voor maatschappelijke investeringen neemt de corporatie genoeg met lager rendement. Uit de jaarverslagen blijkt dat de woningstichting ten behoeve van bijzondere investeringen behoorlijke onrendabele investeringen voor haar rekening neemt. Deze onrendabele investeringen lopen op tot circa 2,4 miljoen euro voor een project met 24 appartementen en commerciële ruimten in het centrum van Hoogerheide. Dit hangt in belangrijke mate samen met het multifunctionele karakter van deze investeringen die naast wonen ondersteuning moeten bieden aan aspecten van zorg en welzijn binnen de kernen.

De Woningstichting heeft € 3,9 miljoen euro in het WIF geïnvesteerd als collegiale bijdrage in de activiteiten van deze toegelaten instelling.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen

In haar meerjarenbegroting heeft woningstichting de verwachte investeringen door gerekend. Daaruit blijkt dat de positieve kasstromen de komende tien jaar toereikend zijn om financieringen aan te trekken om het bestaande woningbezit te transformeren en nieuwbouwwoningen te ontwikkelen. Daarbij is rekening gehouden met de verkoop van twee woningen per jaar. De corporatie heeft een goed beeld van de opgaven waar de bestaande middelen kunnen worden ingezet. Het knelpunt zit de afgelopen jaren juist in de mogelijkheden om daadwerkelijk nieuwbouw te kunnen realiseren. Voor verruiming van het vermogen is behoudens de reeds aanwezige doelmatige bedrijfsvoering geen noodzaak aanwezig. De corporatie is immers financieel uitermate gezond.

De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties

In de meerjarenbegrotingen is vastgesteld dat het toekomstig vermogen toereikend is om de investeringen te kunnen dragen. De solvabiliteit blijft boven de door de woningstichting gehanteerde norm van 30 procent op basis van historische boekwaarde of de lagere bedrijfswaarde. Ook is er rekening gehouden met onrendabele investeringen ter hoogte van € 35.000,00 tot € 85.000,00 per woning, onder meer ten behoeve van zorgwoningen.

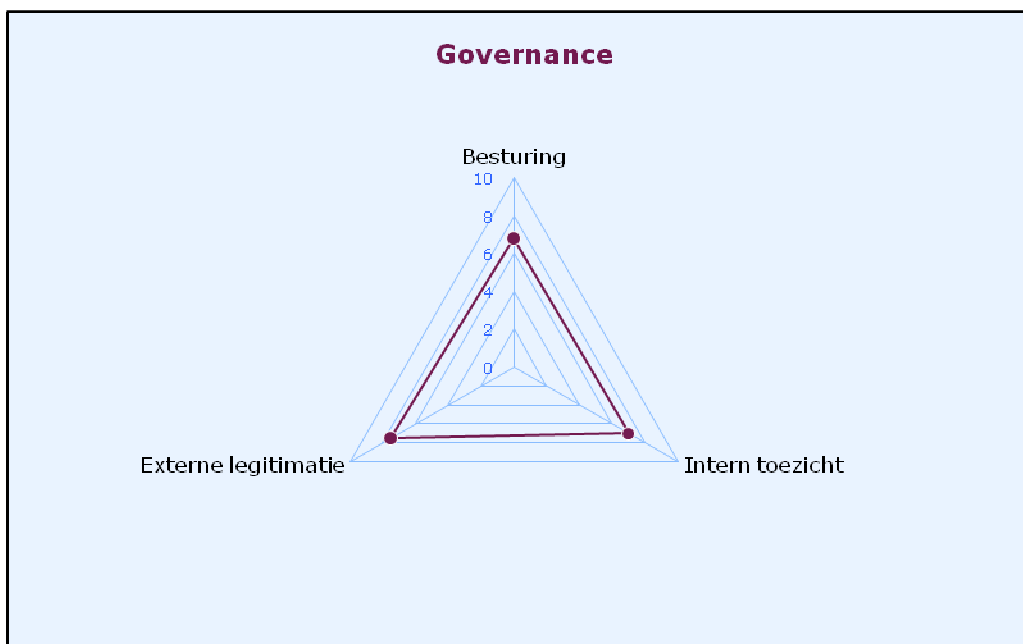
Het vermogen van de woningstichting is ruim: het volkshuisvestelijk vermogen bedraagt 73 procent van het balanstotaal tegenover 39,7 procent bij de referentiecorporatie en 29,3 procent als landelijk gemiddelde. Ook als alle voorgenomen investeringen zijn doorgerekend blijft de vermogenspositie van Woningstichting Woensdrecht ruim boven het gemiddelde (€ 41.869 per vhe in 2014, ten opzichte van € 17.315 per vhe voor de referentiecorporatie en € 16.132 per vhe voor het landelijke gemiddelde).

Naast de reeds in de begroting opgenomen plannen ontwikkelt de corporatie diverse initiatieven in de verschillende kernen om het voorzieningenniveau/ leefbaarheid ook bij de verdergaande vergrijzing, ontgroening en afname van de bevolkingsaantallen in stand te houden. De ervaring bij Het Dorpspunt in Woensdrecht geeft echter aan dat de realisatie van dergelijke voorzieningen naast kansen ook exploitatierisico's met zich meebrengt. Mogelijk blijken de zorg-, welzijns- en commerciële ruimten niet altijd goed verhuurbaar, zoals ook bij het Dorpspunt is gebleken.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,8
Intern toezicht	7,0
Externe legitimatie	7,5
Gemiddelde score	7,1

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8. De waardering is opgebouwd uit de beoordelingen voor het planmatig werken (plan), het monitoren (check) en het bijsturen (act) van de activiteiten en doelstellingen.

De commissie constateert dat er sinds 2009 een duidelijke verbetering heeft plaatsgevonden in de besturing van de woningcorporatie. De corporatie heeft in 2009 een ondernemingsplan vastgesteld, op basis waarvan een strategisch voorraadbeleid is ontwikkeld en doorgerekend in meerjarenbegrotingen. Het ondernemingsplan wordt vertaald in activiteitenplannen. Monitoring vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages en het jaarverslag.

Voor wat betreft de planning ziet de commissie dat Woningstichting Woensdrecht in de voorgaande jaren een aantal zaken beter had kunnen invullen, dan zij gedaan heeft. De commissie duidt daarbij op de contractvorming en het opzetten van de exploitatie voor de voorzieningen van het Dorpspunt bij 't Blickvelt. De planning waardeert de commissie daarom met een 6,5.

De monitoring (check) en bijsturing (act) zijn daarentegen beter op orde en zijn daarom beide met een 7 gewaardeerd.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De commissie constateert dat zowel de samenstelling als de werkwijze van de raad van toezicht in ruim voldoende mate voldoet aan de Governancecode. De raad wijkt op een aantal punten van de Governancecode af (waaronder zittingstermijn bestuurder, benoeming van twee huurders in de raad). Deze punten staan een passende kritische wijze van opereren niet in de weg en zijn toegelicht in het jaarverslag.

De samenstelling is gebaseerd op profielschetsen. Nieuwe toezichthouders worden geworven via advertenties.

Er is een open cultuur binnen de raad en tussen raad en bestuurder, zoals blijkt uit de verschillende notulen van de vergadering. De raad is kritisch ten aanzien van de risico's die de corporatie loopt, onder meer in de ontwikkeling van de Raadhuispassage en het achterblijven van het planmatig onderhoud.

Een keer per jaar voert de raad een zelfevaluatie uit. De laatste keer is besloten om dat onder leiding van een externe procesbegeleider te laten plaatsvinden.

Het ondernemingsplan fungeert als toetsingskader; de raad beschikt over voldoende informatie om de voortgang te kunnen toetsen en te bevragen.

Ook is er een klokkeluidersreglement en integriteitscode vastgesteld.

Ten aanzien van de taakinvulling constateert de commissie dat de raad van toezicht zich sterk op haar toezichthoudende rol concentreert. Dat is op zich te waarderen.

Tegelijkertijd constateert de commissie dat de waar nodige intermediaire taak van de raad hierdoor niet altijd even goed tot zijn recht komt.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Woningstichting Woensdrecht heeft de afgelopen drie jaar veel energie gestoken in het vormgeven van haar externe legitimatie. Er zijn stakeholdersbijeenkomsten gehouden, waarbij gevraagd is om input voor het ondernemingsplan. De website is geactualiseerd; het jaarverslag over 2010 biedt meer inzicht in het maatschappelijk presteren van de corporatie.

Ondanks deze initiatieven geven stakeholders aan niet goed op de hoogte te zijn van onder meer de uitgangspunten die de corporatie hanteert bij bijvoorbeeld (onrendabele) investeringen in projecten. Daarin zou Woningstichting Woensdrecht mogelijk transparanter in kunnen opereren dan zij nu doet. Desondanks waardeert de commissie de inzet die de corporatie de afgelopen jaren heeft gedaan om haar beleid te laten beïnvloeden door haar omgeving.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	6,5	7,5	6,5	5,5	7,0		6,6	1,0	6,6
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,5	6,5	5,0	7,0		6,6	nvt	6,6
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,0	7,6	6,7	6,0	7,1		6,9	nvt	6,9
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					9,0	8,5	20%	7,4
	Liquiditeit					9,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,5			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					8,0	7,0	20%	
	Treasurymanagement					6,0			
Doelmatigheid						8,0	8,0	20%	
Vermogensinzet	Visie					7,0	6,7	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					6,0			
Governance									
Besturing	Plan					6,5	6,8	33%	
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,0	7,0	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Governancecode					7,0			
Externe legitimatie						7,5	7,5	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									6,9
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties				

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
<p>Presteren naar Ambities</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag 2007 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Jaarverslag 2008 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Jaarverslag 2009 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Jaarverslag 2010 (concept) (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Ondernemingsplan 2009 – 2012 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Activiteitenoverzicht 2007 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Activiteitenoverzicht 2008 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Begroting 2011 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Managementrapportage 3^e periode tot en met 31 december 2010 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Rapportage Strategisch woningvoorraadbeleid Woningstichting Woensdrecht 2010 2025 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Verkoopbeleid huurwoningen aan zittende huurders tot en met 31 december 2007 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Huurbeleid 2007 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Huurbeleid 2008 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Huurbeleid 2009 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Huurbeleid 2010 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Integer handelen corporatiesector (<i>brief CFV d.d. 16-09-2009</i>) • Nulmeting integriteit (<i>brief Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie d.d. 23-10-2009</i>) • Jaarverslag 2009 (<i>Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland</i>) • "Wonen met zorg" (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Samenwerkingsovereenkomst Woonzorgcentrum Dorpsstraat Woensdrecht • Huurovereenkomst De Jasmijn 16 (Titurel) • Huurovereenkomst Dorpsstraat 47 (GGZWNB) • Huurovereenkomst groepswoning 't Blickvelt (GGZWNB) • Overeenkomst tot verhuur en woonbegeleiding (Palier) • Woonbulletin oktober 2010 en juni 2011 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Reglement Bewonerscommissie De Duinenrij (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Klachtencommissie Woningstichting Woensdrecht, jaarverslag 2010 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Onderzoek naar draagvlak voor een Maatschappelijk Steunsysteem (<i>gemeente Woensdrecht</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • Presteren naar Opgaven 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken 2006-2007 (<i>gemeente Woensdrecht, Woningstichting Woensdrecht en Wonen West-Brabant, najaar 2006 tot en met 31-12-2007</i>) • Prestatieafspraken 2008 (<i>gemeente Woensdrecht, Woningstichting Woensdrecht en Wonen West-Brabant, 01-01-2008 tot en met 31-12-2008</i>) • Prestatieafspraken 2009-2010 (<i>gemeente Woensdrecht, Woningstichting Woensdrecht en Wonen West-Brabant, 01-01-2009</i>)

	<p><i>tot en met 31-12-2010)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Werkafspraken 2011-2012 (<i>gemeente Woensdrecht, Woningstichting Woensdrecht en Stadlander, 01-01-2011 tot en met 31-12-2012</i>) • Platteland met accenten – Toekomstvisie Woensdrecht 2025 (<i>Laagland Advies, 15-02-2006</i>) • Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2025 (<i>regio corporaties, juli 2009</i>) • Samen op koers, programma-akkoord 2010-2014 (<i>gemeente Woensdrecht, 19-03-2010</i>) • (Over)leven met een laag inkomen (<i>Avans Hogeschool, mei 200</i>) één exemplaar toegezonden aan voorzitter visitatiecommissie • Overeenkomst tussen Woningstichting Woensdrecht en Meldpunt • Schuldhulpverlening Woensdrecht (<i>Woningstichting Woensdrecht, 27-03-2007</i>) • Intentieovereenkomst voor "Woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen in Westelijk Noord-Brabant" (<i>gemeenten, zorginstellingen, corporaties, 17-09-2008</i>) • Intentieverklaring "Bouwen aan vakmanschap" in West-Brabant (<i>Fundeon, 29-06-2009</i>) • Samenwerkingsovereenkomst Huurdersbelangenvereniging HBWW (<i>Woningstichting Woensdrecht, 01-01-2009</i>) • Rapportage bestaande situatie Energieprestatiecertificaten Woningstichting Woensdrecht (<i>Atrienis, 12-11-2008</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • Presteren volgens Belanghebbenden 	<ul style="list-style-type: none"> • Belanghebbendenregister (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Enquêtes klantwaardering (2007, 2008 en 2009) (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • MRM enquêtes (<i>Woonlab, 2008</i>) • Samenvatting interview, 12 stuks (<i>Woonlab, juli 2008</i>) • KWH-huurlabel samenvatting rapportage 2009 (<i>KWH</i>) • KWH-huurlabel samenvatting rapportage 2010 (<i>KWH</i>) • Uitnodigingsbrief belanghoudersbijeenkomst (<i>Woningstichting Woensdrecht, 24-09-2009</i>) • Samenvatting belanghoudersbijeenkomst (<i>Woonlab, 24-09-2009</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • Presteren naar Vermogen 	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarrekening verslagjaar 2009 WSWoensdrecht Vastgoed (<i>WSWoensdrecht Vastgoed B.V.</i>) • Jaarrekening verslagjaar 2009 WSWoensdrecht Holding B.V. (<i>WSWoensdrecht Holding B.V.</i>) • Financiële meerjarenbegroting 2010-2020 (<i>Woningstichting Woensdrecht, januari 2011</i>) • Begroting 2011 WSWoensdrecht Groep (zie I) • Continuïteitsoordeel 2010 (<i>CFV 25-05-2010</i>) • Solvabiliteitsoordeel 2010 (<i>CFV, 28-09-2010</i>) • Oordeelsbrief 2010 (<i>Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29-11-2010</i>) • Oordeelsbrief 2010 (<i>CFV d.d. 28-03-2011</i>) • Corporatie in Perspectief Analyse (<i>CFV 2010</i>) • Corporatie in Perspectief Samenvatting (<i>CFV 2010</i>) • Samenvatting corporatie in perspectief 2010, benchmark (<i>regio</i>

	<p><i>corporaties</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accountantsverslag voor het boekjaar eindigend op 31 december 2009 (<i>Deloitte Accountants b.v., 25-05-2010</i>) • Accountantsverslag voor het boekjaar eindigend op 31 december 2008 (<i>Deloitte Accountants b.v., 26-05-2009</i>) • Accountantsverslag voor het boekjaar eindigend op 31 december 2007 (<i>Deloitte Accountants b.v., 27-05-2008</i>) • Notitie bevindingen interimcontrole 2010 (<i>Deloitte Accountants b.v., 25-01-2011</i>) • Notitie bevindingen interimcontrole 2009 (<i>Deloitte Accountants b.v., 25-01-2010</i>) • Notitie bevindingen interimcontrole 2008 (<i>Deloitte Accountants b.v., 04-02-2009</i>) • Notitie bevindingen interimcontrole 2007 • Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume (<i>WSW d.d. 04-11-2010</i>) • Treasurystatuut Woningstichting Woensdrecht (<i>BNG Consultancy Services, oktober 2004</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • Governance 	<ul style="list-style-type: none"> • Organigram organisatie Woningstichting Woensdrecht (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Organigram entiteiten WSWoensdrecht Groep (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Reglement Toezicht & Bestuur (<i>Woningstichting Woensdrecht, januari 2011</i>) • Klokkenluideregeling (<i>Woningstichting Woensdrecht, juni 2008</i>) • Integriteitscode (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Sponsorbeleid (<i>Woningstichting Woensdrecht, 25-11-2008</i>) • Besluitenlijst Bestuur 2010 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Besluitenlijst Bestuur 2011 (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>) • Agenda en relevante notulen Raad van Toezicht, laatste 5 vergaderingen (<i>Woningstichting Woensdrecht</i>)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Mevrouw W.E. Wouda-van der Giessen
- De heer J.J.M. Plasmans (voorzitter)

Directeur/bestuurder

- De heer H. de Wolf

Managementteam

De heer C. Mol (controller)

De heer C. van Haaren (manager wonen)

Huurdersvereniging HBWW

- De heer D. van Kempen (voorzitter)
- De heer D. Schuit (bestuurslid)
- De heer A. Suijkerbuijk (secretaris)

Gemeente Woensdrecht

- De heer A. Th. S. van der Wijst (wethouder Ruimtelijke Ordening)
- De heer V.L.J. Huijgens (wethouder Wonen)
- Mevrouw S. Brooijmans (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening)

Zorginstellingen

- Mevrouw M. Esser (Brede Welzijnsinstelling, Ouderenadviseur)
- De heer W. Aper (Stichting Tante Louise-Vivensis, manager zorgvastgoed)
- De heer M. van Eybergen (GGZWNB bestuursadviseur/accountmanager)

Overige woonconsumenten

- Mevrouw A. van Zweden (WMO-adviesraad)
- De heer A. van Broekhoven (beheerder Dorpspunt, Woensdrecht)
- De heer M. Spruijt (dorpsplatform Hoogerheide)
- De heer N. van Essen (dorpsplatform Woensdrecht)
- Mevrouw A. Meijser (WMO Adviesraad)

Telefonische interviews

- De heer Th. Schneijdenberg (Stichting Amarant, Vastgoed)
- De heer A. Tielen (SDW, manager Vastgoed)
- De heer C. Besembun (vestigingsmanager Titurel)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Kleijwegt J.

Geboorteplaats en -datum:
Zevenbergen, 10 juli 1970

Woonplaats:
Nijmegen



Huidige functie:

- Senior Manager BDO Organisation & Control
Verantwoordelijk voor dienstverlening BDOinControl
- Lid branchegroep Woningcorporatie, Zorg en Vastgoed
- Commissaris woningcorporatie Rochdale te Amsterdam

Onderwijs:

- Tias Business school opleiding Register Controller (afstuderen op het onderwerp Risicomanagement)
- Katholieke Universiteit Brabant post-doctorale opleiding Accountancy (afgestudeerd in 2000 op het onderwerp maatschappelijke verslaggeving door woningcorporaties)
- HEAO RA/AA Ichthus Hogeschool Rotterdam (1994)

Loopbaan:

- Senior Manager CampsObers Business Control en trekker focusgroep
Complexe Controlling Services en Projectmanagement Services
- Senior Consultant BDO CampsObers Business Control
- Senior cliëntmanager en Regio coördinator Volkshuisvesting Zuid Nederland
voor BDO CampsObers Accountants
- Teamleider BDO Accountants
- Walgemoed accountants en adviseurs controleleider
- EsaVé Accountants assistent accountant
- VB accountants assistent accountant
- Directievoering van een tuinbouwbedrijf

Nevenfuncties:

- Reserve officier/projectmanager 1 CIMIC-bataljon ministerie van Defensie

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Woensdrecht te Hoogerheide

visitatieweek: 26 - 2011

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

Naam : de heer J. Kleijwegt Ba

Geboortedatum : 10 juli 1970

Handtekening : 

Datum : 19-1-2011

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Van den Hul-Omta, drs. J.J.Tj.

Geboorteplaats en -datum:
Kampen, 8 oktober 1948

Woonplaats:
Acquoy



Huidige functie:

- Voorzitter Raad van Toezicht:
 - Stichting CITO te Arnhem (vice-voorzitter Raad van Commissarissen CITO-BV)
 - Ipabo, lerarenopleiding Primair Onderwijs, te Amsterdam/Alkmaar/Almere
 - RIVOR (ROC) te Tiel
- Lid Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht:
 - Woningbouwvereniging KleurrijkWonen te Culemborg/Geldermalsen/Leerdam
 - Woningbouwvereniging Woonbron te Rotterdam (tevens vice-voorzitter)
- Lid bestuur Stichting Achmea-Slachtofferhulp
- Lid Adviesraad Onderwijscentrum Vrije Universiteit te Amsterdam
- Lid Adviesraad vereniging Relief (Christelijke Vereniging Zorgaanbieders)
- Ambassadeur ELD (Electronisch Leerdossier, werkzaam tbv de gehele onderwijsketen)
- Visitator Raeflex (vanaf 2005)

Onderwijs:

- Invitational programma Toezicht en Verantwoording Maatschappelijke ondernemingen in de Zorg, Tias Nimbias (2009)
- Vrije Universiteit te Amsterdam, doctoraal Sociologie/planologie (1972)
- HBS-B (1966)

Loopbaan:

- Lidmaatschap Eerste Kamer
- Voorzitter Besturenraad Christelijk Onderwijs, RvT Bartimeus, RvT Westeinde Ziekenhuis en RvC Woningbouwvereniging Patrimonium De Haag
- Secretaris Interprovinciaal Overleg (IPO) met portefeuille: Zorg, Welzijn, Onderwijs en Cultuur

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

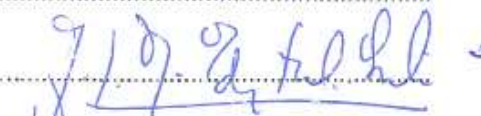
Woningstichting Woensdrecht te Hoogerheide

visitatieweek: 26 - 2011

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

Naam : mevrouw drs. J.J.Tj. van den Hul-Omta

Geboortedatum : 08-10-1948

Handtekening : 

Datum : 15 Jan 2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, MOC ,C.M.F.

Geboorteplaats en -datum:
's-Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

- 2009-2010: Masteropleiding Organisatiecoaching, Haagse Hogeschool
- 2007-2008: Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach
- 2002-2003: Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976-1984: Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970-1976: VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

Loopbaan:

- 2010- heden: visitator Raeflex
- 2003- heden: secretaris Raeflex
- 1995 – heden: zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985-1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982 -1985: Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980 – 1984: Algemeen Bestuurslid SSH-VU

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Woensdrecht te Hoogerheide

visitatieweek: 26 - 2011

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 02-07-1950

Handtekening : 

Datum : 17 januari 2011



Catherijnesingel 55
3511 GF UTRECHT
Postbus 8068
3503 AB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Woensdrecht

Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 20 juni 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aannames 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.

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep		6,5		7
<p><i>Beschikbaarheid</i> 2010: FM Advies De toekomstige vraag (vertaald naar de benodigde woningvoorraad) mede door demografische ontwikkelingen opnieuw in beeld gebracht Bereikbare voorraad tot € 652 benodigd aantal woningen tussen 1760 - 2000. En voor de secundaire doelgroep tot € 900 benodigd aantal woningen circa 220 woningen</p> <p>Jaarverslag 2010 19 procent voorraad goedkoop (205 woningen) 73 procent voorraad betaalbaar (778 woningen) 8 procent duur (88 woningen)</p> <p>Verhouding afgelopen vier jaar constant gebleven.</p> <p><i>Differentiatie aanbod</i> <u>Strategisch voorraadbeleid</u> In 2010 uitgewerkt in het SVB waarbij de transformatie opgave is bepaald voor de komende 15 jaar. Juiste differentiatie van het woningaanbod vereist herbestemmen, renovatie, herstructurering van het woningbezit. In voorbereiding transformatie 18 woningen in de Mgr.Ariënsstraat</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2009-2012</u> Uitbreiding van het huidige woningbezit van 1100 woningen met 140 woningen</p> <p><u>Strategisch voorraadbeleid</u> Huishoudens die niet zelfstandig kunnen voorzien in hun huisvesting (markthuur of koop) te voorzien. Aandachtsgroep zijn de huishoudens met een inkomen tot € 49.000</p> <p><u>Ondernemingsplan 2009-2012</u> Actualisatie van ons inzicht in de vraagkant</p>		<p><u>Prestatie-afspraken</u> De theoretische kernvoorraad mag beperkt afnemen tot een minimale omvang van 1672 in 2007 naar 1500 woningen in 2010</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p><u>Jaarrekeningen</u> Geriefsverbeteringen 2007 bij 99 woningen Geriefsverbeteringen 2008 bij 21 woningen Geriefsverbeteringen 2009 bij 54 woningen Geriefsverbeteringen 2010 bij 129 woningen</p> <p><i>Passend toewijzen, tegengaan woonfraude</i> <u>Corporatie in Perspectief</u> Passend toegewezen in 2007 84%, in 2008 88%, in 2009 86%</p> <p>Woningen te goedkoop toegewezen over 2007 t/m 2010 bedraagt 0%. Woonfraude, zoals onderverhuur of hennepsteelt, is onderzocht. In 2007 zijn geen onrechtmatigheden vastgesteld. In 2008 tweemaal hennepsteelt evenals in 2009 en in 2010 viermaal hennepsteelt.</p> <p><u>Woonruimteverdeling</u> Aanbodstelsel (zonder voorinschrijving) Klant bepaalt zelf wanneer en op welke woning hij/zij reageert De vooraf aangegeven selectiecriteria bepalen op transparante wijze de toewijzing</p> <p><u>KWH 2010</u> Woning zoeken: Woningstichting Woensdrecht scoort in 2009 7,7 en in 2010 7,9 en in 2010 levert dit voor de regio Zuid een 2e plaats op</p> <p><u>Betaalbaarheid</u> <u>Jaarverslagen</u> Algemene huurverhoging bedraagt in 2007 0,9% = 0,2% onder inflatie 2008 1,0% = 0,6% onder inflatie 2009 2,5% = inflatie</p>	<p>en kwalitatieve verbeteringen van het woningbezit</p> <p><u>Woonruimteverdeling</u> Woningen beneden de aftoppingsgrens bij voorrang toewijzen aan primaire doelgroep</p> <p><u>Huurbeleid</u> Aangewezen groep met woningen die een lagere streefhuur kennen, zijn exclusief bedoeld voor de primaire doelgroep</p> <p><u>Woonfraude</u> In verband met omvang corporatie, de lokale verankering en de eigen technische dienst is er een grote sociale controle. Bij signalen van woonfraude volgt er nader onderzoek</p> <p><u>Woonruimteverdeling</u> Maximale keuzevrijheid en heldere, controleerbare verantwoording</p> <p><u>Huurbeleid - financiële meerjarenbegroting</u> Inflatievolgend huurbeleid op corporatieniveau, gemiddelde huurstijging</p>		<p><u>Prestatie-afspraken</u> Gematigd huurbeleid</p> <p><u>Convenant schuldhulpverlening</u></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>2010 1,2% = inflatie <u>Corporatie in Perspectief</u> Passend toegewezen in 2007 84%, in 2008 88%, in 2009 86% Niet passende toewijzingen hebben veelal betrekking op de doelgroep ouderen (passende ouderen huisvesting / nultreden) Huurders doorverwezen naar schuldhulpverlening: 2007: 2 2008: 2 2009: 5, uiteindelijk 1 naar deurwaarder 2010: 4 <u>Jaarrekening 2008</u> In verband met 40-jarig bestaan hebben alle huurders een energiebespaarbox ontvangen <u>Jaarverslag 2009</u> is aan alle huurders bij uitreiking van de sleutels een energiebespaarbox meegegeven. Hierin zaten artikelen waarmee water of energie bespaard kan worden of het bewust omgaan met energie wordt gestimuleerd</p> <p><i>Bevorderen eigen woningbezit</i></p> <p>In 2007 zijn de zittende huurders in de gelegenheid gesteld om hun voor verkoop gelabelde huurwoning te kopen. Hiervan heeft 1 huurder gebruik gemaakt <u>Jaarverslagen</u> 2006: 6 huurwoningen verkocht 2007: 4 huurwoningen verkocht 2008: 5 huurwoningen verkocht 2009: 1 huurwoning verkocht 2010: 0 huurwoningen verkocht</p>	<p>opgenomen in de meerjarenbegroting is 2%</p> <p><u>Woonruimteverdeling</u> Bij mutatie huurwoning wordt aan de hand van de huurprijs van de woning het selectie criterium huishoudinkomen bepaald</p> <p>Huurders met huurachterstand/schuldproblematiek tijdig adviseren en indien nodig doorverwijzen naar betreffende instanties. Gang naar deurwaarder zoveel mogelijk voorkomen</p> <p><u>Ondernemingsplan 2009-2012</u> Woonlasten op langere termijn betaalbaar houden Gemiddelde EP-label van D naar C zal leiden tot lastenverlaging en meer wooncomfort</p> <p><u>Strategisch verkoopbeleid</u> In 2006 een verkoopprogramma met 60 gelabelde woningen met als doel 18 woningen binnen 5 jaar te verkopen. In 2010 is het aantal te verkopen woningen uitgebreid met 18 woningen</p>		<p><u>Prestatieafspraken 2006-2007</u> Woonvisie geeft aan dat 100 á 200 woningen verkocht kunnen worden</p> <p>corporatie geeft aan 18 woningen te kunnen verkopen in vijf jaar</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer																				
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,5		7,5																				
<p><i>Woningkwaliteit</i> <u>Jaarverslagen</u> Kale huurprijs t.o.v. max. redelijke huur 2007: 68,2 % 2008: 68,5 % 2009: 68,5 % 2010: 68,9 % <i>Conditie en onderhoudstoestand</i></p> <p><u>CIP</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderhoud</th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Onderhoudsverzoeken</td> <td>264</td> <td>230</td> <td>339</td> </tr> <tr> <td>Mutatieonderhoud</td> <td>91</td> <td>145</td> <td>139</td> </tr> <tr> <td>Planmatig onderhoud</td> <td><u>1016</u></td> <td><u>672</u></td> <td><u>1192</u></td> </tr> <tr> <td>Totaal onderhoud</td> <td>1371</td> <td>1047</td> <td>1670</td> </tr> </tbody> </table> <p>Naast het periodiek vervangen van keukens/CV-ketels zijn in de periode 2007-2010 de navolgende grotere werken uitgevoerd: 136 doucheruimten vernieuwd 74 woningen gevelbekleding vernieuwd 66 woningen groot onderhoud / renovatie 77 woningen voegwerk vernieuwd Brandgangen: 97 bergingen voegwerk vernieuwd 135 bergingen voorzien van hemelwaterafvoer/ goten</p> <p><i>Tevredenheid over de woning</i> <u>Jaarverslagen</u> Mutatiegraad 2007 6,34 %</p>	Onderhoud	2007	2008	2009	Onderhoudsverzoeken	264	230	339	Mutatieonderhoud	91	145	139	Planmatig onderhoud	<u>1016</u>	<u>672</u>	<u>1192</u>	Totaal onderhoud	1371	1047	1670	<p>Streefhuren zijn vastgesteld op corporatieniveau (doel 70 %) en op woningniveau afhankelijk van het woningtype en de strategie</p> <p><u>SVB en MJOB</u></p>		<p><u>Prestatieafspraken</u></p> <p>Woonkeur en levensloopbestendig</p>	
Onderhoud	2007	2008	2009																					
Onderhoudsverzoeken	264	230	339																					
Mutatieonderhoud	91	145	139																					
Planmatig onderhoud	<u>1016</u>	<u>672</u>	<u>1192</u>																					
Totaal onderhoud	1371	1047	1670																					

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>2008 8,78 % 2009 6,92 % 2010 4,48 %</p> <p><u>KWH</u> Wat vindt de huurder van de staat van onderhoud: de tevredenheid bij huurders is toegenomen van 85 % in 2009 naar 88,5 % in 2010. Van de zittende huurders in is in 2009 84,6 % tevreden over de buitenzijde en 95,1 % is tevreden over de binnenzijde van de woning</p> <p><i>Kwaliteit dienstverlening</i> <u>KWH-huurlabel</u> Totaalscore 7,5 in 2009 naar 7,6 in 2010. Verbetering van de twee laagst scorende onderdelen: klachten afhandelen van 6,4 naar 6,8 en woning betrekken van 7,6 naar 7,7. KWH-huurlabel is behaald in 2010</p> <p><i>Energie en duurzaamheid</i> <u>Atriënsis</u> In 2008 zijn alle woningen voorzien van een energielabel. 54 % van de woningvoorraad heeft een groen label en de gemiddelde energie-index is 1,70 was 1,78 in 2009</p> <p><i>Beleid en uitvoering duurzaamheid</i> <u>Jaarverslagen en managementrapportage</u> Diverse energetische maatregelen, zie vorige punt. Vanaf 2008 watergedragen verf Vanaf 2009 keuze voor kunststof Vanaf 2010 levensduurverlenging SVB</p> <p>Gerealiseerde nieuwbouw uitsluitend levensloopbestendig: eind 2006 / begin 2007 in de kern Woensdrecht 20 appartementen en</p>	<p><u>Begroting</u> Mutatiegraad 2007 6,54 % 2008 6,54 % 2009 6,54 % 2010 6,54 %</p> <p><u>Bestuursafspraken</u> Jaarlijks de laagst scorende twee labelonderdelen verbeteren t.o.v. vorige meting</p> <p><u>Bestuursafspraken</u> Het KWH-huurlabel behalen. Jaarlijks de laagst scorende twee labelonderdelen verbeteren t.o.v. vorige meting</p> <p><u>Ondernemingsplan 2009-2012</u> Gemiddeld EP-label van D naar C.</p> <p><u>Strategisch voorraadbeleid</u> Het doel is om alle woningen, behalve de woningen die we afstoten, in energetische kwaliteit op te waarderen naar een groen label</p> <p><u>Begroting 2009 en 2010</u> Bij schilderwerk planmatig onderhoud wordt tevens een pakket van energetische</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>1 groepswoning, in 2008 2 vrijstaande woningen</p> <p>In 2007 – 2010 opgestarte projecten in ontwikkeling (zie investeren in vastgoed) zijn alle levensloopbestendig</p>	<p>maatregelen aangeboden</p> <p><u>Ondernemingsplan 2009 – 2012</u> Energieprestaties CO₂ omlaag en EPA <u>maatwerkadvies door Atriënsis</u> opgenomen in beleid Duurzame materialen</p> <p>Levensloopbestendige woningen</p>			
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p>		6,5		6,5
<p><i>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</i> <u>Jaarverslag 2007</u> Gebiedsvisies: in 2007 gebiedsvisies gepresenteerd aan de stakeholders binnen de gemeente Woensdrecht, waaronder vaststelling woonservicezones (bepaling van voorzieningniveau)</p> <p><i>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65)</i></p> <p>Stichting woonzorgcombinatie WNB Kerntaak: optimaal afstemmen van vraag en aanbod van wonen, welzijn en zorg in de gemeenten Woensdrecht en Bergen op Zoom</p> <p><i>Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen</i></p> <p>GGZ-WNB Groepswoning en zelfstandig wonen met begeleiding t.b.v. cliënten met een psychiatrische achtergrond ('t Blickvelt Woensdrecht)</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2009-2012</u> Ketensamenwerking wonen zorg welzijn Meer investeren in strategisch partnerschap met zorg- en welzijnsorganisaties in de gemeente Woensdrecht</p> <p>Meer samenwerking met de gemeente Woensdrecht ter versterking van de infrastructuur die nodig is bij de invulling van de WMO. Bekend staan als partner bij de integrale gebiedsontwikkeling</p> <p>Positieve grondhouding t.a.v. woningaanpassingen in het kader van de WMO</p>		<p>Intentieovereenkomst "woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen in Westelijk Noord-Brabant" Zorgdragen voor juiste vormen van huisvesting t.b.v. groepen als drugsverslaafden, dak- en thuislozen en andere "bijzondere groepen"</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>MASS Deelname aan onderzoek naar draagvlak voor een maatschappelijk steunsysteem</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Stichting woonzorgcombinatie WNB Met ingang van 1 januari 2008 het bureau te sluiten en de werkwijze te integreren in het reguliere woonruimteverdeelsysteem Het informeren, adviseren en de indicatiestelling voor zorgwoningen via WMO-loket. Bemiddeling en toewijzing door woonconsulent van de corporaties</p> <p>Stichting Titurel Onderzoek naar begeleid wonen project in een reguliere eengezinswoning. Intentie-overeenkomst ondertekend</p> <p>MASS Woningstichting Woensdrecht neemt deel aan het MASS-overleg. Politie, GGD, GGZ, de Zuidwester, Novadic Kentron, Maatschappelijk Werk, Sociale Dienst en woningcorporaties</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Stichting Titurel Eerste woning beschikbaar gesteld aan de stichting voor 3 klanten om vanuit beschermd wonen de stap te maken naar zelfstandig wonen</p> <p>Zorgpool Eerste woning verhuurd gekoppeld aan woonbegeleiding door stichting Palier</p>	<p>Zorgpool Afspraak dat jaarlijks enkele woningen</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>(verslavingszorg)</p> <p><u>Jaarverslag 2010</u> Electronische sloten Algemene buitendeuren alle voorzien van electronische sloten. Dit om de toegankelijkheid van de zorgorganisaties te vergemakkelijken (sleutelprobleem zorg) en vergroten wooncomfort. Daarnaast 36 eengezinswoningen voorzien van electronische sloten (Mgr. Van Mensstraat, Van der Zandstraat (Woensdrecht) en Suijkerbuijkstraat (Hoogerheide)</p> <p>Woningaanpassingen in het kader van de WMO (betreft ongeveer 15 woningen per jaar).</p> <p>Centrum Putte – beschermd wonen 2007: onderzoek i.c.m. Stichting Mee West Brabant, uitgangspunt 11 wooneenheden met zorgruimtes 2008: VO gereed, huisvesting 15 bewoners met algemene- en zorgruimtes Overleg met gemeente i.v.m. WRO-procedure. Intentieovereenkomst gesloten met Stichting Amarant, ontwikkeling wooncomplex voor de doelgroep jongeren met beperking (o.a. Down-syndroom) 2010: wijziging RO procedure in gang gezet door gemeente Woensdrecht</p> <p>Kern Woensdrecht – beschermd wonen Initiatief voor behoud kerk en pastoriegebouw, intentieovereenkomst gesloten met Parochie De Bron, schetsontwerp laten maken en</p>	<p>beschikbaar gesteld worden voor de zorgpool (2 % van de mutatiwoningen)</p> <p>Deelnemers: GGZ-WNB, Traverse, Novadic Kentron</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>gepresenteerd aan de gemeenschap 2009: bouwinitiatief voor beschermd wonen, Amarant bereid gevonden invulling te geven aan het zorgconcept, gemeente gevraagd bijdrage te leveren aan maatschappelijk investering. Helaas hierop nog geen positief signaal ontvangen.</p> <p>Deelname Regionaal Kompas: o.a. woonvoorzieningen voor dak- en thuislozen en drugsverslaafden (regio Roosendaal / Bergen op Zoom)</p>				
(Des-)investeren in vastgoed		5,5		5,0
<p><i>Nieuwbouw</i> Gereed 2005: Wozoco Hoogerheide, 20 nultreden 2006/2007: Wozoco 't Blickvelt Woensdrecht, 20 nultreden plus 1 groepswoning 2008: 2 levensloopbestendige woningen, Dorpsstraat 33-35</p> <p>In voorbereiding ultimo 2010 24 nultreden RaadhuisPassage (Kerkpad) 15 eenheden beschermd wonen Putte, voormalig politiebureau Bradfordstraat 20 eenheden beschermd wonen Woensdrecht, kerkgebouw 25 nultreden centrum Putte 25 nultreden Heistraat (wozoco) 26 nultreden Dr. De Bruijnlaan</p> <p><i>Sloop</i></p>	<p><u>Ondernemingsplan 2009-2012</u> 140 Nieuwbouwwoningen</p>		<p><u>Gemeente: Woonvisie 2005-2009</u> Realiseren minstens 50 nultreden woningen, waarvan 20 in de periode voorafgaand aan 2007 zijn gerealiseerd.</p> <p>In elke kern een wozoco en starterswoningen</p> <p>Verder in prestatieafspraken regelmatig projecten genoemd.</p> <p><u>Prestatieafspraken 2008:</u> in 2008 realiseert woningstichting Woensdrecht 2 levensloopbestendige woningen en 24 woningen in de Raadhuispassage In iedere kern een wozoco</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>2007: een woning uit eigen bezit t.b.v. nieuwbouw Dorpsstraat 33-35 2008: 4 woningen i.v.m. herstructurering vervangende nieuwbouw RaadhuisPassage (Kerkpad)</p> <p>CiP 2010:</p> <p>realisatie-index nieuwbouw: 2006: 0,03 2007: 0,04 2009: 0,03 (landelijk 0,56)</p> <p><i>Verkoop</i> <u>Jaarverslagen</u> 2006: 6 huurwoningen verkocht 2007: 4 huurwoningen verkocht 2008: 5 huurwoningen verkocht 2009: 1 huurwoning verkocht 2010: 0 huurwoningen verkocht</p>	<p><u>Strategisch verkoopbeleid</u> In 2006 een verkoopprogramma met 60 gelabelde woningen met als doel 18 woningen binnen 5 jaar te verkopen. In 2010 is het aantal te verkopen woningen uitgebreid met 19 woningen</p>		<p><u>Prestatieafspraken 2009</u> In 2009 realiseert Woningstichting Woensdrecht 24 woningen in de Raadhuispassage</p> <p><u>Werkafspraken 2010-2012</u> In 2010 realiseert woningstichting Woensdrecht 24 woningen in de Raadhuispassage -Hoogerheijde en 26 levensloopbestendige woningen in Hoogerheijde</p> <p><u>Prestatieafspraken 2006-2007</u> Woonvisie geeft aan dat 100 á 200 woningen verkocht kunnen worden corporatie geeft aan 18 woningen te kunnen verkopen in vijf jaar</p> <p><u>Prestatieafspraken 2008/2009/2010</u> 18 woningen verkopen in vijf jaar; per jaar twee woningen verkopen</p>	
<p>Kwaliteit van wijken en buurten</p>		<p>7,0</p>		<p>7,0</p>
<p><i>Leefbaarheid</i></p> <p><i>Schoon, heel en veilig</i> Deelname wijkschouw Jaarlijks vindt per kern driemaal een wijkschouw plaats samen met gemeente, politie en dorpsbewoners / dorpsplatform.</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2009-2012</u> Goede woningen in gewilde buurten en wijken. Kwaliteit van de woonomgeving is belangrijk. Voldoende voorzieningen in de nabijheid voor alle dorpskernen van de gemeente Woensdrecht, zorgdragen voor aantrekkelijke woonmilieus</p>		<p>Hennepconvenant: strikt beleid ten aanzien van woonfraude door hennepsteelt. Bij signalen wordt informatie gedeeld met convenantpartners</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Aandachtspunten zijn openbaar groen, straatmeubilair, onderhoud tuinen, achterpaden en aanblik woningen. Aandachtspunten worden opgenomen in uitvoeringsplannen. Woningstichting Woensdrecht is hierbij aanwezig om te horen en zien hoe de wijken en buurten eruit zien en hoe dit door de bewoners wordt ervaren.</p> <p>Ontruiming / beëindiging huurovereenkomst n.a.v. hennepeteelt: 2007: eenmaal 2008: driemaal 2009: eenmaal 2010: eenmaal</p> <p><i>Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving</i> Aanleg jeu-de-boulesbaan in semi-openbare wandeltuin achter 't Blickvelt (Woensdrecht) op verzoek van inwoners van de kern Woensdrecht</p> <p>Beschikbaar stellen kerstboom en guirlandes aan stichting Dorspunt 't Blickvelt</p> <p><i>Tevredenheid over leefbaarheid buurt</i> Sinds 2008: als toehoorder aanwezig bij openbare vergaderingen dorpsplatforms (adviesorgaan college), driemaal per jaar in alle kernen. Hier uiten bewoners hun (on)tevredenheid over zaken als leefbaarheid en veiligheid. De openbare vergaderingen bieden Woningstichting Woensdrecht een goed inzicht in de zaken die spelen binnen de dorpskernen, waar bewoners zich mee bezig</p>	<p>Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2025. Inzet kernen en wijken: Hoogerheide: strategie versterken Woensdrecht: strategie consolideren Huijbergen: strategie conserveren Ossendrecht: strategie conserveren Putte: strategie versterken mits gemeente het voortouw neemt</p>		<p><u>Prestatieafspraken:</u> bij nieuwbouw worden de PKVW-eisen als uitgangspunt gehanteerd</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>houden en hoe men over algemene zaken denkt</p> <p>2009 Deelname wijksprekuren Woningstichting Woensdrecht participeert in het project wijksprekuren van de gemeente Woensdrecht, waarbij maandelijks een inloopsprekuren wordt gehouden samen met gemeente en wijkagent</p> <p><i>Vitale buurten en wijken</i> <i>Versterken voorzieningen in de buurt</i> Ontwikkeling ruimtes in complex 't Blickvelt te Woensdrecht t.b.v. ontwikkeling zorginitiatieven</p> <p><i>Versterken sociale infrastructuur</i> Sponsorbeleid vastgesteld, financiële bijdrage voor het organiseren van activiteiten die de leefbaarheid ten goede komen, bedrag beschikbaar ter hoogte van € 5.000 per jaar</p> <p><i>Versterken economische infrastructuur</i> Plan RaadhuisPassage: naast toevoeging van 24 nultredenappartementen voorziet dit plan in circa 2300 m² commerciële ruimte, doel is o.a. een of meerdere ondernemers met een trekkersrol te huisvesten, daarmee de aantrekkingskracht van het winkelgebied te vergroten</p> <p><i>Sociale stijging en emancipatieJeugd</i> Sinds zijn aanstelling in 2009 is er regelmatig contact met de jongerenwerker van de gemeente Woensdrecht. Meldingen van overlast door jongeren worden besproken met</p>	<p><u>Ondernemingsplan 2009-2012</u> Samenwerking met bewoners, gemeente en andere belanghouders bij het bevorderen van leefbaarheid in de wijken en buurten</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>de jongerenwerker en de wijkagent zodat er indien nodig gezamenlijk actie kan worden ondernomen. In 2009 is tweemaal een overlastsituatie gemeld door Woningstichting Woensdrecht. In 2010 is dit, mede door intensievere contacten en betere bekendheid van de jongerenwerker en dus meer meldingen vanuit de inwoners, opgelopen naar 7 meldingen. Qua huisvesting zorgt Woningstichting Woensdrecht voor een aanbod gericht op jongeren tot 23 jaar. Hiervoor zijn in de gemeenten 36 HAT-eenheden die specifiek worden toegewezen aan jongeren, de huurprijzen worden beperkt tot de grens waarbij jongeren onder 23 jaar nog huurtoeslag kunnen krijgen.</p> <p><i>Langdurig werklozen</i> <i>Immigranten/statushouders</i> Woningstichting Woensdrecht heeft samen met Wonen West Brabant afspraken gemaakt met de gemeente Woensdrecht over de huisvesting van statushouders . Door veelvuldig overleg en intensieve samenwerking is de taakstelling van de gemeente Woensdrecht over de jaren 2007 – 2010 behaald</p>				