

IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Visitatierapport

Utrecht, november 2008

Colofon

Raeflex

Catharijnesingel 56

3511 GE Utrecht

e-mail: w.dewater@raeflex.nl

www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer dr. J.A.C. Jongerius (voorzitter)

Mevrouw M.P. Duijnker

De heer ir. P. van Waning

Mevrouw drs. F. Jonker (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.

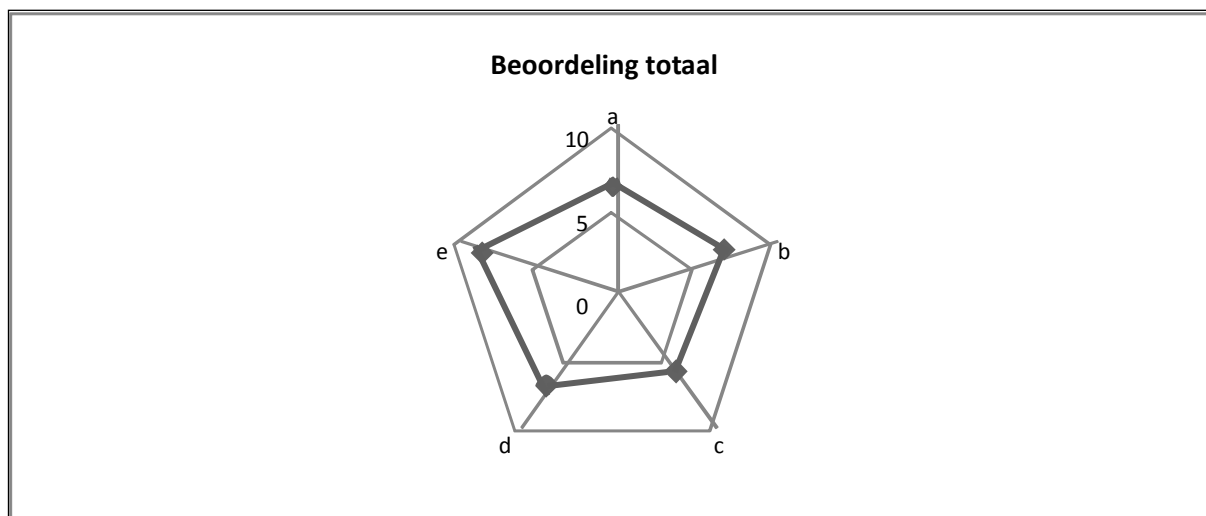
Raeflex voert al meer dan zes jaar visitaties uit voor woningcorporaties. Raeflex ziet visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om het huidige presteren in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet in vaste dienst bij Raeflex zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. De visitatiemethodiek van Raeflex is geaccrediteerd door de Auditraad.

Managementsamenvatting en recensie

In februari 2008 heeft de IJsselsteinse Woningbouwvereniging te IJsselstein opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Directe aanleiding hiervoor waren de ontwikkelingen rond Corporate Governance. Hierbij wil de corporatie de visitatie gebruiken als verantwoordingsinstrument naar de lokale stakeholders en als methode om verwachtingen van deze stakeholders in kaart te brengen. De visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen april 2008 en november 2008. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 25 en 26 september 2008.

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging is actief binnen de provincie Utrecht met een sterke focus op IJsselstein. De regio kenmerkt zich door een exponentiële groei van de bevolking. Het is de opgave van de corporatie de groei van het aantal inwoners en huishoudens tegemoet te komen door nieuwbouw, herstructurering en het verzorgen van doorstroming.

De prestaties van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging worden door de commissie gemiddeld gewaardeerd met het eindcijfer 7 (ruim voldoende). Tijdens de visitatie zijn de prestaties van de corporatie vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld. In navolgende figuur staat de totale beoordeling weergegeven. De letters in de figuur corresponderen met de gegevens uit de tabel die onder de figuur staat weergegeven.



Verplichte onderdelen	Cijfer
a. Presteren naar eigen ambities en doelen	7
b. Presteren naar opgave	7
c. Presteren naar vermogen	6
d. Presteren volgens stakeholders	7
e. Governance	8
Gemiddelde score	7

Uit de tabel is af te leiden dat de IJsselsteinse Woningbouwvereniging ten aanzien van het onderdeel 'Governance' goed presteert, op het onderdeel 'Presteren naar vermogen' voldoende presteert en op

de overige onderdelen ruim voldoende presteert. De cijfers in het onderliggend materiaal lopen meer uiteen. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden *in samenhang* tot elkaar, in de navolgende hoofdstukken wordt op de afzonderlijke onderdelen dieper ingegaan.

Op grond van de visitatie is de commissie positief over de prestaties van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging. Suggesties tot verbeteringen dienen in dit licht te worden gezien.

De commissie komt tot de conclusie dat de IJsselsteinse Woningbouwvereniging een ondernemende corporatie is met een hoog ambitieniveau. Met name het sociaal beheer en de ontwikkeling van de woonservicezones getuigen hiervan. Dit oogst dan ook waardering van de stakeholders.

Ook ziet de commissie in de corporatie een partij die een gedegen (integrale) visie heeft op de opgave in het werkgebied, een visie die deels afwijkt van de visie van de gemeente. De commissie is van mening dat de corporatie met haar prestaties voldoende tegemoet komt aan de opgave in het werkgebied. De corporatie slaagt hierin met name op het terrein van de leefbaarheid. Op een aantal onderdelen slaagt de commissie hier nog minder goed in. Dit betreft met name nieuwbouw en herstructurering. Hoewel het niet slagen van de corporatie ten dele verwijtbaar is aan externe factoren, is de commissie van mening dat de corporatie ten aanzien van deze aspecten wellicht meer had kunnen doen om tegemoet te komen aan haar primaire taak. De commissie is dientengevolge ook kritisch over de inzet van het vermogen.

Stakeholders zijn overwegend positief over de corporatie en hebben met name waardering voor de inspanningen op het gebied van leefbaarheid, zorg en welzijn. Stakeholders vinden bij de corporatie altijd een luisterend oor en zien verzoeken inzake samenwerking, dienstverlening of financiering veelal gehonoreerd. Stakeholders zijn kritisch over de communicatie van de corporatie. Dit gaat in mindere mate over de communicatie in de wijken, maar meer over de communicatie inzake samenwerking. De IJsselsteinse Woningbouwvereniging is een enthousiaste projectinitiator binnen de regio maar neemt soms onvoldoende tijd om haar partners hierop te laten aansluiten.

De commissie is van oordeel dat het merendeel van de checks en balances in de organisatie in goede orde is. Een punt van aandacht is dat er geen onafhankelijke control functionaris is benoemd. Dit is wel functioneel geregeld. Ook ziet de commissie verbetermogelijkheden in de huidige informatievoorziening. De informatie wordt voornamelijk woordelijk gepresenteerd. Informatie wordt dan niet op de meest inzichtelijke wijze gepresenteerd.

Overall concludeert de commissie dat de IJsselsteinse Woningbouwvereniging een rolbewuste, ambitieuze corporatie is. De corporatie is responsief naar de wensen van de stakeholders maar kan aan een aantal wensen niet tegemoet komen. De commissie is van mening dat de corporatie op een aantal aspecten haar inzet kan vergroten door met een breder blikveld naar de problematiek te kijken. Gezien de opstelling van de corporatie heeft de commissie hier het volste vertrouwen in richting de toekomst.

Inhoud

Managementsamenvatting en recensie	5
1. IJsselsteinse Woningbouwvereniging en het werkgebied	9
1.1 De Visitatie	9
1.2 IJsselsteinse Woningbouwvereniging	9
1.3 Het werkgebied	10
1.4 Leeswijzer	10
2. Prestaties naar Ambities en Doelen	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	13
2.3 Conclusies en motivatie	14
3. Prestaties naar Opgaven	19
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	19
3.3 Conclusies en motivatie	20
4. Prestaties naar Vermogen en Efficiëncy	25
4.1 Kerngegevens	25
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	26
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	27
4.4 Conclusies en motivatie	28
5. Prestaties volgens Stakeholders	31
5.1 De stakeholders van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging	31
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	31
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	33
5.4 Conclusies en motivatie	33
6. Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7. Scorekaart	41
Bijlage 1 Verantwoording Visitatie	47
Bijlage 2 Visitatiecommissie	49
Bijlage 3 Certificaat	575
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	57

1. IJsselsteinse Woningbouwvereniging en het werkgebied

1.1 De Visitatie

In februari 2008 heeft de IJsselsteinse Woningbouwvereniging te IJsselstein opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen april 2008 en november 2008. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 25 en 26 september 2008.

De visitatiecommissie bestond uit de heer dr. J.A.C. Jongerius (voorzitter), mevrouw M.P. Duijnker, de heer Ir. P. van Waning en mevrouw drs. F. Jonker (secretaris). In de bijlage zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging wilde zich in de tweede helft van 2008 laten visiteren. Directe aanleiding waren de ontwikkelingen rond Corporate Governance. De corporatie wil de visitatie ook gebruiken als verantwoordingsinstrument naar de lokale stakeholders en als methode om de verwachtingen rond de prestaties in de toekomst in kaart te brengen.

De commissie heeft gebruik gemaakt van diverse informatiebronnen, zoals documenten en gesprekken. In de bijlage is een overzicht van de geraadpleegde documenten en gesprekspartners opgenomen. De visitatie betreft voornamelijk een terugblik op de periode 2005-2008 en een vooruitblik op de resterende looptijd van het ondernemingsplan (tot 2009).

1.2 IJsselsteinse Woningbouwvereniging

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging is opgericht na een fusie van de Jonge Protestants Christelijke Woningbouwvereniging en de R.K. Bouwvereniging in 1966. Het bezit telt circa 3.600 verhuureenheden. Hiervan staat het overgrote deel in de gemeente IJsselstein (3.518 woningen). Deze gemeente telt 34.008 inwoners (peildatum 30 juni 2008, bron: CBS). Hiernaast bezit de corporatie 62 woningen in Leidsche Rijn (gemeente Utrecht).

De corporatie heeft een verenigingsstructuur. In de vernieuwde statuten (september 2005) staat opgenomen dat de rol van de ledenvergadering beperkt is tot het instemmen bij benoeming van nieuwe kandidaten voor de Raad van Commissarissen (hierna RvC). Wanneer er sprake zou zijn van opheffing of fusie van de vereniging zal dit voornemen moeten worden voorgelegd ter besluitvorming aan de ledenvergadering.

De corporatie geeft aan dat de belangrijkste stakeholders van de corporatie de lokale politieke partijen, het College van Burgemeester en Wethouders en de huurders zijn. In het verzorgingsgebied worden de huurders vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging IJsselstein. Ook onderscheidt de IJsselsteinse Woningbouwvereniging een aantal belangrijke belangenorganisaties zoals de Seniorenraad, Jeugdraad en het Plaatselijk Overleg Gehandicapten.

Bij de IJsselsteinse Woningbouwvereniging werkten eind 2007 48 medewerkers; in totaal 41,57 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdige directeur-bestuurder die samen met twee afdelingsmanagers het Managementteam vormt (hierna MT). Het interne toezicht bestaat uit vijf leden,

waarvan één lid op voordracht van de huurders in de Raad van Commissarissen zitting heeft en één lid op voordracht van de belangenorganisaties zitting heeft in de raad.

1.3 Het werkgebied

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging is actief binnen de provincie Utrecht met een sterk focus op IJsselstein. In dit regionale kader is met name de Bestuur Regio Utrecht (hierna BRU) relevant. In de BRU werken negen gemeenten, waaronder de gemeente IJsselstein, samen aan de verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling van het gebied. De regio kenmerkt zich door een exponentiele groei van de bevolking.

Zo blijkt uit het woningmarktonderzoek van de BRU dat de bevolking van de Utrechtse regio (waar de economische groei de hoogste van Nederland is) in de periode 2000-2008 ruim 10 procent is gegroeid. Samenhangend met de geplande uitbreiding van de woningvoorraad groeit de regiobevolking door van 612.000 nu naar 718.000 inwoners in 2030. Die verdere groei vindt vrijwel volledig plaats in de gemeenten Utrecht en Zeist. In de gemeente IJsselstein wordt, zoals omschreven in de woonvisie van de gemeente (d.d. 14 januari 2008), een stijging van de lokale bevolking verwacht met 2.650 inwoners.

Binnen de regio neemt het aantal huishoudens sneller toe dan het aantal inwoners. Dit komt door een groeiend aandeel alleenstaanden, wat weer sterk samenhangt met veroudering van de bevolking. Het is de prognose dat de uitbreiding van de woningvoorraad (79.500 woningen in de periode 2006-2030) in de regio niet toereikend is. Het woningtekort blijft vrijwel constant op ruim 30.000 woningen. Hierbij is een afname van het aandeel (sociale) huurwoningen in de regio geconstateerd.

Er liggen diverse plannen om het woninggebrek in de regio op te vangen. Concreet wordt dit voornamelijk uitgevoerd in Leidsche Rijn (gemeente Utrecht). De planvorming rond het uitbreidingsgebied Rijnenburg is onduidelijk. Binnen de gemeente IJsselstein wordt door de gemeente vastgehouden aan de zogenaamde rode contouren. Deze contouren begrenzen het gebied waarbinnen gebouwd mag worden. Vanuit het huidige gemeentelijke woningbouwprogramma is er ruimte voor toevoeging van krap 700 woningen binnen deze grenzen (tot 2011).

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities en Doelen (hoofdstuk 2)
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3)
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4)
- Presteren volgens Stakeholders (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 vier 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. Prestaties naar Ambities en Doelen

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

2.1 Missie en ambities

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging heeft in haar Bedrijfsplan 2005-2009 haar visie op de ontwikkelingen in het werkgebied uitvoerig omschreven. In dit plan omschrijft de corporatie dat zij haar bestaansrecht ontleent aan het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Naast deze publieke taak ontwikkelt de IJsselsteinse Woningbouwvereniging marktactiviteiten voor zover die bijdragen aan de missie. De missie van de corporatie luidt als volgt:

“Wonen IJsselstein ontwikkelt en beheert een veelzijdig en hoogwaardig aanbod van woondiensten. Voor iedereen die zich thuis voelt in IJsselstein en omstreken en daar kiest voor wonen in de eigen leefstijl en voor duurzaam woonplezier.”

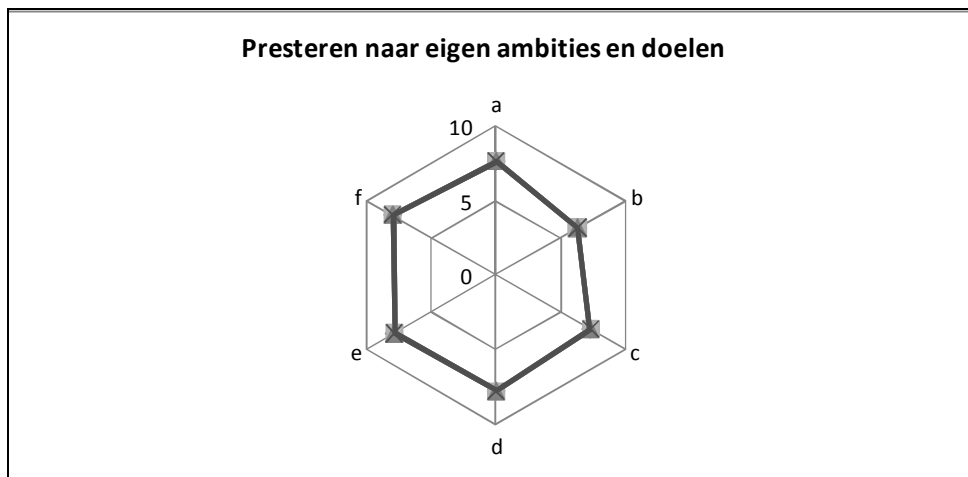
In het Bedrijfsplan is aandacht voor:

- Nieuwbouw en wijkvernieuwing;
- De kwaliteit van de dienstverlening;
- De zogenaamde sociale pijler;
- Marktpositie woningbezit;
- VvE beheer.

De commissie heeft, samen met de corporatie, de eigen ambities en doelen van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging van de afgelopen drie jaar in kaart gebracht. Tevens heeft de commissie de realisatie ten aanzien van deze eigen ambities en doelen gemeten. In bijlage 4 is hiervan het resultaat opgenomen. In de navolgende paragraaf treft u de beoordeling van de commissie.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen

De beoordeling van het onderdeel ‘Presteren naar ambities en doelen’ is in het overzicht op de volgende pagina weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel op de volgende pagina. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 2.3.



Eigen ambities en doelen	Cijfer
a. Woonservicezones ontwikkeling en implementatie	8
b. Communicatiebeleid: corporate communicatie	6
c. Grondaankopen	7
d. Sociaal beheer	8
e. Nieuwe productmarktcombinaties	8
f. Interne organisatie en werkapparaat	8
Totaal	7

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'Presteren naar ambities en doelen' gemiddeld met een 7 (ruim voldoende). Het oordeel varieert naar de verschillende onderdelen. Per onderdeel zal het oordeel worden gemotiveerd.

Ontwikkeling en implementatie woonservicezones

In het Bedrijfsplan 2005-2009 introduceert de IJsselsteinse Woningbouwvereniging de ontwikkeling van de woonservicezones. Het idee achter een woonservicezone is het integraal benaderen van beleidsvelden die zijn gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig functioneren van mensen. Zorgvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen en woonvoorzieningen worden hierbij gekoppeld. De basisvorm van een woonservicezone is een herkenbaar gebied (maximaal rond de 10.000 inwoners) waarin een mix bestaat tussen koop- en huurwoningen. Voorzieningen zijn binnen een straal van ongeveer 250 meter bereikbaar. Hierbij is een integraal team in de wijk actief bestaande uit ondermeer verpleegkundigen, wijkbeheerders, huismeesters en ouderenadviseurs.

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging heeft zich hierbij een aantal doelen gesteld. Het betreft het intensiveren van de samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen, het realiseren van levensloopbestendige wijken (IJsselveld-Oost en het Kloosterplantsoen), het nemen van verantwoordelijkheden bij voorzieningen op het terrein van zorg en welzijn, het realiseren van

kleinschalige woonvormen voor mensen met een intensieve zorgvraag en het leveren van buurtconciërges als leden van de integrale teams.

Anno 2008 kan worden gesteld dat binnen IJsselstein drie woonservicezones zijn 'ingetekend' waarvan er anno 2008 één is ontwikkeld en twee in het verkennende stadium zijn. Met deze acties heeft de corporatie de samenwerking met zorg- en welzijnspartners geïntensiveerd. De IJsselsteinse Woningbouwvereniging participeert actief in de twee woonservicezones (middels projecten als het Multifunctioneel centrum, de bouw van Fokuswoningen en Domotica). Ook is gezorgd voor de opzet van serviceteams.

De commissie waardeert de prestaties van de corporatie ten aanzien van deze eigen ambitie met een 8 (goed). De commissie is met name positief over de grote mate van realisatie van de voorgenomen activiteiten en het inzicht dat de corporatie heeft in de behoeften van het werkgebied. Ook is de commissie van mening dat de corporatie dit ruim voldoende vertaald in concrete doelstellingen. De commissie heeft geen evaluatie van de ontwikkeling van de eerste woonservicezone aangetroffen. Een dergelijke evaluatie kan gevolgen hebben voor de aanpak en opzet in de twee andere zones.

Communicatiebeleid

De inspanningen van de corporatie ten aanzien van de 'corporate communicatie' zijn specifiek gericht op het overbruggen van de ruimte tussen het verouderde imago (daadkrachtig en betrouwbaar) en het gewenste imago (modern markt- en klantgericht vastgoedbedrijf) van de corporatie. De corporatie benoemt het beeld dat de 'buitenwacht' heeft van de corporatie ook als kritische succesfactor voor haar functioneren.

In het Bedrijfsplan wordt nog melding gemaakt dat het communicatieplan bij het opstellen van dit Bedrijfsplan in voorbereiding was. De afronding hiervan was voorzien in 2005. Ten aanzien van de gerealiseerde prestaties kan worden vermeld dat de klantcommunicatie is opgezet en per project de vastgoed- en projectcommunicatie wordt opgezet. Het formuleren van de strategie ten aanzien van de 'corporate communicatie en de afronding van het generieke communicatieplan moeten nog plaatsvinden. De corporatie wil dit in het resterende deel van de bedrijfsplanperiode oppakken (2009).

De commissie beoordeelt de prestaties ten aanzien van deze ambitie met een 6 (voldoende). Er is waardering voor hetgeen gerealiseerd is. Uit de KWH-meting blijkt dat de klantcommunicatie goed gewaardeerd wordt. Het is de commissie gebleken dat er, in het licht van de ambitie van de corporatie, inderdaad nog grote verbetermogelijkheden zijn in de 'corporate communicatie'. Dit betreft met name de informatievoorziening. De commissie is van mening dat de informatie weinig transparant is opgezet en onderling weinig samenhang vertoont. De corporatie kan volgens de commissie duidelijker zijn over haar prioriteiten, gemaakte keuzes en behaalde successen.

Grondaankopen

Het innemen van grondposities ten behoeve van toekomstige nieuwbouw is een onderdeel van het aspect 'vastgoedontwikkeling'. Tot dit aspect rekent de corporatie ook de ontwikkeling van wijkvernieuwingplannen, nieuwbouwplannen en beheerplannen. Deze laatste aspecten worden beoordeeld in het volgende hoofdstuk (presteren naar opgave).

De corporatie had de specifieke doelstelling om grondaankopen te doen in IJsselstein Zuid-Zuid met het oog op de realisatie van een nieuwbouwwijk aldaar. Het betreft aankopen buiten de zogenaamde 'rode contouren'.

De commissie beoordeelt het presteren op deze ambitie met een 7 (ruim voldoende). Het aankopen van de grond is als doelstelling behaald. De strategische keuze om grond te kopen buiten de rode contouren biedt op korte en middellange termijn echter geen kansen om te bouwen en draagt dus niet bij aan het realiseren van de missie van de corporatie op korte termijn. Op lange termijn is het effect van deze keuze niet duidelijk. De corporatie heeft met deze actie wel voldaan aan haar eigen doelstelling om de grond te verwerven, maar de breder geformuleerde ambitie om te bouwen wordt hiermee op korte termijn niet gerealiseerd.

Sociaal beheer

De corporatie zet in het Bedrijfsplan 2005-2009 haar activiteiten betreffende sociaal beheer voort. In een aantal wijken van IJsselstein is een grootstedelijke problematiek ontstaan. Dit leidt tot een groeiende behoefte aan de inzet van buurtconciërges. Omdat de corporatie vanuit haar maatschappelijke rol in wil zetten op de leefbaarheid wil zij in de bedrijfsplanperiode aan deze behoefte tegemoetkomen. Hiernaast wil de corporatie de inzet van sociaal beheermedewerkers continueren die actief overlast bestrijden door middel van buurtbemiddeling, het toepassen van het eerste- en laatstekansbeleid en woonbegeleiding. Ook wil de corporatie actief zijn door toepassing van lokaal maatwerk bij de woonruimteverdeling en de huisvestingsmogelijkheden onderzoeken voor mensen die zich in het souterrain van de woningmarkt bevinden.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie ten aanzien van de genoemde doelen met een 8 (goed). Met name de feitelijke uitvoering en de actiegerichtheid van de corporatie oogst waardering. De corporatie heeft bijvoorbeeld beschikking over drie wijkbeheerders (dit betreft de nieuwe naam voor wijkconciërges) die vorm geven aan de buurtbemiddeling. Hiernaast geeft de corporatie aandacht aan de intake van nieuwe huurders door inzicht te krijgen in de klant en inzicht te geven over de diverse wijken. Dit is een middel gebleken om overlast op termijn te voorkomen. Ten aanzien van de activiteiten betreffende het woonmilieu heeft de corporatie ook energie gestoken in de handhaving van het schotelantennebeleid en heeft ze afspraken met de gemeente gemaakt ten aanzien van het eerste- en laatstekansbeleid.

De commissie is van mening dat de corporatie ten aanzien van deze ambitie kan verbeteren door de activiteiten concreet meetbaar te maken. Het overzicht in het bedrijfsplan is richtinggevend, maar niet goed meetbaar. Het beter meetbaar maken bevordert de mogelijkheid van een meer concrete bijstelling van beleid (indien dit nodig zou zijn) waarmee de zogenaamde plan-do-check-act cyclus wordt rondgemaakt.

Nieuwe productmarktcombinaties

De corporatie wil de klanten meer keuzevrijheid bieden door meer woongerelateerde producten op te nemen in het aanbod. Het voornemen is geformuleerd deze producten aan te bieden in een woonwinkel met één loket voor alle aspecten die met wonen te maken hebben. Concreet is voorgenomen alle nieuwe producten en diensten in de vorm van een pilot aan te bieden in het kader van de Wijkvernieuwing van IJsselveld-Oost. Afhankelijk van de wijkvernieuwing wilde de corporatie in 2006 starten met het aanbieden van varianten tussen huur en koop in IJsselveld-Oost. In 2008 wordt gestart met een pilot om het beleid omtrent zelf aangebrachte voorzieningen uit te breiden. Tot slot had de corporatie het voornemen het energiecertificaat aan te gaan bieden, dit is opgehangen aan het strategisch voorraadbeleidsplan. Vanaf 2009 wil de corporatie meerkeuzepakketten aan klanten gaan aanbieden.

De corporatie heeft de prestaties ten aanzien van deze doelstelling grotendeels gerealiseerd. Zo heeft

de corporatie aan alle woningen de energienorm toegekend, heeft zij koopgarant woningen verkocht en zijn woningen TeWoon aangeboden met een keuze tussen huur of koop. Beide wordt het gekenschetst als varianten tussen huur en koop. De pilot in het kader van de Wijkvernieuwing van IJsselveld-Oost heeft niet plaatsgevonden, wel is in twee vrije sector projecten keuzevrijheid van keukens geïntroduceerd. Onder deze noemer is ook Domotica onderzocht. Dit resulteert in vijftig woningen die van Domotica worden voorzien.

De commissie beoordeelt het presteren op deze doelen met een 8 (goed). De corporatie toont zich als actieve organisatie die deze doelen plaatst in een maatschappelijk kader. De prestaties zijn niet allemaal gerealiseerd, dit betekent echter niet dat de corporatie niet actief is geweest. De corporatie kan de meetbaarheid ook op dit aspect verbeteren en de verantwoording beter op de doelen laten aansluiten waardoor dezelfde aspecten in het bedrijfsplan en het jaarverslag terug te vinden zijn.

Interne organisatie en werkapparaat

De ambities betreffende de interne organisatie van het werkapparaat zijn divers. Hierbij staat de organisatieontwikkeling in termen van structuur, cultuur, kwaliteit en ondersteuning centraal.

De corporatie had zich voorgenomen om in 2005 een structuurwijziging door te voeren waarbij, naast het voldoen aan de maatschappelijke opgave, ook aanverwante diensten en producten aangeboden kunnen worden. Deze structuurwijziging betreft de oprichting van dochterbedrijven die actief zullen zijn onder de naam 'Wonen IJsselstein'. De structuurwijziging betreft ook het invoeren van een front- en backoffice inzake het klantgericht opereren, de invoering van een nieuw bestuursmodel (één directeur-bestuurder en een uitbreiding van de RvC naar vijf leden) en de uitbreiding van de VvE taak.

Ten aanzien van het personeelsbeleid wordt ingezet op modern leiderschap, medewerkerparticipatie en samenwerking. Speerpunten hierin zijn de opzet van coachend leiderschap, resultaatgericht werken, klantgericht werken en ontwikkelingsgerichtheid. De houding en het gedrag van medewerkers moet aan deze punten gaan voldoen. Hiertoe worden in de planperiode de functies en competenties herschreven en wordt een handboek Arbeidsvoorwaarden ontwikkeld.

Ten aanzien van het ICT beleid richt de corporatie zich op 'proven technology', met het oog op de implementatie van één geïntegreerd basissysteem. Dit betreft een verbreding van de informatievoorziening (met het oog op toepassingen voor het strategisch voorraadbeleid, projecten, financiële informatievoorziening en informatievoorziening voor klanten).

Ook op het gebied van kwaliteit heeft de corporatie de ambitie het KWH-huurlabel te behouden en een INK positiebepaling te laten uitvoeren.

De commissie is positief over de aandacht die de corporatie heeft voor de interne organisatie. De waardering is met name gericht op het feit dat de corporatie ook op dit aspect concrete doelen stelt en verantwoording aflegt aan haar stakeholders. Tijdens de gesprekken is gebleken dat de organisatie ver is met de realisatie van de gestelde doelen. De structuuraanpassingen hebben in 2005 plaatsgevonden en aan het personeelsbeleid wordt continu aandacht besteed. Tijdens de gesprekken is gebleken van een enthousiaste organisatie waarin medewerkers op een goede wijze lijken samen te werken. Ook is gebleken dat uitvoering wordt gegeven aan het project coachend leidinggeven.

Op het terrein van ICT hebben diverse activiteiten plaatsgevonden. Deze zijn technisch van aard (zoals de vervanging van servers en werkstations) en functioneel van aard (zoals de implementatie

pakket financiële meerjarenprognose, implementatie personeelsinformatiesysteem en introductie intranet). Deze activiteiten zijn uitgevoerd conform het bewust geformuleerd beleid.

Aan een aantal projecten is geen, of op een andere wijze uitvoering gegeven. Een voorbeeld hiervan is de INK positiebepaling. De corporatie baseert haar kwaliteitsbeleid op het INK model, maar de positiebepaling heeft nog niet plaats gevonden. Desondanks waardeert de commissie de prestaties zoals hierboven omschreven met een 8 (goed).

3. Prestaties naar Opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De regionale woningmarkt kenmerkt zich door een grote vraag naar betaalbare (huur)woningen. Uit het woningmarktonderzoek van de BRU blijkt dat de bevolking van de Utrechtse regio in de periode 2000-2008 ruim 10% gegroeid. Samenhangend met de geplande uitbreiding van de woningvoorraad groeit de regiobevolking door van 612.000 nu naar 718.000 inwoners in 2030. Die verdere groei vindt vrijwel volledig plaats in de gemeenten Utrecht en Zeist. In de gemeente IJsselstein wordt, op grond van de woonvisie van de gemeente, een stijging van de lokale bevolking verwacht met 2.650 inwoners.

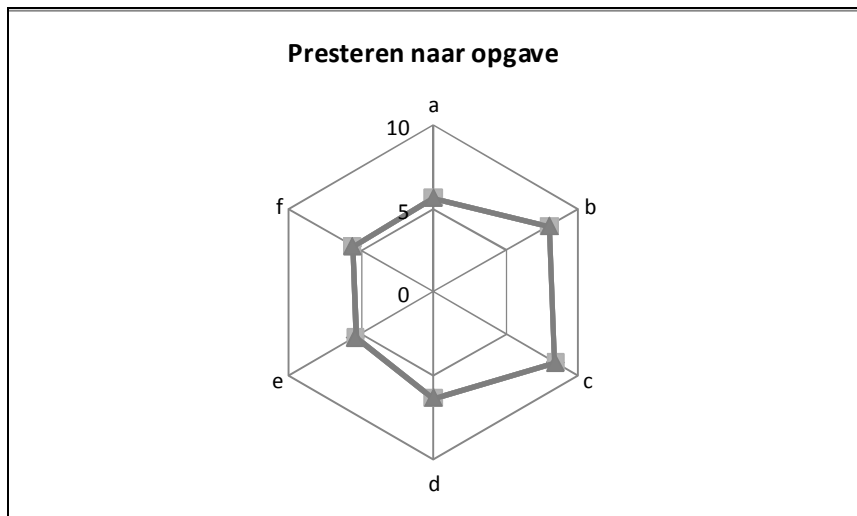
Binnen de regio neemt het aantal huishoudens sneller toe dan het aantal inwoners. Dit komt door een groeiend aandeel alleenstaanden, hetgeen samenhangt met veroudering van de bevolking. Het is de prognose dat de uitbreiding van de woningvoorraad (79.500 woningen in de periode 2006-2030) in de regio niet toereikend is. Het woningtekort blijft vrijwel constant op ruim 30.000 woningen. Hierbij is een afname van het aandeel (sociale) huurwoningen in de regio geconstateerd.

Het is de opgave voor de corporatie invloed uit te oefenen op deze situatie door nieuwbouw, herstructurering en het verzorgen van doorstroming. Meer concreet is deze opgave vervat in prestatieafspraken die gemaakt zijn binnen de BRU en met de gemeente IJsselstein. In de prestatieafspraken die de corporatie heeft met de gemeente staat vermeldt dat de gemeente op grond van de regionale afspraken moet streven naar een totaal aandeel van sociale huurwoningen van 30% van de totale woningvoorraad in 2015. In de prestatieafspraken staat ook opgenomen dat er tot 2020 nog behoefte is aan 2.500 woningen voor de eigen bevolking.

Voor de realisatie van deze doelstellingen is de corporatie gehouden aan het beleid van de gemeente zoals vervat in de woonvisie. Op grond hiervan wordt duidelijk dat de afspraken zoals deze in BRU-verband zijn gemaakt, omtrent het realiseren van sociale huurwoningen, niet haalbaar zijn binnen de huidige collegeperiode. Het is, zo blijkt uit de prestatieafspraken, zelfs de verwachting dat het aandeel sociale huurwoningen binnen IJsselstein zal dalen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave

In dit hoofdstuk worden de prestaties van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging ten opzichte van de opgaven in het werkgebied beoordeeld aan de hand van de BBSH-prestatievelen. In het navolgende figuur staat het oordeel integraal weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel op de volgende pagina. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 3.3.



Opgave	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	6
b. Leveren gewenste kwaliteit producten en diensten	8
c. Leefbaarheid	8
d. Bijzondere doelgroepen	6
e. Bouwproductie	5
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	6
Totaal	7

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'Presteren naar opgave' gemiddeld met een 7 (ruim voldoende). Het oordeel varieert naar de verschillende onderdelen. Per onderdeel zal het oordeel worden gemotiveerd.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

27% van de huishoudens in IJsselstein wordt gerekend tot de doelgroep. Dit zijn in totaal ruim 3.600 huishoudens. Hiervoor zijn ultimo 2007 3.580 woningen beschikbaar. Dit betekent een klein tekort bezien vanuit dit perspectief.

Bezien vanuit regionaal perspectief is de opgave groot. In regionaal verband heeft de gemeente de afspraak gemaakt dat 30% van het totaal aantal woningen in IJsselstein bestaat uit sociale huurwoningen. Vanuit de BRU betekent dit een nieuwbouw doelstelling inzake sociale woningen van 120 woningen (zo blijkt uit het Bedrijfsplan 2005-2009). Met het oog op de realisatie en verwachte realisatie kan worden gesteld dat deze afspraak niet zal worden nagekomen (zie onderdeel bouwproductie).

De commissie beoordeelt het onderdeel 'Beschikbaarheid betaalbare woningen' met een 6 (voldoende). De corporatie voldoet aan de lokale afspraken. Ook de betaalbaarheid van de woningen is goed. 92% van het woningbezit wordt als goedkoop of betaalbaar aangemerkt. Aan de regionale afspraken voldoet de corporatie niet, de commissie acht de oorzaken daarvan verklaarbaar en erkent dat deze voor een belangrijk deel buiten de invloedssfeer van de corporatie liggen. De corporatie maakt echter vooralsnog beperkt gebruik van andere mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen zoals herstructurering, nieuwbouw of het bieden van alternatieven (zoals Koopgarant).

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging heeft veel oog voor de kwaliteit van haar producten en diensten. Het behalen en prolongeren van het KWH label getuigt hiervan. In 2006 scoorde de corporatie zelfs in de top 10 van de zogenaamde prestatie-index. Ook in 2007 is de score goed te noemen op alle gemeten onderdelen. De corporatie meet ook zelf de prestaties door enquêtes voor te leggen aan nieuwe en vertrekkende huurders. Op basis van deze enquêteresultaten wordt maandelijks verslag gedaan in de managementrapportage. Er is nog geen structureel klanttevredenheidonderzoek, mogelijkheden hieromtrent worden verkend.

De kwaliteit van de voorraad wordt door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting beter dan gemiddeld gewaardeerd in vergelijking met andere corporaties. De corporatie geeft in verhouding relatief meer middelen uit aan het klachtenonderhoud (460 euro per woongelegenhed in 2006 versus 216 euro per woongelegenhed uitgegeven door referentiecorporaties).

De commissie beoordeelt het presteren naar het leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten met een 8 (goed). De corporatie kan ten aanzien van dit aspect nog verbeteren door structureel klanttevredenheidonderzoek in te voeren en zo de mening van de zittende huurder meer in het proces te betrekken.

Leefbaarheid

De corporatie is erg actief op het gebied van leefbaarheid. De minister van Volkshuisvesting spreekt in haar brief aan het bestuur van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging (d.d. 30 november 2007) haar waardering uit voor de inspanningen die de corporatie op het gebied van leefbaarheid heeft verricht.

Met de gemeente is voor 2007 een aantal afspraken gemaakt:

- de corporatie doet onderzoek naar de leefbaarheid (het gaat met name om klanttevredenheidsonderzoeken).
- De corporatie samen levert een bijdrage aan het laatstekansbeleid. Dit project wordt elk jaar geëvalueerd.
- Onderzocht wordt in hoeverre gezamenlijke registratie (met de gemeente) van gegevens over ongewenst gedrag van individuen mogelijk is.
- Onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van de huidige capaciteit voor short stay facilities met name voor 24-uurs crisisopvang en opvang van (jonge) dak- en thuislozen.
- Wijkgericht werken wordt voortgezet waarbij de samenwerking tussen partijen wordt vergroot en gewerkt wordt met wijkplatforms, wijksprekuren, wijknieuwsbrieven et cetera. Op wijkniveau werken ook teams van professionals samen en hun inzet wordt op elkaar afgestemd.
- Er wordt meer aandacht besteedt aan de sociale aspecten onder de noemer sociaal buurtbeheer.

In het jaarverslag wordt verslag gedaan van deze aspecten. De corporatie omschrijft hierin dat met aandacht voor welzijn, veiligheid en sociale cohesie veel kan worden bereikt. Concreet is er overleg in wijkplatforms, participeert de corporatie in sociaal buurtbeheer (zie hoofdstuk 5), participeert de corporatie in het Wijkgericht werken en voert de corporatie diverse projecten uit die uitgaan naar de veiligheid in de buurt. Ook pleegt de corporatie inzet ten aanzien van de onrechtmatige bewoning. In 2007 zijn vrijwel alle zaken (83) opgelost. Het ontwikkelen van een short stay facility is doorgeschoven naar 2008.

De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 8 (goed). De corporatie maakt afspraken en realiseert de opgave. De corporatie kan op dit aspect nog verbeteren door in haar verantwoording een betere koppeling te maken tussen haar opgave en de realisatie. Nu is de informatie voorhanden, maar is de koppeling niet één op één te leggen.

Bijzondere doelgroepen

De corporatie heeft een aantal concrete afspraken met de gemeente gemaakt ten aanzien van een aantal bijzondere doelgroepen. Senioren is hierbij als een van de meest belangrijke doelgroepen aangemerkt. In de prestatieafspraken staat opgenomen dat er tot 2015 minimaal 400 toegankelijke woningen extra nodig zijn. Uit een inschatting van de corporatie blijkt dat de feitelijke opgave anno 2008 410 nultredenwoningen zijn en 1.528 aanpasbare woningen. Deze opgave wordt als feitelijk omschreven omdat hier een correctie voor scheefwonen op heeft plaatsgevonden. De afspraken die de gemeente en de corporatie hebben gemaakt richten zich op de nieuw te bouwen woningen (allen aanpasbaar en levensloopbestendig) en op wijkvernieuwing. Bij wijkvernieuwing richt de corporatie zich op het toegankelijk maken van de sociale huurwoningen. Alle sociale huurwoningen worden hierbij voorzien van een lift. In 2007 is verder onderzoek gedaan naar innovatieve woonconcepten voor ouderen.

Een andere doelgroep zijn jongeren en starters. In het bedrijfsplan heeft de corporatie opgenomen vijftig sociale koopwoningen voor jongeren te willen bouwen waarvan dertig koopwoningen op 'Het Groene Balkon' die ook in de toekomst voor jongeren beschikbaar blijven. Hiernaast worden de mogelijkheden onderzocht voor het speciaal voor starters geschikt maken van woonruimte.

Andere bijzondere doelgroepen die worden geïdentificeerd zijn groepen die op grond van de huisvestingsverordening van de BRU voor urgentie in aanmerking komen. De corporatie heeft met de gemeente de afspraak gemaakt jaarlijks maximaal tien woningen buiten deze regeling toe te kunnen wijzen. Een andere doelgroep zijn de statushouders. De corporatie draagt zorg voor de huisvesting op grond van de wettelijke taakstelling. Tot slot onderzoeken de corporatie en gemeente in 2007 de beheermogelijkheden voor het woonwagencentrum Hazenveld. Er zijn geen streefcijfers opgesteld voor het huisvesten van gehandicapten en dak- en thuislozen.

De corporatie onderneemt actie om tegemoet te komen aan de opgave voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In het jaarverslag wordt over deze activiteiten gerapporteerd. Niet alle activiteiten zijn gekoppeld aan een concrete doelstelling (zoals het aantal aangepaste woningen voor gehandicapten). In 2007 hebben een aantal flats in IJsselveld-Oost bij renovatie ook een lift gekregen. Ook komen er domotica-toepassingen voor woningen, dit project is echter nog niet afgerond.

Op grond van de gerealiseerde prestaties, in termen van te bouwen betaalbare woningen, kan worden gesteld dat de corporatie niet aan de opgave voldoet (of kan voldoen). De behoefte aan

levensloopbestendige woningen overstijgt het huidige aanbod. Projecten als domotica of het aanbrengen van liften bieden nog weinig soelaas. De invoering van de woonservicezones komt wel ten gunste van de doelgroep, al is in hoofdstuk 2 geconstateerd dat slechts één woonservicezone daadwerkelijk operationeel is. Ten aanzien van het woonwagencentrum heeft de commissie geen verantwoording aangetroffen.

De commissie constateert tevens dat de corporatie voornamelijk woningen bouwt voor ouderen in de verwachting een bepaalde doorstroom op gang te brengen. Dit heeft tot op heden niet het gewenste effect. Hierbij komen jongeren niet in aanmerking voor de woningen die bij doorstroming vrij komen.

De commissie beoordeelt het presteren naar bijzondere doelgroepen met een 6 (voldoende).

Bouwproductie

In het Bedrijfsplan 2005-2009 staat opgenomen dat, op grond van de afspraken in BRU verband, de strategische doelstelling voor de corporatie de nieuwbouw van 120 sociale huurwoningen bedraagt. Hiernaast dient de corporatie vijftig sociale MGE koopwoningen voor jongeren te realiseren.

In de jaren 2004 en 2005 heeft er geen nieuwbouw plaatsgevonden. In 2006 en 2007 zijn 24 sociale huurwoningen en 38 vrije sector huurwoningen gebouwd in Leidsche Rijn (gemeente Utrecht). In 2007 is ook begonnen met de bouw van 83 appartementen in het pand genaamd New Limits. Deze woningen waren bestemd voor de verkoop maar zijn deels ingezet als sociale huurwoningen (9) en deels als vrije sector huurwoningen (3). In 2008 worden nog eens dertig woningen uit New Limits toegevoegd aan de vrije sector huurwoningen. In 2008 wordt ook voorzien in de oplevering van de dertig woningen Green View (sociale koop onder Koopgarant). In de bijlage is een overzicht van deze cijfers opgenomen.

Op grond van de genoemde prestaties trekt de commissie de conclusie dat de corporatie niet aan de bouwdoelstelling voldoet. De prognose voor 2009 voorziet niet in de oplevering van sociale huurwoningen. In het licht van de voorziene afname van het woningbezit daalt hiermee ook het aandeel sociale huurwoningen. De commissie heeft begrip voor de situatie waarin de corporatie zich begeeft. Buiten de rode contouren mag niet gebouwd worden en de mogelijkheden om binnen deze contouren te bouwen zijn beperkt. Hierbij zijn binnenstedelijke projecten complex waardoor dit vooralsnog niet tot concrete bouwplannen leidt.

De commissie beoordeelt in het licht van bovenstaande de prestaties van de corporatie met een 5 (matig). De commissie heeft in het licht van de mogelijkheden binnen het primaire werkgebied waardering voor het besluit van de corporatie om haar middelen elders in de regio in te zetten (Leidsche Rijn).

Stedelijke vernieuwing

In 2007 wordt de wijkvernieuwing actueel voor de wijken IJsselveld-Oost, het Kloosterplantsoen en Vicarielaan. In IJsselveld-Oost heeft de gemeente de regiefunctie. De corporatie richt zich in deze wijk op een mix van koop- en huurwoningen en op de realisatie van levensloopbestendige woningen. De gemeente en de corporatie hebben het doel opgenomen in 2007 te komen tot een gezamenlijk plan van aanpak.

Het blijkt moeizaam de wijkvernieuwing gestalte te geven waardoor de realisatie van de opgave achterwege blijft. Dit wordt in gesprekken veelal geweten aan de beperkte

herhuisvestingsmogelijkheden. Dit is anno 2008 geregeld voor de herhuisvesting van de bewoners van de eerste fase van IJsselveld-Oost. De corporatie geeft in de gesprekken aan dat herhuisvesting een tijdrovend traject is door de vele bezwaren die gemaakt worden. Ook de samenwerking tussen de gemeente en de corporatie loopt op dit punt stroef. De gemeente geeft hierbij aan dat dit mede te wijten is aan de traagheid van de te doorlopen procedures en de beperkte beschikbaarheid van financiële middelen bij de gemeente.

De planning rond de wijkvernieuwing van het Kloosterplantsoen loopt vertraging op doordat het haalbaarheidsonderzoek geen verdere vertaling in acties vindt. De werkzaamheden in de Vicarielaan staan voor 2011 op de planning.

De commissie constateert dat er, deels buiten de invloedssfeer van de corporatie, vertragende factoren zijn en ziet de inspanning van de corporatie om desondanks stedelijke vernieuwing te realiseren. Naar de toekomst toe heeft de commissie vertrouwen in de inspanningen en samenwerking. Om deze reden beoordeelt de commissie het presteren van de corporatie op dit aspect met een 6 (voldoende).

4. Prestaties naar vermogen en efficiëntcy

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging gemeten naar de visie die de corporatie heeft op de inzet van het vermogen en (prestaties op het gebied van) investeringen, rendement en efficiency.

4.1 Kerngegevens

Het financiële beleid van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging is er op gericht de financiële continuïteit van de corporatie te garanderen. Dit betreft de zorg voor de huidige klanten en de realisatie van de ambities uit het bedrijfsplan. Het treasuryjaarplan 2008 is er op gericht renterisico's te beheersen en de toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen. In de verslaglegging wordt, naast de historische kostprijs als waarderinggrondslag, het eigen vermogen ook op basis van de bedrijfswaarde berekend.

In de navolgende tabel staan enkele kerngegevens opgenomen:

Boekwaarde vaste activa per 31.12.2006 (Jaarverslag 2007)	121.855 €
Bedrijfswaarde vaste activa per 31.12.2006 na rentabiliteitscorrectie (Jaarverslag 2007)	153.232 €
Volkshuisvestelijk vermogen per 31.12.2006 (CFV: Continuïteitsoordeel 2008)	51.082 €
Solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijk vermogen per 31.12.2006 (CFV: Continuïteitsoordeel 08)	29,2 %
Ondergrens solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijk vermogen (CFV: Continuïteitsoordeel 2008)	8,6 %
Idem, als ondergrens voor marktwaardetoets:	18,6 %
Bovengrens solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijk vermogen (CFV: Continuïteitsoordeel 2008)	35 %

Boekwaarde vaste activa per 31.12.2007 (Jaarverslag 2007)	135.278 €
Bedrijfswaarde vaste activa per 31.12.2007 na rentabiliteitscorrectie (Jaarverslag 2007)	163.881 €

WOZ waarde totale bezit (* 1000) (Zelfevaluatie)	626.687 €
--	-----------

Norm corporatie: minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen (op basis van historische kostprijs)	10 % van balanstotaal
Weerstandsvermogen (op basis van historische kostprijs) per 31.12.2007 (Jaarverslag 2007)	14,3 % van balanstotaal

Norm corporatie: minimaal noodzakelijk rendement op het eigen vermogen	inflatie (2007: 1,82 %)
Rendement op het eigen vermogen 2007 (Jaarverslag 2007)	8,0 %

Netto bedrijfslasten per verhuureenheid (CiP 2007)	1.115 €
Idem: referentiegroep	1.035 €

Uit de hierboven opgenomen cijfers blijkt dat de corporatie financieel gezond is. Het weerstandsvermogen per 31.12.2007 ligt met ruim 14% boven de intern gehanteerde norm van 10%. De solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijk vermogen, zoals per 31.12.2006 berekend door het CFV, ligt met 29,2% ver boven de door het CFV bepaalde grens van 8,6% (totaal risico)

respectievelijk 18,6% (toetsingsgrens marktwaarderisico).

Omdat de bedrijfswaarde in 2007 is toegenomen zal de solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijk vermogen per 31.12.2007 eerder hoger dan lager uitvallen ten opzichte van de peildatum 31.12.2006; er is nog geen rapportage van het CFV hierover.

De solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijk vermogen ligt met bijna 30% ongeveer 5% onder de door het CFV gehanteerde grens van 35% waarboven het vermogen als onvoldoende aangewend wordt beschouwd.

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging benut gemiddeld 1,9% minder van de huuruimte dan de referentiegroep. Uit doorrekening die de corporatie zelf heeft verricht in het kader van het Strategisch Voorraad Beheer blijkt dat die ruimte de komende jaren wordt benut door harmonisatie bij huuropzegging.

4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Het continuïteitsoordeel 2008 van het CFV geeft aan, dat het vermogen zich tussen de minimaal noodzakelijke risicobuffer en het maximaal gewenste volkshuisvestelijk vermogen bevindt. Het CFV spreekt daarom een A-oordeel uit over de corporatie, dat wil zeggen dat het van mening is dat “de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie”. De inzet van de corporatie wordt sterk genoeg geacht om de continuïteit te waarborgen maar niet té sterk om te menen dat de aanwending van het vermogen onvoldoende is. Het volkshuisvestelijk vermogen, het begrip waarmee het CFV tegenwoordig werkt, verschilt van het begrip weerstandsvermogen waarmee de corporatie werkt. Het verschil zit niet alleen in de waardering van de activa (bedrijfswaarde versus historische kostprijs) maar bovendien in de (niet zonder meer te doorgronden) correcties die het CFV toepast ter uniformering van de bedrijfswaardeberekening.

De corporatie monitort de verwachte vermogensontwikkeling door in de meerjarenbegroting een beeld van de verwachting te geven en dit periodiek in het jaarverslag te toetsen. Waar nodig en mogelijk wordt het financieel beleid bijgesteld. De corporatie stuurt hierbij op jaarbudgetten, het jaarresultaat en op investeringsbudgetten. Dit vindt plaats middels een maandelijks cijfermatige managementrapportage, een uitgebreide managementrapportage per kwartaal en met het halfjaarbericht.

De solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen daalt volgens het Continuïteitsoordeel CFV 2008 van 29,2% ultimo 2006 naar 25,4% ultimo 2012.

In het Jaarverslag 2007 zijn ook prognoses tot en met 2012 opgenomen. In die prognoses daalt het weerstandsvermogen (op basis van waardering tegen historische kosten) van 15% ultimo 2007 naar 3,5% ultimo 2012, dus ver onder de norm die de corporatie hanteert.

In de begroting 2008 zijn behalve prognoses van jaarresultaten en balansen ook prognoses van kasstromen opgenomen. Zowel CFV als WSW hanteren toenemend kasstromen voor hun berekeningen. Het cumulatieve saldo van de operationele kasstromen 2008-2012 van de corporatie bedraagt bijna 15 miljoen € positief, ondanks forse uitgaven voor planmatig onderhoud in 2008 en 2012. Het cumulatieve saldo van de kasstromen uit (des-)investeringen 2008-2012 bedraagt bijna 28 miljoen € negatief, met name door forse investeringen in 2010 en 2011. De (des)investeringbedragen

zijn gedurende de eerst jaren van de prognoseperiode vergeleken met de cijfers van 2007, hierin zijn relatief matige bedragen voor ontvangsten uit verkoop huurwoningen opgenomen (< 1 miljoen €).

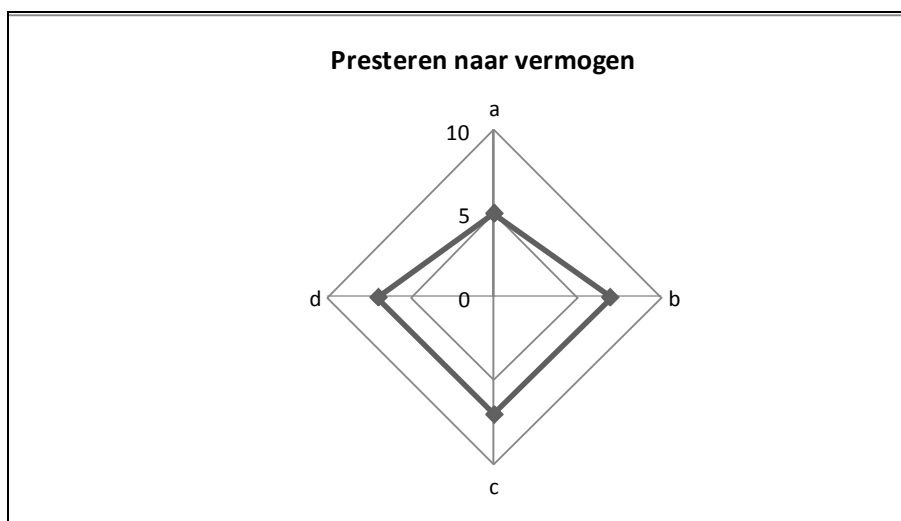
In het oordeel van het CFV en in de begroting 2008 van de corporatie is volgens de corporatie maar ten dele rekening gehouden met de investeringen in de wijkvernieuwing IJsselveld-Oost. Deze investeringen worden pas in de begroting 2009 en verder meegenomen. Dit maakt de inschatting van de vermogensontwikkeling naar de toekomst lastig.

In de afgelopen jaren is de corporatie, naar eigen zeggen, geremd in haar ambities te investeren in de wijkvernieuwing, sloop en nieuwbouw. Het vermogen is om deze reden ingezet op de meer sociale thema's en in nieuwbouw buiten IJsselstein. Het betrof de bouw van 24 sociale huurwoningen in Utrecht/Leidsche Rijn en de deelname in Casa Confetti (commanditaire vennootschap met een aantal andere regionale corporaties voor de bouw/exploitatie van ruim 370 studentenwoningen in Utrecht).

De corporatie is er van overtuigd dat cyclisch vernieuwen de toekomst heeft. Om die reden wordt steeds een deel van het woningbezit verkocht en wordt de waardestijging te gelde gemaakt en gebruikt voor het realiseren van nieuwbouwwoningen en renovaties. Naar mening van de corporatie wordt het in de toekomst steeds vaker noodzakelijk waardestijgingen van het woningbezit te gelde te maken om onrendabele investeringen uit verhuur te dekken. Investeringsbeslissingen worden daarmee steeds meer afhankelijk van het verkoopbeleid. De corporatie kijkt in dit verband bij nieuwbouwprojecten ook steeds meer naar de marktwaarde van het vastgoed dat gerealiseerd wordt.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency

In dit hoofdstuk worden de prestaties van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging ten opzichte van het vermogen beoordeeld. In de navolgende figuur staat het oordeel integraal weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel op de volgende pagina. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 4.5.



Prestatievelden	Cijfer	Weging
a. Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	5	70
b. Visie op economisch rendement van vermogen	7	10
c. Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7	10
d. Efficiënte bedrijfsvoering	7	10
Totaal	6	

4.4 Conclusies en motivatie

Op basis van de genoemde kengetallen, de beschreven ontwikkelingen en met inachtneming van de landelijk bepaalde beoordelingssystematiek beoordeelt de commissie het presteren naar vermogen en efficiency per saldo met een 6 (voldoende).

In de door de commissie beoordeelde beleidsperiode is relatief weinig met het vermogen gedaan maar de oorzaken en de keuzes die daartoe geleid hebben zijn duidelijk.

Het oordeel wordt aan de hand van de verschillende aspecten toegelicht:

Inzet eigen vermogen

De commissie zou het Continuïteitsoordeel 2008 van het CFV, dat onder andere impliceert dat de aanwending van het vermogen voldoende is, willen nuanceren. Zij is van oordeel dat de inzet van het vermogen in de beoordelingsperiode beter had gekund en gemoeten, in termen van het BBSH en met het oog op de kwaliteit van het woningbezit en de lokale wachtlijsten voor met name ouderen en starters. De commissie heeft begrip voor de aangedragen omstandigheden (beperkingen) en de redentatie in het beleid van de corporatie. Anderzijds zouden andere keuzes (bijvoorbeeld eerdere prioriteit aan renovatie waar die al wel kon starten in plaats van voorrang aan nieuwbouw buiten IJsselstein of buiten de sociale sector) eerder tot een intensievere benutting van het vermogen hebben kunnen leiden

Op grond van deze argumentatie beoordeelt de commissie de inzet van het eigen vermogen met een 5 (matig).

Er liggen momenteel diverse (renovatie)plannen waarvan de financiële haalbaarheid wordt berekend. Deze plannen moeten (deels) nog worden doorgevoerd in de begroting. Het inzicht in het toekomstig presteren van de corporatie naar vermogen is op grond hiervan momenteel niet duidelijk.

Visie en doel op economisch rendement

Er is een visie op het economische rendement. Het is de doelstelling van de corporatie economisch rendement te behalen op het eigen vermogen ter hoogte van de inflatie. Hiermee is voor de corporatie de waardevastheid van het weerstandsvermogen gegarandeerd. Deze visie is helder en getuigt van een risicomijdende, behoudende insteek. De commissie is van mening dat niet duidelijk wordt gerapporteerd over deze doelstelling en de mate waaraan daaraan voldaan wordt in bijvoorbeeld het jaarverslag. Om deze reden beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Solvabiliteitsdoelstelling

De commissie is van mening dat gewerkt wordt met een achterhaald solvabiliteitscriterium. Het criterium dat gehanteerd wordt is gebaseerd op historische kosten (10%). In de documenten van de corporatie zoals jaarverslag en begroting worden weliswaar ook berekeningen op basis van bedrijfswaarde gemaakt en is er software geïmplementeerd waarmee op allerlei manieren financiële scenario's kunnen worden doorgerekend. Het is de commissie echter niet duidelijk geworden welke rol die berekeningen spelen bij de beleidsbepaling. Er is bijvoorbeeld nog geen solvabiliteitscriterium op basis van het volkshuisvestelijk vermogen (bedrijfswaarde) bepaald. Dat maakt het moeilijk om ver vooruit in te schatten in hoeverre de corporatie in staat zal zijn de grote renovatie-inspanningen waar zij voor staat zelfstandig aan te kunnen.

De commissie is van mening dat de corporatie zicht heeft op de solvabiliteit al is dit op basis van minder moderne principes. Rapportages zijn degelijk en uitgebreid. De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie ten aanzien van dit criterium met een 7 (ruim voldoende).

Efficiënte bedrijfsvoering

Cijfers van het CFV laten zien dat de netto bedrijfslasten in 2006 € 1.115 per verhuureenheid bedroegen. In de referentiegroep was dit gemiddeld € 1.035 per verhuureenheid. De afname van de bedrijfslasten in 2006 ten opzichte van 2003 bedroeg 5,8%, ten opzichte van een gemiddelde stijging van 12,3% in de referentiegroep. Dit duidt, in toenemende mate, op een efficiënte bedrijfsvoering. Het aantal verhuureenheden per fte is relatief laag. Dit duidt er op dat de corporatie relatief veel medewerkers in dienst heeft. De commissie ziet dit als een kleine overbezetting. Tegelijkertijd blijkt uit de gesprekken dat de corporatie open staat voor efficiency mogelijkheden. Zo is in het verleden samen met een andere corporatie een personeelsadviseur in dienst genomen. De commissie beoordeelt het presteren naar efficiency met een 7 (ruim voldoende).

5. Prestaties volgens Stakeholders

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

5.1 De stakeholders van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging

Als maatschappelijke organisatie heeft de IJsselsteinse Woningbouwvereniging verscheidene stakeholders. De stakeholders bestaan uit huurders, stuurgroepen, de gemeente, diverse belangengroepen (zoals de WMO-raad, de Seniorenraad, de Jeugdraad, het Plaatselijk Overleg Gehandicapten, Boka en Vluchtenlingenwerk) en verschillende zorg- en welzijnsinstellingen (waaronder Axion, Ewoud, Vitras, Reinaerde, Fokus, Abrona, IJsselsteinse Stichting voor Welzijnswerk, Stichting Welzijn Ouderen IJsselstein en Stichting Innovatie Platform Samen).

De samenwerking is volgens de IJsselsteinse Woningbouwvereniging grotendeels gericht op projectmatig samenwerken en het samenwerken in de wijken (Woonservicezones en Wijkgericht werken). Aan de projecten en twee samenwerkingsverbanden liggen formele documenten ten grondslag. Zo heeft de corporatie over de jaren 2004 en 2007 prestatieafspraken met de gemeente gemaakt en is een samenwerkingsverband gesloten met de Huurdersvereniging IJsselstein.

De IJsselsteinse Woningbouwvereniging overlegt jaarlijks, voor haar jaarplancyclus, met de belangrijkste stakeholders. Dit gebeurt middels een jaarlijkse bijeenkomst en een jaarlijks bezoek aan de belangrijkste stakeholders. Ook bij grote projecten worden de stakeholders vaak geconsulteerd. In IJsselstein bestaat naast deze meer formele contacten een sterke informele cultuur. De corporatie omschrijft dit als een broedplaats voor nieuwe initiatieven. De formele borging van de input van stakeholders in bijvoorbeeld de beleidsplannen en de begroting is beperkt.

5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Veel stakeholders zijn overwegend positief over de prestaties van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging. Desgevraagd geven zij cijfers tussen de 5 en de 9, afhankelijk van de prestatiegebieden, waarbij het gemiddelde rond de 8 ligt.

Stakeholders hebben overwegend respect voor de prestaties die de IJsselsteinse Woningbouwvereniging heeft gerealiseerd en plaatsen deze prestaties in het licht van de politieke en sociale situatie binnen IJsselstein. Concreet houdt dit in dat er begrip is voor het spanningsveld tussen de maatschappelijke opgave van de corporatie en de beperkte bouwmogelijkheden binnen de gemeente IJsselstein. Desalniettemin verwoorden de stakeholders een grote behoefte aan sociale huurwoningen en zien zij dat de corporatie hier niet in tegemoet komt.

Er is ook veel waardering voor het beleid en de inspanningen op het gebied van zorg en welzijn en leefbaarheid. Het sociale beleid van de corporatie toont naar mening van de stakeholders in ambitie. Daarbij is de corporatie in staat dit te manifesteren. De ontwikkeling van de woonservicezones en het

plaatsen van liften in de wijk IJsselveld-Oost getuigen hiervan.

De stakeholders geven aan bij de corporatie altijd een luisterend oor te vinden en zien verzoeken veelal gehonoreerd. Hierbij is als positief voorbeeld de huisvesting van gehandicapten genoemd. Desalniettemin zijn stakeholders ook kritisch over de communicatie van de corporatie. Hierin zijn twee lagen te onderscheiden. Operationeel (in de wijken) gaat de communicatie goed, dit geldt ook voor de verantwoording. Tevens worden de informele overlegmomenten veelal als toereikend aangemerkt om op de hoogte te raken van elkaars plannen. De kritiek richt zich op een aantal aspecten binnen de samenwerking. De IJsselsteinse Woningbouwvereniging is een enthousiaste projectinitiator en een voortrekker in de regionale samenwerkingsverbanden. De corporatie neemt echter onvoldoende tijd partners op dit enthousiasme te laten aansluiten. Partners worden naar hun mening nogal eens geconfronteerd met zogenaamde 'panklare plannen'. Hierbij geeft de corporatie enkele partners het gevoel dat zij minder serieus genomen worden door geen systematisch overleg met hen te voeren en niet geheel open te zijn in de verwachtingen en geplande acties.

Stakeholders zijn positief over de recente inspanningen om de kwaliteit van het bezit op orde te brengen maar zien tevens dat deze inspanningen lang op zich hebben laten wachten. De relatie tussen de gemeente en de corporatie wordt door de stakeholders als oorzaak aangemerkt. Die relatie is, naar eigen zeggen, onlangs verbeterd. De stakeholders zien in dat grote herstructurering gelet op het herhuisvesten van bewoners een probleem is. Toch laat de kwaliteit van een deel van het bezit te wensen over.

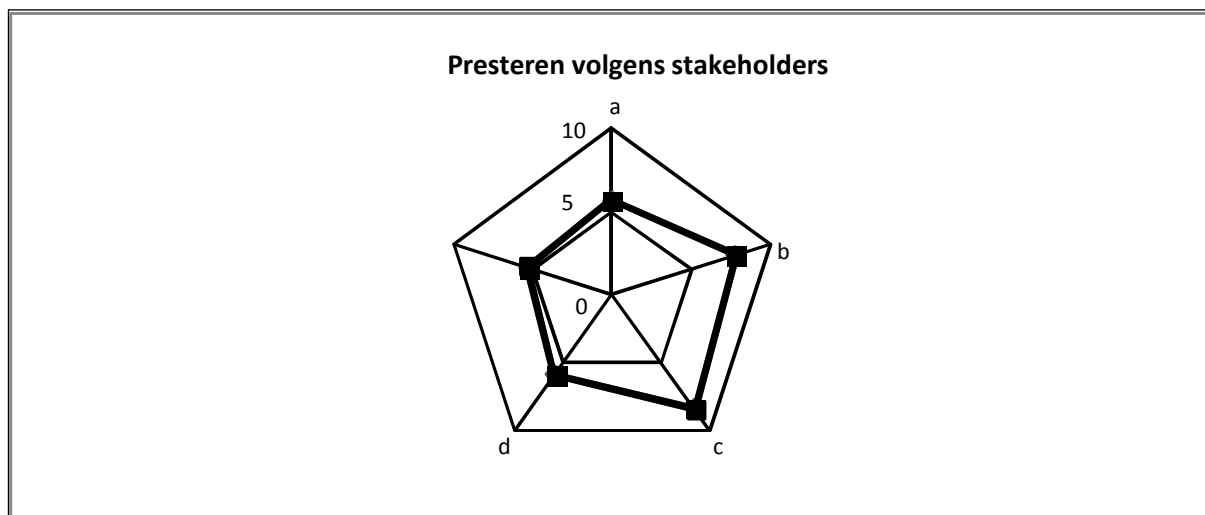
Er bestaat veel verwarring over de woonruimteverdeling van de woningen in het New Limits gebouw. De corporatie verantwoordt op dit punt dat het pand te duur was om de woningen sociaal te verhuren en dat hierbij in de periode 1997-2003 reeds 700 sociale woningen gebouwd waren. Deze argumentatie leeft niet bij de stakeholders. Wat voornamelijk leeft is de vraag waarom de corporatie hier geen onrendabele investering heeft gepleegd en tenminste een procent of dertig sociale woningen heeft gebouwd. Inzicht in de financiële situatie van de corporatie en haar plannen voor de toekomst kan dit begrip vergroten.

Stakeholders geven expliciet aan dat de corporatie op de volgende terreinen kan verbeteren: verwachtingenmanagement (waaronder het terugkoppelen van afspraken en het aanpassen van het tempo van samenwerking), het verwoorden van de regels rond de zelf aangebrachte voorzieningen, de bouw van sociale huurwoningen (bijvoorbeeld door het splitsen van woningen), het bieden van inzicht in de financiële situatie en aandacht besteden aan de kwaliteit van het bezit.

Naast de 'externe' stakeholders hebben ook 'interne' stakeholders (ondernemingsraad, managementteam en RvC) een oordeel over de corporatie. Interne stakeholders geven aan op een goede manier betrokken te worden bij de besluitvorming en activiteiten van de corporatie. De interne informatievoorziening is toereikend en komt voornamelijk door de informele cultuur tot stand. Indien gewenst geven de teams elkaar presentaties over de werkzaamheden. Er wordt door de interne stakeholders op gewezen dat er een risico bestaat omtrent de mismatch tussen de formatie en de ambities. De ambities, en daarmee samenhangend de werkdruk, worden als hoog ervaren. Dit leidt er in de dagelijkse praktijk toe dat medewerkers in de procesgang 'steken laten vallen' hetgeen niet correspondeert met het gewenste niveau van professionele dienstverlening.

5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders

Navolgend overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel ‘presteren volgens stakeholders’ weer. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel op de volgende pagina. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 5.4.



Prestatievelden	Cijfer
a. beschikbaarheid betaalbare woningen en bouwproductie	6
b. leveren kwaliteit producten en diensten	8
c. leefbaarheid	8
d. bijzondere doelgroepen	6
e. stedelijke-, dorpsvernieuwing	5
Totaal	7

5.4 Conclusies en motivatie

De stakeholders beoordelen de corporatie overwegend goed. De commissie beoordeelt, op grond van het resultaat van de gesprekken, het ‘presteren volgens Stakeholders’ met een 7 (ruim voldoende). Per onderdeel zal het oordeel van de commissie worden toegelicht waarbij met name de focus wordt gelegd op de afwijking van het oordeel van de commissie.

Beschikbaarheid betaalbare woningen en bouwproductie

Naar mening van de stakeholders zijn er in IJsselstein te weinig sociale woningen beschikbaar en zijn er binnen de recent opgeleverde volumina te weinig betaalbare woningen gerealiseerd. Hierbij is door de corporatie bewust het besluit genomen minder sociale woningen te realiseren dan mogelijk zou zijn geweest, ten gunste van het de instandhouding van het vermogen met het oog op de renovatieopgave.

Ook geldt dat de stakeholders van mening zijn dat vrijwillige doorstroming/verhuizing door de corporatie onvoldoende wordt gestimuleerd en dat mogelijkheden daartoe onbenut worden gelaten.

Het is stakeholders wel bekend dat er plannen liggen om in de toekomst de bouwvolumina te vergroten en daarbinnen een substantieel percentage (30 procent) sociale woningbouw te realiseren. Dit wordt naar mening van de commissie goed toegelicht en deze plannen worden door de corporatie ook op hun haalbaarheid getoetst.

De commissie constateert dat de corporatie de verschillende stakeholders betreft bij het opstellen van haar beleid en de uitvoering hiervan. De prestaties van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders echter niet tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke prestaties dragen derhalve niet aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen van de corporatie. Omdat de corporatie in haar beleid wel duidelijkheid biedt over de wijze waarop verschillen in de verwachtingen en realisatie tot stand komen, bekend is met de verwachtingen van de stakeholders en transparant is over de wijze waarop hiermee in de toekomst wordt omgegaan beoordeelt de commissie het presteren op het veld van 'beschikbaarheid betaalbare woningen en bouwproductie' met het cijfer 6 (voldoende).

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De stakeholders zijn overwegend positief over de door de corporatie geleverde kwaliteit. De kwaliteit van de dienstverlening van de IJsselsteinse Woningbouwvereniging is in 2007 gemeten aan de hand van de meetsystematiek van het KWH-huurlabel. Om in aanmerking te komen voor het Huurlabel moet per onderdeel het eindcijfer minimaal 7 zijn en voor het onderdeel klachtafhandeling minimaal 6,5. Op grond van de prestaties zal de corporatie het huurlabel prolongeren.

De corporatie betreft de verwachtingen van de stakeholders door bij het intrekken van de woning een enquête voor te leggen en specifiek met nieuwe bewoners van de wijk IJsselveld-Oost een intake gesprek aan te gaan. Van een structureel klanttevredenheidonderzoek is in de toekomst sprake.

De commissie constateert dat er concrete plannen gemaakt zijn (en verbeteringen doorgevoerd zijn) betreffende diensten die aansluiten bij de behoefte van de doelgroep en passen bij de doelen van de corporatie. Er wordt daarbij gewerkt vanuit een visie die in het bedrijfsplan en begrotingen wordt geformuleerd. De commissie maakt hierbij wel de kanttekening dat de haalbaarheid van deze producten en diensten en het evalueren en eventueel bijstellen aandacht verdient.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8 (goed).

Leefbaarheid

De commissie waardeert het onderdeel 'leefbaarheid' met het cijfer 8 (goed). Stakeholders zijn met name over de feitelijke uitvoering bijzonder enthousiast. Met name het beleid rond de woonservicezones, de inzet van wijkconciërges, het gestructureerde overleg met de relevante betrokkenen en inspanningen rond het sociale beleid oogsten veel waardering. De corporatie kent en benoemt zijn stakeholders en de communicatie rond het voorgenomen beleid op dit punt is ruim voldoende. Ook de verantwoording over de activiteiten is naar mening van de stakeholders in orde.

Bijzondere doelgroepen

Stakeholders zijn overwegend tevreden over de aandacht voor de diverse gedefinieerde doelgroepen. De corporatie toont een luisterend oor omtrent behoeften op dit gebied en vertaalt dit in actie door woningen rolstoeltoegankelijk te maken, door liften te plaatsen bij bestaande flats en door tegemoet te komen aan de behoefte om voorzieningen te realiseren voor de toenemende problematiek rond dak- en thuislozen binnen de regio. Stakeholders zijn kritisch over de aandacht voor starters. De huidige

inzet wordt geschetst als 'druppel op de gloeiende plaat'. Stakeholders zijn ook kritisch op de inspanningen van de corporatie om de doorstroming op gang te brengen.

In het jaarverslag wordt woordelijk verslag gedaan van de activiteiten. De commissie is desondanks wel van mening dat een cijfermatige onderbouwing van de prestaties in het jaarverslag een bijdrage kan leveren in de inzichtelijkheid.

De commissie waardeert het prestatieveld 'bijzondere doelgroepen' met een 6 (voldoende).

Stedelijke vernieuwing

Ten aanzien van het onderdeel stedelijke vernieuwing maakt de corporatie veel beleid. De gemaakte plannen sluiten goed aan bij de behoeften van de doelgroep. Resultaten blijven echter voor de huidige beleidsperiode achter, dit vindt dan ook geen waardering vanuit de stakeholders. Het tempo ligt naar mening van de stakeholders te laag. Er zijn verklaringen te geven voor dit lage tempo. Deels neemt de gemeente hier de verantwoordelijkheid voor en deels ligt dit bij de wijze van opereren vanuit de corporatie. Dit laatste heeft te maken met een prikkelende instelling van de corporatie. De relatie tussen de corporatie en de gemeente is in dit opzicht pas recentelijk verbeterd. Ook heeft de corporatie de neiging plannen lang in voorbereiding te houden en pas te delen met de stakeholders wanneer alles 'beklonken' is. Dit ontnemt stakeholders de mogelijkheid bij de planvorming betrokken te raken en eventueel een lobbyfunctie te vervullen. De commissie geeft de IJsselsteinse Woningbouwvereniging voor het onderdeel 'stedelijke vernieuwing' het cijfer 5 (zwak).

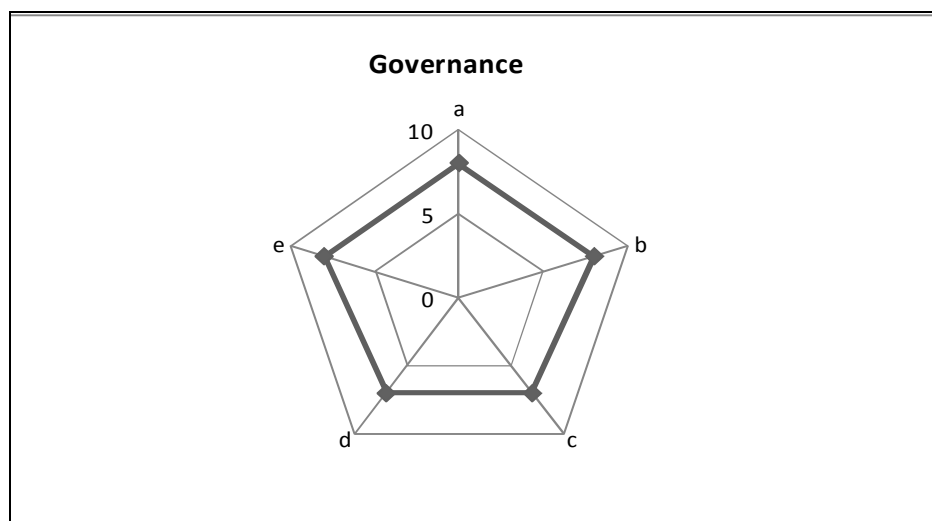
De commissie stelt overall dat de corporatie zeker actief is en initiërend maar kan verbeteren door stakeholders meer bij het proces te betrekken. De corporatie laat al zien hier open voor te staan door actief in het lokale en regionale netwerk te functioneren. De inbreng van stakeholders is tot dusver slechts beperkt gedocumenteerd. Betere verslaglegging komt ten goede aan de verantwoordingscyclus.

6. Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance

Navolgend overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel 'Governance' weer. De getallen verwijzen naar de gegevens in navolgende tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 6.2.



Governance	Cijfer
a. Goed bestuur	8
b. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	
b1: t.a.v. eigen ambities en doelen	8
b2: t.a.v. opgaven in het werkgebied	7
b3: t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	7
b4: t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	7
Totaal	8

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het aspect 'Governance' generiek als goed. De beoordeling valt uiteen in twee onderdelen: 'goed bestuur' en 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden'.

Goed bestuur

Bij het aspect 'Goed bestuur' gaat het in de kern om de vraag of er voldoende 'checks and balances' zijn aangebracht in de organisatie om deze op een verantwoorde manier te leiden. De corporatie heeft hierover in haar jaarverslag 2007 opgenomen dat het toezichtskader bestaat uit het Bedrijfsplan 2007, de Begroting 2007 en het Treasuryjaarplan 2007. In het jaarverslag legt de RvC haar verklaring af.

De commissie constateert dat de samenstelling dusdanig is dat rekening is gehouden met de aard en activiteiten van de corporatie. De raad werkt hiertoe met een profielschets. Dit uit zich bijvoorbeeld in het gegeven dat er niet alleen een vertegenwoordiging vanuit de huurders is, maar ook vanuit de belangrijkste belangenhouders. Tevens heeft de raad een reglement, bestuursreglement en toezichtskader vast gesteld. Deze informatie is via de site van de corporatie voor stakeholders beschikbaar. Tot slot heeft de raad gedragscodes voor haar eigen leden en de bestuurder vastgesteld. De RvC heeft samen met de directeur bestuurder een training gevolgd over de moderne governance vraagstukkengehouden en daar beleidsmatig verder vertaling aan gegeven.

Het is het streven van de RvC te definiëren op basis van objectieve meetpunten of de IJsselsteinse Woningbouwvereniging in control is. Hiertoe is een transformatieproces opgezet die zal moeten leiden tot een kwaliteitsverbetering van de informatievoorziening. De huidige informatievoorziening biedt voornamelijk informatie omtrent kosten. Het is de wens de informatievoorziening structureel meer te richten op bedrijfsdoelstellingen. Daarbij is het te allen tijde mogelijk ook schriftelijk informatie over de voortgang van de bedrijfsdoelstellingen te verkrijgen.

De commissie is van oordeel dat het merendeel van de checks en balances goed in de organisatie belegd is. In dit kader spreekt de RvC ook twee keer per jaar met de externe accountant. Een punt van aandacht is dat er geen onafhankelijke control functionaris is benoemd, al is dit wel functioneel geregeld. In de praktijk wordt dit opgevangen door de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsbeheer. Beiden hebben een financiële achtergrond en verzorgen de monitoring van projecten. Hiernaast zijn de processen naar zeggen van de corporatie zo ingericht dat het bestuur en de RvC stap voor stap weten wat er speelt (middels het treasurybeleid en de risicokaart). Het is ook aan de medewerkers om procescontroles uit te voeren waarmee voorzien is in borging op de afdeling. De commissie is van mening dat het in de praktijk niet op problemen hoeft te stuiten, maar dat in het kader van 'Goed bestuur' een voorziening aangebracht dient te zijn als waarborg bij eventuele moeilijkheden.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op het onderdeel 'Goed bestuur' om bovengenoemde redenen met een 8 (goed).

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

Maatschappelijke verantwoording

Ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording concludeert de commissie dat de maatschappelijke verantwoording op orde is. De corporatie beschikt over een strategie-document dat is goedgekeurd door de RvC. Aan de strategie van de corporatie ligt een duidelijke visie ten grondslag. Hierbij zijn heldere doelstellingen geformuleerd.

De commissie is van mening dat de corporatie de meetbaarheid van de doelstellingen kan vergroten. Tijdens de visitatie is gebleken dat de corporatie de verschillende gegevens beschikbaar heeft, maar dit slechts beperkt concreet weergeeft in de begroting en hierover voornamelijk 'talig' rapporteert in

het jaarverslag en in de verschillende nieuwsbrieven die jaarlijks aan de stakeholders worden verzonden.

Betrekken stakeholders bij beleidsvorming en verantwoording

De corporatie betreft haar belangenhouders bij de beleidsvorming door jaarlijks belangenhouderbijeenkomst te houden en bij de meest belangrijke belangenhouders langs te gaan. Deze laatste bezoeken hebben enerzijds een evaluatie karakter en anderzijds wordt tijdens deze bezoeken de blik naar de toekomst gericht. Ook de raad is actief in het maatschappelijke veld en vertalen dit naar wensen voor de organisatie. De commissie is van mening dat de input van stakeholders beperkt wordt gedocumenteerd. Daarbij geven de stakeholders het signaal dat er slechts beperkte terugkoppeling is omtrent de ondernomen actie.

De commissie heeft tevens geconstateerd dat ook de interne stakeholders betrokken worden bij het beleid van de corporatie. Dit gebeurt in een open dialoog met zowel de directeur-bestuurder als met de RvC. Er is echter geen formeel overleg georganiseerd tussen de ondernemingsraad en de RvC.

De verantwoording over opgaven beoordeelt de commissie als goed, de verantwoording over de eigen ambities en doelstellingen beoordeelt de commissie als ruim voldoende en het betrekken van stakeholders bij de beleidsvorming beoordeelt de commissie eveneens als ruim voldoende.

7. Scorekaart

Presteren naar eigen ambities en doelen

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Woonservicezones ontwikkeling en implementatie	8	7	7	6	8
b. Communicatiebeleid: corporate communicatie	6	7	7	7	6
c. Grondaankopen	7	8	8	8	7
d. Sociaal beheer	8	8	8	6	8
e. Nieuwe productmarktcombinaties	8	8	8	7	8
f. Interne organisatie en werkapparaat	8	8	8	8	8
Gemiddeld Presteren naar eigen ambities en doelen					7

Toelichting:

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

Presteren naar opgave

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	5	8	8	6	6
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8
c. Leefbaarheid	9	7	7	7	8
d. Bijzondere doelgroepen	6	8	6	7	6
e. Bouwproductie	5	7	6	6	5
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	5	8	8	5	6
Gemiddeld presteren naar opgave					7

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen

Omschrijving	Beoordeling	Weging
<p>I. Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet</p> <ul style="list-style-type: none"> - De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde; - De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen; - De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen; - De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht - De corporatie heeft risicobuffers berekend - De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties 	<p>5</p> <p>Ja</p> <p>Deels</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p>	70%
<p>II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen.</p>	7	10%
<p>III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma</p>	7	10%
<p>IV. De corporatie presteert efficiënt</p>	7	10%
<p>Totaal</p>	6	

Presteren volgens stakeholders

Prestatievelden	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen en bouwproductie	5	8	7	7	6
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	8	8	7	7	8
c. Leefbaarheid	9	7	7	7	8
d. Bijzondere doelgroepen	5	8	8	8	6
e. Stedelijke vernieuwing	5	6	6	6	5
Totaal					7

Toelichting

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

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

Bijlage 1 Verantwoording Visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Bedrijfsplan 2005-2009, IJsselsteinse Woningbouwvereniging.
- Beeld van de visie op samenwerking, een rondje langs de sociale partners. December 2007.
- Begroting 2008 IJsselsteinse Woningbouwvereniging.
- Continuïteitsoordeel 2008, Centraal Fonds Volkshuisvesting, juni 2008.
- Corporatie in Perspectief, analyse CFV 2007.
- IJsselveld-Oost – Bijeenkomst Stakeholders, 20 november 2006.
- Jaarplanning 2008 – voortgang mei 2008.
- Jaarverslag 2004.
- Jaarverslag 2005.
- Jaarverslag 2006.
- Jaarverslag 2007.
- Kwaliteit van dienstverlening. Resultaten meting KWH-Huurlabel 2008.
- Managementletter controle 2007, Deloitte.
- Management rapportage IJWBV mei 2008.
- Management voor de Raad van Commissarissen, april 2008.
- Manifest Woonvisie. IJsselsteinse Woningbouwvereniging.
- Organigram.
- Prestatieafspraken Wonen IJsselstein 2007.
- Prestatieoordeel VROM, november 2007.
- Rapportage Deloitte, bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag. 24 april 2008.
- Statutenwijziging van IJsselsteinse Woningbouwvereniging, 6 september 2005.
- Spiegelen aan de toekomst. Zelfevaluatie IJsselsteinse Woningbouwvereniging. Augustus 2008.
- Treasuryjaarplan 2008.
- Woonvisie IJsselstein. Gemeente IJsselstein. 14 januari 2008.

Geïnterviewde personen:

Raad van commissarissen

- E. Caris
- T. Vermazen
- T. Hartog
- mw. A. Koren
- mw. M. van Hoof-Ward

Directeur/bestuurder

- H.T.J. van den Heiligenberg

Managementteam

- J. Wolfsen
- mw. M.T. Peek-Marlet

Ondernemingsraad

- H. Kleuver
- mw. T. Esser

- mw. J. Koppenol
- L. Wijkmans

Huurdersvereniging en bewonersorganisaties

- W. Zevenbergen
- L. van Klaveren
- W. van der Wiel
- A. van der Griend

Politie

- Mw. C. Bonekamp

Gemeente IJsselstein

- Mw. M.C. Overkamp
- F.J.L.M. Cremer
- J.H. Lappee
- N.P.L.M. van Doesburg
- D. Ketting (gemeenteraad, PvdA)
- M. Köktas (gemeenteraad, PvdA)

Zorg en welzijn

- G.F.A. Graber (Seniorenraad)
- De heer van der Werf (Axion)
- Mw. J. Jacobs (Vitras)
- W.J. Nicolaas (Ewoud gasthuis)
- B. van der Horst (Jeugdraad)
- H. Bexkens (Reinaerde)
- Mw. P. Triesscheijn (De Bever)
- J. van Dam (Tussenvoorziening)
- Mw. E. Kwakkel (POG)
- mw. M. van Hoof-Ward (SWOIJ)
- G. Koppenhol (IJSW)

Collega corporatie

- Mw. L.Verheul (Groenrand Wonen)

Bijlage 2 **Visitatiecommissie**

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Jongorius, dr. J.A.C.

Geboorteplaats en –
datum:
Juthphaas, 19 december
1941

Woonplaats:
Tilburg



Huidige functie:

- geen

Onderwijs:

- HBS-B
- 1971: Geneeskunde Rijksuniversiteit Utrecht
- 1984: Promotie Erasmusuniversiteit Rotterdam

Loopbaan:

- 2004 – heden: Visitator Raeflex
- 2006-2007: Interim directeur B.V. Havenziekenhuis Rotterdam
- 2005-2007: Interim directeur St Anna Ziekenhuis Geldrop
- 2004-2005: Interim directeur Diakonessen Ziekenhuis Utrecht
- 1994 - 2004: Raad van Bestuur St. Elisabeth Ziekenhuis Tilburg
- 1987 - 1994: Directeur Patientenzorg Lorentz Ziekenhuis Zeist
- 1984 - 1987: Universitair Hoofddocent Rijksuniversiteit Utrecht, faculteit geneeskunde, vakgroep huisarts geneeskunde
- 1971 - 1987: Huisarts; incl. enkele regionale + landelijke

bestuursfuncties

Nevenfuncties:

- 2004 – heden: Voorzitter Tilburgs overleg Gehandicaptenorganisaties
- 2005-heden: Voorzitter Stichting Los Niños (een NGO werkzaam in Guatemala)
- 2003 - 2004: Stichting Opleiding Spoedeisende Geneeskunde (SOSG/mede oprichter en voorzitter)
- 2002 – 2004: Lid bestuur Landelijke Vereniging van Traumacentra
- 2001 - 2004: Brabant Medical School; bedenker van concept, mede oprichter van stichting BMS (2003) en lid bestuur
- 1998 - 2004: Voorzitter Bestuur vereniging Samenwerkende topklinische Opleidingsziekenhuizen (STZ)
- 1997-2004: Vice voorzitter, Bestuur Onderlinge Medische Aansprakelijkheidsverzekering Medi-Risk
- 2004-2005: Interim directeur Diakonessen Ziekenhuis Utrecht
- 2005-2006: Interim directeur St Anna Ziekenhuis Geldrop
- 2006-2007: Interim Directeur Havenziekenhuis Rotterdam

Bijzonderheden:

- 2003: Zorgmanager van het jaar (ZM/iBMG)

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Duijnker M.P. (Marga)

Geboorteplaats en –
datum:
Hippolytushoef 1
december 1943

Woonplaats:
Geervliet



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur BestuursStrategie
Belangrijkste opdrachtgevers zijn Ministerie VROM directie WWI (extern deskundige), College Sanering Zorginstellingen (gemachtigde)

Onderwijs:

- Postacademische cursussen
- Sectorgerichte opleidingen volkshuisvesting
- Sociale academie Rotterdam
- Gemeentelijk Lyceum Den Helder.

Huidige opdrachtgevers:

- 2006 – heden: Visitator Raeflex
- extern deskundige VROM projecten Wonen Wijken en Integratie
- College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen

Tot eind 2003 de volgende functies bekleed:

- Adviseur raad van bestuur woningstichting Portaal te Baarn
- Voorzitter raad van bestuur Portaal
- Voorzitter directieraad Genuagroep
- Directeur/bestuurder Achtgoed Wonen en Bouwen te Amersfoort en Soest
- Directeur woningstichting Amersfoort
- Hoofd bewonerszaken De Leeuw van Putten te Spijkenisse
- Deelplanraadsecretaris gemeente Spijkenisse
- Participatiemedewerker PWS Rotterdam
- Diverse administratieve functies bedrijfsleven

Nevenfuncties:

- Raadslid gemeente Bernisse (PvdA)
- Voorzitter RvC Woningbouwvereniging Raamsdonksveer
- Lid RvC Kuiper Compagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur te Rotterdam
- Lid RvC Concire, Bureau voor conceptuele gebiedsontwikkeling te Rotterdam
- Lid Platform Kritische Vrienden Den Helder
- 2005 – 2006: wethouder gemeente Bernisse
- 2003 – 2007: statenlid provincie Zuid-Holland

- 1982 – 1990: raadslid en fractievoorzitter gemeente Bernisse

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
van Waning, Ir., P.

Geboorteplaats en –
datum:
Rotterdam, 15 september
1948

Woonplaats:
Gorssel



Huidige functie:

- Managementadviseur en mediator, van Nimwegen en Partners, Amsterdam

Onderwijs:

- 1998: NMI Gecertificeerd Mediator
- Diverse opleidingen Financieel en Marketing management
- 1973: Bedrijfskundig Ingenieur (TUE)

Loopbaan:

- 2006 – heden: Visitator Raeflex
- 2008–heden: Organisatieadviseur bij van Nimwegen en partners (managementadviesbureau gericht op de sector Bouwen en Wonen)
- 2002–heden: Partner van Mediation Plus (mediationbureau)
- 1992–heden: Partner van Claassen, Moolenbeek en Partners (bedrijfskundig adviesbureau)
- 1991–1992: Directeur Infolio (administratie en distributie), Den Haag
- 1989–1991: Adjunct-directeur VUGA Uitgeverij, Den Haag
- 1989: Marketing/financieel manager Enpros International, Nieuwerkerk a/d IJssel
- 1987–1989: Financieel-economisch directeur Holding UDO, Lochem
- Kluwer: 1983–1987: Directeur/Geschäftsführer

Thalhammer Verlag, München (D)

- 1980–1983: Commercieel manager NBD product-informationsystems, Deventer
- 1979–1980: Beleidsplanner Kluwer Groep Technische en Dagbladuitgeverijen, Deventer
- 1975–1979: consultant NEHEM, Den Bosch

Nevenfuncties:

- 2004–heden: Voorzitter RvC Woningstichting De Groene Waarden, Gorssel
- 2004–heden: Voorzitter NMI Groep Arbeidsmediation

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Jonker, F. drs

Geboorteplaats en –
datum:
Alkmaar, 26-03-1980

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur bedrijfsvoering bij Berenschot Public Management, adviesgroep Verbetering Bedrijfsvoering

Onderwijs:

- 1999 – 2003 Universiteit Utrecht, Algemeen Sociale Wetenschappen, afstudeerrichting Cultuur, Zorg en Welzijn (onderwerp: interne criminaliteit in organisaties)
- 2001 – 2002 Universiteit Utrecht, Rechten (gevolgd: Criminologie, Inleiding recht, Juridische vaardigheden en Europese rechtsgeschiedenis)
- 2001 – 2002 Utrecht School of Governance, Organisatie, Beleid en Management
- 1998 – 1999 Noordelijke Hogeschool Leeuwarden, Personeel en Organisatie (propedeuse)

Loopbaan:

- 2004 - heden Berenschot Public Management adviseur bedrijfsvoering
- 2003 - 2004 VanDoorneHuiskes en Partners, organisatieonderzoek en advies
- 2002 - 2003 Stichting Onderwijs Evaluatie Rapport. Onderzoekskoördinator

Relevante nevenfuncties:

- 2006 – heden Lid van de wijkraad Binnenstad Utrecht
- 2006 – heden Lid van het bewonersplatform Centrale Oude Stad Utrecht

Bijlage 3

Het Certificaat

Visitatie

Raeflex

verklaart dat:

Woningcorporatie IJsselsteinse Woningbouwvereniging
te IJsselstein een visitatie heeft afgerond conform de
Aedescode en Governance Code voor woningcorporaties.
Het visitatierapport is openbaar en beschikbaar via de
website van Raeflex.

Utrecht, 6 nov. 2008

Namens de visitatiecommissie


dr. J.A.C. Jongerius
voorzitter

Namens Raeflex


mw. drs. W.M.R. de Water
directeur

raeflex

Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / www.raeflex.nl

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar eigen ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
a. Woonservicezones ontwikkeling en implementatie	Participeren in 3 Woonservicezones.	In 2 Woonservicezones wordt actief geparticipeerd in projecten zoals Multifunctioneel Centrum, Fokuswoningen en Domotica. Opzet Serviceteam.	
b. Communicatiebeleid: corporate communicatie	Opzet communicatiebeleid in 2005	Klantcommunicatie is opgezet. Vastgoed-projectcommunicatie wordt per project opgezet.	Start corporate en overall communicatieplan najaar 2008.
c. Grondaankopen	Acquisitie IJsselstein Zuid-zuid	In totaal is 20 ha grond in bezit in IJsselstein Zuid-zuid. Grond aangekocht t.b.v. Oranje Nassaukades. Grond aangekocht bij IJVO terrein.	
d. Sociaal beheer	Ombuigen van sociaal beheer en diverse projecten naar de preventieve inzet op wonen met zorg en welzijn.	Sinds 2006 zijn laatste kans beleid, bestrijding illegale bewoning, buurtbemiddeling en eerste kans beleid volledig geïntegreerd in het team Wonen, Zorg en Welzijn.	
e. Nieuwe productmarktcombinaties	<ul style="list-style-type: none"> Energieprestatie per woning vaststellen Koopgarant invoeren Vrije sector woningen verhuren Pilot van ZAV-varianten TeWoon inzet (koop en huur) Keuzevrijheid van keukens Domotica 	<ul style="list-style-type: none"> In 2007 is voor alle woningen de energieprestatienorm toegekend. In 2008 worden de vrijgekomen woningen met energieprestatielabel aangeboden. In 2006 en 2007 zijn 38 vrije-sector woningen verhuurd en 30 Koopgarant woningen verkocht. 40 appartementen zijn TeWoon aangeboden met een keuze voor huur of koop. ZAV-beleid is beschreven en met klanten gecommuniceerd. In 2 vrije sector projecten is keuzevrijheid van keukens geïntroduceerd. 	Domotica is onderzocht en opzet gemaakt. Het plan van aanpak resulteert in 50 woningen die van Domotica worden voorzien.
f. Interne organisatie en werkapparaat	<p>Organisatieverandering</p> <ul style="list-style-type: none"> wijzigen bestuurlijke en juridische structuur. Positioneren VVE beheer <p>Personeelsbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> Herschrijven functies en competenties, 	<p>Organisatieverandering</p> <p>In 2005 is een nieuwe structuur geïmplementeerd.</p> <p>Invoering bestuursmodel met een directeur-bestuurder en uitbreiding van de Raad van Commissarissen naar vijf commissarissen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Verdere ontwikkeling werkorganisatie Ten aanzien van het personeelsbeleid wordt in 2009 het project betreffende het beoordelingstraject project afgerond en zijn alle functies gekoppeld aan

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>handboek Arbeidsvoorwaarden ontwikkelen.</p> <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • KWH label behouden. • In 2006 INK positiebepaling, in 2009 bereiken van de 3de fase <p>ICT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selectie en implementatie van aantal toepassingen. • Vervangingen hardware volgens levenscyclus. • Versterken applicatiebeheer. • Selectie en implementatie opvolger van primair ICT-systeem Wocas-X. 	<p>Aanpassing juridische structuur heeft niet plaatsgevonden</p> <p>Personeelsbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personeelswijzer met alle arbeidsvoorwaarden/formulieren is gerealiseerd. • Processen zijn gewijzigd, functies veranderd en vervolgens opnieuw beschreven/gewaardeerd. • Nieuw prestatie –en competentiegericht beoordelingssysteem • Traject 'coachend leiderschap' voor alle leidinggevenden gestart. <p>Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Labelhouder tot en met 2008 • De INK positiebepaling heeft niet plaatsgevonden, ingezet op verbeteringen op deelgebieden. <p>ICT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selectie en implementatie pakket financiële meerjarenprognose (WALS) (2006). • Ontwikkeling en implementatie woningcartotheek Prins-W (2005). • Selectie en implementatie salaris- en personeelsinformatiesysteem (DBS) (2007). • Ontwikkeling en implementatie leefbaarheids(overlast)applicatie (2008). • Ontwikkeling intranet (gestart en afgerond 2008). • Vervanging Unix-server voor Wocas/x (2006). • Vervanging servers en werkstations (2007). • Applicatiebeheerders getraind in inrichting div. toepassingen. • Eind 2006 uitgebreide herijking van ons ICT-beleid uitgevoerd. Heroverweging: Wocas/x te blijven gebruiken tot en met 2010. 	<p>competenties (samenwerking, klantgerichtheid en leervermogen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2008 wordt de opzet en implementatie van gedragscode gerealiseerd • Vervanging koeling serverruimte (2009). •

Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Betaalbaarheid		Onderverdeeld in huurklasse (31-12-2007): Goedkoop 700 huurwoningen Betaalbaar 2.561 huurwoningen Duur 269 huurwoningen	
Beschikbaarheid	27% van de huishoudens in IJsselstein behoort tot de doelgroep, in totaal ruim 3600 huishoudens. Gezien het aantal starters en scheefwoners is de werkelijke opgave hoger. De regionale afspraak is dat 30% van het totaal aantal woningen in IJsselstein bestaat uit sociale huurwoningen.	In 2004 zijn 3.530 sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroep, ultimo 2007 3.530. Anno 2008 is 26% beschikbaar. In deze periode is 1 BOG (Bedrijfs Onroerend Goed) gekocht, zijn 20 woningen verkocht en 24 woningen nieuwgebouwd (Leidsche Rijn, Utrecht).	In 2008 worden 30 Koopgarantwoningen opgeleverd voor starters Concrete plannen verder: 54 sociale huurwoningen en 12 Koopgarantwoningen. In 2008 wordt het project Casa Confetti opgeleverd, studentenwoningen op de Uithof in Utrecht waarvan de IJsselsteine Woningbouwvereniging jaarlijks twee studentenwoningen voor starters uit IJsselstein beschikbaar krijgt.
Bijzondere doelgroepen	Vermaatschappelijking van de zorg. Steeds vaker wonen mensen met een zorgvraag (verstandelijk, lichamelijk, chronisch, GGZ) met mensen zonder zorgvraag in een woonwijk. Dit vraagt om mogelijkheden op dit gebied zoals wonen met zorg. In de regio Utrecht, ook in IJsselstein, is behoefte aan woonvoorzieningen voor dak- en thuislozen. Omvang onbekend. Statushouders (asielzoekers die in Nederland mogen blijven) hebben volgens	Vermaatschappelijking van de zorg In samenwerking met de gemeente IJsselstein en de partijen op het gebied van zorg en welzijn is een visie ontwikkeld voor de inrichting van 3 Woonservicezones. In 2 Woonservicezones is inmiddels gestart. In de ene Woonservicezone ligt de nadruk	Brede toepassing van Domotica bij nieuwbouw en bestaande bouw. De bij de Fokuswoningen behorende ADL-unit verhuist eind 2008 naar het nieuwe Multifunctioneel Centrum bij de Schakelflats.

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>de vreemdelingenwet recht op woonruimte als zij een verblijfsvergunning krijgen. Doelstelling is jaarlijks wettelijk bepaald.</p>	<p>op projectmatig samenwerken: Domotica1 (50 woningen) en de realisatie van een Multi Functioneel Centrum (oplevering 2008). In de andere ligt de nadruk meer op integrale samenwerking en start in het najaar van 2008 een Servicepunt².</p> <p>De IJWBV verhuurt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40 woningen aan de stichting Reinaerde. Deze stichting begeleidt verstandelijk gehandicapten bij het zelfstandig wonen. In het woonzorgcomplex de Meridiaan, waar de eerste lijn zorgverlening voor deze wijk is ondergebracht, loopt een huiskamerproject voor klanten van de stichting Reinaerde. • Logeerwoning De Bever is een voorziening voor het tijdelijke verblijf van geestelijk gehandicapte kinderen • In 14 schakelflats is een Fokusproject gerealiseerd voor het zelfstandig wonen door lichamelijk gehandicapte mensen. • Het MFC biedt onderdak aan een collectief huisartsen (Hoed = huistartsen onder één dak) en biedt ruimte voor diverse welzijnsactiviteiten. • De Boka (Tussenvoorziening Utrecht) biedt tijdelijk onderdak aan mensen (20-30) die thuis- of dakloos zijn. In 2007 zijn twee appartementen gerealiseerd voor dakloze gezinnen. • Er zijn 26 kamers en inmiddels 6 woningen beschikbaar gesteld aan 	

¹ Domotica is een verzamelnaam voor technische oplossingen die zelfstandig wonen langer mogelijk maken.

² Een team professionals vanuit zorg- en welzijnsorganisaties en de IJsselsteinse Woningbouwvereniging dat zich richt op de efficiënte en effectieve (integrale) afhandeling van individuele klantvragen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties												
		<p>statushouders (taakstelling dit jaar is: 11 regulier en 20 generaal pardon. In juli 2008 gerealiseerd: 9 regulier en 15 generaal pardon).</p> <p>Voor actuele vraagstukken stelt de IJsselsteine Woningbouwvereniging beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een woning als wijkinformatiepunt voor het wijkgericht werken; • bedrijfsruimte voor het voedseldepot IJsselstein; • een woning (het Baanhuis) voor leerproject zelfstandig wonen. 													
Leefbaar-heid	Pijler: sociale kwaliteit	<p>De IJsselsteine Woningbouwvereniging investeert veel in de woon- en leefomgeving. Om dit te realiseren is het team uitgebreid van 2 naar 3 FTE wijkbeheerders en met 0,5 FTE leefbaarheidsconsulent (tevens bestrijding van onrechtmatige bewoning).</p> <p>Woonmilieu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afhandeling overlastzaken. • Samenwerking binnen Buurtbemiddeling (zie tabel) <table border="1" data-bbox="874 1518 1158 1722"> <thead> <tr> <th></th> <th>Aan melding</th> <th>In Behan deling genomen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>'05</td> <td>76</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>'06</td> <td>70</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>'07</td> <td>66</td> <td>31</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Bestrijding onrechtmatig wonen (i.s.m. politie en gemeente). • Screening en intake gesprekken kandidaat 		Aan melding	In Behan deling genomen	'05	76	34	'06	70	32	'07	66	31	<p>Deze preventieve inzet op alle genoemde gebieden continueren.</p> <p>Opzetten hennepconvenant i.s.m. gemeente, energieleverancier en politie.</p> <p>Aanhaken bij tweejaarlijkse leefbaarheidsmonitor van de gemeente.</p>
	Aan melding	In Behan deling genomen													
'05	76	34													
'06	70	32													
'07	66	31													

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>huurders</p> <ul style="list-style-type: none"> • Project Contactladder³ • Samenwerking met gemeente en zorg in het kader van het eerste en laatste kansbeleid • Handhaving schotelantennebeleid (resultaat: inmiddels zijn 150 van ruim 500 schotels verwijderd). • Handhaving Tuinbeleid <p>Leefmilieu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overleg met wijkplatforms. • Leefbaarheidsbudgetten toekennen aan wijkinitiatieven, via bewonersgroepen (resultaat: straatspeeldag, jeu de boulesbaan). • Participatie in sociaal buurtbeheer (wijkprojecten vanuit bewonerswensen bijvoorbeeld portiekgesprekken, buurtbarbecue). • Participatie in Wijkgericht Werken (samenwerking gemeente, politie, bewoners en welzijn). • Participatie Integrale Veiligheid (projectbasis zoals tegengaan auto-inbraken). • Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost: participeren in projectgroep Sociaal en Veilig. Daarbij is tevens sprake van een persoonsgerichte aanpak op het gebied van veiligheid. 	

³ De Contactladder is een methode om er achter te komen wat voor behoefte een buurt heeft in het kader van contacten met elkaar (sociale cohesie)

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Bouw-productie	<p>In de Woonvisie staat dat er buiten de rode contouren niet gebouwd zal worden tot 2020. Binnen de rode contouren wordt gezocht naar nieuwbouwmogelijkheden voor 1.000 woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen zou kunnen zijn.</p> <p>Zie voor vertaling in aantallen het kader na tabel In 2004 en 2005 geen doelstellingen</p>	<p>Zie kader na tabel In 2004 en 2005 geen prestaties</p>	<p>Zie kader na tabel</p>
Stedelijke vernieuwing	<p>Opgave: IJsselveld-Oost: 750 woningen; Kloosterplantsoen: 88 woningen; Vicarielaan: 54 woningen.</p>	<p>Er is een projectstructuur uitgerold voor de begeleiding en uitvoering van de onderhoud - renovatie-verkoop- en sloop/nieuwbouw-plannen.</p> <p>Met huurdersvereniging is een sociaal statuut overeengekomen waarin de belangen van de huurders bij nieuwbouw/renovatie zijn geregeld.</p> <p>IJsselveld-Oost De eerste renovatieplannen zijn gerealiseerd (60 woningen gerenoveerd). De plannen voor de verbetering van het woon- en leefmilieu zijn inmiddels gepresenteerd. In het voortraject hebben bewoners geparticipeerd.</p> <p>Kloosterplantsoen Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond, er wordt een stedenbouwkundig plan ontwikkeld.</p> <p>Vicarielaan Bouwkundig matige bouw. De bewoners zijn positief over de op handen zijnde herontwikkeling die start na gemeentelijke besluitvorming.</p>	<p>In 2008 worden met de gemeente waarschijnlijk de benodigde samenwerkingsovereenkomsten gesloten</p> <p>De doorlooptijd van het integrale wijkvernieuwingsplan is 15-20 jaar (2025).</p> <p>Planaanpak fase 1 IJsselveld Oost In fase 1 worden 428 huurwoningen aangepakt en 64 onderdoorgangen afgesloten. Na sloop-nieuwbouw, renovatie, upgrading en groot onderhoud neemt het aantal woningen toe met 59 woningen tot totaal 487 woningen, bestaande uit sociale huur of koop, dure huur en koop. Herhuisvesting wordt geboden in twee andere nieuwbouwprojecten in IJsselstein. (Oranje Nassaukades en Floridalaan). De planvorming van de tweede (284 woningen) en derde fase (131 woningen) starten in respectievelijk 2011 en 2016</p> <p>Komen tot een plan van aanpak en</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties																																										
			<p>projectinvulling voor het Kloosterplantsoen</p> <p>Opzet integraal projectteam dat zich bezighoudt met uitplaatsing/herhuisvesting, communicatie, participatie, fysieke sloop en de nieuwbouwontwikkeling.</p>																																										
Kwaliteit producten en diensten	<p>Belangrijke pijlers zijn de sociale kwaliteit, de vermaatschappelijking van de zorg en de fysieke kwaliteit (zie leefbaarheid en bijzondere doelgroepen). Als ijkpunt van het kwaliteitsniveau geldt de input van de klanten, onderzocht door middel van enquêtes (corporatie en KWH).</p> <p>Met het document 'Basiskwaliteit van woningen' is de minimale basiskwaliteit geformuleerd, rekening houdend met de wet- en regelgeving.</p>	<p>Fysieke kwaliteit</p> <p>Jaarlijks wordt in de kwaliteit van de woningen geïnvesteerd, het betreft gepland onderhoud (op basis van een meerjarenonderhoudsplan), preventief onderhoud en ongepland onderhoud (waaronder dagelijks, mutatie- en contractonderhoud).</p> <p>Voortkomend uit het strategisch voorraadbeheer zijn beheerplannen uitgevoerd om te komen tot een kwaliteitsverbetering (en levensduurverlenging) van enkele complexen zoals de levensloopbestendige renovatie van 384 Schakelflatwoningen (2003- 2005).</p> <p>Op basis van de rapportage 'Integrale veiligheid' worden jaarlijks inbraakwerende voorzieningen aangebracht. Er zijn nu 847 woningen doelmatig beveiligd, daarnaast hebben nog eens 565 woningen het Politie Keurmerk Veilig Wonen.</p> <p>Het aantal gerealiseerde individuele woningverbeteringen bedroeg van 2004 – 2007 in totaal 55 woningen. Eind 2006 heeft de IJsselsteinse Woningbouwvereniging in een beleidsmemo 'Basiskwaliteit van woningen' vastgesteld. Dit wordt</p>	<p>Verdere verbreding van het producten/dienstenpakket.</p> <p>Doorontwikkelen van de Woonservicezones.</p> <p>Bij succes Servicepunt worden deze ook in de ander WSZ's opgezet.</p> <p>Geprogrammeerde prestaties via MJOP.</p> <p>Bij mutatie overgaan naar basiskwaliteit. Bij VG-projecten renovatie/onderhoud/sloop-nieuwbouw: minimaal overgaan op basiskwaliteit.</p> <p>Behouden van KWH-huurlabel.</p> <p>Verbeteren opzet huidige enquêtes en onderzoeken mogelijkheden structurele klantonderzoeken (via bijvoorbeeld Woonquest).</p>																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Situatie 2007</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Behoeft</th> <th>aanbod</th> <th>Opgave</th> <th>Aanbod</th> <th>Werkelijke</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Bewoond opgave</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>55-plus</td> </tr> <tr> <td>Nultrede</td> <td>1.750</td> <td>3.830</td> <td>2.080 neg</td> <td>1.340</td> <td>410</td> </tr> <tr> <td>Aanpasbaar</td> <td>1.275</td> <td>1.350</td> <td>200[1]</td> <td>22</td> <td>1.428</td> </tr> <tr> <td>Rolstoelgeschikt</td> <td>275</td> <td>?</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Situatie 2007							Behoeft	aanbod	Opgave	Aanbod	Werkelijke						Bewoond opgave						55-plus	Nultrede	1.750	3.830	2.080 neg	1.340	410	Aanpasbaar	1.275	1.350	200[1]	22	1.428	Rolstoelgeschikt	275	?					
Situatie 2007																																													
	Behoeft	aanbod	Opgave	Aanbod	Werkelijke																																								
					Bewoond opgave																																								
					55-plus																																								
Nultrede	1.750	3.830	2.080 neg	1.340	410																																								
Aanpasbaar	1.275	1.350	200[1]	22	1.428																																								
Rolstoelgeschikt	275	?																																											
	<p>Het aanbod nultrede woningen lijkt voldoende (zie bovenstaande tabel), maar omdat slechts een deel van het aanbod (circa 35%) wordt bewoond door 55-plussers is de werkelijke behoefte veel groter, en ontstaat er een opgave van ruim 400 nultrede woningen. Zonder de bewoning door ouderen mee te tellen is er een tekort van aanpasbare woningen (inclusief rolstoelgeschikte woningen). Wordt de bewoning door 55-plussers verdisconteerd dan is er anno 2007 een opgave van ruim 1.400 aanpasbare woningen. Tot 2030 is de stijging van de behoefte aan aanpasbare woningen en rolstoelgeschikte woningen groter dan die van de nultreden woningen.</p>																																												

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>De opgave is gedeeltelijk te realiseren in de buurten waar de meeste potentie ligt (wijken met een hoog percentage nulrede en aanpasbare woningen en een groot aantal inwoners) namelijk Het Hart, Groenvliet, IJsselveld-West en -Oost. Tegelijk moet daar het aanbod aan welzijnsvoorzieningen voor ouderen verbeterd worden. De zorgfunctie is in deze wijken wel voldoende.</p>	<p>vanaf 2008 via de onderhoudsbegroting uitgevoerd. Tot en met mei 2008 zijn 110 woningen gemuteerd en aangepast op basiskwaliteit.</p> <p>Dienstverlening</p> <p>In 2004 is het KWH label behaald. Anno 2008 is de corporatie nog steeds labelhouder.</p> <p>De volgende gerichte verbeterpunten zijn van 2005 – 2008 doorgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - routebeschrijving website, vermelding klachtenregeling in Woonformatie; - verbetering communicatie rond proces ZAV (Zelf Aangebrachte Veranderingen); - klachtenafhandeling betere gestructureerd om de doorlooptijd terug te brengen; - betere communicatie (planningen e.d.) bij onderhoudsprojecten. <p>Daarnaast worden enquêtes uitgezet bij nieuwe en vertrekkende huurders. Op basis van de enquêteresultaten wordt maandelijks verslag gedaan in de Managementrapportage.</p>	

Omschrijving	Jaar: 2006		Jaar: 2007		Jaar: 2008	
	Gepland	Gerealiseerd	Gepland	Gerealiseerd	Gepland	Gerealiseerd 1e halfjaar
Nieuwbouw:						
sociale huur	24 Leidsche Rijn	16 Leidsche Rijn	geen	8 Leidsche Rijn + 9 woningen begeleid wonen uit New Limits	1 Multifunctioneel Centrum oplevering ultimo 2008	Oplevering gepland november 2008
vrije sector huur	38 Leidsche Rijn	geen	geen	38 Leidsche Rijn + 3 woningen uit New Limits	22 woningen uit New Limits	30 woningen uit New Limits
koop	geen	geen	83 appartementen New Limits	83 appartementen New Limits, wordt deels omgeklapt naar vrije sector huur en deels naar begeleid wonen	30 woningen Green View sociale koop onder KoopGarant, planning oplevering ultimo 2008	geen

Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestatie	Geprogrammeerde prestaties
Eigen vermogen	Norm naar minimaal noodzakelijk weerstandvermogen (11% volgens CFV, 10% volgens corporatie).	Eigen vermogen (uit jaarverslag 2007): 2007: 51.124 euro Gecorrigeerd Weerstandvermogen (CFV): 2006 2007 23,2% 21,1%	Eigen vermogen (uit jaarverslag 2007): 2008: 33.772 2009: 35.405 2010: 35.416 2011: 42.915 Weerstandvermogen CFV: 2008 21,9% 2009 20,7% 2010 19,3% 2011 17,7%
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	Waardebepaling volgens historische kostprijs, ook volgens bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde per bedrijfswaardecomplex dient ten minste 110% van de boekwaarde te zijn. Financieringsruimte volgens berekening WSW	In 2008 wordt duidelijk (op grond van WSW dat de corporatie tegen de grenzen van de financiering aanlopen, investeringen moeten worden gedekt uit kasstromen door verkoop.	<u>2008</u> In het najaar an 2008 wordt meer duidelijkheid verschaft over de financieringsruimte.
Solvabiliteit (gegevens corporatie)	Norm = 10%	2004 9,6% 2005 11,3% 2006 13,6% 2007 14,3%	2008:
Extra potenties en risico buffers	<u>2006-2007</u> Minimaal noodzakelijk geachte weerstandsvermogen van 11% volgens CFV Momenteel update van strategisch voorraadbeleid om potentie inzichtelijk te krijgen. 800 woningen hebben het stempel 'potentieel te verkopen' gebreken. Dit is nog niet vertaald in middelen.	Gecorrigeerd Weerstandvermogen (CFV): 2006 2007 23,2% 21,1% Risico's worden in kaart gebracht door meerjarensenario's op basis van verschillende waarderingsgrondsla	Weerstandvermogen 2008 21,9% 2009 20,7% 2010 19,3% 2011 17,7%

		<p>gen te berekenen m.b.v. Wals software.</p> <p>Continuïteitsoordeel 2008 geeft aan dat het vermogen zich tussen de minimaal noodzakelijke risicobuffer en het maximaal gewenste vermogen bevindt.</p>	
Economisch rendement		<p>Rendement actueel weerstandsvermogen bron CFV:</p> <p>2006: -17,2</p>	
Efficiënte bedrijfsvoering		<p>Ontwikkeling bedrijfslasten per vhe bron: CFV 2007.</p> <p>2004: 1.077 euro 2005: 1.063 euro 2006: 1.115 euro</p>	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties	Geprogrammeerde Prestaties
Voorzieningen voor dementerende ouderen		Niet gerealiseerd	
Opzet woonzorgboerderij		Niet gerealiseerd, wachten is op locatie	Zoeken locatie
Sociaal buurtbeheer, gericht ook op veiligheid en leefbaarheid		Gerealiseerd, programma's op veiligheid, sociaal beheer en leefbaarheid (zie eigen ambities)	Voortzetten
Het Baanhuis		Gerealiseerd	
Start integraal team woonservicezone	In prestatieafspraken 2007: De IJWBV levert haar bijdrage aan de	Gerealiseerd	Uitbreiden

	<p>totstandkoming van de eerste woonservicezone door de woningen waar mogelijk geschikt en toegankelijk te maken en algemene ruimten beschikbaar te stellen voor ontmoeting en dienstverlening.</p>		
<p>Sociale woningbouw voor ouderen en starters eventueel door splitsen huidige voorraad</p>	<p>In prestatieafspraken 2007: partijen werken in 2007 een constructie uit voor starters die in IJsselstein een woning willen kopen.</p> <p>In prestatieafspraken 2007: In de te ontwikkelen woonvisie krijgen starters nadrukkelijk aandacht.</p> <p>In prestatieafspraken 2007: Partijen onderzoeken de mogelijkheid van speciaal voor starters geschikt te maken woonruimte.</p> <p>In prestatieafspraken 2007: partijen onderzoeken in 2007 als uitwerking van de nota Seniorenhuisvesting of innovatieve woonconcepten gewenst en toepasbaar zijn.</p>	<p>Beperkt aan tegemoet gekomen, splitsen biedt geen soelaas.</p> <p>Regeling voor starters is in 2007 opgezet.</p> <p>In 2007 verkenning Domotica als innovatief concept voor ouderen.</p>	<p>Zoeken naar mogelijkheden binne de rode contouren of buiten IJsselstein</p> <p>Oplevering starterswoningen (zie opgave).</p> <p>Voortzetten Domotica.</p>
<p>Eenduidige communicatie vanuit corporatie</p>		<p>Deels aan tegemoet gekomen</p>	<p>Verder opzet corporate communicatie, aantrekken communicatiedeskundige</p>
<p>Rekening houden met woonruimte voor gehandicapten bij nieuwbouw</p>	<p>In prestatieafspraken 2007: alle nieuw te bouwen woningen van de IJWBV zijn aanpasbaar en levensloopbestendig.</p> <p>In prestatieafspraken 2007: Bij wijkvernieuwing richt de IJWBV zich op het toegankelijk maken van de sociale huurwoningen. Alle sociale huurflats worden voorzien van een lift.</p>	<p>Bouw Fokuswoningen.</p> <p>Wijkvernieuwing beperkt vormgegeven, liftplan daarom ook deels uitgevoerd.</p>	
<p>Bouw wijkcentrum/ activiteitenruimte/ ontmoetingsplek</p>	<p>In prestatieafspraken 2007: De IJWBV levert haar bijdrage aan de totstandkoming van de eerste woonservicezone door de woningen waar mogelijk geschikt en toegankelijk te maken en algemene ruimten beschikbaar te stellen voor ontmoeting en dienstverlening.</p>	<p>Wordt gerealiseerd in IJsselveld Oost , hierbij bouw Multifunctioneel centrum. In IJsselveld Oost betreft het een tijdelijke oplossing.</p>	

Intensivering samenwerking zorg/welzijn		Geldt voor de IJSW	
Speciale toewijzing sociale woningen buiten de woningkrant om	In prestatieafspraken 2007: De IJWBV kan aan de gemeente kandidaten voordragen voor toewijzing buiten de woningkrant om.	Gebeurt niet in de praktijk, wordt opgelost door gericht te adverteren (alleen in IJsselstein).	

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is	De corporatie omschrijft dat niet voor elk prestatiedoel een norm is afgesproken. Voor de financiële normen geldt het treasurystatuur.	Eigen missie, visie op nieuwbouw, kwaliteit, sociale pijler en marktpositie. Tevens heeft een zevaluatie plaatsgevonden en is de informatievoorziening aan de Raad onderzoek van discussie geweest. De raad heeft gedragscodes en kent een evenwichtige samenstelling inzake deskundigheid. Er is een profielschets, bestuursreglement, toezichtskader, procedure beoordeling, en reglement.
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen	De RvC heeft zich geconformeerd aan de Governance Code.	RvC heeft gebrainstormd over risico's, hierbij ook de nulmeting van Deloitte betrokken
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders		
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		



IJsselsteinse Woningbouwvereniging
Zomerdijk 14
Postbus 72
3400 AB IJsselstein
Telefoon (030) 68 60500
Fax (030) 68 82872

Raeflex
T.a.v. mevrouw drs. W. de Water
Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT

Betreeft: Reactie visitatierapport
Datum: 8 januari 2009
Kenmerk: HvdH-eb/09-001

Geachte mevrouw De Water,

In november verscheen het Visitatierapport over de IJsselsteinse Woningbouwvereniging. De maanden ervoor is intensief gewerkt aan het opstellen van een zelfevaluatie. Een proces dat door de betrokkenen als boeiend en confronterend is ervaren. In september volgde een serie gesprekken door de visitatiecommissie met stakeholders, toezichthouders, bestuurders en medewerkers. Dat laatste is in onze ogen een van de belangrijkste onderdelen van de visitatie geweest.

Juist in onze eigen lokale omgeving geven wij, samen met tal van partners, volop invulling aan ons maatschappelijk ondernemerschap. Dat wordt uit deze visitatie en de resultaten ook duidelijk. Maar visitatie kan ook worden gebruikt om input te krijgen voor nieuwe beleidsplannen. Wij zitten nu in de fase tussen twee bedrijfsplanperiodes. Wij rekenen er op dat het Visitatierapport - en de daaraan voorafgaande zelfevaluatie - een belangrijke bijdrage kan leveren aan het opstellen van een nieuw evenwichtig bedrijfsplan.

Tijdens het opstellen van de zelfevaluatie is het motief 'leren' aan de orde geweest. Daarbij hebben wij open naar de positieve maar ook naar de minder positieve aspecten van onze corporatie gekeken. Wij hebben heel bewust in de spiegel gekeken.

Met het oordeel van de commissie die de visitatie heeft uitgevoerd zijn wij content. Zij gaven ons het eindcijfer zeven (ruim voldoende). Op het onderdeel Governance scoren wij goed, op het onderdeel presteren naar vermogen blijft het oordeel steken op een voldoende en op de andere onderdelen scoorden wij ruim voldoende.

Tijdens de zelfevaluatie hebben we geconstateerd dat wij op het gebied van communicatie zeker winst kunnen behalen. Uit de KWH-meting blijkt dat wij op het gebied van klantcommunicatie goed scoren, de corporate communicatie en het - gestructureerde - contact met onze stakeholders kan verbeterd worden. Dat is ook bevestigd in het Visitatierapport.

Internet: www.ijwbv.nl E-mail: info@ijwbv.nl Rabobank 15.92.05.050 K.v.K. Utrecht 30039004
De IJsselsteinse Woningbouwvereniging is lid van KWH

KWH



Inmiddels heeft de corporatie een Communicatieadviseur aangetrokken die als spin in het web de communicatie van de corporatie gaat stroomlijnen en verbeteren.

De score op het onderdeel presteren naar vermogen vinden wij teleurstellend. Maar we vinden voldoende aanknopingspunten in de rapportage die dat oordeel nuanceren. Daarom hebben wij er alle vertrouwen in dat wij bij de volgende visitatie op dit punt aanmerkelijk beter zullen scoren. De commissie constateert dat de 'gedegen (integrale) visie op de opgave in het werkgebied... deels afwijkt van de visie van de gemeente'. Met betrekking tot nieuwbouw blijven wij volgens de commissie achter: 'hoewel het niet slagen van de corporatie grotendeels verwijtbaar is aan externe factoren'. Hetzelfde zeggen de stakeholders die aangeven 'begrip te hebben voor het spanningsveld tussen de maatschappelijke opgave van de corporatie en de beperkte bouwmogelijkheden'. Dat geldt ook voor de inspanningen om de kwaliteit van het bezit op orde te brengen. Die hebben lang op zich laten wachten. Door de stakeholders wordt 'de relatie tussen de gemeente en corporatie' als oorzaak aangemerkt.

Inmiddels kunnen we constateren dat, hoewel de visies niet gelijk lopen, de verstandhouding tussen gemeente en corporatie aanmerkelijk verbeterd is. De gemeente heeft eind **2008** een Woonvisie vastgesteld en dat betekent, dat wij als corporatie daadwerkelijk aan de slag kunnen. Zo worden er in de wijk IJsselveld-Oost de komende jaren 700 woningen levensloopbestendig gemaakt. In diezelfde wijk worden in de eerste fase die op stapel staat, twee keer vijftig nieuwe woningen gebouwd. Aan de Vicarielaan is ook een begin gemaakt met de vernieuwing, daar maken verouderde woningen plaats voor nieuwbouw, bij elkaar zo'n 54 woningen. Al met al wordt in de komende jaren meer dan 20% van ons woningbezit aangepast. Een ambitieuze doelstelling, maar wel een waarvoor wij de afgelopen jaren de basis hebben gelegd.

Daarnaast zijn er verschillende nieuwbouwplannen in ontwikkeling, zoals aan de Floridalaan en aan de Oranje Nassaukade. De vernieuwingsstroom zal voor onze corporatie voorlopig nog niet stilvallen.

Langs deze weg bedanken wij de vertegenwoordigers van onze stakeholders die de moeite hebben genomen gehoor te geven aan de uitnodiging van de visitatiecommissie om geïnterviewd te worden. Die bereidheid betekent voor ons dat het resultaat des te vruchtbaarder is. De visitatiecommissie bedanken wij voor hun inspanningen en uitstekende werk.

Met vriendelijke groet,
IJSELSTEINSE WONINGBOUWVERENIGING



H.T.J. van den Heiligenberg
Directeur-bestuurder