



Wonen Midden-Delfland

Visitatierapport



Utrecht, december 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
De heer ir. P. van Waning
De heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris)

Voorwoord

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

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

Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

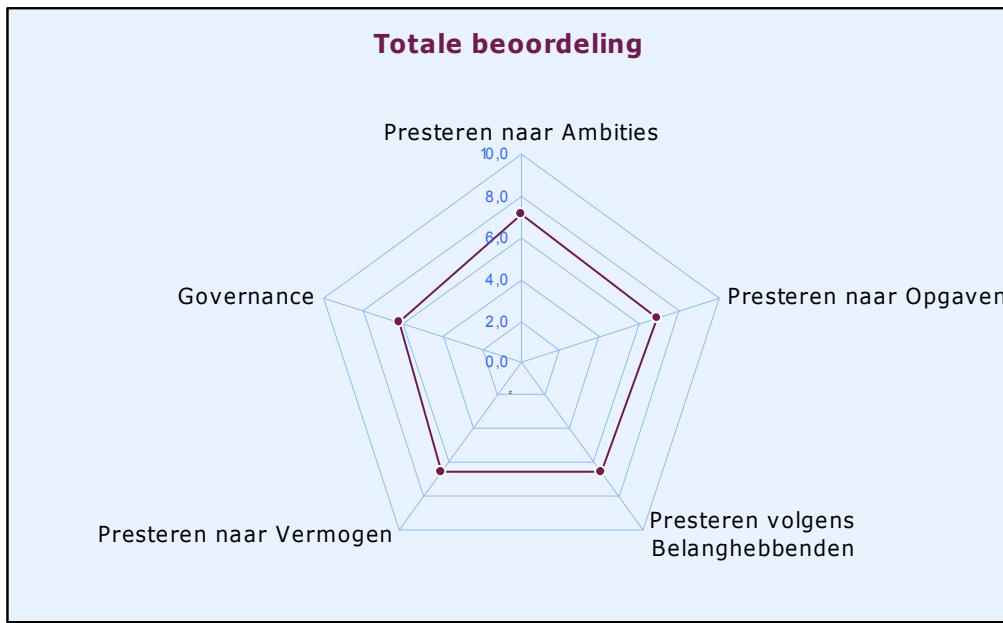
Samenvatting

In februari 2011 heeft Wonen Midden-Delfland te Maasland opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen juni en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 september 2011.

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

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

Wonen Midden-Delfland wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,6.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,1
Presteren naar Opgaven	6,8
Presteren volgens Belanghebbenden	6,5
Presteren naar Vermogen	6,5
Governance	6,2
Gemiddelde score	6,6

Wonen Midden-Delfland is voortgekomen uit Woningstichting Sint Willibrordus en de Algemene Woningstichting Maasland, opgericht in respectievelijk 1919 en 1969. Per 1 januari 2010 zijn beide corporaties gefuseerd. In de voorafgaande jaren was er sprake van een informele samenwerking op diverse punten. De commissie komt tot de conclusie dat de fusie van Wonen Midden-Delfland een stabiele corporatie heeft doen ontstaan. Op de onderdelen 'presteren naar ambities', 'presteren naar opgaven' en 'presteren volgens belanghebbenden' scoort Wonen Midden-Delfland ruim voldoende. Daarbij valt op dat het prestatieveld 'huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen' zowel door de commissie als de belanghebbenden als goed worden gewaardeerd en daarmee een 8 scoort. Het prestatieveld 'kwaliteit van de woningen en het woningbeheer' is echter een aandachtspunt. Er ligt een uitdaging voor de corporatie om de komende jaren een effectiever antwoord te ontwikkelen voor de lokale vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen en de daarvoor noodzakelijke doorstroming.

De commissie constateert dat de corporatie aan het professionaliseren en verzakelijken is. De belanghebbenden zien dit ook en waarderen deze verzakelijking soms wel en soms minder. De gemeente bijvoorbeeld vindt de verzakelijking een goede zaak, terwijl de huurders vinden dat de corporatie verder af is komen te staan van de klanten. De commissie constateert dat de corporatie op de goede weg is, maar dat er mogelijkheden voor verdere verbetering zijn. Zo mist de commissie bij de ambities en de opgaven concrete prestatiecriteria, waar in de trimesterrapportages en de jaarrapportage op kan worden gestuurd.

Verder mist de commissie een visie op de gewenste ontwikkeling van de kernen, een daarop geënt strategisch voorraadbeleid met een heldere verkoopstrategie en daarvan afgeleide leefbaarheidsdoelstellingen. Deze zouden de professionalisering van Wonen Midden-Delfland verder kunnen versterken. Het 'presteren naar vermogen' en de 'governance' beoordeelt de commissie als voldoende. Ook hier is verdere professionalisering mogelijk volgens de commissie. Zij constateert dat Wonen Midden-Delfland op deze terreinen al stappen aan het zetten is. Deze zijn echter van recente datum, zodat ze nog niet heel sterk mee klinken in het oordeel van de commissie.

Presteren naar Ambities

Het Presteren naar Ambities waardeert de commissie gemiddeld als ruim voldoende met een 7,1.

Wonen Midden-Delfland presteert ruim voldoende als het gaat om het huisvesten van de primaire doelgroep. De commissie waardeert dit met een 7. De corporatie heeft ruim voldoende betaalbare woningen in de voorraad en de corporatie heeft diverse projecten ontwikkeld om de beschikbaarheid op peil te houden en tegemoet te komen aan veranderende marktwensen, bijvoorbeeld van starters en ouderen. De kwaliteit van woningen is gemiddeld voldoende al ligt er wel een opgave voor het oudere deel van de voorraad. Het woningbeheer is eveneens voldoende. De commissie waardeert de prestaties van de corporatie op dit prestatieveld met een 6,5. Met betrekking tot het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen vindt de commissie dat de corporatie goed presteert. Wonen Midden-Delfland is actief geweest met het ontwikkelen van projecten voor mensen met beperkingen en ouderen. De commissie waardeert dit met een 8. Op het prestatieveld (des)investeren in vastgoed beoordeelt de commissie de prestaties van Wonen Midden-Delfland met een ruim voldoende (een 7). De corporatie heeft ruim voldoende nieuwbouw gerealiseerd in relatie tot haar ambities. De prestaties met betrekking tot het vernieuwen van wijken en buurten beoordeelt de commissie als ruim voldoende. De corporatie is actief op het gebied van leefbaarheid en zet met maatschappelijk vastgoed in op het vitaal houden van de drie kernen. De commissie waardeert dit met een 7.

Presteren naar Opgaven

Het Presteren naar Opgaven waardeert de commissie gemiddeld als ruim voldoende met een 6,8.

Op het prestatieveld 'huisvesting van de primaire doelgroep' komt Wonen Midden-Delfland met haar prestaties voldoende tegemoet aan de met de gemeente en de regio overeengekomen opgaven. De commissie waardeert dit met een 6. De passende toewijzing is ruim voldoende. De corporatie heeft diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en blijft ook de komende jaren woningen bouwen om tegemoet te komen aan de grote vraag. Op het prestatieveld 'kwaliteit woningen en woningbeheer' constateert de commissie dat de corporatie tegemoet komt aan de afspraken die lokaal zijn gemaakt. Er zijn echter geen afspraken gemaakt over de energieprestaties van de woningvoorraad van Wonen Midden-Delfland. De corporatie heeft ook geen eigen doelen geformuleerd op dit punt, terwijl de branche organisatie Aedes waar zij lid van is dit op landelijke niveau wel heeft gedaan en dit als speerpunt van beleid heeft benoemd. Energiekosten zullen in de visie van Aedes een steeds groter deel van de woonlasten gaan bedragen.

De woningen van Wonen Midden-Delfland zijn pas in 2010 voorzien van een energielabel en in 2011 wordt een plan van aanpak gemaakt om de energieprestaties van de voorraad te verbeteren. De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6. Op het prestatieveld 'huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen' echter presteert de corporatie goed en geeft de commissie een 8. Vooral op het gebied van senioren en mensen met beperkingen is Wonen Midden-Delfland zeer actief geweest. Het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' beoordeelt de commissie met een 7. In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal concrete nieuwbouwprojecten die de corporatie ook heeft gerealiseerd. De afspraken met de gemeente op het prestatieveld 'kwaliteit van wijken en buurten' is Wonen Midden-Delfland nagekomen. De commissie waardeert dit met een 7. Ten slotte is in de prestatieafspraken nog een aantal 'overige prestaties' opgenomen, die de corporatie netjes heeft uitgevoerd. De commissie waardeert deze prestaties met een 7.

Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort Wonen Midden-Delfland een 6,5 volgens de belanghebbenden.

De zorg- en welzijnbelanghebbenden geven met een 8 het hoogste cijfer. Hun blik beperkt zich tot het prestatieveld 'huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen'. De overige belanghebbenden bevestigen dit relatief hoge cijfer van de zorg- en welzijnbelanghebbenden op dit prestatieveld. De huurdersverenigingen zijn over de hele linie een stuk kritischer en beoordelen de prestaties van Wonen Midden-Delfland gemiddeld met een 6. Hierbij valt op dat er soms een groot onderscheid gemaakt wordt tussen de situatie voor en na de fusie. Het oordeel na de fusie pakt soms ronduit zeer negatief uit. De gemeente zit tussen beide eerder genoemde belanghebbenden in met een gemiddeld oordeel van 6,8.

Presteren naar Vermogen

Het Presteren naar Vermogen waardeert de commissie gemiddeld als voldoende met een 6,5.

De commissie beoordeelt het onderdeel 'financiële continuïteit' met een 6,8. De vermogenspositie is volgens het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) voldoende en de andere indicatoren bevestigen dit beeld. Het kredietwaardigheid oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) was de hele periode positief. De rentedekkingsgraad lag de hele periode boven de ondergrens van 1,3. Het directe rendement was met 6,5 procent hoger dan de beoogde 6 procent. De commissie constateert dat de 'loan-to-value' op basis van bedrijfswaarde in 2010 met 72,5 procent onder de eigen grens van maximaal 75 procent lag. Het WSW hanteert een maximale grens voor de loan-to-value van 50 procent. Deze is op basis van de WOZ-waarde. Aan die eis voldoet de corporatie ruimschoots.

De commissie beoordeelt het 'financieel beheer' van de corporatie met een 6,5. De corporatie heeft haar financiële planning- en control cyclus (ruim) voldoende op orde. De corporatie heeft een transparante vertaling gemaakt van de ambities en opgaven in meerjarenramingen van vijf jaar. Basis hiervoor vormt het (voorlopige) strategisch voorraad beleidsplan. Het strategisch voorraad beleid (SVB) is nog niet sterk ontwikkeld.

Een verbeterpunt in het rapportagesysteem is het toevoegen van de gekozen referentiewaarden en een toelichting op eventuele afwijkingen van de referentiewaarden. De verschillende ontwikkelscenario's zijn in grote lijnen onderzocht in het financieel sturingskader van de corporatie.

De 'doelmatigheid' van Wonen Midden-Delfland beoordeelt de commissie met een 8. De bedrijfslasten per verhuureenheid liggen onder het gemiddelde van de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde. De bedrijfslasten zijn de afgelopen vier jaar procentueel met 1,1 procent gedaald, ondanks een tijdelijke piek in 2009 als gevolg van de fusie. Dit is substantieel beter dan het gemiddelde van de sector, waar sprake is van een stijging van de bedrijfslasten met bijna 10 procent en het gemiddelde van de referentiecorporaties waar de bedrijfslasten in de periode 2007 tot en met 2010 ruim 14 procent gestegen zijn.

De commissie waardeert de vermogensinzet van Wonen Midden-Delfland met een 5,7. Dit cijfer valt lager uit omdat Wonen Midden-Delfland weinig visie ontwikkelt op de inzet van haar vermogen en het beoogde maatschappelijke rendement. Met betrekking tot het onderzoeken van de mogelijkheden om het vermogen te verruimen, valt de commissie op dat alleen is gekeken naar de verkoop van bestaande woningen. De verkoopstrategie is nog weinig ontwikkeld. Ten slotte constateert de commissie dat de corporatie vooral stuur op haalbaar maken van projecten en nauwelijks op waardeontwikkeling op langere termijn. Er zijn geen interne rendementeisen voor verschillende typen vastgoed. De corporatie hanteert een algemene rendementdoelstelling.

Governance

Het onderdeel Governance waardeert de commissie gemiddeld als voldoende met een 6,2.

Het onderdeel 'besturing' van de corporatie beoordeelt de commissie met een 6,5. De planning- en controlecyclus functioneert voldoende tot ruim voldoende. De corporatie werkt met heldere trimesterrapportages en een duidelijk jaarverslag. Een verbeterpunt is het beoordelen van de prestaties tegen vooraf gedefinieerde prestatiecriteria, en een adequate toelichting van het waarom van eventuele afwijkingen. De beoordeling vindt nu nog vooral plaats op basis van de te constateren trend ten opzichte van voorgaande trimesters. Zodoende is nog onvoldoende duidelijk of datgene wat is gepresteerd ook voldoet aan de eigen ambities en de opgaven voor de toekomst.

Het onderdeel 'intern toezicht' beoordeelt de commissie met een 6. De commissie vindt dat het intern toezicht op de meeste punten ruim voldoende presteert. Op een aantal belangrijke punten zijn volgens de commissie echter verbeteringen nodig en daarom valt het eindoordeel lager uit. Zoals al eerder gesteld, vindt de commissie dat de ambities en doelen onvoldoende SMART zijn vastgelegd. Het strategische voorraad beleid is nog onvoldoende doordacht. De trimesterrapportages en het jaarverslag gaan onvoldoende in op de vraag of de prestaties ook voldoen aan de opgaven en ambities. Om die reden vindt de commissie het toetsingskader van de raad geen ruime voldoende, maar een voldoende waard. De corporatie past op de meeste punten de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt. Op een aantal punten constateert de commissie afwijkingen die niet worden toegelicht. De commissie noemt de overschrijding van de maximale zittingsduur van twaalf jaar voor leden van de raad van commissarissen en het niet publiceren van de beloning van de directeurbestuurder in het jaarverslag.

Tevens het ontbreken van uitleg over de afwijkingen van de beloning van de directeur-bestuurder ten opzichte van de Adviesregeling Izeboud.

De 'externe legitimatie' beoordeelt de commissie met een 6. De commissie vindt dat Wonen Midden-Delfland goed luistert naar wat de belanghebbenden van hen verwachten. Er is geen sprake van een jaarlijks georganiseerde dialoog met alle belanghebbenden, waarbij de verschillende belanghebbenden op elkaar en op de corporatie kunnen reageren. De corporatie heeft geen belanghebbendenregister.

Recensie

Wonen Midden-Delfland is een kleine, laagdrempelige plattelandscorporatie in de regio Haaglanden. Het werkgebied is te omschrijven als een oase van rust, middenin een druk, stedelijk gebied. De opgaven zijn stevig. De commissie noemt hier de toenemende vergrijzing en de grote vraag op de woningmarkt, waardoor starters moeilijk aan een woning komen. Maar ook de beperkte uitbreidingsmogelijkheden, de druk op de voorzieningen in de kernen en de noodzaak om de woningvoorraad uit te breiden en aan te passen aan de wensen van de veranderende bevolking. Dergelijke opgaven vragen om een professionele corporatie met een heldere visie hoe deze opgaven aan te pakken. Wonen Midden-Delfland is in 2010 ontstaan als gevolg van een fusie tussen twee kleinere woningcorporaties. De genoemde opgaven en de noodzaak tot professionalisering waren hierbij belangrijke drijfveren.

Wonen Midden-Delfland is vooral een 'doe' corporatie. Ze luistert goed naar de omgeving, waarin zij stevig geworteld is en speelt in op concrete vragen die belanghebbenden uit de gemeente Midden-Delfland bij haar neer leggen. Een integrale visie ontwikkelen op de aanpak van de opgaven in de drie kernen waar de corporatie werkzaam is, is een uitdaging voor een corporatie die gewend is om vooral te 'doen'. De corporatie gaat die uitdaging wel aan. In regionaal verband zou Wonen Midden-Delfland meer kunnen opkomen voor de belangen van de eigen woningzoekenden, die in de drie kernen van de gemeente moeilijk aan een woning kunnen komen.

De corporatie is transparant, open, communicatief en interactief. In de periode tot de fusie stonden de voorgangers zeer dicht bij de klanten. Ze waren zeer goed lokaal geworteld. Bij de fusie is gekozen voor een zekere verzakelijking. De huurdersverenigingen ervaren hierdoor meer afstand dan voorheen. Desondanks is er sprake van een laagdrempelige, klantgerichte en toegankelijke corporatie.

De corporatie is voldoende 'in control'. Het intern toezicht functioneert voldoende. De verbetermogelijkheden liggen vooral op het terrein van het ontwikkelen van een heldere visie op een samenhangende aanpak van de opgaven. De naleving van de Governancecode kan op een aantal punten duidelijk scherper.

Wonen Midden-Delfland is een nuchtere en sobere woningcorporatie. Ze is kostenbewust en opereert efficiënt en doelmatig. Omdat de visie op aanpak van de opgaven in ontwikkeling is, is nog onvoldoende duidelijk wat de financiële situatie de komende jaren zal zijn. Er zijn verschillende theoretische ontwikkelingsscenario's in beeld gebracht, waarvan de consequenties de komende periode meer in detail zullen moeten worden uitgewerkt.

Wonen Midden-Delfland is wat de commissie betreft op de goede weg. Er ligt een uitdaging voor de corporatie om de opgaven effectief aan te kunnen pakken. De corporatie is zich hier volgens de commissie voldoende van bewust en onderneemt stappen om te komen tot een heldere visie en aanpak.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	13
1 Wonen Midden-Delfland en het werkgebied	15
1.1 De visitatie	15
1.2 Wonen Midden-Delfland	15
1.3 Het werkgebied	16
1.4 Leeswijzer	16
2 Presteren naar Ambities	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	18
2.3 Conclusies en motivatie	19
3 Presteren naar Opgaven	25
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	25
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	26
3.3 Conclusies en motivatie	26
4 Presteren volgens Belanghebbenden	31
4.1 De belanghebbenden van Wonen Midden-Delfland	31
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	32
4.3 Conclusies en motivatie	32
5 Presteren naar Vermogen	35
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	35
5.2 Conclusies en motivatie	35
6 Governance	41
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	41
6.2 Conclusies en motivatie	41
7 Integrale scorekaart	45
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	47
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	51
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	59
Bijlage 4 Definities	61
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	65

1 Wonen Midden-Delfland en het werkgebied

1.1 De visitatie

In februari 2011 heeft Wonen Midden-Delfland te Maasland opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen juni en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 september 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter), de heer ir. P. van Waning en de heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Uiteraard wil de corporatie zich houden aan de afspraak met de sector om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. Daarnaast is woningcorporatie Wonen Midden-Delfland nieuwsgierig wat de stakeholders van de corporatie vinden, twee jaar na de fusie.

De visitatie betreft de periode 2007-2010. Omdat de corporaties al voor de fusie (sinds 2006) nauw samenwerkten, is een goede beoordeling mogelijk. Er zijn verschillen tussen de periode voor en na de fusie. Voor zover die verschillen relevant zijn, worden ze beschreven in het rapport.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Wonen Midden-Delfland

Wonen Midden-Delfland is voortgekomen uit Woningstichting Sint Willibrordus en de Algemene Woningstichting Maasland, opgericht in respectievelijk 1919 en 1969. Per 1 januari 2010 zijn beide corporaties gefuseerd. In de voorafgaande jaren was er sprake van een informele samenwerking op diverse punten. Wonen Midden-Delfland is werkzaam in de gemeente Midden-Delfland. Een kleine gemeente met 18.154 inwoners per 31 december 2010. In de gemeente Midden-Delfland zijn geen andere corporaties actief. Er wordt samengewerkt met andere corporaties in de regionale klachtencommissie en in Haaglanden verband. Wonen Midden-Delfland is lid van de Sociale Verhuurders Haaglanden. Daarin vindt woningtoewijzing en beleidsafstemming plaats.

De gemeente Midden-Delfland bestaat uit drie kernen. Den Hoorn met 7.062 inwoners, Schipluiden met 4.572 inwoners en Maasland met 6.520 inwoners. In Den Hoorn heeft Wonen Midden-Delfland 549 woningen, in Schipluiden 343 en in Maasland 742. In totaal 1.634 woningen.

Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Midden-Delfland, de huurdersverenigingen Maasland en Schiphoorn, Stichting Welzijn Midden-Delfland, Stichting Woondroom Schipluiden en Stichting Wooninitiatief Midden-Delfland.

Bij Wonen Midden-Delfland werken vijftien medewerkers, in totaal 12,8 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig bestuur. Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan twee leden namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Wonen Midden-Delfland is werkzaam in de gemeente Midden-Delfland in de provincie Zuid-Holland. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied, met dichtbij de grote steden Den Haag en Rotterdam. De woningmarkt in dit gebied is behoorlijk gespannen. De vraag naar (huur)woningen is vele malen groter dan het aanbod. De woningmarkt in Midden-Delfland bestaat voor 23 procent uit huurwoningen en 77 procent uit koopwoningen. Het bezit van Wonen Midden-Delfland bestaat voor ruim de helft uit eengezinswoningen, 22 procent gestapelde bouw zonder lift en 27 procent flats met een lift. Ruim de helft van de voorraad dateert van na 1980.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 8 in, dat wil zeggen 'corporaties met relatief jong bezit'. Wanneer Wonen Midden-Delfland wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn vijftien corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Wonen Midden-Delfland in relatie tot de ambities. De commissie constateert dat de fusiepartners Woningstichting Sint Willibrordus en de Algemene Woningstichting Maasland in de jaren voorafgaand aan de fusie in jaarwerkplannen en jaarverslagen (2007, 2008, 2009) een sterk vergelijkbare opzet hebben gekozen. De ambities en volkshuisvestingsvisie komen sterk overeen. Geactualiseerde ondernemingsplannen of beleidsplannen over deze periode zijn er niet. De ambities zijn echter in de jaarwerkplannen op operationeel en tactisch niveau vertaald naar doelstellingen en concrete projecten en activiteiten in de kernen waar beide corporaties actief waren. De ambities uit het fusiedocument van 2009 sluiten nauw aan op de jaarwerkplannen van de jaren ervoor. De commissie constateert geen grote beleidsverschillen tussen de rechtsvoorgangers en de fusiecorporatie.

2.1 Missie en ambities

Wonen Midden-Delfland heeft de volgende missie verwoord in haar fusiedocument (voortbordurend op de missies in de jaarplannen van de twee rechtsvoorgangers).

'Wij willen:

- in onze kernen verankerd, zichtbaar en herkenbaar zijn;
- ons primair inzetten voor:
 - de mensen die op ons aangewezen zijn;
 - prima woningen;
 - een goed leefklimaat;
- de menselijke maat hoog in het vaandel hebben;
- doen wat we moeten doen.'

Wonen Midden-Delfland omschrijft haar functie in de samenleving als volgt:

- 'Wonen Midden-Delfland is een sociaal maatschappelijke ondernemer met een duidelijke vangnetfunctie en een sociale missie en de belangrijkste verhuurder in de kernen waarin zij actief is.
- Vanuit een prominente volkshuisvestelijke rol hebben wij een sterke rol in de gemeente/onze kernen te vervullen op het terrein van leefbaarheid, woongerelateerde diensten, van aankoop, verkoop en ontwikkeling.
- Wij zijn zichtbaar als klantgerichte ondernemende organisatie die zonder al te veel gedoe dat doet waar behoefte aan is in onze maatschappij.
- Wij werken daartoe actief samen met onze klanten en samenwerkingspartners.
- We zijn transparant over onze inzet en onze keuzes.'

Meer dan voorheen het geval was, wil Wonen Midden-Delfland de voortrekkersrol oppakken. Zij omschrijft dat als volgt:

'Bij het nemen van de rol gaat het voor ons om:

- het komen met ideeën en voorstellen;
- nemen van initiatieven;
- zichtbaar maken wat Wonen Midden-Delfland vindt en wil;

- alert en actief zijn;
- de regisseur zijn.

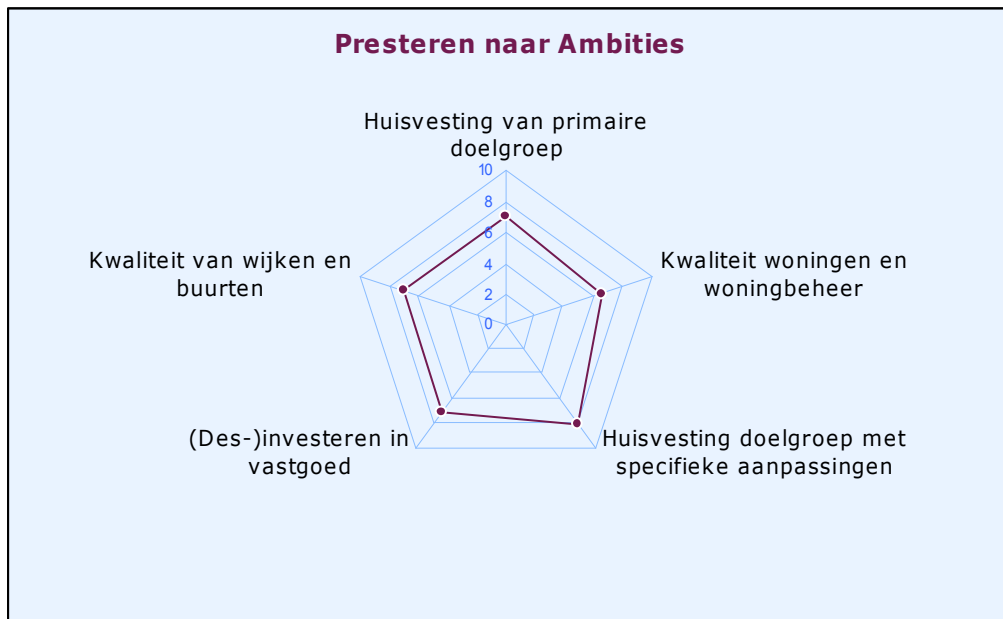
Deze rol kan aan de orde zijn bij:

- leefbaarheid in onze kernen;
- woongerelateerde diensten (zie bijvoorbeeld de zorg);
- nieuwbouw en de relatie met de Gemeente en de partners van Wonen Midden-Delfland.

Als stevig lokaal verankerde maatschappelijk ondernemer bieden wij dus van jong tot oud een goede woning in een veilige, schone en aantrekkelijke buurt. Een woning en buurt dus, waar mensen zich echt thuis voelen. Daarbij hebben we bijzondere aandacht voor die mensen die onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht in hun woonbehoefte te voorzien.'

De ambities zoals door Wonen Midden-Delfland vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,1

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7.

Woningstichting Sint Willibrordus en de Algemene Woningstichting Maasland (de rechtsvoorgangers van Wonen Midden-Delfland) hebben hun ambities omschreven in jaarwerkplannen van beide corporaties van 2007 tot en met 2009. De ambities zijn verwoord in activiteiten en projecten die beide corporaties gaan doen en soms in de wijze waarop ze die willen vormgeven. Beide corporaties hebben verder elk een beleidsplan van 2009-2014, die nagenoeg identiek zijn en feitelijk de opmaat vormen naar de juridische fusie per 1 januari 2010 tot Wonen Midden-Delfland. De missie, visie en ambities van Wonen Midden-Delfland komen zeer overeen met die uit de genoemde beleidsplannen van 2009-2014. Uit de gesprekken met de corporatie en de belanghouders, uit de zelfevaluatie en uit de jaarverslagen heeft de commissie zich een goed beeld kunnen vormen van de prestaties van de corporatie(s). In dit rapport wordt dan ook gesproken over de prestaties van Wonen Midden-Delfland, waar ook de prestaties van de twee rechtsvoorgangers zijn bedoeld.

De commissie heeft bij de beoordeling van de ambities van de corporatie, deze 'toe gedeeld' aan de prestatievelen uit de visitatiemethodiek. De commissie constateert overigens dat de ambities niet erg SMART zijn geformuleerd, wat het lastig maakt de geleverde prestaties tegen de vooraf bepaalde ambities af te zetten.

Wonen Midden-Delfland presteert ruim voldoende als het gaat om het huisvesten van de primaire doelgroep. De corporatie heeft ruim voldoende betaalbare woningen in de voorraad en de corporatie heeft diverse projecten ontwikkeld om de beschikbaarheid op peil te houden en tegemoet te komen aan veranderende marktwensen, bijvoorbeeld van starters.

De kwaliteit van woningen is gemiddeld voldoende al ligt er wel een opgave voor het oudere deel van de voorraad. Het woningbeheer is eveneens voldoende.

Met betrekking tot het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen vindt de commissie dat de corporatie goed presteert. Wonen Midden-Delfland is actief geweest met het ontwikkelen van projecten voor mensen met beperkingen en ouderen.

Op het prestatieveld (des)investeren in vastgoed beoordeelt de commissie de prestaties van Wonen Midden-Delfland met een ruim voldoende.

De prestaties met betrekking tot het vernieuwen van wijken en buurten beoordeelt de commissie als ruim voldoende. De corporatie is actief op het gebied van leefbaarheid en zet met maatschappelijk vastgoed in op het vitaal houden van de drie kernen.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Het bezit van Wonen Midden-Delfland bestaat uit 1.634 woningen. Hiervan voldoet 85 procent aan de kwalificatie 'betaalbaar' volgens de regels van de rijksoverheid.

In totaal wordt bijna 98 procent van de voorraad verhuurd onder de huurtoeslaggrenzen. In de prestatieafspraken met de gemeente is geen streefaantal vastgesteld met betrekking tot de omvang van de voorraad voor de primaire doelgroep. In de toewijzing sluit Wonen Midden-Delfland aan bij de criteria die er binnen Haaglanden gebruikt worden.

Tabel: Totaal toewijzingen 2006-2009 in %

Type toewijzingen	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wet Huurtoeslag	60,4	61,9	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wet Huurtoeslag	39,6	38,1	27,5
Passend	85,3	91,3	90,2
Te duur	13,8	6,6	5,9
Te goedkoop	0,8	2,1	3,8

Bron: CiP 2010

In de periode 2006-2009, heeft Wonen Midden-Delfland relatief minder woningen toegewezen binnen de inkomensgrenzen van de Huurtoeslag wet dan de referentie en het landelijke gemiddelde. De corporatie wijst relatief minder 'passend' toe en relatief veel 'te duur'.

Het aantal projecten waarmee Wonen Midden-Delfland passende woningen beschikbaar maakt voor de doelgroep komt overeen met de ambities van de corporatie:

- Den Hoorn (2007): Multifunctionele accommodatie met zestien huurappartementen, waarvan ten minste twaalf in de sociale sector.
- Maasland (2007): Woonzorgcomplex met 83 appartementen voor senioren en twaalf plaatsen voor psychogeriatrische patiënten.
- Den Hoorn (2008): Centrumontwikkeling, deelgebied 2 waarbij twaalf huurappartementen zijn opgeleverd (grotendeels in de sociale sector).
- Den Hoorn (2008): Oplevering van twintig eengezinswoningen.
- Den Hoorn (2007): Centrumontwikkeling, oplevering van een gezondheidscentrum.
- Maasland (2007-2008): Oplevering van achttien sociale huurwoningen en achttien sociale koopwoningen.
- Schipluiden (2010): Oplevering van vijftien woningen, waarvan vijf voor starters en tien voor senioren.
- Schipluiden (gestart in 2011): Huisvesting van twaalf jongvolwassenen met een verstandelijke beperking in een woongroep bij het verzorgingstehuis.

De beleidsruimte voor het voeren van een eigen huurbeleid is met de invoering van het inflatievolgend huurbeleid door het rijk zeer beperkt geworden.

Bij de vaststelling van het strategisch voorraadbeleid heeft de corporatie er in 2005 voor gekozen om nieuwbouwwoningen te verhuren tegen de maximale redelijke huurprijs¹, en mutatiwoningen op te hogen naar minimaal 65-70 procent van de maximaal redelijke huurprijs.

¹ De huur van sociale huurwoningen wordt vastgesteld aan de hand van het puntenaantal van de woning volgens het woningwaarderingstelsel. Door het aantal punten van een woning te vermenigvuldigen met de prijs per punt, kun je de maximale huurprijs (maximaal redelijke huur genoemd) per maand uitrekenen.

In 2009 is dit opgetrokken naar 70 procent. In 2010 bedroeg de gemiddelde huurprijs op net geen 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs. In 2009, was dit 70,5 procent, in 2008 69,4 procent en in 2007 69,1 procent.

Bevorderen eigen woningbezit

Wonen Midden-Delfland heeft in deze periode alleen maar woningen verkocht indien dit nodig was om een project financieel haalbaar te maken en om de solvabiliteit op voldoende pijl te houden. Dit komt vooral door de aanhoudend hoge vraag in Midden-Delfland naar (huur)woningen en het relatief lage aantal sociale huurwoningen (23 procent). De verkoop van nieuwbouwwoningen heeft zich beperkt tot veertien woningen in 2008 in een woonzorgcomplex om dit financieel haalbaar te maken. Daarnaast zijn er bij mutatie incidenteel woningen verkocht in één complex. In de periode 2007 tot en met 2010 zijn dertig Koopgarantwoningen opgeleverd (achttien in 2008 en twaalf in 2009).

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

Woningkwaliteit

De commissie constateert dat de corporatie de afgelopen jaren kampte met personele problemen op onderhoudsterrein. De realisatie op het gebied van onderhoud lag structureel lager dan wat de corporatie volgens de begroting zelf van plan was te doen.

Wonen Midden-Delfland voert naar eigen zeggen een 'sober' onderhoudsbeleid. De besteding blijft bovendien achter bij de eigen begroting. Dit blijkt ondermeer uit de vergelijking tussen corporaties van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting CFV. De onderhoudskosten van Wonen Midden-Delfland liggen duidelijk lager dan het landelijk gemiddelde en de referentiecorporatie.

Tabel: Onderhoud in € per gewogen verhuureenheid 2009

Vorm van onderhoud	2007	2008	2009
Klachtenonderhoud	269	321	328
Mutatieonderhoud	219	334	260
Planmatig onderhoud	806	584	361
TOTAAL Wonen Midden-Delfland	1.294	1.238	948
<i>Landelijk gemiddelde</i>			<i>1.445</i>
<i>Gemiddelde referentiecorporaties</i>			<i>1.222</i>

Bron: CiP 2010

Het aantal reparatieverzoeken ligt rond het gemiddelde. Het sobere onderhoud leidt dus niet tot een bovengemiddeld aantal reparatieverzoeken.

Verbeteringen worden meestal bij mutatie aangebracht. Een inventarisatie door een externe partij heeft in 2009 een onderhoudsbegroting opgeleverd. Deze wordt als leidraad genomen bij de jaarlijkse update. Wonen Midden-Delfland heeft in de hele visitatieperiode geen investeringen gedaan in woningverbetering.

Huurders van de corporatie kunnen met hun klachten terecht bij een onafhankelijke regionale klachtencommissie. Uit de jaarverslagen blijkt dat niet of nauwelijks geschillen worden aangebracht bij de klachtencommissie.

Er is tot op heden geen sprake geweest van een klanttevredenheidsonderzoek. De Huurdersvereniging Schipluiden heeft in 2009 een eigen tevredenheidsenquête onder huurders gehouden. Ook de Huurdersvereniging Maasland heeft begin 2011 een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Deze resultaten zijn gebruikt voor verbetering van de dienstverlening. In het najaar van 2011 zal Wonen Midden-Delfland een eerste eigen klanttevredenheidsonderzoek en een onderzoek naar de telefonische bereikbaarheid laten uitvoeren volgens de KWH-normen. De ambitie is het KWH-huurlabel te halen.

Kwaliteit dienstverlening

Wonen Midden-Delfland had zich ook voorgenomen om de dienstverlening op maat verder vorm te geven, bijvoorbeeld door klantenpanels en marktonderzoek. Tot op heden heeft dit nog niet plaats gevonden. Wel is de telefooncentrale aangepast zodat klanten direct de betrokken medewerker aan de lijn krijgen. Zoals gezegd zal de telefonische bereikbaarheid in het najaar volgens KWH-normen worden onderzocht. Bewoners van Wonen Midden-Delfland kunnen een nieuwe keuken en/of badkamer aanvragen als deze achttien jaar oud zijn.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

De corporatie is zeer actief op het terrein van het bouwen voor de doelgroepen die specifieke aanpassingen of voorzieningen nodig hebben:

- woonzorgcomplex in Maasland met 78 senioren woningen, recreatiefaciliteiten, een activiteitscentrum, een dagopvang, een kantoorruimte voor de thuiszorg en het Wooninitiatief Midden-Delfland (WIMD) en ten slotte twaalf psychogeriatrische plaatsen voor zorginstelling Pieter van Foreest;
- complex met twaalf seniorenwoningen in Schipluiden, in combinatie met starterwoningen en vijf schoollokalen;
- twaalf zorgwoningen in aanbouw voor zelfstandig wonen onder begeleiding in Schipluiden voor mensen met een verstandelijke beperking;
- beschikbaar stellen van bestaande woningen (bij mutatie) in complex Schippershof voor de stichting Woondroom Schipluiden. Het betreft zelfstandig wonen onder begeleiding voor mensen met een vorm van autisme. In 2008 is gestart met vier woningen met één woning die als ontmoetingsplaats gebruikt wordt voor deze doelgroep. In 2010 zijn nog eens twee woningen in gebruik genomen.

In de periode 2007-2010 zijn bovendien tweehonderd woningaanpassingen gedaan, om bestaande woningen geschikt te maken voor mensen met (een) beperking(en).

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

De commissie constateert dat Wonen Midden-Delfland ruim voldoende presteert als het gaat om voornamelijk investeringen in vastgoed. Desinvestering heeft de afgelopen jaren niet plaatsgevonden.

Tabel: Gerealiseerde sloop en nieuwbouw 2007-2010

Jaar	Gerealiseerde nieuwbouw	Gerealiseerde sloop
2007	16	0
2008	95	0
2009	12	0
2010	27	0
TOTAAL	150	0

Bron: jaarverslagen

De productie van 150 woningen heeft geleid tot een uitbreiding van de voorraad met 123 huurwoningen van 2007 tot en met 2010. Dat is een uitbreiding met ruim 8 procent ten opzichte van 2007. Een groot deel van deze uitbreiding komt ten goede van de doelgroep senioren en mensen die aangepaste woningen nodig hebben. Daarnaast zijn ongeveer 30 nieuwbouw Koopgarant woningen gerealiseerd. In diezelfde periode heeft de corporatie geen enkele woning gesloopt. Op dit moment zijn er concrete herontwikkelingsplannen voor veertien woningen.

De komende jaren worden nog meer projecten gerealiseerd, waaraan de afgelopen jaren is voorbereid. Tot en met 2014 gaat het om 143 woningen en een aantal winkels. In de periode 2010-2020 wil de corporatie in totaal 250 woningen bouwen en 100 slopen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Leefbaarheid

De corporatie maakt deel uit van het zogenaamde Signaleringsoverleg in de gemeente Midden-Delfland. In dit overleg bespreken de gemeente, Politie, GGZ, de corporatie, aangevuld met andere disciplines maandelijks ongewenste of zorgwekkende situaties in de gemeente.

Daarnaast heeft Wonen Midden-Delfland geïnvesteerd in verlichting bij achterpaden. Ook de activiteiten van een woonconsulent leefbaarheid dragen bij aan een beter leefklimaat in de drie kernen. De corporatie heeft verder in voorkomende gevallen het mediation netwerk in Midden-Delfland ingeschakeld. Ten slotte levert de corporatie een financiële bijdrage aan het plaatsen van Automatische Externe Defibrillatoren (AED's) in de gemeente.

Vitale kernen

Hoewel Wonen Midden-Delfland geen expliciete ambities heeft geformuleerd op dit terrein, levert ze wel degelijk prestaties. Wonen Midden-Delfland zet zich in voor het handhaven van het voorzieningenniveau in de kernen door het realiseren van een gezondheidscentrum in Den Hoorn, een school in Schipluiden en winkels in Maasland.

Wonen Midden-Delfland heeft verder actief geparticipeerd in het opstellen van de gemeentelijke nota 'vitale dorpen'. Ten slotte realiseerde de corporatie een jongerencomplex in Schipluiden.

3 Presteren naar Opgaven

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

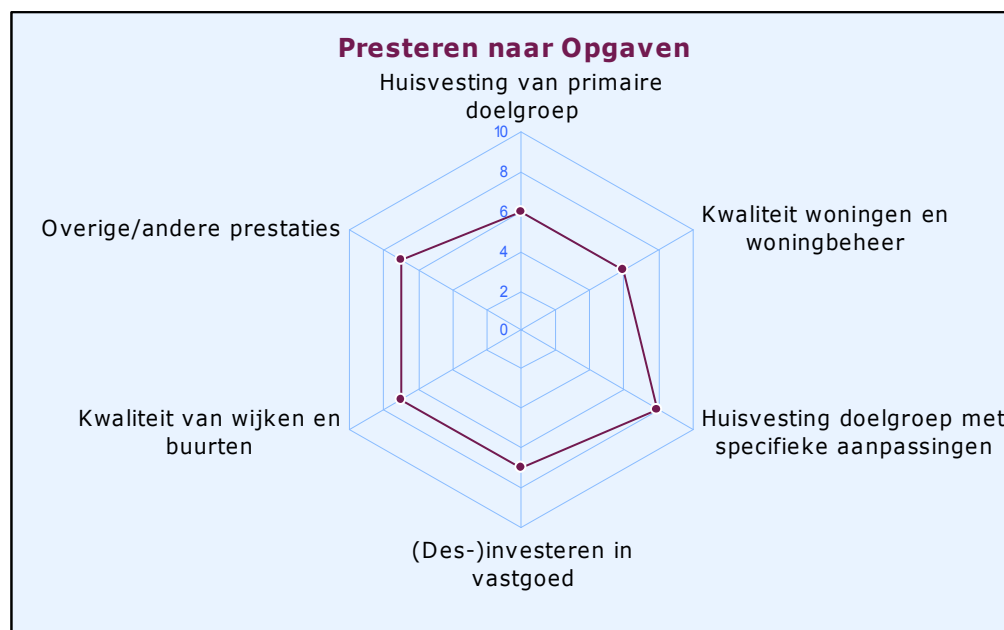
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Er zijn afspraken met de Regio Haaglanden over woningtoewijzing (aanbodmodel), woningbouw in algemene zin en sociale woningbouw in het bijzonder. Daarnaast heeft Wonen Midden-Delfland prestatieafspraken met de gemeente afgesloten voor de periode 2007-2010. Hierin zijn verschillende afspraken gemaakt, die overigens weinig SMART zijn geformuleerd. In de nieuwe prestatieafspraken die nu in de maak zijn, wordt dit punt verbeterd. Ten slotte heeft Wonen Midden-Delfland een samenwerkingsovereenkomst met de beide huurdersverenigingen, waarin de rechten en plichten op verschillende thema's zijn vastgelegd. De commissie constateert een grote overeenkomst tussen opgaven en eigen ambities van de corporatie.

De corporatie omschrijft de belangrijkste opgaven als volgt:

- Mensen uit de doelgroep moeten in Midden-Delfland binnen redelijke tijd een huis kunnen vinden. Hierbij moeten ze niet alleen aangewezen zijn op de omliggende gemeenten.
- De drie kernen moeten leefbaar blijven om te voorkomen dat sluipenderwijs een krimpscenario ontstaat. Dit kan door een gemêleerde bevolkingsopbouw en de aanwezigheid van voorzieningen (in het bijzonder winkels en zorg).
- Ondanks de financiële beperkingen die de sector opgelegd heeft gekregen moeten er aanvullingen op specifieke punten en vernieuwing van het bezit mogelijk zijn. Dus geen beheerscenario.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Overige/andere prestaties	7,0
Gemiddelde score	6,8

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,8.

Op het prestatieveld 'huisvesting van de primaire doelgroep' komt Wonen Midden-Delfland met haar prestaties voldoende tegemoet aan de met de gemeente en de regio overeengekomen opgaven. De commissie waardeert dit met een 6. De passende toewijzing is ruim voldoende. De corporatie heeft diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en blijft ook de komende jaren woningen bouwen om tegemoet te komen aan de grote vraag. De commissie constateert echter dat er een opgave ligt op het gebied van nultredenwoningen, waaraan onvoldoende tegemoet is gekomen.

Op het prestatieveld 'kwaliteit woningen en woningbeheer' constateert de commissie dat de corporatie tegemoet komt aan de afspraken die lokaal zijn gemaakt. Er zijn echter geen afspraken gemaakt over de energieprestaties van de woningvoorraad van Wonen Midden-Delfland. Hier vindt de commissie dat Wonen Midden-Delfland een flinke steek laat vallen.

Alle woningen van Wonen Midden-Delfland zijn pas in 2010 voorzien van een energielabel en in 2011 wordt een aanpak gemaakt. Daarom beoordeelt de commissie dit prestatieveld met een 6.

Op het prestatieveld 'huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen' daarentegen presteert de corporatie goed en geeft de commissie een 8. Vooral op het gebied van senioren en mensen met beperkingen is Wonen idden-Delfland zeer actief geweest.

Het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' beoordeelt de commissie met een 7. In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal concrete nieuwbouwprojecten die de corporatie ook heeft gerealiseerd.

De afspraken met de gemeente op het prestatieveld 'kwaliteit van wijken en buurten' is Wonen Midden-Delfland nagekomen. De commissie waardeert dit met een 7. Ten slotte is in de prestatieafspraken nog een aantal 'overige prestaties' opgenomen, die de corporatie netjes heeft uitgevoerd. De commissie waardeert deze prestaties met een 7.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

In de prestatieafspraken met de gemeente is afgesproken dat de corporatie 70 procent van de betaalbare voorraad passend toewijst aan mensen uit de doelgroepen van beleid. In de periode 2006-2009 heeft de corporatie ruim 85 procent van de woningen 'passend' toegewezen. 13,8 procent wees ze te duur toe en 0,8 procent te goedkoop. Daarnaast is afgesproken dat Wonen Midden-Delfland de ontwikkelingen in huurwetgeving volgt en indien nodig anticipeert op nieuwe wetgeving. De commissie constateert dat de corporatie er niet in geslaagd is om de lokale woningmarkt, die flink op slot zit, los te maken.

Ten aanzien van de verkoop van woningen is afgesproken dat de corporatie de bestaande afspraken over de verkoop van woningen in Schipluiden zou uitvoeren en daarna in principe geen huurwoningen meer zou verkopen. Hieraan heeft de corporatie voldaan. De ontwikkelingen staan echter niet stil. Op dit moment heeft de corporatie zeshonderd woningen aangewezen als verkoopvijver en de bewoners benaderd over de mogelijkheid hun huurwoning te kopen. De gemeente stemt hier mee in. Afspraak was verder om de mogelijkheden te onderzoeken om sociale en/of betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren en concrete plannen te maken om de aantallen woningen uit het woningbouwprogramma te realiseren. De corporatie heeft diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd en blijft ook de komende jaren woningen bouwen.

In het convenant met de gemeente Midden-Delfland is ten slotte afgesproken dat Wonen Midden-Delfland woonruimte aanbiedt aan vergunninghouders. Per 31 december 2010 moesten nog vijf personen worden gehuisvest. De totale taakstelling was 50 personen. Inmiddels zijn die 50 personen van huisvesting voorzien, waarvan 45 in de referentieperiode.

Wonen Midden-Delfland wijst gemiddeld meer toe aan ouderen dan de referentie en het landelijke gemiddelde (24 procent tegenover respectievelijk 13,4 en 15,8 procent).

Het aandeel woningen voor oudere gehandicapten is gemiddeld ook hoger dan de referentie en het landelijke gemiddelde (20,2 procent tegenover respectievelijk 15,3 en 15,0 procent). Daarentegen is het aantal nultredenwoningen weer relatief laag (17,5 procent bij Wonen Midden-Delfland en respectievelijk 25,9 en 28,0 procent bij de referentie en het landelijke gemiddelde). De commissie constateert dat er een opgave ligt op het gebied van nultredenwoningen, waaraan de corporatie onvoldoende tegemoet komt.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Met de gemeente is afgesproken dat de corporatie zich inspant om de woningvoorraad aan te passen aan de gewenste kwaliteit en specifieke woonwensen. De corporatie heeft in ieder geval gebouwd voor de doelgroep senioren en mensen met beperkingen. Voor starters zijn Koopgarantwoningen gerealiseerd. Bewoners van Wonen Midden-Delfland kunnen een nieuwe keuken en/of badkamer aanvragen als deze achttien jaar oud zijn. Verder heeft de nieuwbouw plaats gevonden volgens de eisen van DUBO en zoveel mogelijk volgens de Woonkeur.

Er zijn geen afspraken gemaakt over de energieprestaties van de woningvoorraad van Wonen Midden-Delfland. Er ligt een opgave in het kader van de afspraken die zijn gemaakt door branchevereniging met de rijksoverheid om de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad van de corporaties tussen 2008 en 2018 met 20 procent te verminderen. Ook met de Woonbond zijn er landelijke afspraken over energiebesparing, in het kader van het beperken van de woonlasten van huurders. De commissie constateert dat Wonen Midden-Delfland nog geen invulling heeft gegeven aan de landelijk gemaakte afspraken op dit punt. Alle woningen van Wonen Midden-Delfland zijn in 2010 voorzien van een energielabel. Bijna 70 procent van de voorraad valt in de energielabels A, B of C, waarvan het grootste deel een C-label heeft. Voor 30 procent van de woningen met een laag energielabel (D tot en met G) en toenemende energiekosten, is geen beleid ontwikkeld. In 2011 is Wonen Midden-Delfland van plan daar beleid voor te gaan opstellen. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, ook op het terrein van energieprestaties.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Er zijn met de gemeente en de regio afspraken gemaakt over het huisvesten van (urgent) woningzoekenden conform de richtlijnen van de huisvestingsverordening 2005. Daarnaast is verzocht om aandacht te geven aan het huisvesten van senioren door middel van lokaal maatwerk, wegens de toenemende vergrijzing. Hieraan is gewerkt door het realiseren van nieuwbouwlocaties voor senioren in de kernen. Bovendien zijn in de periode 2007-2010 tweehonderd woningaanpassingen gedaan, om bestaande woningen geschikt te maken voor mensen met (een) beperking(en).

Wonen Midden-Delfland verstrekt - conform de afspraken daarover - een keer per kwartaal een overzicht van de toegewezen woningen en de verleende huisvestingsvergunningen aan de gemeente. De corporatie controleert, na de koppeling, de gegevens van de woningzoekenden in het bevolkingsregister.

De gemeente heeft verder aandacht gevraagd voor het huisvesten van specifieke zorgbehoevende doelgroepen. Ook hier heeft de corporatie gepresteerd door projecten te realiseren voor stichting Woondroom en andere instellingen.

Met betrekking tot het thema 'wonen en zorg', is afgesproken dat gemeente en Wonen Midden-Delfland randvoorwaarden scheppen om te komen tot extramurale zorgverlening, zodat ouderen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In samenwerking met zorgverleners is het doel om zorgcomponenten op maat aan te bieden. Wonen Midden-Delfland en gemeente anticiperen gezamenlijk op de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Verder is afgesproken om de optie te onderzoeken om in de bestaande woningvoorraad woningen om te zetten in geschikte woningen voor speciale doelgroepen. Aan deze afspraken is ondermeer gewerkt door het realiseren van geschikte nieuwbouw voor de genoemde doelgroepen, het geschikt maken van woningen voor mensen met beperkingen. In het bijzonder voor de stichting Woondroom heeft Wonen Midden-Delfland bestaande woningen ter beschikking gesteld voor de huisvesting van mensen met een autistische beperking.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal concrete nieuwbouwprojecten. Er zijn in overleg met de gemeente ook mogelijkheden onderzocht die uiteindelijk niet zijn gerealiseerd. Een aantal projecten is door bezwaarprocedures nog niet uit de startblokken gekomen.

In de nieuwe prestatieafspraken zullen ook sloopplannen worden opgenomen. Er is namelijk nog maar één (kleine) uitbreidingslocatie in de gemeente Midden-Delfland. Om in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de opgaven, is sloop en nieuwbouw en herontwikkeling van bestaande locaties met andere functies nodig.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Met de gemeente is afgesproken dat Wonen Midden-Delfland zal bijdragen in de kwaliteit van de woonomgeving. Onder andere door bij te dragen aan de aanlegkosten voor het verlichten van achterpaden bij huurwoningen. Dat heeft de corporatie gedaan, tot volle tevredenheid van de gemeente. Verder heeft Wonen Midden-Delfland voor 50 procent bijgedragen in de kosten voor het, op verzoek van de huurder, aanbrengen van sloten met het politiekeurmerk Veilig Wonen (volgens het inbraakpreventieplan). De corporatie zorgt ook voor het daadwerkelijk aanbrengen van deze voorzieningen.

Overige/andere prestaties

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Met de gemeente is een aantal diverse overige prestaties afgesproken, die de corporatie grotendeels heeft gerealiseerd. Het gaat bijvoorbeeld om het adverteren van de vrijkomende woningen in een plaatselijk huis-aan-huis blad en op internet en minimaal een halfjaarlijks overleg met de huurdersvereniging over de begroting en het huurbeleid. Verder is afgesproken om jaarlijks een volkshuisvestingsverslag te maken waarin ook verslag wordt gedaan van het overleg met de huurders.

Het jaarlijkse woondebat met alle belanghouders, waaronder de gemeenteraad, is een tweejaarlijks debat geworden, ondermeer omdat de belanghouders zelf aangeven geen behoefte te hebben aan een jaarlijks debat. Daarnaast voeren Wonen Midden-Delfland en de gemeente gezamenlijk elk kwartaal bestuurlijk overleg en op verzoek van een van de partijen of voortvloeiend uit de prestatieafspraken, regelmatig projectoverleg.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Wonen Midden-Delfland

Huurderorganisatie

Wonen Midden-Delfland heeft twee huurdersverenigingen: Huurdersvereniging Maasland en Huurdersvereniging Schiphoorn. Dit zijn de huurdersverenigingen van de fusiepartners. De verenigingen hebben ervoor gekozen om niet te fuseren. Ruim 60 procent van de huurders is lid van één van beide verenigingen. Voor beide verenigingen zijn officiële statuten van toepassing en met ingang van 2010 zijn zij lid van de Woonbond. Met beide huurdersverenigingen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere is vastgelegd hoe overleg wordt gevoerd en over welke onderwerpen de huurdersverenigingen adviesrecht hebben. Naast twee keer een formeel overleg wordt ook regelmatig informeel overleg gevoerd.

Gemeente

De belangrijkste partner van Wonen Midden-Delfland op het gebied van wonen is de gemeente. Tussen de gemeente en de corporatie zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2007-2010. Ze worden in 2011 herzien en aangepast. In deze afspraken is ondermeer opgenomen dat er viermaal per jaar bestuurlijk overleg is met de wethouders Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, het wethoudersoverleg. Verder wordt er regelmatig overleg gevoerd op ambtelijk niveau.

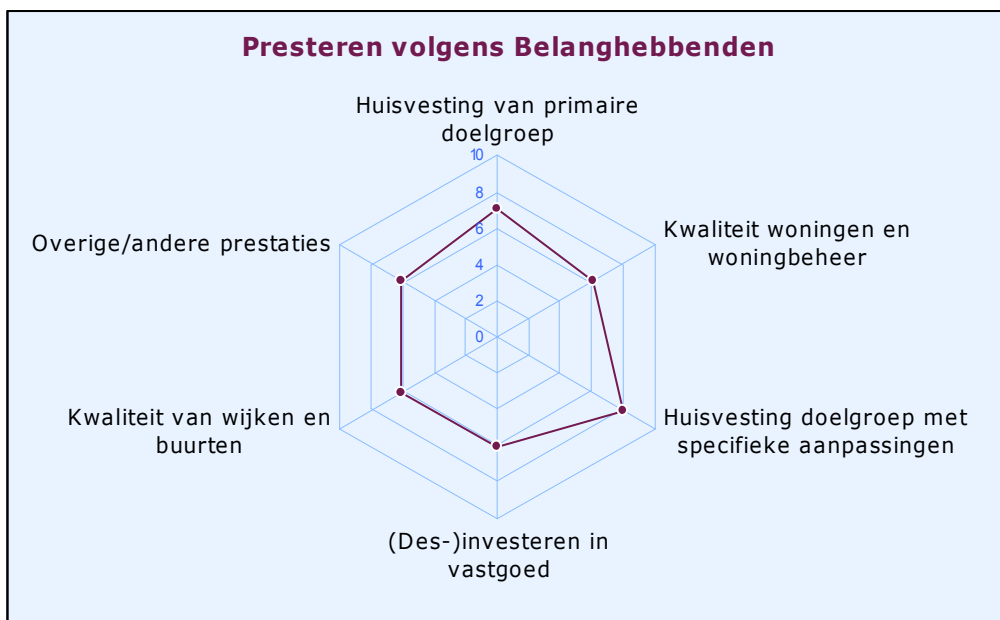
Zorg- en Welzijnspartijen

Wonen Midden-Delfland werkt samen met Stichting Welzijn Midden-Delfland. Deze stichting ondersteunt ouderen en mensen met een functiebeperking, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven functioneren. In verschillende ouderencentra huurt Stichting Welzijn Midden-Delfland ruimte van Wonen Midden-Delfland. Vanuit deze ruimte organiseert Stichting Welzijn Midden-Delfland veel activiteiten. Daarnaast verhuurt Wonen Midden-Delfland woningen aan de stichting Woondroom. Het betreft zelfstandig wonen onder begeleiding voor mensen met een vorm van autisme. In 2008 is gestart met vier woningen met één woning die als ontmoetingsplaats gebruikt wordt voor deze doelgroep. In 2010 zijn nog eens twee woningen in gebruik genomen. Voor het Wooninitiatief Midden-Delfland (WIMD) realiseert Wonen Midden-Delfland op dit moment twaalf zorgwoningen voor zelfstandig wonen onder begeleiding in Schipluiden voor mensen met een verstandelijke beperking. Met genoemde partijen is regelmatig overleg over projecten.

Overige partijen

Wonen Midden-Delfland is lid van Aedes en van de Sociale Verhuurders Haaglanden. In deze laatste vereniging zijn alle Haaglandse corporaties verenigd. Zij functioneert als gesprekspartner voor het regiobestuur in stadsgewest Haaglanden. De deelnemende corporaties garanderen dat er per jaar minimaal 70 procent van de vrijkomende voorraad (exclusief nieuwbouw) en 90 procent van de betaalbare nieuwbouw aan de BBSH-doelgroep en de lage middeninkomens wordt verhuurd. Er is een gezamenlijk woningtoewijzing systeem, waarin ook Wonen Midden-Delfland participeert.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
Overige/andere prestaties	6,0
Gemiddelde score	6,5

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Wonen Midden-Delfland een 6,5 op het Presteren volgens Belanghebbenden. De zorg- en welzijnbelanghebbenden geven met een 8 het hoogste cijfer. Hun blik beperkt zich tot het prestatieveld 'huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen'.

De overige belanghebbenden bevestigen het relatief hoge cijfer van de zorg- en welzijnbelanghebbenden op dit prestatieveld. De huurdersverenigingen zijn over de hele linie een stuk kritischer en beoordelen de prestaties van Wonen Midden-Delfland gemiddeld met een 6. Hierbij valt op dat er soms een groot onderscheid gemaakt wordt tussen de situatie voor en na de fusie. Het oordeel voor de periode na de fusie pakt soms ronduit zeer negatief uit. De gemeente zit tussen beide eerder genoemde belanghebbenden in met een gemiddeld oordeel van 6,8.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

De gemeente vindt dat Wonen Midden-Delfland zorgvuldig omgaat met dit prestatieveld. Urgent woningzoekenden worden goed bediend, met betrekking tot de statushouders denkt de corporatie mee in oplossingen. De regionale toewijzingsregels maken het voor de corporatie lastig om zich op dit punt populair te maken bij de eigen bevolking en de eigen huurders. Het kritische oordeel van de huurdersverenigingen bevestigt dit beeld. Een van de huurdersverenigingen geeft aan dat de woningmarkt in de gemeente Midden-Delfland echt lastig is. Er zijn weinig woningen voor starters. Er komen weinig betaalbare huurwoningen vrij. En een deel van wat er vrij komt, wordt door de corporatie verkocht. Als je het geluk hebt om een woning te bemachtigen, dan kun je bij Wonen Midden-Delfland heel goedkoop huren. Dat proberen veel woningzoekenden vanuit Haaglanden, waardoor de lokale woningzoekenden in de knel komen. Het kopen van een woning valt immers heel duur uit. Het belangrijkste probleem is het op gang krijgen van de doorstroming. De corporatie zou actiever kunnen zijn om in het samenwerkingsverband Sociale Verhuurders Haaglanden de positie van de lokale woningzoekenden in de gemeente Midden-Delfland voor het voetlicht te brengen en te verbeteren.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6.

Opvallend is het verschil in oordeel tussen de beide huurdersverenigingen. Huurdersvereniging Maasland scoort gemiddeld een 7, waarbij een knip wordt gelegd tussen voor en na de fusie, waarbij de situatie voor de fusie er positief uitkomt en die na de fusie negatief. De huurdersvereniging Schiphoorn scoort een 5. Het klachtenonderhoud vindt zij na de fusie verbeterd, maar het planmatig onderhoud loopt sterk achter. De gemeente beoordeelt het presteren op dit terrein met een voldoende.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.

De belanghebbenden zijn positief over de inspanningen en prestaties van Wonen Midden-Delfland op dit terrein. Enige kritische noot van de huurdersvereniging Maasland is dat de huisvesting van deze doelgroepen vooral in Schipluiden plaats vindt en niet in de andere kernen.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6.

In de uitleglocaties participeert Wonen Midden-Delfland goed. Als het gaat om sloop-nieuwbouw trajecten gaat het langzaam en is de corporatie nog niet zo actief.

Bij de gemeente komen de eerste plannen nu wel binnen, maar het is de gemeente niet duidelijk wat het achterliggende beleid is en hoe de corporatie de herstructurering wil financieren. De gemeente zelf ziet plekken waar ingrijpen nodig is en waar op korte termijn plannen moeten komen.

Het verkoopbeleid dat Wonen Midden-Delfland sinds kort in gang heeft gezet stuit op de nodige kritiek van de huurdersverenigingen. De corporatie wil woningen uit de bestaande voorraad verkopen om investeringen in herstructurering mogelijk te maken. Bovendien zijn de koopwoningen in de woningmarkt voor veel huurders te duur.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6.

De gemeente vindt dat Wonen Midden-Delfland vanuit het wonen nog geen eigen heldere visie heeft op de ontwikkeling van de kernen, terwijl dit wel nodig is. De Woonvisie is in de ogen van de gemeente overigens heel helder over de opgaven op dit terrein. Wonen Midden-Delfland doet mee op het gebied van leefbaarheid als de gemeente het initiatief neemt. De corporatie doet dat niet uit zichzelf. Beide huurdersverenigingen signaleren een negatieve ontwikkeling op het terrein van de leefbaarheid na de fusie. De afstand tussen de corporatie en de kernen is groter geworden. Wonen Midden-Delfland opereert ook zakelijker en drukt zaken vaker door.

Overige/andere prestaties

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6.

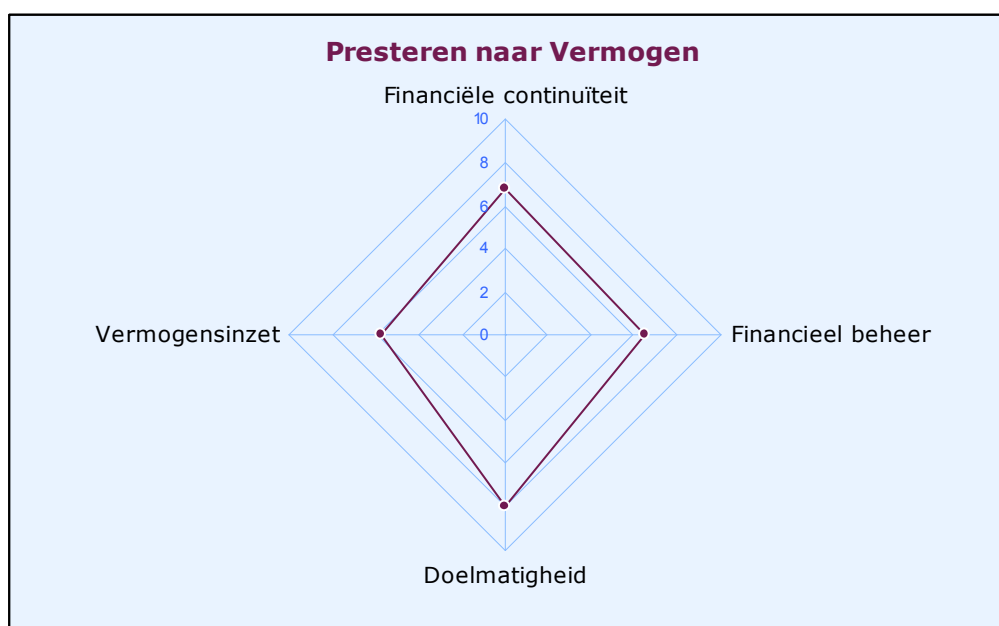
Alleen de gemeente heeft hier een oordeel uitgesproken. Zij zou graag zien dat de inspanningen voor de integratie van nieuwe bewoners in de dorpen opgevoerd worden. Hierbij zou Wonen Midden-Delfland niet moeten wachten tot situaties escaleren, maar meer preventief te werk moeten gaan. De corporatie zou actiever kunnen en moeten zijn in het kader van de Sociale Verhuurders Haaglanden om de positie van de lokale woningzoekenden in de gemeente Midden-Delfland voor het voetlicht te brengen en te verbeteren. Ruimte voor lokaal maatwerk is iets wat ook in andere landelijke gemeenten en voor daar werkzame corporaties van belang is.

De gemeente waardeert overigens de korte lijnen met Wonen Midden-Delfland en hoopt dat dit zo blijft. De jaarlijkse presentatie voor de gemeenteraad vindt de gemeente een goed communicatie instrument. De meer zakelijke insteek van de corporatie wordt door de gemeente positief beoordeeld.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Wonen Midden-Delfland, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



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

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8. De commissie geeft enerzijds een oordeel over de vraag of de corporatie voldoende vermogen heeft (nu en in de toekomst) om te kunnen (blijven) investeren in haar volkshuisvestelijke opgaven. Anderzijds beoordeelt de commissie of de corporatie voldoende inkomsten genereert om de rente op haar leningen te kunnen betalen.

Vermogenspositie

De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie. Dat blijkt ondermeer uit de continuïteitsoordelen van het CFV.

In 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 krijgt de corporatie het A(1)-oordeel. De corporatie heeft haar vermogen naar bedrijfswaarde in beeld. Het solvabiliteitsoordeel van het CFV is de hele periode 'voldoende' geweest maar daalt gestaag. De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit is afhankelijk van het ontwikkelingsscenario dat Wonen Midden-Delfland kiest. In haar notitie 'Financieel sturingskader' van 23 november 2010 werkt Wonen Midden-Delfland zeven mogelijke ontwikkelingsscenario's uit op basis van het 'duurzaam businessmodel' van Ortec/Aedes. Het bestuur en de raad van commissarissen hebben gezamenlijk geconstateerd dat scenario G 'het meest voor de hand liggend is'. In dat scenario blijft de solvabiliteit op basis van de WOZ-waarde boven de door het WSW gehanteerde ondergrens van 50 procent. De solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen, dat het CFV hanteert, blijft ruim 20 jaar acceptabel en komt dan in de gevarezone. Het gekozen scenario houdt in dat 10 jaar lang jaarlijks gemiddeld 40 woningen verkocht, 10 gesloopt en 25 nieuw gebouwd worden. Dat is een forse uitdaging. De scenario's en de keuze van de corporatie zijn besproken met de huurders en de gemeente. De bijbehorende verkoopstrategie is opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken en financieel vertaald in het jongste jaarplan van de corporatie. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 6,5.

Middelen

De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het WSW. Daarnaast heeft Wonen Midden-Delfland inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 7.

Kasstromen

De corporatie heeft zoals gezegd in 2010 zeven scenario's in beeld gebracht, waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken. Wonen Midden-Delfland kijkt hierbij vooral naar de operationele kasstromen. In bijna alle scenario's zijn deze negatief. In het gekozen scenario zullen de operationele kasstromen de komende twintig jaar rond de nul schommelen. Daarna worden ze negatief. De rentedekkingsgraad lag de hele periode boven de 1,3. Volgens het financiële sturingskader van 2010, stuurt Wonen Midden-Delfland op een direct rendement van 6 procent of hoger. Direct rendement is de jaarlijkse operationele kasstroom exclusief fictieve aflossing, rentebaten en rente-uitgaven gedeeld door de bedrijfswaarde van de verhuureenheden aan het begin van het jaar. Over 2009 is het directe rendement 6,5 procent geweest. Voor de overige jaren heeft de commissie dit niet in beeld. Wonen Midden-Delfland werkt niet met interne rendementseisen (IRR) voor verschillende typen vastgoed.

De corporatie waardeert de portefeuille wel tegen bedrijfswaarde. Met betrekking tot de vermogensdoelstelling, hanteert de corporatie als kengetal de 'loan-to-value' (bron: notitie 'Financieel sturingskader'). De totale rentedragende schuld mag niet hoger zijn dan 75 procent en is gebaseerd op de bedrijfswaarde van het vastgoed. In 2010 lag de 'loan-to-value', met 86 procent, ruim boven de eigen grens. De corporatie voert aan dat er nog een aantal correcties moet plaatsvinden, waardoor het getal omlaag zal gaan, maar ook dan komt het boven de eigen norm uit.

De conclusie van de corporatie is dat ze relatief veel geleend heeft de afgelopen jaren om de vele projecten te financieren. Om in de toekomst te kunnen doorbouwen, zal Wonen Midden-Delfland meer eigen geld vrij moeten maken door woningen te verkopen. Het WSW stelt als aanvullende voorwaarde dat de totale rentedragende schuld niet hoger mag zijn dan 50 procent van de WOZ-waarde van het bezit van Wonen Midden-Delfland. In 2010 lag dit op 21 procent. Hier zit dus nog wel enige ruimte. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 7.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5. De commissie beoordeelt of en in hoeverre de corporatie de risico's in beeld heeft die effect kunnen hebben op haar vermogenspositie en/of haar inkomsten. Daarnaast geeft de commissie een oordeel over de vraag of de corporatie haar vermogensontwikkeling en haar inkomstenstroom voldoende stuurt en plant.

Financiële planning en controlecyclus

De corporatie heeft een transparante vertaling gemaakt van de ambities en opgaven in meerjarenramingen van vijf jaar. Basis hiervoor vormt het (voorlopige) strategisch voorraad beleidsplan. Het strategisch voorraad beleid (SVB) is nog niet sterk ontwikkeld. Een eerste versie is in 2005 door een extern bureau in overleg met medewerkers vastgesteld. Eind 2010 heeft een tussentijdse interne aanpassing plaatsgevonden en in 2012 zal een uitgebreidere actualisatie plaatsvinden. Het is de commissie niet helder welke visie de corporatie heeft op de gewenste ontwikkeling van de drie kernen waarin zij werkzaam is en welke strategische keuzes daarbij passen. De begrote activiteiten zijn transparant verwerkt in de bedrijfswaarde. Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen een maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de raad van commissarissen. Een verbeterpunt in het rapportagesysteem is het toevoegen van de gekozen referentiewaarden en een toelichting op eventuele afwijkingen van de referentiewaarden. Er is een positief accountantsoordeel over de kwaliteit van het interne financiële beheer. De planning is doorgaans realistisch, waardoor begroting en realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten. Bij het onderhoudsbeleid ziet de commissie forse verschillen tussen begroting en realisatie. Deze worden voor een deel verklaard door personele ondercapaciteit op dit terrein als gevolg van een langdurig zieke. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 6.

Treasury

De corporatie heeft aan de hand van de kasstroomprognose de financieringsbehoefte voor de komende tien jaar in beeld gebracht. Die behoefte past binnen de door het WSW toegezegde borgingsruimte. Er is een door de raad van commissarissen goedgekeurd treasurystatuut dat regelmatig wordt besproken in de treasurycommissie die breed is samengesteld met o.a. een externe deskundige. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 7.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8. De commissie geeft een oordeel over de vraag of de corporatie doelmatig ofwel efficiënt opereert. Hierbij vergelijkt de commissie de prestaties van de corporatie met die van de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per VHE	1.000	1.311	1.370
Toename netto bedrijfslasten	-1,0%	14,4%	9,6%
Aantal VHE per fte	129	91	86
Personeelskosten per fte	76.797	63.680	62.587

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

Wonen Midden-Delfland scoort met de netto bedrijfslasten per verhuureenheid flink gunstiger dan de referentie en het landelijke gemiddelde. Analyse van de jaarcijfers wijst uit dat de personeelslasten en de overige lasten werkapparaat weliswaar in 2009 iets zijn gestegen ten opzichte van 2008 maar in 2010 weer zijn gedaald naar het niveau van 2008. Nu er vanaf 2010 sprake is van één directiebestuurder, zijn de kosten verder gedaald. De personeelskosten per fte liggen bij Wonen Midden-Delfland fors hoger dan het landelijk gemiddelde, maar ook dan het gemiddelde van de referentiecorporaties. Dat kan te maken hebben met de leeftijd van de medewerkers of de lengte van hun dienstverbanden. Het aantal verhuureenheden per fte ligt flink hoger dan het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

De commissie heeft in de stukken geen helder omschreven en toetsbare visie op en criteria voor de doelmatigheid in de organisatie van Wonen Midden-Delfland aangetroffen. Daarentegen kan worden geconstateerd dat vanuit de fusie is gestuurd op een effectievere inzet van medewerkers en het voorkomen van overhead.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7. De commissie geeft hier een oordeel over de vraag of de corporatie haar vermogen voldoende beargumenteerd inzet om de volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied aan te pakken. De corporatie kan hierbij onderpresteren (ze kan meer doen met haar vermogen), maar ze kan ook overpresteren. Dat laatste kan in houden dat ze haar eigen financiële continuïteit in gevaar brengt. De bedoeling is dat de corporatie haar vermogen maximaal inzet voor maatschappelijke prestaties zonder haar eigen continuïteit in gevaar te brengen.

Zet de corporatie haar vermogen beargumenteerd in?

Wonen Midden-Delfland legt in haar ambities en begrotingen een visie neer met betrekking tot de inzet van haar middelen, afgezet tegen het beoogde maatschappelijke rendement. Wonen Midden-Delfland baseert haar keuzes op vragen vanuit de belanghouders en het beoogde maatschappelijke rendement wordt in grove lijnen en op gevoel geschetst. De commissie constateert dat Wonen Midden-Delfland zelf weinig visie ontwikkelt op de inzet van haar vermogen. Het gerealiseerde (maatschappelijke) rendement is daardoor meer de resultante van weloverwogen afzonderlijke activiteiten dan het effect van een bewuste sturing van het totaalresultaat. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 6.

Heeft de corporatie de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen?

De commissie ziet dat Wonen Midden-Delfland in haar financieel sturingskader een poging doet om te bezien hoe ver de financiële polsstok van de corporatie kan c.q. moet reiken in verschillende scenario's.

Opvallend hierbij is dat er naar één middel wordt gekeken om de financieringsmogelijkheden te verruimen en dat is verkoop van bestaande woningen. De daarop ondernomen actie om ruim tweehonderd woningen in bijvoorbeeld Maasland te koop te zetten, leidt in ieder geval bij de huurders tot grote onrust, zo constateerde de commissie bij de gesprekken. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 6.

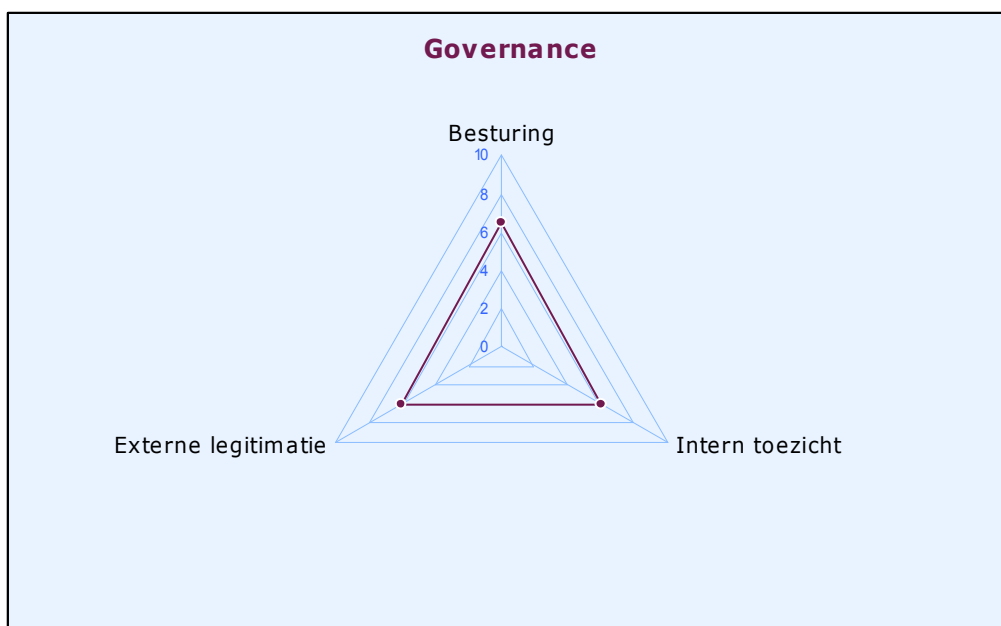
Zet de corporatie haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties?

De commissie constateert dat het maximaliseren van de vermogensinzet bij Wonen Midden-Delfland zwak ontwikkeld is. De corporatie stuurt vooral op projecten en nauwelijks op waardeontwikkeling. Er is in 2010 een goed begin gemaakt met het Financieel sturingskader. In het financiële sturingskader wordt uitgegaan van algemene rendementseisen. De commissie mist in dat document verschillende interne rendementseisen voor de diverse typen vastgoed. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 5.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,5
Intern toezicht	6,0
Externe legitimatie	6,0
Gemiddelde score	6,2

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Plan

Wonen Midden-Delfland heeft een planning en controlecyclus die voldoende functioneert. De ambities zijn vastgelegd in bedrijfsplannen en in het fusiedocument. De raad van commissarissen is betrokken bij het maken van de plannen. Dat blijkt uit managementdocumenten, verslagen van de bijeenkomsten en uit de gesprekken die de commissie voerde. Bij het opstellen van de doelen is rekening gehouden met de wensen van de belanghebbenden.

Er is geen sprake van een jaarlijkse bijeenkomst van belanghebbenden, die in de gesprekken aangaven daar ook geen behoefte aan te hebben. Op momenten dat het nodig is, worden de belanghebbenden wel geconsulteerd. Tot op heden deed Wonen Midden-Delfland geen klanttevredenheidsonderzoeken. De voorgangers van Wonen Midden-Delfland waren zo klein en benaderbaar, dat de corporaties bij wijze van spreken elke klant(wens) kenden. Na de fusie is sprake van een iets grotere afstand tussen de corporatie en haar klanten. In 2011 wordt gestart met een KWH-onderzoek, waarbij de klanttevredenheid in beeld wordt gebracht. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 6.

Check

De monitoring van de resultaten gebeurt op basis van trimesterrapportages, die zijn geënt op de rapportages van Woningstichting Sint Willibrordus. De rapportages bevatten veel informatie. Een verbeterpunt is het beoordelen van de prestaties tegen vooraf gedefinieerde prestatiecriteria, en een adequate toelichting van het waarom van eventuele afwijkingen. De beoordeling vindt nu nog vooral plaats op basis van de te constateren trend ten opzichte van voorgaande trimesters. De corporatie produceert een helder en inzichtelijk jaarverslag. Ook hiervoor geldt dat de prestatiecriteria niet worden vermeld en vooral vergelijkenderwijs wordt getoetst aan het verleden. Zodoende is nog onvoldoende duidelijk of datgene wat is gepresteerd ook voldoet aan de eigen ambities en de opgaven voor de toekomst. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 6,5.

Act

Bij eventuele afwijkingen van de ambities en opgaven, kan door het hiervoor genoemde niet altijd adequaat en op tijd worden bijgestuurd. Externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het eigen presteren worden toch wel degelijk besproken en bediscussieerd en leiden ook tot bijstelling van beleid zoals het tijds opzetten van een verkoopprogramma om onder andere de positieve kasstroom te versterken. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 7.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Functioneren raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat in de ogen van de commissie uit een deskundige groep mensen met betrokkenheid bij de corporatie en de lokale volkshuisvesting. De commissie constateert dat er voldoende ruimte is om van gedachten te wisselen. Wonen Midden-Delfland kent sinds 1 januari 2010 een tweelagen bestuursmodel. Een van de rechtsvoorgangers had dit model al. Bij een van de rechtsvoorgangers is in 2008 een zelfevaluatie uitgevoerd door de raad van commissarissen onder leiding van een extern adviseur. De huidige raad heeft na de fusie in 2010 een zelfevaluatie gedaan, onder leiding van een extern deskundige van KPMG. In het najaar 2011 zal een tweede sessie plaatsvinden. Wonen Midden-Delfland heeft een integriteitscode opgesteld en vastgesteld. De integriteitscode staat op de website. Het handelen van de raad van commissarissen en het bestuur wordt getoetst aan de hand van dit document. Integriteit en belangenverstrengeling wordt, indien van toepassing, op het betreffende moment aan de orde gesteld. De commissie ziet dat de raad voldoende afstand heeft om het werk van de directeur-bestuurder goed te kunnen beoordelen. De raad heeft een directiestatuut opgesteld waarin de prestatieafspraken met de directeur-bestuurder zijn opgenomen. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 7.

Toetsingskader

De raad hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement). Het toetsingskader bestaat uit verschillende documenten. In ieder geval de strategische visie van Wonen Midden-Delfland, beschreven in het fusiedocument en de daaruit gedestilleerde jaarplannen en begrotingen. Op basis van een globale visie op woonkernen en de gewenste samenstelling van de woningportefeuille op langere termijn toetst de raad voorstellen voor (des-)investeringen in de woningvoorraad en voorstellen met betrekking tot het huurbeleid. Op dit moment is daartoe nog geen concreet strategisch voorraadbeleidsplan beschikbaar voor de raad. Het meerjaren investeringsplan maakt deel uit van de meerjaren prognose die wordt opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. Toetsing vindt plaats aan de hand van de trimesterrapportages.

Het jaarplan en de meerjarenbegroting worden opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder, vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad. Toetsing vindt plaats aan de hand van de trimesterrapportages. Het Treasurystatuut is door de raad van commissarissen vastgesteld. Aantrekken van financieringen wordt besproken met de treasurycommissie. Het resultaat van de transactie wordt gerapporteerd aan de raad. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de risico's en er is een aandachtspuntenlijst opgesteld op dit punt.

Belanghebbenden definities en afspraken zijn nog niet geformuleerd. Er gaat in het najaar van 2011 een project van start met die doelstelling. Prestatieafspraken met de gemeente Midden-Delfland zijn gemaakt en worden in een bestuurlijk overleg gevolgd. Ze zijn ook geëvalueerd. Begin 2011 zijn nieuwe afspraken opgesteld waarbij de afspraak is dat ze regelmatig formeel en informeel geëvalueerd worden.

Zoals al eerder gesteld, vindt de commissie dat de ambities en doelen onvoldoende SMART zijn vastgelegd. De trimesterrapportages en het jaarverslag gaan onvoldoende in op de vraag of de prestaties ook voldoen aan de opgaven en ambities. Om die reden vindt de commissie het toetsingskader van de raad geen ruime voldoende, maar een voldoende waard. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 6.

Toepassing Governancecode

De corporatie past op de meeste onderdelen de Governancecode toe en legt in het jaarverslag uit waar en waarom zij van de code afwijkt. Op een aantal punten constateert de commissie echter afwijkingen die niet worden toegelicht. Zo is er voor gekozen om na de fusie omwille van de continuïteit de zittingsduur van een aantal leden van de raad te verlengen, ondanks het feit dat ze dan de twaalfjaar termijn zouden overschrijden. De overschrijding wordt niet toegelicht in de jaarverslagen. Uit het gesprek met de commissie bleek, dat de raad vindt dat de fusie feitelijk achter de rug is en 'geconsumeerd'. De continuïteit is daarmee in de ogen van de commissie gewaarborgd. De commissie ziet daarom geen redenen meer om de situatie waarbij twee leden al langer dan twaalf jaar in de raad zitten, te handhaven. Anticipatie op de richtlijn in de nieuwe Governancecode om de maximale zittingsduur terug te brengen tot twee keer vier jaar is mogelijk en gewenst.

De commissie constateert eveneens dat de beloning van de directeur-bestuurder niet is opgenomen in het jaarverslag.

De raad was zich niet bewust van de verplichting en zal in het komende jaarverslag het salaris wel publiceren. Los van het publiceren van de arbeidsvoorwaarden: het arbeidscontract met de directeur-bestuurder is afgesloten kort voor de inwerkingtreding van de (verplichtende) Beloningscode. Toen gold echter al wel de Adviesregeling Izeboud. Die regeling functioneerde vanwege de koppeling met de Governance Code onder het regime 'pas toe of leg uit'. De commissie heeft geen redenen kunnen achterhalen waarom op enkele punten is afgeweken van de Izeboud-regeling, dat is nergens uitgelegd. De commissie beoordeelt de prestaties van de corporatie op dit onderdeel met een 5.

De commissie merkt ten slotte op dat de procedure met betrekking tot de opvolging van de vertrekkende commissaris die op voordracht van de huurders diende te worden benoemd, anders had moeten. Met de gesloten vraagstelling over de opvolging door een kandidaat vanuit de raad, is de weg afgesloten voor een gezamenlijke verkenning met de huurdersorganisatie van de beste procedure en de belangrijkste kwalificaties van de nieuw te benoemen commissaris.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Wonen Midden-Delfland heeft altijd frequent contact gehad met de primaire belanghebbenden, de gemeente Midden-Delfland en Huurderbelangenverenigingen. Met de gemeente Midden-Delfland vindt structureel zowel ambtelijk, als ook bestuurlijk overleg plaats. Twee keer per jaar vindt er formeel overleg plaats met de betrokken wethouders en tussentijds informeel overleg. Met de twee huurdersverenigingen vindt geregeld overleg plaats. Er wordt gewerkt op basis van een samenwerkingsovereenkomst. De huurdersverenigingen krijgen, conform de samenwerkingsovereenkomst, documenten ter advisering en goedkeuring voorgelegd.

Er is geen structureel overleg met de secundaire belanghebbenden. Deze groep is wel in 2006 en 2008 bevraagd op hun mening over Wonen Midden-Delfland en haar rechtsvoorgangers, de samenwerking en de verwachtingen voor de toekomstige samenwerking. Deze bevindingen zijn opgenomen in het fusieplan van Wonen Midden-Delfland.

Belanghebbenden krijgen het jaarverslag toegestuurd maar worden niet actief gevraagd om hier advies over te geven. Het visitatierapport wordt na oplevering gestuurd aan alle belanghebbenden, eventueel voorzien van commentaar van de raad van commissarissen en het bestuur. Er is inmiddels opdracht gegeven aan een externe deskundige om (na consultatie van de belanghebbenden) voorstellen te doen voor borging van hun inbreng.

De commissie vindt dat Wonen Midden-Delfland goed luistert naar wat de belanghebbenden van hen verwachten. Er is echter geen sprake van een jaarlijkse dialoogcyclus met alle belanghebbenden, waarbij de verschillende belanghebbenden op elkaar en op de corporatie kunnen reageren. De corporatie heeft geen belanghebbendenregister. Daar wil Wonen Midden-Delfland volgend jaar aan werken.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025 • Prestatieafspraken 01/2007 – 07/2010 tussen gemeente Midden-Delfland en Alg. Wst. Maasland/Wst. St. Willibrordus • Prestatieafspraken 07/2010 – 07/2014 tussen gemeente Midden-Delfland en Wonen Midden-Delfland • Regionale prestatieafspraken Stadsgewest Haaglanden en SVH 2010-2014 • Huurbeleidsplan Wonen Midden-Delfland 2010 en 2011 • Vastgoedsturing en voorraadbeleid 2005 Wst. St. Willibrordus/Alg. Wst. Maasland • Strategisch voorraadbeleid 2010 Wonen Midden-Delfland • Voorraadbeleid Wonen Midden-Delfland in een nieuw perspectief • Definitieve verkooplijst • Verkoop huurwoningen Wst. St. Willibrordus 2000 • Projectenkader Wonen Midden-Delfland
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarwerkplan 2007 Wst. St. Willibrordus en Alg. Wst. Maasland • Jaarwerkplan 2008 Wst. St. Willibrordus en Alg. Wst. Maasland • Jaarwerkplan 2009 Wst. St. Willibrordus en Alg. Wst. Maasland • Jaarwerkplan 2010 Wonen Midden-Delfland • VROM • Beleidsplan 2009-2014 Wst. St. Willibrordus en Alg. Wst. Maasland • Jaarverslag en jaarrekening 2007 Wst. St. Willibrordus en Alg. Wst. Maasland • Jaarverslag en jaarrekening 2008 Wst. St. Willibrordus en Alg. Wst. Maasland • Jaarverslag en jaarrekening 2009 Wonen Midden-Delfland • Jaarverslag en jaarrekening 2010 Wonen Midden-Delfland • Leefbaarheidsbeleid Wonen Midden-Delfland 2010 • Risicomanagement
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • NAW stakeholders • Zienswijze fusie gemeente Midden-Delfland • Notulen bestuurlijk overleg gemeente Midden-Delfland • Notulen ambtelijk overleg gemeente Midden-Delfland • Verslagen HV Schiphoorn (HV Schipluiden en Den Hoorn) • Advies HV Schiphoorn huurverhoging 2008 t/m 2010 • Correspondentie HV Schiphoorn • Huishoudelijk reglement HV Schiphoorn • Samenwerkingsovereenkomst HV Schiphoorn en Wst. St. Willibrordus • Statuten HV Schiphoorn • Verslagen HV Maasland • Correspondentie HV Maasland • Samenwerkingsovereenkomst HV Maasland en Alg. Wst. Maasland • Statuten HV Maasland

	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen Midden-Delfland in beeld (rapportage onderzoeksfase fusie) 2009 • In gesprek met belanghouders Wst. St. Willibrordus en Alg. Wst. Maasland 2009
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • CFV • WSW • Corpodata • Jaarrekening (zie jaarverslag en jaarrekening bij presteren naar ambitie) • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming (zie jaarwerkplan bij presteren naar ambitie) • Accountantsverslag 2010 • Managementletter 2010 • Managementrapportage Wonen Midden-Delfland 2010 • Financieel sturingskader Wonen Midden-Delfland 2010 • Treasurystatuut en verslagen treasurycommissie Wonen Midden-Delfland
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Statuten Wonen Midden-Delfland • Integriteitscode Wonen Midden-Delfland • Klokkenluidersregeling Wonen Midden-Delfland • Bestuursreglement Wonen Midden-Delfland • Huishoudelijk reglement Raad van Commissarissen • Gedragscode Raad van Commissarissen • Profielschets Raad van Commissarissen • Verslagen Raad van Commissarissen 2010 • Organogram werkorganisatie • Arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder • Notitie Atrivé over beoordeling arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder in relatie tot Izeboud • Prestatieovereenkomst met directeur-bestuurder

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- dhr. P. Quist (voorzitter)
- dhr. M. Weeda
- dhr. B.M. de Vries
- dhr. J. v.d. Burgh

Directeur/bestuurder

- dhr. A. Abbinga

Managementteam

- mw. L. van Barneveldt (manager Woondiensten)

Medewerkers

- mw. A de Koning (managementassistente)

Huurders

- dhr. D. Tuitel (voorzitter Huurdersvereniging Maasland)
- dhr. R. de Kievit (secretaris Huurdersvereniging Maasland)
- dhr. K. Ruisaard (lid Huurdersvereniging Maasland)

Zorg- en welzijninstellingen

- mw. N. van der Hoeven (Stichting Welzijn Midden-Delfland)
- dhr. en mw. De Gids (Stichting Woondroom Schipluiden)
- dhr. J. Bentvelzen (Stichting Woon Initiatief Midden-Delfland)

Gemeente

- mw. T. van Nimwegen (wethouder)
- dhr. M. Versteeg (hoofd afdeling locatieontwikkeling)

Telefonische interviews

- dhr. P. Huster (voorzitter Huurdersvereniging Schiphoorn)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Grashof, drs., A.H.

Geboorteplaats en -datum:
Haaksbergen, 10 mei 1966

Woonplaats:
Bennekom



Huidige functie:

- Vennoot, senior adviseur,
Woonlab Ondernemen | Innoveren | Gebiedsontwikkeling

Onderwijs:

- 1995 – 1997: Nederlandse Opleiding Vastgoedmanagement (NOVAM)
- 1986 – 1991: Doctoraal Bestuurs- en Beleidswetenschappen (RU Nijmegen)
- 1988 Opleiding Tutor Probleemgestuurd Onderwijs (IOWO)
- 1985 – 1986: Propedeuse Politicologie (RU Nijmegen)
- 1983 – 1985: VWO (H.S.G. 'De Bouwmeester' Haaksbergen)
- 1978 – 1983: HAVO (H.S.G. 'De Bouwmeester' Haaksbergen)

Loopbaan:

- 2009 – heden: Lid Orde van Organisatiekundigen en Adviseurs
- 2008 – heden: Vennoot, Senior adviseur Woonlab BV
- 2007 – heden: Visitator Raeflex
- 2005 – 2008: Vennoot, Senior Adviseur KOCK BV
- 2001 – 2004: Senior consultant en Interim manager Quintis BV
- 1998 – 2001: Accountmanager belangenbehartiging en projectleider
brancheorganisatie
- 1997 – 1998: Projectleider bedrijfsintegratie Woningstichting Mitros
Utrecht. Adjunct-portfolio manager Mitros Wonen
- 1995 – 1997: Lid directieteam Woningbouwvereniging Nieuwegein,
verantwoordelijk voor woonbeleid en strategisch voorraadbeleid.
- 1993 – 1995: Waarnemend hoofd afdeling Verhuur – bewonerszaken.
Beleidsmedewerker Woningbouwvereniging Onze Woning Nieuwegein.
Administrateur voor een aantal VvE's.
- 1991 – 1993: Wetenschappelijk medewerker Bestuurskunde ministerie
VROM, directoraat generaal volkshuisvesting, waaronder voorbereiding
implementatie BBSH, BWS en BLS.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wonen Midden-Delfland te Maasland

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

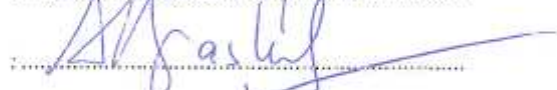
In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum

: 10 mei 1966

Handtekening

: 

Datum

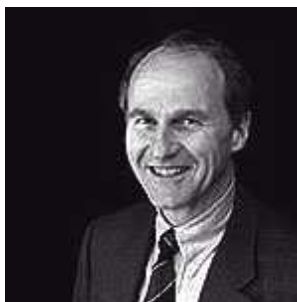
: 7 maart 2011

Algemeen commissielid

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

Geboorteplaats en -datum:
Rotterdam, 15 september 1948

Woonplaats:
Gorssel



Huidige functie:

- Managementadviseur en mediator

Onderwijs:

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

Loopbaan:

- 2008-heden: Organisatieadviseur bij Vannimwegen (managementadviesbureau gericht op de sector Bouwen en Wonen)
- 2002-heden: Partner van Mediation Plus (mediation bureau)
- 1992-heden: Partner van Claassen, Moolenbeek & 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
- 2008-heden: Penningmeester Nederlandsche Maatschappij voor Nijverheid en Handel, Departement Zutphen

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wonen Midden-Delfland te Maasland

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer ir. P. van Waring

Geboortedatum

15-09-1941

Handtekening



Datum

2-3-2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
van Dorst, drs., M.M.L.

Geboorteplaats en -datum:
Terneuzen, 12 mei 1966

Woonplaats:
Lamswaarde



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Onderwijs:

- 2005 NLP-practitioner
- 1994 – 1995 Hogeschool Rotterdam Hoger management Post-HBO Management opleiding
- 1984 - 1990 Erasmus Universiteit Rotterdam, Maatschappij-geschiedenis (beleid & bestuur)
- 1978 – 1984 Jansenius Scholengemeenschap Atheneum

Loopbaan:

- Maart 2010 Secretaris bij Raeflex
- Maart 2010 Visitator bij Raeflex
- Oktober 2003 – juni 2006 Accountmanager Zuid-west Nederland Aedes
- Januari 2000 – oktober 2003 Organisatieadviseur at Mede Organisatieadvies
- Oktober 1995 – januari 2000 Manager at SenterNovem
- 1990 – oktober 1995 Beleidsmedewerker Ministerie van Economische Zaken

Nevenfuncties:

- 2007 tot heden Voorzitter van de dorpsraad Lamswaarde
- 2006 – 2007 Lid belanghoudersraad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
- 2003 tot heden Lid dorpsraad Lamswaarde
- 1998 – 2003 Secretaris bewonersvereniging Pijnackerplein Rotterdam

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wonen Midden-Delfland te Maasland

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum : 12-5-1966

Handtekening : 

Datum : 2-5-2011



Catharijnesingel 56
3611 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 290 91 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Wonen Midden-Delfland
Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 12 oktober 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer																																													
Huisvesten van primaire doelgroep		7		6																																													
<p><i>Beschikbaarheid</i></p> <table border="1" data-bbox="91 595 719 759"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>339</td> <td>313</td> <td>314</td> <td>293</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>1123</td> <td>1139</td> <td>1127</td> <td>1117</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>37</td> <td>134</td> <td>149</td> <td>189</td> </tr> <tr> <td>Duur > toeslaggrens</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>18</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Er is toegewezen binnen de criteria die gemeenschappelijk zijn opgesteld binnen de regio en die in prestatieafspraken op haaglanden niveau vastliggen. <p>Toewijzingen 2007-2010</p> <table border="1" data-bbox="91 943 719 1107"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Passend</th> <th>Te duur</th> <th>Te goedkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>111</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>216</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>110</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>127</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2007	2008	2009	2010	Goedkoop	339	313	314	293	Betaalbaar	1123	1139	1127	1117	Duur	37	134	149	189	Duur > toeslaggrens	12	13	18	35	jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop	2007	111			2008	216			2009	110			2010	127			<p>Er is geen streefaantal vastgesteld met betrekking tot de omvang van de voorraad voor de primaire doelgroep. De aantallen die bleken uit de concrete plannen waren leidraad.</p> <p>In de toewijzing sluit Wonen Midden-Delfland aan bij de criteria die er binnen de SVH (Haaglanden) gebruikt worden. Deze omvatten onder andere de relatie gezinsomvang en grootte van de woning en de relatie inkomen en huurprijs.</p>		<p>De opgaven zijn geformuleerd in de prestatieafspraken 2007-2010. De belangrijkste m.b.t. de woningstichting zijn hieronder weergegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70% van de betaalbare voorraad toewijzen aan mensen uit de doelgroepen van beleid. • Ontwikkelingen huurwetgeving volgen en indien nodig anticiperen op nieuwe wetgeving. 	
	2007	2008	2009	2010																																													
Goedkoop	339	313	314	293																																													
Betaalbaar	1123	1139	1127	1117																																													
Duur	37	134	149	189																																													
Duur > toeslaggrens	12	13	18	35																																													
jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop																																														
2007	111																																																
2008	216																																																
2009	110																																																
2010	127																																																
<p><i>Betaalbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningen worden in 2010 gemiddeld verhuurd voor een maximaal redelijke prijs van 69,9 %. • Er wordt een tabel gehanteerd voor de relatie huur-inkomen die in regioverband is getoetst en vastgesteld. • Overige woonlasten <ul style="list-style-type: none"> ○ Deelname aan het glasfonds € 1,- per maand voor Schipluiden/Den Hoorn en € 1,50 voor Maasland. 	<p>Bij de vaststelling van het Strategisch Voorraadbeleid in 2005 is besloten om nieuwbouwwoningen te verhuren tegen de gemiddelde puntprijs en mutatiwoningen op te hogen naar minimaal 65%-70% van de maximaal redelijke huurprijs.</p> <p>Voor de huurders maakt het glasfonds deel uit van de huurovereenkomst.</p>		<p>Zie boven.</p>																																														

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer										
<p><i>Bevorderen eigen woningbezit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop woningen De verkoop van nieuwbouwwoningen heeft zich beperkt tot 14 woningen in 2008 een woon-zorgcomplex om dit financieel haalbaar te maken. Daarnaast zijn er bij mutatie incidenteel woningen verkocht in 1 complex. • Tussenvormen In totaal zijn 30 Koopgarant woningen opgeleverd (18 in 2008 en 12 in 2009). 	<p>Wonen Midden-Delfland heeft in deze periode alleen maar woningen verkocht indien dit nodig was om een project financieel haalbaar te maken en om de solvabiliteit op voldoende pijl te houden bij het relatief grote aantal nieuwbouw. Dit komt vooral door de aanhoudend hoge vraag in Midden-Delfland en het relatief lage aantal sociale huurwoningen (25%).</p>	•	<ul style="list-style-type: none"> • De bestaande afspraken over de verkoop van woningen in Schipluiden uitvoeren en daarna in principe geen huurwoningen meer verkopen. • De mogelijkheden onderzoeken om sociale en/of betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. • Maken van concrete plannen om de aantallen woningen uit het woningbouwprogramma te realiseren. • Treffen van voorbereidingen om sociale woningen te realiseren. 	•										
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>		6,5		6										
<p><i>Woningkwaliteit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prijs-kwaliteitverhouding <table border="1" data-bbox="125 799 506 938"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>% maximaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>69,1</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>69,4</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>70,5</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>69,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Bron: CFV opgave</p> <p>Er vindt een beperkte huurharmonisatie bij mutatie plaats. De daling in 2010 hangt samen met het harmoniseren van de wijze waarop met omgevingspunten is omgegaan in de beide fusiepartners.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conditie en onderhoudstoestand De onderhoudstoestand is voldoende. In de bedrijfsvergelijking van het CFV zijn de onderhoudskosten duidelijk lager dan het landelijke gemiddelde terwijl het aantal reparatieverzoeken rond het landelijke gemiddelde ligt. Verbeteringen worden meestal bij mutatie aangebracht. • 10% onder oude EPA norm gerealiseerd. De conditie en onderhoudstoestand van nieuwbouwwoningen is goed. Er wordt niet alleen gekeken naar de stichtingskosten maar ook naar de exploitatiekosten. 	jaar	% maximaal	2007	69,1	2008	69,4	2009	70,5	2010	69,9	<p>In het Strategisch Voorraadbeleid, vastgesteld in 2005 is besloten nieuwbouwwoningen en nieuw te verhuren woningen te verhuren tegen 65%-70% van de maximale huurprijs. Per 1 januari 2009 is besloten dit percentage op te trekken naar 70%.</p> <p>Er wordt een sober onderhoudsbeleid gevoerd.</p> <p>10% onder de toenmalige EPA norm.</p>		<p>Inspannen om de woningvoorraad aan te passen aan de kwaliteit en specifieke woonwensen.</p>	
jaar	% maximaal													
2007	69,1													
2008	69,4													
2009	70,5													
2010	69,9													

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> Tevredenheid over de woning. In 2010 is voor alle woningen een energielabel vastgesteld. In 2011 wordt een plan van aanpak gemaakt om daadwerkelijk tot energiebesparende maatregelen te komen. 	<p>Wonen Midden-Delfland toetst de klanttevredenheid middels deelname aan een onafhankelijke regionale klachtencommissie.</p>		<p>Bouwen volgens de eisen van DUBO en zoveel mogelijk volgens de Woonkeur.</p> <p>Afspraak tussen Aedes en het Rijk om tussen 2008 en 2018 de CO₂-uitstoot van de corporatievoorraad met twintig procent te beperken.</p>	
<p><i>Kwaliteit Dienstverlening</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Er zijn niet of nauwelijks geschillen aangebracht bij de klachtencommissie. De telefooncentrale is aangepast zodat men direct de betrokken medewerker krijgt. In het najaar 2011 zal een eerste klanttevredenheid onderzoek en telefonisch bereikbaarheidsonderzoek worden uitgevoerd conform KWH normen. De ambitie is daarbij om de KWH norm te halen. 	<p>Fusiedocument:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wij bieden diensten en producten die passen bij de vraag. Wij streven naar structurele kwaliteitsverhoging <p>(wij gaan ook onderzoeken of het KWH-label geschikt is voor onze organisatie).</p> <ul style="list-style-type: none"> Wij zijn op alle mogelijke manieren goed bereikbaar. Wij streven naar een optimale klantwaardering. In dialoog (bijvoorbeeld klantenpanels, marktonderzoek, etc.) gaan wij steeds verder vorm geven aan de dienstverlening op maat. 			
<p><i>Energie en duurzaamheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> In 2010 heeft een inventarisatie van de energielabels plaatsgevonden: <p>De verdeling van de woningen was als volgt: A 208, B 361, C 535, D 363, E 119, F 41, G 7</p> <p>In 2011 moet een plan opgesteld worden voor het omgaan met deze labels: Alle nieuwbouwwoningen worden met de vereiste EPC -norm gerealiseerd.</p>	<p>Er was voor de periode 2007-2010 geen specifieke ambitie gedefinieerd behalve bij nieuwbouw. Op dit moment wordt gekeken wat de ambitie kan en moet zijn bij bestaande bouw.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften		8		8
<ul style="list-style-type: none"> Het realiseren van een Woon-zorgcomplex in Maasland met de volgende functies: 78 senioren woningen Recreatiefaciliteiten Activiteitencentrum geregeld door de Stichting Welzijn Dagopvang geregeld door Pieter van Foreest Kantoor Thuiszorg Kantoor WIMD 12 PG plaatsen t.b.v. de zorginstelling Pieter van Foreest. <p>Daarnaast is er een complex met 12 seniorenwoningen gerealiseerd in Schipluiden, in combinatie met starterswoningen en 5 schoollokalen.</p> <p>De gegevensuitwisseling met de gemeente heeft ook plaatsgevonden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wonen Midden-Delfland wil bewoners optimaal ruimte bieden om zo zelfstandig mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Daarbij zijn wij gericht op het bieden van een samenhangend aanbod. Wij zijn vooral aanspreekbaar op onze rol als bouwer en facilitator. 		<p>Aandachtsgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Huisvesten van (urgent) woningzoekenden conform de richtlijnen huisvestingsverordening 2005. Huisvesten senioren, wegens de toenemende vergrijzing, door middel van lokaal maatwerk. Wonen Midden-Delfland verstrekt per kwartaal een overzicht van de toegewezen woningen en de verleende huisvestingsvergunningen aan de gemeente. Wonen Midden-Delfland controleert, na de koppeling, de gegevens van de woningzoekenden in het bevolkingsregister. 	
<p><i>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (< 65)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Het realiseren van 12 zorgwoningen voor zelfstandig woning onder begeleiding in Schipluiden voor mensen met een verstandelijke beperking. St. Woondroom Schipluiden (zelfstandig wonen onder begeleiding voor mensen met een vorm van autisme). Beschikbaar stellen van bestaande woningen (bij mutatie) in complex Schippershof. Gestart met 4 woningen in 2008, een woning die als ontmoetingsplaats gebruikt wordt voor deze doelgroep en nog 2 woningen in 2010. 	<p>Een complex voor mensen met een verstandelijke beperking.</p> <p>Een project voor mensen met een vorm van autisme.</p>		<p>Huisvesten specifieke zorgbehoevende doelgroepen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Ca. 200 woningaanpassingen in de periode 2007-2010. 	<p>Indien nodig de woningen aanpassen aan de zorgbehoefte.</p>		<p>Wonen en zorg:</p> <ul style="list-style-type: none"> Scheppen van randvoorwaarden om te komen tot extramurale zorgverlening, zodat ouderen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In samenwerking met zorgverleners, zorgcomponenten op maat aanbieden. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer															
			<ul style="list-style-type: none"> Wonen Midden-Delfland en gemeente anticiperen gezamenlijk op de invoering van de WMO. De optie onderzoeken om in de bestaande woningvoorraad woningen om te zetten in geschikte woningen voor speciale doelgroepen. 																
(Des-)investeren in vastgoed		7		7															
<p><i>De woningvoorraad</i></p> <p><i>Kwantiteit</i></p> <p>Alle vet gedrukte projecten uit de prestatieafspraken met de gemeente zijn gerealiseerd. De genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd maar hebben niet allen tot een project geleid. Het plan Centrumontwikkeling Den Hoorn is ontwikkeld en de gemeente heeft een bouwvergunning afgegeven maar daar loopt nog een bezwaarprocedure.</p> <table border="1" data-bbox="98 890 651 1121"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Gerealiseerde nieuwbouw</th> <th>Projecten in voorbereiding (incl. koop)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>16</td> <td>228</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>95</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>12</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>27</td> <td>172</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Gerealiseerde nieuwbouw	Projecten in voorbereiding (incl. koop)	2007	16	228	2008	95	53	2009	12	53	2010	27	172	Realiseren van de afgesproken projecten		<ul style="list-style-type: none"> Den Hoorn MFA (oplevering in 2007). Oplevering van 16 huurappartementen, waarvan ten minste 12 in de sociale sector. Maasland WoZoCo (start bouw eind 2006). Oplevering van 83 appartementen en 12 psychogeriatrische plaatsen voor senioren. Maasland Kastantjehof. Wonen Midden-Delfland en Gemeente onderzoeken de mogelijkheden van deze locatie. Wonen Midden-Delfland en Gemeente trekken gezamenlijk op richting ontwikkelaar. Schipluiden Jozefschool. Wonen Midden-Delfland en Gemeente voeren nader overleg over de mogelijke realisatie van ca. 5 schoolwoningen. Schipluiden Keenenburg III. Wonen Midden-Delfland en Gemeente onderzoeken de mogelijkheden van deze locatie. Wonen Midden-Delfland en Gemeente stemmen samen de mogelijkheden af die zich voordoen naar aanleiding van overige plannen van de woningstichting. Het ontwikkelen van de projecten hieronder tot concrete bouwplannen. Den Hoorn Look West – fase 3: ca. 20 eenzinsuurwoningen in de sociale sector (begin 2007). 	
Jaar	Gerealiseerde nieuwbouw	Projecten in voorbereiding (incl. koop)																	
2007	16	228																	
2008	95	53																	
2009	12	53																	
2010	27	172																	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer																														
			<ul style="list-style-type: none"> • Den Hoorn Look West – fase 4: ca. 10 huurappartementen in de sociale sector (2007). • Den Hoorn Centrumontwikkeling – deelgebied 2: ca. 13 huurappartementen, waarvan het overgrote deel in de sociale sector en 1 commerciële ruimte (begin 2008). • Den Hoorn Centrumontwikkeling – Gezondheidscentrum (verbouw voormalige Rabobank begin 2007). • Den Hoorn Locatie J. van Stolberg-school: ca. 20 huurwoningen voor senioren (begin 2008). • Maasland Commandeur – fase 2/2a/4/5: in totaal ca. 18 sociale huurwoningen en ca. 18 sociale koopwoningen (2007-2008). • Schipluiden Woongroep bij het verzorgingshuis: • Huisvesting ca. 12 jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. 																															
<p>De woningvoorraad- kwantiteit Projecten in ontwikkeling, incl. globale planning start bouw</p> <table border="1" data-bbox="91 1034 795 1310"> <thead> <tr> <th>Project</th> <th>Aantal VHE</th> <th>Realisatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ABB complex E</td> <td>21</td> <td>2012</td> </tr> <tr> <td>ABB complex F</td> <td>26</td> <td>2013</td> </tr> <tr> <td>Centrumplan Torentje</td> <td>10+winkel</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Juliana v Stolberglocatie</td> <td>21</td> <td>2013</td> </tr> <tr> <td>Willibrordusstraat</td> <td>14</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Keenenburg V</td> <td>20</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Schoolplein</td> <td>11</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Spreeuwennest</td> <td>20+winkels</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Looksingel</td> <td>n.t.b.</td> <td>2016</td> </tr> </tbody> </table>	Project	Aantal VHE	Realisatie	ABB complex E	21	2012	ABB complex F	26	2013	Centrumplan Torentje	10+winkel	2014	Juliana v Stolberglocatie	21	2013	Willibrordusstraat	14	2014	Keenenburg V	20	2014	Schoolplein	11	2014	Spreeuwennest	20+winkels	2015	Looksingel	n.t.b.	2016	<p>Notitie Financieel kader:</p> <p>In de periode 2010-2020 250 woningen bouwen en 100 slopen.</p>			
Project	Aantal VHE	Realisatie																																
ABB complex E	21	2012																																
ABB complex F	26	2013																																
Centrumplan Torentje	10+winkel	2014																																
Juliana v Stolberglocatie	21	2013																																
Willibrordusstraat	14	2014																																
Keenenburg V	20	2014																																
Schoolplein	11	2014																																
Spreeuwennest	20+winkels	2015																																
Looksingel	n.t.b.	2016																																

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer															
<p><i>Sloop</i></p> <p>Op dit moment zijn er concrete herontwikkelingsplannen voor 14 woningen. In de periode 2007-2010 zijn geen woningen gesloopt.</p>	<p><i>Sloop</i></p> <p>Er zijn 2 complexen aangewezen als sloopcomplexen. Strategisch is rekening gehouden met 100 sloopwoningen in 10 jaar.</p>																		
<p><i>Maatschappelijk vastgoed</i></p> <p>Wonen Midden-Delfland heeft circa 13 panden in beheer voor maatschappelijke organisaties.</p>	<p><i>Maatschappelijk vastgoed</i></p> <p>Wonen Midden-Delfland realiseert maatschappelijk vastgoed indien er een concrete vraag vanuit de samenleving ligt.</p>																		
<p><i>Woningverbetering</i></p> <p>Een inventarisatie door een externe partij heeft in 2009 een onderhoudsbegroting opgeleverd. Deze wordt als leidraad genomen bij de jaarlijkse update. Na 18 jaar kunnen bewoners een nieuwe keuken aanvragen. Hetzelfde geldt voor een badkamer.</p>	<p><i>Woningverbetering</i></p> <p>Woningverbeteringen zijn gekoppeld aan mutatieonderhoud. Indien mogelijk geen woningverbeteringen in bewoonde toestand i.v.m. de overlast voor de huurders.</p>																		
<p><i>Verkoop woningen</i></p> <table border="1" data-bbox="91 962 622 1217"> <thead> <tr> <th>Jaarverslagen</th> <th>Verkopen</th> <th>Netto opbrengsten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>16</td> <td>€ 3.553.843</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>2</td> <td>€ 415.757</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>1</td> <td>€ 221.983</td> </tr> </tbody> </table>	Jaarverslagen	Verkopen	Netto opbrengsten	2007	0		2008	16	€ 3.553.843	2009	2	€ 415.757	2010	1	€ 221.983	<p><i>Verkoop woningen</i></p> <p>Doelen van verkoop zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realiseren verkoopopbrengsten in verband met solvabiliteit. • Haalbaar maken van projecten. • Ambitie: verkoop van 370 woningen t/m 2020. 			
Jaarverslagen	Verkopen	Netto opbrengsten																	
2007	0																		
2008	16	€ 3.553.843																	
2009	2	€ 415.757																	
2010	1	€ 221.983																	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer
<p>Kwaliteit van wijken en buurten</p> <p><i>Leefbaarheid</i></p> <p>Wonen Midden-Delfland maakt deel uit van het Signaleringsoverleg. Gemeente Midden-Delfland, Politie, GGZ aangevuld met andere disciplines bespreken maandelijks ongewenste of zorgwekkende situaties in Midden-Delfland.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diverse verlichting bij achterpaden • Activiteiten van een woonconsulent leefbaarheid • Inschakelen van het mediation netwerk in Midden-Delfland • Bijdrage leveren aan het plaatsen van AED's in de gemeente. 	<p><i>Fusiedocument</i></p> <p>Wonen Midden-Delfland staat voor schone, veilige, leefbare buurten en kernen, waar zoveel mogelijk groen is, de jeugd kan spelen, er ruimte is voor alle leeftijden en er sprake is van sociale cohesie. Een woonomgeving dus, waar mensen zich thuis voelen en thuis zijn.</p> <p>Samen met bewoners en lokale belanghebbenden worden keuzes gemaakt over de ontwikkeling van buurten en kernen. In dit kader willen we ook met de Gemeente komen tot prestatieafspraken voor de langere termijn.</p> <p>Wij respecteren daarbij de verschillen in woonmilieus en willen dat onze wijken en kernen hun eigen identiteit behouden.</p> <p>Als maatschappelijk ondernemer willen we transparant zijn in onze afwegingen en keuzen rond leefbaarheid en onze rol daarbij. Op grond van een aantal criteria bepalen wij of en zo ja in welke rol wij een bijdrage leveren. Aan de volgende criteria wordt gedacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het moet gaan om woon(func)gerelateerde activiteiten; • De doelgroepen dienen er baat bij te hebben; • Het komt de verhuurbaarheid en/of differentiatie ten goede; • Het moet om gemeenschappelijke voorzieningen gaan; • Wij doen dit samen met andere partners; • Vanuit eigen expertise en kwaliteit; • Wij doen het niet als het particulier opgepakt kan worden. 	7	<ul style="list-style-type: none"> • Bijdragen in de kwaliteit van de woonomgeving. • Partieel bijdragen bij de aanlegkosten voor het verlichten van achterpaden bij huurwoningen. • Bijdragen van 50% van de kosten voor het, op verzoek van de huurder, aanbrengen van sloten met politiekeurmerk (volgens het inbraakpreventieplan). Ervoor zorgen dat deze voorzieningen daadwerkelijk aangebracht worden. 	7

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer
Vitale buurten en wijken <ul style="list-style-type: none"> In Midden-Delfland vertaalt zich dit naar het schaalniveau van kernen (6.000-7.000 inwoners) Wonen Midden-Delfland zet zich in voor het handhaven van het voorzieningen niveau in de kernen (gezondheidscentrum Den hoorn; school Schipluiden, winkels Maasland. Wonen Midden-Delfland heeft actief geparticipeerd in het opstellen van de gemeentelijke nota 'vitale dorpen'. Realiseren jongerenwoning in Schipluiden. 	Geen expliciet beleid geformuleerd in de periode 2007-2010. Wel nadrukkelijk onderdeel van het handelen.			
<ul style="list-style-type: none"> Immigranten/Statushouders: Wonen Midden-Delfland verzorgt huisvesting voor vergunninghouders. Per 31 december 2010 dienen nog 5 personen te worden gehuisvest. Van de totale opgave zijn 50 personen van huisvesting voorzien waarvan 45 personen gedurende de referentieperiode. 	In het convenant met de gemeente Midden-Delfland is afgesproken dat Wonen Midden-Delfland woonruimte aanbiedt aan vergunninghouders.		<ul style="list-style-type: none"> Woningen beschikbaar stellen voor statushouders. Melden van beschikbare woningen voor statushouders aan de gemeente. Wonen Midden-Delfland en de gemeente houden gezamenlijk een halfjaarlijkse evaluatie over de stand van zaken met betrekking tot het huisvesten van statushouders en rapporteren dit aan de toezichthouder. Taakstelling cumulatief 50 personen conform opgave Directoraat-Generaal WWI. 	
Overige/andere prestaties		-		7
<i>Is gerealiseerd.</i>	Conform afspraken met de gemeente		<ul style="list-style-type: none"> Streven naar een optimale klantgerichtheid en transparantie bij het woningaanbodstelsel (middels inbreng in regionale overlegorganen). Verlenen huisvestingsvergunning aan huurders van woningbezit. Hanteren van een geautomatiseerd woningzoekendensysteem. De slaagkans monitoren van inwoners van Midden-Delfland en rapporteren aan de gemeente. Adverteren van de vrijkomende woningen in een plaatselijk huis-aan-huis blad en op internet. 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (bron: prestatieafspraken Wonen Midden-Delfland en Gemeente Midden-Delfland)	Cijfer
<i>Is gerealiseerd.</i>	Conform afspraken met de gemeente.		<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal halfjaarlijks overleg met de huurdersvereniging over de begroting en het huurbeleid. • Jaarlijks een volkshuisvestingsverslag maken waarin ook verslag wordt gedaan van het overleg met de huurders. • Jaarlijks organiseren van een woondebat met alle belanghouders, waaronder de gemeenteraad. 	
<i>Is gerealiseerd.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Notitie financieel kader • Conform afspraken met de gemeente 		<p>Waarborgen financiële continuïteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het zodanig voeren van een huurprijs en financieel beleid, dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. • Het presenteren van een jaarverslag met een daarin volkshuisvestingsverslag en een jaarrekening. • Bereid om bij nieuwbouw onrendabel te investeren. • Sociale koopwoningen afnemen overeenkomstig de normen van het ministerie van VROM. 	
<i>Is gerealiseerd.</i>			<ul style="list-style-type: none"> • Actieve medewerking verlenen aan actualisering van de gegevens in het volkshuisvestingsplan. • Wonen Midden-Delfland en de Gemeente MD voeren gezamenlijk per kwartaal bestuurlijk overleg. • Wonen Midden-Delfland en de Gemeente MD voeren, op verzoek van een van de partijen of voortvloeiend uit de prestatieafspraken, regelmatig projectoverleg. 	