



Woningvereniging Ubach over Worms

Visitatierapport



Woningvereniging
Ubach over Worms

Utrecht, december 2010

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer H. D. Albeda (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof (secretaris)

Voorwoord

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

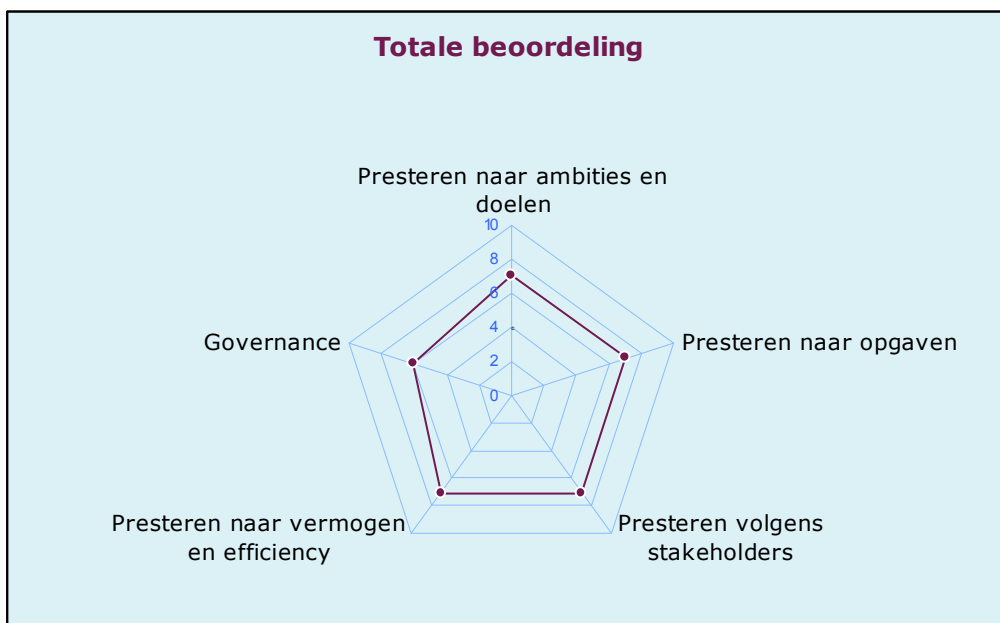
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In november 2009 heeft Woningvereniging Ubach over Worms opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 waarin de startbijeenkomst plaatsvond en november 2010, waarin het rapport werd opgeleverd. Woningvereniging Ubach over Worms is aangesloten bij de zogenaamde Domaascorporaties. De Domaascorporaties vormen een samenwerkingsverband van negentien kleinere corporaties werkzaam in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Tien van deze corporaties hebben besloten om gezamenlijk een visitatie te ondergaan. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 7 september 2010.

Woningcorporatie Woningvereniging Ubach over Worms wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	7
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	6
Gemiddelde score	7

Op de onderdelen 'presteren naar ambities en doelen', 'presteren naar opgaven', 'presteren naar vermogen en efficiency' en 'presteren volgens stakeholders' presteert Woningvereniging Ubach over Worms ruim voldoende. De 'governance' is voldoende bevonden. Daarbij valt op dat met name in 2009 en 2010 een aantal belangrijke maatregelen zijn genomen om de kwaliteit van de governance te verbeteren.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar.

De commissie waardeert het *presteren naar ambities en doelen* met gemiddeld een 7. Woningvereniging Ubach over Worms heeft de afgelopen vier jaar resultaten behaald om klantgericht te werken, de voorraad aan te passen aan de vraag van klanten en te investeren in de samenleving. De commissie heeft daar waardering voor. Minder waardering heeft de commissie voor de planning en sturing van de activiteiten. Doelen zijn niet duidelijk omschreven geweest. Dat maakt het geven van een voorspelling over prestaties nauwelijks mogelijk.

De hardheid van toekomstige prestaties is moeilijk te beoordelen als er geen goede borging is. Juist in 2010 wil de corporatie een nieuw ondernemingsplan ontwikkelen. Om meer zekerheid te hebben over het behalen van de prestaties is goede borging in een planning en controlcyclus noodzakelijk.

De commissie beoordeelt het *presteren naar opgaven* van Woningvereniging Ubach over Worms met gemiddeld een 7. Het feitelijke presteren naar opgaven waardeert de commissie gemiddeld met een 7,5. Daarbij valt de hoge waardering voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen, de kwaliteit als verhuurder en de bouwproductie op. Minder hoog is de waardering voor het presteren naar duurzaamheid. De woningcorporatie is onlangs begonnen met het aanscherpen van het beleid op dit terrein.

De commissie waardeert het *presteren volgens stakeholders* ruim voldoende: een 7. De waardering varieert per prestatieveld. Stakeholders hebben veel waardering voor de prestaties die de woningvereniging levert als het gaat om beschikbaarheid van de betaalbare woningen, het leveren van kwaliteit in producten en diensten, de leefbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Minder herkend zijn de prestaties in duurzaamheid en stedelijke/dorpsvernieuwing.

De woningvereniging heeft het beschikbare vermogen passend bij de mogelijkheden van de corporatie en de opgaven ingezet. De visitatiecommissie beoordeelt het *presteren naar vermogen en efficiency* met gemiddeld een 7. De vereniging zet haar vermogen ruim voldoende in om maatschappelijke prestaties te leveren en loopt geen onverantwoorde risico's.

De visitatiecommissie heeft geen gegevens om te kunnen zien of de prijs van projecten in verhouding tot de benodigde kwaliteit staat. Het ontbreken van een dergelijk beeld suggereert dat de corporatie voor deze verhouding te weinig aandacht heeft. Het lijkt dat wensen van de stakeholders en kwaliteit meer aandacht heeft gehad dan de prijs. Er is nu een groeiend kostenbewustzijn rond investeringen zichtbaar bij de directie. Ook heeft het werken met budgetten meer aandacht. Dit werk is echter nog in een ontwikkelfase.

De commissie beoordeelt de *governance* gemiddeld met een 6. De afgelopen vier jaar hebben de voormalige bestuurlijke structuur en de invulling daarvan een effectieve aansturing van de organisatie in de weg gestaan. Positief punt is dat de raad van commissarissen deze ontwikkeling uit eigen beweging heeft herkend én aangepakt. Sinds januari 2010 is een nieuwe bestuurlijke structuur geïmplementeerd, die beter

aansluit bij de Governancecode. De huidige bestuurlijke structuur en de wijze waarop deze is ingevuld biedt volgens de commissie voldoende aanknopingspunten om de aansturing van de organisatie op orde te brengen. Deze ontwikkeling zal de komende jaren nog zijn beslag moeten krijgen.

Gelet op de context waarbinnen Woningvereniging Ubach over Worms werkt, komt de commissie tot de slotsom dat de corporatie de afgelopen jaren een aantal goede en passende prestaties heeft behaald als beheerder van haar woningbezit in haar werkgebied. De kwaliteit en de betaalbaarheid van de voorraad zijn grotendeels op orde. Er zijn diverse initiatieven genomen en in uitvoering om aan de woonbehoefte van bijzondere doelgroepen te voorzien.

Het werkgebied, ook bekend als Parkstad, kampt met een krimpende bevolkingssamenstelling. De grootste opgave rond krimp staat nog te komen. Voor zover nu te overzien, stellen die toekomstige ontwikkelingen in het werkgebied andere eisen aan de woningvereniging dan voorheen. Het omgaan met deze marktomstandigheden zal de komende jaren veel vragen van de woningvereniging in strategie en afstemming van deze strategie met andere maatschappelijke partijen.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat Woningvereniging Ubach over Worms te typeren is als een kleine, goed in het werkgebied gewortelde woningcorporatie, die de afgelopen jaren een aantal belangrijke volkshuisvestelijke prestaties heeft behaald. De korte lijnen binnen de organisatie, de actieve aandacht voor het sociale beheer en het technische beheer van de woningvoorraad hebben bijgedragen aan deze positieve bevindingen. De corporatie mag trots zijn op de prestaties die zij heeft behaald. Tegenover deze positieve waardering maakt de commissie een aantal kanttekeningen. De laatste jaren heeft de corporatie zich vooral op het eigen gebied en de ontwikkelingen op de korte termijn gericht. De invloed van de bestuurlijke herstructurering op de aansturing van de organisatie is daar debet aan. Daardoor is de corporatie wat in zichzelf gekeerd geraakt. De invulling van de maatschappelijke opgave is de laatste jaren eerder smal dan breed georiënteerd geweest. De regionale en plaatselijke ontwikkelingen in de woningmarkt zijn niet altijd even adequaat gepareerd. Er is geen heldere visie op de opgaven op de langere termijn ontwikkeld. Daardoor is er ook nauwelijks gestuurd op langere termijn doelen. De opgave in dit gebied met een krimpende bevolkingssamenstelling vraagt wel om een dergelijke lange termijnvisie en een meer strategisch handelen dan de corporatie de afgelopen vier jaar heeft laten zien.

In de jaren van 2006 tot 2010 heeft de corporatie ingespeeld op een aantal vragen vanuit de omgeving. Dat heeft geleid tot een aantal goede resultaten bijvoorbeeld in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Deze activiteiten zijn echter niet voortgekomen vanuit een eigen visie op de rol en taak van een woningcorporatie in dit werkgebied, maar uit een reactieve houding ten opzichte van stakeholders uit het werkgebied. Doordat de koers van de organisatie niet helder was geformuleerd, heeft de corporatie minder transparant en resultaatgericht geopereerd dan mogelijk was geweest.

Tot slot het kostenbewustzijn en de effectiviteit van de organisatie. Zichtbaar is dat de afgelopen jaren een aantal belangrijke stappen zijn gezet om de organisatie wat betreft planning en control strakker aan te sturen. Het kostenbewustzijn van de organisatie is zich nu aan het ontwikkelen. Ook de doelmatigheid van de organisatie krijgt nu meer aandacht dan in de jaren hiervoor. De commissie constateert dat er een cultuuromslag is ingezet naar een meer transparante, effectieve organisatie. Deze omslag en de noodzaak om meer strategisch te gaan werken is van groot belang voor de toekomst van de woningbouwvereniging. De woningvereniging staat immers voor een complexe herstructureringsopgave in haar werkgebied.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Corporatie Woningvereniging Ubach over Worms en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningvereniging Ubach over Worms	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar ambities en doelen	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar opgaven	17
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	18
3.3 Conclusies en motivatie	18
4 Presteren volgens stakeholders	23
4.1 De stakeholders van Woningvereniging Ubach over Worms	23
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	23
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	25
4.4 Conclusies en motivatie	25
5 Presteren naar vermogen en efficiency	29
5.1 Kerngegevens	29
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	30
5.3 Efficiency	30
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	31
5.5 Conclusies en motivatie	31
6 Governance	33
6.1 Bestuurlijke structuur Woningvereniging Ubach over Worms	33
6.2 Beoordeling visitatiecommissie: governance	34
6.3 Conclusies en motivatie	34
7 Scorekaarten	37
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	45
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	51
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	55
Bijlage 5 Definities	69

1 Corporatie Woningvereniging Ubach over Worms en het werkgebied

1.1 De visitatie

In november 2009 heeft Woningvereniging Ubach over Worms opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2010 waarin de startbijeenkomst plaatsvond en november 2010, waarin het rapport is opgeleverd. Woningvereniging Ubach over Worms is aangesloten bij de zogenaamde Domaascorporaties. Domaas is een samenwerkingsverband van negentien kleinere corporaties werkzaam in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Tien van deze corporaties hebben besloten om gezamenlijk een visitatie te ondergaan. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 7 september 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H. Albeda en mevrouw C. Bomhof. In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren wilde woningcorporatie Woningvereniging Ubach over Worms de uitkomsten van de visitatie gebruiken als input voor het nieuwe ondernemingsplan. De visitatie betreft de periode 2006-2010 en 2010-2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningvereniging Ubach over Worms

Woningvereniging Ubach over Worms is opgericht in 1920. De woningvereniging beheert 1336 woningen, 120 eenheden in verzorgingshuizen en 32 andere woongelegenheden en werkt in één gemeente: de gemeente Landgraaf. Het woningbezit bevindt zich in een specifiek deel van Landgraaf, het stadsdeel Ubach over Worms.

De gemeente Landgraaf telt ca. 38.000 inwoners. In Ubach over Worms wonen circa 13.000 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn huurders van de woningvereniging, leden van de vereniging, gemeente Landgraaf, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties. In dit werkgebied zijn ook woonmaatschappij Hestia, Wonen Limburg en woningcorporatie Mooiland Vitalis actief. Woonmaatschappij Hestia beheert circa 3.500 woningen in Landgraaf. Deze woningen bevinden zich buiten Ubach over Worms. In Ubach over Worms beheren de andere twee corporaties gezamenlijk circa 60 woningen.

Bij Woningvereniging Ubach over Worms werken veertien medewerkers; in totaal 11,8 fte. In 2009 heeft er een bestuurlijke structuurverandering plaatsgevonden. Voor die tijd functioneerde de corporatie onder leiding van een (vrijwilligers)bestuur en een raad van toezicht. De dagelijkse leiding was in handen van het management team. De verenigingsstructuur is in de bestuurlijke herstructurering gehandhaafd. Daarnaast is de leiding van de corporatie sinds 2010 bij een directeur-bestuurder ondergebracht. De bestuurlijke vernieuwing heeft eveneens gevolgen voor de raad van commissarissen. In 2010 is de samenstelling van de raad van commissarissen

uitgebreid naar vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningvereniging Ubach over Worms is werkzaam in Oostelijk Zuid-Limburg, ook wel bekend als Parkstad. Dit werkgebied is te typeren als verstedelijkt platteland, waarbij Landgraaf als een stedelijke omgeving geldt. De woningmarkt in dit gebied kent een wat groter aandeel huurwoningen dan koopwoningen: 54 procent versus 46 procent. 66 Procent van de voorraad bestaat uit meergezinswoningen.

De woningvoorraad is voor 24 procent gebouwd in de jaren tot 1960. Zo'n twintig procent stamt uit de jaren zestig en nog eens twintig procent uit de jaren zeventig. De overige 35 procent is gebouwd in de jaren tachtig, negentig en de eerste jaren van dit millennium.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in bij de categorie 9, dat wil zeggen corporaties met een marktgevoelig bezit. Wanneer Woningvereniging Ubach over Worms wordt met de referentie groep zijn dit corporaties uit 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 en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

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

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningvereniging Ubach over Worms in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

Woningvereniging Ubach over Worms heeft in 2005 een ondernemingsplan vastgesteld voor de jaren 2006-2010, waarin zij de volgende missie en visie verwoordt. Bij de opstelling van het beleidsplan zijn huurders en andere stakeholders betrokken.

Missie

Woningvereniging Ubach over Worms is een klantgerichte organisatie die zorgt voor goede en betaalbare woningen voor de diverse doelgroepen binnen haar statutair werkgebied.

De corporatie wil als professionele en financieel gezonde organisatie voorzien in de (toekomstige) woonbehoefte, alsmede een bijdrage leveren aan een leefbare woonomgeving. Op deze wijze geeft zij invulling aan haar maatschappelijke taak.

Visie

De wooncorporatie Ubach over Worms wil gezien en ervaren worden als de meest klantgerichte corporatie in de regio voor (toekomstige) woonconsumenten.

De missie en de visie zijn uitgewerkt in de zeventien afzonderlijke projecten, verdeeld over externe doelen en interne doelen. Conform de visitatiemethodiek zijn bij deze visitatie alleen de externe doelen beoordeeld.

Tot de externe doelen behoren tien projecten, waarvan de uitvoering over vier verschillende jaren is verdeeld. De projecten zijn onder te brengen in de thema's klant, voorraad en samenleving en worden bij deze visitatie beoordeeld. Een project hiervan betreft het benoemen van een accountmanager voor klanten. Omdat het hier gaat om een doelstelling gericht op de interne organisatie valt deze buiten de beoordeling van deze visitatie.

De overige interne doelen betreffen doelstellingen op het terrein van financiën en organisatie. In totaal zijn er dus negen projecten/activiteiten beoordeeld.

In 2008 is het beleidsplan herijkt aan de hand van de marktontwikkelingen. Deze herijking heeft geleid tot een aanpassing in het strategisch voorraadbeleid. De missie is niet verder aangepast. De projecten komen in de herijking niet verder ter sprake.

Ieder jaar maakt de woningvereniging jaarplannen, waarin iedere afdeling aangeeft welke doelen zij het komende jaar wenst te bereiken. De voortgang van de projecten wordt niet benoemd in documenten. Ook in de jaarverslagen zijn de projecten niet meer verder benoemd.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Klantgericht werken	6,8
Voorraad	6,5
Samenleving	6,4
Gemiddelde score	7

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert het presteren naar eigen ambities en doelen met gemiddeld een 7. De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van ambities telt voor 30 procent in de beoordeling mee.

Woningvereniging Ubach over Worms heeft de afgelopen vier jaar resultaten behaald om klantgerichter te werken, de voorraad aan te passen aan de vraag van klanten en te investeren in de samenleving. De feitelijke prestaties acht de commissie ruim voldoende. Kritischer is de commissie in haar waardering van de kennis en inzicht, de planning en de monitoring van de prestaties. De commissie acht deze onderdelen matig van kwaliteit. De toekomstige prestaties zijn moeilijk te beoordelen. Juist in 2010 wil de corporatie een nieuw ondernemingsplan ontwikkelen. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Klantgericht werken

De meest in het oog springende prestatie is het behalen van het KWH-huurlabel¹ en het behouden ervan. De corporatie heeft het label snel weten te behalen en met hoge gemiddelde cijfers weten te behouden. Wat minder goed uit de verf is gekomen is het werken met klantenpanels en/of het organiseren van vormen van bewonersparticipatie. Er is geen huurdersvertegenwoordiging, die met bestuur en organisatie overlegt over dienstverlening en andere onderwerpen van beleid die invloed hebben op het wonen van huurders. Ook de klantenpanels komen niet goed van de grond. Daardoor ontbreekt waardevolle informatie, die zou kunnen leiden tot klantgericht werken. Alles tegen elkaar afwegend waardeert de commissie de prestaties op deze ambitie met een 7. De totale waardering komt iets lager uit vanwege de beoordeling van de onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring, 6,8

Voorraad

De commissie ziet dat er de afgelopen jaren diverse prestaties zijn behaald, die hebben geleid tot een betere aansluiting van de voorraad op de vraag. Ook zijn er diverse vormen van dienstverlening ontwikkeld onder meer in de ondersteuning van ouderen. De prestaties op het terrein van het bevorderen van de doorstroming zijn niet helder verwoord terug te vinden in de rapportages van Woningvereniging Ubach over Worms. Wel is het aantal te verkopen woningen uitgebreid, dat mogelijk de doorstroming bevordert. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 7. De totale waardering, inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 6,5.

Samenleving

De afgelopen jaren ziet de commissie dat de Woningvereniging Ubach over Worms in diverse overlegvormen heeft geparticipeerd dan wel zich heeft laten vertegenwoordigen. Voorbeelden daarvan zijn de verschillende maatschappelijke overleggen op het terrein van leefbaarheid en wijkgericht werken (interventieteam en wijkplatform), de SOL (Stichting Ouderenzorg Landgraaf) en de werkgroepen die zich richten op de uitvoering van de herstructureringsopgave in Parkstad. Alle stakeholders zien een sterke verankering van de corporatie in haar werkgebied. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 7. De totale waardering is lager vanwege de beoordeling van de onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring: 6,4.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie constateert dat Woningvereniging Ubach over Worms minder presteert als het gaat om de aansturing, de bewaking en bijsturing van haar ambities. De doelstellingen zijn niet meetbaar geformuleerd en zijn daardoor nauwelijks toetsbaar. Er zijn geen concrete plannen aangetroffen. Ook is het niet duidelijk waarop er wordt bijgestuurd. Dat geldt voor alle ambities, waarbij het klantgericht werken een gunstige uitzondering vormt. Het behalen en behouden van het KWH-huurlabel vraagt een zekere mate van kennis, toetsing en verbeteractiviteiten. Tegelijkertijd ziet de

¹ KWH staat voor Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Als een corporatie beschikt over een KWH-huurlabel, dan voldoet de dienstverlening van die corporatie aan een aantal kwaliteitscriteria. Jaarlijks wordt de kwaliteit van de dienstverlening opnieuw gemeten.

commissie dat de klantenpanels nauwelijks van de grond komen en er geen actie wordt ondernomen om dit op te vangen dan wel bij te sturen. De commissie constateert wel dat er ontwikkelingen gaande zijn om de aansturing te verbeteren. Deze ontwikkelingen heeft zij meegewogen in haar beoordeling.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: voldoende, een 6. Voor klantgericht werken kent de commissie een 7 toe, vanwege het werken volgens de methodiek van het KWH-huurlabel. De kennis en inzicht bij de ambitie 'samenleving' heeft de commissie met een 5 gewaardeerd. De eigen ambities op dit terrein zijn niet helder geformuleerd.
- Planning: matig, gemiddeld een 5,3. De commissie heeft geen aanwijzingen gevonden dat er concrete plannen met financiële onderbouwing zijn geformuleerd bij de ambities voorraad en samenleving. De commissie veronderstelt dat deze wel aanwezig is voor de ambitie klantgericht werken, vanwege het KWH-label.
- Monitoring: matig, gemiddeld een 5,3. Met uitzondering van de klantgerichtheid, ziet de commissie te weinig bijsturing van de activiteiten die zouden moeten leiden tot het invullen van de ambities.

3 Presteren naar opgaven

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

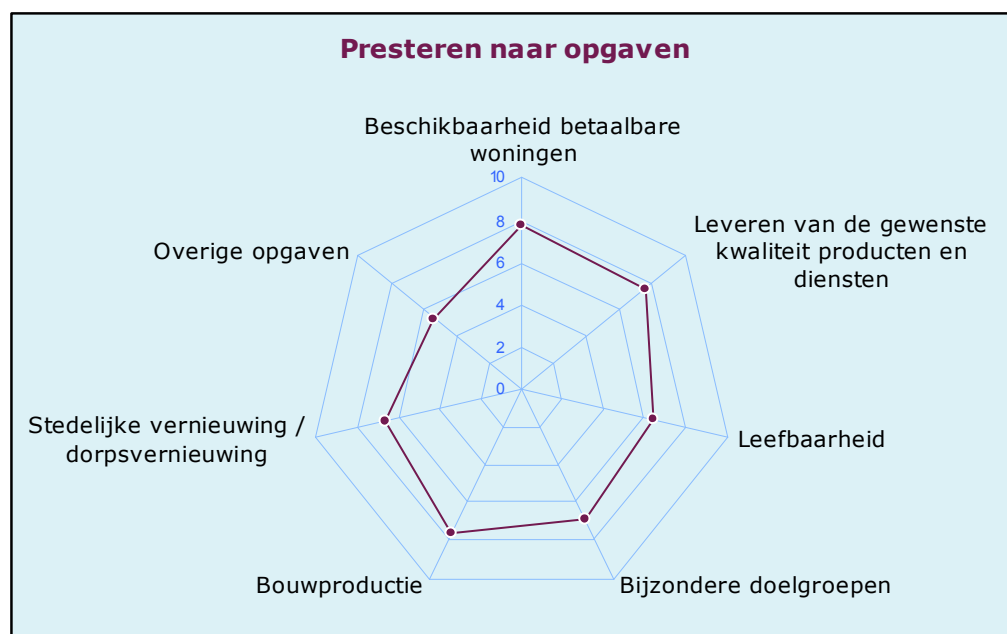
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Woningvereniging Ubach over Worms is werkzaam in de regio Parkstad, Oostelijk Zuid-Limburg. Parkstad bestaat uit zeven gemeenten, waaronder Landgraaf. De regio heeft te maken met een sterke afname in het inwonersaantal. Volgens de Regionale Woonvisie die in 2006 voor Parkstad is opgesteld, krimpt de bevolking in Parkstad binnen 30 jaar met 44.000 inwoners.

In 2008 publiceert onderzoeksbureau Etil nieuwe cijfers over de te verwachte marktontwikkelingen, toegespitst op de gemeente Landgraaf. De bevolkingsaantallen nemen in de gemeente Landgraaf verder af naar 27.430 inwoners in 2040, een afname van circa 10.000 inwoners ten opzichte van nu. Voor Ubach over Worms wordt een afname van het aantal huishoudens van circa 200-300 verwacht tot 2020 en een verdere afname van 600 huishoudens in de jaren daarna tot 2040. Niet alleen het inwonersaantal wijzigt sterk, ook de samenstelling van de bevolking verandert. In 2040 is het aantal jongeren naar verwachting gehalveerd, terwijl het aantal ouderen is verviervoudigd.

In december 2009 is de herstructureringsvisie voor Parkstad opgesteld voor het komende decennium. Daarbij is voor Landgraaf een maximale 'onttrekkingsopgave' van 1.371 woningen tot 2020 vastgesteld, dat wil zeggen dat de woningvoorraad met maximaal 1.371 woningen moet afnemen. In Ubach over Worms worden de wijken Abdissenbosch en Lauradorp als gebieden aangewezen, waar verdunning kan plaatsvinden. Volgens de herstructureringsvisie zijn hier kansen aanwezig om de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief aan te passen, de openbare ruimte op te waarderen, meer relaties te leggen met de omliggende groengebieden en in te zetten op sterke stadsdeelcentra. Woningvereniging Ubach over Worms heeft bezit in beide gebieden. In totaal zullen hier 100 woningen uit de markt worden genomen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



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

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar opgaven van Woningvereniging Ubach over Worms met gemiddeld een 7. De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de opgaven telt voor 30 procent in de beoordeling mee.

De beoordeling varieert per prestatieveld. Daarbij valt de lage waardering voor de overige opgaven op. De commissie heeft bij dit onderdeel het presteren naar duurzaamheid beoordeeld.

De onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties zijn lager beoordeeld dan de feitelijke prestaties en temperen zo de totale waardering van de prestaties naar opgaven.

Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Woningvereniging Ubach over Worms heeft de afgelopen jaren zich goed ingespannen om de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van haar woningen te waarborgen. De corporatie heeft al in 2006 haar toelatingseisen versoepeld, om starters meer mogelijkheden te geven een huurwoning te kunnen betrekken. Daarnaast heeft de corporatie door het bieden van kortingsregelingen huurders en starters ondersteund bij de aankoop van een woning. De gemiddelde huur is lager dan die van de referentiecorporatie. Daarbij heeft de commissie gelet op het percentage van de maximale huurprijs dat de corporatie in rekening brengt. De feitelijke prestaties op dit onderdeel waardeert de commissie met een 8. De totale waardering, dus inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring, heeft de commissie bepaald op een 7,7.

Leveren kwaliteit van producten en diensten

De commissie ziet dat de woningvereniging de afgelopen vier jaar een aantal prestaties heeft geleverd om een goede kwaliteit van producten en diensten te leveren. Het KWH-label als keurmerk voor goede dienstverlening is daar een voorbeeld van. Ook is er fors geïnvesteerd in de woningen in ondermeer Abdissenbosch, Heereveldje en de Kapelweg. De voorraad is wat betreft de casco's goed op orde. Wel ligt er nog een opgave om de woningen beter toegankelijk te maken en het binnenklimaat te verbeteren (vocht en ventilatie). De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering, inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 7,5.

Leefbaarheid

Woningvereniging Ubach over Worms heeft de afgelopen vier jaar diverse activiteiten ondernomen of ondersteund om de leefbaarheid in haar werkgebied te verbeteren. Genoemd kunnen worden de bijdrage aan de ondergrondse inzamelpunten afval, het verbeteren van de inbraakveiligheid van woningen en het plaatsen van een jeu de boulesbaan. Daarnaast heeft Woningvereniging Ubach over Worms bijgedragen aan buurtbemiddeling. Uit ondermeer de jaarverslagen blijkt de corporatie niet gelukkig te zijn met het gemeentelijk initiatief om een wijkplatform op te richten. De corporatie geeft echter niet aan op welke wijze zij het werken aan dit aspect van de leefbaarheid dan wel gestalte wil geven. De opgave op dit terrein en de rol die de corporatie daarin kan vervullen zijn niet in beeld.

De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 7. De totale waardering inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 6,4.

Bijzondere doelgroepen

De commissie heeft geconstateerd dat Woningvereniging Ubach over Worms diverse projecten heeft gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De corporatie heeft geïnvesteerd in huiskamerprojecten, zorgwoningen en een woonvorm voor dementerenden. De commissie heeft daar waardering voor. Tegelijkertijd constateert de commissie in de rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat het aantal ouderen- en gehandicaptenwoningen en het aantal nultredenwoningen lager is dan bij de referentiecorporatie. Er ligt daarbij nog een grote opgave om de bestaande voorraad aan te passen, gezien de demografische

ontwikkelingen in het werkgebied. Voor het komende jaar staat een project op de rails, waarbij appartementen worden voorzien van een lift. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 7. De totale waardering, inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 6,8.

Bouwproductie

Vanwege de verwachte krimp in het werkgebied gaat Woningvereniging Ubach over Worms behoedzaam om met nieuwbouwplannen. De plannen die zij heeft voert ze goed uit, zo blijkt ondermeer uit de realisatie-index van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De focus ligt daarbij op het vergroten van het woningaanbod voor ouderen. In totaal heeft de woningvereniging de afgelopen vier jaar 40 woningen opgeleverd en een project van 36 woningen voorbereid. De commissie waardeert de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering, inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 7,5.

Stedelijke/dorpsvernieuwing

De afgelopen vier jaar heeft Woningvereniging Ubach over Worms zich bezig gehouden met de herontwikkeling van het centrum in Waubach en de herontwikkeling van de Pastoor Welterstraat. In de jaren hierna leiden deze voorbereidingen tot (vervangende) nieuwbouw. De komende jaren zal de woningvereniging zich verder moeten beraden op de toekomst van haar bezit. Als eerste staat het ontwikkelen van een visie op de herstructurering van Abdissenbosch op de agenda.

De commissie waardeert het feitelijk presteren in de afgelopen jaren en op de korte termijn ruim voldoende. De commissie heeft nog geen visie op de ontwikkeling van het bezit op de langere termijn aangetroffen. Deze visie zal in samenspraak met andere marktpartijen en de lokale en regionale overheid tot stand moeten komen. Dat vraagt veel van een corporatie met deze omvang.

De totale waardering voor dit prestatieveld inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 6,6.

Overige opgaven

De commissie constateert dat de gemiddelde energieprestatie van de woningen aan de lage kant is. Pas in 2008 is het beleid aangepast om tot hogere energetische waarden te komen. Bij nieuwbouw en bij renovatiewerkzaamheden zijn wel isolatiemaatregelen getroffen. Circa 250 woningen beschikken over het F- en G-label. Woningen met een F- en G-label presteren ver onder de maat als het gaat om energiezuinigheid. Het gaat daarbij om circa een op de vijf á zes woningen in beheer van de corporatie. De commissie waardeert het feitelijk presteren met een 5. Omdat de opgave nu wel in beeld is, komt de totale waardering dus inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties iets hoger uit: een 5,3.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Over het algemeen concludeert de commissie dat de kennis en inzicht, planning en monitoring van de woningvereniging wat mager zijn georganiseerd. Gemiddeld komt de waardering uit op een krappe voldoende. Per onderdeel zijn er verschillende waarderingen.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 6,4. Op een aantal terreinen is de kennis en inzicht van Woningvereniging Ubach over Worms ruim voldoende. Dat geldt voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen, het leveren van de gewenste kwaliteit

van producten en diensten, de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de bouwproductie en de duurzaamheid. De corporatie is goed geworteld in het werkgebied en kent de ontwikkelingen van nabij. Minder sterk ontwikkeld is de kennis over de leefbaarheid en de stedelijke/dorpsvernieuwing. De commissie constateert dat de corporatie de opgaven op dit terrein niet goed in beeld heeft en heeft daarvoor een 5 toebedeeld.

- Planning: 5,9. Het vertalen van opgaven in concrete doelen en het verantwoorden van de prioriteiten is niet sterk ontwikkeld bij Woningvereniging Ubach over Worms. De corporatie reageert eerder reactief dan proactief en heeft geen helder beeld geformuleerd en gecommuniceerd welke rol zij wenst te vervullen bij de opgaven die zich in het werkgebied voordoen. Dat geldt in mindere mate voor het werken aan een betaalbare en beschikbare voorraad. Daar weet de corporatie beter aan te geven welke rol zij als volkshuisvester vervult. De verantwoording van haar activiteiten en de prioriteiten die zij kiest komen het minst uit de verf als het gaat om leefbaarheid en duurzaamheid doordat de keuze rond doelen niet duidelijk is.
- Monitoring: 6,0. De wijze waarop de corporatie jaarlijks haar prestaties verantwoord en de conclusies daaruit trekt, zijn in de ogen van de commissie voldoende. Doordat doelformulering en planning niet sterk zijn, is ook de monitoring niet sterk. Op het terrein van de leefbaarheid waardeert de commissie de monitoring van de prestaties met een 5. Het niet in beeld hebben van de opgaven en de rol die de corporatie daarin kan en wil vervullen, speelt daarbij een rol.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woningvereniging Ubach over Worms

Woningvereniging Ubach over Worms heeft regelmatig overleg met belanghebbenden en belanghouders. Ze onderscheidt daarbij de volgende groepen:

Huurders, de gemeente Landgraaf, zorg- en welzijnsinstellingen, politie, Rimo (organisatie gericht op opvang, zorg en activering van mensen die door omstandigheden zich niet zelfstandig kunnen redden), nutsbedrijven en plaatselijke ondernemers.

Er is al enige jaren geen formele huurdersvertegenwoordiging. Er is geen interesse onder de huurders om een belangenorganisatie op te richten. Woningvereniging Ubach over Worms probeert op verschillende manieren om huurders bij het beleid en de activiteiten van de corporatie te betrekken, maar weet daar niet voldoende in te slagen. De klantenpanels zijn de afgelopen jaren niet van de grond gekomen. Het laatste panel werd in 2006 georganiseerd. De uitkomsten van dit klantenpanel zijn niet eenduidig waardoor beleid ten aanzien van woonwensen moeilijk te formuleren is. De klanttevredenheid wordt nu via het KWH gemeten.

De vereniging kent een Algemene Ledenvergadering (ALV), die onlangs is uitgebreid in het kader van de bestuurlijke structuurwijziging van 2009 (zie verder hoofdstuk Governance). De ALV bestaat voor het merendeel uit huurders: elf van de dertien deelnemers is huurder van de woningvereniging.

De corporatie houdt regelmatig overleg met de besturen van huiskamerprojecten (ontmoetingsruimten in en rond de complexen). Daarnaast overlegt Woningvereniging Ubach over Worms met tijdelijke bewonersoverlegcommissies bij renovaties.

Woningvereniging Ubach over Worms houdt regelmatig overleg met de gemeente Landgraaf. In 2010 zullen er nieuwe prestatieafspraken worden afgesloten, waarin de uitkomsten van de herstructureringsvisie Parkstad zijn verwerkt.

Met de overige belanghouders heeft de woningvereniging regelmatig formeel en informeel contact.

De visitatiecommissie heeft gesproken met leden van de vereniging vertegenwoordigers van de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en een collega-corporatie.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

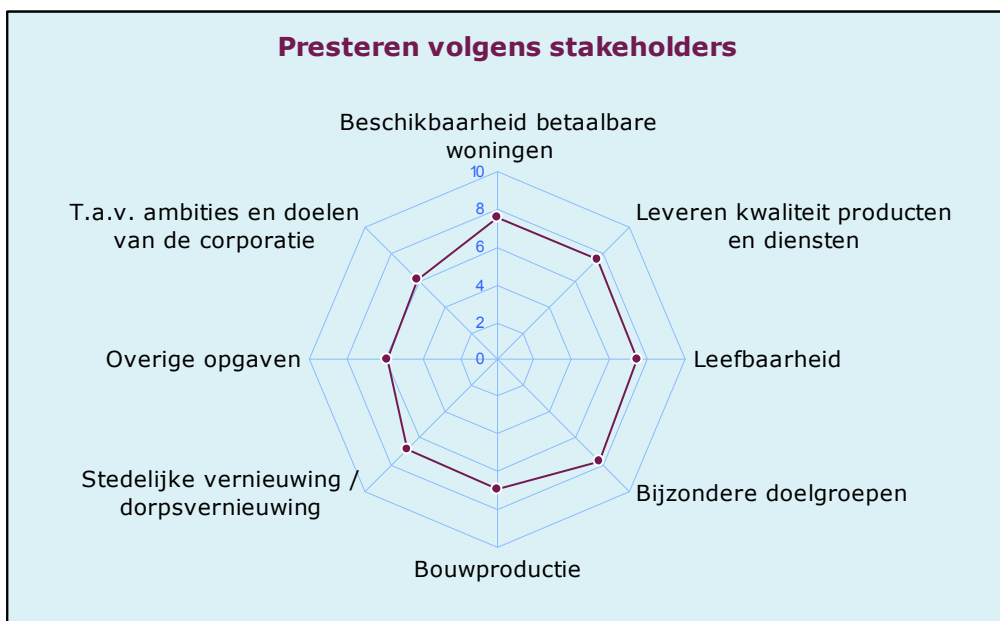
De leden, die tevens huurder zijn van de woningvereniging, zijn over het algemeen zeer te spreken over de dienstverlening en de bejegening van de woningvereniging. Er zijn goede contacten, de corporatie heeft een luisterend oor en is zeer betrokken bij het wonen en leven in Ubach over Worms, aldus de leden.

Ook de gemeente heeft waardering voor een aantal prestaties die de corporatie levert. Daarbij noemt de gemeente expliciet de activiteiten voor de bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van de woningvoorraad. De gemeente heeft een minder duidelijk beeld van de rol die de corporatie wil vervullen in de leefbaarheid. De visie van de corporatie op de toekomst van de wijken is niet duidelijk. Wat betreft de herstructurering heeft de gemeente zorgen over de toekomst. De gemeente ziet dat de corporatie beseft dat de krimpende bevolkingssamenstelling grote gevolgen heeft voor de toekomst, maar vraagt zich af of een corporatie van deze omvang in de toekomst in staat is om de opgaven op te pakken.

Hetzelfde geldt voor de collega-corporatie. Er is veel waardering voor de wijze waarop Woningvereniging Ubach over Worms het beheer van de woningvoorraad en haar dienstverlening organiseert. Ook de activiteiten op het terrein van wonen en zorg worden herkend en gewaardeerd. De collega-corporatie ziet dat Woningvereniging Ubach over Worms er tot nu toe minder goed in slaagt om haar positie te bepalen ten aanzien van het wijkgericht werken en de herstructureringsopgave. De schaalomvang en de bestuurlijke herstructurering in de afgelopen jaren hebben dat vermoedelijk veroorzaakt. De huidige samenwerking verloopt goed.

Tot slot de zorg en welzijnsinstellingen. Deze instellingen zijn lovend over de samenwerking en de korte lijnen bij Woningvereniging Ubach over Worms. De samenwerking bijvoorbeeld op het terrein van de schuldhulpverlening verloopt goed. De informele contacten tussen medewerkers van de verschillende instellingen leiden tot goede samenwerking. De zorg- en welzijnsinstellingen hebben de indruk dat de woningcorporatie goed op de hoogte is van de ontwikkelingen in haar werkgebied, mede dankzij de sterke inbedding van de organisatie in Ubach over Worms.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,6
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,5
Leefbaarheid	7,4
Bijzondere doelgroepen	7,7
Bouwproductie	6,9
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,7
Overige opgaven	5,8
T.a.v. ambities en doelen van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	7

4.4 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert het presteren naar stakeholders, gelet op de meningen van de stakeholders, ruim voldoende; een 7.

De beoordeling van de feitelijke prestaties, dus wat de corporatie daadwerkelijk gepresteerd heeft, telt voor 70 procent in deze waardering mee. De kennis en het inzicht, de planning en de monitoring van de inbreng van stakeholders telt voor 30 procent in de beoordeling mee. De waardering varieert per prestatieveld. Met name de feitelijke prestaties op de velden worden hoog gewaardeerd. Het minst uit de verf komen de prestaties naar duurzaamheid. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Stakeholders zijn tevreden over de prestaties die Woningvereniging Ubach over Worms levert in de beschikbaarheid van de betaalbare woningen. De inkomenspositie van veel bewoners in Ubach over Worms is laag, zo vertellen de meeste stakeholders.

De woningvereniging heeft de huurverhogingen in de afgelopen jaren binnen de perken gehouden en kiest voor een redelijk standpunt bij huurschuld. De gemeente constateert dat er op dit moment voldoende goedkope huurwoningen zijn, maar verwacht op den duur dat dit aantal wel eens te ruim kan zijn, in verhouding tot het aantal woningzoekenden.

De commissie waardeert op basis van de meningen van stakeholders het feitelijk presteren van de woningcorporatie op dit onderdeel met een 8. De totale waardering, inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 7,6.

Leveren kwaliteit producten en diensten

De leden die de commissie gesproken heeft zijn zeer tevreden over de kwaliteit die de woningcorporatie levert. De kwaliteit van bijvoorbeeld de oplevering van mutatiewoningen is hoog, zo vinden de leden. Ook de andere stakeholders hebben de indruk dat de woningvereniging sterk is in haar dienstverlening en de producten die zij levert. Het bezit van het KWH-label bevestigt deze indruk. De commissie vindt het jammer dat er geen huurdersorganisatie is die de huurders vertegenwoordigt. Daardoor is het lastig om na te gaan hoe de belangrijkste klantenkring van de woningvereniging tegen de dienstverlening en de producten aan kijkt. Op basis van de signalen van stakeholders, die de commissie gesproken heeft, waardeert de commissie het feitelijk presteren met een 8. De totale waardering, dus inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 7,5.

Leefbaarheid

De activiteiten van de Woningvereniging Ubach over Worms ten behoeve van de leefbaarheid worden door de stakeholders over het algemeen hoog gewaardeerd. De leden vinden dat de woningvereniging wijkgericht werkt en goed participeert in projecten voor huurders, zoals het opknappen van speeltuinen en het realiseren van een jeu de boulesbaan. Ook waarderen zij de actieve inzet van de woningcorporatie bij overlast. Voor de toekomst hebben de huurders wel zorgen: het aantal voorzieningen loopt terug. Zij vinden dat corporatie en gemeente samen moeten optrekken om de leefbaarheid te waarborgen.

De gemeente vindt dat de woningcorporatie tot nu toe een aantal goede prestaties heeft behaald. De rol die de woningvereniging in de leefbaarheid wil innemen, is minder duidelijk voor de gemeente. Ook de collega-corporatie mist een duidelijke profilering.

Zorg- en welzijnsinstellingen zijn positief over de bijdrage die de woningvereniging levert om de leefbaarheid op peil te houden.

Gelet op de meningen van de stakeholders waardeert de commissie het feitelijk presteren met een 8. De totale waardering, inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 7,4.

Bijzondere doelgroepen

Ook hier zijn de stakeholders unaniem lovend. Genoemd worden het Laurahoes, het Heereveld en de huiskamerprojecten. Alom vindt men dat de woningvereniging haar opgave op dit terrein goed aanpakt en daarin verder gaat dan de gemiddelde woningcorporatie. De commissie waardeert op basis van deze uitspraken van stakeholders de feitelijke prestaties met een 8. De totale waardering is iets lager en komt uit op een 7,7.

Bouwproductie

Stakeholders achten de bouwproductie, zeker gezien de schaalomvang van de corporatie ruim voldoende. De gemeente heeft daarbij enige zorgen. Nu ontwikkelt de corporatie het centrumplan in Waubach en dat gaat tot dusver goed. Het beslag dat dit project legt op de organisatorische en financiële capaciteit van de organisatie doet de gemeente vermoeden dat er nog maar weinig ruimte overblijft voor andere activiteiten. De (toekomstige) opgave in het werkgebied vraagt daar wel om. De commissie acht de feitelijke prestaties van Woningvereniging Ubach over Worms op basis van deze uitspraken ruim voldoende, een 7. De totale waardering komt uit op een 6,9.

Stedelijke/dorpsvernieuwing

Woningvereniging Ubach over Worms heeft de afgelopen jaren een aantal projecten ondernomen en ontwikkeld die bijdragen aan de dorpsvernieuwing. De stakeholders zijn redelijk tevreden over deze prestaties. Wel zetten ze vraagtekens bij de toekomstige inzet van de woningbouwvereniging. Is de schaalomvang van de huidige corporatie passend om de toekomstige vernieuwing vorm te geven?

Op basis van de waardering voor de huidige resultaten waardeert de commissie, gelet op de meningen van de stakeholders, de feitelijke prestaties met een 7. De totale waardering, inclusief de beoordeling van kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 6,7.

Overige opgaven

De prestaties op het gebied van duurzaamheid worden lager gewaardeerd door de stakeholders, ondanks de inspanningen die de corporatie de afgelopen jaren heeft geleverd in nieuwbouw en isolatie. De indruk bestaat bij stakeholders dat duurzaamheid de afgelopen jaren niet hoog op de agenda heeft gestaan, met name daar waar het gaat om het treffen van maatregelen in de bestaande voorraad. De commissie waardeert het feitelijk presteren gelet op de meningen van stakeholders met een 6. De totale waardering komt uit op een 5,8.

Eigen ambities en doelen

Doordat de corporatie de afgelopen jaren zich eerder volgend dan initiërend heeft opgesteld, zijn de feitelijke prestaties voor wat betreft de eigen ambities en doelen voor stakeholders niet duidelijk naar voren gekomen. Op een aantal overleggen heeft de corporatie zich laten vertegenwoordigen door collega-corporatie Hestia, omdat de corporatie de mensen en capaciteit niet kon vrijmaken. Stakeholders hebben daar overigens begrip voor.

De komst van de nieuwe directeur-bestuurder betekent voor een aantal stakeholders een positief keerpunt: de corporatie is nu meer zichtbaar dan voor haar komst.

De commissie waardeert het feitelijk presteren, gelet op de meningen van de stakeholders, met een 6, een voldoende. Ook de totale waardering komt uit op een 6.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie beschouwt de prestaties van Woningvereniging Ubach over Worms op de onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties voldoende.

De kennis en de vele contacten in het werkgebied dragen hier aan bij.

Woningvereniging Ubach over Worms heeft hier eerder informeel dan formeel geacteerd.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: gemiddeld 6,4. De kennis en het inzicht van de stakeholders op het gebied van bijzondere doelgroepen is goed en komt daarmee op een hogere waardering, een 8. Op de andere terreinen is de kennis en inzicht in de wensen van stakeholders voldoende. Woningvereniging Ubach over Worms is in grote lijnen op de hoogte van de wensen van stakeholders door haar lokale verankering in het werkgebied, maar gaat niet expliciet na wat stakeholders verwachten van haar toekomstige prestaties.
- Planning: 6,0. Over het algemeen voldoende. Op het gebied van leefbaarheid is de beoordeling lager, omdat de corporatie onvoldoende duidelijk maakt welke koers zij vaart. Hetzelfde geldt voor haar prestaties op het terrein van duurzaamheid. De gemeente geeft aan duurzaamheid bij bestaande bouw nu te willen betrekken bij de prestatieafspraken. De woningvereniging heeft daar tot dusver geen initiatief in genomen.
- Monitoring: gemiddeld 6,4. De scores variëren per onderdeel. Bij de meeste onderdelen weet de corporatie de stakeholders ruim voldoende te betrekken bij haar toekomstige prestaties. Daar waar het gaat om het leveren van de kwaliteit van producten en diensten is dat minder duidelijk. De klantenpanels zijn niet goed van de grond gekomen en ook is er geen huurdersvertegenwoordiging, waardoor waardevolle input van klanten niet opgehaald en verwerkt wordt. Hetzelfde geldt voor de stedelijke/dorpsvernieuwing. De corporatie heeft (nog) niet duidelijk de signalen van stakeholders bij dit thema betrokken, mede omdat zij zich regelmatig heeft laten vertegenwoordigen door een andere corporatie. Tot slot is duurzaamheid nog geen gespreksonderwerp met stakeholders, zoals hierboven is geconstateerd. Derhalve is de monitoring nog niet voldoende van de grond gekomen.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	38.535	35.452	35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	112.149	126.664	155.105
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	11.169	13.813	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	7.771	14.941	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	30.441	26.246	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	27.465	23.979	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	1.421	1.268	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.981	4.739	4.729
- netto kasstroom na rente	976	674	501
Rentedekkingsgraad in %	1,7	1,5	1,4
Schuldverdien ratio in %	12,7	13,5	15,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.157	1.383	1.340
Aantal VHE per fte	128	87	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	35,6 procent	17,3 procent	30,3 procent
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	287	290	300
- Mutatieonderhoud	98	172	186
- Planmatig onderhoud	1.042	961	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	9.488	10.111	13.928
Continuïteitsoordeel	A	84 procent A	81 procent A
Solvabiliteitsoordeel	voldoende	98 procent	98 procent

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

Uit deze kerngegevens blijkt dat de corporatie in financieel opzicht een gezonde corporatie is met voldoende vermogen en een kostenstructuur die iets onder die van de referentiecorporatie ligt. De corporatie heeft in verhouding tot het beschikbare vermogen veel inzet geleverd, meer dan referentiecorporaties. Dit verklaart waarom het volkshuisvestelijk vermogen lager is dan van de referentie-corporatie. De netto kasstroom ontwikkelt zich in dezelfde lijn als van de referentie-corporatie, zij het dat de huuropbrengst per vhe iets hoger is, waardoor ook de netto kasstroom iets hoger is.

Bij de CIP-gegevens voor 2008 moet wel een kanttekening geplaatst worden. In 2007 heeft de corporatie geld aangetrokken voor het Laura-hoes. De aanvang van de werkzaamheden daarvoor startte echter pas in september 2008. Dat geld is uitgezet, waardoor in 2008 de rentelasten en renteopbrengsten een licht vertekend beeld geven.

De toename van de bedrijfslasten tussen 2005 en 2008 is hoog (35,6 procent tegenover 17,3 procent voor de referentiecorporatie. Dit betreft de relatieve toename. In absolute termen zijn de bedrijfslasten laag in vergelijking met de referentiecorporatie. De corporatie heeft in vergelijking met andere corporaties een bescheiden formatie.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

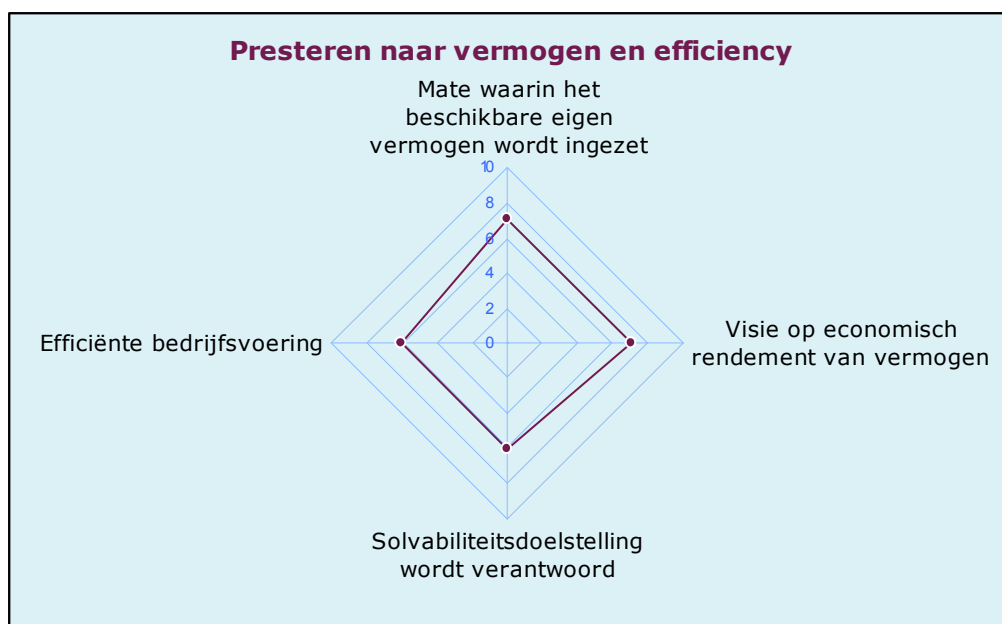
Het volkshuisvestelijke vermogen van de corporatie is duidelijk onder het landelijk niveau en het niveau van de referentie-corporatie. In 2006 en 2007 lag het volkshuisvestelijk vermogen onder de achttien procent. In 2008 heeft het volkshuisvestelijk vermogen zich iets verbeterd, maar in 2013 zal het vermogen als gevolg van geplande investeringen lager worden. De corporatie zit voor wat betreft het vermogen als percentage van het balanstotaal bij de laagste twintig procent, dus heeft vier van de vijf corporaties een hoger volkshuisvestelijk vermogen (in percentage van het balanstotaal). De corporatie loopt op dit moment echter geen onverantwoord risico. De corporatie heeft op basis hiervan een continuïteitsoordeel A ontvangen.

5.3 Efficiency

De netto-bedrijfslasten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen in verhouding tot de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De bedrijfslasten ontwikkelen zich anders dan die van andere corporaties, die een procentueel minder sterke stijging kennen tussen 2005 en 2008. Tussen 2007 en 2008 zijn de bedrijfslasten verlaagd, terwijl die van andere corporaties stegen. Interne veranderingen (de inhuur van externe adviesbureaus die de bestuurlijke structuurwijziging hebben begeleid) en het inhuren van een interim-directeur zijn hier een verklaring voor. De corporatie toont zich hierin echter niet inefficiënt. De netto bedrijfslasten zijn in euro's per vhe lager dan de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Het aantal vhe per medewerker is beduidend hoger dan elders in de sector, waardoor de corporatie efficiënt werkt.

Een ander aspect van efficiëntie is de productie van nieuwe projecten. De visitatiecommissie heeft geen gegevens om te kunnen zien of de prijs van projecten in verhouding tot de kwaliteit staat. Het ontbreken van een dergelijk beeld suggereert dat de corporatie voor deze verhouding te weinig aandacht heeft. De commissie beoordeelt de efficiency als geheel als voldoende.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	7,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	6,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	6,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert het presteren naar vermogen en efficiency gemiddeld met een 7. Woningvereniging Ubach over Worms is in financieel opzicht een gezonde corporatie met een vermogen en kostenstructuur die onder de referentieccorporaties ligt. De corporatie zet haar vermogen ruim voldoende in om maatschappelijke prestaties te leveren.

Uit de documentatie en de gesprekken blijkt dat Woningvereniging Ubach over Worms haar investeringsruimte de afgelopen jaren heeft aangewend om maatschappelijke prestaties te leveren in haar werkgebied.

De corporatie beschikt in grote lijnen over een aantal kerngegevens waarmee de mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet en het borgen van de financiële continuïteit is te beoordelen. Het gaat daarbij om een vermogensberekening op bedrijfswaarde, een berekening van het bestemd eigen vermogen, de potenties van extra financieringsruimte en een berekening van de risicobuffers. De commissie beoordeelt de prestaties daarom als ruim voldoende.

De corporatie heeft een visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen. In de aansturing zit nog verbeterruimte (zie efficiëntie), maar op dit punt beoordeelt de commissie de corporatie de prestaties als ruim voldoende.

De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die ligt boven de ondergrens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, deze is echter niet expliciet verantwoord. De kasstroompositie is voldoende om gebruik te kunnen maken van de borgingsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Binnen de bijgestelde meerjarenbegroting 2010-2014 is sprake van een ongeveer gelijkblijvende vermogenspositie volgens de gegevens van het CFV. De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

De interne bedrijfsvoering is efficiënt. Bij de keuzes rond investeringen werd in het verleden meer gelet op wensen van stakeholders en kwaliteit dan op de prijs. Er is nu een groeiend kostenbewustzijn rond investeringen zichtbaar bij de directie. Ook heeft het werken met budgetten meer aandacht. Dit werk is echter nog in een ontwikkelfase. De commissie waardeert de efficiency met een 6.

6 Governance

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

6.1 Bestuurlijke structuur Woningvereniging Ubach over Worms

Woningvereniging Ubach over Worms heeft de afgelopen vier jaar zich intensief bezig gehouden met haar bestuurlijke structuur. Van 2001 tot 2006 maakt Woningvereniging Ubach over Worms met vier andere Limburgse corporaties deel uit van de Woonkerngroep, een samenwerkingsverband met behoud van de eigen identiteit. Toen in 2005 de meerwaarde van de Woonkerngroep niet aanwezig bleek te zijn, is ervoor gekozen om de samenwerking te beëindigen en de organisaties te ontvlechten.

Vanaf 1 april 2006 is Woningvereniging Ubach over Worms gestart met het opbouwen van een eigen organisatie. Daarbij is uitgegaan van een zogenaamd drie lagen model met een directeur, een bestuur en een raad van commissarissen. In 2006 is een interim-directeur benoemd. Na een jaar is besloten om de leiding van de organisatie bij twee managers onder te brengen.

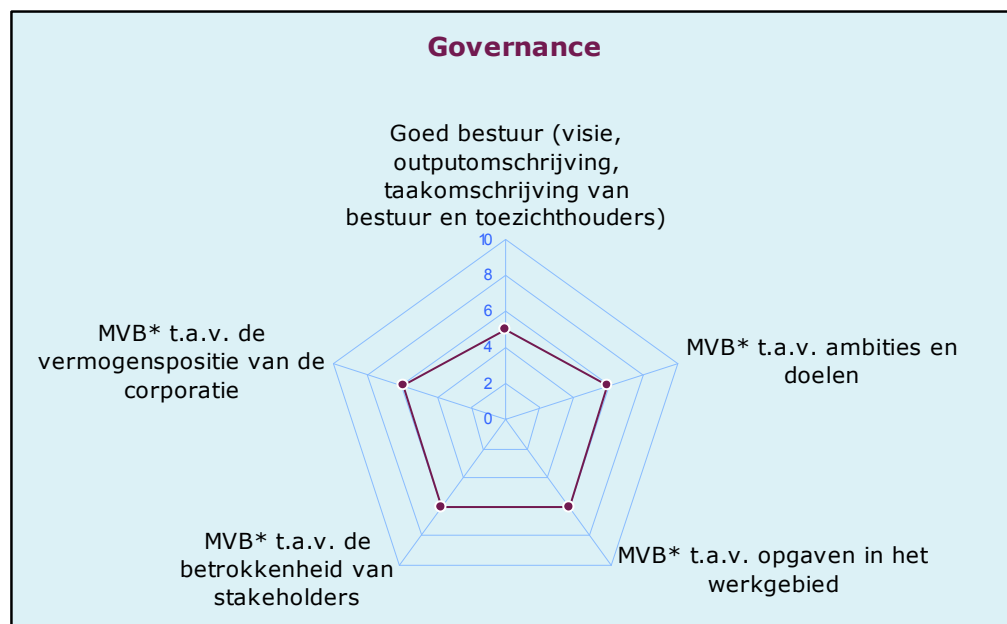
In 2006 is besloten om deel te nemen aan een experiment onder de titel 'Corporate Board'. Doel was om een 'board' in het leven te roepen, waarbinnen interne en externe stakeholders met elkaar samenwerkten om een maximale participatie van alle belanghebbenden te waarborgen.

In 2009 is besloten om over te gaan naar een twee lagen structuur met een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen. De verenigingsstructuur is gehandhaafd, met een Algemene Ledenvergadering van minimaal en maximaal 25 leden. De raad van commissarissen en het bestuur leggen verantwoording af aan de Algemene Ledenvergadering. Gekozen is voor deze structuur om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de Governancecode.

Na raadpleging van diverse belanghouders is in 2010 de nieuwe bestuurlijke structuur geïmplementeerd. Op dat moment is ook besloten om te stoppen met het experiment rond de Corporate Board.

Met ingang van 2010 is een nieuwe directeur-bestuurder benoemd. De Algemene Ledenvergadering is uitgebreid naar dertien leden, waarvan elf huurders van de vereniging. De raad van commissarissen is in de loop van van 2010 uitgebreid naar vijf leden, waarvan twee voorgedragen zijn door de huurders van Woningvereniging Ubach over Worms.

6.2 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	5,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	6,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	6,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	6,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	6

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt de governance gemiddeld met een 6. De afgelopen vier jaar hebben de voormalige bestuurlijke structuur en de invulling daarvan een effectieve aansturing van de organisatie in de weg gestaan. Positief punt is dat de raad van commissarissen deze ontwikkeling uit eigen beweging heeft herkend én aangepakt. Sinds januari 2010 is een nieuwe bestuurlijke structuur geïmplementeerd, die beter aansluit bij de Governancecode. De huidige bestuurlijke structuur en de wijze waarop deze is ingevuld biedt naar mening van de commissie voldoende aanknopingspunten om de aansturing van de organisatie op orde te brengen. Daarmee krijgt de raad van commissarissen naar verwachting gaandeweg meer instrumenten in handen om haar toezichhoudende functie uit te voeren. Deze ontwikkeling zal de komende jaren nog zijn beslag moeten krijgen.

Goed bestuur

De commissie waardeert de wijze waarop het bestuur de afgelopen jaren is ingevuld als matig en heeft daarvoor een 5 toegekend. Daarbij spelen een aantal overwegingen een rol. Tot nu toe heeft de organisatie veelal op informele en weinig transparante wijze geopereerd. De doelen zijn niet helder omschrijven, toetsingskaders niet vastgesteld en de budgetbewaking is/was zwak. De organisatie staat voor een cultuuromslag waarin zij op een zakelijker en effectievere wijze haar processen zal moeten inrichten en toetsen. De commissie constateert dat het afgelopen jaar een aantal stappen zijn gezet om de sturingsinformatie van de woningvereniging op orde te krijgen en op een meer transparante manier te werk te gaan. De recente implementatie van de integriteitscode is daar een voorbeeld van. De commissie ziet dat zowel raad van commissarissen als directeur-bestuurder zich energiek inzetten om de cultuuromslag te bewerkstelligen, maar constateert ook dat deze omslag nog niet voltrokken is.

Een aandachtspunt is het ontbreken van tegenstrevende krachten binnen de organisatie. De commissie constateert dat er weinig kritisch tegenspel is vanuit de huurders of vanuit de ledenvergadering, dan wel vanuit andere stakeholders. Dit tegenspel acht de commissie van groot belang met het oog op de ingrijpende beslissingen waar de corporatie de komende jaren ten gevolge van de krimp mee geconfronteerd zal worden. Kritisch tegenspel is dan van belang om scherpe afwegingen te kunnen maken en tot evenwichtige keuzen te komen. De commissie betreurt het in dit verband dat er geen klantenpanels meer georganiseerd worden. Om meer te weten over de motieven van bewoners en wat dieper te gaan dan tevredenheidsmetingen zou dit een bijdrage kunnen leveren aan de tegenstrevende klanten.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. ambities en doelen

De commissie acht de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding voldoende, een 6.

De corporatie beschikt over een eigen visiedocument, maar rapporteert hier niet helder en systematisch over in het jaarverslag. De voortgang in de realisatie van doelen en ambities is dan ook niet helder. Daartegenover staat dat de corporatie een verenigingsstructuur kent en de afgelopen jaren actief nieuwe leden voor de vergadering heeft geworven. De woningvereniging legt verantwoording af aan de leden. Ook is dankzij de verenigingsstructuur de mogelijkheid tot beleidsbeïnvloeding over de eigen ambities en doelen aanwezig.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding t.a.v. de opgaven

De commissie beoordeelt de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding eveneens voldoende, een 6. Op een aantal onderwerpen communiceert Woningvereniging Ubach over Worms met belanghebbers over haar beleidsdoelstellingen en de geleverde prestaties, zoals bijvoorbeeld over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Op andere terreinen verloopt de communicatie diffuser, bijvoorbeeld als het gaat om de opgave in de leefbaarheid. Soms laat zij zich vertegenwoordigen in overleggen over leefbaarheid en herstructurering door een andere corporatie. De commissie ziet wel enige verbetering

optreden in de verantwoording van de opgaven. Zo heeft Woningvereniging Ubach over Worms haar jaarverslag met ingang van 2009 meer toegespitst op de opgaven en de visie die zij daar op heeft.

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding ten aanzien van de betrokkenheid van stakeholders

De afgelopen jaren heeft Woningvereniging Ubach over Worms belanghebbenden geraadpleegd over de in te voeren bestuurlijke structuur. Daarnaast heeft de corporatie in de jaren daarvoor zich georiënteerd op de instelling van een Corporate Board, waarin belanghebbenden een rol in de beleidsbeïnvloeding van de corporatie zou zijn toebedeeld. Tegenover deze positieve bevindingen, is de commissie echter kritisch over de onvoldoende participatie van huurders. Alles tegen elkaar afwegend waardeert de commissie dit onderdeel met een 6.

Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding ten aanzien van het vermogen

Jaarlijks brengt de accountant verslag uit aan de raad van commissarissen. De ontwikkeling van het financieel vermogen staat vermeld in de jaarverslagen, die worden verspreid onder de stakeholders. Daarbij is (nog) geen beeld van de toekomstige ontwikkeling van het vermogen opgenomen, hetgeen de maatschappelijke beleidsbeïnvloeding bemoeilijkt. De commissie acht de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van het vermogen voldoende, een 6.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Klantgericht werken	7	7	6	6	6,8
Voorraad	7	6	5	5	6,5
Samenleving	7	5	5	5	6,4
Gemiddelde score	7,0	6,0	5,3	5,3	7

Toelichting

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

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	7	7	7	7,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	7	6	6	7,5
Leefbaarheid	7	5	5	5	6,4
Bijzondere doelgroepen	7	7	6	6	6,8
Bouwproductie	8	7	6	6	7,5
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	5	6	6	6,6
Overige opgaven	5	7	5	6	5,3
Gemiddelde score	7,1	6,4	5,9	6,0	7

Toelichting:

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

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

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
- De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	ja	7,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	6,0	10%
De corporatie presteert efficiënt	ja	6,0	10%
Gemiddelde score		7	

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Voorstel Aanpak verkoop huurwoningen aan zittende huurders
- Stand van zaken Verkopen huurwoningen 2009/2010
- Brochures
- Startersregeling;
- Uw eigen huis kopen!
- Hennepconvenant
- Prestatiecontract gemeente Landgraaf
- Parkstad Limburg: Prestatieafspraken per Parkstaddeel
- Activiteitenoverzicht Woningvereniging Ubach over Worms
- Marktontwikkelingen Ubach over Worms en Parkstad
- Parkstad Limburg:
- Bevolkingsprognose en prognose woningvoorraadbehoefte
- Transformatieopgave Parkstad Limburg 2008-2020
- (Concept) Transformatieplan 2010-2020
- Onorthodoxxxx & De Parkstad 5
- Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010
- Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg
- Jaarverslagen 2006, 2007, 2008, 2009
- Kwartaalrapportages 2008, 2009, 2010
- Jaarplannen 2008-2010
- Ondernemingsplan 2006-2010 Samen voor u
- Herijking beleidsplan, Verslag van de werkgroep herijking
- Verhuurmap, informatie voor nieuwe huurders
- Continuïteitsoordeel CFV
- Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WSW
- Solvabiliteitsoordeel CFV
- Oordeelsbrief Ministerie van VROM
- Begroting 2010 en Financiële meerjarenprognose 2010-2019
- Ernst & Young, Accountantsverslag en managementletter 2009
- Verslagen Bestuur/RvC/Algemene Ledenvergadering 2008, 2009
- Organogram werkorganisatie Woningvereniging Ubach over Worms

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Mevrouw M. Kempers (voorzitter)
- De heer L. Ruyters (vice-voorzitter)

Directeur/bestuurder

- Mevrouw M. Vankan

Leden van de Algemene Ledenvergadering

- Mevrouw H. Schepers (lid, ex-bestuurslid)
- De heer F. Ringens (voorzitter)
- De heer H. Oldenburger (lid)

Gemeente Landgraaf

- De heer H. Drippy (wethouder ruimtelijke ordening)
- De heer P. Heijnsdijk (beleidsmedewerker wonen)

Collega-corporatie

- De heer J. Vincken (Hestia)

Telefonische interviews

Zorg- en welzijnsinstellingen

- De heer A. van Someren (Directeur Welsun, welzijnsinstelling in Landgraaf)
- De heer F. Smeets (Rayon directeur Westelijke Mijnstreek; Meander, zorginstelling)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:
Albeda, H.D.

Geboorteplaats en -datum:
Zeist, 20 februari 1959

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- 1985 – 1986: MO-wiskunde aan d'Witte Lelie (lerarenopleiding MO-A behaald)
- 1977 – 1981: Wis- en natuurkunde met filosofie aan de Universiteit van Amsterdam (kandidaatsexamen behaald in 1981)
- 1972 – 1977: VWO Chr. sg. Melanchthon (cum laude)
- Diverse trainingen; strategisch wetgeven (1988), mediatraining (1993), onderhandelen (1995) innovations in governance (2006), gespreksvaardigheden (2006)

Loopbaan:

- 2006 – heden: Zelfstandig adviseur
- 2004 – heden: Visitator Raeflex
- 1999 – 2005: Directeur Rekenschap
- 1997 – 1999: Adviseur adviesbureau Andersson Elffers Felix (o.a. advies over toezichthouders, advies over economische versterking van arme wijken in grote-stedenbeleid en adviezen over de versterking van de lokale sociale infrastructuur)
- 1990 – 1997: Beleidsmedewerker Consumentenbond
- 1986 – 1990: Fractiemedewerker van de PPR (1986 - 1990)/ Groen Links (1990) bij de Tweede Kamer
- 1982 – 1986: Fractiemedewerker van de PPR bij de gemeenteraad van Amsterdam

Nevenfuncties:

- 2006 – heden: lid bestuur Agora Europa
- 2008 – 2009: voorzitter Dierenbescherming Utrecht Amersfoort
- 2002 – 2007: Lid forum Burger @ Overheid
- 2001 – heden: Secretaris Instituut voor Telecom Organisatie
- 2001 – 2004: Lid Raad van bestuur/initiatiefnemer Innovatiecentrum Vraagsturing (icv)
- 1998 – 2004: Voorzitter dierenbeschermingsorganisatie Wakker Dier

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

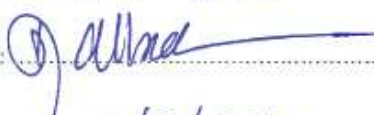
Domaas corporaties (9) te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

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

Naam : De heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 9/3/2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GR Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Secretaris:

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

Geboorteplaats en -datum:
s'Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

de Domaas corporaties te Noord, Midden en Zuid-Limburg

visitatieweek: 16 - 2010

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 02-07-1950

Handtekening : 

Datum : 16-4-10

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesloot 54 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 2503 RB Utrecht / (030) 230.31.50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

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

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmuntend (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

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

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Klant gericht werken	<p>Initiatieven van huurders actief ondersteunen(2006-2007)</p> <p>Optimaal in gesprek blijven, werken met structurele en incidentele klantenpanels (continu)</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Deelname aan KWH</p> <p>Aftersales, organiseren klantenpanels helpen om zicht op klanttevredenheid te houden</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> KWH-label behaald</p> <p>Nieuwe brochures ontwikkeld voor kopers</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> KWH-label gemiddelde score: ruime 7,8</p> <p>Periodiek klantenpanels georganiseerd</p> <p>Nieuwe brochure voor klein onderhoud ontwikkeld</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> KWH-huurlabel behouden</p> <p>Kantoorgebouw verbouwd</p> <p>Deelname in regionaal woonmarketing overleg die nieuw toewijzingsmodel gaat ontwikkelen</p>	<p>Nieuw ondernemingsplan in 2010</p> <p>Vanaf 2011 invoeren Meanderservice nieuwe huurders</p> <p>2011 nieuwe woonruimteverdeling</p>	7
Voorraad	<p>ZAV-beleid duidelijker communiceren (2008-2009)</p> <p>Onderzoek naar aangrenzende service (onderhouds-abonnement, groene kruisservice) (2007-2008)</p> <p>Doorstromingsbeleid bevorderen (2008-2009)</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Diverse aangrenzende diensten genoemd, ondermeer via huiskamerprojecten, woonservicezones en service gericht op geriefsverbetering woning</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Aantal te verkopen woningen uitgebreid</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Voorraadbeleid en portefeuillestrategie afstemmen op</p>	<p>Nieuw ondernemingsplan in 2010; strategisch voorraadbeleid afstemmen op herstructureringsvisie Parkstad</p>	7

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		herstructureringsvisie Parkstad		
Samenleving	<p>Pilot bij Abdissenbosch om leefbaarheid te meten (2007-2008)</p> <p>Invulling geven aan overgang van woningcorporatie naar wooncorporatie (2009-2010)</p> <p>Versterken lokale verankering, verbeterde positie bij gemeente (2007-2008)</p>	<p><u>Jaarverslagen</u> De jaarverslagen melden diverse deelnemingen aan overlegplatforms met maatschappelijke partijen (wwz, wijkplatforms enzovoorts)</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Nieuwe herstructureringsvisie opgesteld voor Parkstad, in samenwerking met corporaties, gemeenten en regio Parkstad</p> <p>Constatering dat gemeente tempo en ambities in andere wijken, dan wijk waar provinciale prioriteit aan wordt toegekend, niet kan bijbenen</p>	<p>Visitatie in 2010; nieuw ondernemingsplan in 2010</p> <p>Uitwerken nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Landgraaf op basis van herstructureringsvisie Parkstad</p> <p>2011: nadere inventarisatie behoefte leefbaarheid</p>	7

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p>Regionale woonvisie 2006 geeft aan dat het aantal inwoners in Parkstad binnen 30 jaar met 40.000 afneemt</p> <p>Marktontwikkelingen in 2008 geven verdere daling bevolking aan.</p> <p>Tot 2020 afname vraag naar meergezinswoningen en goedkope eengezinswoningen Lichte behoefte aan zorgwoningen Alle koopwoningen gewild, tot 2020, daarna afname</p> <p>In gebied Groenstraat/Rimburg zijn er anno 2008 39 woningen teveel; in Abdissenbosch/Lauradorp 13 woningen teveel met name in appartementen sfeer. In gebied Groenstraat/Rimburg verdere afname vraag verwacht, terwijl in Abdissenbosch/Lauradorp toename vraag wordt verwacht</p> <p><u>Jaarverslag 2008:</u> Aantal jongeren halveert; aantal ouderen verviervoudigt. Sterk teruglopende bevolkingsomvang</p> <p>Herstructureringsvisie opgesteld tot 2020 in 2009: circa 100 woningen uit de markt nemen</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Eisen bij toewijzing woningen versoepeld, waardoor meer ruimte voor starters op de woningmarkt ontstaat.</p> <p>70 woningen oormerken voor verkoop</p> <p>98 woningen gemuteerd (7,3 procent)</p> <p>Gemiddelde huursomstijging 2,3 procent Maximale huurprijs circa 66 procent</p> <p>Twee woningen verkocht.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> 60 huurwoningen te koop aangeboden aan zittende huurders, 16 woningen verkocht. Gestart met verstrekken startersleningen</p> <p>Kortingsregeling voor zittende huurders.</p> <p>Gemiddeld aantal reacties op huurwoningen aanbod stijgt. Mutatiegraad toegenomen tot 8,2 procent: 111 woningen toegewezen</p> <p>Huurverhoging 1,1 procent Maximale huurprijs circa 66 procent</p> <p>16 woningen verkocht</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Aantal gelabelde verkoopwoningen van 90 naar 239 uitgebreid</p> <p>104 woningen gemuteerd (mutatiegraad 7,8 procent)</p> <p>Huurverhoging: 1,6 procent. Gemiddelde huurprijs 67 procent maximaal redelijk</p> <p>(volgens CiP 2009) 64,4 procent; lager dan referentiecorporatie en landelijk gemiddelde) Aandeel goedkoop: 24,1 procent Betaalbaar: 71,0 procent Duur: 4,9 procent</p>	<p><u>Jaarplannen 2010</u> Werken aan een nieuw gemeenschappelijk woningportaal voor Parkstad</p> <p><u>Kwartaalrapportage 2010</u> Verkoop 8 woningen voorzien voor 2010, verkocht inmiddels 4 woningen</p> <p>Onderzoek naar samenvoegen 4 appartementen in Brugstraat tot 2 appartementen</p>	8

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>10 woningen verkocht</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 11 woningen verkocht</p> <p>Wachttijden nemen af (3 tot 9 maanden)</p> <p>Huurverhoging 2,5 procent Gemiddelde huurprijs 67 procent maximaal redelijk.</p> <p>88 woningen vrijgekomen; mutatiegraad van 6,6 procent.</p>		
Leveren kwaliteit producten en diensten	<p>Oudere woningen worden op basiskwaliteit gebracht bij mutatie</p> <p>Politiekeurmerk standaardkwaliteit</p> <p>Gepland onderhoud in beeld gebracht voor tien jaar</p> <p>kwaliteitsverbetering richt zich waar mogelijk op bevorderen bereikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Jaarlijks bespreken onderhoudsplannen in verband met krimp</p> <p>Kwaliteit casco's is goed; toenemende bouwfysische problemen rond vocht en ventilatie</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Deelname aan KWH</p> <p>Aftersales, organiseren klantenpanels helpen om zicht op klanttevredenheid te houden.</p> <p>Groot onderhoud uitgevoerd aan 44 woningen in Abdissenbosch (2005 en 2006). Specifiek aandacht besteed aan communicatie (69 procent bewoners vindt kwaliteit voldoende (21%) tot goed (48%).</p> <p>Daarnaast opplussen Heereveldje en Grensstraat. Totaal onderhoud besteed: € 1674.000. Begroot: € 1867.000</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> KWH-label behaald.</p> <p>Groot onderhoud Burgstraat Rimborg (6 woningen)</p> <p>Start groot onderhoud Kapelweg (22 woningen)</p> <p>Totaal besteed aan onderhoud: € 1.625.000 Begroot: 2.011.000</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> KWH label gemiddelde score: ruime 7,8</p> <p>Groot onderhoud Kapelweg (22 woningen)</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Eind 2008 waren 550 woningen PKM gecertificeerd. Totaal besteed aan leefbaarheid € 56.000</p>	<p><u>Jaarplannen 2010</u> Opnieuw deelname aan KWH, wens om hoger te scoren op onderdelen</p> <p>Strategisch voorraadbeleid evalueren</p>	8

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		Kosten onderhoud: Besteed: € 2.150 Begroot: € 2.872. <u>Jaarverslag 2009</u> KWH-huurlabel behouden Onderhoud besteed: € 1.651.000; begroot: € 1.969.000. Geen grote projecten uitgevoerd.		
Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	Geen meetbare opgaven aangetroffen; wel melding van teruglopende voorzieningen ondermeer in Rimborg <u>CiP 2009</u> Waardering wijken gemiddeld	<u>Jaarverslag 2006</u> Deelname aan periodieke overleggen zes wijken in Landgraaf-Zuid Deelname aan interventieteam Landgraaf WvUoW draagt bij aan ondergrondse inzamelpunten afval (in totaal € 100.000) Start nieuw project buurtbemiddeling Hennepconvenant ondertekend In totaal € 90.000 besteed aan leefbaarheid. <u>Jaarverslag 2007</u> Opzet wijkgericht werken door gemeente Landgraaf met professionele wijkplatforms, waarin WvUoW zitting krijgt. € 55.000 besteed aan leefbaarheid. <u>Jaarverslag 2008</u> Eind 2008 waren 550 woningen PKM gecertificeerd. Totaal besteed aan leefbaarheid € 56.000 <u>Jaarverslag 2009</u> Wijkplatform opgericht. 600 woningen PKM gecertificeerd. Twee hennepplantages ontruimd. Financiële bijdrage aan jeugdserie Tien torens diep; jeu de boules baan gerealiseerd. Totaal € 71.000 besteed aan leefbaarheid. <u>CiP 2009</u> Uitgaven leefbaarheid 2008 € 38 per woning, waarvan € 28	<u>Jaarplannen 2010</u> Beleid nader bepalen <u>Kwartaalrapportage</u> <u>2010</u> Voor 1 september 2010 wijkanalyse opleveren met wijkplatform	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		aan fysiek en € 10,00 sociaal. Ref.corp: € 95 per woning, waarvan € 55 fysiek en € 40 sociaal. Landelijk € 112 per woning waarvan € 54 fysiek en € 58 sociaal.		
Bijzondere doelgroepen: wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.	Sterke vergrijzing verwacht. Marktontwikkelingen uit 2008 voorspellen licht stijgende behoefte aan woningen met zorg	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Vierde huiskamerproject opgeleverd; (recreatieruimte vooral voor senioren) Woonzorgvormen in beheer: Kwecoogebouw 14 wooneenheden voor mensen met meervoudige handicaps</p> <p>Schlöterhof: 4 woningen geormerkt voor de Koraalgroep</p> <p>22 zorgwoningen in Heereveld opgeleverd. 10 zorgeenheden Boerenbond met SGL bij dorpscentrum</p> <p>In 2005 al 2000 m² perceel en pand angekocht bij Maastrichterlaan met het oog op herstructurering in 2007 en ontwikkeling Laura-hoes, voor dementerende ouderen.</p> <p>Deelname aan stuurgroep Wonen, Welzijn en zorg.</p> <p>Jaarverslag 2007 Vijfde huiskamerproject in Abdissenbosch in bestaand gezondheidscentrum financieel ondersteund</p> <p>Jaarverslag 2008 Laura-Hoes opgeleverd: woonvorm voor acht dementerenden.</p> <p><u>CiP 2009</u> Aandeel ouderen woningen en gehandicapten-woningen: 7,4 procent (ref.corp. 14,6 procent, landelijk 15,0 procent)</p> <p>Nultredenwoningen: 26,7 procent (iets lager dan ref.corp en landelijk gemiddelde) Toewijzingen aan ouderen: 21,2 procent; Ref.corp: 17,1 procent en landelijk 15,7 procent.</p>	<p><u>Jaarverslag 2009</u> Overleg met Meander over vestiging zorgvoorzieningen in Abdissenbosch en Rimborg.</p> <p><u>Jaarplan 2010</u> Haalbaarheid toetsen voor het bijplaatsen van liften bij portieketagewoningen, waardoor uitbreiding nultredenwoningen</p>	7
Bouwproductie	Gezien vergrijzing en krimp gaat WvUoW terughoudend om met nieuwbouwplannen	Jaarverslag 2006 22 zorgwoningen in Heereveld opgeleverd. 10 zorgeenheden	<u>Jaarplannen 2010</u> Start sloop P. Welterstraat	8

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	Nieuwbouw vooral gericht op senioren en zorgbehoevenden	Boerenbond met SGL bij dorpscentrum Jaarverslag 2007 Start bouw Laurahoës Jaarverslag 2008 Laura-Hoes opgeleverd: woonvorm voor acht dementerenden. Weideperceel Abdissenbosch aangekocht <u>CiP 2009</u> Realisatie-index nieuwbouw 0,78 (landelijk 0,56)	<u>Meerjarenbegroting 2010</u> Bouw voorzien van 30 huurwoningen Masterplan centrum en 6 senioren woningen Pastoor Welterstraat	
Stedelijke/dorps- vernieuwing	<u>Jaarverslag 2009</u> Visie ontwikkelen op buurten met portieketage woningen en Abdissenbosch met oog op krimp	<u>Jaarverslag 2006</u> Participatie in Centrumplan, revitalisering Markt in Ubach over Worms: sloop en herontwikkeling Herontwikkeling Pastoor Weltersstraat met 12 duplexwoningen In 2005 al 2000 m ² perceel en pand aangekocht bij Maastrichterlaan met het oog op herstructurering in 2007 en ontwikkeling Laura-hoes, voor dementerende ouderen. Betrokkenheid bij ontwikkeling Rimborg (kerkdorp) <u>Jaarverslag 2007</u> Nieuw plan van aanpak voor Centrumplan opgesteld <u>Jaarverslag 2008</u> Project Pastoor Welterstraat vertraagd door bestemmingsplan. Hoge kosten nopen tot heroverweging. Geen rol meer in herontwikkeling Rimborg <u>Jaarverslag 2009</u> Samenwerkingsovereenkomst over centrum plan ondertekend. Plan Pastoor Welterstraat aangepast	<u>Jaarplan 2010</u> Opstarten onderzoek naar herstructurering Abdissenbosch <u>Meerjarenbegroting 2010</u> Realisatieovereenkomst Centrumplan ondertekend, leidt tot bouw 30 huurwoningen, 20 koopwoningen en 3000m ² winkelruimte	7
Overige opgaven	Duurzaamheid energetische kwaliteit voorraad loopt achter bij landelijk gemiddelde (vanaf 2008) Beleid:	<u>2006</u> Abdissenbosch, 44 woningen, extra geïsoleerd Idem complex Heereveldje en Terwaerdeveldje <u>Jaarverslag 2008</u> Energie labels opgeleverd	2010, in voorbereiding plaatsing liften en een isolatieproject aan de Europaweg.	5

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Bij mutatie beoordelen wat zinvolle isolatie is</p> <p>Bij kozijnvervangng dubbel glas/HR glas plaatsen <u>Kwartaalrapportage 2010:</u> 251 woningen met F en G label</p> <p>Er zit een spanning tussen 'langdurig investeren in oudere woningen' en de 'sloop-krimpgedachten</p>	<p>Beleid aangepast om tot hogere energetische kwaliteit woningbezit te komen (onder meer isolatie)</p> <p>Extra dakisolatie aangebracht aan de Kapelweg (in totaal 22 woningen)</p> <p>30 woningen extra geïsoleerd.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Opzet isolatiebeleid tot ontwikkelen voor zittende huurders</p> <p>Aan ruim woningen isolatiemaatregelen getroffen.</p>		

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p>Geen meetbare afspraken aangetroffen over de omvang van de kernvoorraad.</p> <p>Overige afspraken <u>Prestatieafspraken gemeente Landgraaf 2006-2007</u> Verkoop 8 woningen Sloop 50 woningen, waarvan 38 afhankelijk van ontwikkelingen rond herstructurering Marktstrip.</p> <p>Afspraken over huisvesten asielzoekers en woonwagengewoners <u>Prestatieafspraken gemeente Landgraaf 2008</u> Verkoop woningen 15-20</p> <p>Sloop 12 woningen Pastoor Welterstraat</p> <p>Afspraken over statushouders</p> <p>Meer woonruimte bieden aan starters</p> <p>Na 2008 geen prestatieafspraken meer, wel veelvuldig overleg mede vanwege ontwikkelingen woningmarkt.</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Taakstelling huisvesting asielzoekers bereikt</p> <p>Twee woningen verkocht</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> 5 woningen aan statushouders aangeboden</p> <p>16 woningen verkocht</p> <p>Kortersregeling zittende huurders ingesteld gelijk aan die voor starters</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Verkoop woningen: 10</p> <p>Sloop is uitgesteld</p> <p>Drie woningen aan statushouders toegewezen, minder dan verwacht in verband met woningweigeringen. In 2009 5-7 woningen gereserveerd voor starters</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u></p>	Sloop woningen Pastoor Welterstraat voorzien in 2010 Nieuwe prestatieafspraken in 2010	8
Leveren kwaliteit producten en diensten	<p><u>Prestatieafspraken gemeente Landgraaf 2006-2007</u> Ca. 100 woningen verbeteren</p> <p><u>Prestatieafspraken gemeente Landgraaf 2008</u> Circa 100 woningen verbeteren volgens activiteitenoverzicht</p>	Zie presteren naar opgaven	Geen bijzonderheden	8
Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	Hennepconvenant ondertekend verder geen meetbare afspraken aangetroffen	Zie presteren naar opgaven	Nieuw beleid in ontwikkeling, zie verder presteren naar opgaven	8
Bijzondere doelgroepen: wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor	Geen meetbare afspraken aangetroffen	Zie presteren naar opgaven	Overleg met Meander over vestiging zorgvoorzieningen in Abdissenbosch en Rimborg.	8

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.				
Bouwproductie	<p><u>Prestatieafspraken gemeente Landgraaf 2006-2007</u> 32 huurwoningen opleveren</p> <p><u>Prestatieafspraken gemeente Landgraaf 2008</u> Bouw 12 woningen Pastoor Welterstraat en 8 Laurahoës</p>	Productie volgens prestatieafspraken gehaald, met uitzondering van Pastoor Welterstraat (zie verder presteren naar opgaven)	<p>Sloop 12 woningen voorzien in 2010.</p> <p>Bouw 6 woningen Pastoor Welterstraat en centrumplan (30 huurwoningen) voorzien.</p>	7
Stedelijke/dorpsvernieuwing	<p><u>Prestatieafspraken gemeente Landgraaf 2006-2007</u> Opwaardering markt Waubach</p> <p><u>Prestatieafspraken gemeente Landgraaf 2008</u> Opwaardering markt Waubach genoemd</p> <p>Herontwikkeling in Rimbürg genoemd</p>	Zie presteren naar opgaven	Akkoord Masterplan leidt tot vernieuwing centrum Ubach over Worms	7
Overige opgaven	Geen meetbare afspraken aangetroffen			6
Eigen ambities en doelen	Geen meetbare afspraken aangetroffen	<p>Zie presteren naar eigen ambities en doelen.</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u></p> <p>Bijeenkomst georganiseerd met maatschappelijke organisaties waarmee WvUoW mee te maken heeft.</p> <p><u>Jaarverslag 2008:</u> Ondernemingsplan herijkt.</p> <p>Bijeenkomst met belanghouders georganiseerd over nieuwe bestuurlijke organisatie</p>	Nieuw ondernemingsplan	6

Presteren naar vermogen en efficiency

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	cijfer
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	<u>Ondernemingsplan 2006</u> Solvabiliteit tussen 15 en 5 procent CFV weerstandsvermogen tussen 12 en 25 procent WSW financieringsruimte niet onder niveau reeds geplande investeringen,	<u>Jaarresultaat 2006</u> € 1.494.000 negatief <u>Jaarresultaat 2007</u> € 647.000 positief <u>Jaarresultaat 2008</u> € 3.051.000 positief <u>Jaarresultaat 2009</u> € 1.298 positief <u>CiP 2009</u> Rentedekkingsgraad: 2006: 1,8 2007: 1,8 2008: 1,7	<u>Jaarverslag 2009</u> Jaarresultaat 2010 voorzien van € 3, 2 miljoen negatief, in verband met investeringen in twee nieuwbouwcomplexen en een renovatiecomplex. Daarna weer positief resultaat in 2011 tot 2014	
Eigen vermogen	Zie boven	<u>Jaarverslag 2006</u> € 4,4 miljoen <u>Jaarverslag 2007</u> € 5.miljoen <u>Jaarverslag 2008</u> € 8,1 miljoen <u>Jaarverslag 2009</u> € 9,4 miljoen	<u>Jaarverslag 2009</u> Eigen vermogen schommelt in de jaren 2010 tot 2014 tussen de € 6,1 miljoen en 7,5 miljoen	
Solvabiliteit	<u>Ondernemingsplan 2006</u> Solvabiliteit tussen 15 en 5 procent CFV weerstandsvermogen tussen 12 en 25 procent <u>Jaarverslag 2006</u> Minimumeis solvabiliteit: 5 procent Historische kostprijs	<u>Jaarverslag 2006</u> 8 procent <u>Jaarverslag 2007</u> 9 procent <u>Jaarverslag 2008</u> 14,5 procent <u>Jaarverslag 2009</u> 17 procent	<u>Jaarverslag 2009</u> Solvabiliteit schommelt tot 2014 tussen de 10,1 procent en de 12,3 procent.	6
Extra potenties en risico buffers	<u>Ondernemingsplan 2006</u> Werken met jaarplanning en opstellen planning en control cyclus Management informatie aanscherpen Jaarlijks SVB bijwerken	<u>Jaarverslag 2008</u> Voornemen om risico's beter in beeld te brengen deels doorgeschoven naar 2009 i.v.m. bestuurlijke structuurwijziging	<u>Jaarverslag 2009</u> Belangrijkste procedures vastleggen via pakket als basis van risicomangement	
Economisch rendement	<u>Ondernemingsplan 2006</u> Maximaal € 50.000 geaccepteerd onrendabele top Commerciële projecten Rendementseis iets hoger dan lange termijn financieringsrente (4,5=5,5 procent in 2005)	Geen gegevens aangetroffen	Geen gegevens aangetroffen	7

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	cijfer
Efficiënte bedrijfsvoering	Geen doelstellingen gedefinieerd	<p><u>CIP 2009</u> 2008: € 1.157 per vhe Ref.corp: € 1.383 Landelijk € 1.340</p> <p>Toename 35,6 procent Ref.corp: 17,3 procent Landelijk: 30,3 procent</p> <p>Aantal vhe per fte: 128 Ref.corp: 87 Landelijk: 92</p>	<p><u>Begroting 2010</u> Kosten bedrijfsvoering beperken in 2012</p>	6

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
<p>Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is</p>	<p>Aansluiten bij Governancecode</p> <p>In 2007: voornemen om nieuwe bestuurstructuur te vormen met behoud van vereniging als juridische vorm</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u> Kwartaalrapportages verbeterd In verslag rvc: Governancecode beschreven, met uitzondering van twee artikelen, waarvoor verklaring is gegeven.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Besloten om over te stappen op twee lagenstructuur in plaats van drie lagen bestuur: diverse reglementen opgesteld</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Structuurwijziging bestuurlijke organisatie doorgevoerd, directeur-bestuurder aangetrokken Governancecode onderschreven, drie (kleine) afwijkingen toegelicht.</p>	<p>5</p>
<p>Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen</p>	<p><u>Jaarverslag 2006:</u> onderzoek naar instelling 'Corporate board', waarbinnen interne en externe stakeholders participeren (SEV-experiment)</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u> Overeenstemming bereikt over instelling corporate board; experiment in 2008</p> <p>Bijeenkomst georganiseerd met maatschappelijke organisaties waarmee WvUoW mee te maken heeft.</p> <p><u>Jaarverslag 2008:</u> Ondernemingsplan herijkt.</p> <p>Bijeenkomst met belanghouders georganiseerd over nieuwe bestuurlijke organisatie</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Besloten om deelname aan Corporate Board te stoppen en voorrang te geven aan bestuurlijke structuurwijziging</p>	<p>6</p>

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		Jaarverslag anders ingedeeld	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	Zie boven	Zie boven	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	Zie boven	Zie boven <u>Jaarverslag 2008:</u> Bijeenkomst met belanghouders georganiseerd over nieuwe bestuurlijke organisatie Veelvuldig contact gehad met gemeente Landgraaf over diverse thema's waaronder herstructureringsvisie	6
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		<u>Jaarverslag 2006:</u> auditcommissie gevormd	6

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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



Woningvereniging
Ubach over Worms

Memo

Betreft :

Reactie woningvereniging Ubach over Worms (wvUoW) op het visitatierapport Raeflex

Datum:

November 2010

Afgelopen periode is voor wvUoW een spannende tijd geweest. Het management, RvC en de medewerkers van wvUoW hebben in 2008 en 2009 aandacht gevraagd voor de bestuurstructuur van de woningvereniging. Tot 1 januari 2010 kende wvUoW een drielagenstructuur. Management, RvC en medewerkers waren van mening dat een professionaliseringslag van de bestuursstructuur noodzakelijk was om een adequaat antwoord te kunnen formuleren op de vragen waarvoor de corporatie zich gesteld zag. De RvC heeft vorig jaar samen met het (vrijwilligers) bestuur besloten dat er een tweelagenstructuur ingevoerd moest worden en dat heeft ertoe geleid dat er per 1 januari 2010 een directeur/bestuurder benoemd is.

In 2010 zijn er vooral stappen gezet ter verbetering van de Governance, het interne Toezicht, het integriteitbeleid en a&o procedures. Deze zaken blijven de aandacht houden en zullen in de maand- en kwartaal rapportages terugkomen. De Planning & Control cyclus wordt verder aangescherpt en risicomanagement wordt een vast onderdeel van deze cyclus. De meer strategische vragen zoals de visie van de corporatie op de toekomst zal in het ondernemingsplan 2011-2015 uitgewerkt worden.

Het voorliggende visitatierapport geeft de werkorganisatie, RvC en directeur/bestuurder voldoende aanknopingspunten voor verbetering en tegelijkertijd is het een bevestiging dat we in 2010 samen de juiste richting zijn ingeslagen. Het is een opsteker dat de corporatie ondanks de enerverende jaren een gemiddelde score van een 7 haalt. We zullen zeker met de corporatiemedewerkers met trots terugkijken op de goede prestaties uit het verleden en we zullen ons inspannen om die prestaties minimaal op dat niveau te houden. Daarnaast verwachten we van iedereen die bij wvUoW betrokken is, om bij die prestaties waarop we nog moeten verbeteren een extra inspanning te leveren. Over 4 jaar kunnen wij dan met vertrouwen opnieuw de visitatie tegemoet zien.

Marjo Vankan
Directeur/bestuurder