

Woningbouwvereniging Poortugaal, Poortugaal

Visitatie over 2007-2010

Utrecht, 24 mei 2011



Visitatiecommissie:
Jos Herberigs, voorzitter
Corrie Bosma, lid
Eviëne Peeters, secretaris

Inhoud

- 1 Woningbouwvereniging Poortugaal in vogelvlucht 3**
- 2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 4**
 - 2.1 Integrale scorekaart 4
 - 2.2 Spinnenwebben met de scores 5
 - 2.3 Recensie 5
 - 2.4 Opbouw van de visitatie (rapportage) 6
- 3 Prestaties Woningbouwvereniging Poortugaal 7**
- 4 Presteren naar Ambities 10**
 - 4.1 Ambities Woningbouwvereniging Poortugaal 10
 - 4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities 10
 - 4.3 Beoordeling visitatiecommissie 10
- 5 Presteren naar Opgaven 13**
 - 5.1 Opgaven werkgebied en prestaties Woningbouwvereniging Poortugaal 13
 - 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven 13
 - 5.3 Beoordeling visitatiecommissie 13
- 6 Presteren volgens Belanghebbenden 16**
 - 6.1 Belanghebbenden in werkgebied 16
 - 6.2 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 16
 - 6.3 Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling 18
- 7 Presteren naar Vermogen 19**
 - 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen 19
 - 7.2 Beoordeling visitatiecommissie 19
- 8 Governance 23**
 - 8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance 23
 - 8.2 Beoordeling visitatiecommissie 23
- 9 Bijlagen 30**
 - 9.1 Overzicht geïnterviewde personen 31
 - 9.2 Korte cv's visitatoren 32
 - 9.3 Onafhankelijkheidsverklaring 33
 - 9.4 Werkwijze visitatiecommissie 35
 - 9.5 Meetschaal 36
 - 9.6 Bronnenoverzicht 37
 - 9.7 Uitgebreid overzicht prestaties Woningbouwvereniging Poortugaal 39

1 Woningbouwvereniging Poortugaal in vogelvlucht

Het werkgebied van Woningbouwvereniging (WBV) Poortugaal is geconcentreerd in de kern Poortugaal. De kern ligt midden in de economische dynamiek van de Regio Rijnmond, met Rotterdam als belangrijkste element. Op een steenworp afstand van Poortugaal is de stedelijke dynamiek letterlijk te ervaren, vooral rond de havens en in de deelgemeente Hoogvliet.

Aan de andere kant vormt de gemeente Albrandswaard, met de kernen Poortugaal, Rhoon en Portland juist een groen en rustig gebied. De gemeente heeft een dorps uitstraling en het aanwezige groen garandeert een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. Dat wordt onder andere versterkt door de aanwezigheid van de Oude Maas en de recreatief aantrekkelijke uiterwaarden.

WBV Poortugaal is opgericht op 19 april 1918 en beheert en verhuurt circa 1.100 woningen in Poortugaal en Rhoon, beide gelegen in de gemeente Albrandswaard en is daarmee een relatief kleine woningcorporatie. In de regio zijn diverse corporaties werkzaam die tienduizenden wooneenheden verhuren. De dorpsgemeenschap Poortugaal heeft een beperkt aandeel in het regionale inwoneraantal. De gemeente Albrandswaard telde in 2007 ruim 21.500 inwoners, waarvan bijna 12.000 in de kern Rhoon en ruim 9.500 in Poortugaal. WBV Poortugaal is echter wel de grootste corporatie in de gemeente met ruim 1.100 verhuurde woningen.

In het ondernemingsplan 2008-2013 verwoordde WBV Poortugaal de kernwaarden van de primaire, volkshuisvestelijke taken als betaalbaarheid, kwaliteit en klantgerichtheid. Uitdaging en ontwikkeling zijn de kernwaarden op het punt van de interne organisatie. In de samenwerking en afstemming met andere partijen zijn de kernwaarden daadkracht, verantwoordelijkheid en leiderschap leidend voor WBV Poortugaal. In het kader van de verbondenheid met de Poortugaalse samenleving zijn gemeenschapszin, stabiliteit en belangstelling de kernwaarden die centraal staan.

Jaar/Type woning	Sociale huursector				Vrije sector		GVT woning	Totaal
	Eengezins-woningen	Meergezins-woningen	Eengezins-woningen voor senioren	Meergezins-woningen voor senioren	Eengezins-woningen	Meergezins-woningen		
2007	876	82	28	101	4	7	6	1104
2008	876	82	28	101	4	7	6	1104
2009	900	86	28	125	4	7	6	1156
2010	899	120	28	125	4	7	6	1189

De WBV Poortugaal heeft een Algemene Vergadering, een part time Raad van Commissarissen, een part time Raad van Bestuur, een directeur en een werkorganisatie. De werkorganisatie betrof op 31 december 2010 10 personen waaronder de directeur. De directeur maakt geen deel uit van het statutaire bestuur. De Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen bestaan beide uit 3 personen.

Per 31 december 2010 telde de vereniging 1169 leden, waarvan 1156 huurders en 13 niet-huurders.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

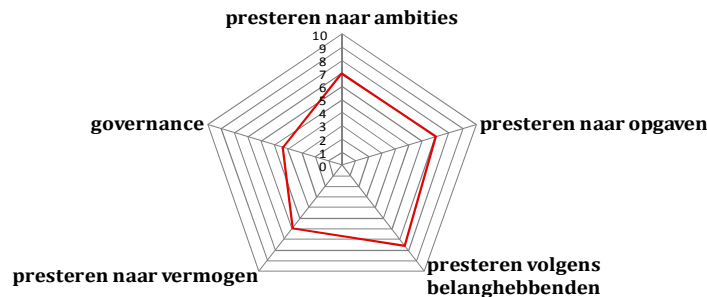
2.1 Integrale scorekaart

		score	gemiddelde score + gewicht				cijfer
Presteren naar Ambities							
1	Huisvesting van primaire doelgroep	7					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	8					
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	8	7	x	100%	= 7	
4	(Des)investeren in vastgoed	6					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	6					
6	Overige / andere prestaties	7					
Presteren naar Opgaven							
1	Huisvesting primaire doelgroep	7					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	8					
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	7	7			= 7	
4	(Des)investeren in vastgoed	6					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7					
6	Overige / andere prestaties						
Presteren volgens Belanghebbenden							
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,8					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,7					
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	8,2	7,6			= 7,6	
4	(Des)investeren in vastgoed	7,2					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	6,8					
6	Overige / andere prestaties	7,8					
Presteren naar Vermogen							
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	6					
	Liquiditeit	7	6	x	20%	= 1,20 =	
	Integrale kasstroomsturing	5					
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	5	5,5	x	20%	= 1,10 =	
	Treasurymanagement	6					
Doelmatigheid		8	8	x	20%	= 1,60 =	
Vermogens- inzet	Visie op vermogensinzet	6					
	Mogelijkheid verruimen	5	5,3	x	40%	= 2,12 =	
	Maximale inzet vermogen	5					
Governance							
Besturing	Plan	5					
	Check	5	5	x	33%	= 1,65 =	
	Act	5					
Intern toezicht	Functioneren RvC	5					
	Toetsingskader	4	4,3	x	33%	= 1,42 =	
	Toepassing governancecode	4					
Externe legitimatie		4	4	x	33%	= 1,32 =	
Geïntegreerd eindoordeel						6,5	

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0, zie de bijlage 9.5. De decimalen bij de scores Presteren volgens belanghebbenden zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

2.2 Spinnenwebben met de scores

Spinnenweb 1: Overzicht scores op de vijf perspectieven



2.3 Recensie

De visitatiecommissie heeft WBV Poortugaal leren kennen als een corporatie waarbinnen sociale betrokkenheid en enthousiasme een aanstekelijke indruk hebben gemaakt. Een groep van minder dan tien medewerkers staat dicht bij de huurders, kent het bezit persoonlijk en heeft in de loop van de jaren veel kennis en ervaring vergaard. Als in het maatschappelijk debat kleine(re) corporaties worden geprezen om hun binding met de huurders en andere belanghebbenden, dan is WBV Poortugaal (met 1.189 woningen per 31 december 2010) daarvan een schoolvoorbeeld. Het enthousiasme van staf en bestuur heeft in de visitatieperiode niet alleen tot persoonlijke service aan huurders geleid, er zijn in en om de historische kern van Poortugaal ook projecten ontwikkeld en tot stand gekomen. De sociale betrokkenheid heeft nog een andere oorzaak. Poortugaal ligt onder de rook van Rotterdam en Rijnmond; men wil het goede van de eigen cultuur, de identiteit, het volkse karakter en de sociale binding behouden. Men waakt over zijn erfgoed. Een sociale verhuurder die midden in de gemeenschap staat heeft naar de mening van de corporatie daarin een belangrijke rol. De vermogenspositie is ook in het laatste verslagjaar 2010 op peil gebleven. Het jaarlijkse continuïteitsoordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting luidde in de beoordelingsperiode zelfs twee keer, dat “de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leidt tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting” (C-oordeel). Binnen de corporatie is de mening daarover genuanceerd. Het bestuur heeft tot taak de middelen als een goed huisvader te bewaken. En dat is gelukt.

In hetzelfde maatschappelijke debat krijgen ook de beperkingen, door de omvang, van kleine corporaties volop aandacht. Ook WBV Poortugaal heeft deze beperkingen onderkend. In de beoordelingsperiode is getracht een fusie tot stand te brengen met een andere corporatie in de eigen gemeente Albrandswaard. Qua werkgebied een ideale combinatie. Het was het bestuur van WBV Poortugaal dat in de eindfase het besluit nam de fusiebesprekingen af te breken. WBV Poortugaal bleek in dit verband de corporatie met de grootste financiële armslag. De fusiepartner heeft zich gelieerd aan een corporatie in een andere gemeente.

Naar de mening van de commissie zou schaalvergroting een deel van de huidige beperkingen hebben kunnen wegnemen. Noodzakelijkerwijs zou een denkproces op gang zijn gekomen over de strategie, de huidige en toekomstige marktpositie en de vertaling daarvan in concrete ambities en opgaven. Zoals uit dit visitatierapport blijkt zijn de ambities van WBV Poortugaal niet duidelijk en

scherp; datzelfde geldt ook voor de opgaven. Projecten worden – over het algemeen - opgepakt als zij zich aandienen. De risicobeheersing en transparante aanbesteding verdienen aandacht.

De interne organisatie zou veel voordelen van schaalvergroting hebben gehad. De aanstelling van een nieuwe directeur in 2009 wordt, door zijn deskundigheid en ervaring, binnen en buiten de corporatie als een aanwinst beschouwd. De nieuwe directeur maakt zowel intern in de organisatie als naar de buitenwereld een kentering zichtbaar. De organisatie beweegt zich sindsdien van een beheerorganisatie naar een ontwikkelorganisatie. Daarmee samenhangend blijft naar de mening van de commissie de staf klein, mogelijk te klein om meer gevarieerde disciplines van een vastgoedonderneming aan te trekken en vast te houden. Er is minder oriëntatie op de toekomst en veel aandacht voor de kwaliteit van het beheer. Het ondernemingsplan (2008-2013) van de corporatie bevat wel interessante noties maar is nog weinig concreet. De gegroeide samenspraak met de gemeente en andere partners heeft in 2009 geleid tot een gedegen Woonvisie 2009-2013. Enkele maanden geleden kwamen de concept Prestatieafspraken Albrandswaard 2010 -2013 (versie 15.11.2010) tot stand. Hierin is door de commissie geen kwantificering van het beleid aangetroffen. In de visitatieperiode zijn binnen de corporatie veel verdienstelijke activiteiten ontplooid, de beleidsontwikkeling is daarmee onderbelicht gebleven.

Het hoofdstuk Governance in dit rapport legt andere, mogelijke gevolgen van de bindende cultuur bloot. Betrokkenheid en sociale en politieke cohesie lijken de gewenste vernieuwing van de statutaire organen te hebben geremd en daarmee de professionalisering van de besturing. Wij verwijzen naar het desbetreffende hoofdstuk en volstaan met de opmerking dat de regels van de Governance code een betere inbedding in beleid en handelen behoeven. De commissie hoopt voor de corporatie op de ambitie van interne organisatie (met een hoge werkdruk) te versterken. Het moment voor professionalisering van bestuur en toezicht lijkt rijp, mede gelet op de voorschriften inzake de zittingstermijnen. Het bestuur merkt op, dat de statuten niet toestaan het aantal bestuursleden terug te brengen. Nu is gebleken dat de huidige statuten op enkele belangrijke punten niet aansluiten aan de voorschriften van governance kan in het kader van de statutenwijziging ook de drielagenstructuur, de vernieuwing en eventuele afslanking van het bestuur worden bezien. Intensivering van de huurdersparticipatie en de rol van de ledenvergadering is een interessante kans. De commissie heeft de huurders niet kunnen bevragen. Zij zijn niet georganiseerd.

Naast het bovenstaande staat een overwegend (zeer) positief oordeel van de geïnterviewde belanghebbenden. Dit betreft de maatschappelijke prestaties van WBV Poortugaal. De medewerkers, staf en bestuur zetten in de visitatieperiode dag in dag uit een gewaardeerd stempel op de gemeenschap Poortugaal.

2.4 Opbouw van de visitatie (rapportage)

De visitatie is door het team van Resources Global Professionals uitgevoerd volgens de Methodiek 4.0. Deze meest recente versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie is door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland eind 2010 vastgesteld.

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen, waaronder de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel. De werkwijze die de visitatiecommissie heeft gevolgd is weergegeven als bijlage 9.4.

3 Prestaties Woningbouwvereniging Poortugaal

Het voert uiteraard te ver om alle volkshuisvestelijke prestaties van Woningbouwvereniging Poortugaal (WBV Poortugaal) in de afgelopen 4 jaar de revue te laten passeren. In de prestatietabel (als bijlage bij dit rapport) kan daarop een meer uitgebreide blik worden geworpen. In samenhang met de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, wordt duidelijk waar de belangrijkste prestaties liggen die WBV Poortugaal heeft gerealiseerd. In de volgende hoofdstukken worden die prestaties vanuit de verschillende perspectieven beoordeeld.

Hieronder wordt, uitgaande van de BBSH-prestatievelen, aangegeven hoe WBV Poortugaal heeft gepresteerd.

Huisvesting van primaire doelgroep

In de jaren 2007 t/m 2010 heeft de corporatie meer dan 90% van de woningen beschikbaar gesteld in de sociale huursector, veelal zit het percentage ruim boven de 95%. WBV Poortugaal voldoet ruim aan de norm van VROM, die 90% is.

De gemiddelde huurprijs in de jaren 2009 en 2010 lag tussen de € 418 en € 433. Gemiddeld viel in de beoordelingsperiode 13% van het woningbezit onder de goedkoopste prijsklasse. De gemiddelde huurverhoging in de afgelopen 4 jaar was 1,6% met als uitschieter 2009 waarin het gemiddeld 2,5% was. Met betrekking tot huurachterstanden kent WBV Poortugaal een actief beleid en begeleiding. Dat maakt dat de gemiddelde huurachterstand 0,38% van de brutojaarhuur was over de jaren 2007 tot 2010.

Op 1 januari 2007 was met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders sprake van een achterstand van 12 personen in de gemeente Albrandswaard. Van de totaal te plaatsen 53 personen in de afgelopen 4 jaar zijn er door WBV Poortugaal 23 geplaatst. Van de 44 toegewezen urgentie verklaringen verdeeld over 4 corporaties heeft WBV Poortugaal aan 17 urgenten een woning toegewezen.

In april 2009 is besloten het project Essendaal te bouwen. Het betreft nieuwbouw woningen, met een huurprijs tot de aftoppingsgrens, voor de BBSH doelgroep bouwen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

In 2007-2008 heeft WBV Poortugaal besloten het complex 'De Landgraaf' op te plussen naar een 55+ complex (als gevolg van convenant Programma van Eisen (PvE) voor meer levensloopbestendige bestaande corporatiewoningen).

Vanaf 2006 is WBV Poortugaal gestart met schil-onderhoud. Bij complexen ouder dan 30 jaar is het voegwerk van gevels, schoorstenen en bergingen vervangen. Tevens worden de gevels gereinigd en daarna gehydrofoobeerd. Gelijktijdig worden daar waar nodig de daken en dakgoten gerepareerd en/of vervangen en worden de kunststof en metalen dakramen vervangen voor Velux dakramen met HR++ isolatieglas. Als laatste wordt het aanwezige houtrot van de gevelkozijnen gerepareerd en/of vervangen en worden de houten gevelelementen opnieuw geschilderd.

Over de jaren 2007 t/m 2010 zijn in totaal 71 woningen in het kader van de WMO¹ aangepast.

¹ Wet Maatschappelijke Ondersteuning

WBV Poortugaal heeft ten aanzien van nieuwbouw in het Programma van Eisen besloten een hogere standaard aan te houden dan het bouwbesluit voorschrijft. Afhankelijk van de doelgroep kan WBV Poortugaal de relevante eisen van woonkeur toepassen.

De afgelopen jaren zijn geen officiële klachten ontvangen door de klachtencommissie.

Ten aanzien van energie en duurzaamheid heeft het bedrijf Pi-d in 2008/2009 een rapportage opgesteld op basis van een basisinventarisatie t.a.v. de energielabels. In de jaren 2008, 2009 en 2010 zijn alle woningen voorzien van een energielabel en bij het ministerie afgemeld. In 2010 is het software pakket VABi aangeschaft. Hierin worden alle gegevens opgenomen, zodat de gevolgen (in kosten en in energielabels) van bepaalde maatregelen uit het systeem kunnen worden gehaald.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

WBV Poortugaal heeft 4 woningen voor Minder Valide personen (MIVA woningen). Op het moment dat er een woning leegkomt gaat de corporatie binnen haar netwerk gericht op zoek naar een geschikte kandidaat-huurder.

WBV Poortugaal heeft vanaf 1981 diverse woningen ten behoeve van het huisvesten van cliënten van Delta Psychiatrisch Centrum beschikbaar gesteld. Op dit moment huurt Delta nog 1 woning. Daarnaast verhuurt WBV Poortugaal vanaf 1994 woningen aan Stichting Profila (voorheen Filadelfia); dit betreft 6 gezinsvervangende tehuizen (gvt) en 2 woningen voor begeleid wonen.

WBV Poortugaal heeft in 2007-2008 zorg gedragen voor het aankopen van een pand aan de Albrandswardsedijk met als doel dit te slopen en in samenwerking met Stichting WISH (Wonen In SamenHang) huisvesting voor 10-12 kinderen met een enkelvoudige en/of meervoudige beperking te realiseren. In 2009 is een zorgaanbieder in het proces van de ontwikkeling van het WISH-huis betrokken. Op 14 december 2010 is de intentieovereenkomst door alle partijen ondertekend en de procedure inzake bestemmingsplanwijziging opgestart.

(Des)investeringen in vastgoed

In 2007 is overeenstemming bereikt met Stichting Essendael Beheer voor het aankopen van 62 woningen sociale woningbouw. Eind 2008 heeft WBV Poortugaal in dit project nog 24 woningen verworven, in het kader van matching met woningbouwvereniging Volksbelang. Naast de 86 woningen realiseert WBV Poortugaal ook nog 53 parkeerplaatsen. De woningen zijn met ingang van 2009 tot medio 2010 opgeleverd. De woningen zijn verhuurd aan starters, gezinnen en senioren.

In 2005 is de schuur/boerderij "De Dyckgraaf" aan de Achterweg aangekocht ten behoeve van een plan met 6 huurwoningen voor senioren, 2 koopappartementen en uitbreiding van het kantoor van WBV Poortugaal. In 2009-2010 bleek dat, vanwege de totale investering (o.a. door het behouden en renoveren van de kopgevels) van het project, huurwoningen kostentechnisch niet verantwoord zijn. Besloten is tot verkoop van alle 8 de appartementen. De aannemer is begin november 2010 gestart met de werkzaamheden. De oplevering staat gepland voor 1e kwartaal 2012.

De aankoop van het pand aan de Albrandswardsedijk in 2007-2008 is een voorname prestatie in het kader van het investeren in vastgoed vanwege de bijzondere bestemming van het pand, namelijk het WISH-huis.

Ver voor 2007 is besloten oorspronkelijk koopwoningen die in huurwoningen zijn omgezet te verkopen. De verhuurbaarheid was dusdanig onder druk komen te staan dat verkoop nog de enige optie was. In 2009 is als afgeleide van dat besluit 1 woning verkocht aan de Meidoorn.

Kwaliteit van wijken en buurten

In 2009 zijn in Essendael bij alle eengezinswoningen dezelfde erfafscheidingen geplaatst, op kosten van WBV Poortugaal. In 2009-2010 zijn, op basis van de pilot aan de Kamperfoelie, diverse tuintjes die voor de woningen liggen aangepakt. Een soortgelijke aanpak is in 2010 aan de Duindoorn uitgevoerd. De afronding van het project zal in 2011 geschieden. Er worden, ook voor het onderhoud, geen kosten aan de huurders doorberekend.

WBV Poortugaal heeft al geruime jaren intensief overleg met de gemeente en BAM met betrekking tot de herontwikkeling/herstructurering van de Schutskooiwijk.

Overige/andere prestaties

WBV Poortugaal heeft een intensieve samenwerking met A.W. Volksbelang te Rhoon. Dat heeft in 2008-2009 zelfs geleid tot verkenning van fusiemogelijkheden. Ook met andere corporaties in Albrandswaard heeft WBV Poortugaal een goede samenwerking, bijvoorbeeld met Com-wonen en Woonzorg.

Met betrekking tot de taakstelling is WBV Poortugaal de initiatiefnemer voor het wegwerken van de achterstand en verzorgt voor de gemeente en de andere in de gemeente werkzame corporaties de administratie t.a.v. de taakstelling. Daarnaast is WBV Poortugaal de initiatiefnemer voor het organiseren van het regionale urgentenoverleg (1x in de 3 maanden) en verzorgt voor de gemeente en de andere in de gemeente werkzame corporaties de administratie t.a.v. de urgenten en het bewaken van het proces.

In de afgelopen 4 jaar was WBV Poortugaal initiator van het opstellen van prestatieafspraken.

WBV Poortugaal is participant in het GOSA overleg. GOSA staat voor Gemeentelijke Organisatie Sluitende Aanpak. Met het convenant verplichten de partijen zich om inhoudelijke gegevens over jeugdzorg m.b.t. risico- en probleemkinderen/jongeren binnen de Gemeente Albrandswaard met elkaar uit te wisselen en te delen.

Ook is WBV Poortugaal participant in het WWZ beraad. Dit Wonen, Welzijn en Zorg beraad is enerzijds een adviescommissie en anderzijds een commissie, waarin afstemming en beleid wordt voorbereid c.q. geformuleerd voor de afzonderlijke organisaties en/of de gemeente. In het WWZ beraad zijn alle professionele aanbieders, die in Albrandswaard op één of meerdere onderdelen van het terrein wonen, welzijn en zorg werkzaam zijn, vertegenwoordigd.

Vanaf 2008 is WBV Poortugaal weer lid van de Maaskoepel. Maaskoepel (voluit: Maaskoepel federatie van woningcorporaties) is de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam-Rijnmond. Zij behartigt de belangen van haar leden.

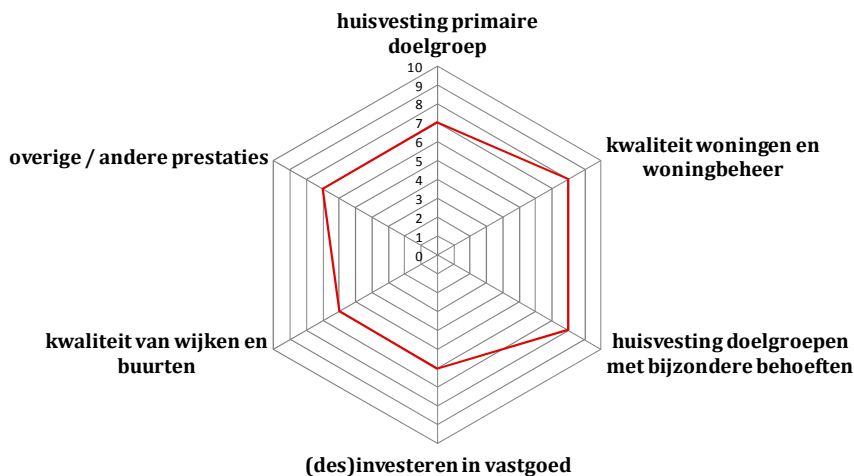
De huurderskrant/woonmagazine komt vanaf 2009 structureel uit en omvat input vanuit de eigen organisatie.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woningbouwvereniging Poortugaal

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningbouwvereniging (WBV) Poortugaal gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2007-2010. De ambities weergegeven in het Ondernemingsplan 2008-2013 zijn meer te beschouwen als voornemens voor de organisatie dan daadwerkelijke toetsbare ambities. De ambities zijn over het algemeen niet omgezet in SMART geformuleerde en vergelijkbare doelstellingen. Dat maakt een beoordeling over de prestaties in relatie tot de ambities lastig.

4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



4.3 Beoordeling visitatiecommissie

Ambities en prestaties huisvesting van primaire doelgroep

De geformuleerde ambities van de WBV Poortugaal zijn zoals geconstateerd erg globaal geformuleerd. De commissie heeft daarom ook diverse documenten, bijvoorbeeld verslagen van (bestuurs-)vergaderingen, en informatie uit de interviews betrokken bij haar oordeel.

De commissie is van mening dat WBV Poortugaal bij het formuleren van haar volkshuisvestelijke ambities de behoefte van de sociale doelgroep voorop heeft gesteld. De geconstateerde beheersmatige opvatting van WBV Poortugaal is sinds 2 jaar getransformeerd naar een ontwikkelende woningbouwvereniging. De laatste 2 jaar heeft dat –mede door een directiewisseling- ook tot resultaten geleid ten gunste van de primaire doelgroep. De woningbouwvereniging heeft een actieve houding aangenomen in de samenwerking met de Gemeente Albrandswaard en het voortouw genomen in een aantal projecten. Het bestuur en de directie hebben daarmee lef en initiatief getoond, soms tegen de stroom in. Zij hebben een partner gevonden in de gemeente en zijn actief geworden binnen het WWZ beraad. Het is echter onduidelijk of de (potentiële) huurders hiervan veel merken. De huurders worden niet betrokken bij de

plannen en een klanttevredenheidsonderzoek is niet voorhanden. De visitatiecommissie heeft zich gerealiseerd dat de corporatie slechts in geringe mate de 1.000-woningengrens overschrijdt. Voor corporaties met 1.000 woningen of minder gelden volgens de methodiek minder stringente eisen ten aanzien van documentatie e.d. De commissie kan echter niet afwijken van de landelijke norm en geeft alles overwegende een 7, prestatie volgens de norm.

Ambities en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

Er zijn geen vooraf geformuleerde ambities van WBV Poortugaal met betrekking tot de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer te vinden in het Ondernemingsplan 2008-2013. WBV Poortugaal heeft (nog) geen Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en geen SVB beheersplan. Wel is uit verslagen en gesprekken duidelijk geworden dat er binnen de woningbouwvereniging een gedeeld beeld bestaat over de noodzakelijke kwaliteit van de woningen. Uit de onderhoudsbegrotingen en kwartaalrapportages over onderhoud blijkt dat er vanaf 2006 wordt gewerkt met zgn. schilonderhoud. Zoals al in hoofdstuk 3 is vermeld wordt bij complexen van ouder dan 30 jaar het voegwerk van gevels, schoorstenen en bergingen vervangen. Ook worden de gevels gereinigd en gehydrofobeerd. Daken en dakgoten worden vervangen en de dakramen voorzien van HR isolatieglas. Ook mogelijk houtrot wordt vervangen, waarna alle houten elementen opnieuw geschilderd worden.

Voor het programma van eisen (PvE) voor de nieuwbouw blijkt dat er een hogere standaard wordt aangehouden dan het bouwbesluit voorschrijft. De woningen worden beveiligd conform de eisen van de PKVW¹. Het inpassende onderhoud vindt plaats op verzoek van de huurder.

Alhoewel niet formeel beschreven is de commissie van mening dat de prestaties voor de kwaliteit van de woningen en woningbeheer, vooral bij renovatie en nieuwbouw, de norm (7) overstijgt en geeft een 8.

Ambities en prestaties huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Er zijn geen vooraf geformuleerde ambities van WBV Poortugaal met betrekking tot dit prestatievelde te vinden in het ondernemingsplan 2008-2013.

Uit gesprekken en verslagen blijkt sinds 2 à 3 jaar een actieve houding om prestaties te realiseren voor doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Voor 2008 werden wel aanpassingen in het kader van de WMO gedaan in de woningen, maar dat was beheersmatig en veelal betaald uit de WMO. Na 2008 werd beleidsmatig meer nagedacht over huisvesting van mensen met een psychiatrische handicap en kwam WBV Poortugaal ook tot daadwerkelijke planvorming van het zogenaamde WISH huis.

De commissie is van oordeel dat de prestaties boven de norm zijn voor het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Er is een niet aflatende steun geweest van de RvB, Directie en RvC voor het WISH huis en ook heeft men voor het huisvesten van de cliënten van de zorginstellingen Delta en St. Profila woningen ter beschikking gesteld.

Gezien de beperkte schaal waarin WBV Poortugaal wat kan betekenen en de impact voor de lokale bevolking zeker een prestatie. Een 8.

¹ Politie Keurmerk Veilig Wonen

Ambities en prestaties (des)investeringen in vastgoed.

Er zijn geen vooraf geformuleerde ambities van WBV Poortugaal over (des)investeringen in vastgoed in het ondernemingsplan 2008-2013 aangetroffen. Ook beschikt WBV Poortugaal niet over een visie op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

Wel zijn er 86 woningen en 53 parkeerplaatsen in de wijk Essendael gerealiseerd. Het valt de commissie op dat de projecten die WBV Poortugaal oppakt zoals de Achterweg en Essendael niet zichtbaar planmatig vooraf zijn ingebed in een beleid. De projecten kennen wellicht een langere aanlooptijd, maar het ontbreekt aan risicoanalyses en het treasurybeleid is onvoldoende. Beide plannen zijn wel investeringen met grote risico's gebleken. De commissie vindt dat hier een 6 op zijn plaats is. Beide projecten betekenen geen strategische verdieping. Het aanwenden van het eigen vermogen met een behoorlijke onrendabele top is een afweging die de organisatie siert voor wat betreft de ambitie om doorstroming te realiseren. Anderzijds blijft de vraag of het verstandig is om maatschappelijk vermogen aan te wenden voor dergelijke risicovolle projecten,

Ambities en prestaties kwaliteit wijken en buurten

In het ondernemingsplan 2008-2013 geeft de corporatie een aantal doelstellingen weer op het gebied van leefbaarheid. Daaraan worden concrete projecten gekoppeld, zoals het opzetten van een structurele dialoog met de wijken, het stimuleren van wijk-/en buurtgebonden activiteiten en het faciliteren van een huurdersbelangenvereniging.

In de prestaties in de visitatieperiode rondom leefbaarheid wordt het begrip door WBV Poortugaal nogal nauw gerealiseerd, het betreft de groenvoorzieningen, de openbare ruimte en overlast. Bij incidenten treed men –beheerst- op, maar verder is het nauwelijks een item. Omdat bewonersinformatie ontbreekt, is het lastig hierover tot een oordeel te komen.

Ook in dit item werkt door dat er een trendbreuk te zien is in de besturing van de organisatie. Er zijn wel kwalitatieve plannen voor de toekomst met betrekking tot Poortugaal West (de Schutskooi), er is een voorstudie gedaan en planologisch is dit plan in een beginstadium. De commissie kan hier geen oordeel over hebben omdat het de termijn van de visitatie overstijgt.

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6, i.c. “iets lager dan de norm”, vanwege de beperkte prestaties, aandacht en focus op dit prestatieveld.

Ambities en prestaties overige/andere prestaties

WBV Poortugaal bekleedt een actieve rol in de regio met betrekking tot samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijninstellingen en andere corporaties. De corporatie participeert in diverse overleggen en neemt regelmatig initiatieven, bijvoorbeeld het verzorgen van de administratie ten aanzien van de taakstelling en de urgenten.

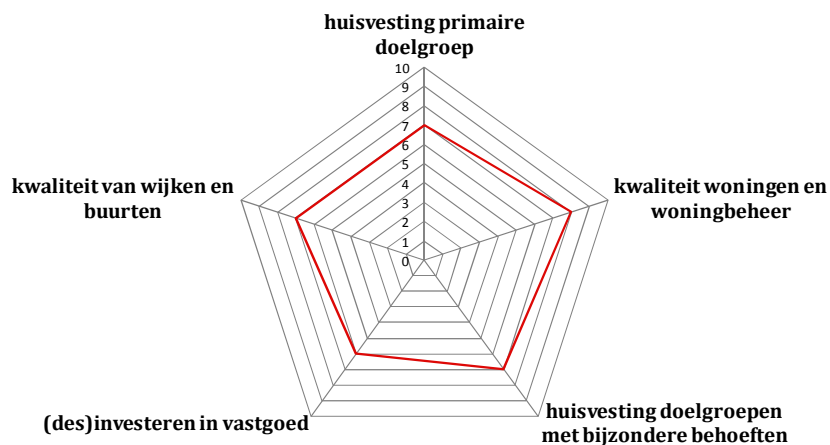
De wijze waarop de woningbouwvereniging zich hierin opstelt is zoals verwacht mag worden. De commissie beoordeelt deze overige/andere prestaties dan ook conform de norm, met een 7.

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven werkgebied en prestaties Woningbouwvereniging Poortugaal

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningbouwvereniging (WBV) Poortugaal gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2007-2010.

5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven



5.3 Beoordeling visitatiecommissie

Opgaven en prestaties huisvesten primaire doelgroep

Het is nuttig bij de beoordeling van het Presteren naar de (vooral) kwantitatieve Opgave het volgende voorop te stellen:

Het ondernemingsplan 2008-2013, dat dateert van het midden van de beoordelingsperiode (15 september 2008), is vrij summier en voorzien van een beperkt aantal geconcretiseerde opgaven. Het plan voor een relatief kleine woningbouwvereniging zijn waarde gekend. De demografische toekomst is in het plan echter niet gekwantificeerd. Een verrijking is daarom de Woonvisie 2009-2013 van de gemeente Albrandswaard. Deze is goed onderbouwd. De werking begint in 2010 en het rapport kan daardoor nauwelijks als basis gelden voor de opgaven in de visitatieperiode.

Interessant voor de oriëntatie op de kwantitatieve opgave t.b.v. van de – vooralsnog in de regio groeiende – vraag naar huurwoningen is dat voor de kern Poortugaal door het gemeentebestuur een opvallend klein bouwvolume is voorzien. Het woningbouwprogramma 2010-2020 voorziet voor Poortugaal in een toename van 60 woningen in elk van de perioden 2010-2015 en 2015-2020. Voor Rhon is 40+40 beoogd in deze perioden. Deze programmering geldt voor huur (30%), koop (70%), sociale huur en goedkope koop (30%) samen. Voor senioren zullen 75 woningen worden gerealiseerd in beide kernen samen. Het aantal woningen sociale huur, dat nog zal worden gerealiseerd is dus zeer beperkt. Uit interviews is gebleken, dat de gemeentelijke opgave mede

stoelt op het behoud van de eigen sfeer en het landelijke karakter, dat door een hoger volume mogelijk aangetast zou kunnen worden (door migratiestromen uit bijvoorbeeld Rotterdam).

Het huisvesten van de primaire doelgroep is bij WBV Poortugaal in goede handen. In de beoordelingsperiode is een groeiend aantal woningen beschikbaar gekomen voor de sociale huursector. In het laatste beoordelingsjaar 2010 waren 1.173 woningen bestemd voor sociale huur. Het CFV biedt o.a. de volgende gegevens: Hoewel Poortugaal onder de rook van Rijnmond ligt is de gemiddelde huurprijs in 2009 met € 418 per maand slechts licht hoger dan de landelijke prijs (€ 409) en de referentie (€ 402). 78% van de huurwoningen bevindt zich in het betaalbare prijssegment, tegen 66,7% landelijk en 69,9% bij de referentie. De toewijzing aan de doelgroep ligt in Poortugaal daarentegen iets lager (53,2% vs 72,5% vs 68,2%). Qua inkomensgrenzen wijst WBV Poortugaal op een voorbeeldige wijze toe: 96% vs 90,2% en 87,8%. Enkele bouwprojecten, genoemd in het ondernemingsplan 2008-2013, zijn niet gerealiseerd. Uit de interviews is gebleken, dat de oorzaak buiten WBV Poortugaal moet worden gezocht. Een voorbeeld hiervan is het Centrumplan.

De commissie beoordeelt dit prestatieveld conform de norm, met een 7.

Opgaven en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

Uit interviews en verslagen is gebleken, dat WBV Poortugaal veel aandacht besteedt aan de kwaliteit van de woningen en woningbeheer, ook al zijn de opgaven zelden concreet gemaakt. Het opplussen van het project De Landgraaf naar een seniorencomplex is hiervan een voorbeeld. De woningwaardering (aantal punten) is met 142 nagenoeg gelijk aan de referentie en ligt boven het landelijke beeld (130). De geringe afstand van de toegewijde medewerkers tot de lokale bevolking en belanghebbenden speelt bij de aandacht voor de kwaliteit een belangrijke rol. In de jaren 2007 tot en met 2010 zijn in totaal 71 woningen in het kader van de WMO aangepast. Dat is een hoog percentage gezien de schaalgrootte van de woningbouwvereniging.

Voor het programma van eisen (PvE) voor de nieuwbouw blijkt dat er een hogere standaard wordt aangehouden dan het bouwbesluit voorschrijft. De woningen worden beveiligd conform de eisen van de PKVW¹.

Er is in de visitatieperiode een inventarisatie t.b.v. energielabels uitgevoerd conform het convenant energiebesparing corporatiesector.

De commissie beoordeelt dit prestatieveld boven de norm, met een 8. Dit vanwege de gerichte aandacht voor senioren en WMO en bovenal het hoge kwaliteitsniveau dat de woningbouwvereniging hanteert bij opplussen of nieuwbouw van woningen.

Opgaven en prestaties huisvesten bijzondere doelgroepen

Evenals de ambities zijn ook de opgaven weinig of niet concreet (meetbaar) beschreven. Uit de interviews is gebleken dat bijzondere doelgroepen bij WBV Poortugaal alle aandacht hebben. De aankomende vergrijzing en gewijzigde gezinssamenstelling worden in diverse rapporten en in de praktijk onderkend. De commissie acht de mate waarin concreet inzicht en meetbare doelstellingen in relatie tot demografische ontwikkelingen voorhanden zijn een risico voor de toekomst. Investeringszouden, als dat inzicht zou bestaan, beter afgestemd kunnen worden op de verwachte marktontwikkelingen. Daar staat de realisatie van concrete projecten in de visitatieperiode tegenover die wel degelijk aansluiten op de bijzondere doelgroepen.

¹ Politie Keurmerk Veilig Wonen

De commissie beoordeelt dit prestatieveld, met name vanwege de gerealiseerde projecten, met een 7.

Opgaven en prestaties (des)investeren in vastgoed

Het project Essendael heeft laten zien dat hogere dan gewenste onrendabele investeringen kunnen ontstaan indien niet vóór de start de kaders van projectontwikkeling door WBV Poortugaal zijn geformuleerd. Het project voorziet in 86 woningen en 53 parkeerplaatsen. De procedure rond De Dyckgraaf, de schuur/boerderijrestanten aan de Achterweg 3 laat eenzelfde beeld zien. De keuze om dit project uit te voeren werd gemaakt vanwege de historische waarde van het pand en, op dat moment, vergenvorderde fusiebesprekingen en de verwachte capaciteitsuitbreiding daarbij. Echter de realiteit maakte dat de onrealistische verwachtingen uit 2007/2008 in 2010 moesten worden omgebogen door de beoogde sociale huurwoningen om te zetten in 8 koopappartementen, met mogelijke verliezen als gevolg en het loslaten van de focus op de doelgroep van beleid.

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6.

Opgaven en prestaties kwaliteit van wijken en buurten

In verhouding tot de grootte en de beperkte problematiek in wijken en buurten is door de woningbouwvereniging een bevredigend aantal opgaven ten uitvoer gebracht. In Essendael zijn erfafscheidingen tussen woningen aangebracht; tuinen aan de Kamperfoelie en de Duindoorn zijn aangepakt.

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 7.

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met de belangrijkste belanghebbenden van WBV Poortugaal interviews gehouden. De te interviewen belanghebbende partijen zijn in overleg met het MT van WBV Poortugaal geselecteerd. Alle interviews zijn, verspreid over 2 dagen, afgenomen in de vorm van persoonlijke gesprekken. In deze paragraaf wordt een korte toelichting op de geselecteerde organisaties gegeven alsmede een beknopte terugkoppeling van de gesprekken. Een overzicht met alle geïnterviewde partijen is opgenomen in de bijlagen.

Aan alle externe belanghebbenden is gevraagd een cijfer te geven op de prestatievelden uit de methodiek; *huisvesten van primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesten specifieke doelgroepen, (des) investeren in vastgoed, vernieuwen van wijken en buurten en (indien van toepassing) overige/andere prestaties*. Aan de geïnterviewden is gevraagd het cijfer toe te lichten op basis van de meetschaal welke onderdeel vormt van de methodiek.

6.2 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Alle belanghebbenden van de WBV Poortugaal zijn tevreden over de prestaties van de woningbouwvereniging. Er is geen enkele onvoldoende of twijfel over de betrokkenheid van de woningbouwvereniging. Wel geven alle betrokkenen aan dat zij een duidelijke kentering hebben waargenomen sinds de nieuwe directeur aantrad, zo'n 2 jaar geleden. Vanaf dat moment kwam er een duidelijk omslag in ambities en zakelijkheid. WBV Poortugaal was voor het aantreden van de huidige directeur vooral een beheersmatige en betrouwbare partner; met de benoeming van de huidige directeur werd WBV Poortugaal meer een ontwikkelende partner met een duidelijk inhoudelijke visie op trends en zakelijk optreden. De uitwerking zal vooral de komende jaren merkbaar zijn.

De betrokkenheid van de medewerkers, het Bestuur en de RvC is over de 4 jaren (2007-2010) goed en constant genoemd. Deze betrokkenheid –men noemde dat 'het sociale hart'- was van toepassing waar het de huurders en de Poortugaalse gemeenschap betrof. Het inwonertal van Poortugaal is relatief klein en men kent elkaar goed, deze betrokkenheid op elkaar kenmerkt ook de houding van het Bestuur en de RvC. De lijnen zijn over het algemeen kort en er zijn in de gemeenschap meerdere verbintenissen en coalities met elkaar. De onderlinge afhankelijkheid is groot wat tegelijkertijd een overzichtelijk speelveld oplevert. Zo werd bijvoorbeeld aangegeven dat de woningverdeling secuur en integer verloopt. Dit werd van belang geacht aangezien huurders en potentiële huurders in de kleine gemeenschap rechtvaardig behandeld moeten worden.

Het imago van WBV Poortugaal is goed te noemen voor wat betreft de woningverdeling. De heersende afspraken tussen de gemeente Albrandswaard en de corporatie over lokaal maatwerk in de woningtoewijzing (de huisvestingsverordening) is 15%. Dat betekent dat 15% van de woningen met voorrang mag worden verhuurd aan "senioren (55+) en starters" uit de gemeente Albrandswaard. Monitoring op die afspraken vindt plaats, maar er is nog geen sprake van sancties en prestatieafspraken. Voor de nabije toekomst kan dit wel een probleem opleveren want bij de herstructureringsplannen van Rotterdam is wellicht een nieuwe instroom te verwachten. Deze nieuwe instroom kan consequenties hebben voor de leefbaarheid in de wijken. Het zal daarom een extra aandachtgebied worden voor WBV Poortugaal.

Het positieve imago is ook van toepassing voor de aandacht voor specifieke groepen mensen zoals jong volwassenen met een enkelvoudige of meervoudige beperking. De samenwerking met de organisatie van ouders in het kader van het WISH-huis is sinds 2003 constant en ondersteunend over en weer. De plannen voor dit speciale huis voor deze groep jong volwassenen zijn vergevorderd. Na een bestemmingswijziging kan de bouw beginnen. Het toekomstige huis heeft een opnamecapaciteit van 15 bewoners en wordt op een A-locatie gebouwd in het dorp. Hierin heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid van WBV Poortugaal een duidelijke rol gespeeld. Ook in de belangbehartiging naar meerdere partijen zoals de gemeente. Sinds de komst van de nieuwe directeur is, volgens de betrokkenen, de zakelijke gezonde basis gelegd voor het WISH huis.

Vrijwel alle belanghebbenden noemen de pro-activiteit van de laatste jaren door WBV Poortugaal een specifieke positieve prestatie. Bij de realisatie van Essendael wordt dit met name genoemd. Bij dat project werden, door de inzet van WBV Poortugaal, de oorspronkelijke geplande koopwoningen omgezet naar sociale huurwoningen. Hiermee is wel een statement gemaakt, echter de nieuwbouw van woningen matchte niet echt met de vraag van de met name oudere inwoner van Poortugaal. Er was te weinig infrastructuur ter plekke aanwezig om doorstroming te bevorderen. Ook werd het gehele project erg duur omdat er sprake was van een hoge onrendabele top per woning. Al met al geen goede planning in het kader van demografische ontwikkelingen, maar wel een sociaal statement.

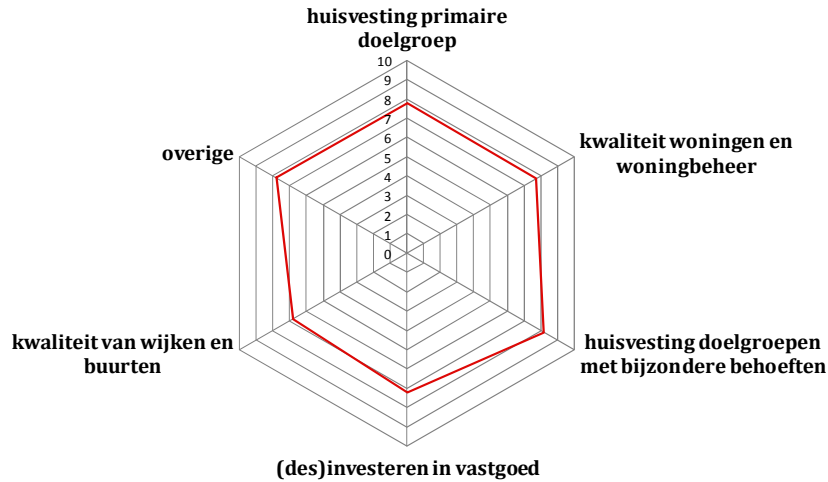
De onderlinge relaties zijn zonder meer goed te noemen, er was in het verleden sprake van spanning met de gemeente Albrandswaard omdat de ambities niet parallel liepen. Inmiddels – vrijwel tegelijkertijd met het aantreden van de nieuwe directeur- is een andere wethouder aangetreden die wel een duidelijke ambitie heeft en waarmee afspraken gemaakt kunnen worden. Ook de toekomstbeelden van de gemeente en WBV Poortugaal lopen momenteel aardig ‘in de pas’. Zij delen dezelfde ambities en voorzien dezelfde projecten op langere termijn. Echter de prijskaartjes van aanstaande projecten zullen nog op elkaar moeten worden afgestemd hetgeen de uitkomst zal zijn van een politiek proces in de gemeente.

WBV Poortugaal werkt al bijna 30 jaar met dezelfde huisaannemer voor nieuwbouwprojecten. Deze aannemer is ook eenmalig ingezet bij renovatie werkzaamheden. Hierbij geldt niet het open marktprincipe van aanbestedingen. Deze huisaannemer werd door de corporatie in het ondernemingsplan en bij de lijst van geïnterviewden aangemerkt als ‘stakeholder’. De commissie ziet de aannemer, vanwege de jarenlange leveranciersrelatie, niet als belanghebbende en heeft om die reden de beoordeling van deze huisaannemer niet meegewogen bij de scores van belanghebbenden.

In de woningbouwvereniging zijn de belangen van de huurders vertegenwoordigd in de Algemene Vergadering. De statuten bepalen niet dat huurders lid zijn van de vereniging. Er is geen huurdersvereniging dat als platform kan dienen voor inspraak van huurders. De huurders zijn daardoor bij deze visitatie niet expliciet bij Presteren naar Belanghebbenden meegenomen als een belanghebbende.

Naast de geleverde prestaties binnen de aandachtsgebieden van een corporatie belonen enkele belanghebbenden de woningbouwvereniging specifiek voor de objectieve wijze waarop zij de woonruimteverdeling uitvoert, daar kan de regio een voorbeeld aan nemen. Daarnaast wordt de vereniging gewaardeerd om de wijze waarop ze als vereniging acteert, duidelijke standpunten inneemt, projecten aangaat (bijvoorbeeld het verbouwen van De Schuur) en helder communiceert.

Spinnenweb 4: Overzicht scores prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



In onderstaande tabel zijn de oordelen in cijfers per prestatieveld en per belanghebbende weergegeven.

Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gem.
	1	2	3	4	5	6	
Gemeente Albrandswaard	7.5	8	8	7	7	8	7.6
Zorg en Welzijn		8	8.5	6,5	6,5	7.5	7.4
Collega Corporatie	8	7	8	8	7	-	7,6
Gemiddeld per prestatieveld	7,8	7,7	8,2	7,2	6,8	7,8	7,6

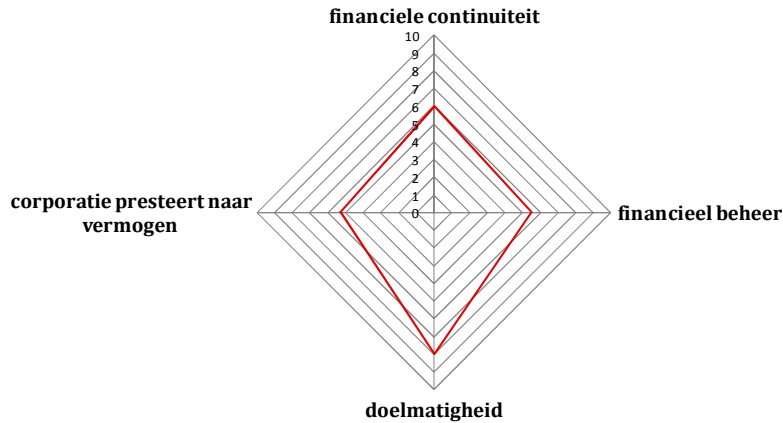
Toelichting prestatievelden: 1. Huisvesting primaire doelgroep, 2. Kwaliteit woningen en woningbeheer, 3. Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, 4. (Des)investeringen in vastgoed, 5. Kwaliteit wijken en buurten en 6. Overig.

6.3 Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling

De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven. De visitatiecommissie komt met het gemiddelde van de beoordelingen op een 7.6.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Beoordeling van de financiële continuïteit

Vermogenspositie

In de oordeelsbrieven 2008, 2009 en 2010 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting als continuïteitsoordeel over de (telkens) aan de brieven voorafgaande boekjaren 2007, 2008 en 2009 tweemaal gewezen op een onbalans tussen de voorgenomen activiteiten en de financiële positie. Dat leidde achtereenvolgens tot de oordelen C, A en C. (A-oordeel: de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie; C-oordeel: de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leidt tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting).

Beoordeeld vanuit de regionale markt is voor de terughoudende investeringsbereidheid volgens de commissie geen reden. Er is voor de middellange termijn geen afnemende vraag en een daaruit voortvloeiend lager rendement voorzien. Wel zal de bevolkingsamenstelling naar leeftijd en gezinssamenstelling veranderen.

In de jaarrekeningen 2008 en 2009 wordt een onderbouwde bedrijfswaarde gepresenteerd. In de controlerapporten over 2008 en 2009 merkt huisaccountant Deloitte op, dat de restwaarde in de bedrijfswaarde gelijk is aan de historische kostprijs van de grond. Hiermee wijkt de woningbouwvereniging af van de door het CFV voorgeschreven "best practices". Op dit punt kan het CFV op basis van gecorrigeerde gegevens overgaan tot correcties bij de beoordeling van de financiële positie. Doelstellingen worden voornamelijk voor kasstromen geformuleerd, niet voor de bedrijfswaarde.

De solvabiliteit is door het CFV in alle genoemde jaren als voldoende aangemerkt. De woningbouwvereniging kan aan haar verplichtingen voldoen.

De visitatiecommissie beoordeelt de vermogenspositie als gevolg van het herhaalde C-oordeel en de afwijkende berekening van de bedrijfswaarde met een 6.

Liquiditeit

WBV Poortugaal heeft in de visitatieperiode steeds een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen (WSW). De visitatiecommissie beoordeelt de liquiditeit met een 7.

Integrale kasstroomsturing

De woningbouwvereniging heeft een beperkt inzicht in de opgave voor de komende jaren en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor het bezit. Zij pakt in het beperkte werkgebied vooral kansen op die zich aandienen. Voorgenomen bestedingen, investeringen en (her)financieringen zijn opgenomen in een meerjarenraming (10 jaren); zij analyseert de risico's niet met behulp van scenario's. Het voorraadbeleid is diffuus en niet strategisch onderbouwd.

Er is een Woonvisie 2009-2013 van de gemeente Albrandswaard, die nog moet worden vertaald in het meerjarenbeleid van de woningbouwvereniging. De kasstromen worden elk jaar voor een periode van tien jaar begroot in een document "financieringsplanning" bij de meerjarenraming, waarin alleen concrete projecten worden verwerkt. Gelet op de ambities in de genoemde woonvisie zal de meerjarenbegroting de komende jaren drastisch moeten worden aangepast.

De waarderingsgrondslag voor de vastgoedportefeuille is gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde. Hiermee wordt niet aan de norm voldaan die bedrijfswaarde voorschrijft.

Kasstroomoverzichten en kwartaalanalyses zijn niet beschikbaar. Voor de onderhoudsactiviteiten wordt wel een kwartaalrapportage gemaakt.

De rentedekkingsgraad is in 2008 2,0 en in 2009 1,9 en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm (1,3). Volgens het CIP rapport 2010 is de referentie 1,7. De woningbouwvereniging hanteert geen normen voor een maximale onrendabele top. Er wordt geen rendementseis gehanteerd. Er is geen eigen rendementseis voor te realiseren vastgoed.

Ten aanzien van portfoliokasstromen hanteerde WBV Poortugaal in de beoordelingsperiode geen IRR. In de jaarrekening is in de toelichting een bedrijfswaardeberekening opgenomen. Voor de financieringskasstromen wordt geen ratio berekend. Er is geen Loan to Value berekening.

Concluderend beoordeelt de visitatiecommissie de integrale kasstroomsturing onder de norm, met een 5. De sturing op operationele kasstroom is weliswaar op orde, voor de portfolio- en financieringskasstroom ontbreekt de onderbouwing nagenoeg geheel.

Prestatieveld financiële continuïteit	Beoordeling visitatiecommissie
Vermogenspositie	6
Liquiditeit	7
Integrale kasstroomsturing	5
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6.

Beoordeling van het financieel beheer

Planning- en controlcyclus

WBV Poortugaal kent geen Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en/of Strategisch Beheerplan. Slechts van de onderhoudsactiviteiten wordt een kwartaalrapportage vervaardigd; over de huur(achter)standen wordt maandelijks in de bestuursvergadering gerapporteerd. Een zichtbare bijsturing in de bestuurs- en of RvC-vergadering ontbreekt doorgaans, althans wordt onvoldoende zichtbaar gemaakt in de schriftelijke vastlegging.

De corporatie werkt (nog) niet met bedrijfswaarde waardoor aan het ijkpunt “begrote activiteiten zijn transparant verwerkt in de bedrijfswaarde” niet wordt tegemoet gekomen. Het ontbreekt de organisatie tevens aan een goed en tijdig werkend monitoring- en rapportagesysteem (eveneens een ijkpunt in de beoordelingsmethodiek). Informeel en tijdens bestuursvergaderingen komt het financieel beheer aan de orde en gezien de beperkte schaal en intensieve betrokkenheid van bestuur en Raad van Commissarissen is er toch redelijk inzicht in het financieel beheer. De visitatiecommissie is desalniettemin van mening dat WBV Poortugaal haar financiële planning en control-cyclus naar de geldende norm onvoldoende op orde heeft en beoordeelt deze onder de norm, op een 5.

Treasurymanagement

De woningbouwvereniging brengt de kasstromen voor een periode van tien jaar in beeld. Alleen concrete projecten worden daarin opgenomen. Zie ook de opmerkingen onder “Integrale kasstroomsturing”. Op basis van de bestaande inzichten is de financieringsbehoefte niet groter dan de som van de beschikbare middelen. Het is echter aannemelijk, dat de in de meerjarenbegroting geschatte financieringsbehoefte nog ruime veranderingen zal ondergaan. WBV Poortugaal heeft voor de komende tien jaren geen verkoop van bestaand bezit in haar meerjarenbegroting voorzien (i.c. nihil). Echter, de vergrijzing en gewijzigde bevolkingssamenstelling komen steeds prominenter op de agenda van belanghebbenden en daarmee de corporatie.

Het Treasurystatuut dateert uit 2004. De secretaris en penningmeester van het bestuur en de nieuwe directeur spelen een belangrijke rol in de beoordeling van financieringsinstrumenten. Restrictief beleid heeft steeds tot voldoende borging(scapaciteit) aanleiding gegeven. De woningbouwvereniging beschikt niet over een treasuryjaarplan.

De visitatiecommissie beoordeelt treasurymanagement onder de norm, op een 6.

Prestatieveld financieel beheer	Beoordeling visitatiecommissie
Planning- en controlcyclus	5
Treasurymanagement	6
Oordeel	5,5

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 5,5.

Beoordeling van de doelmatigheid

WBV Poortugaal heeft geen formele doelstellingen geformuleerd t.b.v. het vergroten van de doelmatigheid. De visitatiecommissie wijst in dit verband op de geringe omvang van de organisatie, waardoor “common sense” vaak aan de basis ligt van denken en handelen. De netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven steken in 2009 met € 810 per verhuurbare eenheid zeer gunstig af tegen de referentie (€ 1.256) en het landelijke gemiddelde (€ 1.293) CFV, CIP). De stijging (48,3%)

van deze lasten bij WBV Poortugaal t.o.v. de referentie (24%) en landelijk (19,5%) in de periode 2006-2009 betekent een zekere inhaalslag. De kosten wijken overigens af van de bedragen genoemd in de jaarrekeningen. De personeelskosten per fte zijn volgens het rapport CIP 2010 hoog (€ 84.868 tegen € 65.048 en € 61.818). De commissie kan deze verschillen in de personeelskosten niet eenduidig verklaren. De overige netto bedrijfslasten zijn en blijven zeer gunstig. In 2009 waren 9 en in 2010 10 medewerkers in dienst. De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 8 met name vanwege de gunstige netto bedrijfslasten.

Prestatieveld doelmatigheid	Beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	8
Oordeel	8

Beoordeling van de vermogensinzet

Visie

WBV Poortugaal heeft geen uitgekristalliseerde visie m.b.t. de inzet van middelen in relatie tot maatschappelijk rendement. Uit de interviews is gebleken dat maatschappelijk rendement in het denken en doen van in- en externe betrokkenen ruime aandacht krijgt. Een professionalisering is op dit punt onontbeerlijk. De commissie beoordeelt de visie met een 6.

Visie op verruiming vermogen

Er is geen visie geformuleerd t.b.v. vermogensverruiming. De commissie constateert dat ontbrekend strategisch beleid het ontwikkelen van een visie op vermogensverruiming bemoeilijkt. Verruiming lijkt niet nodig, zolang de investeringsbehoefte als gevolg van zich wijzigende marktomstandigheden en (nieuwe) inzichten van belanghebbenden (zoals de gemeentelijke Woonvisie) onvoldoende zijn verwerkt in meerjarenramingen. Ook verkoop van woningen is niet geraamd (in 2010 is één woning verkocht; in de meerjarenbegroting is de verkoop op nihil gesteld).

De commissie beoordeelt de mogelijkheden voor verruimen met een 5 vanwege het ontbreken van de visie en acties op dit terrein.

Maximalisatie inzet vermogen

De woningbouwvereniging zet haar vermogen niet maximaal in. Voorbeeld hiervan zijn de gegeven C-oordelen door het CFV. Breder dan het CFV-oordeel is de commissie van mening dat WBV Poortugaal onvoldoende beredeneerde plannen heeft voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestatie. Er is een meerjarenbegroting beschikbaar, waardoor een lange termijn perspectief wordt geschetst. De opbouw is in het kader van de maximale inzet van het vermogen echter als behoudend te kenschetsen. De commissie beoordeelt dit gebied onder de norm, met een 5.

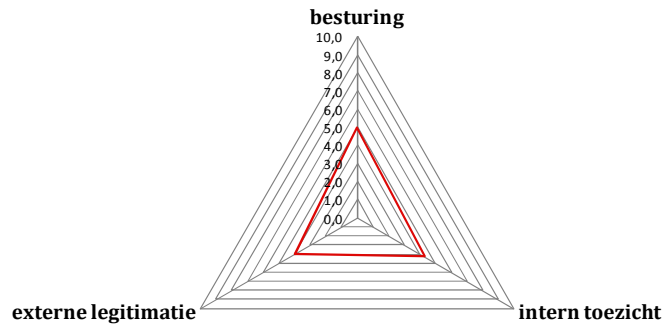
Prestatieveld vermogensinzet	Beoordeling visitatiecommissie
Visie	6
Visie op verruiming vermogen	5
Maximalisatie inzet vermogen	5
Oordeel	5,3

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 5,3.

8 Governance

De visitatiecommissie heeft voor het beoordelen van het perspectief Governance gebruik gemaakt van de aangeleverde documenten. Daarbij heeft zij o.a. de RvC geïnterviewd. Ook heeft zij de website bekeken en kwam tijdens de interviews het toezicht op WBV Poortugaal ter sprake. In het interview met de RvC is stil gestaan bij het toepassen van de Governance code met name met betrekking tot de zittingsduur van de leden van de RvC, hoe de RvC stuurt op de prestaties van de organisatie en welk toetsingskader hij daarbij hanteert.

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Beoordeling van de besturing

Plan

Het onderwerp "Plan" in de visitatiemethodiek behelst de beschikbaarheid van een managementdocument met alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden en het actief betrekken van de belanghebbenden bij de strategievorming d.m.v. belanghebbendenbijeenkomsten waarin de input wordt opgehaald en de realisatie van plannen wordt teruggekoppeld. Ook de RvC is betrokken bij deze visie- en planvorming. Dit alles blijkt uit managementdocumenten, verslagen van bijeenkomsten met belanghebbenden en van de RvC en bestuur, evenals gesprekken met betrokkenen.

Het besturen middels de PDCA-cyclus is onbekend bij de WBV Poortugaal. SMART geformuleerde doelstellingen zijn nauwelijks terug te vinden in de documenten. Het Ondernemingsplan 2008 – 2013 "Passie voor Poortugaal" bevat een analyse van omgevingsfactoren, gevolgd door het noemen van projecten op diverse prestatievelden. Helaas kon slechts een klein deel van deze voornemens worden gerealiseerd in het bijzonder waar het aspect "plan" en de toetsing aan belanghebbenden aan de orde is. De visitatiecommissie is van mening dat WBV Poortugaal met de benoeming van een nieuwe directeur een goede stap heeft gezet en daarmee aan het begin staat van het formuleren van een strategisch beleid. Risicoanalyses met name in financiële zin hebben in de beoordelingsperiode

ontbroken. In de gesprekken werd duidelijk dat ‘er veel zit in hoofden van mensen’ en dat er veelvuldig overleg is over de plannen, projecten en dagelijkse gang van zaken bij de woningbouwvereniging. Belanghebbenden zijn echter niet georganiseerd en worden niet structureel betrokken bij de vorming van de visie en de voorbereiding van concrete plannen (behoudens onderhoud). Een uitzondering is het overleg met de gemeente Albrandswaard, dat op 15 november 2010 heeft geleid tot concept-Prestatieafspraken 2010-2013. De commissie heeft moeten vaststellen dat dit concept (bedoeld voor meerdere contractanten) evenmin concrete, meetbare plannen voor WBV Poortugaal aanreikt. Uit interviews en notulen blijkt overigens dat de oorzaak mede in de beperkte mogelijkheden van de gemeente zelf moet worden gezocht. Ontwikkeling en terugkoppeling door het bestuur aan belanghebbenden vindt beperkt plaats aan een Algemene Ledenvergadering. Deze bijeenkomsten worden door zeer weinig leden bezocht (zie elders). Er wordt drie keer per jaar een Woonmagazine in eigen beheer uitgebracht met de status van (bouw)projecten, informatie t.a.v. beleid en eventuele nieuwe plannen. De initiërende rol van het interne toezicht in de planvorming is gering.

Conclusie: Het ontbreekt de corporatie aan een lange termijn perspectief, een financiële doorrekening daarvan en een prognose op de toekomst. Dit prestatieveld beoordeelt de commissie met een 5.

Check

Het begrip “Check” behelst de monitoring van de voorgenomen prestaties naar zowel opgaven als bedrijfsvoering. Bij de vertaling van plannen van strategisch niveau (zoals het hiervoor genoemde “Passie voor Poortugaal”) naar het tactische en operationele niveau dient dusdanig “smart” te geschieden, dat de gerealiseerde operationele doelen weer herleid kunnen worden naar de strategische en tactische doelen. Een managementinformatiesysteem is daarbij onontbeerlijk, alsmede het meetbaar maken van de voorgenomen prestaties. Er dient een relatie te zijn met de mate van risico’s (voorbeeld is de door de operatie gedwongen verandering van doelgroepen bij enkele projecten van WBV Poortugaal).

Management informatie heeft over de afgelopen jaren grotendeels ontbroken. Het opzetten van managementinformatie wordt per 2011 opgepakt door de directeur.

Door ontbreken van een strategisch voorraadbeleid kunnen in feite ook investeringen niet afgewogen plaatsvinden (zie presteren naar vermogen). Het in de normering van de visitatie belangrijk geachte toetsingskader is niet voorhanden.

De visitatiecommissie is van oordeel dat de RvC in de beoordelingsperiode niet aantoonbaar in ‘control’ is geweest voor de uitoefening van haar toezichthoudende taak op het terrein van “Plan” en “Check”; hij is onvoldoende in staat gebleken om zelfstandig te monitoren.

Vanwege o.a. het ontbreken van de vereiste monitoringsmogelijkheden beoordeelt de visitatiecommissie dit prestatieveld met een 5.

Act

Mede gezien het onvoldoende invulling geven aan de aspecten “Plan” en “Check”, en vanwege de onbekendheid met het besturen middels de PDCA-cyclus, moet ook het doorvertalen naar acties en maatregelen als onder de norm worden beoordeeld. De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 5.

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	5
Check	5
Act	5
Oordeel	5

De visitatiecommissie geeft deze relatief lage beoordeling vanwege het ontbreken van SMART geformuleerde doelstellingen (Plan), een beperkt managementinformatiesysteem (Check) en een beperkte doorvertaling naar acties of maatregelen (Act).

Intern toezicht

Het functioneren van de RvC

De huidige cultuur wordt omschreven als open, men kan “alles tegen elkaar zeggen”. De visitatiecommissie betwijfelt dat niet. Tegelijkertijd is vastgesteld, dat mede door (zeer) langdurige in- en externe verhoudingen risico’s kunnen ontstaan, bijvoorbeeld bij het ontwikkelen en waarderen van andere en meervoudige inzichten. Zo heeft WBV Poortugaal al bijna 30 jaar dezelfde huisaannemer voor nieuwbouwprojecten en (doorgaans) renovatie. Hierbij geldt niet het open marktprincipe van aanbestedingen. De huisaannemer is in het ondernemingsplan en bij de lijst van geïnterviewden door de organisatie aangemerkt als ‘stakeholder’. De commissie heeft – mede gehoord van sommige belanghebbenden - twijfels bij het feit dat een commerciële organisatie een directe decennialange verbintenis heeft met de woningbouwvereniging. Zij streeft immers een maatschappelijk doel na met dito middelen. De commissie heeft de beoordeling van deze huisaannemer dan ook niet meegewogen bij de scores van belanghebbenden (zie hoofdstuk 6. Presteren volgens Belanghebbenden). WBV Poortugaal zet bij grotere projecten het middel van “bouwteams” in. Dit kan een geëigend middel zijn, indien regelmatige externe toetsing wordt beproefd.

Hoe de geschetste bedrijfscultuur WBV Poortugaal uiteindelijk ook financieel kan beïnvloeden bleek tijdens de interviews: er werd met een voorbeeld opgemerkt dat juist door het systeem van aanbestedingen de aannemers zullen worden gedwongen om concurrerend te begroten. De RvC zou, goed in haar rol als toezichthouder, juist in dergelijke processen als hierboven beschreven een grote rol moeten spelen. In die processen is het de taak van de RvC om kritisch te zijn op het proces en, alvorens het goedkeuren van projecten, bij de RvB te vragen naar een grondige analyse en onderbouwing. Waar de visitatiemethodiek spreekt over de rol van de RvC als klankbord van het bestuur wordt o.a. ook het voorgaande bedoeld, los van de formele, eigen statutaire taken van de RvC. De huidige manier van werken van de RvC laat, in het proces van toezicht, te wensen over.

De RvC vergadert 5 keer per jaar in aanwezigheid van het bestuur. Een zelfstandig overleg als RvC ontbreekt. Aan de in de visitatiemethodiek genoemde zelfreflectie wordt geen structurele invulling gegeven (volgens de zelfevaluatie geschiedt deze “op informele wijze”). Verslagen hiervan zijn niet voorhanden.

De werking van de 3-lagen structuur is optimaal als iedere laag in deze structuur ‘in positie is’, dat wil zeggen handelt zoals de rol bedoeld is. De visitatiecommissie is van oordeel dat binnen WBV Poortugaal de verhoudingen in de schaalgrootte van de organisatie niet optimaal zijn. Er bestaat een ‘zware’ top met een RvC en een RvB, terwijl in de werkorganisatie onvoldoende expertise en

capaciteit beschikbaar is om de noodzakelijke bedrijfsinformatie te leveren en een meerjarenperspectief te ontwikkelen op beleids- en financieel niveau.

Door de indiensttreding van de nieuwe directeur is de driehoofdige RvB in een dualistische positie beland ten opzichte van de RvC en de directie; de RvB ziet toe op de directeur en bepaalt beleid. Deze diffuse situatie is uit overwegingen van Governance minder gewenst. Het is de commissie bekend, dat WBV Poortugaal de drielagenstructuur al eerder intern ter discussie stelde. Besluitvorming werd in verband met de beoogde fusie uitgesteld. De fusie gaat definitief niet door. De noodzakelijke herziening van de statuten zal naar de mening van de RvB nieuwe impulsen geven aan de besluitvorming rond de toekomstige structuur van toezicht, richting en inrichting.

De visitatiemethodiek geeft als ijkpunt, dat “de RvC actief nieuwe leden werft buiten de eigen kring bijvoorbeeld door het plaatsen van advertenties of het inschakelen van een werving- en selectiebureau. Hiervoor is een profielschets beschikbaar. (...)”. Bij een recente benoeming van een lid van de RvC heeft geen werving langs bovengeschetste (openbare) weg en als beschreven in de methodiek plaatsgevonden.

De commissie beoordeelt het functioneren van de RvC met een 5.

Het toetsingskader

De RvC is maatschappelijk gemotiveerd en betrokken bij de doelstellingen van de woningbouwvereniging. Er zijn uit het oogpunt van governance ook andere criteria van toepassing, zoals de beschikbaarheid en toepassing van een concreet toetsingskader. De methodiek beschouwt: “Het toetsingskader omvat alle eisen, criteria, minimale ijkpunten waaraan de RvC alle (jaar)plannen, investeringsbeslissingen, verbindingen enzovoort toetst. Dit toetsingskader heeft een duidelijke relatie met de missie en visie van de corporatie en de afspraken met belanghebbenden. Het toetsingskader wordt regelmatig wordt periodiek geactualiseerd op basis van grote externe veranderingen (Europese regelgeving e.d.). De RvC laat regelmatig risico's in beeld brengen (...)”. De toezichthoudende rol vraagt derhalve dat men zelfstandig en kritisch tot een oordeel kan komen. Het ontbreekt de RvC echter aan o.a. gekwantificeerde managementinformatie en noodzakelijke financiële risico analyses op langere termijn. Overigens beaamt de RvC dat hij over te weinig instrumenten en de juiste informatie beschikt om zijn eigen rol goed waar te maken. De RvC stelt zich sinds kort in een proces van verbetering en scholing te hebben begeven.

De visitatiecommissie beoordeelt het tegemoetkomen aan de eisen terzake het toetsingskader door de RvC met een 4.

Governance code

De beoordeling door de commissie van de mate waarin de corporatie tegemoet komt aan de Governance code heeft – naast interviews en bestudering van verslagen e.d. - plaatsgevonden op basis van de Checklist Governancecode. De commissie is van mening, dat WBV Poortugaal op een aantal punten niet aan de vereisten tegemoet komt. Voor een deel kan dit voortvloeien uit de schaalgrootte, waardoor veel aandacht uitgaat naar persoonlijke service en goed onderhoud van woningen. De aandacht en besluitvorming van RvB en RvC zijn daarop geconcentreerd. Aspecten rond Governance die verbetering behoeven zijn bijvoorbeeld de formulering van een heldere strategie, toezicht op de realisatie van de doelstellingen (deze zijn veelal niet voldoende meetbaar voor concrete toetsing), toezicht op de risico's verbonden aan de activiteiten, toetsing op de opzet en werking van interne risicobeheersing- en controlesystemen, de kwaliteit van de verantwoording aan belanghebbenden, de zelfreflectie van de RvC, de advisering van het bestuur daarin, de

tegemoetkoming aan de voorgeschreven profielen en de jaarlijkse bespreking door de RvC van het functioneren van de RvB.

In de geschetste cultuur van grote praktische, lokale betrokkenheid past wellicht ook, dat bestuursleden en toezichthouders de zittingstermijnen uit de Governancecode overschrijden. Het principe “pas toe of leg uit” is daarbij door de corporatie als verklaring gegeven. “Pas toe of leg uit” geldt als mogelijkheid de zittingsduur te verruimen. (NB. In deze inzichten komt verandering. De Commissie AedesCode bepaalde nog onlangs in een zaak over de benoeming van een voorzitter van een raad van toezicht voor een vierde termijn dat met het afwijken van de uitwerkingbepalingen de goede governance beter gediend moet worden dan met het volgen van de bepaling, en dat de uitleg dat voldoende aannemelijk moet maken. De commissie stelde daarbij dat de raad in ieder geval werkelijke pogingen moet hebben ondernomen om door werving in opvolging te voorzien.) De Governancecode bepaalt voor de RvC een zittingstermijn van maximaal 3 x 4 jaar. De huidige voorzitter van de RvC heeft sinds 1982 functies in RvC bekleed en is derhalve bijna 30 jaar lid. De lange zittingsjaren van de voorzitter van de RvC wordt, in de interviews, gelegitimeerd door de veronderstelling dat er nauwelijks goede opvolging te vinden is. De commissie betwijfelt dit. Er zijn geen pogingen bekend dat er actief geworven wordt door middel van een advertentie of een extern bureau. Het is tekenend voor de cultuur van betrokkenheid dat ook bestuurders zeer lange zittingstermijnen vervullen, zo blijkt uit het organisatieschema met rooster van aftreden van het voorgaande en huidige bestuur. De governance code vereist in het jaarverslag en op de website van de corporatie een toelichting betreffende het toepassen c.q. in relevante gevallen uitleggen waarom van de code wordt afgeweken. Deze toelichting is door de visitatiecommissie niet aangetroffen.

Het motto van de corporatie is, dat een lid van de RvC uit de eigen gemeente moet komen. De Governance code zegt daar niets over, het kan juist aanbevelingswaardig zijn om de gelederen te versterken met een bestuurder “op zekere afstand”.

De commissie heeft vastgesteld dat ook de huidige penningmeester en een lid van het driehoofdige bestuur respectievelijk 33 en 25 jaar lid zijn van het bestuur danwel (afwisselend) de RvC. De huidige voorzitter van het bestuur bereikte eind 2010 de termijn van 2x4 jaar. Deze termijn van 8 jaren is conform de code. In de herziene governancecode, die binnenkort in landelijk verband zal worden vastgesteld, zal 2x4 jaar als maximum gelden.

De statuten van de woningbouwvereniging zijn op enkele punten niet in overeenstemming met de Governance code.

Ten aanzien van de Governance code kent de commissie een 4 toe.

Algemeen intern toezicht

De commissie heeft haar beoordeling geplaatst in de beoordelingstermijn van 2007-2010. In de interviews en de laatste verslagen van de RvC komt naar voren dat de leden van de RvC zich bezinnen op hun rol en positie. De RvC heeft gesteld zich meer zelfstandig te willen profileren ten opzichte van het Bestuur en zich te laten scholen omdat de complexiteit van wet- en regelgeving toeneemt. De eisen die gesteld worden aan Commissarissen worden steeds hoger.

Mede gelet op de zittingstermijnen is het aan te bevelen de governance code toe te passen. Transparante, openbare werving is onderdeel van de code.

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren RvC	5
Toetsingskader	4
Toepassing governancecode	4
Oordeel	4,3

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht gemiddeld met een 4,3.

Externe legitimatie

Externe legitimatie

De belangen van de huurders in de woningbouwvereniging Poortugaal zijn formeel vertegenwoordigd in de algemene ledenvergadering (AV). In materiële zin is de betekenis daarvan beperkt. De bijeenkomsten van de AV gedurende de visitatieperiode werden door 11 tot 20 huurder-leden bezocht en 7 tot 12 belangstellenden. Verslagen werden niet standaard toegezonden aan de leden. Van de mogelijkheid een (concept-)verslag voorafgaand aan de bijeenkomst aan te vragen werd in twee bijeenkomsten door slechts één persoon gebruik gemaakt, in de overige bijeenkomsten werd geen verslag opgevraagd. De statuten bepalen niet expliciet dat huurders lid (kunnen) zijn van de vereniging. Iedere meerderjarige, natuurlijke persoon die woonachtig is in - of economisch gebonden aan - het werkgebied van de vereniging kan lid worden, aldus de Akte houdende Statutenwijziging. En daarmee ook de huurders. Volgens het jaarverslag van (bijvoorbeeld) 2009 zijn 1156 personen "leden-huurders", 14 personen zijn "leden niet-huurders". Deze begrippen worden expliciet gemaakt in het huishoudelijk reglement.

Is daarmee de externe legitimatie naar de huurders voldoende verankerd? Naar de mening van de commissie is dat niet het geval. De geringe opkomst valt de leiding van de vereniging wellicht niet aan te rekenen. Het kan zelfs een indicatie zijn van tevreden klanten. Toch wordt een formele betrokkenheid tussen verhuurder en huurders door de wetgever dusdanig belangrijk geacht dat er een Overlegwet in het leven is geroepen. Deze is bij WBV Poortugaal niet vertaald naar de oprichting van (een) huurders- en/of bewonersorganisatie(s). Naast de bijeenkomsten van de AV zijn er derhalve geen overlegvormen waarin huurders hun stem kunnen laten horen.

De commissie heeft elders al gesteld, dat de statuten van de vereniging aan herziening toe zijn (bijvoorbeeld ter zake de zittingstermijnen van bestuur en RvC, die aanpassing behoeven aan de governance code). De statuten bepalen, dat "voor alle organen geldt, dat geen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen, indien niet tenminste de helft van de leden van het betreffende orgaan ter vergadering aanwezig is. In dat geval wordt binnen vijf dagen een nieuwe vergadering uitgeschreven". Deze procedure is mogelijk in geen van de bijeenkomsten gedurende de visitatieperiode adequaat gevolgd. Alle door het hoogste orgaan van de corporatie genomen besluiten zijn genomen door slechts ongeveer 1 a 2% van de leden. Omdat het (ook) instemming met grondaankopen, investeringen, decharge van bestuurders e.d. betreft en bovendien bij de corporatie gunning van bouwopdrachten al bijna dertig jaar zonder aanbesteding plaatsvindt, verdient dit aspect uit overwegingen van governance en recht de aandacht van de corporatie.

De vereniging bespreekt geen beleidsdoelen met de huurders of een vertegenwoordiging daarvan (met uitzondering van de bezoekers van de bijeenkomsten van de AV). Ook vinden er geen klantenpanels, of soortgelijke initiatieven, plaats.

De visitatiemethode gaat uit van de voltallige aanwezigheid (en daarmee betrokkenheid) van de RvC en het bestuur bij belanghebbendenoverleg. Dit overleg, dat minimaal 1x per jaar dient plaats te hebben, bestaat niet. Belanghebbenden zijn daarmee niet in de gelegenheid het voorgeschreven advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening, het jaarverslag, de strategie en het beleid.

Belanghebbende organisaties en de gemeente Albrandswaard zijn geen lid van de Algemene Vergadering. Ook langs deze weg hebben zij geen invloed en adviesmogelijkheden.

Er is geen belanghebbendenregister op de website. De website voldoet ook voor het overige niet aan de voorgeschreven informatievoorziening en verantwoording. Aan een verbeterde versie wordt inmiddels gewerkt.

De visitatiecommissie beoordeelt de externe legitimatie met een 4.

Prestatieveld externe legitimatie	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimatie	4
Oordeel	4

9 Bijlagen

9.1 Overzicht geïnterviewde personen

9.2 Korte cv's visitatoren

9.3 Onafhankelijkheidsverklaringen Resources Global Professionals en visitatoren

9.4 Werkwijze visitatiecommissie

9.5 Meetschaal

9.6 Bronnenoverzicht

9.7 Uitgebreid overzicht prestaties Woningbouwvereniging Poortugaal

9.1 Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen WBV Poortugaal

- de heer A.G. Den Ouden, voorzitter
- de heer J. Ponstein
- de heer J. Kranenburg

Raad van Bestuur WBV Poortugaal

- de heer A.S. Vermaas, voorzitter
- de heer J. Meyboom
- de heer C. van Klei

Directeur WBV Poortugaal

- de heer M.J.M.M. Kouters RVGM-E, directeur

Managementteam WBV Poortugaal

- de heer H. van Heusden, manager Techniek en Ontwikkeling
- mevrouw M. van Assendelft - van Rosmalen, manager Woondiensten
- mevrouw B. Luiten, directiesecretaris

Gemeente Albrandswaard

- de heer R. van Praag, wethouder Volkshuisvesting
- de heer A. Bok, beleidsmedewerker wonen en monumentenzorg
- de heer H. van der Linden, projectmanager bouw, ruimtelijke ordening en infrastructuur

WWZ beraad/Delta Psychiatrisch Centrum

- de heer K. van der Kaaden, voorzitter WWZ beraad
- de heer R. de Hulster, clustermanager Delta Psychiatrisch Centrum (Ouderen- en ziekenhuispsychiatrie) en deelnemer WWZ beraad

Stichting WISH (Wonen In SamenHang)

- de heer T. Kuiper, initiatiefnemer
- de heer D. van Alphen, initiatiefnemer

Algemene woningbouwvereniging Volksbelang, Rhooen

- de heer L. Los, directeur

Bouw en aannemersbedrijf Gebr. Verschoor¹

- de heer A. Verschoor

¹ De prestatiebeoordeling van deze partij is, vanwege de jarenlange leveranciersrelatie, niet in de rapportage verwerkt.

9.2 Korte cv's visitatoren

Jos Herberigs (voorzitter). Beklede functies (o.a.): Directiefuncties in toeristische bedrijven en organisaties, Voorzitter Raad van Bestuur Hanze Vervoer- en Techniek Groep NV, Voorzitter Raad van Bestuur Nederlandse Staatsloterij, Directeur Toezicht bij het Ministerie van SZW, Directeur en plv IG bij de Inspectie voor Werk en Inkomen van het Ministerie van SZW, Algemeen directeur van FNV Bondgenoten, Directeur van de Woningraadgroep BV, Bestuurder van diverse woningcorporaties, adviseurschappen en onderhandelaar met de marktsector o.a. bij ministeries van SZW en VWS in het kader van Europese aanbestedingen

Corrie Bosma (lid) heeft uitstekende ervaring op het gebied van strategische bestuurlijke vraagstukken. Met name ook het begeleiden van certificeringen, het toetsen van normeringen en het exploreren en implementeren van Corporate Governance vraagstukken zijn haar niet vreemd. Op dit moment is Corrie interim-manager Beheer Openbare Ruimte en is zij docent aan de universiteit van Buenos Aires. Daarvoor werkte zij onder meer als consultant bij de Rechtbank Rotterdam en was zij manager van een woningcorporatie in IJsselstein.

Eviene Peeters (secretaris) heeft als operational auditor geruime ervaring met het uitvoeren van operational audits en bedrijfsvoeringsdoorlichtingen bij grote publieke projecten en verschillende bedrijfsonderdelen binnen ministeries. In die trajecten was Eviene verantwoordelijk voor het vastleggen en uitvoeren van documentanalyse en interviews met stakeholders en stond zij aan de basis van de rapportages met bevindingen en aanbevelingen ter verbetering. Binnen woningcorporaties heeft Eviene zich bezig gehouden met het uitvoeren en implementeren van risicomanagement.

9.3 Onafhankelijkheidsverklaring

Resources Global Professionals verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Poortugaal** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Resources Global Professionals heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Jos Herberigs verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Poortugaal** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jos Herberigs heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jos Herberigs** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jos Herberigs** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Corrie Bosma verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Poortugaal** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Corrie Bosma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Corrie Bosma** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Corrie Bosma** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Eviene Peeters verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwvereniging Poortugaal** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Eviene Peeters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Eviene Peeters** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Eviene Peeters** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

9.4 Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance). Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Resources Global Professionals hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Resources Global Professionals een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

9.5 Meetschaal

In dit visitatierapport is, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0, de onderstaande meetschaal gebruikt, waarmee de prestaties van Woningbouwvereniging Poortugaal zijn beoordeeld.

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

9.6 Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik kunnen maken van de hierna opgesomde documenten.

- Ondernemingsplan Woningbouwvereniging Poortugaal 2008-2013, september 2008
- Jaarverslagen en Volkshuisvestingsverslagen 2007/2008/2009
- Concept Jaarverslag 2010, maart 2010
- Woningbezit ultimo 2010
- Correspondentie tussen Gemeente Albrandswaard en AW Volksbelang en WBV Poortugaal betreffende aanvraag lokaal maatwerk en instemming met verzoek, april 2009
- Correspondentie tussen WBV Poortugaal en WoonNet Rijnmond betreffende lokaal maatwerk in Albrandswaard, februari 2008
- Brief van WoonNet Rijnmond aan WBV Poortugaal en WoonNet betreffende lokaal maatwerk, december 2004
- Besluitenlijst bestuursvergadering WBV Poortugaal betreffende lokaal maatwerk, maart 2009
- Woningbouwafspraken voor de periode 2005-2010 tussen de stadsregio Rotterdam en de gemeente Albrandswaard, februari 2005
- Toelichting basishuurtabel 2009 door Nestas
- Overzicht huurprijzen Essendael blok 4 + 5
- Brief van Ecorys aan Gemeente Albrandswaard over afspraken tussen Ecorys, Gemeente Albrandswaard, Stadsregio, Volksbelang Rhoon en WBV Poortugaal inzake verkoop en subsidies bij bouwplan, november 2007
- Besluitenlijst bestuursvergadering WBV Poortugaal betreffende bouwplan, mei 2009
- Toewijzingen taakstelling 2007 tot en met 2010, oktober 2006
- Correspondentie tussen WBV Poortugaal en Gemeente Albrandswaard betreffende taakstelling vergunninghouders, januari 2008, augustus en oktober 2006
- Overzicht huisvestingstaakstellingen Vergunninghouders, november 2006-december 2010
- Urgent woningzoekenden 2007
- Mutatieoverzicht 2007/2008/2009/2010
- Achterstanden en vooruitbetalingen per 31 december 2010 exclusief vertrokken huurders
- Programma van eisen / toepassing materialen nieuwbouw algemeen
- Toekomstige bouwactiviteiten, Bestuursbesluit verkoop 2007, oktober 2007
- Rapportage EPA, Een maatschappelijke taak met energie vervullen, juni 2009
- WMO overzicht 2010
- Convenant 'Programma van Eisen voor meer levensloopbestendige bestaande corporatiewoningen' met bijlage, mei 2005
- Notitie '(Door)ontwikkeling organisatie', mei 2009
- Brief van WBV Poortugaal aan huurder betreffende brief aan klachtencommissie, december 2008
- Reglement klachtencommissie, december 2008
- Aanvullend Convenant Gegevensuitwisseling Gemeentelijke Organisatie Sluitende aanpak, Gemeente Albrandswaard, januari 2009
- Collegebesluit 'Regeling WWZ-beraad Albrandswaard' juni 2009
- Notulen WWZ-beraad, december 2009, maart 2010 en september 2010
- Woonmagazine, maart 2010, juli 2010 en december 2010
- Woonvisie Gemeente Albrandswaard 2009-2013 "Voorsorteren op een nieuwe toekomst
- Prestatieafspraken Albrandswaard 2010-2013, definitief concept, november 2010

- Huisvestingsverordening, bundel werkdocumenten, Stadsregio Rotterdam 2006, november 2007
- Geadverteerde woningen 2007/2008/2009/2010
- Intentieovereenkomst tot ontwikkeling en realisatie van 15 studio's voor zelfstandige bewoning met bijbehorende ruimtes, december 2010
- Convenant Energiebesparing corporatiesector tussen VROM, Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond, oktober 2008
- Begroting 2007, inclusief meerjarenraming 2007-2016, juli 2007
- Begroting 2008, inclusief meerjarenraming 2008-2017, juni 2008
- Begroting 2009, inclusief meerjarenraming 2009-2018, november 2009
- Begroting 2010, inclusief meerjarenraming 2010-2019, oktober 2010
- Financierings-belggingstatuut (Treasury statuut) Woningbouwvereniging 'Poortugaal' te Albrandswaard, augustus 2004
- Continuïteitsoordeel WBV Poortugaal 2008/2009/2010 van CFV
- Solvabiliteitsoordeel WBV Poortugaal 2009 en 2010 van CFV
- Beoordeling verantwoordingsgegevens WBV Poortugaal 2007 en 2008 van WSW
- Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WBV Poortugaal over periode 2009-2013 van WSW, april 2009 en januari 2011
- Oordeelsbrief WBV Poortugaal 2008/2009/2010 van VROM
- Samenvatting en Analyse WBV Poortugaal CFV, Corporatie in Perspectief, 2009 en 2010
- Onderhoudsbegroting en meerjarenraming WBV Poortugaal 2007/2008/2009/2010
- Rapport Deloitte controle jaarrekening 2006/2007/2008/2009
- Organisationschema, Historische overzichten en organogram ,oktober 2010
- Profielschets Bestuursleden
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Afschrift Akte Houdende Statutenwijziging WBV Poortugaal, februari 2004
- Directiestatuut WBV Poortugaal, februari 2009
- Huishoudelijk Reglement WBV Poortugaal, december 2003
- Integriteitscode, Gedragscode Integriteit, november 2010
- Notulen ALV , Verslag van de Algemene Ledenvergadering WBV Poortugaal, 2007, 2008, 2009 en 2010
- Notulen RvC, Kort verslag van de gecombineerde vergadering van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen WBV Poortugaal, 2007/2008/2009/2010
- Notulen bestuursvergadering WBV Poortugaal, 2007/2008/2009/2010
- Besluitenlijst bestuursvergadering WBV Poortugaal, 2007/2008/2009/2010
- 3 actielijsten RvB/MT
- Verslag Raad van Commissarissen WBV Poortugaal 2010

9.7 Uitgebreid overzicht prestaties Woningbouwvereniging Poortugaal

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze inhoudelijk door Woningbouwvereniging Poortugaal aan de visitatiecommissie zijn aangeleverd.

Presteren naar Ambities/Doelen

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Concreet benoemde doelen	Geformuleerde ambities	Beoordeling (cijfer)
<p>Huisvesten van primaire doelgroep <u>Beschikbaarheid:</u></p> <p><i>Soorten woningen:</i> -Jaarverslag 2007: 876 eengezinswoningen sociale huursector, 4 eengezinswoningen in de vrije sector, 82 meergezinswoningen in de sociale huursector, 28 eengezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 101 meergezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 7 meergezinswoningen voor senioren in de vrije sector, 6 g.v.t woningen. -Jaarverslag 2008: 876 eengezinswoningen sociale huursector, 4 eengezinswoningen in de vrije sector, 82 meergezinswoningen in de sociale huursector, 28 eengezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 101 meergezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 7 meergezinswoningen voor senioren in de vrije sector, 6 g.v.t woningen. -Jaarverslag 2009: 900 eengezinswoningen sociale huursector, 4 eengezinswoningen in de vrije sector, 86 meergezinswoningen in de sociale huursector, 28 eengezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 125 meergezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 7 meergezinswoningen voor senioren in de vrije sector, 6 g.v.t woningen. -Overzicht WBV Poortugaal 2010: 900 eengezinswoningen sociale huursector, 3 eengezinswoningen in de vrije sector, 120 meergezinswoningen in de sociale huursector, 28 eengezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 125 meergezinswoningen voor senioren in de</p>	<p>-Uitbreiding van ons bezit en in principe de betaalbaarheid tot de aftoppingsgrens voor de BBSH doelgroep waarborgen.</p>	<p>-Ondernemingsplan: lokale initiator in een regionale woningmarkt. Wij willen de sociale samenhang en leefbaarheid versterken door mensen wooncarrière te laten maken binnen dorp of wijk. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat centraal.</p>	<p>7</p>

<p>sociale huursector, 7 meergezinswoningen voor senioren in de vrije sector, 6 g.v.t woningen.</p> <p><u>Aantallen woningen:</u> -Jaarverslag 2007: 1104 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 428,89 per woning. Aftoppingsgrens € 491,64 (1-2 personen). 14% van het woningbezit valt onder de goedkoopste prijsklasse € 343,49 (max. huurgrens jonger dan 23 jaar). -Jaarverslag 2008: 1104 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 437,50 per woning. Aftoppingsgrens € 499,51 (1-2 personen). 14,5% van het woningbezit valt onder de goedkoopste prijsklasse € 348,99 (max. huurgrens jonger dan 23 jaar). -Jaarverslag 2009: 1156 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 453,00 per woning. Aftoppingsgrens € 511,50 (1-2 personen). 13,4% van het woningbezit valt onder de goedkoopste prijsklasse € 357,37 (max. huurgrens jonger dan 23 jaar). -Overzicht woningbezit 2010: 1189 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 461,72 per woning. Aftoppingsgrens € 511,50 (1-2 personen). 11,6% van het woningbezit valt onder de goedkoopste prijsklasse € 357,37 (max. huurgrens jonger dan 23 jaar).</p>	<p>-Onze doelstelling is om zoveel mogelijk van onze woningvoorraad voor de BBSH doelgroep te behouden en te realiseren.</p>	<p>-Ondernemingsplan: lokale initiator in een regionale woningmarkt. Wij willen de sociale samenhang en leefbaarheid versterken door mensen wooncarrière te laten maken binnen dorp of wijk. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat centraal.</p>	
<p><u>Taakstelling/statushouders:</u> -Circulaire Taakstelling huisvesting vergunninghouders 2007/2008/2009/2010/brief gemeente Albrandswaard/overzicht taakstelling: Op 1 januari 2007 was er sprake van een achterstand. Alle partijen hebben zich ingespannen om de achterstand zo snel mogelijk weg te werken. Achterstand tot 01-01-2007 was 12. Taakstelling 2007: 7 Taakstelling 2008: 7 Taakstelling 2009: 12 Taakstelling 2010: 15 Totaal te plaatsen personen 53 waarvan er door WBV Poortugaal 23 personen zijn geplaatst.</p> <p><u>Urgenten:</u> 2007: 8 toegewezen</p>	<p>- Huisvesting verzorgen voor huishoudens die tot onze primaire aandachtsgroep behoren.</p> <p>-De achterstand inlopen en voldoen aan de taakstelling.</p>	<p>-Ondernemingsplan: betaalbaarheid van de woningen voor onze primaire doelgroep en huishoudens die om een bepaalde reden zijn aangewezen op de sociale huursector.</p>	
	<p>-Huisvesting verzorgen</p>	<p>-Ondernemingsplan:</p>	

<p>2008: 4 toegewezen 2009: 5 toegewezen 2010: 0 toegewezen Van de 44 toegewezen urgentie verklaringen verdeeld over 4 corporaties heeft WBV Poortugaal aan 17 urgenten een woning toegewezen.</p> <p><i>Lokaal maatwerk:</i> -brief 15% lokaal maatwerk m.b.t. woonruimteverdeling voor inwoners van Albrandswaard. -de besluitenlijst van 5 maart 2009 om 50% van het woningaanbod (per woningtype) m.b.t. Essendael te mogen adverteren onder lokaal maatwerk.</p> <p><u>Betaalbaarheid:</u> -Jaarverslag 2007: Huurverhoging per 1 juli 2007 voor het gehele woningbezit, behoudens de benedenwoningen aan de Duindoorn en Kamperfoelie op gemiddeld 1,1% bepaald. -Jaarverslag 2008: Huurverhoging per 1 juli 2008 voor het gehele woningbezit, behoudens de benedenwoningen aan de Duindoorn en Kamperfoelie op gemiddeld 1,6% bepaald. -Jaarverslag 2009: Huurverhoging per 1 juli 2009 voor het gehele woningbezit op gemiddeld 2,5% bepaald. De woningen aan de Duindoorn en de Kamperfoelie zijn met 2% verhoogd. -Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2010: Huurverhoging per 1 juli 2010 voor het gehele woningbezit, behoudens de benedenwoningen aan de Duindoorn en Kamperfoelie op gemiddeld 1,2% bepaald. De Complexen 121, 122,123 (Essendael) zijn niet verhoogd. Dit i.v.m. afspraken met de Stadsregio.</p> <p><i>Nieuwbouw/Essendael:</i> -Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen april 2009 en afspraken Stadsregio: (huurbeleid) Nieuwe woningen, met een huurprijs tot de aftoppingsgrens, voor de BBSH doelgroep bouwen.</p>	<p>voor huishoudens die tot onze primaire aandachtsgroep behoren.</p> <p>-Voor woningzoekenden uit Albrandswaard een extra mogelijkheid creëren om in aanmerking te komen voor een huurwoning in Albrandswaard.</p> <p>-De woningen betaalbaar houden voor de BBSH doelgroep.</p> <p>Bij de huurverhoging is, vanwege het lage maximum, de maximale huurverhoging gevraagd in 2007/2008/2009/2010. In 2007 en 2008 zijn de woningen aan de Duindoorn/Kamperfoelie niet verhoogd omdat zij de 100% van de maximaal redelijk huur naderen en daarom is verdere verhoging van deze voorraad niet gewenst.</p> <p>- De woningen minimaal voor de duur van 5 jaar met een huurprijs tot de aftoppingsgrens aanbieden.</p>	<p>betaalbaarheid van de woningen voor onze primaire doelgroep en huishoudens die om een bepaalde reden zijn aangewezen op de sociale huursector.</p> <p>-Ondernemingsplan: lokale initiator in een regionale woningmarkt. We proberen verhuisstromen zoveel mogelijk lokaal te laten plaatsvinden zodat mensen die dat willen in Albrandswaard kunnen blijven wonen.</p> <p>-Ondernemingsplan: betaalbaarheid van de woningen voor onze primaire doelgroep en huishoudens die om een bepaalde reden zijn aangewezen op de sociale huursector. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat centraal.</p> <p>-Ondernemingsplan: betaalbaarheid van de woningen voor onze primaire doelgroep en huishoudens die om een bepaalde reden zijn aangewezen op de sociale huursector.</p>
---	--	--

<p><i>Huurachterstanden:</i> -Jaarverslag 2007: Achterstand: € 22.843,28 0,40% van de brutojaarhuur. -Jaarverslag 2008: € 14.194,63 0,25% van de brutojaarhuur. -Jaarverslag 2009: € 31.351,35 0,52% van de brutojaarhuur. -Overzicht 2010: €23.962,80 0,36% van de brutojaarhuur. Onze begeleiding t.a.v. huurachterstanden is zeer intensief.</p>	<p>-De huurachterstand zo laag mogelijk houden.</p>	<p>Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat centraal.</p> <p>-Ondernemingsplan: Actief bijdragen aan een prettige en leefbare woonomgeving.</p>	
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer <u>Woningkwaliteit:</u></p> <p><i>De Landgraaf:</i> -Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2007-2008: Het opplussen van het complex 'De Landgraaf' naar een 55+ complex (uitwerking convenant PvE voor meer levensloopbestendige bestaande corporatiewoningen)</p> <p><i>Onderhoud schil van ons bezit:</i> -Onderhoudsbegrotingen en kwartaalrapportages onderhoud 2007-2008-2009-2010. Vanaf 2006 zijn we met deze vorm van schil-onderhoud gestart. Complexen ouder dan 30 jaar het voegwerk van gevels, schoorstenen en bergingen wordt vervangen. Tevens worden de gevels gereinigd en daarna gehydrofoobeerd. Gelijktijdig worden daar waar nodig de daken en dakgoten gerepareerd en/of vervangen en worden de kunststof en metalen dakramen vervangen voor Velux dakramen met HR++ isolatieglas. Als laatste wordt het aanwezige houtrot van de gevelkozijnen gerepareerd en/of vervangen en worden de houten gevelelementen opnieuw geschilderd.</p> <p><i>Uitvoering WMO:</i> -Jaarverslag 2007: 18 woningen in het kader van de WMO aangepast.</p>	<p>-Het creëren van kwalitatief hoogwaardige 55+ woningen voor de bewoners van nu en in de toekomst.</p> <p>-De kwaliteit en uitstraling van ons bezit behouden en/of verbeteren.</p> <p>-Het mogelijk maken dat mensen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven</p>	<p>-Ondernemingsplan: Toevoegen seniorenwoningen om doorstroming te versterken. Voorzien in woonbehoefte van de betreffende doelgroepen.</p> <p>-Ondernemingsplan: Kwalitatief goede en duurzame woonproducten realiseren.</p> <p>-Ondernemingsplan: Voorzien in woonbehoeften van de</p>	<p>8</p>

<p>-Jaarverslag 2008: 22 woningen in het kader van de WMO aangepast. -Jaarverslag 2009: 22 woningen (28 voorzieningen) in het kader van de WMO aangepast. -overzicht WMO 2010. 9 woningen in het kader van de WMO aangepast</p> <p><i>Hogere standaard dan bouwbesluit nieuwbouw:</i> -Programma van eisen nieuwbouw: Hogere standaard aanhouden dan het bouwbesluit voorschrijft, afhankelijk van doelgroep de relevante eisen van woonkeur toepassen.</p> <p><u>Kwaliteit dienstverlening:</u></p> <p><i>Klachtencommissie:</i> -Jaarverslag van het bestuur 2007-2008-2009 en brief klachtencommissie: Klachtencommissie samenstelling vanaf 31-12-2007: J.J. Meyboom (bestuur) M.A. van Waart (huurders) en H. van Heusden (werkorganisatie). Onze missie is het voorkomen van klachten. De afgelopen jaren zijn er geen officiële klachten ontvangen. Wel is er in één situatie een advies aan de werkorganisatie door de klachtencommissie afgegeven.</p> <p><u>Energie en Duurzaamheid:</u> -Rapportage EPA basisinventarisatie 2008/2009 door het bedrijf Pi-d: Er is een inventarisatie t.a.v. de energielabels uitgevoerd.</p> <p>-Notulen en besluitenlijst bestuursvergaderingen 2008-2009-2010: Alle woningen zijn voorzien van een energielabel en zijn bij het ministerie afgemeld. In 2010 is het software pakket VABi aangeschaft. Hier komen alle gegevens in te staan en kunnen de gevolgen (in kosten en in energielabels) van bepaalde maatregelen uit het systeem worden gehaald.</p>	<p>wonen en kunnen meedoen in de samenleving.</p> <p>-Woningen creëren waarbij de functionaliteit voorop staat.</p> <p>-Op het moment dat er klachten zijn dan is er een klachtencommissie aanwezig.</p> <p>-Inzicht verkrijgen in de energielabels van ons bezit om vervolgens actie te ondernemen.</p> <p>-Het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningbezit.</p>	<p>betreffende doelgroepen.</p> <p>-Ondernemingsplan: Kwalitatief goede en duurzame woonproducten realiseren.</p> <p>-Ondernemingsplan: Professioneel en betrouwbaar aanspreekpunt.</p> <p>-Ondernemingsplan: Kwalitatief goede en duurzame woonproducten realiseren.</p>	
<p>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften <u>Doelgroepen:</u> <i>Minder valide personen:</i> -Jaarverslag 2007-2008-2009: WBV Poortugaal heeft 4 MIVA woningen.</p>	<p>-Het beschikbaar stellen van woningen voor</p>	<p>-Ondernemingsplan: Actieve meedenker in</p>	<p>8</p>

<p>Op het moment dat er een woning leegkomt gaan we binnen ons netwerk gericht op zoek naar een geschikte kandidaat.</p> <p><i>Diverse doelgroepen:</i> -Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2007-2008-2009-2010: WBV heeft vanaf 1981 diverse woningen voor het huisvesten van cliënten van Delta Psychiatrisch Centrum beschikbaar gesteld. Op dit moment huren zij nog 1 woning. Daarnaast verhuren wij vanaf 1994 woningen aan Stichting Profila (voorheen Filadelfia), dit betreft 6 g.v.t. (gezinsvervangende tehuizen) en 2 woningen voor begeleid wonen.</p> <p><u>Wonen en zorg:</u> <i>WISH-huis:</i> - Jaarverslag 2007-2008: aankoop pand Albrandswaardsedijk met als doel dit te gaan slopen en in samenwerking met Stichting WISH huisvesting voor 10-12 kinderen met een enkelvoudige en/of meervoudige beperking realiseren. - Jaarverslag 2009: ASVZ als zorgaanbieder in het proces van de ontwikkeling van het WISH-huis betrokken. - Notulen bestuursvergadering 2010 en Intentieovereenkomst WISH/ASVZ: Op 14 december 2010 door alle partijen ondertekend en de procedure inzake bestemmingsplanwijziging is opgestart.</p>	<p>kwetsbare doelgroepen.</p> <p>-Het beschikbaar stellen van woningen voor kwetsbare doelgroepen.</p> <p>-Realiseren 15 wooneenheden voor adolescenten met een enkelvoudige en/of meervoudige beperking uit Albrandswaard.</p>	<p>wonen, zorg en welzijn. Extra aandacht aan de woonwensen van meer kwetsbare groepen. Plek blijven bieden voor doelgroepen met bijzondere woonbehoeftes. Voorzien in woonbehoeften van de betreffende doelgroepen.</p> <p>-Ondernemingsplan: Actieve meedenker in wonen, zorg en welzijn. Extra aandacht aan de woonwensen van meer kwetsbare groepen. Plek blijven bieden voor doelgroepen met bijzondere woonbehoeftes. Voorzien in woonbehoeften van de betreffende doelgroepen.</p>	
<p>Investeren in vastgoed <u>Nieuwbouw:</u></p> <p><i>Essendael:</i> -Jaarverslag 2007: In gesprek met de Stichting Essendael Beheer om sociale woningbouw te mogen realiseren. Overeenstemming bereikt over aankoop 123 huurwoningen en een parkeer garage middels turn-keyovereenkomst. WBV Poortugaal neemt 62 woningen af en A.W. Volksbelang neemt 61 woningen af. -Jaarverslag 2008: Eind 2008 turn-keyovereenkomst voor 123 sociale huurwoningen getekend. In het kader van matching heeft WBV Poortugaal van A.W. Volksbelang nog 24 woningen overgenomen. Ons aandeel in het project bestaat uit 86 woningen en 53</p>	<p>-Eerst 62 (nieuwbouw) sociale huurwoningen realiseren. Later verhoogd naar 86 (nieuwbouw) sociale huurwoningen voor verschillende primaire doelgroepen. Er zijn 24 eengezinswoningen, 4 4-kamerappartementen, 24 55+ appartementen en 34 3-kamerappartementen (met name bedoeld voor starters) gerealiseerd.</p>	<p>-Ondernemingsplan: Toevoegen seniorenwoningen om doorstroming te versterken. Voorzien in woonbehoefte van de betreffende doelgroepen. Kwalitatief goede en duurzame woonproducten realiseren.</p>	<p>6</p>

<p>parkeerplaatsen. A.W. Volksbelang heeft als aandeel 37 woningen en 21 parkeerplaatsen.</p> <p>-Jaarverslag 2009: Woningen zijn met ingang van 2009 tot medio 2010 opgeleverd. De woningen zijn verhuurd aan starters, gezinnen en senioren.</p> <p><i>De Dyckgraaf (schuur/boerderij Achterweg 3):</i></p> <p>-Jaarverslag 2007-2008: In 2005 is de schuur aan de Achterweg aangekocht. Architect A3 opdracht gegeven haalbaarheidsonderzoek te doen om woningen in de stijl van de huidige schuur te bouwen. Het plan behelst 6 huurwoningen voor senioren, 2 koopappartementen en uitbreiding van ons kantoor.</p> <p>-Jaarverslag 2009: De benodigde vergunningen zijn inmiddels in ons bezit. In de loop van 2010 zullen de werkzaamheden aanvangen.</p> <p>-Besluitenlijsten en notulen bestuursvergaderingen 2009-2010: Vanwege de totale investering (o.a. door het behouden en renoveren van de kopgevels) van het project zijn huurwoningen kostentechnisch niet verantwoord. Besloten wordt tot verkoop van alle 8 de appartementen over te gaan. De aannemer is begin november 2010 gestart met de werkzaamheden. Er is een makelaar gekozen die de verkoop zal verzorgen. De oplevering staat gepland voor 1^e kwartaal 2012.</p> <p><i>Wish:</i></p> <p>-Zie onderdeel huisvesten speciale doelgroepen.</p> <p><i>Centrumplan:</i></p> <p>-Jaarverslag 2007-2008-2009 en notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2007-2008-2009-2010: In overleg met gemeente om gezamenlijk met projectontwikkelaar/aannemer te kijken of wij het centrumplan kunnen realiseren.</p>	<p>-Behouden en renoveren van de monumentale boerderij aan de Achterweg 3. Dit om de karakteristieke uitstraling voor volgende generaties te behouden.</p> <p>-Daarnaast is de schuur in zeer slechte staat en willen we een bijdrage leveren aan een prettige en leefbare woonomgeving.</p> <p>-Vanwege de uitbreiding van de personeelsformatie extra kantoorruimte creëren.</p> <p>-Herontwikkeling centrum kern Poortugaal</p>	<p>-Ondernemingsplan: Bijdrage leveren aan het in stand houden van de Poortugaalse identiteit. Actief bijdragen aan een prettige en leefbare woonomgeving.</p> <p>-Ondernemingsplan: Op naar Maatschappelijk ondernemen. Investeren in (concentratie van) zorg-en welzijnsvoorzieningen. Toevoegen seniorenwoningen om doorstroming te versterken. Voorzien in woonbehoefte van de betreffende doelgroepen.</p>	
---	--	---	--

<p><u>Sloop of samenvoeging:</u> <i>WISH-huis:</i> -Zie onderdeel huisvesten speciale doelgroepen.</p> <p><u>Verkoop:</u> <i>De Dyckgraaf:</i> -Zie onderdeel nieuwbouw.</p> <p><i>Woningen complex 370 en complex 380:</i> -Zie onderdeel bevorderen eigen woningbezit.</p>			
<p>Vernieuwen van buurten en wijken <u>Leefbaarheid:</u></p> <p>-Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2009: In Essendael zijn bij alle eengezinswoningen dezelfde erfafscheidingen op kosten van WBV Poortugaal geplaatst.</p> <p>- Notulen en besluitenlijst bestuursvergaderingen 2009-2010: Op basis van de pilot aan de Kamperfoelie zijn diverse tuintjes die voor de woningen liggen aangepakt. Een soortgelijke aanpak is in 2010 aan de Duindoorn uitgevoerd. De afronding van het project zal in 2011 geschieden. Alle huurders is gevraagd om schriftelijk afstand te doen van hun tuintjes. Daarna worden de tuintjes bestraat en worden er mooie bloembakken geplaatst. De bloembakken zullen periodiek door een hoveniersbedrijf worden onderhouden. Er worden geen kosten aan de huurders doorberekend.</p> <p><i>Schutskooiwijk:</i> -Jaarverslag 2009: Overleg gemeente en BAM m.b.t. herontwikkeling/herstructurering van de Schutskooiwijk. -notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2007-2008-2009-2010: De Schutskooiwijk staat op de agenda.</p>	<p>-de leefbaarheid in de nieuwe wijk waarborgen en het uniformeren van de uitstraling van het complex.</p> <p>-de leefbaarheid van de buurt vergroten en het aanzicht van de buurt opknappen.</p> <p>-Schoon, heel en veilig.</p>	<p>-Ondernemingsplan: Kwalitatief goede en duurzame woonproducten realiseren. Actief bijdragen aan een prettige en leefbare woonomgeving.</p> <p>-Ondernemingsplan: Kwalitatief goede en duurzame woonproducten realiseren. Bijdrage leveren aan het in stand houden van de Poortugaalse identiteit. Actief bijdragen aan een prettige en leefbare woonomgeving.</p> <p>-Ondernemingsplan: Kwalitatief goede en duurzame woonproducten realiseren. Bijdrage leveren aan het in stand houden van de Poortugaalse identiteit.</p>	<p>6</p>
<p>Overige/andere prestaties <u>Samenwerkingsprocessen:</u></p>			<p>7</p>

<p><i>Samenwerking met A.W. Volksbelang</i> -Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2008-2009: Verkennen fusiemogelijkheden met A.W. Volksbelang.</p>	<p>-Er is 1 aanspreekpunt voor de inwoners, woningzoekenden en de gemeentelijke overheid van Albrandswaard.</p> <p>-Efficiency</p> <p>-Verbeteren personele continuïteit en verhogen professionaliteit.</p>	<p>-Ondernemingsplan: Samenwerking als opstap naar een eventuele fusie.</p>	
<p><i>Samenwerking corporaties in Albrandswaard</i> PWS nu Com-wonen, A.W. Volksbelang en Woonzorg.</p>	<p>-Gezamenlijk overleg in relatie tot gemeentelijke overheid.</p> <p>-Delen van kennis en het uitwisselen van informatie.</p>	<p>- Ondernemingsplan: Aanjager van lokale samenwerking. Transparantie in de samenwerking. Samenwerking noodzakelijk voor het realiseren van doelstellingen. Beleidsbepaler van onderop.</p>	
<p><i>Taakstelling</i> -Informatie taakstelling: WBV Poortugaal is de initiatiefnemer voor het wegwerken van de achterstand en verzorgt voor de gemeente en de andere in de gemeente werkzame corporaties de administratie t.a.v. de taakstelling.</p>	<p>-Er is 1 registratiepunt om efficiency te bevorderen.</p>	<p>- Ondernemingsplan: Aanjager van lokale samenwerking. Transparantie in de samenwerking. Samenwerking noodzakelijk voor het realiseren van doelstellingen.</p>	
<p><i>Urgentie</i> -informatie urgenten: WBV Poortugaal is de initiatiefnemer voor het organiseren van het regionale urgentenoverleg (1x in de 3 maanden) en verzorgt voor de gemeente en de andere in de gemeente werkzame corporaties de administratie t.a.v. de urgenten. De Gemeente Albrandswaard is de urgentieverlener, zij hebben echter geen toegang tot WMS. Voor de bewaking van het proces verkrijgen zij de benodigde informatie vanuit WMS van WBV Poortugaal.</p>	<p>-Er is 1 registratiepunt om efficiency te bevorderen.</p>	<p>-Ondernemingsplan: Aanjager van lokale samenwerking. Transparantie in de samenwerking. Samenwerking noodzakelijk voor het realiseren van doelstellingen. Beleidsbepaler van onderop.</p>	
<p><i>Participant GOSA overleg</i> -Convenant GOSA</p>	<p>-Door de uitwisseling van</p>	<p>-Ondernemingsplan:</p>	

<p>GOSA staat voor Gemeentelijke Organisatie Sluitende Aanpak. Met het convenant verplichten deze partijen zich om inhoudelijke gegevens over jeugdzorg m.b.t. risico- en probleemkinderen/jongeren binnen de Gemeente Albrandswaard met elkaar uit te wisselen en te delen. Uiteraard zijn deze gegevens alleen bestemd voor deelnemers van het GOSA, naar buiten toe is een geheimhoudingsplicht.</p> <p><i>Participant WWZ beraad</i> -Convenant WWZ Het Wonen, Welzijn en Zorg beraad (WWZ beraad) is enerzijds een adviescommissie en anderzijds een commissie, waarin afstemming en beleid wordt voorbereid c.q. geformuleerd voor de afzonderlijke organisaties en/of de gemeente. In het WWZ beraad zijn alle professionele aanbieders, die in Albrandswaard op één of meerdere onderdelen van het terrein wonen, welzijn en zorg werkzaam zijn, vertegenwoordigd.</p> <p><i>Maaskoepel</i> -Notulen en besluitenlijst van de bestuursvergadering van 3 april 2008. Vanaf 2008 weer lid van de Maaskoepel. Maaskoepel (voluit: Maaskoepel federatie van woningcorporaties) is de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam-Rijnmond. Zij behartigt de belangen van haar leden.</p> <p><i>Communicatiemiddelen:</i> <i>Upgraden huurderskrant/woonmagazine:</i> -Ter illustratie de laatste drie edities 2010: In 2009 is de formatie met de Directiesecretaris uitgebreid. Er is sindsdien meer input vanuit de eigen organisatie en er komt nu structureel een editie uit.</p>	<p>gegevens is de mogelijkheid ontstaan om adequaat en snel te handelen daar waar de situatie dit vereist.</p> <p>-Integraliteit is gewenst op de terreinen van wonen, welzijn en zorg.</p> <p>-Een goede informatievoorziening is van belang voor een goede uitwerking van de woonruimteverdelingsregels binnen de regio en vanuit de solidariteitsgedachte in zowel uitvoering als kosten.</p> <p>-Structureel 3x per jaar het woonmagazine uitbrengen</p>	<p>WBV Poortugaal en de gemeente: natuurlijke partners voor wonen en leven. Actieve meedenker in wonen, zorg en welzijn.</p> <p>-Ondernemingsplan: Actieve meedenker in wonen, zorg en welzijn.</p> <p>-Ondernemingsplan: Samenwerking noodzakelijk voor het realiseren van doelstellingen.</p> <p>-Ondernemingsplan: Communicatie met huurders verbeteren.</p>	
	Eindcijfer	7	
	De visitatiecommissie kan door middel van het toekennen van een gewicht het eindcijfer verlagen als zij gefundeerd van oordeel is dat de ambities en doelen niet passen bij de opgaven in het werkgebied (gewicht aangeven tussen 0 en 1)		

	Gewogen eindcijfer	7
--	---------------------------	----------

Presteren naar Opgave

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen	Opgaven	Beoordeling (cijfer)
<p>Huisvesten van primaire doelgroep <u>Beschikbaarheid:</u></p> <p><u>Soorten woningen:</u> -Jaarverslag 2007: 876 eengezinswoningen sociale huursector, 4 eengezinswoningen in de vrije sector, 82 meergezinswoningen in de sociale huursector, 28 eengezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 101 meergezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 7 meergezinswoningen voor senioren in de vrije sector, 6 g.v.t woningen. -Jaarverslag 2008: 876 eengezinswoningen sociale huursector, 4 eengezinswoningen in de vrije sector, 82 meergezinswoningen in de sociale huursector, 28 eengezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 101 meergezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 7 meergezinswoningen voor senioren in de vrije sector, 6 g.v.t woningen. -Jaarverslag 2009: 900 eengezinswoningen sociale huursector, 4 eengezinswoningen in de vrije sector, 86 meergezinswoningen in de sociale huursector, 28 eengezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 125 meergezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 7 meergezinswoningen voor senioren in de vrije sector, 6 g.v.t woningen. -Overzicht WBV Poortugaal 2010: 900 eengezinswoningen sociale huursector, 3 eengezinswoningen in de vrije sector, 120 meergezinswoningen in de sociale huursector, 28 eengezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 125 meergezinswoningen voor senioren in de sociale huursector, 7 meergezinswoningen voor senioren in de vrije sector, 6 g.v.t woningen.</p> <p><u>Aantallen woningen:</u> -Jaarverslag 2007: 1104 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 428,89 per woning. Aftoppingsgrens € 491,64 (1-2 personen). 14% van het woningbezit valt onder de goedkoopste prijsklasse € 343,49 (max. huurgrens jonger dan 23</p>	<p>-Woningbouwafspraken Stadsregio en de Gemeente Albrandswaard 2005-2010. In dit kader wordt gestreefd naar het behoud van het woningtype.</p> <p>-Woningbouwafspraken Stadsregio en de Gemeente Albrandswaard 2005-2010. In dit kader wordt gestreefd naar het behoud van het aantal woningen aangevuld met een kleine uitbreiding (Essendael)</p>	<p>7</p>

<p>jaar).</p> <p>-Jaarverslag 2008: 1104 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 437,50 per woning. Aftoppingsgrens € 499,51 (1-2 personen). 14,5% van het woningbezit valt onder de goedkoopste prijsklasse € 348,99 (max. huurgrens jonger dan 23 jaar).</p> <p>-Jaarverslag 2009: 1156 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 453,00 per woning. Aftoppingsgrens € 511,50 (1-2 personen). 13,4% van het woningbezit valt onder de goedkoopste prijsklasse € 357,37 (max. huurgrens jonger dan 23 jaar).</p> <p>-Overzicht woningbezit 2010: 1189 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 461,72 per woning. Aftoppingsgrens € 511,50 (1-2 personen). 11,6% van het woningbezit valt onder de goedkoopste prijsklasse € 357,37 (max. huurgrens jonger dan 23 jaar).</p> <p><i>Taakstelling/statushouders:</i></p> <p>-Circulaire Taakstelling huisvesting vergunninghouders 2007-2008-2009-2010/brief gemeente</p> <p>Albrandswaard/overzicht taakstelling: Op 1 januari 2007 was er sprake van een achterstand. Alle partijen hebben zich ingespannen om de achterstand zo snel mogelijk weg te werken.</p> <p>WBV Poortugaal heeft van de opgave 23 personen geplaatst.</p> <p><i>Urgenten:</i></p> <p>2007: 8 toegewezen 2008: 4 toegewezen 2009: 5 toegewezen 2010: 0 toegewezen</p> <p>Van de 44 toegewezen urgentie verklaringen verdeeld over 4 corporaties heeft WBV Poortugaal 17 urgenten een woning toegewezen.</p> <p><i>Lokaal maatwerk:</i></p> <p>-brief 15% lokaal maatwerk m.b.t. woonruimteverdeling voor inwoners van Albrandswaard.</p> <p>-de besluitenlijst van 5 maart 2009 om 50% van het woningaanbod (per woningtype) m.b.t. Essendaal te mogen adverteren onder lokaal maatwerk.</p> <p><u>Betaalbaarheid:</u></p> <p>Jaarverslag 2007: Huurverhoging per 1 juli 2007 voor het gehele woningbezit,</p>	<p>-Circulaire Taakstelling huisvesting vergunninghouders Achterstand tot 01-01-2007 was 12.</p> <p>Taakstelling 2007: 7 Taakstelling 2008: 7 Taakstelling 2009: 12 Taakstelling 2010: 15 Totaal te plaatsen personen 53.</p> <p>-Afgegeven urgenties Albrandswaard</p> <p>2007:27 2008:26 2009:26 2010:7</p> <p>-Brief lokaal maatwerk en de huisvestingsverordening.</p> <p>-Woningbouwafspraken Stadsregio en de Gemeente Albrandswaard 2005-</p>	
---	---	--

<p>behoudens de benedenwoningen aan de Duindoorn en Kamperfoelie op gemiddeld 1,1% bepaald.</p> <p>-Jaarverslag 2008: Huurverhoging per 1 juli 2008 voor het gehele woningbezit, behoudens de benedenwoningen aan de Duindoorn en Kamperfoelie op gemiddeld 1,6% bepaald.</p> <p>-Jaarverslag 2009: Huurverhoging per 1 juli 2009 voor het gehele woningbezit op gemiddeld 2,5% bepaald. De woningen aan de Duindoorn en de Kamperfoelie zijn met 2% verhoogd.</p> <p>-Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2010: Huurverhoging per 1 juli 2010 voor het gehele woningbezit, behoudens de benedenwoningen aan de Duindoorn en Kamperfoelie op gemiddeld 1,2% bepaald. De Complexen 121, 122,123 (Essendael) zijn niet verhoogd. Dit i.v.m. afspraken met de Stadsregio.</p> <p><i>Nieuwbouw/Essendael:</i></p> <p>-Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen april 2009 en afspraken Stadsregio: (huurbeleid) Nieuwe woningen, met een huurprijs tot de aftoppingsgrens, voor de BBSH doelgroep bouwen.</p>	<p>2010. In dit kader wordt gestreefd naar het behoud van het huurprijsniveau t.b.v. de BBSH doelgroep.</p> <p>-Woningbouwafspraken Stadsregio en de Gemeente Albrandswaard 2005-2010. In dit kader wordt gestreefd naar het behoud van het huurprijsniveau voor minimaal 5 jaar (nieuwbouw) t.b.v. de BBSH doelgroep.</p>	
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer <u>Woningkwaliteit:</u></p> <p><i>De Landgraaf:</i></p> <p>-Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2007-2008: Het opplussen van het complex 'De Landgraaf' naar een 55+ complex.</p> <p><i>Uitvoering WMO</i></p> <p>-Jaarverslag 2007: 18 woningen in het kader van de WMO aangepast.</p> <p>-Jaarverslag 2008: 22 woningen in het kader van de WMO aangepast.</p> <p>-Jaarverslag 2009: 22 woningen (28 voorzieningen) in het kader van de WMO aangepast.</p> <p>-overzicht WMO 2010. 9 woningen in het kader van de WMO</p>	<p>-Convenant 'Programma van eisen' voor meer levensloopbestendige bestaande corporatiewoningen.</p> <p>-Convenant 'Programma van eisen' voor meer levensloopbestendige bestaande corporatiewoningen.</p>	<p>8</p>

<p>aangepast</p> <p><u>Energie en Duurzaamheid:</u> -Rapportage EPA basisinventarisatie 2008/2009 door het bedrijf Pi-d: Er is een inventarisatie t.a.v. de energielabels uitgevoerd.</p> <p>-Notulen en besluitenlijst bestuursvergaderingen 2008-2009-2010: Alle woningen zijn voorzien van een energielabel en zijn bij het ministerie afgemeld. In 2010 is het software pakket VABi aangeschaft. Hier komen alle gegevens in te staan en kunnen de gevolgen (in kosten en in energielabels) van bepaalde maatregelen uit het systeem worden gehaald.</p>	<p>-Convenant energiebesparing corporatiesector. Opgesteld i.s.m. Aedes, de Woonbond en het Ministerie van VROM.</p>	
<p>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p> <p><u>Wonen en zorg:</u> <i>WISH-huis:</i> - Jaarverslag 2007-2008: aankoop pand Albrandswaardsedijk met als doel dit te gaan slopen en in samenwerking met Stichting WISH huisvesting voor 10-12 kinderen met een enkelvoudige en/of meervoudige beperking realiseren. - Jaarverslag 2009: ASVZ als zorgaanbieder in het proces van de ontwikkeling van het WISH-huis betrokken. - Notulen bestuursvergadering 2010 en Intentieovereenkomst WISH/ASVZ: Op 14 december 2010 door alle partijen ondertekend en de procedure inzake bestemmingsplanwijziging is opgestart.</p>	<p>-Ondernemingsplan WBV Poortugaal.</p>	<p>7</p>
<p>Investeren in vastgoed</p> <p><u>Nieuwbouw:</u> <i>Essendael:</i> -Jaarverslag 2007: In gesprek met de Stichting Essendael Beheer om sociale woningbouw te mogen realiseren. Overeenstemming bereikt over aankoop 123 huurwoningen en een parkeer garage middels turn-keyovereenkomst. WBV Poortugaal neemt 62 woningen af en A.W. Volksbelang neemt 61 woningen af. -Jaarverslag 2008: Eind 2008 turn-keyovereenkomst voor 123 sociale huurwoningen getekend. In het kader van matching heeft WBV Poortugaal van A.W. Volksbelang nog 24 woningen overgenomen. Ons aandeel in het project</p>	<p>-Woningbouwafspraken Stadsregio en de gemeente Albrandswaard 2005-2010. 350 soc. bereikbare huurwoningen realiseren. Er zijn 203 woningen op de vinex locatie Portland en 147 op overige locaties gerealiseerd. Hiervan zijn er 123 in Essendael en het restant in het centrum van Rhoon door A.W. Volksbelang gerealiseerd.</p>	<p>6</p>

<p>bestaat uit 86 woningen en 53 parkeerplaatsen. A.W. Volksbelang heeft als aandeel 37 woningen en 21 parkeerplaatsen.</p> <p>-Jaarverslag 2009: Woningen zijn met ingang van 2009 tot medio 2010 opgeleverd. De woningen zijn verhuurd aan starters, gezinnen en senioren.</p> <p><i>De Dyckgraaf (schuur/boerderij Achterweg 3):</i></p> <p>-Jaarverslag 2007-2008: In 2005 is de schuur aan de Achterweg aangekocht. Architect A3 opdracht gegeven haalbaarheidsonderzoek te doen om woningen in de stijl van de huidige schuur te bouwen. Het plan behelst 6 huurwoningen voor senioren, 2 koopappartementen en uitbreiding van ons kantoor.</p> <p>-Jaarverslag 2009: De benodigde vergunningen zijn inmiddels in ons bezit. In de loop van 2010 zullen de werkzaamheden aanvangen.</p> <p>-Besluitenlijsten en notulen bestuursvergaderingen 2009-2010: Vanwege de totale investering (o.a. door het behouden en renoveren van de kopgevels) van het project zijn huurwoningen kostentechnisch niet verantwoord. Besloten wordt tot verkoop van alle 8 de appartementen over te gaan. De aannemer is begin november 2010 gestart met de werkzaamheden. Er is een makelaar gekozen die de verkoop zal verzorgen. De oplevering staat gepland voor 1^e kwartaal 2012.</p>	<p>-Ondernemingsplan WBV Poortugaal.</p>	
<p>Vernieuwen van wijken en buurten <u>Leefbaarheid:</u></p> <p>-Notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2009: In Essendael zijn bij alle eengezinswoningen dezelfde erfafscheidingen op kosten van WBV Poortugaal geplaatst.</p> <p>- Notulen en besluitenlijst bestuursvergaderingen 2009-2010: Op basis van de pilot aan de Kamperfoelie zijn diverse tuintjes die voor de woningen liggen aangepakt. Een soortgelijke aanpak is in 2010 aan de Duindoorn uitgevoerd. De afronding van het project zal in 2011 geschieden. Alle huurders is gevraagd om</p>	<p>-Ondernemingsplan WBV Poortugaal.</p> <p>-Ondernemingsplan WBV Poortugaal.</p>	<p>7</p>

<p>schriftelijk afstand te doen van hun tuintjes. Daarna worden de tuintjes bestraat en worden er mooie bloembakken geplaatst. De bloembakken zullen periodiek door een hoveniersbedrijf worden onderhouden. Er worden geen kosten aan de huurders doorberekend.</p> <p><i>Schutskooiwijk</i> -Jaarverslag 2009: Overleg gemeente en BAM m.b.t. herontwikkeling/herstructurering van de Schutskooiwijk. -notulen en besluitenlijsten bestuursvergaderingen 2007-2008-2009-2010: De Schutskooiwijk staat op de agenda.</p>	<p>-Ondernemingsplan WBV Poortugaal.</p>	
<p>Overige/andere prestaties</p>	<p>Nvt zie Presteren naar Ambities</p>	
<p>Eindcijfer</p>		<p>7</p>

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Situatie bij corporatie	Beoordeling (cijfer)	Weging
Financiële continuïteit			20%
Vermogenspositie	<p>Continuïteitsoordeel CFV (bron: CFV oordeelsbrieven) 2008 – C-oordeel 2009 – A-oordeel 2010 – C-oordeel</p> <p>Solvabiliteitsoordeel CFV (bron: CFV oordeelsbrieven) 2008 – voldoende solvabel 2009 – voldoende solvabel</p>	6	6
Liquiditeit	<p>Kredietwaardigheidsoordeel WSW (bron: kredietwaardigheidsbrieven WSW) 2009 – onveranderd kredietwaardig 2010 – voldoet aan eisen kredietwaardigheid</p> <p>Geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen worden inzichtelijk gemaakt in de jaarlijks op te stellen "Begroting jaar X inclusief meerjarenraming jaar X + 9 jaren" pagina "Financieringsplanning".</p> <p>Het faciliteringsvolume kan worden afgeleid uit de brief van het WSW. Daarnaast beschikt WBV Poortugaal nog over een mogelijkheid om bij de huisbankier (BNG) van een kortkredietfaciliteit van 2,4 miljoen Euro gebruik te maken.</p>	7	
Integrale kasstroomsturing	<p>1. Analyse van risico's die financiële effecten hebben voor het vermogen geschiedt eenmaal per jaar. Hiertoe wordt jaarlijks als onderdeel van de meerjarenbegroting het overzicht "Financieringsplanning" opgesteld. Tevens wordt de ontwikkeling van de ABR meerjarig in beeld gebracht. Ook dit betreft een eenmalige actie per jaar. Met scenario's</p>	5	

	<p>wordt niet gewerkt.</p> <p>2. - Exploitatieresultaten blijken uit de jaarrekeningen 2007, 2008 en 2009. <u>Jaarschijf 2007:</u> € 1.891.048,04 positief <u>Jaarschijf 2008:</u> € 6.004.229,11 negatief <u>Jaarschijf 2009:</u> € 660.964,15 positief</p> <ul style="list-style-type: none"> - De rentedekkingsgraad bedroeg in 2008 2.0 en in 2009 1.9 (Bron: Corporatie in perspectief van het CFV). - WBV Poortugaal hanteert geen eigen rendementseis. <p>3. - WBV Poortugaal hanteert geen eigen IRR rendementseis voor te realiseren vastgoed.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De waarderingsgrondslag voor de vastgoedportefeuille is gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde. <p>4. Voor de financieringskasstromen wordt geen investerings/financieringsratio berekend en ook geen Loan to Value ratio.</p> <p>Voor de overige ratio's met betrekking tot de financiële continuïteit wordt verwezen naar de tabel "Kengetallen". Bron vormt de jaarrekening over 2007, 2008 en 2009.</p>		
Financieel beheer			20%
Planning- en controlcyclus	<p>1. Transparante vertaling van ambities c.a. in meerjarenramingen</p> <p>WBV Poortugaal heeft geen SVB beleid en geen SVB beheerplan. Alleen projecten die concreet zijn, dat wil zeggen in de bouwfase of vergunningsaanvraagfase, worden in de jaarlijks op te stellen (meerjaren)begrotingsstukken en jaarlijkse verantwoordingsstukken opgenomen. Er wordt niet gewerkt met scenario's of analyses.</p>	5	5,5

	<p>2. Doorlooptijd van beschikbaar komen van rapportages</p> <p>De jaarlijkse verantwoordingsstukken worden conform wettelijke bepalingen vóór 1 juli van het direct opvolgend boekjaar vastgesteld. De begroting wordt in december voorafgaand aan het nieuw begrotingsjaar vastgesteld, danwel in januari van het betreffende begrotingsjaar.</p> <p>Kwartaalrapportages worden uitsluitend gemaakt in het kader van de onderhoudsactiviteiten. Deze overzichten worden in de eerste maand na afloop van het kwartaal opgemaakt en daarna door de manager Techniek en Ontwikkeling in de eerstvolgende bestuursvergadering, indien er nog vragen zijn, toegelicht. Ten aanzien van huurachterstanden wordt door de manager Woondiensten vrijwel maandelijks in de bestuursvergadering gerapporteerd. Andere vormen van maand- of kwartaalrapportages zijn niet voorhanden.</p> <p>3. Aansluiten van begroting op realisatie</p> <p>Begroting en realisatie sluiten vrijwel altijd met beperkte bandbreedte op elkaar aan. In november wordt een "Bijgestelde begroting over het lopende jaar" opgemaakt waardoor de verschillen met de jaarstukken na afloop van het boekjaar nog slechts marginaal zijn.</p>		
<p>Treasurymanagement</p>	<p>1. Kasstromen in beeld</p> <p>De kasstromen worden steeds voor een periode van de komende tien jaren in beeld gebracht. Dit wordt vastgelegd in het document "Financieringsplanning" als onderdeel van de meerjarenraming. Alleen concrete projecten worden daarin verwerkt.</p> <p>2. Financieringsbehoefte versus beschikbare middelen</p>	<p>6</p>	

	<p>Gegeven de opgaven zijn de beschikbare middelen, inclusief het faciliteringsvolume van het WSW, steeds toereikend geweest.</p> <p>3. <i>Treasurystatuut (bron <i>treasurystatuut 2004</i>)</i></p> <p>WBV Poortugaal beschikt over een Financierings-beleggingsstatuut gedateerd augustus 2004. Dit stuk is door de Raad van Bestuur op 1 september 2004 vastgesteld.</p> <p>De doelstellingen (artikel 2) luiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Het verkrijgen en behouden van toegang tot de financiële markten b. Het beheersen van financiële risico's c. Het optimaliseren van het betalingsverkeer. <p>In dit statuut is een belangrijke rol en taak voor de secretaris / penningmeester van de Raad van Bestuur weggelegd. Aan deze taken wordt, al langere tijd, door de directie invulling gegeven.</p> <p>In zijn algemeenheid kan, in relatie tot artikel 2 (zie hierboven), het volgende worden opgemerkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Voor zover bekend is nimmer een aanvraag bij een bancaire instelling om een lening geweigerd. Ook het borgingsinstituut WSW heeft steeds de gewenste borging afgegeven. b. Jaarlijks wordt de meerjarenraming met daarin een onderdeel financieringsoverzicht/-planning opgesteld. Deze heeft een reikwijdte van 10 jaren. Hierdoor bestaat zicht op (her)financieringsontwikkelingen. Andere (risico)beheersinstrumenten zijn niet voorhanden. c. Naast internetbankieren, via de huisbankier BNG, bestaat nog steeds de mogelijkheid per kas te betalen. 		
--	--	--	--

	<p>4. Treasuryjaarplan</p> <p>WBV Poortugaal beschikt niet over een treasuryjaarplan.</p>		
Doelmatigheid			20%
Doelmatigheid	<p>i Er zijn geen doelstellingen gedefinieerd voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie.</p> <p>ii Gezien het antwoord op i hiervoor is ii niet van toepassing.</p> <p>iii De scores van WBV Poortugaal liggen onder het gemiddelde van de referentiegroep en het landelijk cijfer met betrekking tot de netto bedrijfslasten. Bron: CIP 2009 en 2010.</p> <p>WBV Poortugaal scoort boven het gemiddelde van de referentiegroep en het landelijk cijfer met betrekking tot het aantal VHE per FTE. Bron: CIP 2009 en 2010.</p>	8	8
Corporatie presteert naar vermogen			40%
Visie op vermogensinzet	WBV Poortugaal heeft geen uitgekristalliseerde opvatting met betrekking tot de inzet van middelen en maatschappelijk rendement. Derhalve zijn er ook geen methodieken ter onderbouwing voor handen.	6	5,3
Visie op mogelijkheid om vermogen te verruimen	WBV Poortugaal heeft geen visie op c.q. beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de manier waarop het vermogen verruimd kan worden. Uit oogpunt van een sociale WBV te willen zijn, worden de hoogten van de huurprijzen onder de Huurtoeslaggrens vastgesteld, danwel wordt er op gestuurd deze onder dit niveau te houden. Woningen verkopen is vanuit principe vrijwel niet aan de orde.	5	
Maximale inzet vermogen	De plannen van WBV Poortugaal matchen niet altijd met de vermogenspositie. Dit blijkt onder meer uit de oordeelsbrief van de minister: C-status in 2010. Er	5	

	wordt door de WBV Poortugaal gestreefd naar voldoende "vet op de botten". Daarbij is het oordeel van de minister niet leidend.		
Eindcijfer			6

Governance

Meetpunt	Situatie bij corporatie	Beoordeling (cijfer)	Weging
Besturing			33%
Plan (professioneel planningsproces)	<p>2x per maand MT-overleg waarvan de voortgang d.m.v. actielijsten wordt bewaakt.</p> <p>Ongeveer 10 bestuursvergaderingen per jaar waarvan notulen en besluitenlijsten worden gemaakt en waarvan sinds 2009 de voortgang d.m.v. actielijsten wordt bewaakt.</p> <p>Er is regelmatig (bijna wekelijks) een informeel overleg tussen de voorzitter, of een ander lid van het bestuur, en de directeur waarbij eventuele acties naar het MT worden teruggekoppeld.</p> <p>Minimaal 4x per jaar gecombineerde vergadering bestuur en RvC</p> <p>Op verzoek van bestuur of RvC en bij besluiten/plannen t.a.v. aanzienlijke uitgaven en/of wijzigingen in de planning wordt extra overleg gepland. (formeel/informeel)</p> <p>1x per jaar een algemene ledenvergadering. In 2007/2008/2009 in oktober en in 2010 vanwege de veranderde wetgeving in juni.</p>	5	5
<p>Check</p> <p style="text-align: center;"><i>Periodieke monitoring</i></p>	<p>Per kwartaal verschijnt er een kwartaalrapportage onderhoud inclusief kosten. Elk kwartaal ontvangt het bestuur ook een mutatielijst van de leeggekomen woningen.</p> <p>Monitoring van het beleid middels notulen en besluitenlijsten en de actielijsten.</p> <p>M.b.t. verbeteren controle t.a.v. het financieel programma zijn scenarioanalyses in ontwikkeling.</p>	5	

<p><i>Verantwoording in openbare publicatie</i></p>	<p>De uitnodiging en het verslag t.b.v. de ALV wordt vóór de eerstvolgende vergadering aan alle huurders en leden toegezonden. De financiële stukken liggen ter inzage op kantoor. Tijdens de ALV worden de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende verslagen behandeld en vastgesteld. Daarnaast wordt er goedkeuring t.a.v. het gevoerde c.q. voorgestane beleid en toekomstige plannen en investeringen gevraagd. Op deze wijze worden ook de ambities en doelen besproken en goedkeuring gevraagd.</p> <p>In de jaarverslagen zit het verslag van de Raad van Commissarissen, het volkshuisvestingsverslag, en de verklaring van de accountant.</p> <p>De Dpi en de Dvi worden naar het CFV en het WSW verzonden.</p> <p>In het Woonmagazine, dat alle huurders en een aantal belanghebbenden ontvangt wordt de status van projecten, belangrijke informatie t.a.v. het beleid en evt. nieuwe plannen weergegeven. Het Woonmagazine wordt in eigen beheer (3x per jaar) uitgegeven.</p>		
<p>Act (actieve bijsturing)</p>	<p>Aan de hand van de bevindingen in de hiervoor genoemde verslagen en rapportages wordt door het bestuur gehandeld en indien nodig bijgestuurd.</p>	<p>5</p>	
<p><u>Functioneren RvB</u></p> <p><i>Open cultuur</i></p> <p><i>Zelfreflectie</i></p> <p><i>Rolopvatting</i></p>	<p>Er is een zeer open cultuur met mogelijkheden voor een goede inhoudelijke discussie.</p> <p>Er is geen vast reflectiemoment.</p> <p>Maatschappelijke en sociale drijfveren vormen het fundament van elk individueel lid. De RvB functioneert als geheel vanuit de</p>		

<p><i>Samenstelling</i></p>	<p>houding 'Passie voor Poortugaal'. Daarbij bewaakt zij constant het evenwicht tussen de emotie en de ratio.</p> <p>Bewuste keuze voor selectie op kwaliteit en binding met Poortugaal/Albrandswaard.</p> <p>Voorzitter: A.S. Vermaas Secretaris/penningmeester: J.J. Meyboom Vice-voorzitter: C. van Klei</p>		
<p>Het toezicht</p>			<p>33%</p>
<p>Functioneren RvC</p>			
<p><i>Open cultuur</i></p>	<p>Binnen de RvC heerst een open cultuur. Ook de verhouding met de RvB is zeer open en transparant te noemen. De informatievoorziening vanuit het bestuur en de werkorganisatie is optimaal. Vanaf 2009 ontvangen alle RvC leden vooraf (ter kennisneming) ook alle stukken die tijdens de bestuursvergaderingen worden besproken.</p> <p>In geval van vacatures vult de RvC zichzelf aan, na overleg met de RvB, en let daarbij op elementen als achtergrond, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijkheid.</p>	<p>5</p>	<p>4,3</p>
<p><i>Zelfreflectie</i></p>	<p>Tot nu toe heeft de zelfevaluatie nog geen structureel karakter gekend. De beoordeling van het eigen functioneren geschiedt voornamelijk op informele wijze.</p>		
<p><i>Rolopvatting</i></p>	<p>De leden van de RvC getuigen van een grote betrokkenheid, maar blijven voldoende op afstand. De aangeleverde informatie/documentatie en de open communicatie met bestuur en directie geven de RvC voldoende mogelijkheden om zijn toezichhoudende rol op een juiste en verantwoorde wijze uit te oefenen.</p>		
<p><i>Samenstelling</i></p>	<p>De RvC bestaat uit een enthousiaste groep vrijwilligers die zeer betrokken is bij de realisering van de doelstellingen van WBV Poortugaal, de huurders en de gemeente Albrandswaard. De leden hebben alle</p>		

	<p>hun eigen specifieke achtergrond en deskundigheid.</p> <p>Voorzitter: Arie den Ouden Vice-voorzitter: Jan Ponstein Commissaris: Jan Kranenburg (nog niet officieel benoemd).</p>		
Het toetsingskader	<p>De beleidsvelden van het BBSH</p> <p>De richtlijnen voor de jaarverslaglegging</p> <p>De parameters van het CFV en de borgingscriteria van het WSW</p> <p>De door de RvC goedgekeurde missie (ondernemingsplan)</p> <p>De jaarbegroting</p> <p>De meerjarenbegroting</p> <p>De jaarrekening</p> <p>De (meerjaren) onderhoudsbegroting en -planning</p> <p>De projectplannen</p> <p>Afspraken met externe belanghebbenden</p> <p>Directiestatuut</p>	4	
De Governancecode	<p>Toepasbaarheid bij WBV Poortugaal (vereniging met drielagenstructuur): pas toe of leg uit. O.a. de maximum termijn voor bestuurders is afwijkend van de Aedescode en vastgelegd in de statuten.</p> <p>Integriteitscode</p>	4	
Externe legitimatie			33%
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	<p><u>Stadsregio</u> De Stadsregio bepaalt het woonruimteverdelingsstelsel en stelt een regionale woonvisie op. De stadsregio oefent dus externe invloed uit op de speelruimte van WBV Poortugaal.</p> <p><u>Maaskoepel</u></p>	4	4

	<p>Maaskoepel (voluit: Maaskoepel federatie van woningcorporaties) is de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam-Rijnmond. Zij behartigt de belangen van haar leden en houdt zich daarbij in hoofdlijnen bezig met vraagstukken rond strategisch voorraadbeheer, woonruimteverdeling en huisvesting van bijzondere doelgroepen.</p> <p><u>Het ministerie van VROM/CFV/WSW</u> Op rijksniveau oefent het ministerie van VROM invloed op o.a. de financiële speelruimte van corporaties. CFV houdt financieel toezicht en WSW bepaalt de borging.</p> <p><u>Gemeente Albrandswaard</u> De gemeente heeft de woonvisie in juni 2009 vastgesteld en de (concept) prestatieafspraken zijn in ontwikkeling en bijna afgerond. De prestatieafspraken bieden nadat het in werking is getreden alle betrokken partijen (o.a. WBV Poortugaal) de mogelijkheid om naar elkaar invloed uit te oefenen en elkaar aan de gemaakte (prestatie)afspraken te houden.</p> <p><u>Zorgaanbieders ASVZ/Delta/Profila:</u> Met de zorgaanbieders is de invloed beperkt tot huisvesting op projectniveau.</p>		
	<p><u>ALV en leden</u> Alhoewel het geen externe legitimatie betreft, is er wel sprake van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden in de vorm van de ALV (huurders + leden). Zie ook het onderdeel check.</p>		
<p>Eindcijfer</p>			<p>4,4</p>