

Wooncompagnie

Visitatierapport

Utrecht, november 2009

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
e-mail: w.dewater@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie
Prof. Dr. P. Hooimeijer (voorzitter)
Prof. Dr. A. Godfroj
Mevrouw C. Bomhof (secretaris)

Voorwoord

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

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

Samenvatting en Recensie

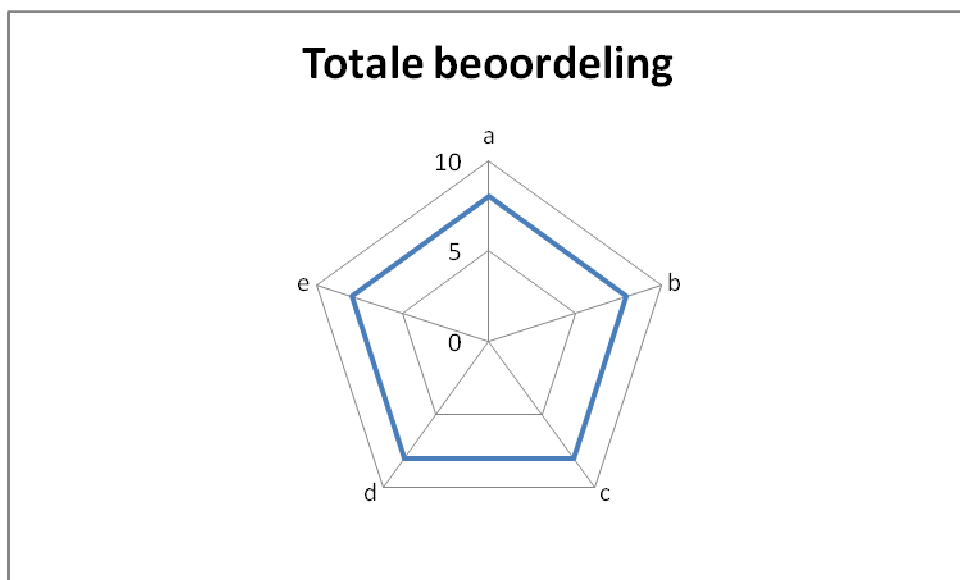
Samenvatting

In februari 2009 heeft Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie (hierna Wooncompagnie) gevestigd te Hoorn opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen maart 2009 en oktober 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 1 oktober 2009.

Deze visitatie wordt tegelijkertijd uitgevoerd met visitaties bij twee andere corporaties in de regio, te weten bij Stichting Woonwaard Noord Kennemerland en bij stichting IntermarisHoeksteen.

Wooncompagnie vormt samen met deze twee woningcorporaties de N3 groep. Door gezamenlijk het visitatietraject te doorlopen hopen deze N3 corporaties van elkaar te leren en met de uitkomsten van de visitaties de samenwerking verder vorm te geven.

Woningcorporatie Wooncompagnie wordt gewaardeerd met het eindcijfer 8.



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

Bij de beoordeling heeft de commissie zich vooral gericht op de prestaties uit de voorgaande vier jaar en in mindere mate op de voorgenomen prestaties tot 2013. Gemiddeld genomen scoort Wooncompagnie goed op alle prestatievelden. Binnen de prestatievelden varieert de waardering voor de verschillende prestatieonderdelen van voldoende tot goed.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden *in samenhang* tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat Wooncompagnie zich na de fusie van 2001 heeft ontwikkeld tot een corporatie, die dankzij de hoge kwaliteit in diensten en producten, haar initiatieven in leefbaarheid, bijzondere doelgroepen en herstructurering van met name de kleine kernen een sterke positie in haar werkgebied heeft ingenomen.

Daarmee heeft zij invulling gegeven aan haar ondernemingsplan 'Buitengewoon in Noord-Holland' uit 2004 en aansprekende resultaten geleverd op de overige prestatievelden. Samengevat leiden de bevindingen van de commissie tot de volgende conclusies.

De feitelijk en geplande prestaties dragen goed bij aan de realisatie van *eigen ambities en doelen*. Wooncompagnie zet zowel haar bestaande voorraad als haar nieuwbouwproductie in om klanten passende woonruimte te bieden, conform de eerste ambitie uit het ondernemingsplan. De inspanningen van Wooncompagnie werpen hun vruchten af. De wachttijden zijn relatief gezien beperkt. De prestaties op het gebied van leefbaarheid en vitale kernen, de tweede ambitie uit het voorgaande ondernemingsplan, zijn in lijn met de ambities. Stakeholders zijn onder de indruk van de wijze waarop Wooncompagnie er in slaagt om kernen te herstructureren op een wijze die recht doet aan de sociale structuur van die kernen. Daarnaast weet Wooncompagnie tal van leefbaarheidsinitiatieven te ontplooiën of daaraan bij te dragen. Tot slot is Wooncompagnie er in geslaagd om zich tot een goed in het werkgebied gewortelde maatschappelijk ondernemer te ontwikkelen. Ook dit is conform haar ondernemingsplan uit 2004. De hoge waardering die blijkt uit de meting voor het KWH-maatschappijlabel geeft aan dat de organisatie sterk maatschappelijk verankerd is in haar werkgebied. Recent is een nieuw ondernemingsplan in samenspraak met stakeholders opgesteld dat voortborduurde op de ambities uit het voorgaande plan. De zorg voor milieu en duurzaamheid zijn daarin nieuwe elementen.

Op het onderdeel *presteren naar opgave* presteert Wooncompagnie eveneens goed. De commissie heeft de prestaties van de corporatie gerelateerd aan de *context* waarin zij werkt, haar werkterrein in de kop van Noord-Holland en de omgeving rond Purmerend. De hoge waardering van de commissie geldt voor alle prestatievelden, met uitzondering van de bouwproductie. Wat betreft de bouwproductie valt op dat de prestaties achterblijven bij de prognoses. Deels komt dit door externe omstandigheden zoals planprocedures. Desalniettemin ziet de commissie dat door het beter afstemmen van interne procedures een betere prestatie mogelijk was geweest. Opvallend is de kwaliteit van producten en diensten. Wooncompagnie weet als KWH-labelhouder hier goede prestaties te behalen, boven het landelijk gemiddelde van alle aan het label deelnemende corporaties.

Ook op het onderdeel *presteren volgens stakeholders* presteert de corporatie goed. De commissie constateert dat de corporatie haar relevante stakeholders goed in beeld heeft en hun verwachtingen, wensen en/of verlangens kent. Over het algemeen verhouden de ambities en doelen zich volgens de stakeholders goed tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. Stakeholders hebben waardering voor de kwaliteit van producten en diensten, leefbaarheid, bijzondere doelgroepen en duurzaamheid.

Het *presteren naar vermogen* is goed op orde. Wooncompagnie zet haar beschikbare vermogen ruimschoots voldoende in. Deze conclusie is mede gebaseerd op het A-oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Daarnaast heeft de commissie waardering voor de wijze waarop Wooncompagnie de risico's in beeld heeft gebracht, de ontwikkelingen in kasstromen bewaakt en indien noodzakelijk daarop bijstuurt. Daar waar voorheen over- of onderschrijdingen plaatsvonden in het planmatig onderhoud, zijn maatregelen genomen om begroting en uitgaven op elkaar af te stemmen. De corporatie is bezig om een visie te ontwikkelen op de gewenste vastgoedrendementen. Wooncompagnie is goed op weg naar een 'in control' verklaring.

De *governance* is tot slot goed georganiseerd. Wooncompagnie voldoet aan de voorwaarden van de governance code. De outputomschrijvingen en de managementinformatie zijn helder geformuleerd. Wooncompagnie heeft tot slot in de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan het betrekken van stakeholders bij beleid en verantwoording, conform haar doelstellingen in het ondernemingsplan van 2004.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat Wooncompagnie is te typeren als een rolbewuste maatschappelijke onderneming met een duidelijke ambitie, die zich vertaalt in prestaties. Deze prestaties zijn zichtbaar op de verschillende werkvelden. Wooncompagnie heeft dan ook een brede oriëntatie op de opgave in zowel de

Kop van Noord-Holland als de streek rond Purmerend. Door haar intensieve contacten met stakeholders en haar uitgewerkte communicatiebeleid is de corporatie goed verankerd in haar werkgebied. Ze werkt met stakeholders aan tal van initiatieven op het gebied van leefbaarheid, wonen, zorg en welzijn en dorpsvernieuwing. Stakeholders vinden in Wooncompagnie een bereidwillige en enthousiaste samenwerkingspartner. De corporatie stelt zich open en communicatief op en opereert transparant. Stakeholders waarderen dat zeer. De hoge waardering voor het KWH-maatschappijlabel is daar een illustratie van. Tot slot constateert de commissie dat de corporatie doelmatig met haar middelen om gaat en deze naar vermogen in zet.

Inhoud	9
Samenvatting en recensie	5
1. Corporatie Wooncompagnie en het werkgebied	11
1.1 De Visitatie	11
1.2 Wooncompagnie	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	13
2. Prestaties naar Ambities en Doelen	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	15
2.3 Conclusies en motivatie	16
3. Prestaties naar Opgaven	19
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	19
3.3 Conclusies en motivatie	20
4. Prestaties naar Vermogen en efficiency	23
4.1 Kerngegevens	24
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	24
4.3 Efficiency	24
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	25
4.5 Conclusies en motivatie	25
5. Prestaties volgens Stakeholders	27
5.1 De stakeholders van Wooncompagnie	27
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	28
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	28
5.4 Conclusies en motivatie	29
6. Governance	31
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	31
6.2 Conclusies en motivatie	31
7. Scorekaart	35
Bijlage 1 Verantwoording Visitatie	41
Bijlage 2 Visitatiecommissie	43
Bijlage 3 Het Certificaat	47
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	49
Bijlage 5 Definities	63

1. Corporatie Wooncompagnie en het werkgebied

1.1 De Visitatie

In februari 2009 heeft Wooncompagnie te Hoorn (Noord-Holland) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0 versie van Maatschappelijke prestaties Woningcorporaties en vond plaats tussen maart 2009 en oktober 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 1 oktober 2009.

De visitatiecommissie bestond uit prof. dr. P. Hooimeijer (voorzitter), prof. dr. A. Godfroij en mevrouw C. Bomhof (secretaris). In de bijlage zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor Wooncompagnie het verkrijgen van inzicht in de verhouding tussen prestaties en beleid, plus de kans om de visitatie als leer- en verbeteringsinstrument in te zetten de belangrijkste redenen om een visitatie te laten uitvoeren. Deze visitatie wordt tegelijkertijd uitgevoerd met visitaties bij twee andere corporaties in de regio, te weten bij stichting Woonwaard Noord-Kennemerland en stichting IntermarisHoeksteen. Wooncompagnie vormt samen met deze twee woningcorporaties de N3 groep (werktitel). Door gezamenlijk het visitatietraject te doorlopen hopen deze N3 corporaties van elkaar te leren en met de uitkomsten van de visitaties de samenwerking verder vorm te geven. De visitatie betreft de periode 2005-2009 en 2009-2012.

Tegelijkertijd met het visitatietraject heeft Wooncompagnie de maatschappelijke waardering van haar prestaties laten meten door het KWH als deelnemer van het KWH-maatschappijlabel. De uitkomsten van deze meting zijn in het visitatierapport verwerkt.

1.2 Wooncompagnie

Wooncompagnie in haar huidige vorm is in 2001 ontstaan door fusie van Wooncompagnie uit Schagen en ROAC-Huisvesting uit Purmerend.

Wooncompagnie beheert circa 12.900 woningen en werkt in 13 gemeenten, verspreid over twee afzonderlijke gebieden gegroepeerd rond Schagen en Purmerend. In drie andere gemeenten worden projecten voorbereid.

In totaal wonen circa 347.000 inwoners in de gemeenten waar Wooncompagnie woningen beheert.

Overzicht woningbezit Wooncompagnie in de twee werkgebieden

Werkgebied rond Schagen	7.108 woningen	Werkgebied rond Purmerend	5.801 woningen
Schagen	2.374 woningen	Purmerend	3.026 woningen
Wieringermeer	1.460 woningen	Edam-Volendam	849 woningen
Harenkarspel	953 woningen	Beemster	604 woningen
Niedorp	876 woningen	Waterland	502 woningen
Zijpe	721 woningen	Zeevang	461 woningen
Anna Paulowna	262 woningen	Schermer	359 woningen
Medemblik	462 woningen		

Belangrijkste stakeholders van Wooncompagnie zijn huurders, zorgpartijen, gemeenten, en welzijnsinstellingen.

In haar werkgebied zijn naast Wooncompagnie, Woonwaard (circa 13.600 woningen), IntermarisHoeksteen (circa 12.500 woningen), de Woonschakel (5.500 woningen), Woningstichting Rochdale (40.000 woningen, waarvan het merendeel rond Amsterdam), Woningstichting Wherestad (5000 woningen in Purmerend), Stichting Woonzorg Nederland (26.500 woningen verspreid over het gehele land), Ymere (82.500 woningen in de gehele Noordelijke Randstad), Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam (900 woningen), het Grootslag (2.450 woningen), van Alkmaer voor Wonen (2670 woningen) en stichting Woningbeheer de Vooruitgang (circa 1000 woningen) actief.

In relatieve zin is Wooncompagnie in alle gemeenten, cq kernen, waar zij bezit heeft sterk vertegenwoordigd. De woningvoorraad van Wooncompagnie maakt 15 tot 34 procent uit van de totale woningvoorraad in deze gemeenten en kernen. Gekeken naar de sociale huursector komt het marktaandeel van Wooncompagnie op 87 procent van de kernen te liggen, met uitzondering van Purmerend. In Purmerend beheert Wooncompagnie 22 procent van de sociale huurvoorraad. Bij Wooncompagnie werken 143 medewerkers; in totaal 120,3 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben. Wooncompagnie telt in totaal acht verbindingen.

1.3 Het werkgebied

Wooncompagnie typeert zichzelf als een echte plattelandscorporatie. De corporatie is werkzaam in twee werkgebieden in de provincie Noord-Holland.

In het noordelijk werkgebied van Wooncompagnie beheert de corporatie ruim 7000 woningen in zeven gemeenten. Het werkgebied laat zich hier karakteriseren als een plattlandsgebied met vele kleine dorpen en buurtschappen en een middelgrote kern (Schagen). De woningmarkt in dit gebied (Kop Noord-Holland/West-Friesland) kent een relatief evenwichtige verdeling van koop- en huurwoningen (53 procent koopwoningen versus 47 procent huurwoningen). Het merendeel van de huurwoningen (circa 80 procent) behoort tot de betaalbare sector. 64 Procent van de huurwoningen bestaat uit eengezinswoningen, 36 procent uit meergezinswoningen. Het platteland in deze regio heeft een potentiële krimpvraag. Jongeren trekken weg, ouderen blijven achter.

De volkshuisvestelijke opgave richt zich op het in stand houden van de leefbaarheid in de kleine kernen en het vasthouden van de eigen bevolking.

Het zuiden van het werkgebied ligt dicht tegen de Randstad. In dit gebied bevindt zich een stedelijke kern (Purmerend) omringd door een landelijk gebied.

Hier heeft Wooncompagnie in totaal bijna 6000 woningen in beheer in zes gemeenten. In dit gebied bestaat 62 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen en 38 procent uit huurwoningen. 32 Procent van de woningvoorraad behoort tot de sociale huursector. Per gemeente verschillen de verhoudingen. In Purmerend is sprake van een verhoudingsgewijs grotere omvang van de huursector (circa 55 procent koop- en 45 procent huurwoningen) dan in gemeenten als in Edam-Volendam en Waterland (meer dan 70 procent koopwoningen).

Het aanbod aan meergezinswoningen in de huursector is in deze regio groter dan het aantal eengezinswoningen (60 procent meergezinswoningen versus 40 procent eengezinswoningen). Er is sprake van een blijvende druk op de woningmarkt. Een gedeelte van de koopwoningen bevindt zich in het hoge prijssegment. Starters komen moeilijk aan bod. De vergrijzing verloopt hier sneller dan elders in Nederland. Bijzonder is de positie van Purmerend. De gemeente Purmerend heeft in de laatste decennia een sterke groei doorgemaakt. De gemeente kreeg als groeikern de taak om woningzoekenden uit de eigen regio en uit de regio Amsterdam op te vangen. Als gevolg daarvan is de bevolking in 50 jaar tijd vertienvoudigd. Purmerend is uitgegroeid tot een echte woonstad, waar de voorzieningen zijn achtergebleven. Volgens de laatste woonvisie is het de taak om na de groei de stad tot bloei te brengen. Daarnaast ligt er een herstructureringsopgave in de oudere wijken.

Tot 2025 is geen sprake van krimp in het totale werkgebied van Wooncompagnie. Wel veranderen de vraag en aanbod verhoudingen per regio. Vooral in het noordelijk deel van het werkgebied treedt vergrijzing en ontgroening op.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting beoordeelt Wooncompagnie als een corporatie met een gemiddeld profiel.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities en Doelen (hoofdstuk 2)
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3)
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4)
- Presteren volgens Stakeholders (hoofdstuk 5)
- Governance (hoofdstuk 6).

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

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

2. Prestaties naar Ambities en Doelen

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

2.1 Missie en ambities

Wooncompagnie heeft in 2008 haar ondernemingsplan voor de jaren 2009-2012 vastgesteld. In het ondernemingsplan 'Thuis in de kernen' heeft de corporatie de volgende missie en ambities verwoord:

'Wooncompagnie biedt haar klanten woningen en woondiensten, draagt actief bij aan vitale kernen en buurten en is betrouwbaar, open, duidelijk en vernieuwend.'

Deze missie is een aanscherping van de voorgaande missie uit het ondernemingsplan 2004-2008 'Buitengewoon in Noord-Holland'. Toen luidde de missie:

'Wooncompagnie biedt haar klanten woningen en woondiensten en is betrouwbaar, open, duidelijk en vernieuwend.'

Nieuw element in de missie is de actieve bijdrage die Wooncompagnie wil leveren aan vitale kernen en buurten. Zoals gesteld in de inleiding profileert Wooncompagnie zich vooral als plattelandscorporatie. Volgens het ondernemingsplan draagt Wooncompagnie een brede verantwoordelijkheid voor leefbaarheid in wijken en kernen waar zij actief is. Wooncompagnie is zich bewust van de betekenis die zij heeft in het werkgebied. Omdat Wooncompagnie in veel kernen en buurten de enige sociale verhuurder is, vindt de corporatie dat zij haar verantwoordelijkheid moet kennen en nemen. Zij wil daarin samenwerken met andere partners, die ook in wijken en kernen actief zijn.

De missie van Wooncompagnie is in het ondernemingsplan 'Buitengewoon in Noord-Holland' (2004) uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen:

- Passende woonruimte voor iedere klant
- Leefbaarheid dorpen en gemeenten
- Maatschappelijk ondernemen.

In het meest recente ondernemingsplan 'Thuis in de kernen' zijn drie andere hoofdthema's geformuleerd:

- Maatschappelijk presteren
- Duurzaam investeren
- Innovatief ondernemen.

De hoofddoelstellingen uit het eerdere ondernemingsplan zijn geactualiseerd, aangescherpt en vervolgens ondergebracht onder deze thema's. Toegevoegd is het thema duurzaamheid.

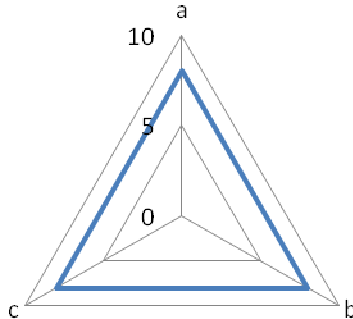
In de prestatietabellen in bijlage 4 zijn de verschillende doelstellingen, subdoelstellingen en prestaties op een rij gezet.

Bij de beoordeling van het presteren naar Ambities en Doelen heeft de commissie voornamelijk gekeken naar de prestaties van de afgelopen vier jaar. De commissie heeft het presteren op de ambitie 'Duurzaam investeren' niet meegenomen in haar beoordeling van het presteren naar eigen ambities en doelen. Wel komt het presteren naar duurzaamheid terug in het volgende hoofdstuk: het presteren naar opgave.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen

Wooncompagnie koestert realistische ambities, die passen bij het werkgebied en die in samenspraak met belanghouders worden ontwikkeld. De resultaten daarvan zijn goed te noemen.

Presteren naar ambities en doelen



Ambities en doelen	Cijfer
Bieden van passende woonruimte	8
Leefbaarheid in wijken en kernen	8
Maatschappelijk ondernemen	8
Totaal	8

2.3 Conclusies en motivatie

a. Bieden van passende woonruimte

Wooncompagnie zet zowel haar bestaande voorraad als haar nieuwbouwproductie in om klanten passende woonruimte te bieden, conform de eerste ambitie uit het ondernemingsplan. Daarbij maakt Wooncompagnie gebruik van verschillende eigendomsconstructies om op deze wijze ondermeer starters van dienst te zijn. Ook bouwt Wooncompagnie over het algemeen woningen in het goedkope segment om haar doelgroep te kunnen bedienen. De wachttijden zijn relatief gezien beperkt tot gemiddeld 1,5 jaar. Wel bestaan er verschillen tussen de gemeentes, in de regio Purmerend zijn de wachttijden langer dan in de regio Schagen. De commissie waardeert dit presteren met een 8.

b. Leefbaarheid in wijken en kernen

De inspanningen op het gebied van leefbaarheid en vitale kernen, de tweede ambitie uit het voorgaande ondernemingsplan hebben tot zichtbare resultaten geleid. Voorbeelden daarvan zijn de herstructurering in Slootdorp, Niedorp en de Magnusbuurt in Schagen. Plannen liggen er voor onder meer de herstructurering van Middenmeer en Stompeloren. Stakeholders zijn, zo blijkt uit de gesprekken onder de indruk van de wijze waarop Wooncompagnie er in slaagt om kernen te herstructureren op een wijze die recht doet aan de sociale structuur van die kernen. Ook de architectuur van de vervangende nieuwbouw en renovatie draagt volgens de stakeholders bij aan de kwaliteit van de geherstructureerde kernen en wijken. Daarnaast werkt Wooncompagnie met leefbaarheidsbudgetten, waarbij de besteding ervan in handen is van de lokale deskundigen: de bewonersverenigingen. Bewonersverenigingen zetten deze budgetten in ter verbetering van de woonomgeving. Ook dit presteren waardeert de commissie met een 8.

c. Maatschappelijk ondernemen

Wooncompagnie is er in geslaagd om zich tot een goed in het werkgebied gewortelde maatschappelijk ondernemer te ontwikkelen. Ook dit is conform haar ondernemingsplan uit

2004. De intensieve wijze waarop stakeholders bij het beleid en bij de verantwoording van het beleid worden betrokken is daar een voorbeeld van. De hoge waardering die blijkt uit de meting voor het KWH-maatschappijlabel geeft aan dat de maatschappelijke inbedding van de organisatie in het werkgebied sterk is. Daarnaast ziet de commissie dat Wooncompagnie goed in staat is om in te spelen op wisselende omstandigheden in het werkgebied. De commissie waardeert de resultaten op dit prestatieonderdeel met een 8.

3. Prestaties naar Opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Zoals vermeld in de inleiding is het werkgebied van Wooncompagnie te verdelen in twee afzonderlijke gebieden: een noordelijk gebied, bestaande uit de Kop van Noord-Holland en West-Friesland; een zuidelijk gebied rond Purmerend en Waterland. Het grootste deel van het werkgebied van Wooncompagnie bestaat uit kleinere kernen in Noord-Holland.

De Kop van Noord-Holland wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid van dorpen, buurtschappen en grotere kernen, waaronder Schagen. Schagen vervult een regiofunctie met haar voorzieningen en heeft een aantrekkende werking op starters en gezinnen uit de regio. De kleinere kernen hebben te maken met een teruglopend voorzieningenniveau. Jongeren trekken weg uit de streek, de achterblijvende bevolking vergrijst. In de Kop van Noord-Holland is derhalve sprake van een stagnerende woningmarkt; per saldo vertrekken er net zoveel mensen uit de Kop van Noord-Holland als er binnenkomen. Vanaf 2025 wordt rekening gehouden met een krimpscenario. De opgave bestaat volgens de regionale woonvisie voornamelijk uit het verbeteren van de bestaande voorraad, het bouwen voor de eigen bevolking en het faciliteren van zorgvragers. Gezien de vergrijzing en de teruglopende voorzieningen in de kernen ligt er een grote opgave op het terrein van wonen, welzijn en zorg.

In West-Friesland heeft er een sterke verstedelijking rond Hoorn en Enkhuizen plaats gevonden. Het zuidelijk deel van West-Friesland heeft een suburbaan karakter; het noordelijk deel is landelijker van aard. Ook in deze regio is sprake van vergrijzing, zoals elders in Nederland. Er is in deze regio nog sprake van bevolkingsgroei, waarbij de groei afneemt in de jaren tot 2020. De kleine kernen kampen met teruglopende voorzieningen, waar met name de oudere bevolking last van heeft. Er is in deze regio vooral behoefte aan woningen, die geschikt zijn voor senioren en starters. Er is hier geen herstructureringsopgave. De regio zet in op bouw voor de eigen bevolking.

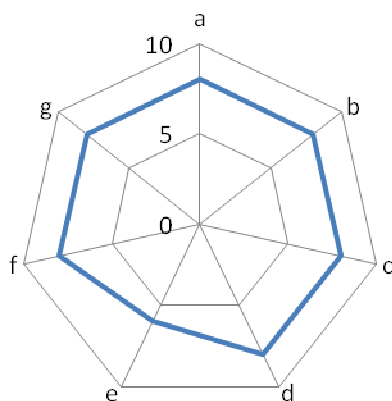
De regio Waterland is een plattelandsgebied, gelegen onder de rook van Amsterdam. De woningmarkt in Waterland kent relatief veel koopwoningen in verhouding tot huurwoningen (62 procent versus 38 procent). De woningvoorraad bestaat grotendeels uit woningen van rond 1970 en eerder. De markt is gespannen: koopwoningen zijn duur, de grondprijs is hoog. Ook de vraag naar huurwoningen is groot.

In Purmerend is de periode van sterke groei afgerond. De nadruk komt meer te liggen op kwaliteit dan op kwantiteit. Toch is er nog een stevige druk op de woningmarkt. De samenstelling van de woningvoorraad is niet goed afgestemd op de woningvraag, aldus de woonvisie van Purmerend (2007-2009). Er is een tekort aan dure woningen in zowel de huur- als de koopsector, waardoor doorstroming moeizaam op gang komt en starters moeilijk hun intrede op de woningmarkt kunnen maken. Daarnaast is de kwaliteit van de oudere wijken kwetsbaar. Purmerend wil samen met corporaties wijkplannen op maat ontwikkelen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave

Wooncompagnie heeft alle opgaven goed in beeld gebracht en daarover prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten in haar werkgebied. De corporatie weet goede prestaties te behalen op nagenoeg alle onderdelen van dit prestatieveld.

Presteren naar opgave



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8
c. Leefbaarheid	8
d. Bijzondere doelgroepen	8
e. Bouwproductie	6
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	8
g. Overige opgaven	8
Gemiddeld presteren naar opgave	8

3.3 Conclusies en motivatie

a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

Wooncompagnie richt zich nadrukkelijk op mensen die zich onderaan de maatschappelijke ladder bevinden. De beschikbaarheid van de betaalbare woningen is daarbij van groot belang. Wooncompagnie richt zich daarom op het bouwen en beheren van woningen tot aan de aftoppingsgrens. 96 Procent van het bezit heeft een lagere huurprijs dan de aftoppingsgrens voor een meerpersoonshuishouden. Dit aandeel is hoger dan het percentage goedkope en betaalbare woningen bij de referentiecorporatie (92 procent). De gemiddelde huurprijs bedraagt 69 procent van de gemiddelde maximale huurprijs.

Ook bij nieuwbouw richt Wooncompagnie zich op het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Zij is daarvoor bereid om forse onrendabele toppen voor haar rekening te nemen.

Nieuwe huurders hebben gemiddeld 1,5 jaar gewacht voordat zij een woning konden betrekken. De wachttijden voor woningzoekenden verschillen per gemeente; in de omgeving van Purmerend zijn de wachttijden langer dan in de regio Schagen. Wooncompagnie richt zich niet alleen met huurwoningen maar ook met koopwoningen op de lagere inkomensgroepen. De corporatie verkoopt een deel van haar woningen via Maatschappelijk gebonden eigendom en de Koopzeker-constructie. Met deze twee instrumenten blijven koopwoningen beschikbaar voor mensen met een bescheiden inkomen.

Het strategisch portefeuillebeleid richt zich op het behoud van de betaalbare voorraad. Daarbij kijkt Wooncompagnie niet alleen naar de netto-huurprijs, maar naar de totale huurprijs inclusief de energielasten. Een deel van haar beleid is er dan ook op gericht om deze lasten te

beperken (zie overige opgaven). Wooncompagnie heeft goed inzicht in de marktontwikkeling. Aan het strategisch portefeuillebeleid ligt een gedegen marktonderzoek ten grondslag. De commissie waardeert de prestaties op dit terrein met een 8.

b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De kwaliteit van de producten en diensten van Wooncompagnie is goed. Al geruime tijd voert Wooncompagnie een beleid waarbij met name de klant en zijn wensen hoog in het vaandel staan. Wooncompagnie wil dicht bij de klant staan. Een voorbeeld is het gratis onderhoudsabonnement. Wooncompagnie behaalt aantoonbare resultaten met haar kwaliteitsbeleid. De corporatie is al geruime tijd labelhouder van het KWH-huurlabel, met cijfers ruim boven de norm van 7 en boven het landelijk gemiddelde.

Ook op het gebied van de kwaliteit van projecten levert Wooncompagnie opvallende prestaties. Een voorbeeld daarvan is de renovatie van de Magnusbuurt in Schagen, waar gekozen is voor renovatie van het technisch zeer verouderde bezit met behoud en herstel van de hoge architectonische kwaliteit. De commissie kent aan deze prestaties een 8 toe.

c. Leefbaarheid

Wooncompagnie onderneemt verschillende activiteiten op het terrein van leefbaarheid. Daartoe heeft zij met een aantal gemeenten en andere stakeholders prestatieafspraken gemaakt waaronder een convenant over een laatste kansbeleid, hennepcultuur en een convenant bestrijding overlast. Daarnaast onderzoekt Wooncompagnie regelmatig de leefbaarheid van de verschillende wijken en kernen met een leefbaarheidsonderzoek onder bewoners (volgens de leefbaarheidsmonitor Lemon). Mede op basis van deze onderzoeken voert de corporatie diverse projecten uit. Als voorbeeld kunnen genoemd worden de leefbaarheidsbudgetten die Wooncompagnie aan de huurdersverenigingen ter beschikking stelt. Een ander voorbeeld is de Toekomstwerkplaats in Edam-Volendam waar bewoners nadrukkelijk wordt gevraagd om een visie op hun buurt te ontwikkelen. De doelstellingen van dit prestatieveld waren tot nu toe minder helder gedefinieerd. Wooncompagnie geeft in haar laatste ondernemingsplan aan een visie te willen ontwikkelen op vitale kernen en wijken en daarin te willen aangeven tot hoe ver de corporatie wenst te investeren op dit terrein. De commissie waardeert het presteren van Wooncompagnie op dit werkveld met een 8.

d. Bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld is onder te verdelen in wonen en zorg enerzijds en de huisvesting van specifieke doelgroepen anderzijds. Wooncompagnie wil de huisvesting van de groeiende groep ouderen zoveel mogelijk opvangen in de bestaande woningvoorraad. Ouderen moeten zolang mogelijk in hun eigen woning in hun eigen kern kunnen blijven wonen. Om daarin ondersteuning te bieden, heeft Wooncompagnie tien jaar geleden het initiatief genomen om Wonen Plus op te richten, een mantelorganisatie bestaande uit vrijwilligers die een breed pakket aan diensten aanbiedt.

Wooncompagnie voelt zich daarnaast verantwoordelijk voor het huisvesten van mensen met een zorgvraag. Daarin werkt Wooncompagnie bij voorkeur samen met gevestigde zorginstellingen, waarmee zij samenwerkingsovereenkomsten sluit, over het algemeen op projectniveau. Daarnaast streeft zij voor wat betreft het huisvesten van specifieke doelgroepen naar ketenzorg. Wooncompagnie wil samen met maatschappelijke partners de keten sluiten en een vangnet vormen voor mensen in sociale, financiële en andere problemen.

Daarbij heeft Wooncompagnie diverse projecten ontwikkeld en opgeleverd, waaronder een sociaal logement in Purmerend, een woonboerderij voor dementerende ouderen in Zeevang en een woonboerderij voor jongeren met een verstandelijke handicap in Middenbeemster.

Jongeren en starters hebben beperkte mogelijkheden om een woning te bemachtigen.

Wooncompagnie bouwt niet specifiek voor jongeren en starters, maar wil de huisvesting van deze groepen binnen haar eigen voorraad oplossen, bijvoorbeeld in goedkope eengezinswoningen, die niet meer voldoen aan de wensen en eisen van ouderen.

Wooncompagnie loopt daarbij nog wel eens tegen de beperkingen van de huisvestingsverordeningen van gemeenten op.

Alles overziend waardeert de commissie het presteren van Wooncompagnie op dit prestatieveld met een 8.

e. Bouwproductie

Jaarlijks wil Wooncompagnie ter vervanging van ouder bezit en ter vervanging van te verkopen woningen circa 280 woningen per jaar bouwen. Ten tijde van de visitatie in 2009 had Wooncompagnie circa 2500 woningen in portefeuille.

De afgelopen vier jaar heeft Wooncompagnie jaarlijks wisselend opgeleverd tussen de 168 woningen in 2008 en 54 woningen in 2007. De opleveringen van woningen lopen achter bij de prognoses, die Wooncompagnie opstelt. De realisatie-index bevindt zich op het niveau van het landelijke gemiddelde (0,53 voor Wooncompagnie versus 0,51 landelijk). In zijn toezichtsbrief van uit november 2008 geeft de minister van WWI dat de mate waarin plannen worden gerealiseerd voor verbetering vatbaar is, maar vooralsnog geen aanleiding geeft tot verdere stappen. De commissie waardeert het presteren op dit veld met een 6.

f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing

Wooncompagnie heeft sinds 2004 diverse projecten uitgevoerd die bijdragen aan de vernieuwing van wijken en dorpen. De meest opvallende zijn Slootdorp (een klein dorp in de Wieringermeer, waarbij woningen zijn gerenoveerd, gesloopt en vervangen en toegevoegd) Niedorp (het realiseren van een woonzorgzone en het herontwikkelen van locaties ten behoeve van starters), Magnusbuurt in Schagen (restaureren van 64 woningen, sloop van 6 woningen en het bouwen van 12 appartementen en 6 rijtjeswoningen en tenslotte Middenmeer (slopen, verkopen en bouwen van nieuwe woningen). De commissie waardeert die prestatieonderdeel met een 8.

g. Overige opgaven

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in het strategisch portefeuillebeleid en het ondernemingsplan van Wooncompagnie. Voor de periode van 2010 tot 2013 heeft Wooncompagnie € 8 miljoen euro uitgetrokken om de bestaande woningen energiezuiniger te maken. Daarnaast heeft Wooncompagnie het voornemen om een stimuleringsregeling voor bewoners te ontwikkelen. Wooncompagnie heeft zich eveneens voorgenomen inspirerende projecten in de nieuwbouw te ontwikkelen.

Wat betreft de huidige prestaties heeft Wooncompagnie de afgelopen tien jaar bij renovatie de woningen extra geïsoleerd zonder de kosten daarvan door te berekenen naar de huurders. Ook vervangt de corporaties de cv-ketels standaard door HR-ketels. 99 Procent van de cv-ketels is een hoog rendementsketel. Bij het in kaart brengen van de energieprestaties van de woningen bleken de meeste woningen aan de eisen van het C- en D-label te voldoen. Daarnaast is een aantal projecten gerealiseerd, zoals een pilot waarbij zonnecollectoren, zonneboilers en vloerisolatie zijn aangebracht bij 130 woningen in Schagen. Wooncompagnie heeft met een aantal gemeenten recentelijk prestatieafspraken gemaakt over duurzaamheid. Ook aan dit prestatieonderdeel kent de commissie een 8 toe.

4. Prestaties naar Vermogen en efficiency

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

4.1 Kerngegevens

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

	Wooncompagnie	Referentiecorporatie	Landelijke corporatie
continuïteitsoordeel	A		
Bedrijfswaarde (per vhe x €1)	2007:€ 58.485		€ 40.998
WOZ-waarde (per woongelegenheden x €1)	2007: € 165.966	€ 164.650	€ 147.312
Volkshuisvestelijk vermogen	2007: € 13.543 per VHE (28, 5 procent)	2007: € 15.083 per VHE (34,3 procent)	2007:€ 13.217 per VHE (31,6 procent)
Solvabiliteit	Oordeel CiP 2007: Voldoende		
Langlopende leningenportefeuille per vhe. (x €1)	2007: € 30.032	2007: € 27.971	2007: € 26.943
Netto bedrijfslasten (per vhe x €1)	2007:€ 1.134 (toename 2004-2007 -/-9,4 procent)	2007: € 1.186 (toename 2004-2007 29,6 procent)	2007: € 1.249 (toename 2004-2007 19,7 procent)
Onderhoudskosten (x €1000; per VHE per € 1)	Klachtenonderhoud: 2007: € 7.581, Per VHE € 586 Mutatieonderhoud: 2007: 1.195, Per VHE: € 92 Planmatig onderhoud: 2007: 10.124 Per VHE € 782	Klachten onderhoud 2007 per VHE € 255 Mutatieonderhoud Per VHE: € 162 Planmatig onderhoud Per VHE: € 926	Klachtenonderhoud 2007 per VHE: € 274 Mutatieonderhoud Per VHE:€ 175 Planmatig onderhoud: Per VHE€ 861.
Woningverbetering (* € 1 per verbeterde vhe)	2007: 0	Referentie 2007: € 11.156	Landelijk: € 11.926

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2008

4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Uit deze kerngegevens blijkt uitgaande van de beoordeling van het Centraal Fonds van 2007 dat Wooncompagnie over voldoende vermogen beschikt en dat voldoende inzet voor de volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebied.

De vermogensontwikkeling heeft een negatief verloop. Dit wordt mede veroorzaakt door het negatieve jaarresultaat (-/- € 79.4 miljoen) dat de corporatie in 2008 behaalde. Dit jaarresultaat is het gevolg van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de waarderingsgrondslagen. Het resultaat uit verhuuractiviteiten was in 2008 ruim € 29 miljoen positief. Daarnaast verwacht Wooncompagnie in de komende jaren fors te investeren in nieuwbouw en onderhoud. Omdat deze investeringen gepaard gaan met forse onrendabele toppen heeft dit sterke gevolgen voor de vermogenspositie. Voor 2009 is de A-status opnieuw verkregen.

Op basis van de meerjarenbegroting 2009-2013 bestaat het risico dat de vermogensondergrens (15,5 procent van het balanstotaal) wordt bereikt of overschreden. In 2009 schommelt het volkshuisvestelijk vermogen rond de 15 procent van het balanstotaal. Hoe het vermogen zich verder ontwikkelt, hangt onder meer af van de werkelijke kosten van de nieuwbouw- en onderhoudsprojecten. De impact van deze projecten op het risicoprofiel is hoog. Ook de verkoopopbrengsten kunnen de vermogenspositie sterk beïnvloeden. Er zijn verschillende scenario's opgesteld. De effecten van relevante ontwikkelingen kunnen onmiddellijk worden doorgerekend.

Wooncompagnie monitort haar financiële continuïteit en de financierbaarheid van haar voorgenomen investeringen. De meerjarenbegroting wordt minstens drie keer per jaar geactualiseerd op basis van de laatste inzichten (waaronder de projectplanning). Belangrijk onderdeel daarvan is het verloop van de rentedekkingsgraad (ICR).

Waar voorheen de ondergrens van de rentedekkingsgraad (1,4 op basis van WSW-normen) (eenvoudig) haalbaar bleek, is dit voor de begroting 2009-2013 niet langer het geval. Dit heeft volgens Wooncompagnie twee oorzaken: met ingang van 2008 zijn er nieuwe operationele uitgaven gekomen (de Vogelaarheffing en de integrale vennootschapsbelasting). Daarnaast is er een stevige projectenportefeuille in de begroting opgenomen waardoor er sprake is van een forse toename van de rentelasten. In 2009 en in 2010 worden respectievelijk € 88 miljoen en € 104 miljoen geïnvesteerd. Na 2013 gaat de rentedekkingsgraad weer omhoog. Wooncompagnie onderhoudt contact met het WSW over de borging van de financiering. Voor de financiering van de projecten heeft het WSW een faciliteringsvolume voor een jaar beschikbaar gesteld. Voor de herfinanciering is een faciliteringsvolume van drie jaar beschikbaar. Naar verwachting zal het WSW in 2010 een faciliteringsvolume van drie jaar afgeven voor de projectenportefeuille.

Verloop rentedekkingsgraad

	Wooncompagnie	Referentiecorporatie	Landelijk gemiddelde
Rentedekkingsgraad (ICR)	2004: 1,1	2004 1,7	2004 1,5
	2005: 1,5	2005 1,7	2005 1,6
	2006: 1,7	2006 1,7	2006 1,6
	2007 1,5	2007 1,6	2007 1,6

4.3 Efficiency

De ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten laten na een sterk dalende lijn in de jaren 2004-2006, het laatste jaar weer een stijgende tendens zien. De netto-bedrijfslasten zijn desondanks nog gematigd in verhouding tot de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde.

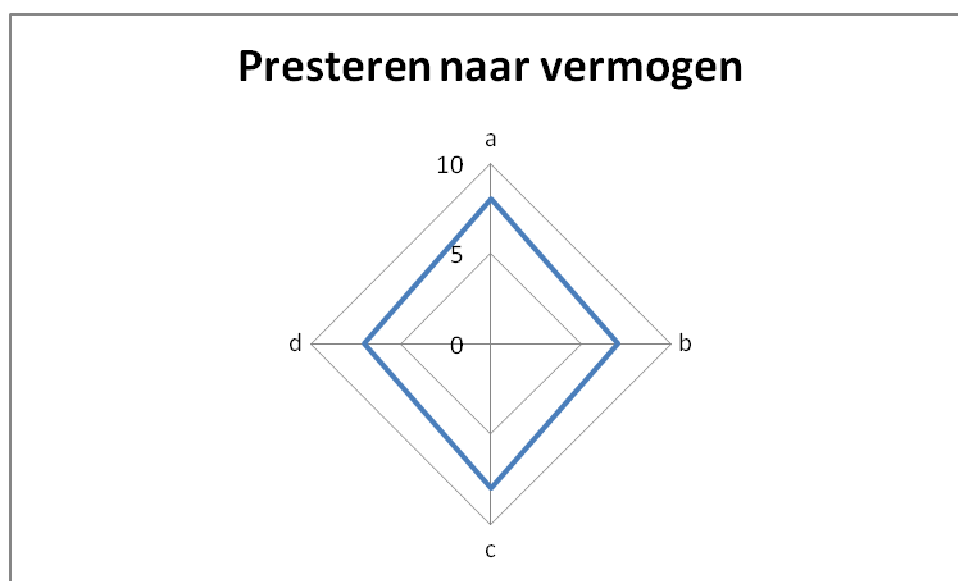
Verloop netto-bedrijfslasten

	2004	2005	2006	2007
corporatie	1.253	1.102	1.001	1.134
referentie	915	1.068	1.100	1.186
landelijk	1.043	1.125	1.169	1.249

In 2007 is een nieuw bestuursmodel voor Wooncompagnie ingevoerd. De vestigingen hebben daarin meer bevoegdheden gekregen. Hiermee zou de efficiency en de doelmatigheid van de organisatie moeten toenemen.

4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen

Wooncompagnie presteert goed op het onderdeel presteren naar vermogen. Ze zet haar beschikbare vermogen ruimschoots voldoende in.



Prestatievelden	Cijfer	Weging
a. Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	8	70
b. Visie op economisch rendement van vermogen	7	10
c. Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8	10
d. Efficiënte bedrijfsvoering	7	10
Totaal	8	

4.5 Conclusies en motivatie

- a. mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet.
De conclusie dat Wooncompagnie haar beschikbare vermogen ruimschoots voldoende inzet, is mede gebaseerd op het A-oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Gezien de omvang van de voorgenomen investeringen en de onzekerheden in de markt is een goede bewaking van de financieringsmogelijkheden van vitaal belang. De commissie heeft waardering voor de instrumenten die Wooncompagnie inzet om haar uitgaven te beheersen en aan te wenden voor de gewenste doeleinden. De commissie doelt daarbij op de wijze waarop Wooncompagnie de risico's in beeld heeft gebracht, de ontwikkelingen in kasstromen bewaakt en indien noodzakelijk daarop bijstuurt. Ook de bewaking van de kosten en het nemen van maatregelen zijn de afgelopen jaren sterk ontwikkeld. Daarnaast heeft

Wooncompagnie scherp in beeld, waar verdere verbeteringen mogelijk zijn. De commissie waardeert het presteren van Wooncompagnie op dit prestatieveld met een 8.

b. Visie op het economisch rendement van vermogen.

De corporatie is bezig om een visie te ontwikkelen op de gewenste vastgoedrendementen. Er zijn afspraken vastgelegd over de gewenste economische rendementen op maatschappelijk vastgoed. Voor woningen zijn deze op het moment van visitatie (najaar 2009) onderwerp van gesprek. Door het bepalen van het rendement wil de organisatie over een helder beslissings- en verantwoordingskader beschikken waaraan toekomstige initiatieven getoetst kunnen worden.

De commissie waardeert het presteren van Wooncompagnie op dit onderdeel met een 7.

c. Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De corporatie heeft een solvabiliteitsdoelstelling gebaseerd op bedrijfswaarde en gebaseerd op de bandbreedte zoals die wordt gehanteerd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze solvabiliteitsdoelstelling wordt streng bewaakt in viermaandelijke rapportages. De commissie kent Wooncompagnie een 8 toe voor haar presteren op dit onderdeel.

d. Efficiënte bedrijfsvoering.

De commissie constateert dat de bedrijfslasten van Wooncompagnie lager zijn dan gebruikelijk bij andere corporaties. Wooncompagnie streeft er naar wat betreft haar personeelsomvang binnen de norm van 1 fte per 100 woningen te blijven. Daarnaast constateert de commissie dat wat betreft de inrichting van de bedrijfsprocessen de corporatie goed op weg is naar een 'in control' verklaring. Zowel de relatief lage bedrijfslasten als de inrichting van de bedrijfsprocessen wijzen op een efficiënte bedrijfsvoering.

Tegelijkertijd constateert de commissie dat het in 2007 ingevoerde decentrale besturingsmodel nog niet in alle opzichten optimaal functioneert. Dat gaat ten koste van de efficiency. Daarom waardeert de commissie dit prestatieveld met een 7.

5. Prestaties volgens Stakeholders

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

5.1 De stakeholders van Wooncompagnie

Wooncompagnie profileert zich als een netwerkorganisatie, die nauwe contacten onderhoudt met stakeholders. Dit is volgens de corporatie inherent aan de positionering van maatschappelijk ondernemer. Wooncompagnie vertaalt maatschappelijk ondernemen als werken aan een duurzame en leefbare samenleving. Dan is het onontkoombaar om alle belanghebbenden te betrekken bij het beleid en verantwoording af te leggen over de resultaten.

Wooncompagnie doet dat op verschillende manieren.

Het ondernemingsplan 'Thuis in de kern' is tot stand gekomen in samenspraak met huurders, gemeenten, medewerkers en maatschappelijke organisaties. Maatschappelijke verantwoording legt Wooncompagnie af door jaarlijks een maatschappelijk jaarverslag uit te brengen.

Daarnaast participeert Wooncompagnie aan het KWH-maatschappijlabel. In 2006 heeft de eerste meting plaats gevonden; in 2009 de tweede meting. De uitkomsten – die over het algemeen hoger liggen dan het landelijk gemiddelde - daarvan zijn verwerkt in dit visitatierapport.

Wooncompagnie beschouwt de huurders (organisaties), gemeenten en maatschappelijke organisaties als haar belangrijkste stakeholders.

De huurders zijn georganiseerd in huurdersbelangenverenigingen en overkoepelende organen.

Wooncompagnie heeft om de samenwerking te formaliseren overeenkomsten afgesloten met

Huurderskoepel Schagen en Omstreken en de Huurdersvereniging de Vijfhoek uit Purmerend.

Daarnaast is er een overkoepelend orgaan; de SHO. SHO staat voor Samenwerkende Huurders Organisaties. Dit orgaan voert regelmatig overleg met de directeur-bestuurder.

Wooncompagnie is werkzaam in 13 gemeenten. Met tien gemeenten zijn prestatieovereenkomsten afgesloten. Met drie gemeenten zijn prestatieovereenkomsten in voorbereiding. Naar verwachting worden deze in 2009 afgesloten.

De relaties met de gemeenten verschillen afhankelijk van de lokale situatie.

Wooncompagnie onderhoudt diverse contacten met maatschappelijke organisaties. Een aantal van deze contacten zijn geformaliseerd in samenwerkingsovereenkomsten. Het gaat daarbij over het algemeen over concrete projecten; het realiseren van een wijksteunpunt, en projecten gericht op wonen, welzijn en zorg..

Op strategisch niveau zijn er geen geformaliseerde samenwerkingsovereenkomsten met maatschappelijke organisaties gesloten.

Wooncompagnie organiseert jaarlijks een stakeholderbijeenkomst voor maatschappelijke organisaties en gebruikt de input hiervan voor haar beleidskeuzen.

Tot slot werkt Wooncompagnie met twee corporaties uit Noord-Holland in N3 verband. De samenwerking is in ontwikkeling.

5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Bij de beoordeling van de prestaties door stakeholders heeft de commissie vooral gekeken naar de uitkomsten van de KWH-meting voor het maatschappijlabel.

Kort samengevat zien de uitkomsten er als volgt uit:

Labelonderdeel	Meting 2009	Meting 2006	Landelijk
1. Open beleidsproces	7,4	7,1	6,9
2. Vertrouwengevend beleid	7,7	7,1	7,3
3. Gewaardeerde prestaties	7,4	7,0	6,8
4. Goede reputatie	7,0	7,4	6,9

De KWH-meting maakt onderscheid tussen verschillende groepen stakeholders: de belangenbehartigers, waartoe de huurdersverenigingen behoren, de gemeenten, de maatschappelijke organisaties waaronder de zorg- en welzijnsinstellingen en een groep overige stakeholders. Stakeholders geven aan dat Wooncompagnie een op de buitenwereld georiënteerde organisatie is die de belangen van haar stakeholders goed kent. De stakeholders waarderen de initiatieven van Wooncompagnie op de diverse beleidsvelden.

Gemeenten zijn goed te spreken over de samenwerking met Wooncompagnie. Datzelfde geldt voor de maatschappelijke organisaties. Wel geven een aantal van deze partijen aan graag meer structureel overleg te willen voeren met de corporatie.

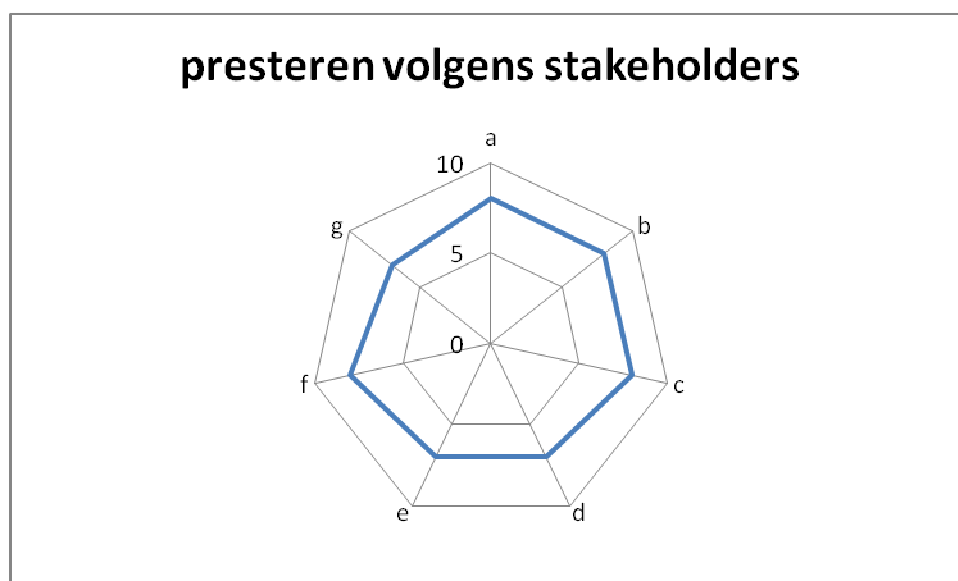
Inhoudelijk gezien zijn stakeholders zeer tevreden over de beleidskeuzen van Wooncompagnie. Ook de prestaties van Wooncompagnie leiden tot een hoge waardering. Als voorbeelden worden daarbij genoemd de kwaliteit van de projecten, de architectuur en de leefomgeving.

Wooncompagnie wordt ervaren als daadkrachtig, maatschappelijk ondernemend, proactief, betrokken en betrouwbaar.

Hoewel de waardering over het algemeen breed door alle stakeholders wordt onderschreven valt op dat verhoudingsgewijs de gemeenten zich meer betrokken voelen bij Wooncompagnie dan de huurdersorganisaties en de maatschappelijke organisaties.

5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders

Wooncompagnie presteert goed op dit prestatieveld. De corporatie heeft haar relevante stakeholders goed in beeld en kent hun verwachtingen en wensen. Per onderdeel zijn er kleine verschillen in waardering.



Prestatievelden	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8
c. Leefbaarheid	8
d. Bijzondere doelgroepen	7
e. Bouwproductie	7
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	8
g. Overige opgaven	7
Gemiddeld presteren naar opgave	8

5.4 Conclusies en motivatie

- a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

Volgens de gegevens uit de meting van het Maatschappijlabel beoordelen de stakeholders de doelstellingen die Wooncompagnie nastreeft op het terrein van beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad als passend voor de opgave in de werkgebieden. Wat betreft de prestaties waarderen de stakeholders de resultaten die Wooncompagnie op dit werkveld behaalt met een 7,5.

Sommige gemeenten waarderen de prestaties lager terwijl de maatschappelijke organisaties juist weer een hogere waardering toekennen. De commissie vindt het presteren van Wooncompagnie op dit prestatieveld een 8 waard.
- b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

Zowel gemeenten als andere belanghouders zijn positief tot zeer positief over de kwaliteit van de producten van Wooncompagnie. Gemeenten zijn zeer te spreken over de hoge kwaliteit van de nieuwbouw (bijvoorbeeld Social Firm in Purmerend en de renovatie van de Magnusbuurt in Schagen). Maatschappelijke organisaties zijn zeer tevreden over de aandacht die Wooncompagnie besteedt aan de architectuur en de leefomgeving.

Ook de huurders zijn vol lof over de kwaliteit van de producten en diensten. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.
- c. Leefbaarheid

Ook op het gebied van leefbaarheid is de waardering van de stakeholders hoog. De huurders en andere belangenbehartigers waarderen de inzet en de prestaties van Wooncompagnie op dit terrein over de grote meerderheid met een 8. Gemeenten zijn wat wisselender in hun oordeel. Het merendeel heeft echter een zeer hoge waardering voor de prestaties die Wooncompagnie levert op het terrein van leefbaarheid. Hetzelfde geldt voor de maatschappelijke organisaties. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.
- d. Bijzondere doelgroepen

Uit de resultaten van de KWH-meting voor het maatschappijlabel blijkt er over het algemeen grote waardering te zijn voor de prestaties en de projecten die Wooncompagnie realiseert voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en voor wonen en zorg van ouderen. Wel zijn er nog enige suggesties: zoals woningen en woonvormen voor ouderen met een ruimere beurs, die een koopwoning achterlaten, het ontwikkelen van woongemeenschappen voor alleenstaande ouderen en andere vernieuwende woonvormen, bijvoorbeeld voor allochtone ouderen. Daarnaast hebben belanghouders aandacht gevraagd voor het huisvesten van starters, waaronder minder draagkrachtige jongeren, die lang thuis blijven wonen.

Wooncompagnie wil jongeren en starters zoveel mogelijk in de bestaande woningvoorraad

onderbrengen. Deze beleidskeuze is intern voldoende onderbouwd, maar extern nog niet voldoende gecommuniceerd. De commissie waardeert het presteren op dit veld om die reden met een 7.

e. **Bouwproductie**

Belanghouders geven aan redelijk tevreden te zijn over de bouwproductie van Wooncompagnie. De waardering varieert van net voldoende tot zeer goed. Huurders en andere belangenbehartigers geven daarnaast aan dat wanneer er onverhoeds vertraging optreedt, Wooncompagnie de vertraging motiveert en voldoende onderbouwt met argumenten. De commissie waardeert het presteren op dit onderdeel met een 7.

f. **Stedelijke vernieuwing, dorpsvernieuwing**

Wooncompagnie heeft de afgelopen jaren ervaring opgebouwd met stedelijke vernieuwing en dorpsvernieuwing. De stakeholders die Wooncompagnie zijn tegengekomen in deze projecten zijn vol lof over de werkwijze van Wooncompagnie. Met name de transparantie over de inzet, de voorbereiding en de aandacht voor bewoners leidt tot veel waardering. De commissie waardeert de prestaties van Wooncompagnie met een 8.

g. **Overige opgaven**

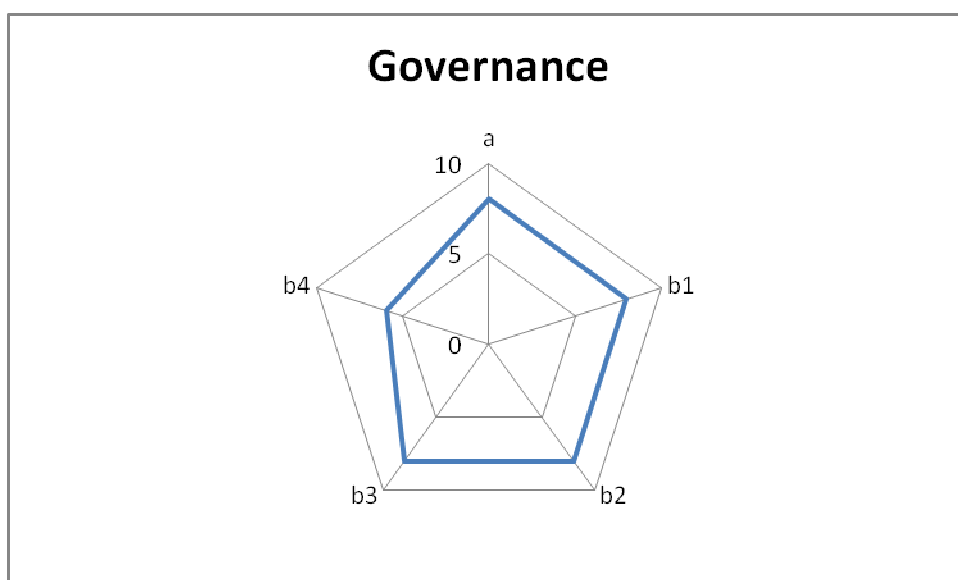
In de KWH-meting komt naar voren dat stakeholders de inspanningen en de prestaties van Wooncompagnie op het terrein van duurzaamheid over het algemeen ruim voldoende vinden. De commissie sluit met haar oordeel aan op deze waardering en kent Wooncompagnie een 7 toe.

6. Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance

De commissie heeft na bestudering van de stukken en de gesprekken met onder meer de Raad van Commissarissen geconstateerd dat de governance goed op orde is. Dat geldt voor alle onderdelen, met uitzondering van de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de vermogenspositie van de corporatie.



Prestatievelden	Cijfer
a. Goed bestuur: visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders	8
b. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding:	
b1. t.a.v. eigen ambities en doelen	8
b2. t.a.v. opgaven in het werkgebied	8
b3. t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	8
b4. t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6
Totaal	8

6.2 Conclusies en motivatie

Wooncompagnie voldoet aan de voorwaarden van de Governancecode. Alle regelingen en reglementen zijn openbaar en toegankelijk gepubliceerd op de website. De outputomschrijvingen en de managementinformatie zijn helder geformuleerd. Wooncompagnie heeft daarnaast veel aandacht voor het betrekken van stakeholders bij beleid en verantwoording besteed in de afgelopen jaren, conform haar doelstellingen in het ondernemingsplan van 2004. Er worden regelmatig stakeholderbijeenkomsten georganiseerd, waaronder een dag voor de gemeenteraden en de gemeentebesturen. Alle belangrijke informatie wordt gepubliceerd op de website of in aparte publicaties aan belanghebbenden toegestuurd.

Ook de driejaarlijkse meting van het KWH in het kader van het maatschappijlabel draagt bij aan de beïnvloeding van stakeholders op het beleid en de activiteiten van Wooncompagnie.

Benoem de verschillende onderdelen uit de tabel:

- a. Goed bestuur: visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders
Wooncompagnie voldoet sinds een jaar volledig aan de eisen van de Governancecode. Het afgelopen jaar is een Auditcommissie ingesteld, waarmee aan de laatste eis is voldaan. Op basis van gesprekken en de notulen constateert de commissie dat binnen de raad van commissarissen deskundigheid aanwezig is om adequaat toezicht uit te oefenen. De rol van de raad van commissarissen en de rol van de bestuurder zijn terugkomende gespreksonderwerpen, waardoor de taakomschrijving voldoende scherp blijft afgebakend. Gevoelige onderwerpen zoals nevenfuncties worden besproken. Er zijn de afgelopen jaren een aantal belangrijke slagen gemaakt in de managementinformatie en de outputomschrijvingen. Daarmee zijn belangrijke sturingselementen inzichtelijk gemaakt, waardoor tijdige bijsturing van beleid en uitvoering niet alleen mogelijk is, maar ook heeft plaatsgevonden. De Raad van Commissarissen heeft een toetsingskader ontwikkeld om het beleid en de voortgang van de uitvoering te toetsen. Informatie over de verbindingen is op hoofdlijnen aanwezig en voldoende transparant. De commissie waardeert het presteren van Wooncompagnie op dit veld met een 8.
- b. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door stakeholders:
 - b1. t.a.v. eigen ambities en doelen
Uit de documentatie en de gesprekken die de commissie heeft gevoerd blijkt dat Wooncompagnie beschikt over een helder geformuleerde visie op haar maatschappelijke positie en deze hanteert als uitgangspunt voor haar strategisch handelen. Deze visie staat vermeld in het beleidsplan, dat terug te vinden is op de website. De doelstellingen zijn hierin nogal ruim geformuleerd. De ambities en doelen zijn bij beide ondernemingsplannen geformuleerd in samenspraak met de stakeholders. Regelmatig legt Wooncompagnie verantwoording af voor het gevoerde beleid door het organiseren van bijeenkomsten en het uitbrengen van het jaarverslag. De commissie waardeert ook dit presteren met een 8.
 - b2. t.a.v. opgaven in het werkgebied
Wooncompagnie werkt als netwerkorganisatie en positioneert zich stevig in het werkgebied. De contacten in beide werkgebieden worden onderhouden door de vestigingen en hun managers. Marktontwikkelingen worden onderzocht en besproken met stakeholders. Daar waar een woonvisie wordt ontwikkeld, participeert Wooncompagnie actief in de totstandkoming ervan. Jaarlijks legt Wooncompagnie in het (maatschappelijk) jaarverslag verantwoording af over het gevoerde beleid en de maatschappelijke prestaties die daarbij zijn behaald. De commissie kent Wooncompagnie een 8 toe voor dit prestatieonderdeel.
 - b3. t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders
Wooncompagnie heeft het betrekken van haar stakeholders tot speerpunt van haar beleid en werkwijze gekozen. De resultaten daarvan zijn zichtbaar in de hoge waardering die de corporatie kreeg bij de laatste meting van het KWH-label. Ook uit navraag bij een selecte groep stakeholders blijkt dat deze over het algemeen zeer te spreken zijn over het relatiemanagement van Wooncompagnie. Dat blijkt ook uit de waardering met een 7,7 voor het onderdeel vertrouwenwekkend beleid uit het KWH-Maatschappij label. De commissie constateert dat Wooncompagnie veel werk steekt en resultaten behaalt in het betrekken van stakeholders bij de opgaven in het werkgebied en waardeert dit onderdeel met een 8.
 - b4. t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie
Uit de KWH-meting voor het maatschappijlabel blijkt dat een aantal stakeholders aangeeft over weinig inzicht te beschikken over de inzet van het vermogen van Wooncompagnie. Ook in het jaarverslag op de website ontbreken de balans, de winst- en verliesrekening en andere financiële gegevens.

Uit de gesprekken die de commissie heeft gevoerd, blijkt dat Wooncompagnie zelf de (financiële) kaders waarbinnen projecten wel of niet doorgang kunnen vinden, nog niet helder voor ogen heeft dan wel duidelijk georganiseerd heeft. Dit heeft bij een beperkt aantal complexe projecten geleid tot het stopzetten of het temporiseren van de ontwikkeling. Inmiddels is Wooncompagnie bezig met het vaststellen van de (financiële) kaders. De commissie waardeert het presteren van Wooncompagnie op dit onderdeel met een 6.

7. Scorekaart

Presteren naar eigen ambities en doelen

Prestatieveld	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	Totaalscore
a. Bieden van passende woonruimte	8	8	7	8	8
b. Leefbaarheid in wijken en kernen	8	8	7	8	8
c. Maatschappelijk ondernemen	8	8	7	8	8
Gemiddeld presteren naar eigen ambities en doelen	8	8	7	8	8

Toelichting:

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

Presteren naar opgave

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

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen

Omschrijving	Aanwezig	Beoordeling	Weging
I. Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		8	70%
De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	Ja		
De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	Ja		
De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	Ja		
De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	Ja		
De corporatie heeft risicobuffers berekend	Ja		
De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	Ja		
II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	In ontwikkeling	7	10%
III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	Ja	8	10%
IV. De corporatie presteert efficiënt		7	10%
Totaal		8	

Presteren volgens stakeholders

Prestatievelden	I = 70%	II = 10%	III = 10%	IV = 10%	cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	8	8	8
b. Leveren kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8
c. Leefbaarheid	8	8	8	8	8
d. Bijzondere doelgroepen	7	8	7	8	7
e. Bouwproductie	7	8	6	8	7
f. Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	8	8	8	8	8
g. Overige opgaven	7	8	8	8	7
Totaal	8	8	8	8	8

Toelichting:

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

Governance	Oordeel	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	8	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	8	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	8	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	8	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6	20%
Totaal beoordeling Governance	8	

Bijlage 1 Verantwoording Visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Jaarverslag 2005, 2006, 2007 en 2008
- Viermaandsrapportage jan-april 2009
- Maatschappelijk jaarverslag 2006 en 2007
- Organogram van de werkorganisatie
- Organogram van de structuur Wooncompagnie
- Ondernemingsplan en strategische visie 2004-2008 en 2009 tot 2013
- Meerjarenbegroting 2009
- Jaarplan bestuurlijk centrum en planning 2009
- Treasury jaarplan 2009
- Rapport interim controle 2008 en behandelingsformulier RvC
- Oordeelsbrief VROM 2008
- Corporatie in Perspectief 2008
- Solvabiliteitsoordeel CFV 2008
- Notulen vergadering RVC 2008
- Strategisch Portefeuillebeleid 2008
- Resultaten meting KWH maatschappijlabel 2006 en 2009
- Resultaten meting KWH huurlabel 2007, 2008
- Woonvisie 2007-2010 Thuis in Purmerend
- Woonvisie Zeevang 2020 in zicht
- Woonvisie Beemster 2008+
- Masterplan Schermer 2008-2022
- Edam-Volendam Ondernemend en betrokken 2030
- Edeam-Volendam ontwerpstructuurplan 2008
- Overzicht samenwerkingsovereenkomsten Vestiging Purmerend
- Prestatieafspraken en aanvullende afspraken Purmerend 2008-2011
- Prestatieovereenkomst Schagen 2007-2011
- Prestatieovereenkomst Zijpe 2006-2010
- Prestatieovereenkomst Anna Paulowna 2007-2010
- Volkshuisvestingsconvenant Gemeente Wognum november 2006

Geïnterviewde personen:

Raad van commissarissen

Mevrouw A. Zeeman, Commissaris

De heer A., Zandstra, Commissaris

Directeur/bestuurder

De heer J. Hendriks, directeur bestuurder

Vestigingsmanager

Mevrouw R. van Rooij, vestigingsmanager Purmerend

De heer R. Gravestein, vestigingsmanager Schagen

Controller

De heer S. van Schaik

Huudersorganisatie

De heer T. van Gameren, huurdersvereniging Niedorp, Wieringerwaard

Gemeente Schermer

De heer J. van Drunen, wethouder ruimtelijke ordening

Gemeente Purmerend
Mevrouw S. Langenberg, beleidsmedewerker Wonen
Mevrouw M. van Putten, projectleider Weidevenne

Telefonische interviews:

Gemeente Wieringermeer
De heer IJ, Galama, wethouder Ruimtelijke Ordening

Bijlage 2 Visitatiecommissie

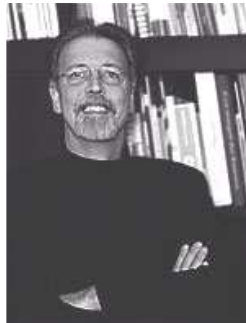
Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Hooimeijer, prof. dr. P.

Geboorteplaats en –datum:
Oud-Beijerland, 21 mei 1955

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Hoogleraar Sociale Geografie en Demografie en Wetenschappelijk Directeur van de landelijke onderzoeksschool voor Stedelijk en Regionaal Onderzoek (NETHUR)

Onderwijs:

- 1988: Promotie aan de Universiteit Utrecht (met Marianne Linde) Titel proefschrift: Vergrijzing, individualisering en de woningmarkt
- 1983: Doctoraal examen Stadsgeografie en Planologie aan de Vrije Universiteit Amsterdam (cum laude)
- 1977: Aardrijkskunde en Engels, Nieuwe Lerarenopleiding VL-VU, Amsterdam
- 1972: HBS-B RijksHBS, Oud-Beijerland

Loopbaan:

- 2006 – heden: Visitator Raeflex
- 2003-2005: Decaan Faculteit der Geowetenschappen en hoogleraar Demografie aan de UU
- 2000-2003: Decaan Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen en interim decaan Faculteit Aardwetenschappen
- 1998–2000 Wetenschappelijk Directeur van de Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research (NETHUR)
- 1995–2005: Hoogleraar Demografie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht
- 1990-1994: Universitair Hoofd Docent Bevolkingsgeografie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht (0.8) en Hoogleraar Demografie Planologisch Demografisch Instituut van de UvA (0.2)
- 1988-1990: Onderwijscoördinator van de 'Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research' (0.6) en Universitair Docent aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de UU (0.4)
- 1986-1988: NWO-Onderzoeksmedewerker gestationeerd in de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht
- 1985 – 1985: Onderzoeksmedewerker aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit Utrecht
- 1983-1985: Docent methoden en technieken van ruimtelijk onderzoek aan de Vrije

Universiteit Amsterdam

- 1980-1983: Studentassistent Ruimtelijke Statistiek Vrije Universiteit

Relevante nevenfuncties:

- Vanaf 2008: Lid van het Standing Committee for the Social Sciences van de European Science Foundation
- Vanaf 2007: Lid Gebiedsbestuur Maatschappij en Gedragswetenschappen van de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (MaGW/NWO)
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Sociaal Wetenschappelijke Raad van de Koninklijke Nederlandse Academie van Wetenschappen (SWR/KNAW)
- Vanaf 2001: Lid van de KNAW Global Change commissie met betrekking tot Mondiale Klimaatverandering
- Vanaf 2002: Lid van de Raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuuronderzoek (RMNO)
- Vanaf 2002: Voorzitter van de stuurgroep van het onderzoeksprogramma 'Gedrag, Milieu en Omgeving' van NWO/OC&W/VROM/LNV
- Vanaf 2004: Lid van het bestuur van het Darwin Centrum voor Biogeologie
- Vanaf 2005: Lid van het Platform Onderzoek SURF
- Vanaf 2005: Lid van het Onderzoeksberaad van het Ruimtelijk Planbureau
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Programmaraad van het Onderzoeksinstituut OTB-TU Delft
- Vanaf 2006: Lid van de Raad van Toezicht van het ITC Enschede
- Vanaf 2006: Lid van de Raad van Toezicht van het Woon Investerings Fonds
- Vanaf 2006: Voorzitter van de Wetenschapscommissie van DANS (Data Archiving and Network Services)

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Godfroj, prof. dr. A.J.A.



Geboorteplaats en –datum:
Rotterdam, 16 juni 1947

Woonplaats:
Nijmegen

Huidige functie:

- Hoogleraar Strategisch Management aan de Radboud Universiteit Nijmegen

Onderwijs:

- Promotie tot Doctor in de Sociale Wetenschappen (1981, Katholieke Hogeschool te Tilburg, nu Universiteit van Tilburg)
- Sociologie (1970, Katholieke Hogeschool te Tilburg)
- Gymnasium (1965, Geert Groote College te Deventer)

Loopbaan:

- 2005 – heden: Visitator Raeflex
- 1987-heden: Hoogleraar Strategisch Management aan de Radboud Universiteit Nijmegen, Faculteit der Managementwetenschappen
- 1996-2000: Parttime organisatieadviseur bij Boer & Croon Management Consultants te Amsterdam
- 1970-1987: Wetenschappelijke medewerker aan de Katholieke Hogeschool te Tilburg, Faculteit der Sociale Wetenschappen

Relevante nevenfuncties:

- 2004-heden: Voorzitter Raad van Toezicht RIBW (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) Nijmegen en Rivierenland te Nijmegen
- 2003-2006: lid van de Commissie van Toezicht van de bijzondere leerstoel Strategische Allianties, gevestigd aan de Radboud Universiteit in samenwerking met Philips International
- 1994-2005: voorzitter van de Commissie van Toezicht van de bijzondere leerstoel Innovatie van Beleid in de intramurale gezondheidszorg, gevestigd aan de Radboud Universiteit in samenwerking met het Canisius-Wilhelmina Ziekenhuis te Nijmegen

1994-2006: Voorzitter van de Raad van Commissarissen van de Woningstichting Rivierengebied te Beneden-Leeuwen

Secretaris

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

Geboorteplaats en –datum:
s'Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

1980 – 1984 Algemeen Bestuurslid SSH-VU



Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar eigen ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>Het bieden van passende woonruimte (Ondernemingsplan 2004-2008)</p> <p>NB: De geprogrammeerde prestaties (laatste kolom van de tabel) zijn ontleend aan het <i>Ondernemingsplan 2009 – 2012</i>.</p>	<p>1. Een gelijke slaagkans voor alle categorieën woningzoekenden. Open, transparant en eenduidig woonruimteverdelingsysteem</p> <p>2. Creëren van een passend woningaanbod voor nu en in de toekomst</p> <p>3. Woningaanbod realiseren in het middengebied (het platteland rondom de lijn Alkmaar – Hoorn)</p>	<p>1. Corporatie geeft in een eerste reactie op tabellen aan dat dit punt beperkt beïnvloedbaar is. Woonruimteverdeling is afhankelijk van keuzen van deelnemende gemeenten. De huidige systemen voldoen wel aan de gestelde criteria.</p> <p>2. Aanbieden van KoopZeker (eigendomsvorm tussen huur en koop), groeiend eigendom en huurkoop. Tevens ontwikkelt de corporatie het huurproduct Huuvast.</p> <p>2. Omvang goedkope en betaalbare woningen in 2007: 95%.</p> <p>3. Grond aangekocht en projectontwikkeling geïnitieerd in Wognum, Koggenland, Opmeer en Hoorn (Blokker).</p>	<p>Voor de middenlange termijn (tot 2025) gelden de volgende overwegingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toename van de vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren - Lichte afname van de vraag naar woningen voor jonge gezinnen - Blijvend grote startersvraag - Bouwen van 2.650 nieuwe huurwoningen (taakstellend 125 huurwoningen per jaar), deels ter vervanging van bestaande woningen. - Verkopen van ongeveer 1.850 woningen. <p>Rekening houdend met vervangende nieuwbouw/herstructurering blijft de omvang van het woningbezit tot 2025 ongeveer gelijk aan nu.</p>
<p>Het mede dragen van verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in buurten en woonkernen. (Ondernemingsplan 2004-2008)</p>	<p>1. Samenwerking met andere partijen onder voorwaarde van scheiding van kernactiviteiten.</p> <p>2. Meer woningen realiseren voor specifieke doelgroepen zoals zorgvragers, starters (in kernen), maar ook dak- en thuislozen en ex-gedetineerden.</p> <p>3. Voldoende aanbod levensbestendige woningen en voorzieningen.</p>	<p>1. Diverse samenwerkingsverbanden blijktens lijst: <i>Samenwerkingsovereenkomsten waarbij Wooncompagnie partij is</i>. Omschreven staan onder andere de betrokken partijen, de contractduur, een korte inhoudsomschrijving en de financiële verplichting van Wooncompagnie.</p> <p>2. Woningen voor starters en zorgvragers in Purmerend, Edam, Petten en Schagen. Verder zijn er individuele woningen beschikbaar gesteld aan zorg- en welzijnspartners (bijvoorbeeld. Brijderstichting)</p> <p>3. Gerealiseerde en te realiseren nieuwbouw in de meeste gevallen levensloopbestendig.</p>	<p>Een kader op basis waarvan we bepalen hoe ver we gaan bij het investeren in leefbaarheid en het oppakken van zaken die anderen laten liggen. Dit op basis van onze definiëring van 'vitale buurten' en onze kernexpertise: wonen en vastgoed.</p>
Ondernemen met een	1. Overleg met haar	1. Overleg met gemeenten,	Voortzetting van hiernaast

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
<p>duidelijke maatschappelijke doelstelling, waarbij de bewoner centraal staat. (Ondernemingsplan 2004-2008)</p>	<p>belangrijke stakeholders</p> <p>2. Prestatie-afspraken met gemeenten, daar waar samenwerking meerwaarde oplevert.</p> <p>3. Beleidsafstemming in regionaal verband met collega-corporaties en gemeenten</p> <p>4. Ondersteuning huurdersorganisaties</p> <p>5. Bijdrage leveren aan onderwijs</p>	<p>huurders, zorg- en welzijnsinstellingen.</p> <p>1. Onder andere meetbaar middels het KWH-maatschappijabel</p> <p>2. Er zijn prestatie-afspraken met de gemeenten Purmerend, Medemblik, Schagen, Anna Paulowna en Zijpe. Afspraken met de gemeenten Nieuw-Edam, Harenkarspel, Wieringermeer en Edam-Volendam zijn in ontwikkeling en zullen in 2009 ondertekend worden. Voor de gemeenten Waterland, Beemster, Zeevang en Schermer geldt dat er (nog) geen getekende prestatie-afspraken zijn. (bron: jaarverslag 2008)</p> <p>3. De woningcorporaties in het werkgebied van vestiging Purmerend werken samen in drie regionale samenwerkingverbanden: Samenwerkende Waterlandse Woningcorporaties, Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad en Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland. In verband met het woningbezit in Medemblik is aansluiting bij het Platform woningcorporaties West-Friesland</p> <p>4. Ondersteuning aan huurderskoepel Schagen en omstreken en Purmerendse huurdersvereniging 'De Vijfhoek'. Verder ontvangen de verenigingen van vestiging Schagen ieder een budget van € 20.000 voor leefbaarheidsprojecten.</p> <p>5. Aanbieden van stageplaatsen, arbeidsplaatsen, het verzorgen van taalstages, het realiseren van leerling-bouwplaatsen, verzorgen van lessen en projecten en de ontwikkeling van brede scholen.</p>	<p>reeds genoemde activiteiten als: prestatieafspraken met alle gemeenten in het werkgebied, opstellen als een maatschappelijke partner, relaties en activiteiten van wooncompagnie helder presenteren, bijdragen aan maatschappelijke activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Meer concreet geeft de corporatie aan over vier jaar de volgende zaken gerealiseerd te willen hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inzicht in de maatschappelijke opgaven in wijken en buurten waar wij woningbezit hebben, op basis van een 'scan', uit te voeren in samenwerking met onze partners. Prioriteiten vastgesteld, de meest urgente kernen en buurten bepaald, en gedefinieerd wat onze bijdrage is. - Relaties met gemeenten en andere duurzame partners die passen bij de wederzijdse verwachtingen en die gebaseerd zijn op vertrouwen en afspraken. Transparante prestatieafspraken waarin de wederzijdse ambities erkend en gedragen zijn. Structurele monitoring van de naleving van prestatieafspraken, intern en extern. - Nieuwe vormen van participatie, ontwikkeld samen met onze huurders. Waardoor die huurders meer dan nu meedoen, meedenken en meebeslissen in hun woongebied. En Wooncompagnie een representatief beeld opbouwt van wat er speelt en nodig is in 'onze' kernen en buurten. - Herkenbaar zijn en blijven als investeerder in maatschappelijk vastgoed, in die gebieden waar wij bezit hebben, dan wel bezit creëren. - Transparantie over onze inzet van mensen en financiële middelen. In ons maatschappelijk

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
			<p>jaarverslag geven wij duidelijkheid over de samenstelling, hoogte en besteding van de maatschappelijke budgetten. Vooraf én achteraf.</p> <p>Aandacht is er ook voor milieu en energie(besparing). Er wordt ingezet op 8% besparing op het (theoretisch) energieverbruik in het woningbezit. Daarnaast wordt een stimuleringsmaatregelen ontwikkeld voor het toepassen van energiebesparende maatregelen en worden minimaal twee inspirerende projecten gerealiseerd in nieuwbouw en bestaand bezit op het gebied van energie en milieu.</p> <p>Tevens wordt ingezet op het beter kennen van klanten, communicatie via nieuwe wegen, productontwikkeling (denktanks milieu en productontwikkeling) en woonlastenbeleid.</p>

Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Beschikbaarheid Betaalbare woningen (Jaarverslagen en strategisch voorraadbeleid)	<p>Prestatieovereenkomst Schagen (2007-2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente Schagen streeft naar uitbreiding van de woningvoorraad met 125 woningen per jaar. Het streefdoel voor de omvang van de kernvoorraad (betaalbare woningen) is afhankelijk van de vraag van de primaire doelgroep. Gemeente Schagen en Wooncompagnie maken garantieafspraken over de minimale kernvoorraad, op basis van het regionale woningmarktonderzoek. <p>Prestatieafspraken Purmerend 2008 – 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tot 1 januari 2011 wordt tenminste 70% van alle vrijkomende woningen aangeboden aan de primaire doelgroep, onder de hoge aftoppingsgrens. Tenminste 60% van alle woningen wordt aangeboden onder de lage aftoppingsgrens. <p>Prestatieovereenkomst Anna-Paulowna 2007-2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente streeft in de periode 2007-2010 naar uitbreiding van de woningvoorraad met zo'n 330 woningen. Voor het nieuwbouwprogramma in de bestaande bebouwde kom en in uitleggebieden geldt de richtlijn 30% sociale woningbouw en 70% duurder segment <p>Prestatieovereenkomst Medemblik/Wognum (Volkshuisvestingsconvenant 2006):</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente Wognum kent Wooncompagnie voor de periode tot 2015 het voorkeursrecht toe bij de bouw van 115 nieuwbouw huurwoningen binnen de basisvoorraad. Uitgangspunt van het beleid is dat de huurwoningen in de basisvoorraad per saldo over de periode tot 2015 	<p><u>Schagen:</u> 94% van de huurwoningen in Schagen vallen in 2007 in de categorie goedkoop of betaalbaar.</p> <p><u>Purmerend:</u> 87,7% van de huurwoningen in Purmerend vallen in 2007 in de categorie goedkoop of betaalbaar.</p> <p><u>Anna Paulowna:</u> 100% van de huurwoningen in Anna Paulowna vallen in 2007 in de categorie goedkoop of betaalbaar.</p> <p><u>Wieringermeer:</u> 99,5% van de huurwoningen in Wieringermeer vallen in 2007 in de categorie goedkoop of betaalbaar.</p> <p><u>Harenkarspel:</u> 99,7% van de huurwoningen in Harenkarspel vallen in 2007 in de categorie goedkoop of betaalbaar.</p> <p><u>Edam-Volendam:</u> 92,2% van de huurwoningen in Edam-volendam vallen in 2007 in de categorie goedkoop of betaalbaar.</p> <p>Bezit Wooncompagnie: <u>2005:</u> Voorraad 12.428 woningen Goedkope woningen: 2.725 Betaalbare woningen: 9.058 Gemiddelde huurverh.: 1,6% Mutatiegraad: 7,3% Slaagkans: 20% Werkelijke wachttijd: 1,6 jaar</p> <p><u>2006:</u> Voorraad 12.908 woningen Goedkope woningen: 2.608 Betaalbare woningen: 9.644 Gemiddelde huurverh.: 2,5% Mutatiegraad: 7,1% Slaagkans: 20% Werkelijke wachttijd: 2,1 jaar</p> <p><u>2007:</u> Voorraad 12.556 woningen Goedkope woningen: 2.298 Betaalbare woningen: 9.623 Gemiddelde huurverh.: 1,1% Mutatiegraad: 6,5% Slaagkans: 16% Werkelijke wachttijd: 1,4 jaar</p> <p><u>2008:</u> Voorraad 12.909 woningen Goedkope woningen: 2.354 Betaalbare woningen: 5.729 Gemiddelde huurverh.: 1,6%</p>	<p>Eind 2007 waren 234 huurwoningen, zes logeereenheden, een dagbestedingsruimte en een huisartsenpraktijk in aanbouw, verdeeld over zeven projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Breidablick Zorgboerderij Wonen boven winkels Noorderstraat, Edam Kanaalzonne Weidevenne Stadshoven Weidevenne Sportzaal, Petten Magnusbuurt, Schagen <p>In portefeuille 992 woningen die tot 2012 in exploitatie worden genomen.</p> <p>Voorgenomen verkoop: Uit de meerjarenplanning 2009-2013 t.a.v. verkopen woningen: 2009 – 78 2010 – 100 2011 – 150 2012 – 150 2013 – 150</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>jaarlijks met gemiddeld 15 toeneemt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij de aanvang van het convenant wordt uitgegaan van 30% nieuw te bouwen woningen als social huur- en koopwoning of KoopZekerwoning met een minimum van 18% in het sociale huursegment als toevoeging aan de basisvoorraad. <p>Prestatieovereenkomst Zijpe 2006-2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente Zijpe en Wooncompagnie streven ernaar de omvang van de totale huurvoorraad in Zijpe te vergroten. Daartoe worden jaarlijks per saldo gemiddeld 15 huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Voor de duur van de overeenkomst gaat het om 60 woningen. Van het nieuwbouwprogramma bestaat 30% uit sociale woningbouw (huur en koop) <p>Uit strategisch voorraadbeleid gewenste samenstelling woningportefeuille in 2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinshuizen: 8.408 - meergezinshuizen met lift: 3.159 - meergezinshuizen zonder lift: 2.163 <p>Totaal: 13.730 woningen</p> <p>En in 2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinshuizen: 8.484 - meergezinshuizen met lift: 4.155 - meergezinshuizen zonder lift: 2.169 <p>Totaal: 14.808 woningen</p> <p>Wooncompagnie merkt op dat het uitgangspunt is een gelijkblijvende woningvoorraad.</p> <p>Voorgenomen verkoop: Verkoop slechts onder voorwaarden (MGE). In principe geen jongeren- en seniorenwoningen. Ook geen verkoop in Purmer Zuid en het centrum van Purmerend.</p>	<p><i>De volgende cijfers zijn tot en met juli 2009:</i></p> <p>Mutatiegraad: 6,9% Slaagkans: Vestiging Schagen 13,0%, Vestiging Purmerend 0,6%, Gemiddeld Wooncompagnie 1,94% Gemiddelde wachttijd: 1,52 jaar</p>	
<p>Kwaliteit producten en diensten</p>	<p>Prestatieovereenkomst Schagen (2007-2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> De meerjarenplanning 	<p>2005 Uitgaven onderhoud totaal € 16,7 miljoen.</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>voor onderhoud en beheer van enerzijds de woningen (verantwoordelijkheid Wooncompagnie) en anderzijds de woonomgeving (verantwoordelijkheid gemeente) worden jaarlijks besproken en op elkaar afgestemd. Zij zijn ook integraal onderdeel van het jaarlijkse werkprogramma.</p> <p>Prestatieafspraken Purmerend 2008 – 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen meetbare afspraken. <p>Prestatieovereenkomst Anna-Paulowna 2007 – 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meerjarenplanningen voor onderhoud en beheer van enerzijds de woningen en anderzijds de woonomgeving worden jaarlijks besproken en op elkaar afgestemd <p>Prestatieovereenkomst Medemblik/Wognum (Volkshuisvestelijk convenant 2006):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen meetbare afspraken <p>Prestatieovereenkomst Zijpe 2006 – 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen meetbare opgaven 	<p>Waaronder de volgende activiteiten:</p> <p>In 't Zand 21 woningen groot onderhoud. Onder andere nieuwe keuken, badkamer, toilet, automatische stoppenkasten, nieuw tegelwerk, nieuwe dakramen.</p> <p>Wieringerwaard Vervanging badkamer, toilet, keuken en plafonds bij 53 woningen.</p> <p>Slootdorp Zie wijkontwikkeling.</p> <p>2006 Uitgaven onderhoud totaal € 14,9 miljoen Waaronder de volgende activiteiten: Vervangen van 342 dakramen, vervangen goten, vervangen voegwerk, 551 cv-ketels en 96 stadsverwarmingstoestellen vervangen en schilderwerk bij 1200 woningen.</p> <p>2007 Uitgaven onderhoud totaal: € 17,9 miljoen. Waaronder de volgende activiteiten:</p> <p>Purmerend Vervanging gevelbekleding 162 woningen</p> <p>Wieringerwaard Groot onderhoud aan 39 woningen. Onder andere het vervangen van kozijnen door kunstof kozijnen, plaatsen van luifels en het volledig reinigen van voegwerk.</p> <p>Oterleek Aan vier woningen groot onderhoud gepleegd. Onder andere vervanging dakpannen, dakkapellen en goten.</p> <p>Bij ruim 2.000 woningen is schilderwerk en houtrotherstel uitgevoerd.</p> <p>2008: Onder meer de volgende activiteiten: Schagen: Groot onderhoud aan meerdere complexen, zoals 154 woningen in de omgeving van de Spreeuwenlaan (schoorstenen vervangen, voegwerk, dakbedekking vernieuwd, schilderwerk)</p> <p>Start groot onderhoud 17 woningen aan de Marktstraat.</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>Wognum: Onderhoud 12 woningen aan de Dars, houten kozijnen vervangen door kunststof.</p> <p>Broek in Waterland: 42 woningen, badkamers, toiletten, plafonds vervangen.</p> <p>KWH-huurlabel al enige jaren in bezit, met score boven landelijk gemiddelde</p>	
Leefbaarheid	<p>Prestatieovereenkomst Schagen (2007-2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tweejaarlijkse LEMON-meting die basis biedt voor planontwikkeling en het formuleren van maatregelen. • De gemeente en Wooncompagnie betrekken bewoners en bewonersraden/verenigingen actief bij (het verbeteren van) leefbaarheid in de buurt en de stad. <p>Prestatieafspraken Purmerend 2008 – 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen boven winkels <p>Prestatieovereenkomst Anna-Paulowna 2007 – 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tweejaarlijkse LEMON-meting die basis biedt voor planontwikkeling en het formuleren van maatregelen. <p>Prestatieovereenkomst Medemblik/Wognum (Volkshuisvestelijk convenant 2006):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen meetbare afspraken. <p>Prestatieovereenkomst Zijpe 2006 – 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tweejaarlijkse LEMON-meting die basis biedt voor planontwikkeling en het formuleren van maatregelen. 	<p>2005: Verschillende activiteiten zoals: aanleg jeu de boule-baan, tegelpaden verbreed en aanleg bankjes in tuinen en budgetteringscursus voor huurders (gratis).</p> <p>2006: Leefbaarheidsonderzoek in zes gemeenten regio Schagen, in de gemeenten Beemster, Zeevang, Waterland, Purmerend, Edam en Schermer.</p> <p>Budget voor leefbaarheid in 2006 €570.000,-, 65% van het budget is gebruikt. Onder andere voor voorziening opslag oud papier, verlichting achterpaden en diverse kleine leefbaarheidsprojecten zoals een nieuwe speeltuin.</p> <p>2007: Uit jaarrekening: Uitgaven voor leefbaarheid in 2007 €406.000,-. Wijkschouwen georganiseerd. Budget voor huurdersorganisaties voor leefbaarheidsprojecten in werkgebied Schagen. Diverse kleinschalige complexprojecten</p> <p>2008: Projecten in 2008, onder meer: 'Toekomstwerkplaats', 'Kan Wel' en 'Prettig Wonen'. De effecten ten aanzien van leefbaarheid van deze projecten worden via Lemon gemeten. Leefbaarheidsonderzoek in zes gemeenten: regio Schagen, Beemster, Zeevang, Waterland, Purmerend, Edam en Schermer. Resultaten in 2009. Verschillende kleine complexmatige projecten met betrekking tot achterpandverlichting, elektrische deuropeners, tuinen. Budget voor huurdersorganisaties voor leefbaarheidsprojecten in werkgebied Schagen.</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>Uit CIP-gegevens: Uitgaven leefbaarheid per woongelegenheden €1,60. Referentiegroep € 8,90 en landelijk € 29,70</p> <p>De meest recente CIP is gebaseerd op verslagjaar 2007. In verslagjaar 2008 zijn er ten behoeve van de gegevens opvraging (dvi) van corpodata meer kosten opgenomen onder de uitgaven leefbaarheid, waaronder de kosten van de wijkmeester. De uitgaven leefbaarheid zijn dan ook toegenomen: 2008: 756.000 2007: 459.000</p> <p>Wel moet worden opgemerkt dat er weinig fysieke activiteiten worden opgenomen in de uitgaven leefbaarheid. Zo zijn de onrendabele investeringen voor investeringen in wijksteunpunten en buurthuizen niet meegenomen onder deze categorie. Onder de fysieke activiteiten zijn dan ook alleen de kosten van speeltoestellen, onderhoud groenvoorzieningen en andere kleine fysieke activiteiten opgenomen. Dit verklaart ook in belangrijke mate de forse afwijking ten opzichte van de sectorgenoten in de CIP.</p>	
Bijzondere doelgroepen	<p>Prestatieovereenkomst Schagen (2007-2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijdragen aan het volbrengen van de taakstelling die de gemeente heeft in het huisvesten van statushouders. • Algemene uitgangspunten ten aanzien van wonen en zorg geformuleerd <p>Prestatieafspraken Purmerend 2008 – 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociale grondprijzen gehandhaafd voor bijzondere doelgroepen • Op basis van het Masterplan Wonen met Zorg worden concrete afspraken gemaakt over het aantal op te plussen en aan te passen woningen en het niveau van de inspanningen. • 3 convenanten tussen gemeente en corporatie (2005-2007) met tweede kans beleid en 	<p>In 2005 zijn 25 woningen verhuurd aan statushouders. 78 woningzoekenden hebben een woning gekregen met een urgentieverklaring.</p> <p>In 2006 zijn 32 woningen verhuurd aan statushouders. 57 woningzoekenden hebben een woning gekregen met een urgentieverklaring.</p> <p>In 2007 zijn 27 woningen verhuurd aan statushouders. 47 woningzoekenden hebben een woning gekregen met een urgentieverklaring.</p> <p>In 2008 zijn 78 woningen verhuurd aan statushouders. 44 woningzoekenden hebben een woning gekregen met een urgentieverklaring.</p> <p>Er zijn de afgelopen jaren diverse projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd. In 2006 28 seniorenappartementen (huur) In 2007 6 woon-werk-</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>voorkoming dakloosheid, bestrijding onrechtmatige bewoning en tegengaan hennepsteelt.</p> <p>Prestatieovereenkomst Anna-Paulowna 2007 – 2010: Geen meetbare opgaven geformuleerd. Wel uitgangspunten en principes vastgelegd, bijvoorbeeld: partijen staan positief tegenover aanpassingen in (eigen) woningen en/of complexen en stimuleren dit waardoor mensen langer zelfstandig kunnen wonen.</p> <p>Prestatieovereenkomst Medemblik/Wognum (Volkshuisvestelijk convenant 2006):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wooncompagnie biedt faciliteiten om tegemoet te komen aan de wens van zorgvragers om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. <p>Prestatieovereenkomst Zijpe 2006 – 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen meetbare afspraken, wel uitgangspunten en ambities/principes afgesproken. 	<p>huurwoningen voor medewerkers van Breidablick (Middenbeemster) en 13 zorgwoningen in Schagen</p> <p>In 2008 Boerderij Breidablick (Beemster) voor 12 cliënten van de zorginstelling Kanaalzone Weidevenne (Purmerend) 38 huurappartementen voor 55-plussers en 3 miva-woningen</p> <p>Stadshoven Weidevenne (Purmerend) 26 huurappartementen, 13 voor het sociaal logement en 13 voor cliënten van RIBW (begeleid wonen)</p> <p>Babbels Wonen Boven Winkels (Purmerend) 8 huurappartementen voor jongeren.</p>	
<p>Bouwproductie (Overlap met prestaties opgenomen bij beschikbaarheid/betaalbaarheid)</p>	<p>Toevoeging van 125 huurwoningen per jaar voor het totale werkgebied van de corporatie blijkens het strategisch voorraadbeleid. Uit oogpunt permanente verjonging woningvoorraad: rollende voorraad van ca. 1%</p> <p>Uit strategisch voorraadbeleid de gewenste mutatie van de woningportefeuille in 2015: - eengezinshuizen: -1.021 - meergezinshuizen met lift: + 2.045 - meergezinshuizen zonder lift: + 53</p> <p>En in 2025: - eengezinshuizen: - 945 - meergezinshuizen met lift: + 3.041 - meergezinshuizen zonder lift: + 59</p>	<p>2005 52 huurwoningen/appartementen 12 koopwoningen</p> <p>2006 70 huurwoningen/appartementen 28 seniorenappartementen (huur) 50 koopwoningen</p> <p>2007 6 woon-werk-huurwoningen voor medewerkers van Breidablick (Middenbeemster) 20 huurwoningen in Nolmerban, Petten. 28 huurwoningen (15 voor starters en 13 zorgwoningen), Regioplein Schagen.</p> <p>2008: Oplevering van 8 projecten: • Noorderstraat (Edam-Volendam) 17 appartementen en 13 eengezinswoningen • De Torenmolen (Purmerend) Kindercentrum met een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang • Sportzaal Zijperweg (Petten) 15 huurappartementen en een</p>	<p>Uit het strategisch voorraadbeleid volgt dat de productie van nieuwe huurwoningen langs twee lijnen loopt: vervanging en uitbreiding:</p> <p>Uitbreiding: jaarlijks 125 huurwoningen toevoegen (1% van de voorraad).</p> <p>Vervanging: ca. 280 woningen per jaar.</p> <p>Uitgangspunt is om qua omvang gelijk te blijven. Tot 2025 bouwen van 2650 woningen (deels ter vervanging bestaande voorraad). Verkoop van 1850 woningen.</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>huisartsenpraktijk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boerderij Breidablick (Beemster) voor 12 cliënten van de zorginstelling • Kanaalzone Weidevenne (Purmerend) 38 huurappartementen voor 55-plussers en 3 miva-woningen • Stadshoven Weidevenne (Purmerend) 26 huurappartementen, 13 voor het sociaal logement en 13 voor cliënten van RIBW (begeleid wonen) • Babbels Wonen Boven Winkels (Purmerend) 8 huurappartemente • 't Stokpaardje (Broek in Waterland) 7 sociale huurwoningen en 3 KoopZekerwoningen <p>Verkoop woningen:</p> <p>2008: 75 woningen verkocht</p> <p>Uit CIP de realisatie-index nieuwbouw = 0,53 (landelijk 0,51)</p>	
<p>Stedelijke vernieuwing/ dorpsvernieuwing Wijkontwikkeling</p>	<p>Prestatieovereenkomst Schagen (2007-2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering Magnusbuurt en Waldervaart Parklint <p>Prestatieafspraken Purmerend 2008 – 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opstellen wijkontwikkelingsplannen <p>Prestatieovereenkomst Anna-Paulowna 2007 – 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wieringerwaard <p>Prestatieovereenkomst Zijpe 2006 – 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering Plein 40/45 (Petten) • Overleg over aandachtsgebieden 	<p>2005: Herstructureringsprojecten:</p> <p>Magnusbuurt Vertaling van het concept naar een definitieve ontwikkelvisie. Na overleg met bewonerscommissie, projectgroep, stuurgroep, gemeente en ondernemers. Project omvat 70 huurwoningen en 111 koopwoningen.</p> <p>Middenmeer Herstructurering Middenmeer (gemeente Wieringermeer). Corporatie sluit aan bij wensen bewoners om meer woningen voor jongeren en gelijkvloerse woningen voor ouderen en behoud van het dorps karakter. Bij de herstructurering zijn 450 panden betrokken, waarvan bijna 300 huurwoningen.</p> <p>2006: Herstructureringsprojecten. Naast verdere voorbereiding van de bij 2005 genoemde activiteiten worden ook genoemd:</p> <p>Vier deelprojecten in Slootdorp: Mulder, Trapveldje, Brink en onderhoud aan 77 woningen.</p> <p>Pioniershoek Sloop van 43 woningen en opbouw van 42 nieuwe woningen.</p> <p>2007:</p>	<p>2009/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Start bouw deelprojecten Niedorp. Betreft ongeveer 160 woningen (Inclusief Woonzorgcomplex).

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		<p>Bouwproces Magnusbuurt van start</p> <p>Herstructurering Lelypark Wieringerwerf</p> <p>2008: Magnusbuurt: gerenoveerde woningen zijn in 08/09 opgeleverd. Nieuwbouw volgt in 2010. Pioniershoek Lelypark: Sociaal plan gestart. Middenmeer: Sociaal plan gestart</p> <p>2009: Nijerop/Winkelmade (Niedorp). Start Sociaal Plan.</p>	
Overige opgaven: Energie en duurzaamheid	<p>Landelijk: 20 procent minder energieverbruik bestaande woningen in 2018</p> <p>In 2015 50 procent minder energieverbruik nieuwbouwwoningen dan in 2007</p>	<p>Periode 2005 – 2009. Enkele activiteiten ter illustratie:</p> <p>In Schagen zijn 130 woningen energiezuiniger gemaakt door de plaatsing van zonnecollectoren, zonneboilers en het aanbrengen van vloerisolatie. Dit betreft een pilot.</p> <p>Groot aantal cv-ketels zijn vervangen door hr-combiketels.</p> <p>Woningen van energielabel voorzien in 2008, merendeel C en D labels</p> <p>Deelname aan Woonenergie</p>	<p>Voor de periode van 2010 tot 2013 heeft Wooncompagnie 8 miljoen euro uitgetrokken om huizen energiezuiniger te maken. Daarnaast wordt er een stimuleringsregeling gemaakt voor huurders. Er komen enkele inspirerende projecten in de nieuwbouw, maar ook in bestaand bezit. Wooncompagnie tekent het FSC convenant en zorgt voor inbedding in de organisatie.</p>

Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	Rentedekkingsgraad minimaal op 1,4 procent	Rentedekkingsgraad in de jaren tot 2008 boven de 1,4	Voor mjb 2009-2013 is de eis van 1,4 procent niet gehaald, door vpb, heffing, projectenportefeuille en stijging onderhoudskosten.,
Eigen vermogen		Per 31-12 -2007 € 437 miljoen.	
Solvabiliteit	Minimaal 15,5 procent Ondergrens hanteren van 15 procent solvabiliteit met een variabele opslag voor aanvullende specifieke risico's; gewenst solvabiliteit van 30 procent. CFV hanteert een ondergrens van 12,6 procent	In 2008, 22,2 procent bedrijfswaarde	Verwacht wordt dat het solvabiliteit zich tussen 2009 en 2013 zich onder of rond de vermogensondergrens van 15,5 procent zal bevinden
Extra potenties en risico buffers	Verkoop van woningen zijn financiële contramal nieuwbouwactiviteiten, minimale opbrengst € 90.000 per woning. Verkoop bestaande woningen voor 2500 gelabeld.		
Economisch rendement	6 procent over de volledige exploitatietermijn Voor maatschappelijk vastgoed al naar gelang het risicoprofiel een rendementseis van 0,25 tot 2 procent.	Geen gegevens aangetroffen	(onrendabele investeringen toegenomen in mjb 2009-2013 naar ≈€ 146 miljoen voor komende vijf jaar
Efficiënte bedrijfsvoering	In mjb 2008-2012 gesteld op 1.280 per woning, inclusief huurderiving	In 2007 bedroegen de bedrijfslasten 1.134 volgens CIP, een daling van 9,4 procent t.o.v. 2004), bedrijfslasten lager dan referentie en landelijke corporatie	Personeelskosten index op 4 procent

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en) jaartal	Geprogrammeerde Prestaties jaartal
Beschikbaarheid/betaalbare woningen	Zie presteren naar opgaven: diverse prestatieafspraken met ondermeer: Purmerend Zijpe Schagen Anna Paulowna Medemblik(Wognum) Niedorp Binnenkort afspraken met Wieringermeer Waterland Edam-Volendam Harenkarspel	Zie verder presteren naar opgave: Jarenlang gematigd huurbeleid gevoerd Nieuwbouw nagenoeg geheel onder de huurtoeslaggrens gerealiseerd.	Eind 2007 waren 234 huurwoningen, zes logeereenheden, een dagbestedingsruimte en een huisartsenpraktijk in aanbouw, verdeeld over zeven projecten: - Breidablick - Zorgboerderij - Wonen boven winkels - Noorderstraat, Edam - Kanaalzonne Weidevenne - Stadshoven Weidevenne - Sportzaal, Petten - Magnusbuurt, Schagen
Leveren gewenste kwaliteit van producten en diensten	Zie presteren naar opgaven: Wens is om te investeren in energiezuinige woningen.	Zie presteren naar opgave Pilot zonneboilers Actie waarbij alle huurders een spaarlamp krijgen Al jarenlang beleid om ketels te vervangen door HR-ketels (in waardering meegenomen als overige opgaven)	
Leefbaarheid	Zie presteren naar opgaven; actieve betrokkenheid Wooncompagnie is gewenst door alle gemeenten		
Bijzondere doelgroepen, waaronder wonen en zorg	Zie presteren naar opgaven: afspraken over statushouders, wonen met zorg en tweede kansbeleid (Purmerend)	In ieder nieuwbouwproject van enige omvang ook huisvesting voor specifieke doelgroep gerealiseerd	
Bouwproductie	Zie presteren naar opgaven	Zie presteren naar opgave: 204 huurwoningen, 62 koopwoningen opgeleverd	Zie presteren naar opgave: 234 woningen en zes logeereenheden in voorbereiding
Stedelijke of dorpsvernieuwing	Zie presteren naar opgave: in Schagen en Purmerend herontwikkeling van diverse woonwijken; in kleine kernen herontwikkeling	Zie presteren naar opgave: diverse projecten uitgevoerd	Start projecten in Niedorp en Waldevaart

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichhouder aanwezig is	Voldoen aan de governance code, vergroten kwaliteit managementinformatie	Governance code geïmplementeerd. Dashboard ingevoerd.
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen	Ondernemingsplan opnieuw vormgeven in 2009, oude ondernemingsplan evalueren, overleg voeren met belanghouders, maatschappijlabel behalen en behouden.	Maatschappijlabel behaald in 2006, behouden in 2009; nieuw ondernemingsplan opgesteld in samenspraak met stakeholders, visitatie in 2009, maatschappelijk jaarverslag uitgebracht, stakeholderbijeenkomsten georganiseerd.
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	Prestatieafspraken afsluiten, stakeholderbijeenkomsten organiseren, maatschappelijk jaarverslag uitbrengen, maatschappijlabel behouden	Idem, verder bij dertien van de tien gemeenten prestatieafspraken gemaakt
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	Werken als netwerkorganisatie, samenwerken in ketenzorg voor zorgvragen, samenwerken met partijen aan vitale kernen	In 2009 hoge waardering behaald voor maatschappijlabel en vertrouwenwekkend beleid.
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen	In ondernemingsplan 2009: inzichtelijk maken inzet vermogen in maatschappelijk jaarverslag	Uitbrengen maatschappelijk jaarverslag in 2006 en 2007.

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden)

Bedrijfslasten	<p>De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.</p> <p>De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.</p>
Bedrijfswaarde	<p>De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.</p>
Continuïteitsoordeel	<p>De corporaties ontvangen de volgende oordelen:</p> <ul style="list-style-type: none">A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.
Eigen vermogen	<p>Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves</p>
Onderhoudskosten	<p>Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.</p>
Solvabiliteit	<p>Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.</p>
Vermogensovermaat	<p>De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.</p>
Volkshuisvestelijk vermogen	<p>Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.</p>

**Volkshuisvestelijke
exploitatiewaarde**

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

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

WOZ-waarde

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