



Visitatierapport

WoonFriesland

oktober 2009 – oktober 2013



Utrecht, 21 februari 2014

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC
De heer drs. A.C. Lucassen (secretaris)
De heer R.C.E. Beltjens (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 and balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

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

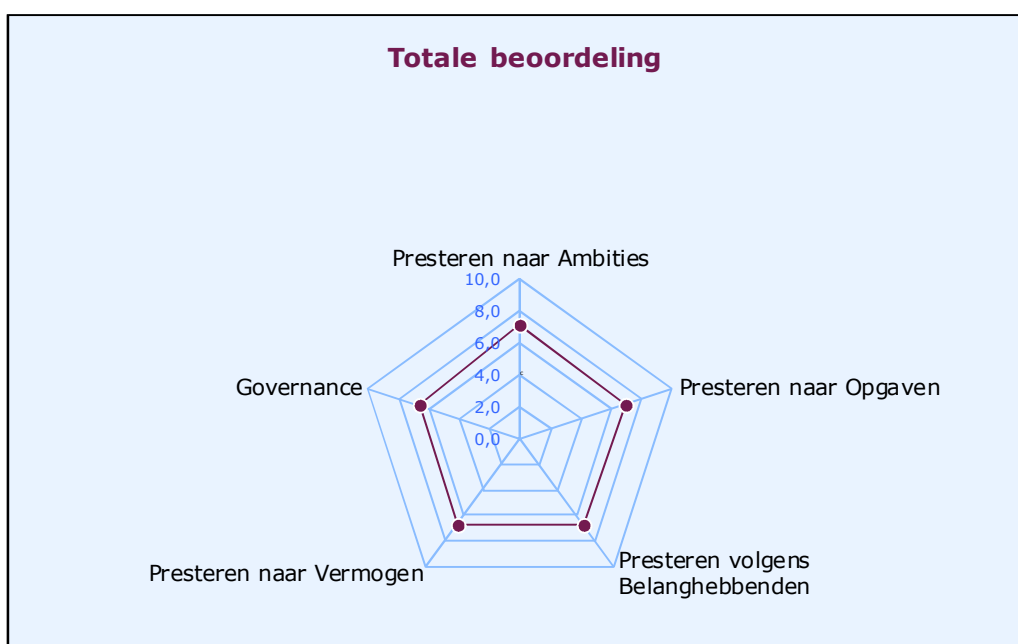
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In mei 2013 heeft WoonFriesland te Grou opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september 2013 en februari 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 oktober 2013.

WoonFriesland wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,8.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,1
Presteren naar Opgaven	6,9
Presteren volgens Belanghebbenden	6,7
Presteren naar Vermogen	6,7
Governance	6,6
Gemiddelde score	6,8

De commissie komt tot de conclusie dat WoonFriesland op alle prestatievelden ruim voldoende presteert.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,1. Dit wil zeggen dat WoonFriesland voldoet aan de norm zoals deze is vastgesteld in de visitatiemethodiek. Dit totaalcijfer is gebaseerd op een ruim voldoende tot goede beoordelingen op de onderliggende prestatievelden.

De corporatie wil meer dan 90 procent van deze woningen (passend) toewijzen aan nieuwe huurders met een verzamelinkomen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. Deze ambitie wordt met circa 94 procent ruimschoots gehaald.

WoonFriesland heeft zich ingespannen om de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer op peil te brengen. Zij scoort bij tevredenheidsmetingen hoger dan de landelijke USP¹-norm. Ook weet zij jaarlijks het KWH-label te behouden. De kwaliteit van een deel van het huidige bezit voldoet echter niet aan de eisen van deze tijd, heeft WoonFriesland vastgesteld. Zij wil dit naar een hoger niveau brengen, waarbij de nadruk ligt op de energiezuinigheid van de woningen.

Op het gebied van de huisvesting van specifieke doelgroepen heeft WoonFriesland tot 2012 forse prestaties geleverd. Als gevolg van de politieke en economische ontwikkelingen zijn de ambities naar beneden bijgesteld. Verder zijn er beperkte ambities geformuleerd op het gebied van het huisvesten van ouderen en het scheiden van wonen en zorg, terwijl de uitdagingen op dit terrein de komende jaren naar verwachting zullen groeien. De prestaties van vóór 2012 afwegend tegen de vanaf dan lagere ambities, waardeert de commissie dit prestatieveld als ruim voldoende.

De commissie beoordeelt de prestaties in het licht van de ambities op het gebied van het (des-)investeren in vastgoed als ruim voldoende. Tot en met 2011 heeft WoonFriesland flinke prestaties geleverd op dit prestatieveld, maar ook hier geldt dat de ambitie na 2011 naar beneden is bijgesteld als gevolg van de externe ontwikkelingen. Projecten werden daarbij opgeschort of zelfs helemaal geschrapt.

WoonFriesland is ambitieus als het gaat om de kwaliteit van wijken en buurten. Haar ambitie richt zich hierbij vooral op de stedelijke gebieden. Op basis van een analyse heeft zij wijken in drie categorieën naar de mate van leefbaarheid ingedeeld. De corporatie treft maatregelen om de leefbaarheid in minder leefbare wijken te verbeteren en in goed leefbare wijken te handhaven. De commissie beoordeelt de prestaties in het licht van de ambities op dit prestatieveld dan ook als goed.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,9.

Gedurende de visitatieperiode heeft WoonFriesland op passende wijze invulling gegeven aan de afspraken op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep. Er is sprake van ruim voldoende passende woonruimte en de betaalbaarheid van de woningen voldoet aan de prestatieafspraken met gemeenten. Bovendien is er sprake van een transparante toewijzing. De commissie beoordeelt deze prestaties als ruim voldoende.

De opgaven op het vlak van woningkwaliteit richten zich vooral op het op 'basisuitrustingsniveau' brengen van woningen. De commissie beoordeelt de prestaties van WoonFriesland gezien haar inspanningen weliswaar als ruim voldoende, maar lager dan de norm omdat het tempo voor verbetering vatbaar is.

¹ WoonFriesland laat door USP onderzoek uitvoeren naar de tevredenheid van haar huurders op diverse gebieden. Dit resulteert in zogenaamde USP-scores.

De commissie beoordeelt het prestatieveld van huisvesting voor doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen als ruim voldoende. WoonFriesland heeft een aantal belangrijke opgaven, zoals het bouwen en levensloopbestendig maken van woningen, het reserveren van een gedeelte van vrijkomende woningen voor toewijzing aan de doelgroep en het bieden van onderdak aan kwetsbare groepen. WoonFriesland heeft ruim voldoende invulling gegeven aan de prestatieafspraken op dit gebied.

Als het gaat om het investeren en desinvesteren in vastgoed, loopt er een rode draad door de prestatieafspraken met gemeenten in het werkgebied van WoonFriesland: WoonFriesland neemt verantwoordelijkheid voor de huisvesting van de primaire doelgroep en houdt het bezit in de verschillende kernen in stand. Gedurende de visitatieperiode heeft WoonFriesland ruim 1.000 nieuwe huurwoningen gerealiseerd, ruim 400 woningen verkocht, bijna 500 woningen gesloopt en bijna 200 woningen aangekocht. Dit prestatieveld wordt door de commissie als ruim voldoende beoordeeld.

Met het project 'Werken aan Wijken' wil de corporatie samen met woningcorporatie Elkien, de gemeente Leeuwarden en wijkbewoners, zes wijken verbeteren. WoonFriesland heeft hiermee op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten goed gepresteerd. Wel valt op dat de aandacht van de corporatie voornamelijk uitgaat naar de stedelijke gebieden, terwijl ook in de plattelandsgebieden de nodige opgaven liggen.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen het presteren van WoonFriesland gemiddeld met een 6,7.

Belanghebbenden, zijnde huurdersorganisaties, gemeenten, collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen, zijn over het algemeen van mening dat WoonFriesland op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep (ruim) voldoende presteert. Zeker omdat de primaire doelgroep passend wordt gehuisvest. Aandachtspunt vormt de kernenprofilering binnen de provincie Friesland, waarbij met name de aandacht die de corporatie aan de kleinere kernen besteedt met interesse gevolgd wordt.

De belanghebbenden zijn het in grote lijnen met elkaar eens dat de kwaliteit van het woningbezit beter kan en dat ook het tempo waarmee WoonFriesland verbeteringen doorvoert voor verbetering vatbaar is. De belanghebbenden waarderen dit prestatieveld als voldoende.

Alle belanghebbenden waarderen de prestaties van WoonFriesland op het prestatieveld 'huisvesting van bijzondere doelgroepen' als ruim voldoende tot goed. Wel uiten de plattelandsgemeenten hun zorgen over de visie van WoonFriesland op dit vlak. Zij vrezen dat de vraag naar zorgvastgoed steeds minder goed aansluit op het aanbod. De corporatie oogst waardering bij de wethouders uit de stedelijke gebieden, de zorgpartijen en de collega-corporaties, voor met name de manier waarop zij zich voor 2012 ingespannen heeft om de capaciteit op het gebied van het zorgvastgoed te verbeteren. Zij zien in dat de opties in de periode daarna beperkt waren.

De belanghebbenden beoordelen het (des-)investeren in vastgoed door WoonFriesland gemiddeld als voldoende. De meningen hierover zijn verdeeld, als gevolg van de diversiteit in het werkgebied, de onzekerheid over toekomstige investeringen en vooral de communicatie omtrent plannen. In steden is er daarbij een andere behoefte dan op het platteland. De plattelandsgemeenten ervaren een terugtrekkende beweging van WoonFriesland richting de steden. De belanghebbenden vinden over het algemeen dat WoonFriesland projecten op het gebied van nieuwbouw en het verbeteren van de kwaliteit van de woningen niet snel genoeg uitvoert.

De belanghebbenden herkennen de hoge ambities van WoonFriesland op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten. Zij waarderen dit onderdeel als ruim voldoende. Vooral in de stedelijke gebieden worden de inspanningen gewaardeerd. De plattelandsgemeenten ervaren dat achterstallig onderhoud ten koste gaat van de kwaliteit van wijken en buurten.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt het Presteren naar Vermogen met een 6,7.

WoonFriesland heeft in de laatste jaren van de visitatieperiode een A1-oordeel ontvangen van het CFV. Dit houdt in dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. Daarnaast is WoonFriesland volgens het CFV gedurende de afgelopen periode voldoende solvabel gebleken. Hiermee voldoet de corporatie aan de norm.

De commissie beoordeelt de kredietwaardigheid van WoonFriesland als ruim voldoende. De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna WSW) en heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.

Er was in de afgelopen periode sprake van integrale kasstroomsturing, waarbij de corporatie de effecten van verschillende scenario's inzichtelijk heeft gemaakt. In haar managementrapportages besteedt WoonFriesland nadrukkelijk aandacht aan het effect van de lopende zaken op de financiële positie van de corporatie. Ook de rentedekkingsgraad bleef gedurende de gehele visitatieperiode op of boven de minimale eis van het CFV. Hierdoor kon de corporatie in ruim voldoende mate sturing geven aan haar liquiditeitspositie.

De commissie beoordeelt het financieel beheer van de corporatie als ruim voldoende. Zij is van mening dat WoonFriesland haar financiële planning- en controlcyclus en treasury naar professionele maatstaven op orde heeft.

De commissie beoordeelt het prestatieveld 'vermogensinzet' met een 6,5. In de diverse documenten die de commissie heeft bestudeerd, herkent zij een beredeneerde inzet waarbij een afweging van keuzes en scenario's plaatsvindt. Uit de ontvangen documenten blijkt niet eenduidig in welke mate WoonFriesland zich heeft ingespannen haar vermogen te verruimen. WoonFriesland heeft op dit vlak wel activiteiten ondernomen, zoals het doorvoeren van reorganisaties.

Sinds de verhuurdersheffing en de toewijzingseisen zijn ingevoerd, zijn de mogelijkheden tot verruiming van de vermogenspositie voor WoonFriesland de afgelopen periode verder beperkt. De corporatie kiest er momenteel voor pas op de plaats te maken en heeft diverse investeringen stopgezet. De keuzes die hierbij gemaakt zijn, zijn voornamelijk gebaseerd op financiële motieven.

Governance

De commissie beoordeelt de Governance met een 6,6.

De commissie constateert dat WoonFriesland ruim voldoende aandacht besteedt aan de inrichting van haar besturingscyclus en daar goede opvolging aan geeft. Uit de stukken die de commissie ontvangen heeft, blijkt dat de beleidscyclus in ruim voldoende mate (expliciet) aanwezig is. Wel zou monitoring op het gebied van de gemaakte prestatieafspraken (oftewel 'check') nadrukkelijker vastgelegd kunnen worden.

Het onderdeel 'intern toezicht' beoordeelt de commissie met een 5,7.

De commissie beoordeelt het functioneren van de RvC als voldoende (score 6). Een goed functionerende RvC kent een cultuur waar ieder lid zich veilig voelt en zich kwetsbaar durft op te stellen. Het inzicht in de cultuur dat de commissie gedurende de visitatie heeft gekregen wordt beperkt door de feitelijke opzet van de notulen waaruit het verloop en de sfeer waarin discussies plaatsvinden in mindere mate naar voren komen. Hieraan heeft verder bijgedragen dat twee van de vier zittende commissarissen niet aanwezig waren bij het visitatiegesprek. Conform het visitatieprotocol vindt er jaarlijks een Zelfevaluatie door de RvC plaats. Het feit dat twee van de zes posities in de RvC al geruime tijd niet vervuld worden, leidt tot de conclusie dat de samenstelling van de RvC niet optimaal is.

De commissie beoordeelt het toetsingskader dat door de RvC wordt gehanteerd als voldoende (score 6). De commissie heeft geconstateerd dat er door de RvC geen integraal toetsingskader is geformuleerd. Impliciet is dit toetsingskader wel aanwezig. Uit de notulen blijkt dat de RvC zich in voldoende mate kritisch opstelt met betrekking tot de keuzes die door WoonFriesland gemaakt worden. De commissie is echter van mening dat, gezien de omvang van de corporatie, van de RvC van WoonFriesland verwacht mag worden dat dit toetsingskader ook daadwerkelijk wordt geëxpliciteerd.

De commissie beoordeelt het onderdeel Toepassen Governancecode als onvoldoende (score 5). Met de samenstelling van de RvC heeft de corporatie tot nu toe geen invulling weten te geven aan de vereisten op dit vlak, zoals die zijn vastgelegd in de AedesCode en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de eigen statuten van de corporatie. Hierover is een conflict ontstaan met de huurdersorganisaties. In 2014 treden drie van de vier zittende leden van de RvC af. Tegelijkertijd zijn twee huurderscommissarissen nog niet benoemd, hetgeen de corporatie in haar toezichtstructuur inhoudelijk kwetsbaar maakt. Naar het oordeel van de commissie komt WoonFriesland niet tegemoet aan de beginselen van 'good governance'. De commissie beperkt zich hierbij tot de constatering van dit feit en meet zichzelf geen oordeel aan met betrekking tot de procesgang rondom de twee zetels in de RvC die conform de statuten op bindende voordracht van de huurders worden ingevuld.

De commissie beoordeelt de externe legitimatie als ruim voldoende. Zij vindt dat de corporatie tijdens diverse reorganisaties goed bereikbaar is gebleven voor belanghebbenden.

Zowel op bestuurlijk als op operationeel vlak verloopt de communicatie over het algemeen goed. WoonFriesland betreft belanghebbenden in toenemende mate bij de beleidsvorming. Wel is er sprake van een verschil in de beleving van belanghebbenden in stedelijke gebieden en de kleine kernen.

Recensie

WoonFriesland: een corporatie in transitie

WoonFriesland heeft een bewogen periode achter de rug. De corporatie heeft drie reorganisaties doorgevoerd. Daarnaast vond er een bestuurswisseling plaats, waarbij de bestuurder is opgevolgd door een driehoofdig bestuur². Onder invloed van externe omstandigheden zag WoonFriesland zich gedwongen haar koers bij te stellen. Zo heeft zij in 2012 een fors aantal projecten stopgezet en de bedrijfskosten scherp bijgestuurd. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop WoonFriesland deze transitieprocessen doorstaat, en daarbij de volkshuisvestelijke taken en de wensen van belanghebbenden niet uit het oog verliest. Dit vereist een grote mate van flexibiliteit. De winkel is opengebleven tijdens de verbouwing en dit is ook bij de belanghebbenden niet onopgemerkt gebleven.

Terug naar de kern

WoonFriesland heeft de omstandigheden benut om kritisch naar haar bestaande voorraad te kijken. Waar de corporatie de eerste drie jaar van de visitatieperiode nog fors investeerde in de bouw van woningen en maatschappelijk vastgoed, koos zij er in het laatste jaar voor de nadruk te leggen op de kerntaken rond bestaand vastgoed en de kwaliteit van wijken en buurten. Onderhanden projecten werden afgerond en geplande projecten waar mogelijk uitgesteld of geannuleerd. Hoewel de commissie de noodzaak van deze ingrepen onderschrijft, is zij van mening dat WoonFriesland de visie die hieraan ten grondslag ligt beter inzichtelijk kan maken.

Aandacht voor duurzaamheid

De commissie herkent de noodzaak van de keuze te investeren in het bestaande woningbezit. Zij is van mening dat WoonFriesland de lat op dit vlak nog hoger mag leggen. Een deel van het woningbezit is van lagere kwaliteit dan in de huidige tijd verwacht mag worden. Een belangrijk element hierbij is de energiezuinigheid van de woningen. Het belang van energiezuinige woningen wordt ook door de gemeenten in het werkgebied nadrukkelijk onderschreven. Op basis van de ambitie die door WoonFriesland is geformuleerd duurt het op basiskwaliteit brengen van het gehele woningbezit naar verwachting een fors aantal jaren. De commissie vraagt zich af of handhaving van de huidige ambitie past bij de opgave die er op dit gebied ligt.

Voortrekkersrol in het werken aan wijken

WoonFriesland heeft een doordachte en ambitieuze visie op het werken aan wijken. Zij neemt hierbij bewust de voortrekkersrol in de regio en weet goed wat ze wel en niet doet. De corporatie maakt keuzes die minder gunstig uitvallen voor het plattelandsgedeelte van het werkgebied, zeker in de plaatsen waar het marktaandeel van WoonFriesland beperkt is. Dit leidt tot minder waardering in die gebieden dan in kernen en dorpen waar WoonFriesland nadrukkelijker aanwezig is. Desondanks voldoet de corporatie aan de (hoge) verwachtingen die de belanghebbenden hebben van de grootste corporatie in het werkgebied. Ook in de toekomst heeft WoonFriesland, mede gezien haar omvang en de verwachtingen die daarmee gepaard gaan, een voortrekkersrol te vervullen op dit gebied.

² Ten tijde van het schrijven van dit rapport heeft de RvC de topstructuur van WoonFriesland gewijzigd, waarbij van een driehoofdig naar een tweehoofdig bestuur overgegaan is.

Waardering voor het bestuur

Belanghebbenden waarderen de toon en houding van het driehoofdig bestuur. Zij noemen de open en transparante wijze van communiceren vaak als een kwaliteit. Vooral in de kernen waarin WoonFriesland veel bezit heeft, is er waardering voor de mate waarin zij belanghebbenden betreft bij de besluitvorming. Voor de kernen waarin het bezit van WoonFriesland beperkter is, geldt dit in mindere mate. Belanghebbenden maken wel kanttekeningen bij de onderbouwing van bepaalde keuzes, zoals het stopzetten van projecten. Desondanks vinden zij dat het bestuur op veel fronten (zowel intern en extern) goed werk levert.

Risico's continuïteit toezicht

De RvC en de huurdersverenigingen hebben een conflict over de invulling van de functie van huurdersvertegenwoordiger in de raad. Volgens de belanghebbenden straalt dit conflict negatief af op de corporatie. De commissie deelt deze mening. Door de functie van huurdersvertegenwoordiger in de RvC niet in te vullen, voldoet WoonFriesland niet aan haar statuten, de AedesCode en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). De commissie vindt dit ernstig. Bovendien treden in 2014 drie van de vier commissarissen af, terwijl er vooralsnog geen zicht is op opvolging. De continuïteit van het toezicht loopt daarmee gevaar. WoonFriesland geeft zo geen invulling aan de basisprincipes van 'good governance'.

Opvolging aanbevelingen vorige visitatie

Voor WoonFriesland was een extern oordeel op de progressie die de corporatie heeft geboekt sinds de vorige visitatie, na de visitatieverplichting, de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren. In het visitatierapport van WoonFriesland uit 2009 zijn een aantal aanbevelingen gedaan. De eerste aanbeveling betreft het expliciteren van ambities en het zorg dragen voor een betere verantwoording van het doelbereik. WoonFriesland heeft hier opvolging aan gegeven door de strategische doelen te vertalen in beleidsdocumenten zoals de 'Koers WoonFriesland 2009 – 2013' en het ontwerp 'Meerjaren strategisch beleidskader'. Daarnaast heeft de corporatie waar mogelijk prestatieovereenkomsten afgesloten met gemeenten. Ook heeft zij diverse reorganisaties uitgevoerd om de organisatie- en beheerskosten te reduceren. De 'lokale sensitiviteit' blijft volgens de commissie echter een punt van aandacht. Belanghebbenden vinden het geen goede ontwikkeling dat WoonFriesland zich terugtrekt uit de kleine kernen op het gebied van investeringen en fysieke aanwezigheid. Ook op het gebied van vastgoedstrategie in relatie tot de vermogensontwikkeling is verbeterpotentieel aanwezig. Dit kan WoonFriesland benutten door de visie achter haar keuzes op dit gebied duidelijker te expliciteren.

Het versterken van de externe verankering van het beleid was de tweede aanbeveling in 2009. Hieraan heeft WoonFriesland actief opvolging gegeven. Belanghebbenden geven over het algemeen aan tevreden te zijn over de communicatie van WoonFriesland. Zij zijn ook tevreden over de actieve rol die WoonFriesland speelt op het gebied van doelgroepen met specifieke behoeften. Hierin neemt de corporatie een leidende rol en organiseert zij actief het debat over dit vraagstuk in Friesland. Punt van aandacht is de communicatie met de gemeenten in de plattelandsgebieden. Wethouders uit deze kernen geven aan er te veel in de vorm van mededelingen geschiedt in plaats van in overleg.

Het maken van ruimte voor integrale afweging op regioniveau was de derde aanbeveling uit 2009. Hieraan heeft WoonFriesland opvolging gegeven. Tijdens de reorganisatie van 2010 heeft de corporatie duidelijk gekozen voor een centrale aansturing en decentrale uitvoering. Enkele belanghebbenden hebben hun zorgen over deze maatregel geuit omdat zij vrezen dat de kwaliteit van de dienstverlening hierdoor afneemt. WoonFriesland geeft aan dezelfde kwaliteit te kunnen bieden in een andere, efficiëntere opzet.

De commissie constateert dat WoonFriesland progressie geboekt heeft sinds de vorige visitatie. Hierbij merkt zij wel op dat de corporatie onverminderd aandacht moet blijven besteden aan haar communicatie met belanghebbenden, haar 'lokale sensitiviteit' en de externe legitimatie van beslissingen.

Beleidsagenda voor de toekomst

1. Samenhang in beleid aanbrengen

WoonFriesland heeft in de afgelopen periode energie gestoken in het opstellen van beleidsdocumenten, onder andere op de onderwerpen leefbaarheid, wonen en zorg, woonruimteverdeling en de kwaliteit en prijs van de woningvoorraad. Als volgende stap zou de corporatie meer samenhang kunnen aanbrengen in deze beleidsdocumenten, zodat het totale beleid coherenter wordt.

2. Tempo maken in verhogen woningkwaliteit

Het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad is een van de speerpunten in het beleid van de corporatie. De commissie beveelt het bestuur van WoonFriesland aan het tempo waarin dit gebeurt te verhogen, zodat het bezit sneller het gewenste kwaliteitsniveau heeft. In het huidige tempo duurt het betrekkelijk lang voordat alle klanten een woning huren die aan de eigen normen van WoonFriesland voldoet.

3. Toetsingskader om besluiten te legitimeren

Volkshuisvestelijke afwegingen die ten grondslag liggen aan investeringskeuzes zouden volgens de commissie explicieter kunnen worden vastgelegd. Hiermee ontstaat een toetsingskader waarmee WoonFriesland besluiten beter kan legitimeren, en derden die besluiten kunnen toetsen.

4. Voortrekkersrol kwaliteit wijken/buurtten/kleine kernen behouden

De verwachtingen wat betreft de kwaliteit van wijken en buurten zijn hoog. Dit komt mede doordat WoonFriesland de grootste corporatie in het werkgebied is. De corporatie is op dit moment voortrekker op dit gebied. De commissie voorziet dat de uitdagingen in de wijken en buurten eerder zullen toe- dan afnemen en raadt WoonFriesland aan de voortrekkersrol in de toekomst vast te houden.

5. Voldoen aan alle eisen

Ten slotte geeft de commissie WoonFriesland mee om haar structuur en inhoud zo snel mogelijk in lijn te brengen met de wettelijke eisen en de AedesCode. Met name op het onderdeel intern toezicht is directe verbetering noodzakelijk.

Ten slotte

WoonFriesland is naar het oordeel van de commissie een gezond bedrijf, dat in haar activiteiten toont het volkshuisvestelijk belang voor ogen te houden. De correctie op de hoogte van de bedrijfskosten is ingezet; de juiste weg is nu ingeslagen!

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	15
1 WoonFriesland en het werkgebied	17
1.1 De visitatie	17
1.2 WoonFriesland	17
1.3 Het werkgebied	18
1.4 Leeswijzer	19
2 Presteren naar Ambities	21
2.1 Missie en ambities	21
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	22
2.3 Conclusies en motivatie	22
3 Presteren naar Opgaven	27
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	27
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	29
3.3 Conclusies en motivatie	29
4 Presteren volgens Belanghebbenden	35
4.1 De belanghebbenden van WoonFriesland	35
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	38
4.3 Conclusies en motivatie	39
5 Presteren naar Vermogen	45
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	45
5.2 Conclusies en motivatie	45
6 Governance	51
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	51
6.2 Conclusies en motivatie	51
7 Integrale scorekaart	57
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	59
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	63
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	77
Bijlage 4 Definities	79
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	83
Bijlage 6 Checklist Governancecode	145

1 WoonFriesland en het werkgebied

1.1 De visitatie

In mei 2013 heeft WoonFriesland, gevestigd in Grou, opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september 2013 en februari 2014. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 oktober 2013.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. H. van Santen (voorzitter), mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (lid), de heer drs. A.C. Lucassen (secretaris) en de heer drs. R.C.E. Beltjens (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie WoonFriesland een extern oordeel op de progressie die de corporatie heeft geboekt sinds de vorige visitatie de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren.

Op basis van alle door WoonFriesland verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan WoonFriesland, waarna hoor- en wederhoor plaats vond. Na correctie werd het visitatierapport ter beoordeling of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen, voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode oktober 2009 tot en met oktober 2013. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 WoonFriesland

WoonFriesland komt voort uit een aantal fusies. De oprichting van de rechtsvoorgangers van WoonFriesland voert terug tot 1951. Woningcorporatie WoonFriesland heeft ultimo 2012 20.934 wooneenheden in eigendom en is werkzaam in negentien gemeenten: Achtkarspelen, Boarnsterhim, Dongeradeel, Franekeradeel, Gaasterlan-Sleat, Harlingen, Heerenveen, Kollumerland, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Ooststellingwerf, Opsterland, Schiermonnikoog, Smallingerland, SúdWest Fryslân, Tytsjerksteradiel, Vlieland en Weststellingwerf. Het zwaartepunt van het bezit van WoonFriesland ligt in de gemeenten Leeuwarden, Smallingerland en Tytsjerksteradiel. Alle gemeenten in het werkgebied samen tellen ongeveer 540.000 inwoners.

De belangrijkste belanghebbenden naast de gemeenten zijn zorgpartijen, huurdersorganisaties en collega-corporaties. In het werkgebied van WoonFriesland zijn ook Elkien (17.955 woongelegenheden), Accolade (16.267), Thús Wonen (6.622), De Wieren (2.707) en Wonen Zuidwest Friesland (2.220) actief.

Bij WoonFriesland werken ultimo 2012 305 medewerkers; in totaal 277 fte. De leiding van de corporatie berust bij een driehoofdig bestuur. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een raad van commissarissen (hierna RvC). Deze bestaat momenteel uit vier leden, van wie geen van de leden namens de huurders in de RvC zitting heeft. In de statuten van WoonFriesland is bepaald dat de RvC uit ten minste vijf leden bestaat. Hierbij worden de huurders, verenigd in door WoonFriesland erkende organisaties, in de gelegenheid gesteld voor twee vrijkomende zetels een bindende voordracht te doen. Er loopt er een wervingsproces om hier invulling aan te geven. Al enige tijd speelt er een conflict tussen de huurdersorganisaties en de RvC betreffende de invulling van de beschikbare posities in de RvC middels een bindende voordracht vanuit de huurdervertegenwoordiging.

De periode waarop de visitatie betrekking heeft is een dynamische periode geweest voor WoonFriesland. Gedurende deze periode is er sprake geweest van drie reorganisaties gericht op het realiseren van kostenbesparingen en het klaar maken van de corporatie voor de toekomst. Daarnaast heeft in september 2012 een bestuurswisseling plaatsgevonden, waarbij WoonFriesland van een éénhoofdig naar een driehoofdig bestuur is gegaan³.

1.3 Het werkgebied

Het werkgebied van WoonFriesland kenmerkt zich door zowel plattelandsgebied als stedelijke omgeving. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CFV) deelt deze corporatie in de categorie Rf09 in, dat wil zeggen corporaties met marktgevoelig bezit. Er zijn circa 42 corporaties in deze categorie. Het is daarbij belangrijk om de sociaal demografische ontwikkelingen in de provincie Friesland, namelijk verstedelijking en krimp, in ogenschouw te nemen. De Friese steden en grotere kernen stabiliseren of groeien, maar het platteland heeft te maken met krimp van bevolking. De vergrijzing en veranderingen in samenstelling van huishoudens stellen andere eisen aan de bestaande woningvoorraad. Deze problematiek is in Friesland sterker voelbaar dan in de Randstad. De woningmarkt wordt verruimd, maar is ook niet altijd passend. Dit houdt in dat er enerzijds sprake is van leegstand in woningen voor de primaire doelgroep, terwijl anderzijds de vraag naar woningen voor groepen met specifieke behoeften groter is dan het aanbod. De economische omstandigheden hebben een drukkend effect op de huur- en verkoopprijzen. Al deze ontwikkelingen dragen bij aan de marktgevoeligheid van het bezit van de corporatie.

³ Ten tijde van het schrijven van dit rapport heeft de RvC de topstructuur van WoonFriesland gewijzigd, waarbij van een driehoofdig naar een tweehoofdig bestuur overgegaan is.

WoonFriesland is actief in een flink aantal gemeenten. Het bezitsaandeel van WoonFriesland per gemeente verschilt, evenals de opgaven waar de corporatie mee te maken heeft in haar werkgebied. In de gemeente Leeuwarderadeel heeft WoonFriesland 80 tot 100 procent van de woningen in de huurmarkt in eigendom. In de gemeenten Tytsjerksteradiel, Vlieland en Schiermonnikoog is dit 60 tot 80 procent. In Leeuwarden, Smallingerland, Heerenveen en Oosterwolde is het bezit van WoonFriesland 40 tot 60 procent. In Achtkarspelen, Opsterland en Weststellingwerf is dit 20 tot 40 procent en in de overige gemeenten is het bezit minder dan 20 procent.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van WoonFriesland in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

In het jaarverslag 2012 van WoonFriesland wordt de volgende missie verwoord:

'WoonFriesland wil goed wonen realiseren, primair voor hen, die qua inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie onvoldoende in staat zijn dat volledig op eigen kracht te bewerkstelligen.'

De visie op de ambities, opgaven en werkwijze wordt als volgt verwoord:

'Wij zijn een maatschappelijke onderneming die mensen in Friesland goed wil laten wonen, met name de klanten die behoren tot de maatschappelijke doelgroepen. Onder goed wonen verstaan wij een goede woning, een goede woon- en leefomgeving (met bewoners in de hoofdrol) en een goede dienstverlening vanuit onze organisatie, die aansluit op de verwachtingen van de klanten en op maatschappelijke opvattingen. Wij realiseren dat door proactief samen te werken met belanghouders. Als organisatie willen wij een initiërende en professionele rol vervullen. Op lokaal niveau stimuleren en faciliteren we burgerkracht. Op centraal niveau halen we voordeel uit de schaalgrootte van de organisatie en dit voordeel vergroten we waar mogelijk door samenwerking met anderen.'

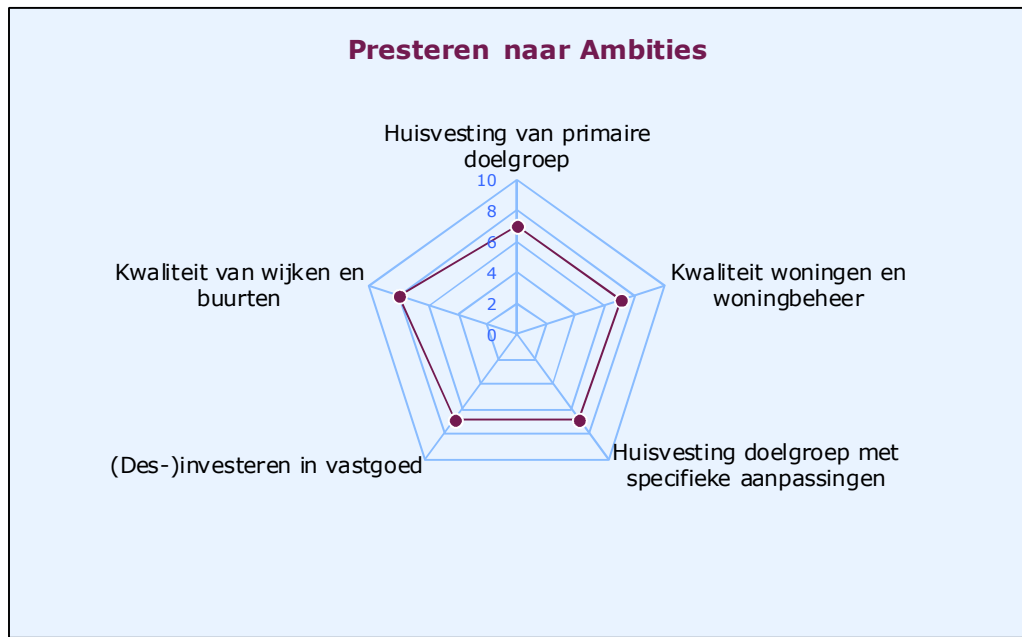
WoonFriesland maakt voor de invulling van haar missie en ambities onderscheid tussen onder andere een Meerjaren Strategisch Beleidskader en Jaarplannen. Met het 'Jaarplan WoonFriesland' wordt jaarlijks opnieuw invulling gegeven aan de concrete ambities die de corporatie wil leveren. Dit gebeurt aan de hand van prestatie-indicatoren, activiteiten en begroting voor het komende jaar. Deze informatie staat op de website van WoonFriesland en is daarmee vrij toegankelijk voor belangstellenden. Het Meerjaren Strategisch Beleidskader is voornamelijk een leidraad welke nog niet officieel vastgesteld is.

In het portefeuilleplan 2011 is vastgelegd dat WoonFriesland zich voornamelijk concentreert op grotere kernen met een integrale of complementaire opgave. In kleinere kernen wordt eventuele krimp zo goed mogelijk begeleid of wordt bezit afgestoten.

Belangrijkste speerpunten in het beleid van WoonFriesland gedurende de visitatieperiode zijn de leefbaarheid van wijken, wonen met welzijn en zorg en de kwaliteit van woningen.

De prestaties, zoals door WoonFriesland geleverd, worden beoordeeld in het licht van de door WoonFriesland vastgestelde ambities, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,1. Dit wil zeggen dat WoonFriesland conform de normen zoals gesteld in visitatiemethodiek presteert op het onderdeel Presteren naar Ambities. Dit totaalcijfer is gebaseerd op een ruim voldoende tot goede beoordelingen op de onderliggende prestatievelden. Onderstaand zullen de scores die zijn behaald op de verschillende prestatievelden worden toegelicht.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De belangrijkste ambitie die WoonFriesland op het vlak van huisvesting van de primaire doelgroep heeft geformuleerd is dat 90 procent van de beschikbare woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Met de primaire doelgroep worden huurders met een verzamelinkomen onder de door de overheid vastgestelde inkomensgrens bedoeld. Tot haar ambities rekent WoonFriesland onder meer het passend toewijzen van vrijgekomen woningen (meer dan 90 procent van de nieuwe huurders heeft een verzamelinkomen onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen).

Afgezet tegen de krimp in het werkgebied en de kwalitatieve verschillen in het bezit, kent WoonFriesland een uitdaging om duurzaam tot een juiste match te komen tussen vraag en aanbod. WoonFriesland neemt hier actief actie op door bijvoorbeeld het volledige woningaanbod middels haar website beschikbaar te maken.

Gedurende de periode waar de visitatie betrekking op heeft is WoonFriesland er in geslaagd om invulling te geven aan de door haar geformuleerde ambitie om meer dan 90 procent van de vrijgekomen woningen te verhuren aan de primaire doelgroep.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

WoonFriesland heeft ambities geformuleerd met betrekking tot de kwaliteit van woningen en woningbeheer. Deze liggen voornamelijk op het gebied van het renoveren en het onderhouden van woningen, klanttevredenheid met betrekking tot de dienstverlening van WoonFriesland en het op basisuitrustingsniveau brengen van het bezit.

Klanttevredenheid is een belangrijk aandachtspunt voor WoonFriesland. Dit uit zich onder andere in het verwerven en behouden van het KWH label. Hierbij hecht de corporatie er belang aan dat huurders tevreden zijn over de (kwaliteit van de) woning, de woonomgeving en de dienstverlening in het algemeen. Om dit te monitoren maakt WoonFriesland onder andere gebruik van kwaliteitstoetsen. Dit uit zich onder andere in het laten uitvoeren van USP-metingen en jaarlijkse toetsing op de KWH-onderdelen. Op basis van de meting komt naar voren dat WoonFriesland boven landelijke norm presteert. Daarnaast blijkt uit de jaarverslagen dat het KWH-label jaarlijks getoetst en behouden wordt (zie bijlage 5). Hiermee geeft WoonFriesland invulling aan de door haar op dit vlak geformuleerde ambities.

Op het gebied van de kwaliteit van de woningen en energiebeheer heeft WoonFriesland de ambitie geformuleerd op termijn haar totale bezit op basisuitrustingsniveau te brengen. Met basiskwaliteit wordt bedoeld de minimale conditie (de technische staat) waarin de verschillende onderdelen van een bestaande woning moet verkeren (isolatie, badkamer, keuken, casco etc.). Hieraan wordt door WoonFriesland het energielabel B gekoppeld, alsmede een minimum aantal voorzieningen in de woningen. WoonFriesland heeft vanaf 2011 de ambitie jaarlijks zo'n 750 woningen naar energielabel B te brengen. Het energiezuiniger maken van het woningbezit heeft voor WoonFriesland hoge prioriteit. Op basis van gegevens van het CFV blijkt dat 60 procent van het bezit ouder is dan 1980 en daarmee minder energiezuinig dan bezit uit recentere jaren. Maatregelen die in dit kader door de corporatie getroffen worden zijn onder andere het plaatsen van zonnepanelen, het vervangen van daken, het opnieuw voegen van gevels, het aanbrengen van dakisolatie, het vervangen van houten kozijnen door kunststofkozijnen met HR++-beglazing en het vervangen van oude CV-ketels (zie bijlage 5). Gemeten over de periode waarop de visitatie betrekking heeft, is WoonFriesland erin geslaagd om invulling te geven aan haar ambitie met betrekking tot het op basiskwaliteit brengen van woningen. Op basis van de door WoonFriesland geformuleerde ambitie duurt het echter nog een flink aantal jaren om het gehele woningbezit op de gewenste kwaliteit te brengen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,8.

De huisvesting van specifieke doelgroepen is een belangrijk werkterrein voor WoonFriesland. In de eerste helft van 2013 heeft WoonFriesland het beleidsdocument 'Strategie zorgvastgoed WoonFriesland' vastgesteld. Dit document is onder andere gebaseerd op een in 2012 uitgevoerde analyse van het zorgvastgoed (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat WoonFriesland een relatief omvangrijke en gemêleerde (qua doelgroepen, schaalgrootte, functionaliteit, leeftijd gebouwen, geografische spreiding) zorgvastgoedportefeuille heeft. Zeker als deze vergeleken wordt met zorgvastgoed van collega-corporaties in het werkgebied. Uit de analyse van 66 complexen komt naar voren dat WoonFriesland zichzelf bij ruim 40 procent van het zorgvastgoed vragen stelt of doorexplotatie in de toekomst in de huidige vorm realistisch is, gezien de veranderende vraag vanuit de markt. De belangrijkste risicobepalende factoren hierbij zijn het risico voor de verhuurbaarheid op lange termijn (met name door kleinschaligheid, gedateerdheid en specifieke bouw). De beperkte termijn waarop zorgcontracten nog doorlopen, de upgradering van zorgvastgoed en/of herbesteding en de trend van het scheiden van wonen en zorg zijn risicofactoren met betrekking tot het intramurale zorgvastgoed die vragen om stevige investeringen.

Met betrekking tot dit prestatieveld heeft WoonFriesland een ambitie geformuleerd om binnen zes maanden woningen aan woningzoekenden met een urgentiestatus toe te wijzen. Hiertoe heeft WoonFriesland zo'n zes procent van het woningbezit voor directe toewijzing aan doelgroepen met specifieke behoeften gereserveerd. Met betrekking tot de periode waarop de visitatie betrekking heeft, slaagt WoonFriesland erin haar ambitie met betrekking tot het reserveren van ruimte voor de doelgroep met specifieke behoeften te realiseren. Dit heeft er echter niet altijd toe geleid dat woningzoekenden met een urgentiestatus ook daadwerkelijk binnen de geambieerde zes maanden konden worden gehuisvest (zie bijlage 5).

Naar oordeel van de commissie kan WoonFriesland haar ambitie op het vlak van huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen concreter formuleren. WoonFriesland heeft in de periode waarop de visitatie betrekking heeft naar oordeel van de commissie ruim voldoende prestaties geleverd op dit vlak (zie bijlage 5), maar heeft dit in mindere mate gedaan vanuit een vastgelegde ambitie. Dit maakt het voor de commissie lastig om te kunnen toetsen en beoordelen in welke mate de ambities worden gerealiseerd.

Planmatig gezien heeft WoonFriesland beleid geformuleerd met betrekking tot huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Tot 2012 heeft WoonFriesland zich bijzonder geprofileerd op dit beleidsterrein. Vanaf 2012 heeft WoonFriesland pas op de plaats gemaakt als gevolg van de ontwikkelingen die zich op dat moment voordeden in de markt zoals de invoering van de verhuurdersheffing en de economische crisis. Vanaf dat moment heeft WoonFriesland lopende projecten afgewikkeld, maar is de ontwikkeling van nieuwe projecten (voorlopig) stopgezet.

Naar het oordeel van de commissie heeft WoonFriesland op dit prestatieveld ruim voldoende gepresteerd. Wel ziet de commissie een uitdaging voor WoonFriesland om ook richting de toekomst invulling te blijven geven aan de uitdagingen die met betrekking tot huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen zich steeds prominenter zullen manifesteren.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,8.

In het 'Portefeuilleplan 2011' beschrijft WoonFriesland haar visie op de noodzakelijke veranderopgave die de woningportefeuille moet laten aansluiten op de ontwikkelingen in de markt. In dit stuk is de vastgoedstrategie van WoonFriesland voor de komende tien jaar opgenomen. Hieruit blijkt dat de corporatie over die periode een beperkte krimp (minus 200 woningen) van haar bezit voorziet. De komende tien jaar zullen 1.200 woningen worden verkocht. Hiervan worden 1.000 woningen vervangen. Daarnaast zullen 1.700 woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Mogelijk wordt het bezit in de kernen Leeuwarden, Drachten en Heerenveen uitgebreid met 600 woningen. Dit gaat ten koste van 600 woningen die worden afgestoten in kernen waar (verdere) krimp wordt verwacht of waar WoonFriesland beperkt bezit heeft.

Uitgangspunten in de ambitie tot het eind van dit decennium zijn in grote lijnen dat:

- de portefeuille in omvang gelijk blijft;
- er geen beleidsnadruk gelegd wordt op de dure huurmarkt;
- er voldoende nulredenwoningen worden gerealiseerd;
- de samenstelling en kwaliteit van de portefeuille verbetert, waarbij gezocht wordt naar een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit;
- investeringen vooral in de grotere kernen zullen plaatsvinden;
- krimp in de kleinere kernen zo goed mogelijk wordt begeleid en bezit eventueel wordt afgestoten.

WoonFriesland heeft haar ambities (met name de ambities aangaande nieuwbouwprojecten) uit het begin van de visitatieperiode, behoorlijk naar beneden bijgesteld. Dit mede als gevolg van de economische crisis en politieke keuzes. Lopende projecten zijn afgerond (zie bijlage 5) conform de geformuleerde ambities. Nog niet gestarte projecten zijn getemporiseerd of zelfs helemaal geschrapt. Het is de commissie echter niet gebleken dat er een duidelijk extern zichtbaar en beleidsmatig verankerd referentiekader is gehanteerd bij het maken van de keuzes en hoe de corporatie invulling gaat geven aan het door haar geformuleerde portefeuilleplan. Dit doet echter geen afbreuk aan de prestaties die in het verleden zijn geleverd. Gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft bouwde WoonFriesland ruim 1.000 nieuwe huurwoningen, verkocht het ruim 400 woningen, werden er bijna 500 woningen gesloopt en werden er bijna 200 woningen aangekocht. Dit is in lijn met de ambities zoals deze door WoonFriesland zijn geformuleerd. De commissie beoordeelt de geleverde prestaties ten aanzien van (des-)investeren in vastgoed daarom met een ruim voldoende.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De commissie ziet dat WoonFriesland ambitieus is waar het aankomt op de kwaliteit van wijken en buurten. De basis voor het beleid, is het project 'Werken aan Wijken'. 'Werken aan Wijken' wordt uitgevoerd met bewoners en andere organisaties in een bepaald gebied. Dit gebied kan een buurt, wijk of dorp zijn. WoonFriesland heeft onderzoek gedaan naar de leefbaarheid van deze gebieden.

Op basis van de onderzoeksgegevens heeft WoonFriesland een stoplichtmodel ontwikkeld waaraan de leefbaarheid afgelezen kan worden. Er zijn drie categorieën van woon- en leefgebieden te onderscheiden. Deze verschillen in zwaarte en complexiteit van problematiek, methodieken van aanpak en ook samenwerkingsvormen met partners in het gebied. Groen voor de gebieden waar het goed wonen is, oranje voor de gebieden waar het woon- en leefklimaat minder wordt en rood voor de gebieden waar veel bewoners moeite hebben een goed bestaan op te bouwen. Een belangrijke overeenkomst tussen de verschillende gebieden is dat het buurten, wijken en dorpen zijn met een relatief groot percentage huurwoningen en waar de inspanningen van de samenwerkingspartners ten goede komen aan deze huurders.

In de gebieden waarin het stoplicht op oranje of rood staat onderneemt WoonFriesland initiatieven om de leefbaarheid te verbeteren. Periodiek toetst WoonFriesland of er vooruitgang wordt gerealiseerd. Een goed voorbeeld hiervan is te vinden in de gemeente Leeuwarden. Dit is de kern met de grootste opgave op het gebied van leefbaarheid. In Leeuwarden zijn wijkbewoners samen met de gemeente Leeuwarden, WoonFriesland en Elkien bezig om zes wijken te verbeteren op zowel fysiek als sociaal gebied. Er is een website gelanceerd waarop bezoekers wensen kunnen doorgeven aan de aanjagers van de wijken. Dit zijn contactpersonen die zich, vanuit gemeenten en corporaties, inzetten voor het verbeteren van de wijk. Er wordt in de zes wijken die in Leeuwarden zijn aangewezen tussen 2011 en 2014 meer geld en aandacht geïnvesteerd door de betrokken partijen (zie bijlage 5).

De commissie constateert dat WoonFriesland gedurende de visitatieperiode een ambitie heeft geformuleerd op het gebied van leefbaarheid en deze ook daadwerkelijk tot uitvoering brengt. WoonFriesland vervult een initiërende en voortrekkersrol en betreft andere belanghebbenden actief bij het beleid. Samen met partners is WoonFriesland actief aan de slag gegaan om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. De vorderingen op dit gebied worden door WoonFriesland in beeld gebracht en op basis hiervan wordt het beleid gestuurd. De commissie beoordeelt de geleverde prestaties ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten als goed.

3 Presteren naar Opgaven

Presteren naar Opgaven gaat over de prestaties van WoonFriesland 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

Prestatieafspraken

WoonFriesland heeft de afgelopen jaren flink energie gestoken in het maken van prestatieafspraken met belanghebbenden. Dit was een van de aandachtspunten naar aanleiding van de visitatie in 2009. Bij prestatieafspraken gaat het om bindende afspraken met gemeente(n) en (waar dat van toepassing is) collega-corporatie(s) in die gemeente(n). WoonFriesland was voor het maken van prestatieafspraken mede afhankelijk van diverse contractpartners en was hierin dus van andere partijen afhankelijk. In bijlage 5 is een overzicht opgenomen met de overeengekomen prestatieafspraken.

Aan het eind van de visitatieperiode zijn er prestatieafspraken overeengekomen met de gemeenten Smallingerland, Tytsjerksteradiel, Heerenveen, Kollumerland, Leeuwarderadeel, Leeuwarden, Ooststellingwerf, Opsterland, Schiermonnikoog, Súdwest-Fryslân, Vlieland en Weststellingwerf. Met het realiseren van deze prestatieafspraken heeft WoonFriesland de opgaven van het overgrote gedeelte van haar werkgebied in beeld gebracht. In gemeenten waar WoonFriesland nog geen prestatieafspraken mee heeft gemaakt, heeft de corporatie veelal beperkt bezit.

In het portefeuilleplan heeft WoonFriesland expliciet duidelijk gemaakt welke opgaven het waar heeft en welke keuzes daarbij gemaakt worden. Hierbij wordt de methode van het 'Kernenbeleid' gehanteerd. Door middel van het kernenbeleid concentreert WoonFriesland haar investeringen in de grotere kernen waar sprake is van een integrale of complementaire opgave. In de kleinere kernen met integrale opgave wordt eventuele krimp zo goed mogelijk begeleid. In de overige kernen richt WoonFriesland zich erop de bestaande portefeuille (op termijn) af te bouwen. De in het portefeuilleplan gemaakte keuzes vormen belangrijke input voor prestatieovereenkomsten met de gemeenten.

Krimp

De daling van de bevolking, die zich naar verwachting vooral in de kleinere kernen zal voordoen, stelt WoonFriesland voor de nodige uitdagingen. In meer dan de helft van de Friese gemeenten wordt krimp verwacht, waarbij geldt dat met name het noorden en het westen van de provincie getroffen zullen worden. WoonFriesland heeft met name in de gemeente Súdwest-Fryslân bezit. Wat betreft de stedelijke kernen, waar mede als gevolg van de krimp in de plattelandsgebieden nog sprake is van groei, zal de groei op termijn afvlakken.

Een andere demografische trend die gaande is, is die van de toenemende vergrijzing (van 16 procent in 2009 naar 28 procent in 2030), ontgroening, verandering van huishoudensamenstelling (kleinere huishoudens), vertrekoverschotten en het verhuizen van kleinere kernen naar stedelijk gebied.

Dit heeft effect op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen. In diverse kernen zal de vraag afnemen. In kwalitatieve zin zal de vraag veranderen. Er zal meer vraag komen naar (aangepaste) woningen die geschikt zijn voor doelgroepen met bijzondere wensen, zoals ouderenwoningen en zorgwoningen. De provincie Friesland vreest daarbij voor een achteruitgang in woonomgeving en voorzieningen⁴. Om de krimpregio's in de provincie leefbaar en vitaal te houden, is samenwerking tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en marktpartijen nodig.

Aandachtswijken

WoonFriesland is samen met Elkien, de gemeente Leeuwarden en wijkbewoners, druk bezig om zes wijken te verbeteren op zowel fysiek als sociaal gebied. De betreffende aandachtswijken (ISV-wijken) zijn: Nijlân, Vlietzone, Schepenbuurt, Tjerk Hiddes/Cambuursterhoek, Oldegalileën/Bloemenbuurt en Valeriuskwartier. Deze wijken krijgen in de periode 2011-2014 meer aandacht en geld. De intensieve samenwerking moet deze aandachtswijken een positieve impuls geven.

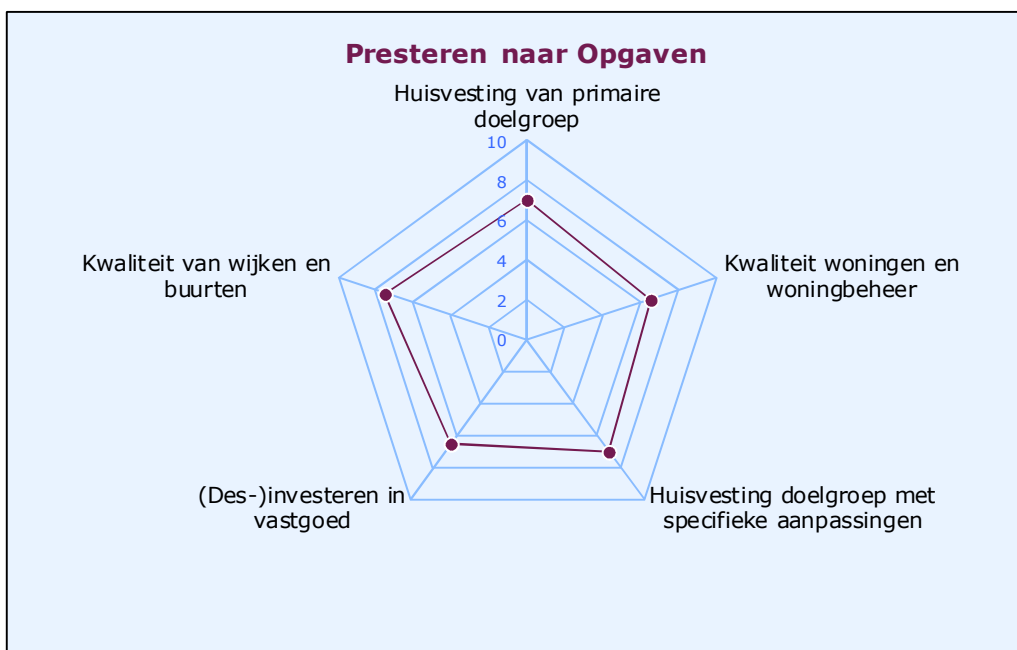
De impuls voor verbeteringen kan door de wijkbewoners zelf worden gegeven. De filosofie hierachter is dat zij vaak zelf het beste weten waar de wijk behoefte aan heeft. Er is hiervoor een website gelanceerd waarop wensen doorgegeven kunnen worden aan de aanjagers van de wijken. Bezoekers kunnen zo volgen wat er gedaan wordt.

Kwaliteit van het woningbezit

Met de gemeenten heeft WoonFriesland afspraken gemaakt met betrekking tot het leveren van een bijdrage aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (zie bijlage 5). Op het gebied van de kwaliteit van de woningen en energiebeheer wil WoonFriesland haar totale bezit op termijn op het 'basisuitrustingsniveau' brengen. Hieraan wordt op het gebied van energie het energielabel B gekoppeld.

⁴ Krimp en Groei: Demografische verandering in de provincie Fryslân', Provincie Friesland, 12 januari 2010.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Gemiddelde score	6,9

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,9. Dit totaalcijfer is gebaseerd op ruim voldoende beoordelingen voor de onderliggende prestatievelden.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Gedurende de visitatieperiode heeft WoonFriesland op passende wijze invulling gegeven aan de afspraken op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep. Tot de opgaven op dit gebied behoren onder meer de afspraken met betrekking tot de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. WoonFriesland zorgt in ruim voldoende mate voor passende woonruimte voor huishoudens met een laag inkomen. Van het bezit valt 29 procent in de huurklasse 'goedkoop' en bijna 65 procent van het bezit is geclassificeerd 'betaalbaar'⁵.

⁵ Analyse Corporatie in Perspectief 2012.

Er is bovendien sprake van een transparante toewijzing, waarbij meer dan 90 procent van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de doelgroep. Dit laatste sluit aan op de gemaakte prestatieafspraken met de gemeenten in het werkgebied waar WoonFriesland actief is en de huidige wetgeving. WoonFriesland wijst circa 94 procent van haar woningen toe aan de doelgroep met een inkomen tot 33.614 euro. In de ogen van de commissie voldoet WoonFriesland hiermee ruim voldoende aan de opgaven. Gelet op de samenstelling van de bevolking en de inkomensverdeling in het werkgebied is de doelgroep relatief groot. WoonFriesland doet dan ook wat van de corporatie in dit werkgebied verwacht mag worden.

Met betrekking tot de betaalbaarheid van de woningen voldoet WoonFriesland aan prestatieafspraken die op dit vlak met gemeenten gemaakt zijn. Hierin is vastgelegd dat 60 tot 80 procent van de voorraad betaalbaar dient te zijn (zie bijlage 5). De gemiddelde huurprijs bedraagt circa 67 procent van de maximaal redelijke huur⁶. In de periode waarop de visitatie betrekking heeft zijn de huurachterstanden licht gestegen. Vooralsnog liggen deze echter nog onder het landelijk gemiddelde en dat van de referentiegroep. Hiermee geeft WoonFriesland in ruim voldoende mate invulling aan opgaven die op het gebied van betaalbaarheid geformuleerd zijn.

De prestaties in het kader van de opgaven op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep beoordeelt de commissie met een 7,0. WoonFriesland geeft daarmee invulling aan de norm zoals is vastgesteld in de visitatiemethodiek.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

De opgaven op het vlak van woningkwaliteit richten zich vooral op het treffen van energiebesparende maatregelen waardoor de CO₂-uitstoot wordt verminderd en het op 'basisuitrustingsniveau' brengen van woningen. Gemeenten hechten belang aan het energiezuinig maken van het woningbezit en het kwalitatief verbeteren van de voorraad. De gemaakte prestatieafspraken met betrekking de kwaliteit van woningen en woningbeheer zijn voornamelijk kwalitatief van aard en gericht op lange termijn ontwikkelingen. Dit maakt het lastig om de daadwerkelijke prestaties te koppelen aan de geformuleerde opgave.

De commissie stelt vast dat WoonFriesland zich de afgelopen vier jaar heeft ingespannen om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren. Zoals blijkt uit de jaarverslagen heeft WoonFriesland over de periode 2009 – 2012 gemiddeld 733 woningen per jaar naar energielabel B gebracht. Het tempo van realisatie ligt naar mening van de commissie niet in lijn met de omvang van de opgave in het werkgebied. De commissie komt tot deze conclusie door de prestaties van WoonFriesland af te zetten tegen de omvang en leeftijd van haar bezit en de opgaven die er zijn in het werkgebied, zoals geformuleerd in onder andere prestatieovereenkomsten. De commissie beoordeelt de prestaties van WoonFriesland op dit prestatieveld als ruim voldoende, maar is van mening dat WoonFriesland zich sterker in kan spannen om invulling te geven aan de opgave die er op dit vlak ligt. De commissie beoordeelt de prestaties van WoonFriesland met een 6,5.

⁶ Referentiegroep: 68% (Corporatie in Perspectief 2012)

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Tot de belangrijkste opgaven op het prestatieveld huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen behoren het bouwen en levensloopbestendig maken van woningen, het reserveren van een gedeelte van vrijkomende woningen voor toewijzing aan de doelgroep en het bieden van onderdak aan kwetsbare groepen. Opgaven worden doorgaans op gemeentelijk niveau vastgelegd in prestatieovereenkomsten en in een enkel geval op complexniveau.

WoonFriesland reserveert circa zes procent van de woningen die vrijkomen voor toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Hieronder vallen onder andere cliënten van instellingen voor gehandicaptenzorg en ouderenzorg, cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang, psychische zorg en dergelijke, mensen die gedwongen moeten verhuizen vanwege een calamiteit of voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie en mensen met een urgente verhuisindicatie vanwege een ergonomische beperking. Hiermee geeft WoonFriesland invulling aan de opgave zoals deze met de gemeenten in het werkgebied zijn overeengekomen.

In de periode waarop de visitatie betrekking heeft, zijn er tevens een aantal nieuwbouwprojecten gerealiseerd voor bijzondere doelgroepen. Een goed voorbeeld hiervan zijn de negentien wooneenheden die in de Oranjewijk-Tulpenburg in Leeuwarden zijn gerealiseerd. Deze zijn bestemd voor cliënten van Stichting Tjallingahiem en Stichting Stumass. Deze stichtingen richten zich op het huisvesten van kinderen, jongeren en jong volwassenen met beperkingen in de sociale redzaamheid.

Een ander goed voorbeeld is de realisatie van de 'Veilige Veste' in Leeuwarden. Het gebouw herbergt een opvangfaciliteit (48 kamers) voor bedreigde (jonge) vrouwen. Daarnaast heeft de werkorganisatie van Fier Fryslân onderdak gevonden in de 'Veilige Veste' en zijn instructieruimten ingericht. De vernieuwende aanpak heeft geleid tot het winnen van de Award Duurzame Architectuur (zie bijlage 5).

In Wolvega zijn binnen het programma 'Gewoon Anders' nog eens twaalf woningen opgeleverd voor gehandicapten.

De commissie waardeert de inzet van WoonFriesland op het gebied van huisvesting voor doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen met een 7,0. Ondanks de economische en politieke ontwikkelingen tijdens de visitatieperiode heeft WoonFriesland in ruim voldoende mate invulling gegeven aan een groot gedeelte van de overeengekomen opgaven. Wel ziet de commissie een uitdaging voor WoonFriesland om in de toekomst invulling te blijven geven aan opgaven in het werkgebied. Dit mede in het licht van de uitdagingen die met betrekking tot huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen zich steeds prominenter zullen manifesteren, mede ten gevolge van de vergrijzing.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

In de prestatieafspraken met de verschillende gemeenten is een rode draad zichtbaar. Deze rode draad heeft voornamelijk betrekking op het investeren en desinvesteren in vastgoed. De gemeenten verwachten dat WoonFriesland haar verantwoordelijkheid neemt in de huisvesting van de primaire doelgroep en het in stand houden van het bezit in de verschillende kernen en dus ook blijft investeren in die kernen.

WoonFriesland is een brede corporatie met bezit in zowel steden als op het platteland. Kenmerkend hieraan is de uiteenlopende problematiek die zich in de verschillende delen van het werkgebied voordoen. De investeringsmogelijkheden van WoonFriesland zijn niet ongelimiteerd. WoonFriesland zal dan ook keuzes moeten maken op welke wijze zij haar middelen inzet. Verhoging van investering in stedelijk gebied leidt tot een verlaging van investering op het platteland.

WoonFriesland heeft vooral in de periode vóór 2012 behoorlijk gepresteerd op het gebied van het investeren in en desinvesteren van vastgoed. Naast de oplevering van nieuwbouwwoningen en de aankoop, verkoop en sloop van woningen, is er ook geïnvesteerd in de bouw van maatschappelijk en commercieel vastgoed (zie bijlage 5). Zo is in opdracht van de Gemeente Heerenveen een multifunctionele accommodatie van 1.400 m² gebouwd in Oudeschoot (MFA Skoatterhûs). Tegenover de nieuwe accommodatie heeft Plaatselijk Belang Oudeschoot een multifunctioneel speelveld gerealiseerd. Ook is WoonFriesland in 2012 gestart met het project Tellepark, waarbij 85 appartementen gerealiseerd gaan worden. Het project omvat de bouw van 18 appartementen voor cliënten van de J.P. van den Bent Stichting en 67 reguliere huurappartementen.

Gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft, bouwde WoonFriesland ruim 1.000 nieuwe huurwoningen, verkocht het ruim 400 woningen, werden er bijna 500 woningen gesloopt en werden er bijna 200 woningen aangekocht. De grootste prestaties op dit vlak zijn geleverd in 2009. Hierna is een daling in de productie zichtbaar.

Door sterk verslechterde marktomstandigheden zijn veel (nieuwbouw)projecten stopgezet in 2012 (zie bijlage 5). De commissie heeft geen duidelijk extern zichtbaar en beleidsmatig verankerd toetsingskader aangetroffen op basis waarvan de besluitvorming omtrent het al dan niet stopzetten van verschillende projecten heeft plaatsgevonden.

De commissie is van mening dat de corporatie met betrekking tot het investeren in en (des-)investeren in vastgoed in de periode vóór 2012 in ruim voldoende mate invulling heeft gegeven aan de opgaven in het werkgebied. Wel vraagt de commissie zich af hoe WoonFriesland nu en in de toekomst invulling gaat geven aan de opgaven in het werkgebied. De commissie beoordeelt de prestaties van WoonFriesland op dit vlak met een 6,5.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Gedurende de visitatieperiode lagen er opgaven om de veiligheid en leefbaarheid in wijken te bevorderen in zowel stedelijk als plattelandsgebied. Wat betreft de kwaliteit van wijken en buurten heeft WoonFriesland zich gecommitteerd aan het project 'Werken aan wijken' waarbij het samen met de woningcorporatie Elkien, de gemeente Leeuwarden en wijkbewoners is opgetrokken om zes wijken te verbeteren op zowel fysiek als sociaal gebied. Er wordt hierin gewerkt met het door WoonFriesland ontwikkelde stoplichtmodel. Hierbij worden gebieden onderscheiden waar het goed wonen is (groen), gebieden waar het woon- en leefklimaat minder wordt (oranje) en gebieden waar veel bewoners moeite hebben een goed bestaan op te bouwen.

Projecten om de kwaliteit van wijken en buurten te verbeteren, zijn vooral in de verstedelijkte gebieden gerealiseerd. Dit staat in contrast tot de plattelandsgebieden waar, ondanks dat ook daar opgaven aanwezig zijn, minder aandacht naar uitgegaan is. Wijken waarin (naast de zes eerder genoemde Leeuwardse wijken) prestaties op het gebied van leefbaarheid geleverd zijn, zijn Nijehaske (Heerenveen), Bilgaard, Mondriaanbuurt en Camminghaburen Noord (Leeuwarden), Noord Oost Noord en De Trisken Centrum en de Swetten Centrum (Smallingerland).

De commissie heeft waardering voor de prestaties van WoonFriesland op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten en is van oordeel dat WoonFriesland op dit vlak goed presteert. De commissie tekent hierbij aan dat de aandacht van WoonFriesland voornamelijk uitgaat naar de stedelijke gebieden, omdat hier de grootste opgave is. Het is echter belangrijk om de plattelandsgebieden niet over het hoofd te zien. De prestaties van WoonFriesland zijn hier wat minder zichtbaar. Hier zou WoonFriesland naar oordeel van de commissie zich nog wat meer in kunnen spannen. De prestaties die WoonFriesland heeft geleverd, laten echter zien dat de corporatie zich goed inzet om invulling te geven aan de gemaakte prestatieafspraken. De commissie waardeert de prestaties van WoonFriesland op dit prestatieveld met een 7,5.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van WoonFriesland

Tijdens de visitatie heeft de commissie met diverse belanghebbenden van WoonFriesland gesproken. Dit betrof vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties, gemeenten, collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Met al deze partijen heeft WoonFriesland op regelmatige basis contact. Het gaat hierbij deels om formele overlegbijeenkomsten, waarvan schriftelijke vastlegging plaatsvindt. Tijdens de visitatiegesprekken zijn de belanghebbenden gevraagd naar hun positie ten opzichte van de corporatie en hun beeld bij de prestaties van WoonFriesland nader toe te lichten.

Hieronder worden de belanghebbenden die een gesprekspartner vormden voor de visitatiecommissie kort geïntroduceerd. Een overzicht van de gesprekspartners is opgenomen in bijlage 1.

Huurdersorganisatie

De commissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland. De Bewonersraad Friesland vertegenwoordigt huurders in de gemeenten Drachten, Burgum, Wollega, Oosterwolde, Grou, Heerenveen, Koudum en Leeuwarden/Stiens. Periodiek is er overleg op bestuursniveau.

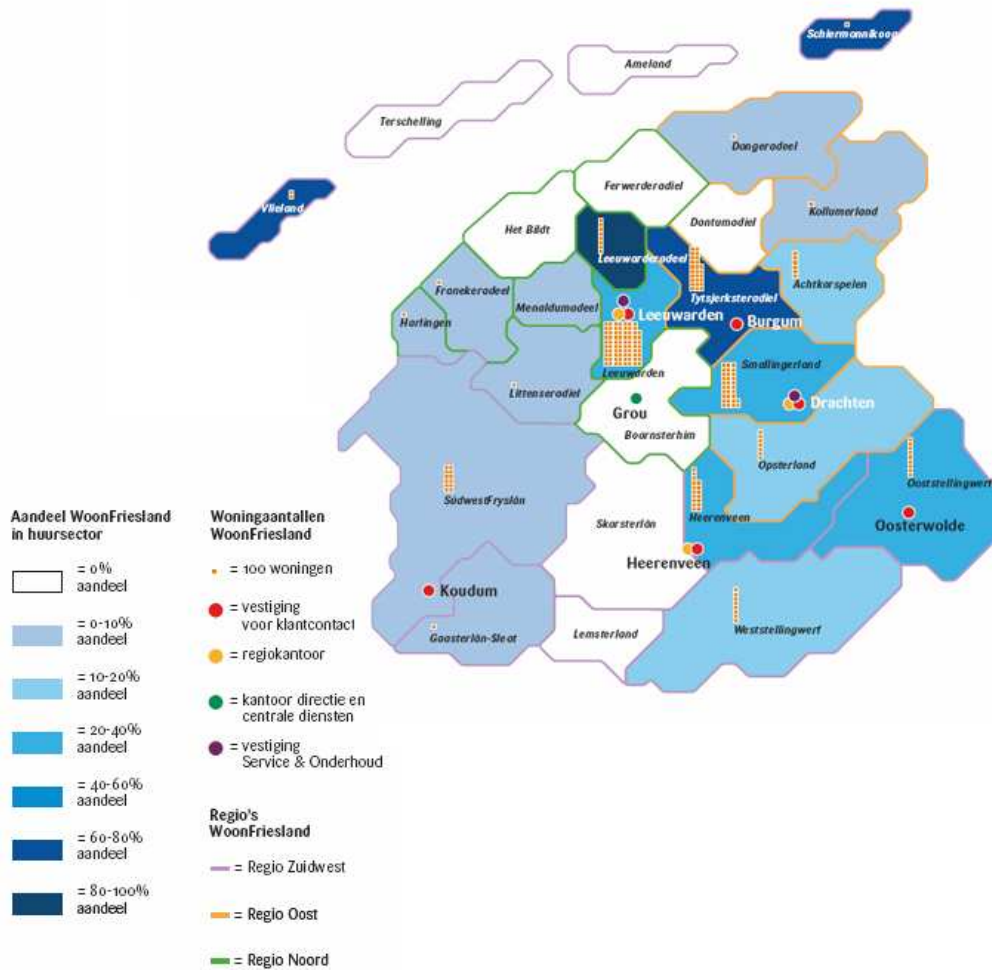
Er is waardering voor de medewerkers van WoonFriesland die, ondanks de diverse reorganisaties gedurende de visitatieperiode, hun best blijven doen voor de huurders. Naar het oordeel van de huurdersorganisatie beïnvloeden de reorganisaties de kwaliteit van de dienstverlening in beperkte mate. Er is waardering voor de prestaties op het gebied van maatschappelijk vastgoed. WoonFriesland investeert hierin meer dan andere partijen. Ten slotte is er waardering voor de risico's die WoonFriesland durft te nemen op het gebied van zorgvastgoed. Verbeterpunten zijn volgens de huurdersorganisatie aanwezig op het gebied van de kwaliteit van woningen. De kwaliteit is de laatste jaren geleidelijk afgenomen en de ambitie van WoonFriesland op dit terrein wordt als te laag ervaren door huurdersorganisatie Friesland.

Er is sprake van een conflict tussen De Bewonersraad Friesland en de RvC van WoonFriesland. Tussen beide partijen is een conflict ontstaan met betrekking tot de benoeming op huurdersvoordracht van twee leden van de RvC.

Gemeente(n)

WoonFriesland is actief in een flink aantal gemeenten. Het bezitsaandeel van WoonFriesland per gemeente verschilt, evenals de opgaven waar de corporatie mee te maken heeft in haar werkgebied.

In onderstaande afbeelding wordt weergegeven hoe het bezit over de provincie Friesland verdeeld is. In de gemeente Leeuwarderadeel heeft WoonFriesland 80 tot 100 procent van de woningen in de huurmarkt in eigendom. In de gemeenten Tytsjerksteradiel, Vlieland en Schiermonnikoog is dit 60 tot 80 procent. In Leeuwarden, Smallingerland, Heerenveen en Oosterwolde is het bezit van WoonFriesland 40 tot 60 procent. In Achtkarspelen, Opsterland en Weststellingwerf is dit 20 tot 40 procent en in de overige gemeenten is het bezit minder dan 20 procent.



Bron: website WoonFriesland

De commissie heeft niet alleen gesproken met vertegenwoordigers van de gemeenten waar WoonFriesland een relatief groot bezit heeft, maar ook met een aantal plattelandsgemeenten waarin het aandeel van het bezit van WoonFriesland lager is.

Het contact tussen gemeenten en WoonFriesland is overwegend goed te noemen. Een aantal gemeentes geven aan dat de communicatie rond het stopzetten van investeringen in sommige gevallen beter had gekund.

Zowel in de stedelijke gebieden als in de kleine kernen zien de vertegenwoordigers van de gemeenten een zware opgave voor WoonFriesland om de kwaliteit van het woningbezit op peil te brengen. Het tempo waarin dit gebeurt, is volgens een aantal gemeenten laag.

De gemeenten verwachten dat WoonFriesland een duidelijke visie formuleert op de veranderende demografische samenstelling in de provincie. Het antwoord op de toenemende vergrijzing, de krimp van de inwonersaantallen in de kleinere kernen en de volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de steden, zal WoonFriesland in samenwerking met andere corporaties en de gemeenten moeten gaan geven. Hierin verwachten de gemeenten een proactieve houding van de corporaties in het werkgebied, waaronder WoonFriesland. Gemeenten waar WoonFriesland beperkt bezit heeft, ervaren de corporatie als minder zichtbaar. Naar oordeel van deze gemeenten neemt WoonFriesland beperkt verantwoordelijkheid voor de opgaven die binnen de betreffende gemeentes actueel zijn.

Zorg- en Welzijnspartijen

Tijdens de visitatie heeft de commissie gesproken met een aantal vertegenwoordigers van zorg- en welzijnsinstellingen. WoonFriesland heeft met diverse partijen afspraken gemaakt en overeenkomsten, convenanten of contracten gesloten. De samenwerking per belanghebbende verschilt qua intensiteit.

In 2013 heeft WoonFriesland haar rol in de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen (goed wonen voor de doelgroep) vastgelegd in de 'Strategische koers zorgvastgoed 2013'. De hierin vastgelegde strategie is gebaseerd op analyses van het zorgvastgoed in eigendom, de zorgmarkt en demografische ontwikkelingen.

WoonFriesland inventariseert in overleg met zorgpartijen de mogelijkheden om betere huisvesting te realiseren. Waar WoonFriesland zich voorheen vooral richtte op nieuwbouw, wordt nu de voorkeur gegeven aan het 'omlabelen' van vastgoed. Hierbij wordt bestaand bezit aangepast om te kunnen voorzien in de bijzondere behoeften van specifieke doelgroepen.

Punten van aandacht zijn het scheiden van wonen en zorg en het terugbrengen van zorg in de wijken en de afgenomen investeringen in zorgvastgoed. Er ligt een uitdaging om, ondanks de concentratie van zorgverlening op de grotere kernen, toch voldoende zorgaanbod op het platteland te kunnen leveren. Hier zijn de zorginstellingen en WoonFriesland gezamenlijk verantwoordelijk voor volgens de gemeenten. Deze uitdaging wordt vergroot door de stopzetting van projecten door WoonFriesland in 2012. Ondanks dat zijn de zorgpartijen overwegend tevreden over de inspanningen van WoonFriesland op hun werkerrein.

Overige partijen

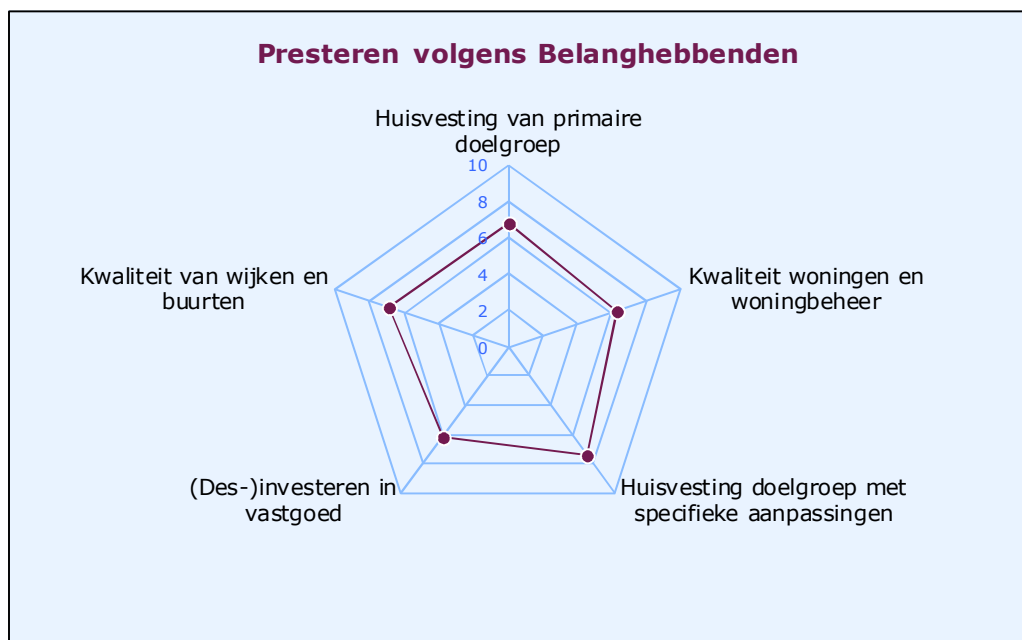
Naast voornoemde externe belanghebbenden, heeft de commissie ook met bestuurders van collega-corporaties gesproken. Collega-corporaties zijn van mening dat WoonFriesland de afgelopen periode goede prestaties heeft gerealiseerd. De mening is dat WoonFriesland dit als grootste corporatie in het werkgebied aan haar stand verplicht is. Er is over het algemeen waardering en respect voor de opgave die de corporatie op zich heeft genomen. Dit geldt met name voor de huisvesting van de primaire doelgroep en de huisvesting voor de doelgroep met specifieke aanpassingen. De ambities met betrekking tot zorg worden als vooruitstrevend ervaren. Waardering is er ook voor de open houding waarmee WoonFriesland haar collega-corporatie tegemoet treedt. Het open en eerlijk karakter van de communicatie bevordert, zeker de laatste tijd, de onderlinge samenwerking.

Een punt van zorg betreft de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Hier ligt een belangrijke opgave waaraan WoonFriesland, volgens de collega-corporaties, hogere prioriteit mag geven. De ambitie van WoonFriesland op dit punt past nog onvoldoende bij de opgave die er ligt.

Doordat een brede dienstverlening in een groot werkgebied wordt neergezet, loopt WoonFriesland volgens de collega-corporaties het risico op teveel borden tegelijk te spelen. Het is volgens hen van belang dat WoonFriesland een duidelijke toekomstvisie formuleert waarin een duidelijke focus op een aantal gebieden wordt geformuleerd.

In relatie tot het dispuut dat ontstaan is tussen De Bewonersraad Friesland en de RvC van WoonFriesland zijn de collega-corporaties van mening dat een dergelijk dispuut niet in het belang is van de corporatiesector in het algemeen en de volkshuisvesting in Friesland in het bijzonder.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,3
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,4
(Des-)investeren in vastgoed	6,2
Kwaliteit van wijken en buurten	6,9
Gemiddelde score	6,7

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort WoonFriesland een 6,7 op het prestatieveld Presteren volgens Belanghebbenden. Het oordeel op het Presteren volgens Belanghebbenden valt iets lager uit dan het oordeel op Presteren naar Ambities en het oordeel op Presteren naar Opgaven. De reden hiervoor is gelegen in de belevingscomponent, die stevig doorweegt in de oordelen van belanghebbenden. Naar het oordeel van de verschillende belanghebbenden heeft WoonFriesland voldoende gepresteerd in de periode waarop de visitatie betrekking heeft. De geleverde prestaties worden gewaardeerd door belanghebbenden. Verwachtingen ten aanzien van het toekomstig beleid en de communicatie daaromtrent leiden echter tot een verlaging van het oordeel. Dit komt voort uit het feit dat de belanghebbenden vrezen dat WoonFriesland in de toekomst minder zal investeren.

Er zijn tevens verschillen in de oordelen waar te nemen. Vertegenwoordigers van De Bewonersraad Friesland geven de laagste scores, terwijl de collega-corporaties de meeste waardering hebben voor de prestaties van WoonFriesland binnen haar werkgebied.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,8.

Belanghebbenden zijn over het algemeen van mening dat WoonFriesland op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep (ruim) voldoende presteert. De primaire doelgroep wordt passend gehuisvest; zo'n 94 procent wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland oordeelt met een kleine 6 het minst positief over de prestaties op dit gebied. Belangrijke reden die wordt aangedragen zijn de relatief hoge huren van WoonFriesland. Dit is volgens de huurdersvertegenwoordigers een gevolg van het streven naar de maximalisatie van huuropbrengsten in plaats van het centraal stellen van de bewoner en de huisvesting daarvan. Collega-corporaties en de gemeenten oordelen dat WoonFriesland op dit prestatieveld goed presteert. Dit oordeel wordt in belangrijke mate gebaseerd op het hoge percentage woningen dat gedurende de afgelopen periode toegewezen is aan de primaire doelgroep.

Aandachtspunt vormt de kernenprofilering binnen de provincie Friesland. De gemeenten zijn benieuwd wat dit in de toekomst gaat betekenen voor met name de kleinere kernen, welke effecten de krimp hier gaat hebben en welke rol van betekenis WoonFriesland en andere corporaties hierin kunnen en willen spelen. Gezien het feit dat WoonFriesland de grootste corporatie binnen het werkgebied is, wordt door de gemeenten van WoonFriesland een proactieve voortrekkersrol en solide langetermijnvisie verwacht.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,3.

Belanghebbenden zijn uiteenlopende meningen toegedaan ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer. De beoordelingen van belanghebbenden variëren van voldoende tot goed.

Er is een onderscheid waarneembaar in de scores die door de grote en de kleine gemeenten toegekend worden. De kleinere gemeenten geven gemiddeld een lagere score dan de grotere gemeenten.

De huurders en collega-corporaties waarderen de kwaliteit van de woningen en woningbeheer met een voldoende. De zorginstellingen geven aan dat zij te weinig zicht op het prestatieveld hebben om tot een afgewogen oordeel te kunnen komen.

De diverse belanghebbenden zijn het er in grote lijnen over eens dat de ambitie van WoonFriesland op dit prestatieveld te laag is om haar bezit binnen een redelijke termijn op een gewenst niveau te brengen. Gezien het feit dat het woningbezit van WoonFriesland relatief oud is, is er meer inspanning op dit gebied gewenst. Met name in de gemeente Leeuwarden staat relatief veel oud bezit. Hier ligt een grote opgave met het op niveau brengen van dit bezit richting de toekomst. Ook omdat de huurprijzen, in verhouding tot de kwaliteit van de woningen, als relatief hoog ervaren worden door de belanghebbenden, wordt meer van WoonFriesland verwacht dan op dit moment gebeurt.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,4.

Alle belanghebbenden waarderen de prestaties van WoonFriesland op dit prestatiegebied als ruim voldoende tot goed. De laagste score wordt toegekend door de plattelandsgemeenten. De hoogste scores worden gegeven door de verstedelijkte gemeenten en de collega-corporaties. De zorgpartijen beoordelen de prestaties van WoonFriesland op dit vlak als ruim voldoende.

De plattelandsgemeenten uiten over het algemeen hun zorgen over de beperkte investeringen die gedaan worden in hun gemeenten. Ondanks de toenemende vergrijzing zijn er een aantal projecten geschrapt. Door de scheiding van wonen en zorg zullen vooral ouderen op enig moment opnieuw gehuisvest moeten worden. Door een toename van concentratie van zorg in de stedelijke gebieden wordt ervoor gevreesd dat de vraag naar zorgvastgoed steeds minder goed aansluit op het aanbod. Onder ouderen lijkt de bereidheid te verhuizen naar andere gemeenten waar passende zorgwoningen worden aangeboden wel aanwezig, zij het in beperkte mate.

De plattelandsgemeenten missen een duidelijke visie van WoonFriesland op dit vlak. Hoewel deze gemeenten begrip kunnen opbrengen voor de door WoonFriesland getroffen maatregelen als gevolg van de veranderde economische en politieke situatie, zijn zij wel van mening dat WoonFriesland een heldere visie en doelstellingen moet formuleren met betrekking tot de invulling van de vraag naar zorgvastgoed in de plattelandsgemeenten.

De zorgpartijen zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van WoonFriesland op zorggebied. Vooral waar het gaat over het beheer en onderhoud van de objecten is er geen reden tot klagen. Ook is er begrip voor het schrappen van diverse aan zorg gerelateerde projecten. Ondanks dat dit niet voordelig heeft uitgepakt voor de zorgpartijen, zien zij in dat de opties voor WoonFriesland beperkt waren. Voor 2012 heeft WoonFriesland echter ook voldoende inspanningen geleverd om de capaciteit op het gebied van het zorgvastgoed te verbeteren.

Een van de geopperde verbeterpunten is dat WoonFriesland de zorgpartijen in een eerder stadium bij de besluitvorming inzake zorgvastgoed betreft. De partijen waarderen het als zij, in tegenstelling tot de huidige gang van zaken, betrokken worden bij het opstellen van visiestukken zoals het strategisch zorgplan. Dat leidt tot een betere aansluiting van de plannen op de wensen van de zorginstellingen. Frequenter overleg tussen de corporatie en de zorgpartijen zou hiervoor kunnen zorgen.

De collega-corporaties ten slotte, beoordelen de prestaties op dit vlak als goed. Zij zijn positief over de vooruitstrevende visie van WoonFriesland en de getoonde durf; ondanks de aanwezige risico's. Ook het gegeven dat WoonFriesland een werknemer in dienst heeft die zich volledig met dit onderwerp bezighoudt, is niet onopgemerkt gebleven bij belanghebbenden.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,2.

Vanwege het beperkte zicht op de prestaties van WoonFriesland op het prestatieveld (Des-)investeren in vastgoed is dit onderdeel niet beoordeeld door de zorgpartijen, collega-corporaties en de gemeenten Vlieland en Tytsjerksteradiel.

Het (des-)investeren in vastgoed wordt door belanghebbenden het minst positief op dit prestatieveld beoordeeld. De opbouw van de gemiddeld voldoende beoordeling is uiteenlopend van onvoldoende tot goed. Er is sprake van een onvoldoende beoordeling door de gemeenten Leeuwarden en Leeuwarderadeel, een (krappe) voldoende beoordeling door de plattelandsgemeenten en de huurders, ruim voldoende beoordelingen door de gemeenten Súdwest-Fryslân en Ooststellingwerf en goede beoordelingen door de gemeenten Smallingerland en Heerenveen.

De diversiteit in oordelen wordt ingegeven door de diversiteit in het werkgebied, de onzekerheid over toekomstige investeringen en vooral de communicatie omtrent plannen.

Een oorzaak voor de beoordeling is te vinden in de ogenschijnlijke belangentegenstellingen tussen de gemeenten en WoonFriesland. In steden is er behoefte aan sloop en vervangende nieuwbouw, renovatie en energiezuinige woningen. Naar mening van de belanghebbenden voert WoonFriesland veel projecten te traag of niet uit. Dit mede in relatie tot het feit dat WoonFriesland ervoor heeft gekozen in 2012 een flink aantal projecten stop te zetten.

De kwaliteit en ouderdom van het bezit van WoonFriesland bevindt zich volgens de huurdersvertegenwoordigers inmiddels onder het landelijk gemiddelde en de achterstanden worden niet of te beperkt ingelopen. Hoewel er begrip is voor de situatie van WoonFriesland, wordt de kloof tussen de opgave en de prestaties volgens belanghebbenden steeds groter.

Prestatieafspraken, zoals het realiseren van nieuwbouwprojecten, zijn volgens belanghebbenden niet in alle gevallen nagekomen terwijl er wel een gerede verwachting was geschept.

Enkele belanghebbenden stellen dat de aandacht van WoonFriesland afgeleid is van de kerntaken als gevolg van diverse reorganisaties en een actieve lobby tegen de verhuurdersheffing.

De plattelandsgemeenten ervaren een terugtrekkende beweging van WoonFriesland richting de steden. Op de onderwerpen onderhoud, herstructurering en duurzaamheid zijn de behoeften van deze kernen groter dan de prestaties die WoonFriesland op dit vlak levert. De houding die WoonFriesland aanneemt, wordt door de gemeenten als zakelijk ervaren. De bereidwilligheid om mee te denken met voorstellen door de gemeenten lijkt volgens hen af te nemen. Volgens de belanghebbenden is dit mogelijk het gevolg van het generieke corporatiebeleid dat te weinig aangepast is op de wensen van de plattelandsgemeenten.

Op het gebied van nieuwbouw en herstructurering zijn de investeringen volgens een aantal gemeenten - te - beperkt. De Bewonersraad Friesland deelt de mening van de plattelandsgemeenten dat de opgaven op het gebied van investeren en desinvesteren over het algemeen te langzaam in gang gezet worden.

De partijen die positief oordelen over de prestaties van WoonFriesland op dit prestatieveld zijn Smallingerland, Súdwest-Fryslân, Ooststellingwerf en Heerenveen. Deze gemeenten zijn over het algemeen ook tevreden over de kwaliteit van de woningvoorraad. Hoewel het aantal projecten dat momenteel voor uitvoering gepland staan minder is dan een aantal jaren geleden, is er in de periode vóór 2012 veel gepresteerd door WoonFriesland op dit gebied. Een aantal wethouders is van mening, dat het ook aan de gemeenten is om de corporatie scherp te houden op het gebied van (des-)investeren. Een belangrijk punt van aandacht ligt op het verwachtingsmanagement. Dit had volgens de diverse belanghebbenden beter gekund op het moment dat in 2012 veel projecten geschrapt werden.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,9.

De scores van de gemeenten lopen uiteen van een (kleine) ruim voldoende tot goed. De Bewonersraad Friesland beoordeelt de prestaties niet als ruim voldoende en de collega-corporaties komen tot het oordeel voldoende.

WoonFriesland heeft hoge ambities en opgaven op dit gebied. Dit wordt gezien door de belanghebbenden. Er is een waarneembaar verschil in de waardering die hiervoor komt vanuit de plattelandsgemeenten en de stedelijke gebieden. Vooral in de stedelijke gebieden worden de inspanningen op het gebied van het verbeteren van de kwaliteit van wijken en buurten gewaardeerd. Dit is in wat mindere mate het geval bij de plattelandsgemeenten.

De plattelandsgemeenten merken de gevolgen van het beleid van WoonFriesland om zich uit de kleine kernen terug te trekken. In sommige kleine kernen is er zelfs sprake van dat het bezit van WoonFriesland, onder andere als gevolg van achterstallig onderhoud aan het bezit, een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van de wijk. Dit baart ook De Bewonersraad Friesland zorgen. Zij geeft verder aan dat WoonFriesland het risico loopt dat opgeknapte wijken weer opnieuw in verval raken.

De collega-corporaties en wethouders uit de stedelijke gebieden oordelen positiever over de prestaties van WoonFriesland op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten. Vooral de stoplichtmethode die gehanteerd wordt bij het bepalen welke wijken voorrang krijgen bij het aanpakken, wordt positief beoordeeld.

De collega-corporaties en wethouders uit de stedelijke gebieden zijn ook van mening dat in gebieden waar WoonFriesland veel bezit heeft, zij de voortrekkersrol moet nemen. WoonFriesland heeft als grootste in de regio namelijk ook het meeste effect.

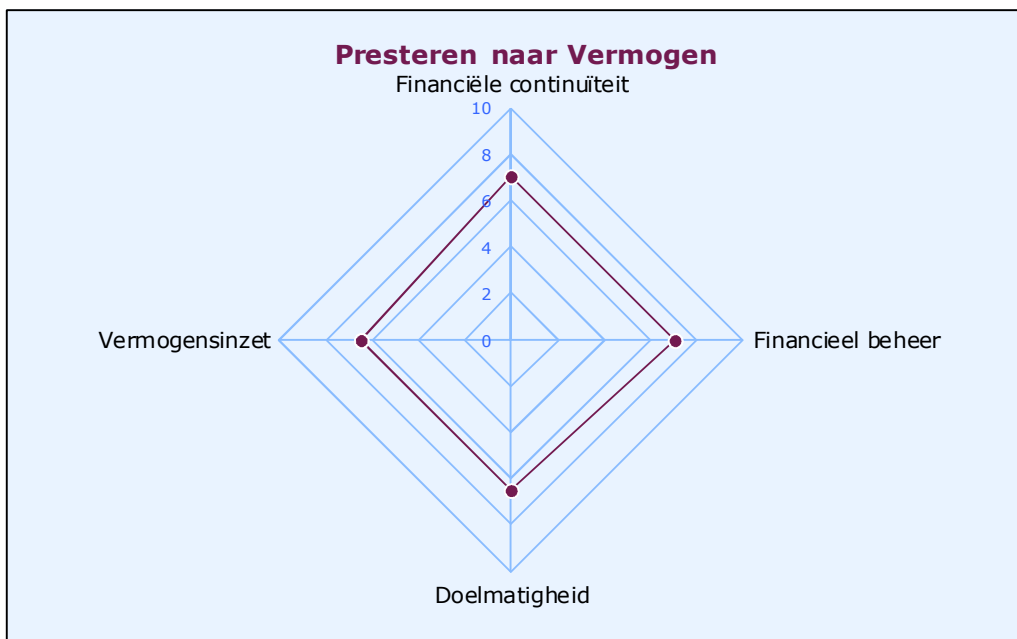
Ook de zes wijkenaanpak (ISV-wijken⁷) en het project 'Werken aan wijken' worden positief beoordeeld. Ook het sociale aspect van de aanpak, zoals de stimulering van buurtinitiatieven en het terugdringen van overlast, worden gezien en gewaardeerd door de collega-corporaties.

⁷ ISV-wijken betreffen de zes Leeuwarder wijken Nijlân, Vlietzone, Schepenbuurt, Tjerk Hiddes/Cambuursterhoek, Oldegalileën/Bloemenbuurt en Valeriuskwartier

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		7,0	20%
- Vermogenspositie	7,0		
- Liquiditeit	7,0		
- Integrale kasstroomsturing	7,0		
Financieel beheer		7,0	20%
- Planning en controlcyclus	7,0		
- Treasurymanagement	7,0		
Doelmatigheid		6,5	20%
Vermogensinzet		6,5	40%
- Visie	6,5		
- Mogelijkheden	6,5		
- Maximalisatie	6,5		
Gemiddelde score		6,7	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie geborgd heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

De commissie beoordeelt daarbij of de corporatie voldoende vermogenspositie heeft, voldoende middelen heeft en stuurt op alle kasstromen. De commissie beoordeelt deze drie onderdelen als ruim voldoende.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

Voor de beoordeling of een corporatie in staat is om haar maatschappelijke functie van woningcorporatie op langere termijn te continueren, wordt gebruik gemaakt van de meest recente oordeelsbrief van de Minister met daarin het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Daarnaast mag verwacht worden dat een corporatie haar vermogen berekent op basis van bedrijfswaarde en daarvoor ook doelstellingen formuleert. De commissie heeft geconstateerd dat WoonFriesland op de ijkpunten voldoet en beoordeelt de vermogenspositie daarmee als ruim voldoende.

WoonFriesland heeft in de laatste jaren waarop de visitatie betrekking heeft een A(1) oordeel ontvangen van het CFV. Dit houdt in dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de vermogenspositie van de corporatie.

WoonFriesland is volgens het oordeel van het CFV gedurende de afgelopen periode voldoende solvabel gebleken. Bij het solvabiliteitsoordeel wordt vastgesteld of de corporatie op basis van voortzetting van het beheer op balansdatum haar verplichtingen kan nakomen. Het solvabiliteitsoordeel is gebaseerd op twee bouwstenen: het volkshuisvestelijk vermogen op balansdatum en het vermogen dat op balansdatum beschikbaar moet zijn om de risico's te kunnen opvangen.

Uit de jaarverslagen blijkt dat WoonFriesland haar sociaal vastgoed in exploitatie waardeert tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Hierin zijn door WoonFriesland naast sectorparameters ook bedrijfsparameters opgenomen die voortvloeien uit het beleid van de corporatie. Denk daarbij aan het huur-, exploitatie- en onderhoudsbeleid. De commissie constateert dat WoonFriesland op dit vlak conform de norm presteert.

Middelen (liquiditeit)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

De commissie beoordeelt de kredietwaardigheid van WoonFriesland op basis van het normenkader als ruim voldoende. De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna WSW) en heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. Gedurende de afgelopen periode heeft het WSW telkens faciliteringsvolume vrijgegeven, waardoor het voor WoonFriesland mogelijk was aanvullende geborgde leningen aan te trekken om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Dit blijkt uit het 'Overzicht faciliteringsvolume' dat jaarlijks door het WSW aan corporaties wordt verstrekt.

Kasstromen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

De commissie heeft zich gebaseerd op de ijkpunten waar de corporatie aan moet voldoen volgens het visitatieprotocol. WoonFriesland voldoet aan alle gestelde ijkpunten en wordt daarom met een ruime voldoende beoordeeld. Er is sprake van integrale kasstroomsturing, waarbij de corporatie de effecten van verschillende scenario's inzichtelijk heeft. Deze zijn bedrijfsmatig en beleidsmatig onderbouwd. In de managementrapportages van WoonFriesland besteedt de corporatie nadrukkelijk aandacht aan het effect van de lopende zaken op de financiële positie van de corporatie. Zo vergelijkt de corporatie bijvoorbeeld de kostenrealisatie met de begroting en wordt er een forecast gemaakt naar het einde van het jaar. Op deze manier is WoonFriesland in staat tijdig bij te sturen indien noodzakelijk.

De rentedekkingsgraad blijft gedurende de gehele visitatieperiode op of boven 1,3. De minimale eis ligt op 1,2, maar gezien de toekomstige risico's wordt door accountants steeds vaker minimaal 1,3 als safe bestempeld. De rentedekkingsgraad bevindt zich bij WoonFriesland dus boven de norm. Dit blijkt uit de rapportage Corporatie in Perspectief 2012 van het CFV.

De 'loan to value' (langlopende schulden/WOZ waarde), is gedurende de afgelopen periode 0,3 geweest, waar deze maximaal 0,5 mag zijn. In kwartaalrapportages besteedt WoonFriesland specifiek aandacht aan kasstroomsturing. Op kwartaalbasis (vanaf 2012 tertiaalbasis) worden de belangrijkste ontwikkelingen met betrekking tot de kasstromen in beeld gebracht en wordt toegelicht welke keuzes er op dit vlak gemaakt zijn. WoonFriesland voldoet aan de 'loan to value' norm zoals deze vastgesteld is in de visitatiemethodiek.

Op basis van bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat WoonFriesland op een integrale wijze invulling geeft aan het begrip kasstroomsturing. Kasstroomsturing is duidelijk onderdeel van de beleidscyclus van de corporatie. Hierdoor is de corporatie in staat in ruim voldoende mate sturing te geven aan haar liquiditeitspositie.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt. De commissie is van mening dat WoonFriesland haar financiële planning en controlecyclus en treasury naar professionele maatstaven op orde heeft. Beide onderdelen worden door de commissie als ruim voldoende beoordeeld.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

WoonFriesland heeft haar planning en controlecyclus op orde. Gezien de omvang en verantwoordelijkheden van de corporatie is dit een minimale eis. Gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft, heeft WoonFriesland zichtbare vooruitgang geboekt. Momenteel heeft WoonFriesland een beter inzicht in haar financiële positie bij verschillende scenario's dan in het verleden.

Op basis van de ontvangen stukken en de gesprekken met het bestuur en MT concludeert de commissie dat de beleidscyclus (plan-do-check-act) actief en adequaat wordt toegepast. WoonFriesland beschikt over (strategische) beleidsdocumenten op gebieden waarop de corporatie volgens haar strategie belangrijke ambities heeft.

Zo stelt WoonFriesland meerjarenbegrotingen op en zijn er separate beleidsdocumenten opgesteld aangaande de leefbaarheid van wijken, de kwaliteit en prijs van de woningvoorraad en het zorgvastgoed. In een portefeuilleplan besteedt WoonFriesland aandacht aan de strategische en financiële gevolgen van zaken als demografische ontwikkelingen en woningbehoeften, de ontwikkeling van de huurmarkt, de concurrentiepositie en de strategische opgave van WoonFriesland.

Uit projectrapportages blijkt dat de status van projecten op projectniveau wordt gemonitord en indien noodzakelijk bijgestuurd wordt. De projectrapportages worden per kwartaal opgesteld. In concernrapportages wordt aandacht besteed aan de monitoring van de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) die WoonFriesland opgesteld heeft aan de hand van haar strategische doelstellingen. Dit gebeurt aan de hand van de Balanced Score Card (BSC). Per KPI wordt de realisatie aan de vooraf bepaalde norm getoetst, wordt hieraan een score toegekend en de trend waarin een KPI zich ontwikkelt. Waar nodig worden maatregelen genomen om de (ongewenste) trend om te buigen.

Treasury

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

Naar het oordeel van de commissie, heeft de WoonFriesland haar treasury naar professionele maatstaven op orde. Dit blijkt tevens uit de Management Letter van de accountant. WoonFriesland heeft een treasurystatuut, dat is goedgekeurd door de RvC. In het treasurystatuut zijn uitgangspunten, richtlijnen en ook limieten opgenomen. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat het bestuur is gemachtigd tot het aangaan van financiering of rente-instrumenten zoals deze in het treasuryjaarplan zijn beschreven. Het treasuryjaarplan voor 2012 is vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

In de viermaandsrapportage van WoonFriesland wordt de kasstroomontwikkeling gevolgd. De informatie die hiervoor gebruikt wordt, is mede ontleend aan de treasuryrapportage. De treasurycommissie bespreekt deze treasuryrapportages in haar driemaandelijke vergaderingen. In deze rapportages wordt onder andere een vergelijking gemaakt tussen de (liquiditeits)begroting en de huidige stand van zaken. Hierin wordt concreet gekeken naar de liquiditeitsbehoefte en de wijze waarop deze kan worden ingevuld.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.419	€ 1.317	€ 1.393
Toename netto bedrijfslasten	-5,5%	4,9%	4,0%
Aantal vhe per fte	74	88	88
Personeelskosten per fte	€ 67.631	€ 66.322	€ 64.267

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2012*

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of de corporatie een visie heeft op en criteria heeft voor de doelmatigheid (efficiency) van de organisatie. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de netto bedrijfslasten in 2012 hoger waren dan het landelijk gemiddelde en dat van de referentiegroep. Ten opzichte van de periode 2008-2011 is er sprake van een afname met 5,5 procent. In de periode voor 2012 was het verschil met de referentiegroep en het landelijk gemiddelde groter. In 2009 bedroegen de netto bedrijfslasten per VHE 1.629 euro, waar dit bij de referentiegroep op 1.221 euro lag en het landelijk gemiddelde op 1.293 euro.

Ook voor de personeelskosten per FTE geldt dat deze vanaf 2010 hoger liggen dan het landelijk gemiddelde. Opmerkelijk hierbij is dat de personeelskosten per FTE in 2009 nog vergelijkbaar waren met het landelijk gemiddelde en zelfs lager dan dat van de referentiegroep. Hierbij dient te worden aangetekend dat het aantal verhuureenheden per FTE ruim onder het landelijk gemiddelde en dat van de referentiegroep ligt.

Vanaf 2009 heeft WoonFriesland drie reorganisaties doorgevoerd, om tot kostenbesparingen te komen. De derde reorganisatie is op het moment dat deze rapportage het licht ziet, afgerond.

De commissie ziet dat WoonFriesland inspanningen geleverd heeft ten aanzien van het realiseren van kostenbesparingen in de afgelopen periode. Desondanks constateert de commissie dat de netto bedrijfslasten per VHE, gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft, hoger waren dan het landelijk gemiddelde en de referentiegroep. Hiermee geeft WoonFriesland geen invulling aan de norm zoals deze in het visitatieprotocol is opgenomen.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Binnen het prestatieveld 'vermogensinzet' beoordeelt de commissie of WoonFriesland haar vermogen maximaal inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Ook beoordeelt de commissie of de corporatie kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen heeft.

Visie op vermogensinzet

Middels begrotingen, ondernemingsplannen en bedrijfsplannen heeft WoonFriesland haar visie met betrekking tot de inzet van middelen inzichtelijk gemaakt. Er blijkt uit de stukken een beredeneerde inzet en een bijbehorende afweging van keuzes en scenario's.

Zo heeft WoonFriesland haar vermogen de afgelopen periode bijvoorbeeld ingezet voor het verbeteren van de kwaliteit van haar bezit en in wijken en buurten. Tijdens de visitatie is het de commissie echter niet duidelijk geworden hoe WoonFriesland haar middelen inzet teneinde het maatschappelijk rendement te maximaliseren. De commissie constateert in de van WoonFriesland ontvangen documenten dat de corporatie zich bij haar afwegingen de laatste jaren vooral heeft laten leiden door haar eigen financiële positie en in mindere mate door te realiseren maatschappelijk rendement. Naar oordeel van de commissie had maatschappelijk rendement een nadrukkelijker rol kunnen spelen bij het maken van keuzes met betrekking tot vermogensinzet.

Mogelijkheden verruiming vermogen

Uit de stukken die inzake de visitatie zijn ontvangen is niet terug te herleiden in welke mate WoonFriesland zich heeft ingespannen haar vermogen te verruimen.

WoonFriesland heeft op dit vlak wel activiteiten ondernomen, deze zijn echter niet voortgekomen uit een beredeneerde visie op vermogensmaximalisatie.

Een goed voorbeeld hiervan is de constatering dat de omvang van de uitvoeringsorganisatie van WoonFriesland niet passend was bij de omvang van de corporatie. Dit kwam onder ander naar voren uit de rapportages van het CFV. Uit de CIP-rapportages⁸ tussen 2009 en 2012 blijkt dat het niveau van de netto bedrijfslasten relatief hoog was ten opzichte van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Op basis van dit gegeven zijn er vanaf 2009 verschillende reorganisaties doorgevoerd. Als gevolg hiervan is een dalende lijn in uitvoeringskosten van de organisatie zichtbaar waarmee er meer vermogen beschikbaar komt voor aanwending van haar maatschappelijke taken.

Door het invoeren van de verhuurdersheffing en eisen met betrekking tot toewijzing aan de doelgroep zijn de mogelijkheden tot verruiming van de vermogenspositie van de corporatie de afgelopen periode verder beperkt.

Naar oordeel van de commissie is er geen beredeneerde doelstelling met betrekking tot de wijze waarop WoonFriesland haar vermogen kan vergroten. De commissie ziet dat WoonFriesland wel initiatieven neemt op dit vlak, maar mist het verbindend karakter op beleidsniveau

Maximalisatie inzet vermogen

De commissie constateert dat WoonFriesland geen beredeneerde plannen heeft voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestatie. De corporatie kiest er momenteel voor om pas op te plaats te maken en heeft diverse investeringen stop gezet. De keuzes die hierbij gemaakt zijn, zijn voornamelijk gebaseerd op interne financiële motieven.

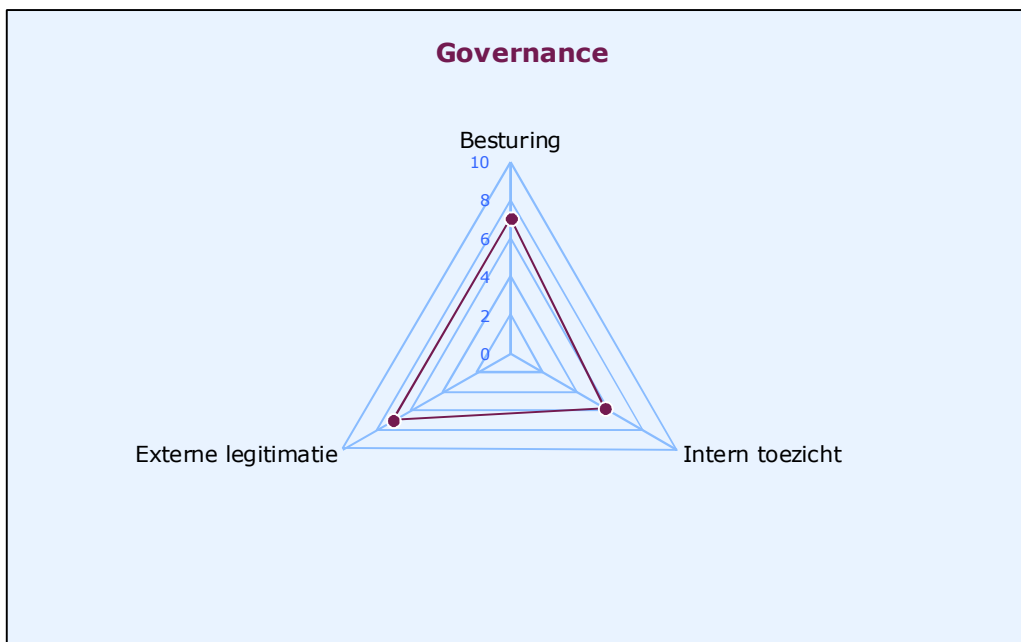
Op één beleidsonderwerp weet WoonFriesland wel haar visie en inzet van (financieel en organisatorisch) vermogen te expliciteren. Dat is op het terrein van werken aan wijken en buurten. Aan de hand van het stoplichtmodel stelt WoonFriesland vermogen beschikbaar dat het maatschappelijk doel dient. Er wordt hierbij actief de samenwerking gezocht met partners zoals gemeenten en andere corporaties in het werkgebied, om zo te komen tot een zo effectief mogelijke inzet van de beschikbare financiële middelen.

⁸ CFV, *Corporatie in Perspectief Analyse 2009, 2010, 2011 en 2012*.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		7,0
- Plan	7,0	
- Check	7,0	
- Act	7,0	
Intern toezicht		5,7
- Functioneren RvC	6,0	
- Toetsingskader	6,0	
- Toepassing Governancecode	5,0	
Externe legitimatie		7,0
Gemiddelde score		6,6

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hierbij om 'plan', 'check' en 'act'. 'Do' is beoordeeld in de eerdere hoofdstukken Presteren naar Ambitie, Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden.

De commissie constateert dat WoonFriesland ruim voldoende aandacht besteedt aan de inrichting van haar besturingscyclus en daar goede opvolging aan geeft.

Leidraad in de visitatieperiode was de Koers WoonFriesland 2009-2013. Op basis van Koers WoonFriesland 2009-2013 beschikt de corporatie over een bedrijfsstrategie waarin de uitgangspunten voor haar beleid zijn vastgelegd. De prestatieafspraken die met de gemeenten en andere belanghebbenden zijn gemaakt, zijn op hoofdlijnen herleidbaar naar de ambities. In 2012 heeft WoonFriesland gewerkt aan een nieuw koersdocument voor de periode 2013-2017. Dit document is echter nog niet definitief vastgesteld gezien de vele veranderingen die zich in de sector voordoen.

De in de bedrijfsstrategie geformuleerde doelstellingen zijn concreet. Jaarlijks geeft WoonFriesland invulling aan de strategie in het ondernemingsplan, waarbij zij een aantal dimensies benoemt zoals 'Klant en marketing', 'Staat en samenleving', 'Mensen en middelen' en 'Productie en proces'. De inhoud en samenstelling van het ondernemingsplan is gedurende de visitatieperiode in ontwikkeling geweest, hetgeen erop duidt dat WoonFriesland het stuk jaarlijks aanpast aan de actualiteit. In de periodieke rapportages en de jaarrekening volgt de verantwoording van de gerealiseerde doelstellingen.

Een kanttekening die de commissie hierbij maakt is dat monitoring op het gebied van de gemaakte prestatieafspraken (oftewel 'check'), nadrukkelijker vastgelegd zou kunnen worden. Uit de stukken blijkt niet altijd even duidelijk in welke mate de realisatie van gemaakte prestatieafspraken wordt gemonitord en op welke wijze wordt bijgestuurd indien noodzakelijk. Uit de gesprekken met belanghebbenden komt echter naar voren dat er zich in de praktijk weinig grote problemen voordoen en dat bij afwijkingen van de afspraken over het algemeen goed gecommuniceerd wordt.

Op het moment dat ambities niet meer passen binnen de beleidskaders van WoonFriesland of de doelstellingen niet gerealiseerd worden, is WoonFriesland in staat om haar ambities bij te sturen. Een voorbeeld is de beleidsomslag die WoonFriesland in 2012 heeft gemaakt aangaande de uitvoering van projecten. Hoewel de commissie al eerder wees op de soms wat beperkte vastlegging van de visie achter de keuzes, was er duidelijk sprake van bijsturen op de ontwikkelingen. Ook het uitvoeren van een aantal reorganisaties gedurende de visitatieperiode geeft aan dat WoonFriesland bijstuurt op basis van veranderende omstandigheden.

Er zijn veel beleidsdocumenten aanwezig binnen WoonFriesland die zelfstandig leesbaar en relevant zijn. Een goed voorbeeld hiervan is het Beleidskader Wonen en Zorg. De commissie mist een heldere samenhang tussen de verschillende documenten. Het inzicht in de beleidsstructuur zou verbeterd kunnen worden door vastlegging van de samenhang tussen de documenten.

Naar het oordeel van de commissie voldoet WoonFriesland aan de ijkpunten in het visitatieprotocol. De prestaties van WoonFriesland op dit vlak worden daarmee als ruim voldoende beoordeeld.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Intern toezicht

Met betrekking tot het onderdeel intern toezicht heeft de commissie de ontvangen stukken bestudeerd en diverse gesprekken gevoerd. Bij de beoordeling van het intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de RvC (open cultuur, zelfreflectie, rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en samenstelling). Daarnaast toetst de commissie of de RvC een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement) hanteert en of de corporatie de Governancecode toepast en eventuele afwijkingen uitlegt.

Functioneren van de RvC

De commissie beoordeelt het functioneren van de RvC met een 6,0.

Een goed functionerende RvC kent een cultuur waar ieder lid zich veilig voelt en zich kwetsbaar durft op te stellen. Hierdoor kunnen kritische vragen worden gesteld, eventuele verschillen van mening op tafel komen en grondig worden besproken. De notulen van de RvC van WoonFriesland zijn feitelijk van opzet en geven beperkt inzicht in het verloop en sfeer waarin discussies plaatsvinden en besluiten genomen worden. Daarnaast heeft de commissie gedurende de visitatiegesprekken beperkt inzicht verkregen in de openheid waarmee de RvC van WoonFriesland functioneert. Dit mede door het feit dat slechts twee van de vier commissarissen (in tegenstelling tot het door WoonFriesland vastgestelde gesprekschema) bij het visitatiegesprek aanwezig waren.

De RvC van WoonFriesland geeft blijk van kritische zelfreflectie over het eigen functioneren. Conform het visitatieprotocol vindt er jaarlijks een Zelfevaluatie door de RvC plaats. Uit de ingevulde checklist Governance (zie bijlage 6) en de verslagen van de RvC blijkt dat de onderwerpen integriteit en belangenverstremming onderwerp van gesprek tussen RvC en bestuur zijn.

De visitatiemethodiek gaat er vanuit dat de RvC primair als toezichthouder en werkgever van de bestuurder optreedt. Uit de verslagen en gesprekken blijkt dat de RvC deze rollen scherp in de gaten houdt. De RvC heeft zelfstandig toegang tot de OR en het MT. Daarnaast beoordeelt de RvC periodiek of de kwaliteiten van de bestuurder passen bij het ontwikkelingsstadium van de corporatie. Kwalitatief is de RvC voldoende toegerust om toezicht te houden op het bestuur.

De samenstelling van de RvC van WoonFriesland is bepaald aan de hand van een profiel, waarin de kennisgebieden en deskundigheden die in ieder geval in de raad aanwezig moeten zijn, worden benoemd. Daarnaast worden noodzakelijke kennis- en ervaringsgebieden afgeleid van de missie en het taakveld van de corporatie. Voor een goed functionerende RvC als team is het ook wenselijk dat een RvC is samengesteld uit personen met diverse achtergronden (sekse, leeftijd, beroepsgroepen, etnische afkomst, persoonlijke stijl).

Het feit dat twee van de zes posities in de RvC al geruime tijd niet vervuld worden, leidt tot de conclusie dat de samenstelling van de RvC niet optimaal is. In de ogen van de commissie en conform de Governancecode is dit een belangrijk aandachtspunt voor de RvC van WoonFriesland. De commissie beperkt zich hierbij tot de constatering van dit feit en meet zichzelf geen oordeel aan met betrekking tot de procesgang rondom de twee zetels in de RvC die conform de statuten op bindende voordracht van de huurders worden ingevuld.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

Volgens de visitatiemethodiek dient er sprake te zijn van een 'beschreven kader' dat daadwerkelijk wordt gehanteerd. Daarnaast dient uit de agenda en verslagen 'expliciet' te blijken wanneer en op welke wijze zaken aan het vastgestelde toetsingskader getoetst worden. De commissie heeft geconstateerd dat er door de RvC geen integraal toetsingskader is geformuleerd op basis waarvan zij haar toezicht op WoonFriesland vormgeeft. Dit toetsingskader komt ook niet naar voren uit de notulen van de vergaderingen van de RvC. Binnen WoonFriesland zijn voldoende beleidsstukken aanwezig om invulling te geven aan het toetsingskader van de RvC. Op basis hiervan constateert de commissie dat impliciet het toetsingskader wel aanwezig is. De commissie is echter van mening dat, gezien de omvang van de corporatie, van de RvC van WoonFriesland verwacht mag worden dat dit toetsingskader ook daadwerkelijk wordt geëxpliciteerd. Naar het oordeel van de commissie blijkt uit de notulen echter wel dat de RvC zich in voldoende mate kritisch opstelt met betrekking tot de keuzes die door WoonFriesland gemaakt worden.

Governancecode

De commissie beoordeelt het subonderdeel Governancecode met een 5,0.

De beoordeling van de Governancecode gaat over de mate waarin de Code wordt toegepast en de motivatie waarmee afwijkingen worden gemotiveerd. Aan de corporatie wordt gevraagd een checklist, die is geordend op basis van de Governancecode, in te vullen. De commissie beoordeelt dit onderdeel op basis van de checklist en de gevoerde gesprekken.

Gedurende de visitatieperiode is er een conflict ontstaan tussen RvC en de huurdersorganisaties De Bewonersraad Friesland en het Platform Huurders WoonFriesland. Het conflict betreft de benoeming van leden van de RvC op bindende voordracht van de huurdersorganisaties. Ondanks dat door de huurdersorganisaties verschillende kandidaten aangedragen zijn, bestaan er nog steeds twee vacatures. De reden voor het afwijzen van aangedragen kandidaten is volgens de RvC de 'mismatch' tussen de voorgedragen kandidaten en de voor de desbetreffende vacatures opgestelde profielschetsen. Het BBSH en de AedesCode vereisen dat de huurders vertegenwoordigd zijn in de RvC. Ondanks bemiddeling door Aedes en een oproep van het Ministerie van Binnenlandse Zaken om snel tot een oplossing te komen, is er vooralsnog geen oplossing gevonden voor deze ongewenste situatie.

De commissie constateert dat WoonFriesland hiermee geen invulling geeft aan de formele vereisten met betrekking tot de zitting van huurders in de RvC, zoals deze zijn vastgelegd in het BBSH en de eigen statuten van de corporatie.

In maart 2014 treden drie van de vier zittende leden van de RvC af wegens het verstrijken van de maximale zittingsduur van acht jaar. De zittingstermijn van het dan nog zittende lid loopt tot 2015. Dit gegeven, in combinatie met het nog niet benoemd zijn van een tweetal huurderscommissarissen, maakt de corporatie in haar toezichtstructuur inhoudelijk kwetsbaar. Er wordt naar het oordeel van de commissie niet tegemoet gekomen aan de beginselen van 'good governance'.

Op basis van bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat WoonFriesland op dit prestatieveld onder de norm invulling geeft aan de vereisten die in het visitatieprotocol zijn gesteld en waardeert op basis daarvan dit onderdeel met een 5,7.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De commissie beoordeelt de mate van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden met een ruim voldoende. De commissie is van oordeel dat de corporatie tijdens het uitvoeren van diverse reorganisaties goed bereikbaar is gebleven voor belanghebbenden. WoonFriesland voert de reorganisaties zo uit dat de operationele en beleidszaken doorgang blijven vinden en belanghebbenden weinig last ervaren van interne aangelegenheden. De effecten van de reorganisatie worden wel merkbaar doordat contactpersonen voor belanghebbenden nog wel eens willen veranderen. Echter, dit beïnvloedt de kwaliteit van de dienstverlening niet of slechts in beperkte mate.

Zowel op bestuurlijk als op operationeel vlak verloopt de communicatie over het algemeen goed. Belanghebbenden worden in toenemende mate betrokken bij de beleidsvorming en de contacten met WoonFriesland worden over het algemeen als prettig en constructief ervaren. Wel maken sommige belanghebbenden zich zorgen over de kwaliteit van de dienstverlening en het contact met de corporatie op termijn. Dit valt echter buiten de scope van deze visitatie.

Er is sprake van een verschil in de beleving van belanghebbenden in stedelijke gebieden en de kleine kernen. Hoewel de informatievoorziening door WoonFriesland als voldoende wordt beoordeeld, geven vertegenwoordigers uit de kleine kernen aan slechts in beperkte mate invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van WoonFriesland. Communicatie omtrent het in de kleine kernen uit te voeren beleid vindt naar hun mening te veel plaats in de vorm van mededelingen. Belanghebbenden missen daarbij een vorm van onderling overleg, waarbij beïnvloeding mogelijk is.

De commissie concludeert dat de contacten met de belanghebbenden over het algemeen goed zijn. De voorzitter van het driehoofdig bestuur is voor veel partijen het directe aanspreekpunt, zo blijkt uit de diverse visitatiegesprekken. Op basis hiervan komt de commissie tot de conclusie dat WoonFriesland op dit vlak ruim voldoende presteert.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,0	6,8	6,8	8,0	nvt	7,1	1,0	7,1
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	6,5	7,0	6,5	7,5	nvt	6,9	nvt	6,9
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	6,8	6,3	7,4	6,2	6,9	nvt	6,7	nvt	6,7
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,0	20%	6,7
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,0	7,0	20%	
	Treasurymanagement					7,0			
Doelmatigheid						6,5	6,5	20%	
Vermogensinzet	Visie					6,5	6,5	40%	
	Mogelijkheden					6,5			
	Maximalisatie					6,5			
Governance									
Besturing	Plan					7,0	7,0	33%	
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,0	5,7	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Governancecode					5,0			
Externe legitimatie						7,0	7,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									6,8
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen • Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan • Jaarverslagen • Volkshuisvestingsverslagen • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera) • Documenten met en over doelstellingen (op allerlei terreinen) • Eigen wijkvisies • Strategisch voorraadbeleid • Verkoopbeleid bezit • Eigen woningmarktgegevens
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied • Prestatieafspraken met belanghebbenden • Relevante convenanten, contracten
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Belanghebbendenregister • Documenten met opvattingen van belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, etc.) • Verslagen van overleg met belanghebbenden • Onderzoeken tevredenheid • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De oordeelsbrief van de minister van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming • Kwartaalrapportages • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's • Managementletters van de accountant • Verslagen en brieven van de accountant • Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency • Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend • Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Documenten over alle opgaven • Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties • Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties) • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen vergaderingen RvC • Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Toepassing Governancecode

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer H. Sikkema, voorzitter
- De heer A. Speksnijder

Directeur/bestuurder

- Mevrouw S. Hoekstra, directeur Wonen & Algemene Zaken, voorzitter directieraad
- De heer M. Oosting, directeur Vastgoed en Samenwerking
- De heer A. van Lingen, directeur Bedrijfsdiensten

Managementteam

- De heer K. Smit, Concern Controller
- Mevrouw J. Maat, manager Markt & Strategie
- De heer M. Boekhoudt, manager Bedrijfsondersteuning
- De heer H. Hoogenkamp, manager Klant en Service
- De heer R. Smeding, manager Vastgoed
- De heer S. Bosma, relatiebeheerder belanghouders
- Mevrouw R. Zinger, manager Financiën

Medewerkers en OR

- Mevrouw M. Hooijenga (voorzitter OR, Woonadviseur leefomgeving)
- Mevrouw K. Tersmette (voorzitter OR, Woonadviseur leefomgeving)

Zorg- en Welzijnsinstellingen

- De heer A. Jansen, bestuurder GGZ Noord-Holland-Noord
- De heer B. Pijnappel, locatiemanager Alliade
- De heer A. Schenkel, bestuurder Tellens
- De heer J. Jonkman bestuurder Lianté
- De heer J. Blauw, locatieleider Lianté
- De heer M. Talsma, bestuurder Kwadrantgroep
- Mevrouw A. Huizenga, bestuurder ZuidOostZorg

Wethouders en ambtenaren

- Mevrouw G. Akkerman, wethouder gemeente SúdWest-Fryslân
- De heer. J. Lammers, wethouder gemeente Achtkarspelen
- De heer M. van Deutekom, ambtenaar gemeente Achtkarspelen
- De heer C. Trompetter, wethouder gemeente Weststellingwerf
- De heer R. Meijer, ambtenaar gemeente Weststellingwerf
- De heer K. Boelstra, ambtenaar gemeente Tytsjerksteradiel
- De heer R. Hoekstra wethouder gemeente Vlieland
- Mevrouw T. Koster, wethouder gemeente Leeuwarden
- Mevrouw B. Bannink, ambtenaar gemeente Leeuwarden
- De heer H. Brink, ambtenaar gemeente Leeuwarden
- Mevrouw N. Ketelaar, wethouder gemeente Smallingerland
- Mevrouw S. Steunebrink – ambtenaar gemeente Smallingerland

Vertegenwoordigers huurders

- Mevrouw G. Hertz (Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland)
- Mevrouw A. Broersma (Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland)

Corporatiebestuurders

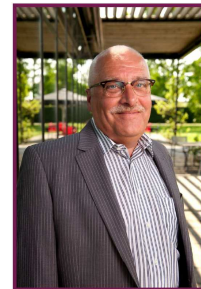
- De heer R. Swart (Accolade)
- De heer A. Bonnema (Elkien)
- De heer R. Hagnaars (Wonen Noordwest Friesland)
- De heer J. Huisman (Wonen Zuidwest Friesland)

Telefonische interviews

- De heer S. de Boer, wethouder gemeente Ooststellingwerf
- De heer M. de Haan, wethouder gemeente Leeuwarderadeel
- De heer D. Fokkema, wethouder gemeente Tytsjerksteradiel
- De heer S. Siebenga, wethouder gemeente Heerenveen
- Mevrouw L. Terpstra, bestuurder zorginstelling Fier Fryslân
- De heer E. de Groot, bestuurder Zorggroep Sint Maarten
- De heer H. Wiersema, bestuurder zorginstelling J.P. van den Bent Stichting
- Mevrouw D. Mankema, directeur De Friesland Zorgverzekeraar

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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



Voorzitter

Drs. H. van Santen (Herman)

Korte kennismaking

Mijn ervaring is vooral bestuurlijk van aard. Vanuit mijn achtergrond als wethouder van Gorinchem, breng ik kennis en ervaring mee over het werken van corporaties. Als wethouder heb ik onder meer volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en grondzaken in mijn portefeuille gehad. Vanaf 2011 ben ik lid van de provinciale staten van Zuid-Holland. Als Statenlid ben ik woordvoerder op het terrein van wonen en ruimtelijke ordening. Afgezien van de inhoudelijke kennis van het werkkterrein, kan ik vanuit mijn ervaring goed het lokale krachtenveld inschatten, waarbinnen een corporatie opereert. Ik heb diverse bestuurlijke en toezichhoudende functies uitgevoerd bij organisaties, met activiteiten op het snijvlak van corporaties en lokale overheid. Daarin ben ik nog steeds actief. Een voorbeeld daarvan is mijn voorzitterschap van de stichting Wonen, Leren, Zorg in Gorinchem.

Visitatie

Vanaf de start van Raeflex ben ik als visitor actief, als algemeen commissielid en voorzitter. Ik heb veel verschillende corporaties in verschillende werkgebieden gevisiteerd. Een belangrijke functie van een visitatie, is voor mij de mogelijkheid die het corporaties biedt om de kwaliteit van hun werk te verbeteren. De maatschappelijke omstandigheden waarbinnen een corporatie opereert, blijven veranderen. Corporaties zullen hun prestaties en hun besturing daarop moeten blijven aanpassen. Een visitatie kan daarbij behulpzaam zijn. Het lerende element van visitaties vind ik daarom belangrijk, naast het afleggen van verantwoording over de maatschappelijke prestaties. Als visitor kijk ik goed naar de governance en het presteren naar vermogen, in samenhang met de maatschappelijke prestaties van corporaties. Van huis uit ben ik fiscaal bedrijfseconoom, waardoor ik de financiële bedrijfsvoering van een corporatie goed kan doorgronden.

Reeds gevisiteerd

- 2003 Woningstichting Hellendoorn, Nijverdal
- 2004 Stichting Waterweg Wonen (preview), Vlaardingen
- 2005 Heuvelrug Wonen, Driebergen
- 2005 Wonen West Brabant, Bergen op Zoom
- 2006 Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Vlaardingen
- 2007 Destion, Nieuw-Bergen
- 2007 Woonmij Dinkelborgh, Denekamp
- 2008 Stichting R&B Wonen, Heinkenszand
- 2008 Welkom Bolsward, Bolsward
- 2009 Vieya, Dongen
- 2010 Ressort Wonen, Rozenburg
- 2010 SSH Utrecht, Utrecht
- 2010 Standvast Wonen, Nijmegen
- 2010 Woonborg, Vries
- 2011 AlleeWonen, Roosendaal/Breda
- 2011 De Zes Kernen, Abbenbroek

2011 Destion, Gennep
2011 Lek en Waard Wonen, Nieuwpoort
2011 PeelrandWonen, Boekel
2011 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, Dongen/Oosterhout
2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
2011 Woningstichting Wierden en Borgen, Bedum
2012 Elkien, Heerenveen
2012 Staedion, Den Haag
2012 Woningstichting Heteren, Heteren
2012 Woningstichting Kockengen, Kockengen
2012 Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, Ballum
2013 Woningbouwstichting Cothen, Cothen
2013 Idealis, Wageningen
2013 WoonFriesland, Grou

Specifieke deskundigheid

- Kennis van het lokale en regionale openbaar bestuur
- Uitgebreide ervaring als commissaris en bestuurslid in diverse, meest maatschappelijke, organisaties, waaronder corporaties
- Inhoudelijke kennis van de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening

Kort CV

- Geboren in 1952
- Opleiding: propedeuse Nederlands Recht, Doctoraal fiscale bedrijfseconomie
- 1980-heden Diverse bestuurslidmaatschappen, binnen en buiten de volkshuisvesting
- 1980-heden Diverse commissariaten binnen en buiten de volkshuisvesting
- 1985-1998 Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1994-1998 Raadslid gemeente Gorinchem
- 1998-2010 Wethouder gemeente Gorinchem, ondermeer ruimtelijke ordening, grondzaken en volkshuisvesting
- 2011-heden Statenlid provinciale staten Zuid-Holland

Nevenfuncties

- 1999-heden Voorzitter van de huisvestingsklachtencommissie van de Gemeente Lingewaal
- 2008-heden Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 2010-heden Voorzitter Stichting A27 (PPS Gemeenten Gorinchem/Werkendam, Kamers van Koophandel en bedrijvenkringen)
- 2010-heden Voorzitter Van Andel-Spruijt Natuurcentrum Gorinchem
- 2010-heden Voorzitter raad van commissarissen MerwedeLingeLijn Beheer BV
- 2011-heden Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/herman-van-santen/9/288/336>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

WoonFriesland te Grou

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. H. van Santen

Geboortedatum : 24-07-1962

Handtekening : 

Datum : 06-06-2013



Algemeen commissielid

C.M.F. Bomhof MOC (Carry)

Korte kennismaking

Mijn werkzame leven heeft zich sinds mijn studententijd afgespeeld in de corporatiesector. Ik ben op verschillende manieren betrokken (geweest) in de volkshuisvestingssector: als bewonersvertegenwoordiger, als student-bestuurder, als woonconsulent en stafmedewerker en sinds 1995 als zelfstandig adviseur bij diverse woningcorporaties. Als zelfstandig adviseur houd ik me bezig met strategieontwikkeling, coaching en communicatie. Mijn van oorsprong inhoudelijk gerichte activiteiten hebben zich in de loop der jaren verbreed naar meer op samenwerking en verandering gerichte activiteiten. Daarnaast houd ik me bezig met publicaties over de ontwikkelingen bij woningcorporaties.

Visitaties

Sinds 2003 werk ik voor Raeflex: meestal als secretaris en de laatste jaren ook als visitator. Ik vind het belangrijk dat corporaties in visitatietrajecten zo compleet mogelijk naar voren komen: met alle kwaliteiten en alle leerpunten die er zijn. Als visitator let ik op de samenhang van de verschillende activiteiten van een corporatie en kijk hoe die op elkaar zijn afgestemd. Strategie en uitvoering, vermogen en toezicht en de wijze waarop belanghebbenden bij een corporatie zijn betrokken, dragen alle bij aan de maatschappelijke prestaties die een corporatie levert. Omdat een commissie de corporatie vanuit verschillende gezichtspunten bekijkt, ontstaat een genuanceerd beeld van een organisatie in haar werkgebied.

Visitaties zijn een verantwoordingsinstrument en hebben in mijn ogen een belangrijke functie in de legitimatie van corporaties. Daarnaast maken visitaties inzichtelijk wat de sterke punten en verbeterpunten van een corporatie zijn en kunnen zij op deze wijze een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van corporaties. Als secretaris hecht ik aan goed toegankelijke rapporten, die goed leesbaar zijn voor zowel de corporatie zelf als voor de externe belanghebbenden.

Reeds gevisiteerd

2005 Com.wonen, Rotterdam
2007 Com.wonen (Midterm Review), Rotterdam
2007 Pantein Wonen, Sint Anthonis
2007 Woningstichting De Groene Waarden, Gorsseel
2008 ProWonen, Borculo
2008 Wonen Delden, Delden
2009 Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam, Monnickendam
2009 Goed Wonen, Gemert
2009 Wooncompagnie, Hoorn
2009 Woonwaard, Alkmaar
2010 IntermarisHoeksteen, Hoorn
2010 Rondom Wonen, Pijnacker
2010 SIB Woonservice, Veenendaal
2010 Stichting Mooiland, Wageningen
2010 Stichting Woonservice Urbanus, Belfeld

2010 Woningstichting Kessel, Kessel
2010 Woningstichting Maasdriel, Kerkdriel
2010 Woningstichting Roermond, Roermond
2010 Woningstichting St. Joseph, Stramproy
2010 Woningvereniging Nederweert, Nederweert
2010 Woningvereniging Ubach over Worms, Landgraaf
2011 Goed Wonen, Benschop
2011 Stichting PeelRand Wonen, Boekel
2011 Stichting Poort6, Gorinchem
2011 Vieya (Midterm Review), Dongen
2011 Woningbouwvereniging Patrimonium, Barendrecht
2011 Woningstichting Lopik, Lopik
2011 Woningstichting Wittem, Mechelen
2011 Woningstichting Woensdrecht, Woensdrecht
2011 Woonzorg Nederland, Amstelveen
2012 Lyaemer Wonen, Lemmer
2012 Valburg (Midterm Review), Zetten
2012 VitaalWonen, Limbricht
2012 Wonen Delden, Delden
2012 Woningstichting Naarden, Naarden
2012 Woningstichting Rochdale, Amsterdam
2012 Goed Wonen (Midterm Review), Gemert
2013 BrabantWonen, Oss
2013 WoonFriesland, Grou

Specifieke deskundigheid

- Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting
- Brede ervaring als visitator en secretaris
- Uitstekende schrijfvaardigheid

Kort CV

- Geboren in 1958
- Opleiding: Kandidaats Franse taal- en letterkunde (niet afgerond) en master Organisatiecoaching
- 1980-1984 Bestuurslid SSH-VU
- 1985-1995 Stafmedewerker bewonerszaken, later beleidsmedewerker Goede Stede, Almere
- 1995-heden Eigen adviespraktijk gericht op strategie, communicatie en coaching

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/carrybomhof>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

WoonFriesland te Grou

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw C.M.F. Bornhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1950

Handtekening : 

Datum : 7 juni 2013



Secretaris

Drs. A.C. Lucassen (Ard)

Korte kennismaking

Als senior consultant Organization en Control bij BDO richt ik me vooral op woningcorporaties. Ik heb een bedrijfskundige achtergrond en houd me bezig met opdrachten op het snijvlak van strategie en financiën. Het vertalen van strategische doelstellingen in meetbare indicatoren bijvoorbeeld, is een van de opdrachten waar ik bij betrokken ben. Ook houd ik me bezig met het meten van maatschappelijk rendement van investeringen, bijvoorbeeld bij een investering in leefbaarheid en zorg. Op basis van gesprekken met verschillende belanghebbenden, maken wij de effecten meetbaar en daardoor ook zichtbaar. Ik ben verder betrokken bij fusiebegeleiding en het verbeteren van managementinformatie. Soms doe ik opdrachten in de commerciële sector. Ik heb daardoor ervaring opgebouwd bij het herstructureren van organisaties die financieel in problemen terecht zijn gekomen. De kennis die ik met deze opdrachten opdoe, helpen ook om gestructureerd naar de financiële sturing van een corporatie te kijken.

Visitaties

Als secretaris houd ik me vooral bezig met procesbewaking. Ik zorg ervoor dat de visitatie goed verloopt en alle informatie beschikbaar is voor de commissie. Daarnaast focus ik me inhoudelijk op Presteren naar Vermogen en Governance; onderwerpen waar ik dagelijks mee werk. Daarin ben ik vaak aanvullend op de andere commissieleden, die zich meer thuis voelen bij Presteren naar Opgaven, Ambities en Belanghebbenden. Ik heb bij visitaties grote organisaties onderzocht, maar ook kleinere organisaties. Het zoeken van de rode draad, het verhaal achter de cijfers en dat genuanceerd op papier zetten, behoren tot mijn belangrijkste werkzaamheden als secretaris. Ik vind de verantwoordingsfunctie van visitaties belangrijk. Ik zie een meerwaarde van visitaties, als corporaties deze inzetten als leer- en verbeterinstrument. Het in kaart brengen en waarderen van prestaties werkt als een spiegel en kan heel goed dienen als start van een ondernemingsplantraject.

Reeds gevisiteerd

2010 Beter Wonen, Almelo
2010 De Goede Woning, Neerijnen
2010 De Vooruitgang, Volendam
2010 Mozaïek Wonen, Gouda
2010 Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Rotterdam
2010 Westhoek Wonen, Mijdrecht
2010 Woningbouwvereniging Brederode, Bloemendaal
2010 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Terneuzen
2011 Stichting De Huismeesters, Groningen
2011 Stichting Vitalis Sociale Woonvormen, Eindhoven
2011 Woningstichting Dinxperlo, Dinxperlo
2011 Wooninvesteringsfonds, Zeist
2012 Stedion, Den Haag

2013 FidesWonen, Middelharnis
2013 WoonFriesland, Grou

Specifieke deskundigheid

- Kennis van financiële sturing organisaties
- Kennis van inrichting beleidsprocessen
- Brede focus op werkzaamheden verschillende corporaties

Kort CV

- Geboren in 1978
- Opleiding: Bedrijfseconomie
- 1999-2001 Doctoraal bedrijfskunde
- 2002-2008 Management trainee en consultant bij bedrijfskundig adviesbureau
- 2008-heden Consultant en sinds 2011 Senior Consultant Organization en Control

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/ardlucassen>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

WoonFriesland te Grou

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. A.C. Lucassen

Geboortedatum : 21/06/1978

Handtekening : 

Datum : 06/06/2013



Secretaris

Drs. R.C.E. Beltjens (Rob)

Korte kennismaking

Na mijn studie bedrijfseconomie ben ik, via het werken in de accountancy, terecht gekomen in de corporatiebranche. Inmiddels beweeg ik me op een breder terrein dan alleen de accountancy. Ik ben consultant bij BDO en doe verschillende adviestrajecten gericht op risicobeheersing en financiële vraagstukken. Ik kijk onder meer naar de toegevoegde waarde van investeringen en de wijze waarop corporaties invulling geven aan hun beleid. Ik ben bij verschillende corporaties actief geweest en ben daarom goed op de hoogte van wat er speelt aan vraagstukken in deze branche met name op financieel gebied.

Visitaties

Als secretaris richt ik me in principe op alle prestatievelden van de methodiek. Juist de brede insteek van visitaties maakt dit instrument waardevol. Mijn meeste kennis en ervaring ligt bij het presteren naar vermogen en de interne besturing, de invulling van de beleids- en planningscycli. Corporaties worden geacht hun middelen optimaal in te zetten voor maatschappelijke doeleinden en visitaties zijn een manier om dat zichtbaar te maken. Visitaties hebben daarom een belangrijke verantwoordingsfunctie naar de buitenwereld en kunnen zo tevens een verbeteringstraject op gang brengen.

Reeds gevisiteerd

2011 Lek & Waard Wonen, Nieuwpoort

2013 WoonFriesland, Grou

Specifieke deskundigheid

Kennis van financiële vraagstukken en risicobeheersing

Kort CV

- Geboren in 1979
- Opleiding: Financieel Management Hogeschool, doctoraal Bedrijfseconomie en postdoctorale opleiding tot registeraccountant
- 2005-2008 Werkzaam in de internationale controlepraktijk bij Ernst & Young
- 2008-heden Werkzaam in de controlepraktijk en als consultant bij BDO

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/robbeltjens>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

WoonFriesland te Grou

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. R.C.E. Beltjens

Geboortedatum : 24/07/1979

Handtekening : 

Datum : 26/06/2013



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : WoonFriesland

Jaar visitatie : 2013

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

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

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met WoonFriesland hebben.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 15 november 2013

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
1 Huisvesting van primaire doelgroep		7,0		7,0
Beschikbaarheid				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>WoonFriesland vermeldt het volledige woningaanbod op haar website en ververst dit aanbod wekelijks. Er gelden over het algemeen geen beperkende toewijzingsvoorwaarden. Wel kunnen aan woningen of kamers, bestemd voor een specifieke doelgroep, labels worden toegekend. Het gaat om labels als: 'alleen voor studenten' of 'voorrang voor 55-plussers'. Reageren meerdere kandidaten op dezelfde woning, dan krijgt de langst zoekende voorrang. De verhuringen worden verantwoord op de website van WoonFriesland. Met dit aanbodsysteem wordt 90% van de vrijkomende woningen toegewezen en verhuurd. De overige 10% wordt via 'direct te huur' verhuurd of toegewezen op voordracht van een maatschappelijk instelling of op basis van urgentie.</p> <p>In 2012 voldeed WoonFriesland aan de toewijzingsnorm: 94,4% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen met een huur < € 665 werd verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen < € 34.085.</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>WoonFriesland wil in 2012 ten minste 90% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen verhuren aan de doelgroep qua inkomen, zoals bepaald in de betreffende regeling van de overheid.</p>		<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>WoonFriesland houdt minimaal de benodigde kernvoorraad in stand in de dorpen. Wanneer dit een afname van bezit betekent, treden de gemeente en corporatie hierover in overleg.</p> <p>Jaarlijks wordt het woonruimteverdelingssysteem gemonitord door de betrokken partijen. Indien uit de monitoring blijkt dat incidentele specifieke maatregelen voor een bepaald complex noodzakelijk zijn, dan zullen partijen hierover incidenteel nadere afspraken maken.</p> <p>Bestaande afspraken tussen corporaties en gemeente over inzicht in GBA en het doorvoeren van wijzigingen worden gecontinueerd en daar waar mogelijk geoptimaliseerd.</p> <p>In 2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WoonFriesland en Elkien stemmen de woonruimteverdeelsystemen op elkaar af, zodat de klant geen verschillen ervaart in de spelregels. • De corporaties formuleren en stemmen hun beleid ten aanzien van de 90%-norm af. 	
			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>In Kollumerland heeft WoonFriesland een complementaire opgave omdat WoonFriesland er relatief weinig bezit heeft. Gezien 'de krimp' betekent dit voor WoonFriesland dat zij haar bezit in Kollum(erland) voorlopig op peil wil houden en geen</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>uitbreidingsplannen heeft. Zij verwacht de komende 5 jaar in de gemeente enkel onderhoud te verrichten aan haar bezit.</p> <p>WoonFriesland stelt voldoende woningen beschikbaar voor de overige doelgroepen. Het gaat hierbij vooral om voldoende woningen voor de huisvesting van ouderen, of mensen die een zorgbehoefte hebben.</p>	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>93% van de woningen in Leeuwarderadeel wordt verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen beneden de DAEB-grens. Nieuwbouw 2 woningen Britsum</p> <p>WoonFriesland heeft het verpauperde pand aan de Lytse Buorren te Britsum in de kern van het dorp aangekocht. De 'rotte kies' is gesloopt en op vrijgekomen locatie zijn sociale huurwoningen gerealiseerd met drie slaapkamers. Een aanwinst voor het dorp en bewoners.</p>			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p> <p>De richtlijnen voor toewijzing van huurwoningen gaat uit van keuzevrijheid en eigen verantwoordelijkheid van huurders. Bij nieuwe verhuringen wordt ten minste 90% toegewezen aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen tot maximaal € 34.085 (2012).</p> <p>WoonFriesland wijst woningen in beginsel via het eigen aanbodstelsel toe zonder hier voorwaarden aan te stellen. Waar de leefbaarheid van de kleine kernen in het geding is, zijn nadere afspraken gemaakt m.b.t. lokale voorrang.</p>	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Toewijzing aan de doelgroep met een huishoudinkomen lager dan € 34.085, was in 2012 92,5%</p>			<p><i>Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2012-2015</i></p> <p>Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een duurzaam passend aanbod voor de primaire doelgroep en het bevorderen van de doorstroming. Vraag en aanbod zijn nu in evenwicht; dit moet worden gemonitord.</p> <p>Er worden geen harde inkomenseisen gesteld aan toewijzing. Indien blijkt dat minder dan 90% wordt toegewezen aan de doelgroep en dit leidt tot ongewenste situaties, dan kan de corporatie besluiten dat het noodzakelijk is maatregelen te treffen.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p>			<p><i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
Het aandeel corporatiewoningen in de gemeente Opsterland is gedaald naar 17%			<p>Partijen zijn verantwoordelijk voor kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvesting voor de doelgroep, nu en in de toekomst. Daartoe worden de volgende inspanningen geleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aandeel corporatiewoningen in de gemeente zal niet minder worden dan 20% (nu 24%) • Om dit aandeel te handhaven, zal nieuwbouw, afbraak, vervanging, renovatie en verkoop plaatsvinden • Het aandeel woningen voor een doelgroep zal afnemen ten gunste van woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen 	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Schiermonnikoog</i></p> <p>Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een duurzaam passend aanbod voor de primaire doelgroep en het bevorderen van de doorstroming.</p> <p>Bij woningtoewijzing adviseert de woningtoewijzingcommissie van Schiermonnikoog aan de hand van een aantal criteria.</p> <p>De kernvoorraad van minimaal 120 woningen blijft bestaan.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>94% van de woningen in Weststellingwerf wordt verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen beneden de DAEB-grens</p>			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i></p> <p>De corporatie voldoet aan de eis dat 90% van de vrijkomende voorraad wordt toegewezen aan de huishoudens met belastbaar inkomen < € 34.085 (2012). Ten minste 70% van alle toewijzingen wordt gedaan aan huishoudens die gebruik kunnen maken van de huurtoeslagregeling.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>Toewijzingen aan doelgroep (inkomen > € 33.614) gebeurt in 94% van de gevallen. De voorraad woningen met een huur < huurtoeslaggrens is afgestemd met volkshuisvestelijke opgave en vertaald in portefeuilleplannen.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i></p> <p>De doelstelling is om de woningen (nieuw en bestaand) die in 2011 voor verhuur beschikbaar komen voor minimaal 90% toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614. Daarmee wordt aan de regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting voldaan, welke per 1 januari 2011 in werking treedt.			
			<p><i>Koopovereenkomst Vlieland (2011)</i></p> <p>WoonFriesland verplicht zich om gedurende 10 jaar na de koop (2011) het aantal woningen in de sociale huursector op aantal van 188 te houden (192 over te dragen, 10 nieuw te bouwen, 14 te verkopen). Voordat de periode verstrijkt worden afspraken gemaakt inzake de omvang van de kernvoorraad.</p> <p>Voor zover passend binnen de wet- en regelgeving wordt de huidige wijze van woningtoewijzing in stand gehouden.</p> <p>Indien sprake is van voldoende maatschappelijk belang, kan sprake zijn van een voorrangspostie bij woningtoewijzing.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>Van de voor verhuur vrijgekomen bestaande huurwoningen is 82% toegewezen aan de doelgroep.</p> <p>Voorts is er een 0-meting verricht van het aantal toewijzingen van nieuwbouwwoningen aan de doelgroep: 69% van de nieuwbouwwoningen werd aan de (BBSH) doelgroep toegewezen.</p> <p>In 2010 werd voor 2.135 bestaande en nieuwe woningen een huurcontract afgesloten met een natuurlijk persoon of een instelling. Van de verhuringen aan personen werd 81% toegewezen aan de primaire doelgroep (conform de definities van inkomen en huurprijs van het BBSH 2010). In 2009 was dit 78%.</p> <p>Als gevolg van een besluit van de Europese Commissie over de toelaatbaarheid van staatssteun voor woningcorporaties, is op 1 januari 2011 een regeling ingevoerd die corporaties verplicht minimaal 90% van de toewijzingen van woningen met een huur beneden de maximale huur voor de huurtoeslag (circa € 648 per maand)</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep BBSH (Besluit beheer sociale huursector). Doelstelling is om van alle vrijkomende (bestaande) woningen 80 procent te verhuren aan mensen die, naar inkomen gerekend, tot de primaire doelgroep behoren.</p>		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Woonruimteverdeling Voldoende passende woonruimte voor huishoudens met een laag inkomen. Er is sprake van een transparante toewijzing, waarbij 90% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan de doelgroep (aansluitend op huidige en toekomstige wetgeving).</p> <p>Tevens wordt gewerkt aan inzichtverbetering in de markt waarin het aanbod aansluit op de vraag van huishoudens met lagere inkomens. Dit onder meer om de sociale woningsegmenten van de verschillende gemeenten die samen de stadsregionale woningmarkt vormen, op elkaar aan te laten sluiten.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>te doen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.614 per jaar. Met betrekking tot de verhuringen in 2010, wordt vastgesteld dat ruimschoots aan deze norm voldaan wordt: 94%.</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 werd 78% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen toegewezen aan de doelgroep.</p> <p>In 2009 werd voor 2.375 bestaande en nieuwe woningen een huurcontract afgesloten met een natuurlijk persoon of een instelling. Van de verhuringen aan personen wees WoonFriesland 78% toe aan de primaire doelgroep (conform de definities van inkomen en huurprijs van het BBSH 2009).</p> <p>Als gevolg van de discussie met de Europese Commissie over de toelaatbaarheid van staatssteun, is een wetwijziging in voorbereiding die corporaties verplicht minimaal 90% van de toewijzingen van woningen met een huur beneden de maximale huur voor de huurtoeslag (circa € 640 per maand) te doen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 per jaar. Toegepast op de verhuringen in 2009, stellen voldoet WoonFriesland met ruim 93% aan die norm.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 wordt minimaal 75% van het vrijkomende aanbod aan huurwoningen, aan de doelgroep verhuurd (naar de inkomensgrenzen volgens BBSH).</p>		<p><i>Prestatieafspraken CHF – gemeente Leeuwarden 2006-2009</i></p> <p>De omvang van de goedkope woningvoorraad is in kwantitatieve zin voldoende groot om de doelgroep van beleid te huisvesten. Kwalitatief zijn er aanpassingen nodig, gezien de veranderende samenstelling van de doelgroep en maatschappelijk gewijzigde behoefte patronen.</p> <p>Gemeente en corporatie zullen jaarlijks de omvang van de doelgroep in relatie tot de beschikbare voorraad opnieuw vaststellen.</p> <p>Afspraak is dat minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens uit de doelgroep.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>Door nieuwbouw is het aantal sociale huurwoningen op Schiermonnikoog op 120 gekomen.</p>			<p><i>Overeenkomst gemeente Schiermonnikoog (2004)</i></p> <p>De corporatie koopt 95 woningen op Schiermonnikoog en zal het aantal woningen in de sociale huursector minimaal op hetzelfde aantal houden.</p> <p>De bestaande woningtoewijzingscommissie wordt in stand gehouden.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Voortgangsrapportage woonconvenant H'veen 2010</i></p> <p>93,3% van de toewijzingen van betaalbare huurwoningen gebeurt aan de primaire doelgroep.</p> <p><i>Jaarverslagen WoonFriesland 2009-2012</i> In de periode 2009-2012 is de voorraad sociale huurwoningen in Heerenveen gedaald van 1.742 woningen in 2009 naar 1.717 woningen in 2012.</p>			<p><i>Woonconvenant Heerenveen 2009-2013</i></p> <p>Vraag en aanbod voor de primaire doelgroep zijn anno 2009 in evenwicht. Grootschalige toevoeging of onttrekking zijn niet aan de orde. De huidige voorraad dient ten minste op peil te blijven.</p> <p>Actieve sturing op woonruimteverdeling vindt niet plaats. daarom wordt gezocht naar de combinatie van monitoring van de toewijzing en het verder diversificeren van het aanbod.</p> <p>Er wordt gemonitord dat 75% van de toewijzingen van betaalbare huurwoningen gebeurt aan de primaire doelgroep.</p>	
			<p><i>Woonakkoord Smallerland 2008-2015</i></p> <p>Corporatie en gemeente willen de aantrekkelijkheid van het wonen in Smallerland behouden en verstevigen. Dit betekent voldoende aanbod in alle segmenten voor iedereen.</p> <p>Het vrijkomen aanbod huurwoningen wordt zoveel als mogelijk toegewezen aan de primaire doelgroep. Het laag houden van het percentage scheefwonenden en het beheersen van het beslag op de huurtoeslag zijn hierbij aandachtspunten.</p>	
			<p><i>Oerterp Fernijt (Opsterland) 2006</i></p> <p>Ingrijpend voorraadbeheer is aan de orde om aan de wensen van huidige en toekomstige klanten te kunnen voldoen.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, waarbij differentiatie naar eigendomssituatie, prijs en uiterlijke kenmerken de inzet is, afgestemd op de lokale situatie.</p>	
			<p><i>Raamovereenkomst Wonen gemeente Opsterland 2003-2010</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			In gezamenlijk overleg wordt de minimale kernvoorraad bepaald. Deze wordt flexibel gehandhaafd in relatie tot de ontwikkeling van de primaire doelgroep.	
Betaalbaarheid				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 27% is goedkoop (maandhuur < € 366) - 93% is betaalbaar (maandhuur < aftoppingsgrens van € 562) - 99% is bereikbaar (maandhuur < maximale huurgrens van € 665) <p>94% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen beneden de DAEB-grens.</p>				
			<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>Huurschuld wordt in een zeer vroeg stadium aangepakt, zodat incasso en huisuitzetting voorkomen kan worden. Signalen over huurschuld worden ingebracht in het sociaal wijkteam of het stedelijk sociaal team, zodat een brede interventie mogelijk is.</p> <p>Er worden afspraken gemaakt over preventie en hulpverlening bij problematische schulden met ketenpartners (zoals Noordelijke Kredietbank Leeuwarden).</p>	
			<p><i>Woonconvenant Heerenveen 2009-2013</i></p> <p>De corporatie conformeert zich aan de inzet en inhoud van het convenant 'Sociaal Team' uit 2008. Er wordt een actief signaleringssysteem gehanteerd en cases worden in het Sociaal Team gemeld. De corporatie hanteert tevens een laatste kans beleid.</p> <p>Er wordt een incassoprocedure gevolgd met een korte looptijd en persoonlijk contact om huurachterstanden te beperken.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>De toewijzing in Kollumerland aan de doelgroep met een huishoudinkomen < € 34.085 is 93,8%</p>			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>WoonFriesland hanteert een verantwoord huurbeleid om voldoende kernvoorraad te kunnen garanderen. Dit betekent dat het huurbeleid van de corporatie rekening houdt met voldoende differentiatie in huurprijs binnen de goedkope en betaalbare huurwoningvoorraad in relatie tot de omvang en samenstelling van de corporatiedoelgroep.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2012-2015</i></p> <p>De corporatie heeft een incassoprocedure met korte looptijd en persoonlijk contact.</p>	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>De toewijzing in Opsterland aan de doelgroep met een huishoudinkomen < € 34.085 is 95,7%</p>			<p><i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i></p> <p>Ten minste 60-80% van de voorraad zal wat huurprijs betreft in de categorie goedkoop, bereikbaar laag of bereikbaar hoog vallen.</p>	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>De toewijzing op Schiermonnikoog aan de doelgroep met een huishoudinkomen < € 34.085 is 93,3%</p>			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Schiermonnikoog</i></p> <p>Minimaal 90% wordt toegewezen aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen tot maximaal € 34.085 (2012).</p> <p>De corporatie heeft een incassoprocedure met korte looptijd en persoonlijk contact.</p>	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>De toewijzing in Weststellingwerf aan de doelgroep met een huishoudinkomen < € 34.085 is 95,6%</p>			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i></p> <p>WoonFriesland garandeert dat minimaal 98% van de voorraad een huurprijs houdt beneden de huurtoeslaggrens.</p> <p>WoonFriesland garandeert dat 95% van de sociale voorraad daadwerkelijk bereikbaar is.</p> <p>De corporatie voert een proactief incassobeleid (beperking huurachterstanden) en legt overlastsituaties voor aan het Sociaal Team.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 29% is goedkoop (maandhuur < € 362) - 94% is betaalbaar (maandhuur < aftoppingsgrens van € 555) - 99% is bereikbaar (maandhuur < maximale huurgrens van € 653) <p>94% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen beneden de DAEB-grens.</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>In termen van geschiktheid voor de doelgroep kan de woningvoorraad van WoonFriesland als volgt worden geduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 29% is goedkoop (maandhuur < € 357) - 95% is betaalbaar (maandhuur < aftoppingsgrens van € 548) - 99% is bereikbaar (maandhuur < maximale huurgrens van € 648) <p>Ruim eenderde van de woningen van WoonFriesland valt in de categorie 0-trede.</p> <p>94% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen beneden de DAEB-grens.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>De voorraad woningen met een huur beneden de aftoppingsgrens van de huurtoeslag is afgestemd op de lokale/ regionale volkshuisvestelijke opgave. Het gaat hierbij om bindende afspraken met gemeente(n) en - waar dat van toepassing is - collega corporatie(s) in die gemeente(n). Het visitatierapport heeft duidelijk gemaakt dat meer energie gestoken moet worden in de vaststelling van de volkshuisvestelijke opgave en het aandeel van WoonFriesland daarin per gemeente of regio. In 2010 wordt dit voor de gemeenten Leeuwarden en Opsterland nauwkeurig in beeld gebracht, dit ter gelegenheid van de actualisering van de woonvisie c.q. de prestatieovereenkomst voor die betreffende gemeente.</p>			
			<p><i>Raamovereenkomst Wonen gemeente Opsterland 2003-2010</i></p> <p>Om te kunnen voorzien in een passend woningaanbod houdt het huurbeleid van de corporatie rekening met een voldoende differentiatie in de huurprijs binnen de goedkope en betaalbare huurwoningvoorraad in relatie tot de omvang en samenstelling van de doelgroep.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>In termen van geschiktheid voor de doelgroep kan de woningvoorraad van WoonFriesland als volgt worden geduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 32 % is goedkoop (maandhuur < € 357) - 95 % is betaalbaar (maandhuur < € 548) - 99 % is bereikbaar (maandhuur < € 648) <p>93% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen beneden de DAEB-grens.</p>				
Bevorderen eigenwoningbezit			<p><i>Woonakkoord Smallingerland 2008-2015</i></p> <p>De corporatie zet zich in voor het stimuleren en bereikbaar maken van koopwoningen, bijvoorbeeld door toepassing van koopconstructies.</p>	
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,0		6,5
Woningkwaliteit				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>Er is een toename van 850 (bestaande) woningen die voldoen aan de eisen inzake basisuitrusting van WoonFriesland. Bij 991 (doel: 750) bestaande woningen zijn maatregelen getroffen om het energielabel naar B te brengen.</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>De klanten zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en de dienstverlening. Dit wordt bewerkstelligd door;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bieden van een goede woning, nu en in de toekomst • Aandacht voor en betrokkenheid bij de woonomgeving • Het bieden van een kwalitatief goede dienstverlening <p>Meer concreet worden de volgende acties in gang gezet in 2012;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal woningen binnen de bestaande voorraad die voldoen aan de eisen van het 'basisuitrustingsniveau' is met minimaal 750 toegenomen 		<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>WoonFriesland zal op basis van omgevingsplannen een bijdrage leveren in de kwaliteit van de bestaande voorraad.</p> <p>WoonFriesland verstrekt informatie aan particulieren daar waar ze in een buurt bezig is met kwaliteitsverbetering van woningen. De mogelijkheid voor het meeliften van particulieren wordt bekeken.</p>	
			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>In Kollumerland heeft WoonFriesland een complementaire opgave omdat WoonFriesland er</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>relatief weinig bezit heeft. Gezien 'de krimp' betekent dit voor WoonFriesland dat zij haar bezit in Kollum(erland) voorlopig op peil wil houden en geen uitbreidingsplannen heeft. Zij verwacht de komende 5 jaar in de gemeente enkel onderhoud te verrichten aan haar bezit.</p> <p>WoonFriesland streeft naar een aanpassing van de bestaande voorraad die moet leiden tot een toekomstbestendige en courante sociale huurvoorraad.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p> <p>De focus ligt op de kwaliteit van de bestaande voorraad. Er moet worden voldaan aan een basiskwaliteit en een basisuitrustingsniveau.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i></p> <p>Partijen zijn verantwoordelijk voor kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvesting voor de doelgroep, nu en in de toekomst.</p> <p>Tot 2025 zal ten minste 50% van de voorraad corporatiewoningen worden verbeterd tot minimaal het basisuitrustingsniveau.</p> <p>Ten minste een deel van de kwalitatief minder goede woningen wordt vervangen door 0-treden of levensloopbestendige woningen.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>Een toename van 905 (bestaande) woningen die voldoen aan de eisen inzake basisuitrusting van WoonFriesland is gerealiseerd (norm 750 woningen).</p> <p>In 2011 zijn vijf van de tien labelonderdelen van het KWH-huurlabel door het KWH gemeten. Ons doel was dat de score op de vijf in 2011 te meten</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i></p> <p>Tevredenheid van de klant over de kwaliteit van de woning is belangrijk. WoonFriesland heeft, met betrekking tot de inzet van middelen, prioriteit gelegd bij de kwaliteit van het bestaande bezit. Gestuurd wordt in 2011 op realiseren van de volgende prestaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het woningbestand dat voldoet aan de normen voor basisuitrusting is met 1.200 woningen toegenomen. • Het opstellen en vaststellen van een methodiek voor 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>onderdelen minimaal gelijk zou zijn aan het landelijk gemiddelde of aan de score van de vorige meting (als deze hoger is dan het landelijk gemiddelde).</p> <p>Na de meting is gebleken dat het resultaat gemiddeld op hetzelfde niveau gebleven is tegen lagere kosten (minder personeel). Wij behielden ons KWH-huurlabel.</p>	<p>klanttevredenheidsmeting inzake de kwaliteit van de woning. De focus op de bestaande voorraad wordt, naast de toename van het aantal renovaties, ook zichtbaar in de uitgaven aan onderhoud. De totale begrote uitgaven aan onderhoud over de jaren 2011 tot en met 2015 zijn € 155 miljoen. Over de periode 2006 tot en met 2010 was dit € 135 miljoen.</p>			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>Van in totaal 621 van de beoogde 900 woningen zijn de badkamers, toiletten of combinaties daarvan verbeterd.</p> <p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Nieuwbouw 143 huurwoningen wijk Bilgaard – Mondriaanbuurt (2009 – 2012) In de Mondriaanbuurt zijn 170 woningen gesloopt en 143 'energiezuinige' huurwoningen in de sociale sector teruggebouwd. De laatste nieuwbouwwoningen zijn in maart 2012 opgeleverd.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Tevredenheid van de klant met betrekking tot de kwaliteit van de woning. WoonFriesland heeft met betrekking tot de inzet van haar middelen, prioriteit gelegd bij de kwaliteit van het bestaande bezit. Of de kwaliteit van de woning voldoet aan de eisen wordt afgeleid uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De door WoonFriesland vastgelegde basiskwaliteit • De tevredenheid van de klant. <p>Van 900 woningen moet door renovatie of planmatig onderhoud het basisuitrustingsniveau worden verbeterd.</p>		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, sloop, vervangende nieuwbouw en uitbreiding bieden mogelijkheden om het aanbod voor deze groep te verbeteren.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken gemeente Weststellingwerf 2010-2011</i></p> <p>Partijen streven naar een kwalitatief hoogwaardige kwaliteit van wonen.</p> <p>Een deel van de woningvoorraad in diverse dorpen zal worden gerenoveerd of verbeterd. Het streven is 10 woningen per jaar te verbeteren. Om de woonlasten te beperken zullen verbeterpakketten energiezuinige en andere milieuvriendelijke maatregelen bevatten.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>Er zijn USP-metingen over klanttevredenheid met woning, woonomgeving en dienstverlening uitgevoerd. Deze scores boven het landelijk gemiddelde:</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>De nieuwe, nu scherper dan voorheen aangezette, accenten in de koers van WoonFriesland leiden ertoe dat ervoor gekozen is om de beschikbare middelen primair in te zetten voor onderhoud en kwaliteitsverbetering van de</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>- Tevredenheid klant met woning (USP) 7,5 (norm: 7,4) - Tevredenheid klant met woonomgeving (USP) 7,6 (norm: 7,3) - Tevredenheid klant met dienstverlening (USP) 7,3 (norm: 7,2)</p> <p>Daarnaast wordt het KWH-huurlabel behouden. De doelstellingen zijn gerealiseerd.</p>	<p>bestaande woningen. Vervolgens prioriteit te geven aan renovaties en herstructurering (dit is de integrale opgave in de wijken van steden en de dorpen) en dan aan (uitbreidings-) nieuwbouw.</p>			
	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>De herstructureringsopgave is terug te vinden in een combinatie van kwaliteitsverbeteringen (waarbij verbetering van de energieprestatie, in samenhang met andere maatregelen, een belangrijke plaats inneemt), renovaties, sloop en nieuwbouw.</p>		<p><i>Raamovereenkomst Wonen gemeente Opsterland 2003-2010</i></p> <p>Er wordt een hoogwaardige woonkwaliteit gerealiseerd.</p> <p>Er wordt voldaan aan de criteria van het kwaliteitslabel Woonkeur.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>Er zijn in 2009 415 woningen gerenoveerd, hetgeen boven de doelstelling 2009 (273 woningen) lag</p> <p>Renovatie Paardepad-Fabriekslaan Drachten (2011-2012) WoonFriesland heeft 44 woningen aan het Paardepad en de Fabriekslaan in Drachten gerenoveerd. De gemeente heeft de riolering vervangen en de straten zijn opnieuw ingericht zodat er beter gebruik kan worden gemaakt van de beschikbare parkeerruimte. Ook is er nieuwe openbare verlichting geplaatst.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>In de periode 2009-2012 zullen de volgende aantallen gerenoveerd worden; Renovatie: 1.085</p>		<p><i>Woonakkoord Smallingerland 2008-2015</i></p> <p>Gemeente en corporatie streven naar het geven van een kwaliteitsimpuls aan de totale woningvoorraad in de gemeente Smallingerland. Zij streven naar het toekomstgericht en duurzaam ontwikkelen van woningen met een goede gebruikskwaliteit.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>WoonFriesland is er in geslaagd de ambitie van het productieprogramma (sloop en renovatie) te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renovatie: er zijn 415 woningen gerealiseerd, 	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>De verbetering van de woningkwaliteit wordt gemeten aan de hand van diverse parameters;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid van de klant m.b.t. de woning (cijfer uit onderzoek: 7,84) 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>142 woningen meer dan geambieerd</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sloop: er zijn 263 woningen gesloopt. Dit is 94 woningen meer dan verwacht <p>Er zijn USP-metingen over klanttevredenheid met woning, woonomgeving en dienstverlening uitgevoerd. Deze scores boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast wordt het KWH-huurlabel behouden. De doelstellingen zijn gerealiseerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid van de klant m.b.t. de oplevering van nieuwbouw en renovatie • Renovaties volgens productieplan zijn uitgevoerd (aantal opgeleverd: 273) • Sloop volgens productieplan is uitgevoerd (aantal opgeleverd: 169) • Complexplannen zijn opgesteld (onderdeel van vastgoedsturing, uiterlijk 1 september 2009) 			
			<p><i>Oerterp Fernijt (Opsterland) 2006</i></p> <p>Ingrijpend voorraadbeheer is aan de orde om aan de wensen van huidige en toekomstige klanten te kunnen voldoen. Het doel is de kwaliteit van de woningvoorraad en -omgeving te verbeteren.</p>	
			<p><i>Centrumplan Koudum (gemeente Nijefurd) 2004</i></p> <p>Ten aanzien van de grootte, ordening en inrichting van de woningen van het 'Centrumplan Koudum' inclusief bijbehorende voorzieningen geldt dat deze levensloopbestendig moeten zijn en moeten voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen en het gemeentelijk vastgestelde basisniveau duurzaam bouwen.</p>	
			<p><i>Overeenkomst gemeente Schiermonnikoog (2004)</i></p> <p>De corporatie verplicht zich ertoe € 950.000 aan te wenden voor verbetering van de overgenomen woningen door middel van renovatie, sanering wegens bodemvervuiling, verwijdering milieugevaarlijke materialen en groot onderhoud. Naast regulier jaarlijks onderhoud van ca. € 1.400 per woning, is op basis van prijspeil 2004 een extra bedrag van ca. € 10.000 beschikbaar per woning.</p>	
<p>Kwaliteit dienstverlening</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>Klanten zijn bovengemiddeld tevreden over WoonFriesland. De cijfers van de verschillende</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid van de klant (inclusief woningzoekenden) m.b.t. de dienstverlening (cijfer uit onderzoek 7,25) 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>onderdelen liggen allen hoger dan de KWH-norm (7):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie bezoeken: 7,8 • Woning zoeken: 7,5 • Woning betrekken: 7,8 • Huur betalen: 8 • Reparatie uitvoeren: 7,7 <p>Er zijn USP-metingen over klanttevredenheid met woning, woonomgeving en dienstverlening uitgevoerd. Deze scores boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast wordt het KWH-huurlabel behouden. De doelstellingen zijn gerealiseerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • KWH label Cijfer uit onderzoek (voldoende) • Gedragscode voor aannemers en onderaannemers Invoeren (geïmplementeerd voor eind 2009) 			
			<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>Het uitwerken van een VVE ondersteuning, waarbij WoonFriesland en Elkien ook de mogelijkheid van een gezamenlijke dienstverlening willen onderzoeken.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>In 2012 zijn acht labelonderdelen van het KWH-huurlabel door het KWH gemeten. De systematiek van weging is veranderd ten opzichte van voorgaande jaren: de weging van de klantwaardering is zwaarder geworden, de wijze waarop een proces ingericht is heeft een minder groot aandeel in de weging gekregen. Uit de voorlopige resultaten van de meting is gebleken dat het resultaat gemiddeld op hetzelfde niveau als afgelopen jaren is gebleven, met als aandachtspunt de klachtenafhandeling. De klachtenafhandeling scoort lager dan voorgaande jaren.</p> <p>Het KWH-label blijft behouden.</p> <p><i>Strategische koers zorgvastgoed WoonFriesland</i></p> <p>In 2013 is het document Strategische koers zorgvastgoed WoonFriesland vastgesteld. Hierin wordt op hoofdlijnen focus aangebracht op de</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Klanten zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en de dienstverlening. Dit wordt bewerkstelligd door;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bieden van een goede woning, nu en in de toekomst • Aandacht voor en betrokkenheid bij de woonomgeving • Het bieden van een kwalitatief goede dienstverlening <p>Meer concreet worden de volgende acties in gang gezet in 2012;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het KWH-label wordt behouden. • Klanttevredenheidsmetingen (o.a. KWH) worden geëvalueerd en heroverwogen • Een portefeuilleplan woonzorg-vastgoed wordt opgesteld en vastgesteld 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afbouw intramuraal bezit; - Huidige regulier bezit inzetten voor 'geschikt wonen' - Huidig bezit vooralsnog inzetten voor 'verzorgd wonen' - Samen <p>Het plan wordt in Q3-2013 verder uitgewerkt in concrete maatregelen.</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>Het KWH-label is behouden. De gemiddelde score op de onderdelen is gelijk aan het gemiddelde van de meting in 2010.</p> <p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>Na de meting is gebleken dat het resultaat gemiddeld op hetzelfde niveau gebleven is tegen lagere kosten (minder personeel). Het KWH-huurlabel werd behouden.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i></p> <p>Tevredenheid van de klant over de kwaliteit van de dienstverlening. Het doel in 2011 is behoud van het KWH-label voor alle vestigingen. Daarbij dienen de scores op de vijf labelonderdelen die in 2011 gemeten worden, minimaal gelijk te zijn aan de scores van de vorige meting. Tegelijkertijd moeten de kosten voor betreffende dienstverlening omlaag. Klanten moeten tevreden zijn over de participatiemogelijkheden die de corporatie biedt. Dit wordt gemeten door bewonerscommissies te vragen naar de waardering van de kwaliteit van het overleg. In 2011 komt er een 0-meting. Deze dient minimaal een voldoende op te leveren.</p>		<p><i>Koopovereenkomst Vlieland (2011)</i></p> <p>WoonFriesland draagt zorg voor de aanwezigheid van een passend en adequaat aanspreekpunt voor huurders op het eiland.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>De score op de 5 in 2010 te meten KWH-onderdelen is minimaal gelijk aan het landelijk gemiddelde of aan de score van de vorige meting (als deze hoger is dan het landelijk gemiddelde).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie bellen: 7,5 (NL: 7,6; 2008: 7,5) • Woning onderhouden: 7,9 (NL: 7,8; 2008: 7,4) • Klachtenafhandeling: 7,1 (NL: 6,8; 2008: 6,8) • Woning verlaten: 8,4 (NL: 8,4; 2008: 8,3) • Rond de woning: 6,6 (NL: 6,7; 2008: nvt) 	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Tevredenheid van de klant met betrekking tot de kwaliteit en omvang van de gehele dienstverlening. WoonFriesland behoudt minimaal voor alle vestigingen het KWH-label. De scores zijn daarbij minimaal gelijk aan het landelijk gemiddelde of de vorige score van WoonFriesland, wanneer deze hoger is dan het landelijk gemiddelde.</p> <p>Tevredenheid van de klant over de keuzevrijheid in het aanbod van WoonFriesland (woningen, contractvormen en diensten) en de daarover verstrekte informatie. In eerste instantie wordt op de realisatie van keuzemogelijkheden voor de klant bij het woningaanbod gericht. In 2010 wordt op basis van de uitkomsten van de pilots KoopGarant een beslissing genomen over de invoering van Te Woon volgens de formule van de</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Stichting Opmaat, waar WoonFriesland lid van is.</p> <p>Het assortiment producten en diensten wordt regelmatig beoordeeld op verbetermogelijkheden. In 2010 herzielt WoonFriesland het productontwikkelingsbeleid en wordt de Produkt-Markt-Matrix beschreven. Daarin is het productaanbod per markt en per levensfase omschreven. Uitgangspunt is een actieve deelname en participatie van medewerkers, een toetsing van eigen inzichten in klantarena's en een actieve deelname van huurdersorganisaties. In 2010 wordt dit traject afgerond met de vaststelling van een Produkt-Markt-Matrix voor een planningsperiode van 3 jaar.</p>			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>Er zijn USP-metingen over klanttevredenheid met woning, woonomgeving en dienstverlening uitgevoerd. Deze scores boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast wordt het KWH-huurlabel behouden. De doelstellingen zijn gerealiseerd. WoonFriesland heeft een onafhankelijke klachtencommissie die voldoet aan de eisen van het BBSH. De commissie werkt aan de hand van een reglement.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>Het doel voor 2009 is dat in de USP-scan op het onderdeel 'kwaliteit van de woning', 0,5%-punt hoger gescoord wordt dan in 2006.</p>		<p><i>Prestatieafspraken CHF – gemeente Leeuwarden 2006-2009</i></p> <p>Klachten worden afgehandeld door de onafhankelijke klachtencommissie van CHF.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>WoonFriesland heeft een onafhankelijke klachtencommissie die voldoet aan de eisen van het BBSH. De commissie werkt aan de hand van een reglement.</p>			<p><i>Overeenkomst gemeente Schiermonnikoog (2004)</i></p> <p>De corporatie zorgt ervoor dat er voor huurders één meldpunt is voor klachten, onderhoud en service op Schiermonnikoog.</p>	
<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>Er zijn USP-metingen over klanttevredenheid met woning, woonomgeving en dienstverlening uitgevoerd. Deze scores boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast wordt het KWH-huurlabel behouden. De doelstellingen zijn gerealiseerd.</p> <p>Klanten zijn bovengemiddeld tevreden over WoonFriesland. De cijfers van de verschillende onderdelen liggen allen hoger dan de KWH-norm (7):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie bezoeken: 7,8 	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>Op het gebied van de kwaliteit van de dienstverlening is de doelstelling voor 2009 dat het KWH-label, dat eind 2008 voor alle vestigingen werd behaald, behouden blijft. Het is daarnaast de ambitie om de score in de USP-scan op het onderwerp 'dienstverlening' in 2009 met 0,3%-punt verbeterd wordt ten opzichte van de score van 2008.</p> <p>Voorts gelden de ambities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het woonruimtebemiddelingsstelsel zal in 2009 worden geoptimaliseerd. Er wordt meer toegesneden informatie 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> • Woning zoeken: 7,5 • Woning betrekken: 7,8 • Huur betalen: 8 • Reparatie uitvoeren: 7,7 <p>WoonFriesland heeft een onafhankelijke klachtencommissie die voldoet aan de eisen van het BBSH. De commissie werkt aan de hand van een reglement.</p>	<p>geven aan de woningzoekenden. Ook zullen daarbij, meer dan nu het geval is, mogelijkheden worden geboden die tegemoet komen aan de verschillen in zoekgedrag en verhuisurgentie van de diverse klantgroepen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2009 wordt een gedragscode voor aannemers opgesteld en ingevoerd. Het gaat hier om het borgen van een klantvriendelijke benadering en aanpak door externe aannemers, die in opdracht bij huurders over de vloer komen om werkzaamheden aan de woning te verrichten • Het houden van twee consumentenpanels per regio. • Het ontwikkelen van een loyaliteitsprogramma voor klanten. • Vaststellen van de contractvarianten die WoonFriesland richting woningzoekenden wil hanteren en bepalen hoe het die contractvarianten aan de klant wil aanbieden. 			
Energie en duurzaamheid				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>Bij 991 (doel: 750) bestaande woningen zijn maatregelen getroffen om het energielabel naar B te brengen.</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Klanten zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en de dienstverlening. Dit wordt bewerkstelligd door;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bieden van een goede woning, nu en in de toekomst • Aandacht voor en betrokkenheid bij de woonomgeving • Het bieden van een kwalitatief goede dienstverlening <p>Meer concreet worden de volgende acties in gang gezet in 2012;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal woningen waarvan de energieprestatie wordt verbeterd bedraagt minimaal 750. Het streven is deze woningen op label B te brengen 		<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>Het streven is dat woningen bij woningverbetering naar label B gaan.</p> <p>Daarbij worden o.a. de volgende acties ondernomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WoonFriesland gaat per jaar (2012 t/m 2016) gemiddeld 275 woningen qua energieprestatie verbeteren door de schil van de woning volledig in te pakken en te voorzien van zeer energiezuinige ketel. In de praktijk krijgen dit type woningen na verbetering bijna altijd een label B. • WoonFriesland onderzoekt de mogelijkheid om in Wirdum een experiment doen om 15 woningen energie neutraal te renoveren. Daarnaast gaat WoonFriesland de volgende bijzondere projecten in 2012 uitvoeren: Veilige Veste, Lekkum 6 woningen, Wirdum 7 woningen, Zuidergrachtswal 210 m2 commerciële ruimte en 500 m2 maatschappelijke ruimte. • WoonFriesland werkt mee aan de invulling van het landelijke programma 'Energiesprong' in het 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>bijzonder wat het sub-programma 'slim en snel' betreft. Voor portieketage woningen zal de markt 'aan de voorkant' gevraagd worden om met een concept te komen, dat toegepast kan worden voor alle portieketagewoningen. Het concept betreft het gehele proces.</p> <p>In 2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle elektriciteit en gas dat WoonFriesland en Elkien inkopen voor haar Woongebouwen en haar eigen gebouwen is vanaf 1 januari 2012 100% groen • Onderzoek naar het gebruik van warmtenet voor de verwarming van woningen in de gestapelde bouw. • Door corporaties worden nu op kleine schaal zonnepanelen geplaatst. De gemeente en de corporaties willen in 2012 gezamenlijk onderzoek doen naar het op grotere schaal plaatsen van zonnepanelen. <p>WoonFriesland en Elkien werken samen met het MBO en het HBO onderwijs om de uitgevoerde projecten te monitoren, leerlingen en studenten de kans te geven om in de praktijk op de bouwplaats kennis op te doen over duurzaam bouwen. Elkien zit in een samenwerking met de Noordelijke Hogeschool Leeuwarden, het zogenaamde Netwerk Nieuw Bouwen. Hierbij is ook de gemeente aangehaakt.</p>	
			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>WoonFriesland heeft als ambitie om haar voorraad qua energielabel naar label B te brengen. De gemeente streeft naar energieneutrale nieuwbouw waar mogelijk, maar zal minimaal de geldende normen overeenkomstig landelijke regelgeving hanteren. Alle nieuwbouw die WoonFriesland realiseert heeft een EPC $\leq 0,6$.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>WoonFriesland zal de bestaande voorraad energiezuiniger maken. Voor het jaar 2020 gaan nagenoeg alle woningen met 2 energielabels omhoog. Het streven is hierbij een B- of C-label. Prioriteiten zijn afhankelijk van reeds gepland planmatig onderhoud.</p>	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Energetische maatregelen In de prestatieafspraken met Ooststellingwerf is opgenomen dat WoonFriesland in de periode 2012 t/m 2015 in 150 woningen energiemaatregelen treft. In 2012 zijn bij 111 woningen energetische maatregelen genomen waarmee de woningen op B-label zijn gebracht.</p> <p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>De ontwikkeling en uitvoering van een voorlichtingscampagne voor klanten rond het thema 'woonlasten en energiebesparing' is gerealiseerd</p>			<p><i>Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2012-2015</i></p> <p>Er moet werk worden gemaakt van een energiezuiniger woningvoorraad, vanwege noodzaak tot meer duurzaamheid, bewaken van de woonlasten en verhoging van wooncomfort. Richtlijn is dat alle woningen een label B hebben, tenzij de stap van C-label naar B-label onevenredig duur is. In de periode 2011-2015 pakt WoonFriesland 150 woningen aan.</p> <p>In de communicatie met bewoners worden de mogelijkheden voor energiebesparing onder de aandacht gebracht.</p> <p>Er wordt voorrang gegeven aan gebruik van FSC-hout.</p> <p>Energieprestaties worden gemonitord.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>In 2012 zijn ca. 850 woningen energetisch en kwalitatief bij de tijd gebracht.</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Het aantal woningen waarvan de energieprestatie wordt verbeterd bedraagt minimaal 750. Het streven is deze woningen op label B te brengen.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i></p> <p>Bij het energiezuiniger maken van de voorraad vormt het door de gemeenteraad vastgestelde '1.600-woningenplan' het uitgangspunt (300 nieuwbouwwoningen met lagere EPC dan bouwbesluit en 1300 bestaande woningen met verbetering van 2 labels). Corporaties nemen hiervan 350 voor hun rekening in de periode 2009-2016.</p> <p>Bij verbetering of renovatie wordt een labelsprong van 2 labels gerealiseerd. Bij (vervangende) nieuwbouw zullen de energieprestaties op niveau van label A liggen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Schiermonnikoog</i></p> <p>Partijen streven naar een energiezuinige woningvoorraad, vanwege noodzaak tot meer duurzaamheid, bewaken van de woonlasten en verhoging van wooncomfort.</p> <p>Partijen zetten zich in om te voldoen aan het 'duurzaamheidsmanifest van de Waddeneilanden', waarbij de eilanden streven naar zelfvoorzienendheid op het gebied van energie en water. Dit betekent o.a. bouwen met duurzame materialen, goede isolatie, gebruiken maken van alternatieven voor energie (zoals zonne-energie) en een zuinig watersysteem.</p> <p>WoonFriesland zal uiterlijk 2020 haar voorraad energiezuinig maken (label B). Voor Schiermonnikoog geldt dat jaarlijks 5-10 woningen worden aangepakt. In 2012 worden de eerste 10 energiezuiniger gemaakt.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i></p> <p>Teneinde de woonlasten te beperken zal de corporatie binnen de verbeterpakketten voor de te verbeteren en renoveren woningen energiebesparende maatregelen treffen.</p> <p>WoonFriesland heeft de ambitie al haar bezit naar een B-label te brengen, tenzij de stap van C naar B-label onevenredig duur is.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>De energieprestatie van 621 woningen is verbeterd.</p> <p>Door vertraging in enkele projecten (oplevering in 2012) is de ambitie (750) niet gehaald.</p> <p>De beoogde besparing op de energiekosten van de bedrijfspanden wordt gerealiseerd in 2011.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i></p> <p>In 2011 wordt via renovaties, kwaliteitsverbeteringen en planmatig onderhoud de energieprestatie van 750 woningen verbeterd. Verder worden 100 woningen (met labels F en G) gesloopt en 182 nieuwe huurwoningen (labels A en A+) aan de voorraad toegevoegd.</p> <p>Uiteindelijk wordt getracht alle woningen, waar dit qua restant levensduur verantwoord is, zodanige voorzieningen te treffen dat een label B wordt gerealiseerd, tenzij de daarvoor benodigde investering</p>		<p><i>Koopovereenkomst Vlieland (2011)</i></p> <p>Het portefeuilleplan 2010-2020 omvat alle (des-)investeringen die WoonFriesland de komende 10 jaar zal doen in bestaande voorraad en nieuwbouw op Vlieland. Voor de Waddeneilanden geldt de ambitie om 2020 zelfvoorzienend te zijn op het gebied van duurzame energie en water.</p> <p>Alle woningen naar label B brengen, is niet mogelijk. Gestreefd wordt naar een verbetering van gemiddeld</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	onevenredig hoog is. In ieder geval zal een forse besparing op energie- en woonlasten gerealiseerd worden. De maatregelen richten zich vooral op de schil van de woning. Voorts wil WoonFriesland in de eigen kantoren en bedrijfspanden in 2011 een energiebesparing van 10% behalen.		label E (2010) naar gemiddeld label C (2020).	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>Over de periode 2006 tot en met 2010 wordt de volgende balans opgemaakt: - De inzet voor duurzaamheid en energiebesparing is vastgelegd in de Energie Prestatie Afspraak Leeuwarden (EPAL).</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>WoonFriesland draagt bij aan vermindering van de uitstoot van CO2. In 2010 wordt via renovaties, kwaliteitsverbeteringen en planmatig onderhoud de energieprestatie van circa 400 woningen verbeterd. Verder worden 80 woningen (labels F en G) gesloopt en 364 nieuwe huurwoningen (labels A en A+) aan de voorraad toegevoegd. Uiteindelijk wil WoonFriesland in alle woningen waar het voor de resterende levensduur verantwoord is, zodanige voorzieningen treffen dat minimaal het energielabel B is gerealiseerd. Voorts wil WoonFriesland in de eigen kantoren en bedrijfspanden in 2010 een energiebesparing van 10 procent realiseren.</p>		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Verbetering bestaande voorraad Naast het verbeteren van comfort en betere aansluiting op de toekomstige vraag, wordt nadrukkelijk ingezet op energiebesparing.</p> <p>Energiebesparing Vermindering van CO2 uitstoot en relatieve beperking van woonlasten bij, naar verwachting, stijgende energiekosten. Deze doelstelling wordt bereikt door op duurzame manier te bouwen en bestaande woningen te verbeteren. Daarbij wordt de EPAL afspraken bij bestaande bouw gehandhaafd.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>In totaal is van 427 woningen de energieprestatie verbeterd. Het energieverbruik van de totale bedrijfshuisvesting van WoonFriesland zou met 10% moeten dalen ten opzichte van 2009. De realisatie is een stijging van 3%. Oorzaak zijn de verbouwingen in Leeuwarden en Grou (extra verbruik elektra). Daarnaast is in Leeuwarden een top-cooling toegepast die extra verbruik veroorzaakt. Ten aanzien van gasverbruik had WoonFriesland in 2010 te maken met extra graaddagen als gevolg van winterweer.</p>				
<p><i>Voortgangsrapportage woonconvenant H'veen 2011</i></p> <p>In 2011 heeft WoonFriesland 72 appartementen in Heerenveen Midden gerenoveerd en energetisch verbeterd tot label B.</p>			<p><i>Woonconvenant Heerenveen 2009-2013</i></p> <p>In 2009 worden concrete afspraken gemaakt tussen gemeente en corporatie over de wijze waarop werk wordt gemaakt van een energiezuiniger woningvoorraad (zowel bestaand als nieuwbouw). Er wordt naar een inspanning geleverd om de CO2-</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Kwaliteitsverbetering en energiemaatregelen 200 woningen Kruidenbuurt (Heerenveen) (2011-2012)</p> <p>De verbeteringswerkzaamheden in de Kruidenbuurt betroffen het vervangen van de keuken, de badkamer en het toilet. Aan de buitenzijde is het dak van de berging vervangen en waar nodig zijn de gevels opnieuw gevoegd en dakgoten vervangen.</p> <p>De energetische maatregelen bestonden uit het isoleren van dak, gevel en vloer en het vervangen van de huidige houten kozijnen door kunststof kozijnen met HR++-beglazing. CV ketels zijn vervangen waar nodig. Door de maatregelen hebben bijna alle woningen nu een B-label.</p> <p>Project energiezuinig wonen: 'Smûk & Sunich'</p> <p>Het project Smûk & Sunich zorgt voor een intensieve samenwerking tussen gemeente, Accolade en WoonFriesland op het gebied van energieverbetering. Totaal zijn er in 2012, 97 woningen door WoonFriesland onder de vlag van Smûk & Sunich energiezuinig gemaakt en naar energielabel B gebracht: 72 appartementen in Heerenveen-Midden en 25 woningen aan de Zijlroede.</p>			<p>uistoot in de gemeente te reduceren met 25% (periode 1990-2020).</p> <p>Gemeente en corporatie starten een aantal pilots:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energiezuinig bouwen • Benutten aardwarmte • Decentrale sanitatie 	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>De prestatieafspraken tussen de gemeente Leeuwarden en WoonFriesland beslaan de periode 2006 tot en met 2009. Deze periode is nu afgerond. De realisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inzet voor duurzaamheid en energiebesparing is vastgelegd in de Energie Prestatie Afspraak Leeuwarden (EPAL) <p>Er liepen in 2009 diverse proeven voor</p>			<p><i>Prestatieafspraken CHF – gemeente Leeuwarden 2006-2009</i></p> <p>Partijen spreken af om de komende jaren stappen te zetten op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid in nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.</p> <p>Partijen spreken tevens af zich sterk te maken voor het verkrijgen van externe subsidiëring voor duurzaamheidsprojecten.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>energiebesparing. In Leeuwarden werd proefgedraaid met zogenaamde HR-ketels. De gemiddelde besparing lag op € 130 op jaarbasis. In het kader van de Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie (SDE) en een subsidieregeling van de provincie Fryslân, heeft WoonFriesland 24 beschikkingen gevraagd en gekregen voor het plaatsen van zonnepanelen. Het gaat daarbij om installaties van 60 tot 75 zonnepanelen op de daken van 24 complexen van WoonFriesland.</p>				
			<p><i>Woonakkoord Smallingerland 2008-2015</i></p> <p>Corporaties streven naar een CO2-reductie van 20% in 10 jaar in de sociale woningvoorraad. Bij ingrepen in de bestaande voorraad wordt gestreefd naar een verbetering van de energie-index met gemiddeld 2 stappen.</p> <p>Het streven is het onderwerp duurzaamheid uit te breiden met o.a. waterbesparing, (decentraal) opwekken van energie en collectieve voorzieningen.</p> <p>Het streven is een woningbouwproject te realiseren waar sprake is van decentraal opwekken van energie en/of hergebruik van hemelwater in de woning.</p>	
<p>3 Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p>		<p>6,8</p>		<p>7,0</p>
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>Een beperkt deel van de woningen die voor verhuur vrijkomen (in 2012 5%) is gereserveerd voor directe toewijzing aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cliënten van instellingen voor gehandicaptenzorg en ouderenzorg, op voordracht van de zorginstelling. - Cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang, psychische zorg en dergelijke (zij die met begeleiding de stap van beschermd naar zelfstandig wonen maken). - Mensen die gedwongen moeten verhuizen 			<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p><i>Levensloopbestendig</i> Corporaties brengen in beeld wat onder levensloopbestendig wordt verstaan en wat de meerkosten daarvan zijn. Daarna wordt bekeken of aanpassingen in de nieuwbouw- en transformatie opgave nodig is.</p> <p><i>Daklozen</i> Woningcorporaties, Zienn en gemeente spannen zich in, om te komen tot een experiment voor huisvesting</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>vanwege een calamiteit of voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie. - Mensen met een urgente verhuisindicatie vanwege een ergonomische beperking.</p> <p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Realisatie 19 wooneenheden Oranjewijk-Tulpenburg (Leeuwarden) (2012) Aan de Zuidergrachtswal heeft WoonFriesland een project gerealiseerd voor cliënten van Stichting Tjallingahiem en Stichting Stumass. Tjallingahiem huisvest kinderen, jongeren en jong volwassenen met beperkingen in de sociale redzaamheid. In dit project betreft het jongeren / jong volwassenen met autisme.</p> <p>Realisatie Veilige Veste (2011-2012) Het gebouw herbergt een opvangfaciliteit (48 kamers) voor bedreigde meiden en vrouwen. Op de begane grond van het hoofdgebouw en in de bijgebouwen heeft de werkorganisatie van Fier Fryslân onderdak gevonden en zijn instructieruimten ingericht. De gebruikers van het pand verbruiken daardoor weinig energie. Het gehele pand van 5.000 vierkante meter wordt verwarmd met 2 CV ketels. De vernieuwende aanpak heeft geleid tot het winnen van de Award Duurzame Architectuur.</p>			<p>van daklozen, bijvoorbeeld in de vorm van Housing First.</p> <p><i>Studenten</i> Gemeente en woningcorporaties maken elk jaar een programma voor studentenhuisvesting als onderdeel van het jaarlijkse uitvoeringsprogramma voor het Leeuwarder Bestek. Studenten dragen bij aan een levendige stad. Ze zijn een aanvulling op de leefbaarheid, mits zij op goede plekken wonen waar de beheersbaarheid gegarandeerd is. Er is bewust gekozen voor clustering van huisvesting die met name geschikt is voor studenten en jongeren.</p> <p>In 2013 wordt bekeken of alle studentenwoningen kunnen worden aangeboden via 1 digitaal portaal.</p>	
			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>WoonFriesland zet zich in voor aanpasbaar en toekomstbestendig bouwen. De nieuwbouw zal voornamelijk gericht zijn op senioren.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p> <p>WoonFriesland schept ruimte om bijzondere doelgroepen met prioriteit te kunnen huisvesten. Hiervoor geldt een maximum van 5% van de vrijkomende woningen van WoonFriesland in de gemeente.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>Voor het huisvesten van statushouders geldt een inspanningsverplichting. Om de bestaande achterstand weg te werken, levert WoonFriesland per maand 1 geschikte woning.</p> <p>De corporatie en gemeente spannen zich in om ouderen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dit kan door kleine aanpassingen, diensten op maat, flexibel nieuw te bouwen.</p> <p>In de Woonvisie is een zorgzone aangewezen in het centrum van Stiens. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied dienen zorggerelateerd te zijn.</p> <p>WoonFriesland zal in samenwerking met andere partijen de situatie en behoeften van 70-plussers onderzoeken. Doelstelling is zolang mogelijk zelfstandig wonen.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2012-2015</i></p> <p>Kwetsbare doelgroepen moeten onderdak kunnen vinden (mensen met functiebeperking, jongeren uit opvang jeugdhulp Friesland, statushouders, mensen uit vrouwenopvang, mensen uit maatschappelijke opvang, mensen uit verslavingszorg).</p> <p>WoonFriesland stelt jaarlijks een toereikend aan woningen beschikbaar voor de realisatie van de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders. WoonFriesland neemt 27% van de gemeentelijke taakstelling voor haar rekening.</p> <p>Uitgangspunt voor ouderen en zorgbehoevenden is zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en mee kunnen doen aan alle facetten van de samenleving.</p> <p>Nieuwe woningen dienen zoveel mogelijk levensloopbestendig te zijn.</p> <p>In 2012 starten partijen met het opzetten van een registratiesysteem voor de bestaande voorraad aangepaste woningen i.h.k.v. WMO.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p><i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i></p> <p>Corporaties en gemeenten zien het huisvesten van bijzondere doelgroepen ((ex)psychiatrisch patiënten, dak- en thuislozen, maatschappelijke opvang) en vergunninghouders als gezamenlijke opgave. Afspraken hierover zijn separaat vastgelegd. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.</p> <p>Het bestaande terrein voor woonwagenbewoners in Hemrik zal voor deze doelgroep worden gehandhaafd.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Schiermonnikoog</i></p> <p>Schiermonnikoog kent 1 dorp. Alle doelgroepen, ook de kwetsbare, worden binnen hetzelfde dorp gehuisvest. Er is geen mogelijkheid tot spreiding en differentiatie.</p> <p>Uitgangspunt is dat alle inwoners zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en mee kunnen doen aan alle facetten van de samenleving. Dit kan door het levensloopbestendig maken van woningen, aanpassingen via de WMO en aanvullende thuiszorg en dagopvang.</p> <p>Het Zorg- en Medisch Centrum (ZMC) blijven bij herstructurering van de Riich en directe omgeving intact.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>In Wolvega zijn in 2012 zijn 12 woningen opgeleverd binnen het programma Gewoon Anders (gehandicapten).</p>			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i></p> <p>Zeker de helft van de te bouwen woningen is specifiek voor ouderenhuisvesting bestemd. Voor deze projecten geldt een inspanningsverplichting om een directe relatie met zorg te leggen.</p> <p>Er zijn voldoende woningen bereikbaar voor starters. In de periode 2012-2013 zullen voor die doelgroep niet specifiek plannen worden ontwikkeld of</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>gebouwd.</p> <p>De corporatie kan instellingen voor gehandicaptenzorg faciliteren met vastgoedvoorzieningen. Hierbij wordt gereageerd op een vraag en wordt niet zelf initiatief ondernomen. Zo levert WoonFriesland in 2012 in de Lindewijk een voorziening op voor gebruik door de J.P. van den Bentstichting.</p> <p>De corporatie stelt woningen beschikbaar i.h.k.v. de taakstelling statushouders. Corporaties onttrekken gezamenlijk maandelijks maximaal 2 van de vrijgekomen woningen aan het reguliere verhuurproces.</p> <p>Er vindt overleg plaats over de toekomstige vraag en invulling daarvan van de locatie Sickenga-Oord.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>66% van de urgenten met medische indicatie kreeg binnen 6 maanden een woning toegewezen.</p> <p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>Een beperkt deel van de woningen die voor verhuur vrijkomen (in 2011 5%) is gereserveerd voor directe toewijzing aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cliënten van instellingen voor gehandicaptenzorg en ouderenzorg, op voordracht van de zorginstelling. - Cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang, psychische zorg en dergelijke (zij die met begeleiding de stap van beschermd naar zelfstandig wonen maken). - Mensen die gedwongen moeten verhuizen vanwege een calamiteit of voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie. - Mensen met een urgente verhuisindicatie vanwege een ergonomische beperking. In 2011 zijn er in totaal 109 woningzoekenden met een geldige urgentie gehuisvest door WoonFriesland. 	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Woningzoekenden met een urgentiestatus krijgen een passende woning toegewezen binnen de geldende termijn. De termijn waarbinnen WoonFriesland iemand met een urgentiestatus een woning wil toewijzen is zes maanden.</p>		<p><i>Prestatieafspraken gemeente Weststellingwerf 2010-2011</i></p> <p><i>Ouderen</i> Het overgrote deel van de door de corporaties nieuw te bouwen woningen zullen geschikt zijn voor bewoning door ouderen of met enkele eenvoudige ingrepen hiertoe aan te passen zijn. Zeker de helft van de door beide corporaties te bouwen woningen zijn specifiek voor ouderenhuisvesting bestemd: het gaat daarbij om seniorenwoningen en aanleunwoningen. Voor deze projecten geldt dat er een directe relatie met zorg wordt gelegd.</p> <p><i>Bijzondere doelgroepen</i> In onderling overleg zal onderzocht worden welke nieuw te bouwen woningen voor bijzondere doelgroepen geschikt zijn.</p> <p><i>Starters</i> In eerste instantie wordt getracht middels het stimuleren van de doorstroming en behoud van de kernvoorraad van goedkope sociale huurwoningen voldoende aanbod</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Het betreft 32 woningzoekenden met een WMO/CIZ indicatie, 32 'gedwongen' verhuizers in verband met herstructurering en 45 op voordracht van een maatschappelijke instelling.</p> <p>Veel mensen die behoren tot de zogenaamde 'bijzondere doelgroepen' zoals zorgbehoevende ouderen, gehandicapten, probleemjongeren en dak- en thuislozen, vinden onderdak in een van de circa 50 specifieke woonvormen (pensions, verzorgingshuizen en dergelijke) van WoonFriesland. Deze wooncomplexen worden aan zorginstellingen en instellingen voor maatschappelijke opvang verhuurd. Het gaat om ruim 1.000 onzelfstandige wooneenheden.</p>			<p>te generen voor de starters en de lagere inkomensgroepen. De slaagkans voor de primaire doelgroep bij het aanbod van woningen zal door beide corporaties worden gemonitord.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>Van de voor verhuur vrijgekomen bestaande huurwoningen is 82% toegewezen aan de doelgroep.</p> <p>Voorts is er een 0-meting verricht van het aantal toewijzingen van nieuwbouwwoningen aan de doelgroep: 69% van de nieuwbouwwoningen werd aan de (BBSH) doelgroep toegewezen.</p> <p>Een beperkt deel van de woningen die voor verhuur vrijkomen (in 2010 6%) is gereserveerd voor directe toewijzing aan bijzondere doelgroepen.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep BBSH (Besluit beheer sociale huursector). Doelstelling is om van alle vrijkomende (bestaande) woningen 80 procent te verhuren aan mensen die, naar inkomen gerekend, tot de primaire doelgroep behoren. Bij de verhuur van nieuwbouwwoningen verricht WoonFriesland in 2010 een nulmeting op de 'passendheid qua inkomen' van de toewijzing. In samenhang hiermee wordt beleid geformuleerd over de toewijzing van nieuwbouwwoningen in relatie tot het inkomen.</p>			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>Over de periode 2006 tot en met 2010 wordt de volgende balans opgemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De productie van 517 huureenheden is voor circa 95% gerealiseerd (incl. 2010). - De productie van 438 koopwoningen is voor circa 60% gerealiseerd (incl. 2010). - De toewijzing aan de doelgroep was in de jaren tot en met 2010 boven de norm van 85%. - De inzet voor duurzaamheid en energiebesparing 			<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Woonservice Door een optimale mix van fysieke aanpassing van de woningvoorraad, een passende woonomgeving en een complementair aanbod van diensten en voorzieningen, kunnen bewoners met een beperking zo lang mogelijk zelf besluiten hoe en waar ze willen wonen. Hierbij wordt ook gekeken naar toekomstbestendigheid (aanpasbaarheid).</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>is vastgelegd in de Energie Prestatie Afspraak Leeuwarden (EPAL).</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inzet voor bijzondere doelgroepen is ruimschoots gerealiseerd (maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, huis voor jongeren, diverse woonvormen voor gehandicapten). 			<p>Bijzondere doelgroepen Passend aanbod voor mensen die zich niet op de traditionele woonladder bevinden (maatschappelijke opvang, opvang probleemhuurders, begeleid wonen).</p> <p>Jongerenhuisvesting Verbetering van de woonkwaliteit van zelfstandige jongeren die starten op de woningmarkt en van studentenhuisvesting.</p> <p>Opvang bijzondere doelgroepen De opvang en re-integratie van doelgroepen die zich niet op de traditionele woonladder bevinden. Het gaat hierbij om de sociale opvang zowel dag- als nachtopvang en voorzieningen voor wonen met zorg voor bijzondere doelgroepen. Daarbij zal voldoende aandacht zijn voor de directe omgeving, zowel uit oogpunt van de doelgroep als van de omwonenden.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>Een beperkt deel van de woningen die voor verhuur vrijkomen (in 2009 6%) is gereserveerd voor directe toewijzing aan bijzondere doelgroepen. Dit betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cliënten van instellingen voor gehandicaptenzorg en ouderenzorg, op voordracht van de zorginstelling - Cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang, psychische zorg en dergelijke (zij die met begeleiding de stap van beschermd naar zelfstandig wonen maken) - Mensen die gedwongen moeten verhuizen vanwege een calamiteit of voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie - Mensen met een urgente verhuisindicatie vanwege een ergonomische beperking. <p>Zorgbehoevende ouderen, gehandicapten, probleemjongeren en dak- en thuislozen vinden ook onderdak in een van de circa vijftig specifieke woonvormen (pensions, verzorgingshuizen en</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>dergelijke) van WoonFriesland. WoonFriesland verhuurt deze wooncomplexen aan zorginstellingen en instellingen voor maatschappelijke opvang. Het gaat om ruim duizend onzelfstandige wooneenheden</p> <p>Specifieke woonvormen voor studenten heeft WoonFriesland in Leeuwarden. Het betreft 545 studentenkamers, verspreid over diverse complexen. Van deze 545 eenheden werden er 245 verhuurd aan de Hogescholen in Leeuwarden voor de huisvesting van buitenlandse studenten. In de sociale teams denkt WoonFriesland mee over oplossingen voor probleemgezinnen. Bewoners met een geschiedenis van overlast en huisuitzetting wil WoonFriesland een tweede kans bieden. WoonFriesland stelt dan wel als voorwaarde dat er professionele begeleiding is.</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 werd 78% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen toegewezen aan de doelgroep. De inzet voor bijzondere doelgroepen is ruimschoots gerealiseerd (maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, huis voor jongeren, diverse woonvormen voor gehandicapten).</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>WoonFriesland wil in 2009 minimaal 5% van het vrijkomende aanbod toewijzen aan mensen die een medische urgentie hebben, zijn voorgedragen door een zorginstelling of instelling voor maatschappelijke opvang, dan wel gedwongen moeten verhuizen vanwege sloop van hun woning.</p>		<p><i>Prestatieafspraken CHF – gemeente Leeuwarden 2006-2009</i></p> <p>Afspraak is dat CHF in overleg met de Kenniscampus tot verdere overeenstemming tracht te komen over de mogelijkheden tot nieuwbouw van studentenhuisvesting op de Kenniscampus.</p> <p>In het Masterplan Woonservicezones zijn afspraken opgenomen om te komen tot 13 woonservicezones. CHF is coördinator van 3 zones: Camminghaburen, Zuiderburen en Zuidlanden.</p> <p>CHF biedt vormen van wonen-met-begeleiding en wonen-voor-afwijkende-woonstijlen aan. Hieronder wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurwoningen t.b.v. uitstroom maatschappelijke opvangvoorzieningen (zoals vrouwenopvang) • Wisselwooneenheden t.b.v. voormalig gedetineerden • Woonvoorzieningen voor jongen t.b.v. wonen-werken-begeleiding • Wooneenheden passend voor mensen voor wie het gebruikelijke aanbod teveel problemen/overlast oplevert 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			CHF exploiteert alle in Leeuwarden aangelegde standplaatsen voor woonwagens. Er wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan standplaatsen en woonwagens. CHF is bereid mee te denken in oplossingen m.b.t. terrein voor kermisexploitanten in Abbingapark.	
<p><i>Voortgangsrapportage woonconvenant H'veen 2012</i></p> <p>De huisvesting van statushouders in de gemeente Heerenveen verloopt op dit moment conform de doelstelling.</p>			<p><i>Woonconvenant Heerenveen 2009-2013</i></p> <p>De corporatie zorgt ervoor dat kwetsbare groepen (mensen met functiebeperking, jongeren uit opvang jeugdhulp Friesland, statushouders, vrouwenopvang, maatschappelijke opvang en verslavingszorg) onderdak kunnen vinden.</p> <p>Corporatie en gemeente werken onverminderd aan het realiseren van de afspraken uit het convenant / Ontwikkelplan Woonservicezones uit 2007. De gehele gemeente Heerenveen dient binnen een aantal jaren aan de criteria van de woonservicezones te voldoen. Levensloopbestendige woningen krijgen een primaat rondom een dienstencentrum of zorgkruispunt.</p>	
			<p><i>Woonakkoord Smallingerland 2008-2015</i></p> <p>Er is geen noodzaak voor een preferentie positie op de woningmarkt voor statushouders en pardonners. Indien bij uitvoering blijkt dat de taakstelling onder druk komt te staan, wordt een oplossing gezocht.</p> <p>Partijen zetten zich in voor het ontwikkelen van instrumenten die de kans van starters op de woningmarkt vergroot.</p> <p>De corporatie ondersteunt de gemeentelijke visie op de inzet van de WMO (zelfredzaamheid, zolang mogelijk zelfstandig in eigen omgeving wonen).</p> <p>De corporatie houdt bij toewijzing aan bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een handicap en moeilijk te huisvesten personen, zoveel</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>mogelijk rekening met de specifieke eisen die aan de woonruimten en bijbehorende voorzieningen worden gesteld.</p> <p>In 2008 worden afspraken gemaakt m.b.t. het aantal beschikbaar te stellen/ te realiseren wooneenheden en woonvoorzieningen. Voor de groep ouderen en personen met een handicap zullen dan tevens afspraken worden gemaakt over het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad en/of realiseren van levensloopbestendige woningen.</p>	
			<p><i>Oerterp Fernijt (Opsterland) 2006</i></p> <p>De corporatie zal een doelgroepenbeleid voeren. Dit beleid is in de eerste plaats gericht op ouderen en daarnaast op het aanbod voor starters en jongeren.</p>	
			<p><i>Raamovereenkomst Wonen gemeente Opsterland 2003-2010</i></p> <p>Gemeente en corporatie zetten zich (individueel en waar nodig gezamenlijk) in voor het bevorderen van wonen en zorg op maat in Opsterland.</p>	
4 (Des-)investeren in vastgoed		6,8		6,5
Algemeen				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering nieuwbouw huurwoningen: 164 (doel: 170) - Verkoop bestaande woningen: 103 (doel: 90) - Sloop woningen: 79 (doel: 96) - Oplevering nieuwbouw koopwoningen: 1 (doel: 22) - Oplevering nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 3.800 (doel: 5.220) - Renovatie woningen: 392 (doel: 258) - Uitgaven aan onderhoud (in € miljoen): 29,5 	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>In 2012 worden naar verwachting de volgende 'productiecijfers' gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering 170 nieuwe huurwoningen/-woonunits en 22 nieuwe koopwoningen. - Verkoop van 90 bestaande huurwoningen. - Sloop van 96 bestaande huurwoningen. - Oplevering nieuwbouw 5.220 m2 maatschappelijk vastgoed. - Oplevering renovatie van 258 woningen. - Uitgaven aan dagelijks en planmatig onderhoud: € 30,5 miljoen. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>(doel: 30,5)</p> <p>Door sterk verslechterde marktomstandigheden zijn in 2012 alle projecten voor koopwoningen stopgezet.</p> <p>De voor 2012 geplande oplevering van het MFC Hurdegaryp (1.400 m2) zal in 2013 plaatsvinden</p>	<p>- Investerings in verbetering van de bestaande voorraad: € 3,5 miljoen.</p> <p>- Investerings in verbetering energieprestatie bestaande voorraad: € 9,2 miljoen.</p>			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>Het aandeel corporatiewoningen in de gemeente Opsterland bedraagt 17%</p>			<p><i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i></p> <p>Partijen zijn verantwoordelijk voor kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvesting voor de doelgroep, nu en in de toekomst. Daartoe worden de volgende inspanningen geleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aandeel corporatiewoningen in de gemeente zal niet minder worden dan 20% (nu 24%) • Om dit aandeel te handhaven, zal nieuwbouw, afbraak, vervanging, renovatie en verkoop plaatsvinden • Het aandeel woningen voor een doelgroep zal afnemen ten gunste van woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen • Tot 2025 zal ten minste 50% van de voorraad corporatiewoningen worden verbeterd tot minimaal het basisuitrustingsniveau 	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>- Oplevering nieuwbouw huurwoningen: 184 (norm: 182)</p> <p>- Verkoop bestaande woningen: 83 (norm: 74)</p> <p>- Aankoop woningen: 193 (norm: 189)</p> <p>- Sloop woningen: 63 (norm: 100)</p> <p>- Oplevering nieuwbouw koopwoningen: 15 (norm: 24)</p> <p>- Oplevering nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 4.500 (norm: 6.500)</p> <p>- Uitgaven aan onderhoud (miljoen €): 36,6 (norm: 35.6)</p> <p>In het aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen, zijn 52 woonzorgwoningen</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>inbegrepen (28% van de totale productie).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het verkoopcijfer ligt 12% boven de begroting, het verkoopresultaat lag met ruim € 7 miljoen 20% boven de begroting. - De aankoop betreft woningbezit van de gemeente Vlieland dat op 31-12-2011 aan WoonFriesland is overgedragen. - De sloop van 28 woningen aan de Klaverweide Drachten en de sloop van 16 woningen aan de Struikheide Wolvega is doorgeschoven naar 2012. - Het aantal opleveringen van nieuwbouw koopwoningen is achtergebleven bij de begroting vanwege de slechte marktomstandigheden. - Nieuwbouw maatschappelijk vastgoed: de oplevering van het MFC Oudeschoot zal in 2012 plaatsvinden. 				
			<p><i>Koopovereenkomst Vlieland (2011)</i></p> <p>Het portefeuilleplan 2010-2020 omvat alle (des-)investeringen die WoonFriesland de komende 10 jaar zal doen in bestaande voorraad en nieuwbouw op Vlieland.</p> <p>WoonFriesland verplicht zich tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 huurwoningen nieuwbouw op locatie Boereglop • 6 huurwoningen nieuwbouw op locatie NUON • 38 huurwoningen renovatie • 112 huurwoningen kwaliteitsverbetering <p>In geval van verkoop is een verkoopregulerend beding van toepassing.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>Over de periode 2006 tot en met 2010 wordt de volgende balans opgemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De productie van 517 huureenheden is voor circa 95% gerealiseerd (incl. 2010). - De productie van 438 koopwoningen is voor circa 60% gerealiseerd (incl. 2010). - De toewijzing aan de doelgroep was in de jaren tot en met 2010 boven de norm van 85%. 			<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Sociale huur en koop Kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, sloop, vervangende nieuwbouw en uitbreiding bieden mogelijkheden om het aanbod voor deze groep te verbeteren.</p> <p>Crisismaatregelen Het brengen van zoveel mogelijk vertrouwen in de</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>- De inzet voor duurzaamheid en energiebesparing is vastgelegd in de Energie Prestatie Afspraak Leeuwarden (EPAL).</p> <p>- De inzet voor bijzondere doelgroepen is ruimschoots gerealiseerd (maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, huis voor jongeren, diverse woonvormen voor gehandicapten).</p>			<p>woningmarkt, het op peil houden van de woningbouwproductie in het sociale segment en het behalen van de kwaliteitsopgave in de woonvoorraad. Dit d.m.v. anticyclisch investeren. Daarbij wordt aangesloten bij het maatregelenpakket van het Platform Aanpak Woningmarkt Leeuwarden.</p>	
<p><i>Voortgangsrapportage woonconvenant H'veen 2011</i></p> <p>Sinds 1 januari 2011 is de 90% regeling in werking getreden. Dit houdt onder meer in dat corporaties per 1 januari 2011 hun huurwoningen met een huur onder de 652,- euro (huursubsidiegrens) voor 90% moeten toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot 33.641 euro. WoonFriesland voldoet aan deze norm.</p> <p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>WoonFriesland is momenteel bezig met een aantal projecten teneinde de voorraad op peil te houden:</p> <p>Nieuwbouw MFA Skoatterhûs (2011-2012) WoonFriesland heeft in opdracht van de Gemeente Heerenveen een multifunctionele accommodatie van 1.400 m2 gebouwd in Oudeschoot. Tegenover de nieuwe accommodatie heeft Plaatselijk Belang Oudeschoot een multifunctioneel speelveld gerealiseerd.</p> <p>Nieuwbouw 85 appartementen Tellepark (2012-2014) WoonFriesland bouwt een appartementencomplex met 18 appartementen voor cliënten van de J.P. van den Bent Stichting en 67 reguliere huurappartementen.</p>			<p><i>Woonconvenant Heerenveen 2009-2013</i></p> <p>Om in de toekomst voldoende betaalbare woningen in Heerenveen te behouden, moet minimaal 30% van de saldo toevoeging in de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) in de betaalbare prijsklassen plaatsvinden.</p>	
<p>Nieuwbouw</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>- Oplevering nieuwbouw huurwoningen: 164 (doel: 170) - Oplevering nieuwbouw koopwoningen: 1 (doel: 22) - Oplevering nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 3.800 (doel: 5.220)</p> <p>Door sterk verslechterde marktomstandigheden zijn in 2012 alle projecten voor koopwoningen stopgezet.</p> <p>In het aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen, zijn 91 woonzorgwoningen inbegrepen (55% van de totale productie).</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Voor 2012 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw huur: 170 • Nieuwbouw koop: 22 		<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>In het gezamenlijk opdrachtgeversoverleg worden woningbouwinitiatieven tegen het licht van de gezamenlijke visie gehouden.</p> <p>Er worden niet meer dan 300 woningen per jaar netto toegevoegd in de gemeente Leeuwarden. Dit gebeurt volgens de voorgestelde segmentering uit de visie.</p> <p>In 2012 zal WoonFriesland de volgende nieuwbouwprojecten gereed melden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Veilige Veste, 4.350 m2 maatschappelijke huur t.b.v. vrouwenopvang • Zuidergrachtswal 25, 1.000 m2 maatschappelijke huur t.b.v. autistische jongeren • Lekkum: 6 grondgebonden huur t.b.v. gezinnen • Wirdum: 7 grondgebonden huur t.b.v. gezinnen 	
			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>WoonFriesland zet zich in voor aanpasbaar en toekomstbestendig bouwen. De nieuwbouw zal voornamelijk gericht zijn op senioren.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p> <p>Bij nieuwbouw wordt gelet op energiezuinigheid, inbraakwerendheid en veiligheid voor zowel de woningen als de directe omgeving.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>Gedurende 2012 heeft er geen nieuwbouw plaatsgevonden in Ooststellingwerf</p>			<p><i>Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2012-2015</i></p> <p>Uitbreiding van de woningvoorraad van minimaal 53 en maximaal 77 woningen per jaar is noodzakelijk. Corporaties dienen gezamenlijk 30% hiervan te realiseren.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Schiermonnikoog</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			WoonFriesland bouwt uitsluitend energiezuinige nieuwbouw, waarbij de woningen energielabel A krijgen.	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>Gedurende 2012 heeft zijn er 12 nieuwbouwwoningen (koop en huur) opgeleverd in Weststellingwerf</p>			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i></p> <p>De locatie Dragt in Wolvega wordt door WoonFriesland aan nadere studie onderworpen. De verwachting is dat de locatie geschikt is voor huisvesting van ouderen of senioren: ca. 35 appartementen. Oplevering is gepland voor 2015.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>- Oplevering nieuwbouw huurwoningen: 184 (norm: 182) - Oplevering nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 4.500 (norm: 6.500)</p> <p>Het aantal opleveringen van nieuwbouw koopwoningen is achtergebleven bij de begroting vanwege de slechte marktomstandigheden. Nieuwbouw maatschappelijk vastgoed: de oplevering van het MFC Oudeschoot zal in 2012 plaatsvinden.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i></p> <p>Voor 2011 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw huur (opgeleverd tbv uitbreiding): 68 • Nieuwbouw huur (opgeleverd tbv vervanging): 114 • Nieuwbouw koop (opgeleverd): 24 			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>In 2011 heeft WoonFriesland 192 woningen op Vlieland aangekocht. Er heeft geen ontwikkeling van nieuwbouw plaatsgevonden.</p>			<p><i>Koopovereenkomst Vlieland (2011)</i></p> <p>Het portefeuilleplan 2010-2020 omvat alle (des-)investeringen die WoonFriesland de komende 10 jaar zal doen in bestaande voorraad en nieuwbouw op Vlieland.</p> <p>WoonFriesland verplicht zich tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 huurwoningen nieuwbouw op locatie Boereglop • 6 huurwoningen nieuwbouw op locatie NUON <p>Bij nieuwbouw worden naast de verplichte EPC maatregelen toegepast om de (energie) zelfvoorzienendheid meer gestalte te geven.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p>		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>In 2010 werd gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw huurwoningen: 351 (doel: 364) - Aankoop woningen: 1 (doel: 189) - Nieuwbouw koopwoningen: 98 (doel: 89) - Nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 6.663 (doel: 11.688) <p>In het aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen, zijn 71 woonzorgwoningen inbegrepen.</p>	<p>In de periode 2010-2012 zal WoonFriesland de volgende aantallen productie opleveren en in exploitatie nemen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vervangingsnieuwbouw huurwoningen: 403 • Renovatie en kwaliteitsverbeteringen: €18,4mio • Uitbreidingsnieuwbouw huurwoningen: 365 • Nieuwbouw commerciële en maatschappelijke ruimten (in m²): 19.690m² • Nieuwbouw koopwoningen: 196 		<p>Sociale huur en koop</p> <p>Kaders worden ontleend aan o.a. het woonplan met daarin als uitgangspunt de groei van de totale woonvoorraad met 400 sociale huurwoningen in de context van het totale woonprogramma (2008-2013).</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>Gedurende 2012 heeft zijn er 12 nieuwbouwwoningen (koop en huur) opgeleverd in Weststellingwerf. WoonFriesland heeft, in samenwerking met zorgpartij J.P. van den Bent Stichting, woonruimte voor twee groepen van zes kinderen gebouwd. Het betreft hier kinderen met een meervoudige beperking uit de omgeving van Wolvega. Het gebouw bestaat naast 12 appartementen uit twee gemeenschappelijke keukens en woonkamers, een snoezelruimte voor de kinderen en kantoor en slaapwacht voor J.P. van den Bent</p>			<p><i>Prestatieafspraken gemeente Weststellingwerf 2010-2011</i></p> <p>In het kader van uitbreiding is afgesproken dat een substantieel deel van het uitbreidingsplan Lindewijk van Wolvega door de BV Lindewijk, een samenwerkingsverband tussen de woningcorporatie en Wst. Weststellingwerf, wordt gerealiseerd.</p> <p>Op diverse plekken binnen de bebouwde kommen van Wolvega, Noordwolde, Boijl, De Blesse en Oldeholtpe worden woningbouwprojecten uitgevoerd.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 werden 108 huur en koopwoningen opgeleverd in Leeuwarden. Er werden 183 woningen gerenoveerd en 206 woningen gesloopt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen bedraagt 345 en ligt daarmee 171 woningen onder de geformuleerde ambitie (516 woningen). De achterblijvende productie verklaard door later dan geplande oplevering van een aantal projecten vanwege planologische procedures. 	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>De nieuwe, nu scherper dan voorheen aangezette, accenten in de koers van WoonFriesland leiden ertoe dat WoonFriesland ervoor heeft gekozen de beschikbare middelen primair in te zetten voor onderhoud en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningen. Vervolgens prioriteit te geven aan renovaties en restructurering (dit is de integrale opgave in de wijken van steden en de dorpen) en dan aan (uitbreidings-) nieuwbouw.</p> <p>In 2009 zal WoonFriesland de volgende productie opleveren en in exploitatie nemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw 516 huurwoningen, waarvan 174 specifieke zorgwoningen, waar 24-uurs zorg wordt geleverd. Van de 342 reguliere huurwoningen heeft 90% een huur beneden de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. • Nieuwbouw 126 koopwoningen, waarvan 60% met een 		<p><i>Prestatieafspraken CHF – gemeente Leeuwarden 2006-2009</i></p> <p>Gemeente en CHF hebben een overeenkomst (prestatieafpraak nieuwbouw) gesloten inzake de nieuwbouwproductie. Voor 2009 wordt uitgegaan van de realisatie van 100 sociale huurwoningen en 300 studenteneenheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 sociale huurwoningen in Vrijheidswijk Centrumgebied • 143 sociale huurwoningen in De Zuidlanden, Jabikswoude (totaalplan 83 huurapp., 12 koopapp., 142 koopwoningen en 60 zorgwoningen i.s.m. Noorderbreedte) <p>Ook voor het duurdere huursegment en de koopsector zijn concrete plannen gemaakt. In 2009 dienen conform het plan de volgende projecten/locaties gereed te worden gemeld:</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>In het aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen, zijn 133 woonzorgwoningen inbegrepen.</p> <p>Aangaande de oplevering van maatschappelijk vastgoed (huur en koop), wordt in 2009 14.819 m2 opgeleverd waar 21.826 m2 gepland was</p>	<p>koopprijs van minder dan € 200.000. Door de verbindingen van WoonFriesland worden in 2009 nog eens ca. 79 koopwoningen en 24 zorgwoningen, te verkopen aan Zorggroep Noorderbreedte, op de markt gebracht.</p> <p>In de periode 2009-2012 zal WoonFriesland de volgende productie opleveren en in exploitatie nemen; Nieuwbouw huur (opgeleverd): 1.156 Nieuwbouw koop (opgeleverd): 506 Maatschapp. en comm. ruimten huur (m²): 41.159 Maatschapp. en comm. ruimten koop (m²): 1.064</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 58 koopappartementen Eeskwerd • 31 koopwoningen Vrijheidswijk de Espels • 15 koopwoningen in Vrijheidswijk Centrumgebied • 154 koopwoningen in De Zuidlanden, Jabikswoude 	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Sloop en vervangende nieuwbouw Klaverweide Drachten (2012) In november 2012 zijn 19 nieuwe huurwoningen aan de Klaverweide opgeleverd. De nieuwe woningen aan de Klaverweide zijn voorzien van vloerverwarming en hebben een tuingerichte woonkamer. Vijf woningen zijn gereserveerd voor bewoners die hun (te slopen) woning moeten verlaten vanuit een ander deel van het plangebied.</p> <p>Nieuwbouw in Boornbergum (2012-2013) WoonFriesland realiseert 28 ruime huurwoningen met een tuingerichte woonkamer en een open keuken aan de Helmbloem in Boornbergum.</p>	<p><i>Portefeuilleplan 2011 – WoonFriesland</i></p> <p>De strategische richting sluit aan op de ondernemingsdoelstellingen. De bestaande portefeuille is uitgangspunt. Door kwaliteitsverbetering (bestaand beleid) en vervanging (portefeuilleplan) blijft deze kwantitatief en kwalitatief op peil. Voor vervanging kan in veel gevallen ook renovatie worden gelezen (algemene richtlijnen voor de keuze tussen sloop of renovatie zijn echter niet te geven). Uitbreiding van de voorraad in Leeuwarden, Drachten en Heerenveen (600 woningen) moet worden gezien als sluitstuk. Om de portefeuille op peil te houden is een vervangingstempo van ongeveer 1,5% per jaar nodig. Deze vervanging vindt plaats door verkoop en sloop. In de komende 10 jaar levert dit het volgende programma op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkoop 1.200 woningen - Vervanging verkoop 1.000 woningen - Sloop 1.700 woningen - Vervanging sloop 1.700 woningen - Netto afname voorraad* 200 woningen 		<p><i>Woonakkoord Smallingerland 2008-2015</i></p> <p>Voor nieuwbouw committeert WoonFriesland zich aan 'Antwoord aan de samenleving' en 'Energieakkoord Noord Nederland'. Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan een EPC-norm van 0,5.</p>	
			<p><i>Oerterp Fernijt (Opsterland) 2006</i></p> <p>De projecten die tot en met 2009 aan de orde zijn, liggen vast in het document 'Oerterp Fernijt' en zijn voorzien van een tijdschema. Voor 2009 betekent dat onder meer start bouw Boekweidtpaede en uitvoering dr. Prakkenleane.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009 en 2010</i></p>			<p><i>Overeenkomst gemeente Schiermonnikoog (2004)</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Uit de jaarverslagen 2009 en 2010 blijkt dat er gedurende deze jaren 60 nieuwbouwwoningen (koop en huur) gerealiseerd zijn en daarnaast 14 woningen gerenoveerd zijn. Eerdere jaren vallen buiten de scope van deze visitatie.</p>			<p>Het Woonplan 2000-2010 gaat uit van het realiseren van ongeveer 40 woningen in de koop- en huursector, met daarbij een nadruk op huurwoningen. Differentiatie in de te realiseren woningen is van belang. De corporatie zorgt voor de gehele of gedeeltelijke realisatie van het nieuwbouwprogramma.</p>	
			<p><i>Raamovereenkomst Wonen gemeente Opsterland 2003-2010</i></p> <p>De corporatie ontwikkelt een meerjarenprogramma voor herstructurering en nieuwbouw. Het Woonplan 2000-2010 vormt daarbij de basis.</p> <p>Nieuwbouw is noodzakelijk om in de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag te voorzien.</p>	
Sloop				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>- Totale sloop woningen: 79 (doel: 96)</p> <p>In Weststellingwerf zijn in 2012 16 woningen gesloopt</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Voor 2012 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sloop: 96 		<p><i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i></p> <p>WoonFriesland geeft uitvoering aan herstructureringsplannen, voornamelijk in Wolvega. 12 huurwoningen (6 levensloopbestendige woningen en 6 eengezinswoningen) zullen worden gebouwd aan de Struikheide ter vervanging van 16 te slopen huurwoningen. De bestaande woningen zijn gedateerd en aan vervanging toe. De start van de bouw staat gepland voor 2012.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>- Sloop woningen: 63 (norm: 100)</p> <p>De sloop van 28 woningen aan de Klaverweide Drachten en de sloop van 16 woningen aan de Struikheide Wolvega is doorgeschoven naar 2012.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i></p> <p>Voor 2011 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sloop: 100 			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>In 2010 werd gerealiseerd:</p> <p>- Sloop woningen: 85 (doel: 80)</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>In de periode 2010-2012 zal WoonFriesland de volgende aantallen slopen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sloop van 203 woningen 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 zal WoonFriesland de volgende aantallen slopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sloop van 169 woningen. <p>In de periode 2009-2012 zal WoonFriesland de volgende aantallen slopen;</p> <p>Sloop: 469</p>		<p><i>Oerterp Fernijt (Opsterland) 2006</i></p> <p>Bij sloop geldt een sociaal pakket voor huurders (zoals vergoedingen verhuiskosten, zelf aangebrachte voorzieningen, voorrang bij toewijzing/koop, geen dubbele huur, aanpassingen gehandicapten).</p>	
Verkoop				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>- Verkoop bestaande woningen: 103 (doel: 90)</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Voor 2012 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop: 90 		<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>De corporatie verkoopt circa 3% van de totale voorraad in Leeuwarden in de komende vijfjaarsperiode. Samen met Elkien betreft dit zo'n 500 woningen in de periode 2012-2016. Bestaand bezit dat verkocht wordt voldoet aan het reguliere onderhoudsniveau.</p> <p>Verkoop van bestaand bezit wordt verantwoord ingezet als instrument op de woningmarkt. De inkomsten zijn nodig om de transformatie te financieren. Er wordt gezamenlijk gekeken naar een goede balans tussen transformatie. Verkoop, sloop en nieuwbouw.</p> <p>Corporaties bekijken in overleg met de gemeente of zwakkere wijken de verkoop van bestaand bezit aankunnen.</p> <p>Er worden geen grootschalige initiatieven ontwikkeld die een concurrentie kunnen vormen voor de goedkope particuliere koopvoorraad in de gemeente. Initiatieven tot het op grote schaal toevoegen van goedkope woningen worden in een vroeg stadium besproken.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p> <p>Er is een gelimiteerde lijst opgesteld met woningen die WoonFriesland in de gemeente Leeuwarderadeel</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			mag verkopen. Er mogen maximaal 5 woningen tegelijk in de verkoop staan. Indien een te koop staande woning niet binnen 6 maanden is verkocht, moet deze weer in de verhuur genomen worden.	
			<i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i> De corporatie wordt door (ver)nieuwbouw en verkoop in de gelegenheid gesteld (extra) verdien capaciteit te genereren.	
			<i>Prestatieafspraken 2012-2016 Schiermonnikoog</i> Om nieuwbouw/herstructurering te bekostigen heeft WoonFriesland een aantal bestaande woningen aangewezen voor de verkoop. WoonFriesland verkoopt alleen aan mensen die economisch en/of maatschappelijk gebonden zijn aan Schiermonnikoog. Bij voorgenomen verkoop overlegt de corporatie eerst met de gemeente en Raad van Advies Schiermonnikoog.	
<i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i> Gedurende 2012 heeft WoonFriesland 6 woningen verkocht in Weststellingwerf.			<i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i> Teneinde in wijken een grotere diversiteit van de verdeling van huur en koop te krijgen, als ook om in te kunnen spelen op de keuzevrijheid van woningzoekenden en om financiële middelen voor investeringen in de voorraad te genereren, worden woningen verkocht. Verkoop zal in 2012-2013 vooral plaatsvinden indien een woning vrij komt. Randvoorwaarden daarbij zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Tempo van onttrekking van woningen aan de huurvoorraad wordt beheerst. WoonFriesland onttrekt maandelijks maximaal 2 woningen aan het aanbod; • Diversiteit en bereikbaarheid van woningen wordt bewaakt. De voorraadafname wordt (deels) gecompenseerd door herinvestering in nieuwbouw. WoonFriesland wil in de periode 2012-2013 minimaal 10 woningen verkopen 	
<i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i>	<i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
- Verkoop bestaande woningen: 83 (norm: 74)	Voor de jaren 2011 en 2012 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd; • Verkoop: 74			
			<p><i>Koopovereenkomst Vlieland (2011)</i></p> <p>Het portefeuilleplan 2010-2020 omvat alle (des-)investeringen die WoonFriesland de komende 10 jaar zal doen in bestaande voorraad en nieuwbouw op Vlieland.</p> <p>In geval van verkoop is een verkoopregulerend beding van toepassing. 14 woningen komen in aanmerking voor verkoop. De volgorde van aanbieden is: 1 gemeente, 2 zittende huurder, 3 overige huurders, 4 eilander bevolking, 5 overige geïnteresseerden.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>In 2010 werd gerealiseerd: - Verkoop woningen: 136 (doel: 140)</p> <p>Het verkoopcijfer ligt vrijwel op het begrote aantal. Het verkoopresultaat lag € 1 mln hoger dan begroot en droeg daarmee bij aan het positieve resultaat van WoonFriesland in 2010.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>In de periode 2010-2012 zal WoonFriesland de volgende aantallen verkopen; • Verkoop: 460</p>		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Verkoop MGE, VVE Verbreding van de keuzemogelijkheden van huishoudens met lagere inkomens door middel van het stimuleren van eigenwoningbezit. Bij de verkoop van woningen kan er sprake zijn van Maatschappelijk Gebonden Eigendom.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken gemeente Weststellingwerf 2010-2011</i></p> <p>Er worden huurwoningen verkocht. Als randvoorwaarde geldt daarbij dat binnen elke wijk en dorp de kernvoorraad aan sociale huurwoningen aanwezig blijft.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 zijn 85 woningen verkocht, hetgeen 65 woningen minder zijn dan de ambitie voor 2009. De verkoop van bestaande woningen is sterk achtergebleven vanwege een afwachtende houding van de woonconsument. Verreweg de meesten,</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 zal WoonFriesland de volgende aantallen verkopen: • Verkoop van 150 bestaande woningen.</p> <p>In de periode 2009-2012 zal WoonFriesland de volgende</p>		<p><i>Prestatieafspraken CHF – gemeente Leeuwarden 2006-2009</i></p> <p>Er is een verkoopdoelstelling geformuleerd van 150 woningen per jaar. CHF en gemeente stellen een afsprakenkader op m.b.t. de verkoop van sociale huurwoningen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
voor de keus gesteld om te kopen of te (blijven) huren, kiezen voor huur.	aantallen verkopen; Verkoop: 900			
			<p><i>Overeenkomst gemeente Schiermonnikoog (2004)</i></p> <p>In geval van verkoop zal de corporatie ervoor zorgen dat het verkochte duurzaam beschikbaar blijft voor de bevolking van Schiermonnikoog met een sociale en/of economische binding.</p>	
Verbetering bestaand woningbezit				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie woningen: 392 (doel: 258) - Uitgaven aan onderhoud (in € miljoen): 29,5 (doel: 30,5) 	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Voor 2012 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renovatie: 258 • Verbetering energieprestaties en basisuitrusting: 889 • Verbetering energieprestaties: € 9,2 miljoen • Verbetering basisuitrusting: € 10,4 miljoen • Overig planmatig onderhoud: € 17,9 miljoen 		<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>Corporaties transformeren 100-150 woningen per jaar.</p> <p>Verdunning in transformatiegebieden wordt opgevangen in inbreidingsgebieden</p> <p>Gemeenten en corporaties bespreken / stemmen initiatieven op inbreidingslocaties in een zo vroeg mogelijk stadium af.</p>	
			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>WoonFriesland streeft naar een aanpassing van de bestaande voorraad die moet leiden tot een toekomstbestendige en courante sociale huurvoorraad.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p> <p>Indien WoonFriesland haar bezit renoveert of aanpassingen aanbrengt biedt zij tevens de mogelijkheid aan eigenaar-bewoners in (voormalige huur)woningen van hetzelfde type om op eigen kosten mee te gaan.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2012-2015</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			Corporaties en gemeente stemmen werkzaamheden en initiatieven rond woningbouw, incl. herstructurering en renovatie, en openbare ruimte met elkaar af. Bewoners worden hier actief bij betrokken.	
			<i>Prestatieafspraken 2012-2016 Schiermonnikoog</i> WoonFriesland zorgt voor de herstructurering van de Riich en directe omgeving. Start is gepland voor 2014. Voorafgaand vindt een woonbehoefteonderzoek plaats. Bij herstructurering wordt een contingent van 12 nieuw te bouwen woningen benut (tot een maximum van 10 woningen).	
			<i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i> Een deel van de woningvoorraad in diverse dorpen zal worden verbeterd of gerenoveerd. WoonFriesland pakt 10 woningen per jaar aan in de gemeente Weststellingwerf.	
<i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i> - Uitgaven aan onderhoud (miljoen €): 36,6 (norm: 35.6) De overschrijding had onder meer te maken met niet begrote asbestsaneringen.	<i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i> Voor 2011 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd; <ul style="list-style-type: none"> • Uitgaven aan onderhoud: €35.6 miljoen • Investerings in renovatie en kwaliteitsverbeteringen: €22,8 miljoen 		<i>Koopovereenkomst Vlieland (2011)</i> Het portefeuilleplan 2010-2020 omvat alle (des-)investeringen die WoonFriesland de komende 10 jaar zal doen in bestaande voorraad en nieuwbouw op Vlieland. WoonFriesland verplicht zich tot: <ul style="list-style-type: none"> • 38 huurwoningen renovatie. Qua aantallen per jaar geleidelijk uit te voeren • 112 huurwoningen kwaliteitsverbetering. Dat betekent kwaliteitsverbeteringen en huuroptimalisatie doorvoeren, vervolgens doorexpluiten • 8 woningen energiemaatregelen. De kwaliteit in deze woningen is op orde. De maatregel richt zich alleen op verbeteren van energielabel naar label C. Indien financieel en technisch mogelijk zal de woning naar label B worden gebracht 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>In 2010 werd gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investerings in renovatie (mln €): 0,4 (doel: 3,9) - Uitgaven aan onderhoud (mln €) 24,3 (doel: 29,1) <p>Investering in renovaties: een aantal projecten is doorgeschoven naar 2011 in verband met de vaststelling van de Nota Kwaliteit & Prijs van de woningvoorraad in oktober 2010. Voorts is er voor een kleine € 5 mln onderhoudswerk doorgeschoven naar 2011</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Uitgaven aan onderhoud in de periode 2010-2012: €84,5 miljoen</p>		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Verbetering bestaande voorraad Het bestaande aanbod sluit beter aan op de (veranderende) vraag door het samenspel van renovatie, transformatie en sloop/nieuwbouw. Zo komt men tot het toekomstbestendig maken en de kwalitatieve en energetische verbetering van de voorraad.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken gemeente Weststellingwerf 2010-2011</i></p> <p>Er wordt uitvoering gegeven aan herstructureringsplannen, voornamelijk in Wolvega, waarbij als uitgangspunt geldt dat voor elke gesloopte huurwoning minstens één vergelijkbare woning wordt teruggebouwd, niet per se op de zelfde locatie.</p> <p>Een deel van de woningvoorraad in diverse dorpen zal worden gerenoveerd of verbeterd. Het streven is 10 woningen per jaar te verbeteren. Om de woonlasten te beperken zullen verbeterpakketten energiezuinige en andere milieuvriendelijke maatregelen bevatten.</p>	
			<p><i>Raamovereenkomst Wonen gemeente Opsterland 2003-2010</i></p> <p>De corporatie ontwikkelt een meerjarenprogramma voor herstructurering en nieuwbouw. Het Woonplan 2000-2010 vormt daarbij de basis.</p> <p>Herstructurering is een gezamenlijke opgave en vereist een integrale aanpak.</p>	
	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>De nieuwe, nu scherper dan voorheen aangezette,</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>accenten in de koers van WoonFriesland leiden ertoe dat WoonFriesland ervoor heeft gekozen de beschikbare middelen primair in te zetten voor onderhoud en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningen. Vervolgens prioriteit te geven aan renovaties en herstructurering (dit is de integrale opgave in de wijken van steden en de dorpen) en dan aan (uitbreidings-) nieuwbouw.</p> <p>Met de nu voorziene daling van het nieuwbouwprogramma in de jaren daarop, wil WoonFriesland vooral aangeven dat de eerste prioriteit (ook als het hemd nader komt dan de rok) ligt bij de bestaande voorraad, dus kwaliteitsverbetering en sloop/nieuwbouw in bestaande steden en dorpen.</p>			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 besteedde WoonFriesland € 33,1 miljoen aan onderhoud. Daarmee wordt de ambitie gerealiseerd.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>De onderhoudsinspanning voor 2009 (planmatig en dagelijks) bedraagt € 27 miljoen en betreft in hoofdzaak een voortzetting van de in 2008 gehanteerde beleidslijn. Van puur 'sober en doelmatig' wordt verder opgeschoven naar meer klant georiënteerd onderhoud. De gedachte is dat dit op termijn er toe zal leiden dat er minder ingezet hoeft te worden op dagelijks onderhoud. In dit bedrag van ruim € 27 miljoen zijn ook de verbeterprogramma's voor badkamers en keukens opgenomen.</p>			
	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>Het renovatie- en kwaliteitsverbeteringsprogramma dat in 2008 is gestart, zal in 2009 op stoom komen. Er zullen 272 woningen ingrijpend gerenoveerd worden (inclusief verbetering van de energieprestatie).</p>			
			<p><i>Oerterp Fernijt (Opsterland) 2006</i></p> <p>De volgende programmapunten gelden voor de herstructureringsopgave in en rond het centrum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering van ouderenwoningen • Revitalisering openbare ruimte • Versterking ruimtelijke samenhang groene dragerstructuur • Versterking dorpscentrum (oa woonfunctie) • Versterking woon-zorg De Lijte • Versterken woonkwaliteit bestaande (oudere) buurten 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			Bij woningverbetering geldt een sociaal pakket voor huurders (zoals vergoedingen verhuiskosten, zelf aangebrachte voorzieningen, geen dubbele huur, tijdelijke wisselwoning).	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Pauw-Schlecker Koudum In 2012 is besloten te stoppen met de ontwikkeling van de locatie de Pauw-Schlecker in Koudum. Op deze locatie zouden 8 huurwoningen en 800 m2 commerciële winkelruimte worden gerealiseerd. Er blijkt geen belangstelling te zijn voor de commerciële winkelruimte. Een alternatief plan om op de begane grond woningen te situeren bleek niet haalbaar. De locatie zal worden verkocht.</p> <p>Havenkwartier Koudum In 2013 is besloten de ontwikkeling stop te zetten. Veel plannen zijn de afgelopen jaren gepasseerd maar bleken door marktomstandigheden en bezwaren van omwonenden niet realiseerbaar. De locatie zal worden verkocht.</p>			<p><i>Centrumplan Koudum (gemeente Nijefurd) 2004</i></p> <p>De gemeente heeft zich ten doel gesteld te komen tot de herinrichting en realisatie van het 'Centrumplan Koudum' inclusief bijbehorende voorzieningen. Deelplan 1 bestaat uit het gefaseerd (her)ontwikkelen, realiseren en afzetten van in totaal 158 woningen te verdelen in de categorie (sociale) huur en (vrije sector) koop. Het vastgoed wordt ontwikkeld door de corporatie.</p> <p>Ten aanzien van de grootte, ordening en inrichting van de woningen geldt dat deze levensloopbestendig moeten zijn en moeten voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen en het gemeentelijk vastgestelde basisniveau duurzaam bouwen.</p>	
<p>Aankoop</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>- Aankoop woningen: 193 (norm: 189)</p> <p>De aankoop betreft woningbezit van de gemeente Vlieland dat op 31-12-2011 aan WoonFriesland is overgedragen.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i></p> <p>Voor 2011 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aankoop: 189 <p>Deze aankoop van woningbezit van de gemeente Vlieland is doorgeschoven vanuit 2010.</p>			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>In 2010 werd gerealiseerd:</p> <p>- Aankoop woningen: 1 (doel: 189)</p> <p>Het niet realiseren van de aankoop aantallen betreft de 189 woningen van de gemeente</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>In de periode 2010-2012 zal WoonFriesland de volgende aantallen woningen aankopen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aankoop woningen: 189 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
Vlieland. Dit proces loopt nog				
			<p><i>Prestatieafspraken CHF – gemeente Leeuwarden 2006-2009</i></p> <p>Prioriteit komt te liggen bij de aankoop van panden die geschikt zijn (te maken) voor bewoning door doelgroepen van beleid. Extra aandacht gaat uit naar mogelijkheden in combinatie met behoud van monumentaal erfgoed.</p>	
Maatschappelijk vastgoed				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>- Oplevering nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 3.800 (doel: 5.220)</p> <p>De voor 2012 geplande oplevering van het MFC Hurdegaryp (1.400 m2) zal in 2013 plaatsvinden</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Voor het jaar 2012 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerciële en maatschappelijke ruimten (m2) huur: 5.220 m2 		<p><i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i></p> <p>De corporatie neemt een faciliterende positie in vwb het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, bijdragend aan de leefbaarheid. Het initiatief moet vanuit het dorp zelf komen.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i></p> <p>- Oplevering nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 4.500 (norm: 6.500)</p> <p>De oplevering van de nieuwbouw maatschappelijk vastgoed (MFC Oudeschoot) zal in 2012 plaatsvinden.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i></p> <p>Voor 2011 zijn de volgende doelstellingen op het gebied van vastgoed geformuleerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerciële en maatschappelijke ruimten (m2) huur: 6.524 			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i></p> <p>In 2010 werd gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 6.663 (doel: 11.688) <p>De onderprestatie betreft Leerweg Zorg te Drachten. De oplevering is doorgeschoven naar 2011.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Tussen 2010 en 2012 zal WoonFriesland de volgende productie opleveren en in exploitatie nemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw commerciële en maatschappelijke ruimten (in m2): 19.690 m2 		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen Het behouden en verbeteren van sociale en fysieke structuren, aansluitend bij de brief van Van der Laan d.d. 15-12-2009. Inventarisatie van maatschappelijk vastgoed dat voor overdracht in aanmerking komt.</p>	
<i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i>	<i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>In 2010 werd gerealiseerd: - Nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (m2): 6.663 (doel: 11.688)</p>	<p>Met alle zorginstellingen die op jaarbasis voor meer dan € 300.000 aan woonvormen en maatschappelijk vastgoed huren, willen WoonFriesland in 2010 een samenwerkingsovereenkomst aangaan waarin is vastgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De visie op het onderlinge partnership en het committent daaraan. • De overlegstructuur (bestuurlijk en in de regio's). • De scope van de samenwerking (geografisch en inhoudelijk). Om dit in gang te zetten wordt een startconferentie met deze partijen belegd. Met het huurdersplatform is in 2009 een nieuwe overeenkomst afgesloten. 			
	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 zal WoonFriesland de volgende productie opleveren en in exploitatie nemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw van ca. 22.000 m2 maatschappelijk vastgoed en ruim 2.000 m2 commercieel vastgoed <p>In de periode 2009-2012 zal WoonFriesland de volgende productie opleveren en in exploitatie nemen; Maatschapp. en comm. ruimten huur (m²): 41.159 Maatschapp. en comm. ruimten koop (m²): 1.064</p>		<p><i>Woonakkoord Smallingerland 2008-2015</i></p> <p>In 2009 gaan partijen met elkaar in overleg over de mogelijke rol van de corporatie in de realisatie van maatschappelijk vastgoed.</p>	
<p>5 Kwaliteit van wijken en buurten</p>		<p>8,0</p>		<p>7,5</p>
<p>Leefbaarheid</p>				
	<p><i>Beleidskader Leefbaarheid – Werken aan wijken (2009)</i></p> <p>In 'Werken aan wijken' worden drie categorieën van woon- en leefgebieden onderscheiden, die verschillen in zwaarte en complexiteit van problematiek, methodieken van aanpak en ook samenwerkingsvormen met partners in het gebied. De gebieden hebben gemeenschappelijk dat het buurten, wijken en dorpen zijn waar onze huurders wonen en waar onze inspanning ten goede komt aan deze huurders.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Categorie I: gebieden waar het goed wonen is - Categorie II: gebieden waar het woon- en leefklimaat minder wordt - Categorie III: gebieden waar veel bewoners moeite 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>hebben een goed bestaan op te bouwen</p> <p>Iedere categorie gaat gericht aangepakt worden om de leefbaarheid te handhaven of verbeteren.</p>			
			<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>In straten of straatdelen met slecht onderhoud van panden en tuinen wordt contact gezocht met bewoners en zal gekeken worden naar samenwerkingsconstructies, bijvoorbeeld met groenopleidingen.</p>	
			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>WoonFriesland wil enkel financiële middelen inzetten in nieuwe ontwikkelingen op plaatsten waar optimaal rendement gewaarborgd is voor haar zittende huurders.</p> <p>De corporatie spant zich in voor leefbaarheid. Hieronder wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investeren in woningen en grijs en groen behorende bij die woningen; • Netjes onderhouden van woningen en grijs en groen behorende bij de woningen; 	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p> <p>WoonFriesland is verantwoordelijk voor het aanspreken/handhaven van de leefbaarheid m.b.t. de huurwoningen. Hierbij kan worden gedacht aan tuinen, raamdecoraties, erfafscheidingen etc.</p> <p>WoonFriesland werkt met het concept 'Lytse Doarpen' in kleine dorpen waarin verouderde woningen worden vervangen door nieuwe, flexibele, betaalbare woningen.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2012-2015</i></p> <p>Corporaties hanteren een actief signaleringssysteem</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>en melden cases aan het Sociaal Team.</p> <p>Uitzettingen zijn alleen dan aan de orde als andere mogelijkheden tot interventie mislukt zijn. De corporatie kent een laaste-kans of tweede-kans-beleid.</p> <p>De corporatie draagt actief bij aan verbetering van de leefbaarheid: behoud en verbetering sociale cohesie alsmede kwaliteit van de woonomgeving (schoon, heel, veilig).</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i></p> <p>Corporaties kunnen wanneer de leefbaarheid in het geding is, een faciliterende rol spelen (planvoorbereiding, -uitvoering, financiering, beheer).</p> <p>Ten behoeve van handhaving en verbetering van voorzieningen en vergroten van efficiency, wordt ingezet op de bundeling van voorzieningen en op meervoudig ruimtegebruik.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Schiermonnikoog</i></p> <p>Partijen hebben een gezamenlijk belang als het gaat over de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid. Hieronder wordt ook verstaan het leefbaar houden van de eilander gemeenschap.</p> <p>De gemeente is verantwoordelijk voor de fysieke leefbaarheid. WoonFriesland investeert in het stimuleren van de sociale samenhang. Initiatieven van bewoners t.b.v. leefbaarheidsverbetering, worden door de corporatie ondersteund.</p>	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>'Werken aan Wijken' Kruidenbuurt - Heerenveen In de Kruidenbuurt in Heerenveen is in 2010 het</p>			<p><i>Woonconvenant Heerenveen 2009-2013</i></p> <p>Het voorraadbeleid is primair middel om te streven naar wijken met gemêleerde samenstelling van inwoners en woningen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>project 'Werken aan wijken' opgestart. Samen met maatschappelijke partners, waaronder Caleidoscoop en Stichting Present, wordt gewerkt aan de sociale samenhang van de buurt.</p> <p>'Werken aan Wijken' Nijehaske - Heerenveen In de wijk Nijehaske in Heerenveen is in 2012 het project 'Werken aan wijken' opgestart. Samen met maatschappelijke partners wordt gewerkt aan verbetering van de sociale samenhang van de buurt.</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2010</i> Alle buurten en dorpen waar WoonFriesland minimaal 50 woningen of 15% van het marktaandeel heeft, zijn gekwalificeerd. Dit betreft 14.850 woningen ofwel 75% van het bezit van WoonFriesland.</p> <p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i> In de afgelopen periode heeft WoonFriesland veel aandacht besteed aan de veiligheid en leefbaarheid van de wijken:</p> <p>Nieuwbouw 143 huurwoningen wijk Bilgaard – Mondriaanbuurt (2009 – 2012) In nauwe samenwerking met de gemeente Leeuwarden en Welzijn Centraal is de herstructurering integraal aangepakt op fysiek, sociaal en ruimtelijk gebied. Door het treffen van diverse maatregelen en de organisatie van evenementen is er in de wijk zichtbaar meer cohesie ontstaan.</p> <p>Leefbaarheid - Camminghaburen Noord In Camminghaburen Noord lopen twee 'Werken aan Wijken' projecten in de buurten Wismastate en Sickingastate.</p> <p>Wismastate bestaat uit 12 appartementen, die zich in 12 piramidevormige woonblokjes bevinden. Er is op het binnenterrein en om de buitenkant van het complex veel gras, bomen en struiken. Om de bewoners te betrekken bij de leefbaarheid van hun</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Inzet op leefbaarheid (fysiek en sociaal) op basis van classificatie van de buurt. WoonFriesland wil in 2010 aan de hand van de classificatiemethodiek van Werken aan Wijken alle buurten waar het aanzienlijk bezit heeft, voorzien van een label. De classificatiemethodiek is gebaseerd op het zogeheten stoplichtmodel.</p>		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Veiligheid Beogen in wijken, buurten en kernen in de openbare ruimte en gebouwen een gevoel van veiligheid te creëren waardoor mensen er graag vertoeven. De leidraad politiekeurmerk openbare ruimte weegt mee in de besluitvorming in de WAP's en protocol gebiedsgericht werken. Aanvullend worden mogelijkheden als buurtpreventie en -conciërges verkend. Het belang van sociale samenhang en interactie wordt onderkend, wanneer dit de binding ten goede komt.</p> <p>Kwaliteit openbare ruimte Het realiseren van een hoogwaardige fysieke leefomgeving die aansluit bij de leefstijl(en) van bewonersgroepen en de kernkwaliteiten van een gebied.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>buurt, zijn bijeenkomsten georganiseerd, is er tijdens het zomerfeest van de school een film gemaakt en heeft er een tuindag en een straatspeeldag plaatsgevonden. Naast deze sociale activiteiten, zijn gevels vervangen, is er een picknickbank op het pleintje gekomen en zijn de bloembakken aangepakt.</p> <p>Sickingastate bestaat uit appartementen, gezinswoningen en seniorenwoningen, gelegen rondom hofjes aan het water. In 2012 heeft een leefbaarheidsonderzoek plaatsgevonden in geheel Camminghaburen. In totaal 450 huishoudens hebben de enquête ontvangen, 120 daarvan hebben hem teruggestuurd. Het doel van 'Werken aan Wijken' voor Sickingastate is dat bewoners zelf initiatieven gaan ontwikkelen om de leefbaarheid in hun buurt te vergroten. Ook willen we samen met de gemeente Leeuwarden ervoor zorgen dat de openbare ruimte weer op orde is.</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 heeft WoonFriesland € 2,2 miljoen uitgegeven aan leefbaarheidsprojecten en -activiteiten.</p> <p>Aan het actieplan Heechterp Schieringen (sociale component) werd ruim € 370.000 uitgegeven. Middels het inzetten van vijftien huismeesters, leefbaarheidsmedewerkers, klantadviseurs en flatbeheerders heeft WoonFriesland in diverse buurten van Leeuwarden, Drachten en Heerenveen aan leefbaarheid gewerkt. WoonFriesland nam circa € 772.000 van de kosten van deze medewerkers voor haar rekening. Voor het opknappen van groenvoorzieningen in de directe omgeving van flatcomplexen is in 2009 € 356.000 uitgegeven. Voorts zijn in 2009 bestedingen (totaal € 733.000) gedaan aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelname aan sociale teams in diverse gemeenten - Prijsvragen leefbaarheid - Project Werken aan Wijken 	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>Een verhoogde inzet voor leefbaarheid en integrale aanpak van zowel fysieke als sociale problemen in wijken en dorpen, is een belangrijk speerpunt voor WoonFriesland in 2009.</p> <p>WoonFriesland voert daarbij een beleid langs de volgende lijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WoonFriesland wil aanjager zijn van leefbaarheid in buurten en wijken, waar veel klanten wonen, omdat WoonFriesland zich hiervoor verantwoordelijk voelt. Het is de zorg van WoonFriesland dat de organisaties werkzaam zijn in deze buurt of wijk of hun rol oppakken (gemeente, politie, welzijn- en maatschappelijke organisaties). • Bewoners hebben een eigen verantwoordelijkheid voor hun buurt, wijk of dorp. Zij weten ook het best wat leefbaarheid betekent in hun woonomgeving. Bewoners kunnen veel zelf. Het is de uitdaging, en die van de partners in de wijk, dat de bewoners deze verantwoordelijkheid pakken en aan de slag gaan. 		<p><i>Prestatieafspraken CHF – gemeente Leeuwarden 2006-2009</i></p> <p>Er worden afspraken gemaakt over de rol van de corporatie bij het bevorderen van leefbaarheid in de wijken.</p> <p>De corporatie past het landelijke Keurmerk Veilig Wonen toe.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Diverse fysieke inspanningen, zoals de aanpak achterpaden en erfafscheidingen - Preventieteam Vrijheidswijk - Plaatsen van camera's (vergroten gevoel van veiligheid) - Bijdrage aan het Woonplan Leeuwarderadeel - Diverse activiteiten, zoals het organiseren van tuindagen. 	<p>WoonFriesland treedt faciliterend op, maar neemt niet het heft in handen. Zo blijft het initiatief bij de bewoners en verbetert de buurt of wijk op eigen kracht.</p>			
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>De verhoogde inzet voor leefbaarheid (totaal budget € 1,9 miljoen) werd met 15% overstegen.</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>Voor leefbaarheidsmaatregelen (niet zijnde investeringen in vastgoed) is in 2009 ruim € 1 miljoen uitgetrokken. Hiermee zal een scala aan activiteiten en maatregelen worden bekostigd, in lijn met het beleid zoals hiervoor aangegeven.</p>		<p><i>Raamovereenkomst Wonen gemeente Opsterland 2003-2010</i></p> <p>De gemeente en corporaties werken samen om de leefbaarheid te verbeteren.</p>	
<p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Werken aan wijken</p> <p>Noord Oost Noord (Smallingerland) WoonFriesland verhuurt in de straten Voermanspad, Bikkelstenen en Schuttersveld grondgebonden gezinswoningen in een rij. De woningen zijn eind jaren 50 gebouwd en hebben een lage huurprijs. De wijk heeft van oudsher een slechte naam. Met de professionals, gemeente Smallingerland, MOS, Politie en Accolade, is een wijkshow gehouden. Hierbij werden opvallende zaken genoteerd en aangegeven waar aandacht aan besteed moet worden. Diverse activiteiten, waaronder een tuindag, zijn in 2012 georganiseerd.</p> <p>De Trisken Centrum (Smallingerland) WoonFriesland heeft in deze buurt grondgebonden gezinswoningen en appartementen (met en zonder lift). De woningen zijn in de jaren 80 gebouwd. De buurt scoort al een aantal jaren rood in de stoplichtenanalyse. De woningen en de omgeving komen nog niet in aanmerking voor fysieke ingrepen. Daarom zijn wij aan de slag gegaan met Werken aan Wijken, samen met partijen die werkzaam zijn in de buurt. In deze wijk zijn dat de</p>			<p><i>Woonakkoord Smallingerland 2008-2015</i></p> <p>Het streven is goed wonen in een leefbare omgeving. Partijen zetten zich breed in voor behoud en waar nodig verbeteren van de leefbaarheid, zowel sociaal als fysiek. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen en beheren van openbare ruimten en woningen naar eisen van het keurmerk Veilig Wonen, met een accent op achterpaden en portieken • Ontwikkelen van een model voor buurtbemiddeling volgens de integrale aanpak van woonoverlast (2008) • Onderzoeken of het instellen van conciërges een positieve bijdrage levert aan de beheersbaarheid van probleemcomplexen en de naleving van leefregels in complexen 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>gemeente, MOS., wijkraad, politie en ondernemers. Diverse activiteiten, waaronder een tuindag en opknappen openbare ruimte en speeltuin, zijn in 2012 georganiseerd of gefaciliteerd.</p> <p>De Swetten Centrum WoonFriesland heeft in deze buurt grondgebonden gezinswoningen. De woningen zijn in de jaren 60 gebouwd. De wijk stond goed bekend, echter nu oudere bewoners vertrekken en opgevolgd worden door bewoners met een geheel andere leefstijl, geeft dit in toenemende mate problemen. De buurt scoort oranje in de stoplichtenanalyse. Reden om hier aan de slag te gaan met Werken aan Wijken. De eerste aanzet hiervoor, inventarisatie van problematiek op woningniveau, is verricht in samenwerking met de Maatschappelijke Onderneming Smallingerland. In de loop van 2012 is ook Accolade aangehaakt in de voorbereiding van het project. In 2012 zijn diverse activiteiten georganiseerd en gefaciliteerd zoals huiskamergesprekken, verbetering tuinen en openbaar groen.</p>				
			<p><i>Oerterp Fernijt (Opsterland) 2006</i></p> <p>Naast ingrijpen in de woningvoorraad is ook het verbeteren van leefbaarheid in herstructureringsgebieden een belangrijk doel.</p>	
<p>Vitale buurten en wijken</p>				
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2012</i></p> <p>Plannen voor 6 'oranje' buurten zijn gerealiseerd</p> <p><i>Website WoonFriesland: digitaal jaarverslag 2012</i></p> <p>Wijkenaanpak Leeuwarden kent een eigen benadering van wijken. In deze zogenaamde Wijkaanpak werken</p>	<p><i>Jaarplan WoonFriesland 2012</i></p> <p>Klanten zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en de dienstverlening. Dit wordt bewerkstelligd door;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bieden van een goede woning, nu en in de toekomst • Aandacht voor en betrokkenheid bij de woonomgeving • Het bieden van een kwalitatief goede dienstverlening 		<p><i>Het Leeuwarder Bestek, samenwerkingsafspraken 2012-2016</i></p> <p>Gemeente en corporaties voeren gezamenlijk het wijkactieplan Heechterp/Schieringen 2008-2018 uit.</p> <p>Gemeente en corporaties voeren gezamenlijk de wijkactieplannen 2011-2014 voor de zes ISV-wijken uit.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>de gemeente, WoonFriesland en de gemeente, conform de gemaakte afspraken in het Leeuwarder Bestek, samen. WoonFriesland is in de Wijknaanpak, die zich in 2012 richtte op zes wijken, de trekker van de wijken Nijlân en Oldegalileë/Bloemenbuurt.</p> <p>In de 6-Wijknaanpak gaat het om zowel kleine praktische zaken als grote projecten (waaronder herstructureringen). In 2012 zijn veel, snel uit te voeren zaken, uitgevoerd. Er is een continue stroom van nieuwe kleinere fysieke ingrepen (openbare ruimte) op gang gekomen. Deze worden aangedragen door buurtbewoners, buurtpreventieteams en anderen. Ook sociale projecten en initiatieven krijgen een plek. De Wijknaanpak wordt hierdoor steeds meer VAN de bewoners en DOOR de bewoners. Voor wat betreft de grotere projecten is er in 2012 een besluit genomen over de verplaatsing van de voetbalvelden in Oud-Oost naar het Kalverdijkje, de sloop en nieuwbouw van de West-Indische buurt in Nijlân en de (ver)bouw van het wijkcentrum in Nijlân. Voor twee andere locaties in Nijlân is gestart met voorbereidende studies.</p>	<p>Meer concreet worden de volgende acties in gang gezet in 2012;</p> <ul style="list-style-type: none"> • De plannen van aanpak die in 2011 voor de zes 'oranje' buurten in het kader van de Werken aan Wijken aanpak zijn gemaakt, zijn in uitvoering. 		<p>Gemeente en corporaties informeren elkaar over negatieve ontwikkelingen in de drie overige aandachtswijken (Wielenpôle, Vrijheidswijk en Mondriaanbuurt) en gaan zo nodig tot gezamenlijke actie over.</p> <p>In 2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de voorselectie van grote projecten in de wijkaanpak zullen prioriteiten worden gesteld. Investerings van gemeente en corporaties worden op elkaar afgestemd. • De fysieke professionals, de buitendienst van de gemeente en de onderhoudsmensen van de corporaties in de aandachtswijken krijgen een training op het gebied van leefbaarheid en sociaal signaleren. • De sociale wijkteams moeten snel kunnen schakelen met corporaties en omgekeerd. Corporaties en gemeente werken dit nader uit. • Structurele afspraken maken over de financiering van sociale projecten <p>Er worden in 2012 ook afspraken gemaakt over preventie en hulpverlening bij problematische schulden met de ketenpartners (o.a. de Noordelijke Kredietbank Leeuwarden (NKL).</p>	
			<p><i>Woonakkoord 2012-2016 Gemeente Kollumerland</i></p> <p>WoonFriesland wil enkel financiële middelen inzetten in nieuwe ontwikkelingen op plaatsten waar optimaal rendement gewaarborgd is voor haar zittende huurders.</p> <p>De corporatie spant zich in voor leefbaarheid. Hieronder wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inzet van mensen, expertise en netwerken; • Intensief sociaal beheer; <p>Desinvesteren door sloop en bij het niet ontwikkelen van een locatie dragen de corporaties zorg voor het netjes en goed onderhouden van het vrijgekomen terrein.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2016 Gemeente Leeuwarderadeel</i></p> <p>De openbare ruimte in kleine dorpen vraagt om aandacht. Dit is opgenomen in de werkdocumenten die bij de dorpen spiegels horen.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken Wonen & Leven Gemeente Opsterland (2012)</i></p> <p>Gemeenten en corporaties dragen samen de verantwoordelijkheid voor voldoende kwalitatief goede woningen, een goed kwaliteitsniveau van de woonomgeving, gevarieerde woon- en leefgemeenschappen, goede (en/of goed bereikbare) voorzieningen voor iedereen en goede zorgfaciliteiten op de plek waar men woont.</p> <p>Ten behoeve van welzijnsbevordering gericht op actieve participatie in dorpen en buurten kan het sociaal team worden ingezet. Afspraken hieromtrent zijn in een separaat convenant vastgelegd.</p> <p>Gemeente en corporaties werken samen aan het stimuleren van de gemeenschapszin in dorpen en buurten. Ook werken zij samen aan het voetlicht brengen van een goed woon- een leefklimaat in dorpen en buurten.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken 2012-2013 Weststellingwerf</i></p> <p>Partijen versterken de sociale cohesie en stimuleren de zelfredzaamheid. Er wordt geparticipeerd in multidisciplinaire samenwerkingsverbanden, gericht op fysiek en sociaal buurtbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociaal Team • Schoonteam • Pluz-dienst • Project werken aan wijken Beuningslaan, Wolvega • Inzet van professionele bemiddelaar igv burenruzies 	
<i>Jaarverslag WoonFriesland 2011</i>	<i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2011</i>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Alle wijken waar WoonFriesland bezit heeft zijn geïnclassificeerd volgens het zogenaamde stoplichtenmodel. Er zijn zes plannen van aanpak vastgesteld voor 'oranje' wijken (twee per regio). Dit moet bijdragen aan de tevredenheid van klanten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving.</p>	<p>Tevredenheid van de klant over de woonomgeving is belangrijk. De succesvol gebleken aanpak 'Werken aan wijken' wordt in 2011 voortgezet. Het streven is om op basis van de classificatie conform het stoplichtenmodel, in 2011 per regio twee plannen van aanpak voor 'oranje' wijken vast te stellen. Dat betekent dat er in totaal zes plannen voor wijkverbetering worden opgesteld.</p>			
	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2010</i></p> <p>Realisatie van veranderopgaven die behoren tot de verantwoordelijkheid van de corporatie als andere partijen vanuit hún verantwoordelijkheid voldoende participeren. Uitvoering van een integraal plan van sociale en (ingrijpende) fysieke maatregelen in buurten die een rood label hebben gekregen volgens de classificatiemethodiek Werken aan Wijken. In 2010 is de aandacht in ieder geval gericht op de volgende herstructurerings- en/of aandachtswijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heechterp Schieringen Leeuwarden, uitvoeringsprogramma 2010. • Mondriaanbuurt Leeuwarden, sloop, vervangende nieuwbouw en sociaal programma. • De Bouwen Drachten, start herstructurering Klaverweide Noord. • Stadsweide Hindeloopen: oplevering 36 huur- en 17 koopwoningen. 		<p><i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i></p> <p>Wijkplannen Structureel versterken van de zwakkere wijken in de stad, door een optimale mix van sociale en fysieke maatregelen gericht op o.m. verhogen van het woonklimaat, sociale stijging van de bevolking en bouwkundige en energetische verbetering van de woningvoorraad. De stadsbrede opgave krijgt op wijkniveau vorm door wijkactieplannen (WAP's). Deze WAP's zijn ultimo 2010 gereed. Dit geldt voor de 6 geselecteerde wijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vlietzone • Valeriuskwartier • Tjerk Hiddes Cambuursterhoek • Schepenbuurt • Oldegaliën & Bloemenbuurt • Nylân <p>Voorzieningsniveau Volwaardig functionerende wijken, buurten en kernen, waar het aanwezige en/of bereikbare voorzieningsniveau voldoende aansluit bij de behoefte van de bewoners. Goed functionerende buurthuizen en ontmoetingsplaatsen.</p> <p>Regionale context Het op elkaar laten aansluiten van het sociale woningsegment van de diverse gemeenten die met elkaar een stadsregionale woningmarkt vormen.</p>	
			<p><i>Prestatieafspraken gemeente Weststellingwerf 2010-2011</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			De activiteiten van de corporatie zijn erop gericht de sociale cohesie te versterken en de zelfredzaamheid te stimuleren. In de loop van 2009/2010 zal in overleg een Leefbaarheidsplan Weststellingwerf worden opgesteld met interventies en investeringen.	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>In 2009 heeft WoonFriesland € 2,2 miljoen uitgegeven aan leefbaarheidsprojecten en -activiteiten.</p> <p>Aan het actieplan Heechterp Schieringen (sociale component) werd ruim € 370.000 uitgegeven. Middels het inzetten van vijftien huismeesters, leefbaarheidsmedewerkers, klantadviseurs en flatbeheerders heeft WoonFriesland in diverse buurten van Leeuwarden, Drachten en Heerenveen aan leefbaarheid gewerkt. WoonFriesland nam circa € 772.000 van de kosten van deze medewerkers voor haar rekening. Voor het opknappen van groenvoorzieningen in de directe omgeving van flatcomplexen is in 2009 € 356.000 uitgegeven. Voorts zijn in 2009 bestedingen (totaal € 733.000) gedaan aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelname aan sociale teams in diverse gemeenten - Prijsvragen leefbaarheid - Project Werken aan Wijken - Diverse fysieke inspanningen, zoals de aanpak achterpaden en erfafscheidingen - Preventieteam Vrijheidswijk - Plaatsen van camera's (vergroten gevoel van veiligheid) - Bijdrage aan het Woonplan Leeuwarderadeel - Diverse activiteiten, zoals het organiseren van tuindagen. 	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>Een verhoogde inzet voor leefbaarheid en integrale aanpak van zowel fysieke als sociale problemen in wijken en dorpen, is een belangrijk speerpunt voor WoonFriesland in 2009.</p> <p>Er wordt daarbij een beleid langs de volgende lijnen gevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WoonFriesland wil samen met bewoners en andere organisaties werken aan wijken waar het prettig en veilig wonen is. Dat begint met luisteren naar de bewoners en overleggen met alle partijen in de wijk om plannen te maken. WoonFriesland werkt met Friese nuchterheid. Liever iets kleins gerealiseerd, waarmee het vertrouwen is gewekt bij de bewoners, dan grote plannen ontwikkelen die mogelijk niet realiseerbaar zijn • WoonFriesland is bereid om zich extra in te zetten, wanneer er veel klanten in de buurt of wijk wonen en deze inzet ten goede komt aan deze klanten. Deze inzet zal zich terug moeten verdienen in maatschappelijke effecten en leiden tot een hogere waarde van het vastgoed. Goed wonen voor de klanten (goede woning, woonomgeving en dienstverlening) zijn voor WoonFriesland leidend. Van de partners in de wijk wordt ook een extra inzet verwacht. Alleen met een goede samenwerking kan met bewoners aan een betere buurt of wijk gewerkt worden. 		<p><i>Woonconvenant Heerenveen 2009-2013</i></p> <p>Waar mogelijke en zinvol biedt de corporatie werkervaringsplaatsen en maatschappelijke stages aan t.b.v. het bevorderen van de werkgelegenheid.</p>	
<p><i>Jaarverslag WoonFriesland 2009</i></p> <p>Er zijn USP-metingen over klanttevredenheid met woning, woonomgeving en dienstverlening uitgevoerd. Deze scores boven het landelijk</p>	<p><i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i></p> <p>WoonFriesland verwacht dat de USP-scan op het onderdeel 'woonomgeving' in 2009 gelijk zal zijn aan de score van 2008. Deze was al bovengemiddeld. Bovendien</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
gemiddelde. Daarnaast wordt het KWH-huurlabel behouden. De doelstellingen zijn gerealiseerd.	zullen de leefbaarheidsmaatregelen naar verwachting na 2009 gaan doorwerken in de tevredenheidscijfers.			
	<i>Ondernemingsplan WoonFriesland 2009</i> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid van de klant m.b.t. de woonomgeving (cijfer uit onderzoek: 7,58) • Nieuwbouw m² maatschappelijk onr. goed is gerealiseerd (aantal opgeleverde m²: 21.826) 			
Sociale stijging en emancipatie			<i>Raamwerk prestatieafspraken Leeuwarden (2010)</i> Wijkeconomie De mogelijkheid om wonen, werken en zorg te combineren in de wijk. Het levert daarmee een bijdrage aan de sociale stijging, een leefomgeving en voorzieningen passend bij de behoefte van de bewoners.	
<i>Voortgangsrapportage woonconvenant H'veen 2011</i> De voortgangsrapportages woonconvenant H'veen 2010 en 2011 zijn de uitwerkingen hiervan.			<i>Woonconvenant Heerenveen 2009-2013</i> De corporatie conformeert zich aan de inzet en inhoud van het convenant 'Sociaal Team' uit 2008. Er wordt een actief signaleringssysteem gehanteerd en cases worden in het Sociaal Team gemeld. De corporatie hanteert tevens een laatste kans beleid.	
6 Overige/andere prestaties		-		-

Bijlage 6 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door WoonFriesland.

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:	●	✓
Actiepunt:	●	Actie
Uit te leggen:	●	✗
Bespreekpunt RvC:	●	RvC
Niet van toepassing:	○	nvt

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden.

Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om good governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers bno/drukkers BV, Arnhem

I Naleving en handhaving van de code

Uitwerking

	<u>Status</u>
1. Hoofdlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet.	○ ✓
De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	○ ✓
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringcode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).	○ ✓
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	○ ✓

II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;	<input type="radio"/> ✓
b) de operationele en financiële doelstellingen;	<input type="radio"/> ✓
c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;	<input type="radio"/> ✓
d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;	<input type="radio"/> ✓
e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;	<input type="radio"/> ✓
f) indien aanwezig het bestuursreglement.	<input type="radio"/> ✓
De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	<input type="radio"/> ✓
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	<input type="radio"/> ✓
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;	<input type="radio"/> ✓
b) een voorstel tot wijziging van de statuten;	<input type="radio"/> ✓
c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;	<input type="radio"/> ✓
d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;	<input type="radio"/> ✓
e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;	<input type="radio"/> ✓
f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;	<input type="radio"/> ✓
g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaglegging over de visitatie;	<input type="radio"/> ✓
h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.	<input type="radio"/> ✓
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):	
a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;	<input type="radio"/> ✓
b) een integriteitcode, geplaatst op de website;	<input type="radio"/> ✓
c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;	<input type="radio"/> ✓
d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;	<input type="radio"/> ✓
e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering;	<input type="radio"/> ✓
f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;	<input type="radio"/> ✓
g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.	<input type="radio"/> ✓

- | | |
|--|-------------------|
| 5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld. | ○ ✓ |
| 6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.
Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst. | ○ Actie |
| 7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin. | ○ ✓
○ ✓
○ ✓ |
| 8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag). | ○ ✓
○ ✓ |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

Status

○ ✓

Uitwerking

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder. | ○ RvC
○ ✓ |
| 2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke. | ○ ✓ |
| 3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien. | ○ RvC
○ RvC
○ RvC |

4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen.
5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst.

o RvC
o X

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Uitwerking

1. Een bestuurder zal:
 - a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie;
 - b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie);
 - c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen;
 - d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie).
2. Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang.
3. Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft.
4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag.
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting.
5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.

Status *)

o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt
o ✓ nvt

*) We volgen de G-C; de beschreven situaties hebben zich in 2009 - nu niet voorgedaan.

III. Raad van commissarissen

III.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

Status

- | | | | |
|---|-----------------------|---|------------|
| 1. De taakverdeling van de RvC, alsmede werkwijze, zijn neergelegd in een reglement. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| De RvC neemt in het reglement een passage op voor zijn omgang met het bestuur en de OR. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| Het reglement is in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| 2. In jaarstukken is verslag RvC opgenomen, met verslag werkzaamheden in het boekjaar en de specifieke opgaven en vermeldingen die de bepalingen van de Governancecode verlangen. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| 3. Van elk lid van de RvC wordt in het verslag van RvC opgave gedaan van: | | | |
| a) geslacht; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| b) leeftijd; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| c) hoofdfunctie; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| d) nevenfuncties voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de raad van commissarissen, waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| e) tijdstip van eerste benoeming en eventueel herbenoeming; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| f) de lopende termijn waarvoor hij is benoemd; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| g) het lidmaatschap van een kerncommissie van de RvC; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| h) de vaststelling of het lid onafhankelijk is. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| 4. Bij frequent afwezig zijn bij vergaderingen worden leden RvC daarop aangesproken. | <input type="radio"/> | ✓ | <i>nvt</i> |
| 5. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| 6. Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval: | | | |
| a) de realisatie van de doelstellingen; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| b) de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| c) de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| d) het kwaliteitsbeleid; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| e) de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| f) het financiële verslaggevingproces; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| g) de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving; | <input type="radio"/> | ✓ | |
| h) het risicomangement en de interne beheersing van verbindingen. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| 7. De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel zijn eigen functioneren als dat van de individuele leden van de RvC en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| De RvC vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur. | <input type="radio"/> | ✓ | |
| Tevens worden het gewenste profiel en de samenstelling en competentie van de RvC besproken alsmede de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. | <input type="radio"/> | ✓ | |

- De RvC bereikt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders. ✓
8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichthoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen. ✓

III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

Status

1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn. ✓
De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag. ✓
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:
- a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest; ✓ nvt
- b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf; ✓ nvt
- c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is; ✓ nvt
- d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt; ✓ nvt
- e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden; ✓ nvt

- | | | | |
|--|-----------------------|---|-----|
| f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; | <input type="radio"/> | ✓ | nvt |
| g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; | <input type="radio"/> | ✓ | nvt |
| h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; | <input type="radio"/> | ✓ | nvt |
| i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. | <input type="radio"/> | ✓ | nvt |

III.3 Deskundigheid en samenstelling

Uitwerking

- | | <u>Status</u> |
|--|---|
| 1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling.
De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.
In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.
Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven. | <input type="radio"/> ✓
<input type="radio"/> ✓
<input type="radio"/> ✓
<input type="radio"/> ✓
<input type="radio"/> ✓
<input type="radio"/> ✓
<input type="radio"/> ✓ |
| 2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingaangelegenheden. | <input type="radio"/> ✓ |
| 3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert. | <input type="radio"/> ✓ |
| 4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.
De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding. | <input type="radio"/> ✓
<input type="radio"/> RvC |
| 5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC. | <input type="radio"/> ✓ |
| 6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. | <input type="radio"/> RvC
<input type="radio"/> ✓ |

III.4 Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De voorzitter van de RvC ziet er op toe dat:	
a) de leden van de RvC tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
b) voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de RvC;	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
c) de commissies van de RvC naar behoren functioneren;	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
d) de leden van het bestuur en de leden van de RvC ten minste jaarlijks worden beoordeeld op hun functioneren;	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
e) de contacten van de RvC met het bestuur en ondernemingsraad naar behoren verlopen;	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
f) de commissarissen hun introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. De voorzitter van de RvC is geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie.	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>

III.5 Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen

<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. De RvC stelt voor iedere commissie een reglement op. Het reglement geeft aan wat de rol en verantwoordelijkheid van de betreffende commissie is, haar samenstelling en op welke wijze zij haar taak uitoefent.	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
2. De RvC vermeldt in het jaarverslag de samenstelling van de afzonderlijke commissies, het aantal vergaderingen van de commissies, alsmede de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen.	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>
3. De RvC ontvangt van elk van de commissies een verslag van de beraadslagingen en bevindingen.	<input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Auditcommissie

4. De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van:	<input checked="" type="checkbox"/>)
a) de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode;	<input type="radio"/>
b) de financiële informatieverstopping (keuze van accountingpolitiecs, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.);	<input type="radio"/>
c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants;	<input type="radio"/>
d) de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan de externe toezichthouder.	<input type="radio"/>

De RvC heeft in 2009 besloten de Auditcommissie een 'slappend' bestaan te geven. Alle, normaal gesproken voor de A.C. bestemde, zaken worden in de reguliere RvC-vergaderingen besproken.

5. De auditcommissie is het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures ten behoeve van de financiële verslaggeving. ○
6. Het voorzitterschap van de auditcommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur van de woningcorporatie. ○
7. Van de auditcommissie maakt ten minste een financieel expert deel uit. ○
8. De auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn. ○
9. De auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant. ○

Selectie- en remuneratiecommissie

10. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken:
 - a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en leden van het bestuur; ○ ✓
 - b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC; ○ ✓
 - c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC; ○ ✓
 - d) het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; ○ ✓
 - e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de RvC; ○ ✓
 - f) het opmaken van het remuneratierapport. ○ RvC
11. Het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie wordt niet vervuld door een voormalig lid van het bestuur. ○ ✓ n.v.t.

III.6 Tegenstrijdige belangen

Uitwerking

Status

1. Een lid van de RvC meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC en verschaft daarover alle relevante informatie. De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid of sprake is van een tegenstrijdig belang. ○ ✓ n.v.t.
2. Een lid van de RvC neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft. ○ ✓ n.v.t.
3. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC spelen behoeven goedkeuring van de RvC. Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting. ○ ✓ n.v.t.

- | | |
|--|------------|
| 4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentieel) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is. | ○ ✓ |
| 5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur.
De delegatie is slechts van tijdelijke aard. | ○ ✓
○ ✓ |
| 6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen. | ○ ✓ |

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.

Status

- ✓
○ ✓
○ ✓

Uitwerking

1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

○ ✓

IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures.
2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening.
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen).

Status

- ✓
○ ✓
○ ✓

De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

✓

IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

Status

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC. ✓
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant. ✓
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden. ✓
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. ✓
De beoordeling wordt besproken in de RvC. ✓
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie. ✓
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC ✓

IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

Status

1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren. ✓

IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

Uitwerking

Status

1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen. ○ ✓
- Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
- A Met betrekking tot de accountantscontrole:
- Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant; ○ ✓
 - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc. ○ ✓
- B Met betrekking tot de financiële cijfers:
- Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie; ○ ✓
 - Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolities wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan; ○ ✓
 - Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten. ○ ✓
- C Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:
- Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen; ○ ✓
 - Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden; ○ ✓
 - Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc. ○ ✓

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

Uitwerking

Status

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is. | <input type="radio"/> | ✓ |
| 2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven. | <input type="radio"/> | ✓ |
| 3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC. | <input type="radio"/> | ✓ |

V.2 Visitatie

Principe

Status

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

✓

Uitwerking

- | | | |
|--|-----------------------|---|
| 1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance. | <input type="radio"/> | ✓ |
| 2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst. | <input type="radio"/> | ✓ |
| 3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC. | <input type="radio"/> | ✓ |

Samen bouwen
aan beter wonen



Postbus 91, 9000 AB Grou

Raeflex
T.a.v. mevrouw W.M.R. de Water
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT

Bezoekadres

Oedsmawei 26, Grou

Postadres

Postbus 91, 9000 AB Grou

Contactgegevens

Emmie Elgersma

Telefoon (0566) 62 91 29

Fax (0566) 62 91 99

Servicenummer 0800 88 88 444

www.woonfriesland.nl

info@woonfriesland.nl

Datum 20 februari 2014
Ons kenmerk SH/JK/EE/4023
Onderwerp Bestuurlijke reactie visitatierapport
WoonFriesland

Geachte Commissie,

Het visitatierapport WoonFriesland 2009-2013, door u als Commissie opgesteld, is een zorgvuldig, helder en gedetailleerd rapport aan de hand waarvan WoonFriesland trots kan zijn op de geleverde prestaties en een verbeteragenda aangereikt krijgt waarvan we overtuigd zijn dat die WoonFriesland in de komende visitatieperiode tot nog betere prestaties kan brengen. Hiervoor onze oprechte dank.

WoonFriesland heeft in de visitatieperiode haar koers fors moeten bijstellen. Externe omstandigheden als de verhuurderheffing, de kanteling op de woningmarkt en de wijzigingen in de zorgsector hebben ons gedwongen om focus aan te brengen op het bestaande bezit, het verminderen van investeringen en het verlagen van bedrijfskosten. Daarnaast heeft een bestuurswisseling en twee reorganisaties plaatsgevonden. We zijn verheugd dat de commissie, maar ook onze belanghouders constateren dat de volkshuisvestelijke taak en de wensen van de belanghebbenden niet uit het oog zijn verloren en dat ondanks alle interne inspanningen die dit vergde, extern hier weinig hinder van is ondervonden en er waardering is dat WoonFriesland zichtbaar is gebleven en naar vermogen goed heeft gepresteerd.

Op diverse terreinen presteert WoonFriesland goed. Zo zijn wij trots dat geconstateerd is dat het huisvesten van de doelgroep ruimschoots is gehaald en dat de tevredenheid over de kwaliteit van ons woningbezit hoger is dan het landelijk gemiddelde. Ook de energie en de middelen die zijn gestoken in kwaliteit van wijken, via het innovatief en duurzaam programma Werken aan Wijken, heeft haar effect gehad. Daarmee is onze missie in de afgelopen periode geslaagd. Immers wij willen goed wonen realiseren, primair voor hen, die qua inkomen gezondheid of maatschappelijke positie onvoldoende in staat zijn dat volledig op eigen kracht te bewerkstelligen.

Datum 20 februari 2014
Ons kenmerk SH/JK/EE/4023
Onderwerp Bestuurlijke reactie visitatierapport
WoonFriesland

Zoals iedere corporatie moeten wij kritisch zijn op de inzet van onze financiële middelen en hierin keuzes maken, met name het investeringsniveau. De ingeslagen koers en de financiële positie bieden de mogelijkheden om prioriteit te geven aan de betaalbaarheid en kwaliteit van ons woningbezit. Belangrijk daarbij is dat in het visitatierapport geconstateerd is dat WoonFriesland niet alleen voldoet aan de normen van het CFV voor een A1 corporatie en aan de borgingsnormen van het WSW, maar dat er ook sprake is van een ruime voldoende voor het integraal financieel beheer van WoonFriesland, de financiële planning- en controlcyclus op orde is en treasury professioneel is bij WoonFriesland. De twee aandachtspunten die worden meegegeven, te weten in welke mate heeft WoonFriesland zich ingespannen haar vermogen te verruimen en het onderbouwen van de investeringsstop op voornamelijk financiële motieven, zullen we voor de volgende visitatie op orde brengen. We zijn van mening dat WoonFriesland impliciet hier wel aan voldoet. Het is dus zaak om dit meer expliciet in beleid en rapportages weer te geven.

De Commissie constateert dat WoonFriesland ruim voldoende aandacht besteedt aan de inrichting van haar besturingscyclus en daar goede opvolging aan geeft. Zij adviseert wel om de monitoring op het gebied van de gemaakte prestatieafspraken nadrukkelijker vast te leggen. WoonFriesland volgt dit advies op en heeft het opgenomen op haar verbeteragenda voor 2014-2017.

Het onderdeel intern toezicht is in de beoordeling van de Commissie in belangrijke mate beïnvloed door de score voor het onderdeel Governance. De door WoonFriesland als ongewenst beschouwde situatie met betrekking tot de invulling van de vacatures huurderscommissarissen, die helaas nog steeds voortduurt, is daar in belangrijke mate debet aan. Formeel voldoen wij niet aan de vereisten. Dat is een feit en heeft onze blijvende aandacht en inzet; voor de oplossing zullen we ons blijven inspannen om tot gezamenlijke overeenstemming te komen over hoe goed governance bij bindende voordrachten moet functioneren.

Het door de Visitatiecommissie geconstateerde mogelijke continuïteitsprobleem vanwege het volgens rooster gelijktijdig aftreden van commissarissen in maart a.s. is reeds opgelost. De bevindingen van de Commissie zijn begrenst tot het moment van afsluiten van de onderzoeksperiode (oktober 2013). Al in het najaar heeft de RvC een professionele wervingscampagne gestart voor nieuwe commissarissen. Dit heeft er toe geleid dat in maart nieuwe commissarissen kunnen worden benoemd.

Datum 20 februari 2014
Ons kenmerk SH/JK/EE/4023
Onderwerp Bestuurlijke reactie visitatierapport
WoonFriesland

De uittredende RvC-leden dragen zorg voor de overdracht. Met de opvolging door de nieuwe kandidaten is geborgd dat de RvC kwalitatief goed blijft toegerust om toezicht te houden op het bestuur. De nieuwe RvC zal zich onder de leiding van de nieuw gekozen voorzitter gaan buigen over het probleem hoe te voorzien in de vacatures huurderscommissarissen. Een aantal aanbevelingen met betrekking tot het vastleggen en het meer expliciteren van het bij het toezicht gehanteerde instrumentarium en kader, is op de verbeteragenda opgenomen.

Waardering voor het bestuur

De waardering die belanghebbenden in de kernen waar WoonFriesland veel bezit heeft, hebben uitgesproken voor het betrekken bij de besluitvorming, willen wij ook graag realiseren in de kernen waar wij minder bezit hebben. WoonFriesland zal daar de komende jaren de nodige aandacht voor hebben. Daarbij nemen wij ter harte dat hier een aantal aandachtspunten liggen. Zo zullen we de visie op de kerntaken en de wijze waarin WoonFriesland hierin keuzes maakt, meer expliciet moeten formuleren en de dilemma's met de belanghouders delen en hen hierin meenemen. Daarnaast wordt het tempo van verduurzaming en het moeten beperken van onze ambities op het gebied van scheiden van wonen en zorg op de verbeteragenda geplaatst. De komende periode zal een visie geformuleerd worden welke opgaven WoonFriesland in het landelijk gebied en kleine kernen ziet en wat daarbij de ambitie van WoonFriesland kan zijn.

Tot slot

WoonFriesland heeft nadrukkelijk aan de Visitatiecommissie gevraagd om te toetsen in hoeverre opvolging is gegeven aan de verbeterpunten uit de vorige visitatieperiode. We zijn verheugd dat zichtbaar is, zowel in de documenten als door de belanghouders aangegeven, dat WoonFriesland progressie heeft geboekt en een leidende rol heeft in de aandacht voor specifieke behoeften van de doelgroep. Ook is duidelijk dat we nog meer energie moeten steken in de communicatie met belanghebbenden, het vergroten van de lokale sensitiviteit en de externe legitimering van beslissingen.

Datum 20 februari 2014
Ons kenmerk SH/JK/EE/4023
Onderwerp Bestuurlijke reactie visitatierapport
WoonFriesland

We zijn dan ook verheugd dat vanuit de visitatie een heldere "beleidsagenda voor de toekomst" is geformuleerd. Daar kunnen we mee vooruit en het biedt opnieuw een aanknopingspunt voor het meten van de progressie. Het rapport geeft daarbij voldoende aanknopingspunten om deze "beleidsagenda voor de toekomst" om te zetten in concrete acties de komende periode.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping horizontal and vertical strokes, appearing to be the name 'Sigrid Hoekstra'.

Sigrid Hoekstra
Directeur Wonen & Algemene Zaken, Voorzitter Directie