

Maatschappelijke visitatie Vallei Wonen

Vallei Wonen

Rotterdam, 16 juni 2015



Maatschappelijke visitatie Vallei Wonen

Vallei Wonen
Visitatieperiode 2011-2014

Opdrachtgever: Vallei Wonen

Pia van Oord
Rob Out
Marieke Kalkman

Rotterdam, 16 juni 2015

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Recensie	8
Scorekaart	11
Samenvatting	12
1 Profielschets	13
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
2.1 Inleiding	18
2.2 Opgaven	18
2.3 Prestaties in het licht van de opgaven	19
2.4 Ambities	24
2.5 Ambities in relatie tot de opgaven	26
2.6 Beoordeling	26
3 Presteren volgens Belanghebbenden	29
3.1 Inleiding	30
3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	30
3.3 Beoordeling	30
3.4 Boodschap	34
4 Presteren naar Vermogen	37
4.1 Inleiding	38
4.2 Financiële continuïteit	38
4.3 Doelmatigheid	41
4.4 Vermogensinzet	41
4.5 Beoordeling	42
5 Presteren ten aanzien van Governance	43
5.1 Inleiding	44
5.2 Besturing	44
5.3 Intern toezicht	48
5.4 Externe legitimatie en verantwoording	52
5.5 Prestaties en beoordeling	53
Bijlagen	55
Bijlage 1: Position Paper Vallei Wonen	56
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	59
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	60
Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	61
Bijlage 5: Curricula vitae van de visitatoren	63
Bijlage 6: Bronnenlijst	67
Bijlage 7: Presteren naar Opgaven	68

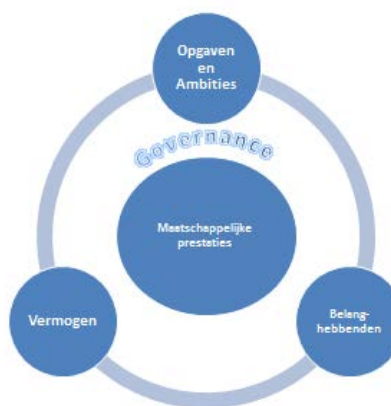
Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.



De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.

In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

Vallei Wonen heeft Ecorys in 2015 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden over de periode 2011 tot en met 2014. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Pia van Oord, Rob Out, Marieke Kalkman. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	februari	maart	april	mei
Deskresearch				
Startbijeenkomst				
Interne interviews				
Belanghebbenden				
Concept rapport				
Interne bespreking				
Eindpresentatie				
Eindrapport				

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmundend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

Cijfer	Prestatie
10	Uitmundend
9	Zeer goed
8	Goed
7	Ruim voldoende
6	Voldoende
5	Onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
3	Zeer onvoldoende
2	Slecht
1	Zeer slecht

Leeswijzer

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Vallei Wonen.

Deel 3 bevat de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper Vallei Wonen;
2. Bestuurlijke reactie Vallei Wonen
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Cv's van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Uitwerking Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Recensie

Lokaal verankerd en meer doelmatig

Vallei Wonen is een kleine, lokaal verankerde corporatie met een relatief jong en hoogwaardig bezit in een relatief gunstige woningmarkt. De corporatie voldoet gezien vanuit de vier perspectieven¹ die in de maatschappelijke visitatie aan de orde zijn aan eisen die het stelsel aan een corporatie oplegt.

Gedurende de visitatieperiode (2011-2014) heeft de corporatie een omslag gemaakt. Hieraan ligt een aantal aanleidingen ten grondslag. Zo dreigde een eerder in gang gezette reorganisatie omwille van een efficiëntere werkwijze en meer grip op (project)risico's niet het beoogde doel te bereiken. In overleg met de Raad van Commissarissen leidde dit in 2012 tot het vertrek van de toenmalige directeur-bestuurder, de aanstelling van een interim-bestuurder en de benoeming van de huidige directeur-bestuurder. Dit alles had grote invloed op de verhoudingen binnen de organisatie. Met de komst van de nieuwe directeur werd een impasse doorbroken. De organisatie greep de nieuwe kansen aan en zette een streep onder het verleden.

Daarnaast noopten ook de economische omstandigheden en beleidswijzingen op rijksniveau de corporatie om zich te beraden op haar zeer ambitieuze investeringsprogramma. Dat resulteerde in een nieuw ondernemingsplan 'Vallei Wonen op koers' 2014-2017, dat een duidelijke koerswijziging belichaamt ten opzichte van het eerdere ondernemingsplan. Leidend werden de focus op beheer en verbetering van de kwaliteit van het bestaande bezit, verlaging van de bedrijfslasten en verbetering van de financiële positie.

Vallei Wonen toont zich met deze ingrijpende veranderingen meer dan voorheen bewust van het feit dat zij een sterk lokaal gerichte, relatief kleine woningbouwvereniging is. Zij geeft blijk van het besef dat de corporatie de beperkingen van kleine organisatie door samenwerking met derden het hoofd kan bieden. De keuze om zich alleen nog maar op de gemeente Woudenberg te richten en om meer gebruik te maken van het regionale samenwerkingsverband BLNW zijn daar uiting van. De organisatie maakte in deze periode een ontwikkeling door die geschetst kan worden als groeiend in kostenbewustzijn en efficiëntie, in resultaatgerichtheid en samenwerkingsgezindheid en in openheid.

In de visitatieperiode zien we de Raad van Commissarissen doortastend optreden. Ook zijn enkele vacatures in de Raad op een doorzichtige wijze vervuld en doet de invloed van de nieuwe commissarissen zich snel gelden.

De visitatiecommissie onderschrijft de aandacht die Vallei Wonen doet uitgaan naar het ondervangen van de beperkingen van de kleine organisatie. Er is waardering voor het waarborgen van professionaliteit door bijvoorbeeld het verstevigen van de samenwerking in BLNW-verband.

Position paper

Het position paper opent met de essentieel verschillende uitgangspunten van de opeenvolgende ondernemingsplannen en de achtergrond daarvan. Geen groeidoelstelling meer, noch voor bezit noch voor organisatie, maar goed beheer en (duurzame) verbetering van de bestaande woningen. Geen commerciële activiteiten meer, maar verbeteren van de financiële positie, waarbij woningverkoop maatgevend is voor de realisatie van een beperkte nieuwbouwoopgave. Het position paper staat stil bij de inmiddels bereikte resultaten, memoreert de specifieke doelen uit het nieuwe ondernemingsplan (van begin 2014) en stelt vast dat de corporatie al zichtbaar op de goede weg is.

¹ Presteren naar Opgaven en Ambities, Presteren volgens Belanghebbenden, Presteren naar Vermogen en Governance.

De corporatie acht zich goed in staat om zich tot de kerntaken te beperken in een lokale samenleving die wordt gekenmerkt door sociale samenhang. Zij kent haar bezit en weet wat huurders en belanghouders van haar verwachten.

Het gegeven, dat de maatschappelijke partners o.a. dankzij inspanningen van Vallei Wonen in het recente verleden nu goed zijn gehuisvest in De Schans en de bewoners van Woudenberg zo optimaal kan bedienen, betekent ook dat de corporatie met een gerust hart in ambitie een stapje terug kan doen. De commissie schat in dat de noodzaak voor de realisatie van (meer) maatschappelijk vastgoed in de gemeente Woudenberg hiermee is verdwenen.

De vraag is of en hoe de corporatie in staat zal blijken om de voordelen van de kleine schaal duurzaam te combineren met het afdekken van haar zwakke flank: de bedrijfslasten. Dat betekent verder werken aan doelmatigheid, wat in de ogen van de visitatiecommissie en ondanks de al geboekte resultaten het zwakste punt in de beoordeling is. Daarom zet de corporatie met succes in op verbetering van de digitale dienstverlening, met behoud van de hoge KWH-scores. En daarom wordt ook bewust samenwerking gezocht met collega-corporaties in het regionale samenwerkingsverband BLNW, om zo de professionaliteit van de organisatie te verhogen en de kwetsbaarheid te verlagen.

Terugblik vorige visitatie

De visitatiecommissie kwam tot de conclusie dat Vallei Wonen gemiddeld passend presteerde op de verschillende beoordelingsvelden (oplevering in 2011). De volgende onderdelen behoeften nog aandacht: presteren naar vermogen en governance. Het ging hierbij om aspecten als het betrekken van belanghebbenden, de sturing op het vermogen en het integraal toetsen op risico's. Vallei Wonen kon bovendien volgens belanghebbenden meer maatschappelijk ondernemerschap en pro-activiteit tonen.

- Volgens de gemeente is een meer proactieve houding bij de invulling van wijkvoorzieningen gewenst.
- Belanghebbenden geven aan dat Vallei Wonen een grotere mate van pro-activiteit in het zoeken van samenwerking met partners aan de dag kan leggen.
- De visitatiecommissie stelt dat de kritische zelfbeschouwing van de Raad van Commissarissen een punt van aandacht is.
- Gesteld wordt dat een integraal kader op basis waarvan de toetsing van risico's plaatsvindt ontbreekt.
- Er is verbetering mogelijk in de onderbouwing van investeringen en beleidskeuzes op financieel vlak.
- Er kan een grotere consistentie en samenhang tussen beleidsdocumenten worden bereikt en doelstellingen kunnen concreter worden geformuleerd.
- Samenhangend toezichtkader is in mindere mate aanwezig. Hierin is een verbeterpunt gelegen dat van belang is voor de kwaliteit van de toezichthoudende rol van de Raad.

De huidige visitatiecommissie constateert dat de afgelopen vier jaar verschillende activiteiten zijn ondernomen gericht op verbetering van de prestaties op de genoemde aandachtspunten. Succesvol waren onder andere de verbetering van de rapportagestructuur en het risicobeleid, meer samenhang in de beleidscyclus, de wijze waarop het nieuwe ondernemingsplan tot stand is gekomen en het toezichtkader.

Wat kan beter?

De commissie constateert dat het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder begin 2013 heeft geleid tot een omslag in de organisatie, die aansluit bij de genoemde aandachtspunten. De commissie meent dat Vallei Wonen er verstandig aan doet om in de komende periode de navolgende aandachts- c.q. verbeterpunten ter harte te nemen:

- Beheersing van de bedrijfslasten blijft een uitdaging voor Vallei Wonen. De corporatie is zich hiervan ten volle bewust en alle organisatieonderdelen zijn gemotiveerd om een bijdrage te leveren aan meer.
- De prestatiedoelen op doelmatigheid en efficiëntie zijn strak gepland en omvatten bijvoorbeeld ook de eigen huisvestingslasten waar gelet op de krimpende organisatie nog verbeteringen mogelijk zijn.
- Hoewel de maatschappelijke prestaties van Vallei Wonen door de belanghebbenden goed worden beoordeeld, kan de communicatie tussen Vallei Wonen en haar belanghouders effectiever. De bij de visitatie betrokken huurdersvertegenwoordigers herkennen minder dan de gemeente de mogelijkheden om input te leveren en invloed uit te oefenen op het beleid.
- De ambitie om tien woningen per jaar te bouwen kan alleen gerealiseerd worden bij een gelijk aantal verkochte woningen; dit noopt tot het verder verbeteren en incorporeren van het risicomanagement en het in samenhang bezien van nieuwbouwambities en het verkoopbeleid.

De visitatiecommissie ziet in de recente veranderingen in de organisatie voldoende aanleiding om te verwachten dat de aandachts- en verbeterpunten de komende tijd zullen worden opgepakt in aanloop naar de volgende maatschappelijke visitatie.

Scorekaart

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
<i>Presteren naar Opgaven en Ambities</i>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	8,0	8,0	6,5	8,0		7,5	75%	7,4
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
Prestaties	7,2	7,0	7,3	7,1	6,5		7,0	50%	7,3
Relatie en communicatie							8,0	25%	
Invloed op beleid							7,0	25%	
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit							7,0	30%	6,4
Doelmatigheid							5,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						7,0	33%	6,7
	Check						7,0		
	Act						7,0		
Intern toezicht	Functioneren Raad						6,0	33%	
	Toetsingskader						6,0		
	Governancecode						7,0		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						7,0	33%	
	Openbare verantwoording						7,0		

Samenvatting

Beoordeling

Vallei Wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2. Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities		7,4
Presteren volgens Belanghebbenden		7,3
Presteren naar Vermogen		6,4
Presteren ten aanzien van Governance		6,7

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,4 Vallei Wonen scoort ten aanzien van het Presteren naar Opgaven en Ambities gemiddeld ruim voldoende tot goed. Op alle prestatievelden worden voldoende tot goede cijfers behaald. Als het gaat om de Opgaven leveren met name de prestaties ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en de kwaliteit van wijken en buurten hier een positieve bijdrage. Het presteren naar ambities waardeert de commissie met een 7: de ambities van Vallei Wonen vinden aansluiting op de regionale- en lokale opgaven.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,3 De maatschappelijke prestaties van Vallei Wonen worden door de belanghebbenden gemiddeld beoordeeld met een 7,3. De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties zijn (afgerond) op alle prestatievelden ruim voldoende. Belanghebbenden zijn zeer tevreden over de relatie en wijze van communiceren zijn met Vallei wonen. De tevredenheid met de mate van invloed hebben op het beleid van de corporatie is gemiddeld gesproken ruim voldoende. De gemeente spreekt op dit punt een hogere waardering uit dan de bij de visitatie betrokken huurdersvertegenwoordigers.

Presteren naar Vermogen

6,4 Vallei Wonen voert een onderbouwd financieel beleid en voldoet aan de gestelde eisen en normstellingen van de externe toezichthouders. De opgave voor Vallei Wonen op het gebied van 'vermogen' ligt niet zozeer de het onderdeel 'financiële continuïteit' als wel op het terrein van doelmatig werken en het verder beperken van de bedrijfslasten. Vallei Wonen is helder over de strategische koers in relatie tot haar financiële mogelijkheden. Hierover wordt adequaat verantwoording aan de maatschappij afgelegd.

Presteren ten aanzien van Governance

6,7 De planning- en controlcyclus bij Vallei Wonen en daarmee de onderdelen 'plan, check en act' functioneert naar behoren. Dit geldt ook voor het functioneren van de Raad van Commissarissen in relatie tot de rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord. Het toetsingskader van Vallei Wonen voldoet aan de norm. De corporatie onderschrijft de Governancecode en past deze actief en alert toe. Vallei Wonen betreft de belanghebbenden bij beleidsvorming en is met hen in dialoog over de uitvoering van het beleid, al wordt dit nog niet door alle belanghebbenden herkend. Er wordt op passende wijze verantwoording aan de maatschappij afgelegd. De gemiddelde beoordeling van het presteren op het aspect van Governance is een 6,7.

1 Profielschets

Werkgebied

Vallei Wonen opereert aan het eind van de visitatieperiode uitsluitend in Woudenberg, samen met Stichting Woonstede. Hoewel Vallei Wonen nog enkele woningen bezit in Scherpenzeel voert zij in deze gemeente geen actief woningbeleid meer. Aan het begin van de visitatieperiode behoorden ook Scherpenzeel en Renswoude tot het werkgebied van Vallei Wonen, maar vanwege te geringe verankering in deze plaatsen, zijn de activiteiten daar tot een minimum beperkt.

De geschiedenis van Woudenberg gaat terug tot 1131. Van een abdij met een boerderij groeit het toenmalige Hengistcoto, mede door een forse uitbreiding in de jaren zestig van de vorige eeuw, uit tot het Woudenberg van nu, dat een inwonertal heeft van 12.381 (mei 2014). Woudenberg ligt in het midden van het land, waar de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei samenkomen.

Het woningbezit van Vallei Wonen is, volgens de meest recente gegevens van Aedes (eind 2013) 1.088 woongelegenheden groot en bestaat verder uit 41 garages en bedrijfsruimtes/winkels en overig bezit (7). In de terminologie van het Centraal Fonds behoort Vallei Wonen tot de referentiegroep corporaties met een gemiddeld profiel. Van deze referentiegroep maken 124 corporaties deel uit.

Woningbezit

Het woningbezit van Vallei Wonen bestaat, zo blijkt uit de meest recente CiP-cijfers, voor ruim 57% uit eengezinswoningen; dit is hoger dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Ook met het aandeel meergezinswoningbouw met lift van 30,1%, wijkt Vallei Wonen af van de referentiegroep en het landelijke beeld. Iets meer dan de helft van het bezit stamt van na 1990.

Tabel 1. Woningbezit

Type woningen	Vallei Wonen	Rg	Landelijk
Eengezinswoningen	57,4%	52,2%	41,4%
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	12,6%	18,4%	26,0%
Meergezinswoningbouw met lift	30,1%	15,8%	14,8%
Hoogbouw	0	9,8%	11,5%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0	3,8%	6,3%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: CiP (2014), Vallei Wonen, Aedes.

Het gemiddelde huurprijsniveau is €524,- per maand. Voor DAEB-huurwoningen is de huur 62,9% van de maximaal toegestane huur. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde (68,6%) en het gemiddelde van de referentiegroep (65,9%). Voor niet-DAEB-woningen is de huur 93,4% van de maximaal toegestane huur; dit percentage is hoger dan zowel het landelijk gemiddelde als dat binnen de referentiegroep.

Het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten ligt voor de woningen van Vallei Wonen hoger dan het landelijk gemiddelde en het gemiddelde in de referentiegroep. Dit valt te verklaren uit het feit dat de woningvoorraad van Vallei Wonen relatief gezien jong is. Met een lage puntprijs voor de DAEB-huurwoningen, is de prijs-kwaliteitverhouding bij Vallei Wonen goed te noemen.

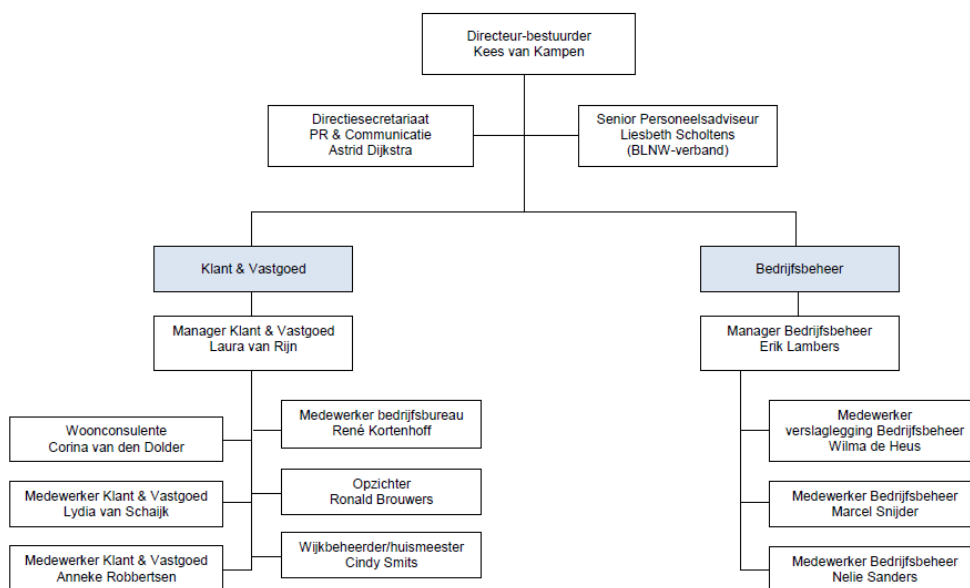
Tot de goedkope voorraad behoort nog geen 3% van het bezit; veel minder dan bij de referentiegroep en dan het percentage dat hoort bij het landelijke beeld: 16%. Het grootste deel van de woningen, 70,6%, behoort tot het betaalbare prijssegment. Dure woningen vormen 26,5% van het bezit. Ruim 97% van deze woningen valt binnen de huurtoeslaggrens.

Globale organisatiestructuur

Het managementteam van Vallei Wonen bestaat naast de directeur-bestuurder uit de managers Klant & Vastgoed en Bedrijfsbeheer. In 2011 is Vallei Wonen van een drie-afdelingenstructuur naar twee afdelingen (Wonen & Financiën en Vastgoed) gegaan en in 2014 is de organisatiestructuur anders ingericht waardoor nu de afdelingen Klant & Vastgoed en Bedrijfsbeheer bestaan. Eind 2014 werken er bij Vallei Wonen twaalf mensen, van wie zes in deeltijd. Het aantal fte's bedraagt in dat jaar 9,61. Twee medewerkers worden ingehuurd vanuit het samenwerkingsverband BLNW. Vallei Wonen werkt hierin samen met Woningstichtingen Barneveld, Leusden en Nijkerk. Binnen dit samenwerkingsverband wordt gestreefd naar schaalvoordelen, onder meer als het gaat om productontwikkeling, treasury en HRM. Voor de periodieke rapportages is, in het kader van de onderlinge vergelijkbaarheid, een gemeenschappelijk format ontwikkeld.

Een Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene zaken binnen de corporatie. De Raad bestaat uit vijf personen, van wie er twee zijn voorgedragen door de huurders. De Raad van Commissarissen heeft volgens de statuten tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging en de met haar verbonden onderneming. En 'Hij staat het bestuur met raad ter zijde.' In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op het intern toezicht.

Figuur 1. Organogram Vallei Wonen



Bron: Vallei Wonen 2015.

Verbindingen

In een deel van het bezit van Vallei Wonen wordt voor de energielevering warmte-koudeopslag (WKO) gebruikt. Deze energievoorziening is ondergebracht in een aparte Energie BV, die een volle dochter is van Vallei Wonen Holding BV.

Vallei Wonen werkt samen met Woningstichtingen Barneveld, Leusden en Nijkerk. Binnen dit samenwerkingsverband, dat de naam BLNW kreeg, wordt samengewerkt om schaalvoordelen te behalen, onder meer als het gaat om productontwikkeling, treasury en HRM. Ook maken de corporaties, indien mogelijk, gebruik van elkaars personeel. Voor de periodieke rapportages is, in het kader van de onderlinge vergelijkbaarheid, een gemeenschappelijk format ontwikkeld.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities



2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Vallei Wonen wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

2.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

2.2.1 Regionale opgaven

Binnen de Samenwerkende woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV) overlegt Vallei Wonen over regionale volkshuisvestelijke thema's. In SWEV-verband is in het eerste kwartaal van 2014 met de gemeenten in de regio Amersfoort een samenwerkingsconvenant opgesteld met betrekking tot de woonruimteverdeling. Het convenant is opgesteld omdat partijen het wenselijk achten samen te werken op het terrein van woonruimteverdeling in de sociale sector door één centraal regionaal systeem voor de aanbidding van alle huurwoningen van de deelnemende gemeenten.

2.2.2 Lokale opgaven

Gemeente Woudenberg

In 2012 zijn met de gemeente Woudenberg prestatieafspraken gemaakt. Dat er in 2011 geen prestatieafspraken waren, wordt toegeschreven aan het feit dat er in 2011 van gemeentewege erg veel aandacht moest worden geschonken aan een mogelijke gemeentelijke herindeling, die uiteindelijk niet is doorgegaan. Een andere reden was de personele wisseling van zowel de betrokken ambtenaar bij de gemeente als de manager bij Vallei Wonen. Gedurende dat jaar vond er overigens wel zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg plaats.

In de prestatieafspraken zegt de gemeente toe een structuurvisie te doen verschijnen, die duidelijk zal maken welke locaties de komende jaren ten behoeve van woningbouw ontwikkeld kunnen worden. De structuurvisie verschijnt in 2013.

Gemeente Scherpenzeel

Eind 2011 worden ook met de gemeente Scherpenzeel prestatieafspraken gemaakt, maar gezien het verwaarloosbare aantal woningen dat Vallei Wonen daar heeft, is de corporatie in Scherpenzeel geen gesprekspartner meer.

Overige samenwerkingsovereenkomsten

Vallei Wonen werkt samen met zorgpartijen Charim en Reinaerde, en met de ouderenbonden ANBO en PCOB. Met deze partijen zijn geen samenwerkingsovereenkomsten. Er is wel een samenwerkingsovereenkomst met de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg. Deze wordt regelmatig geactualiseerd: de laatste update stamt van december 2014.

2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Vallei Wonen ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage 7. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 2.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,0	7,5
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8,0	
(Des)investeren in vastgoed	6,5	
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0	

2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,0

Zowel als het gaat om woningtoewijzing als wanneer het gaat om betaalbaarheid, komt Vallei Wonen de met de gemeente gemaakte afspraken na. Waar deze ontbreken, heeft Vallei Wonen eigen ambities geformuleerd, bijvoorbeeld op het terrein van huurprijsbeleid.

Ook de eigen ambities worden gerealiseerd. De visitatiecommissie concludeert dat Vallei Wonen op het prestatieveld Huisvesting van de primaire doelgroep prestaties levert die gelijk zijn aan de opgaven. Vallei Wonen scoort hiermee een 7.

In het Ondernemingsplan 2009-2013 heeft Vallei Wonen vastgelegd dat de corporatie zich onderscheidt in de segmenten senioren, starters en maatschappelijk vastgoed. Vallei Wonen neemt zich voor starters op te zoeken en te luisteren naar hun wensen en behoeften, met als doel ze sneller te kunnen huisvesten. Als de corporatie input haalt bij belanghebbenden voor het nieuwe Ondernemingsplan, wordt opgemerkt dat er veel aandacht voor starters en senioren is en dat aandacht voor andere doelgroepen mogelijk zou moeten zijn.

Feitelijke prestaties als het gaat om starters zijn het verkopen van woningen met het Slimmer Kopen-concept, waarvoor Vallei Wonen gedurende de hele visitatieperiode een licentie heeft. Ook worden positieve effecten voor starters gezien in het nieuwe systeem van woonruimteverdeling, dat in 2011 van kracht wordt en waarbij door Vallei Wonen woningzoekenden uit en in Woudenberg en ten dele in Scherpenzeel bediend kunnen worden. In plan Renes realiseert Vallei Wonen in 2012 24 starterswoningen.

In 2012 wordt in de prestatieafspraken met de gemeente Woudenberg vastgelegd dat de corporaties bijdragen aan het behalen van de aan de gemeente opgelegd taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders. Omdat achterstanden hierin in het ene jaar kunnen worden gecompenseerd in het volgende jaar, komt Vallei Wonen op dit punt haar afspraak na.

In de prestatieafspraken wordt ook de zogenaamde staatssteunregeling opgenomen: 90% van de vrijkomende woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen van € 34.085,- (prijsspeil 2011) opgenomen. Vallei Wonen voldoet hieraan door in 2012 97% van de vrijgekomen woningen aan deze doelgroep toe te wijzen, in 2013 96% en in 2014 98,6%.

Betaalbaarheid is in de beide Ondernemingsplannen die gedurende de planperiode van kracht zijn, onderdeel van de missie. Het huurbeleid wordt jaarlijks vastgesteld, waarbij Vallei Wonen streeft naar een koppeling tussen de prijs van de woning en de kwaliteit ervan. Er wordt daarbij rekening gehouden met de door het ministerie van Binnenlandse Zaken geformuleerde uitgangspunten. In 2011 bedroeg de huurverhoging voor sociale huurwoningen 1,3%, in 2012 2,3%, in 2013 4% en in 2014 4,1%. Voor de vrije sector bedroegen de verhogingen respectievelijk 3,3%, 4,3%, 4,3% en 2,5%.

Over de kernvoorraad bestaan gedurende de gehele periode afspraken, ook in 2011, als er formeel geen prestatieafspraken tussen partijen bestaan. De afspraak houdt in dat de minimaal benodigde kernvoorraad uit 750 woningen bestaat en de minimaal beschikbare kernvoorraad uit 1.000. Vallei Wonen komt deze afspraak na.

Vallei Wonen voert een actief incassobeleid en regelt financiële ondersteuning voor huishoudens met een huurachterstand. In voorkomende gevallen wordt een aflossingstraject en een begeleidingstraject gestart. In 2014 heeft Vallei Wonen het tweede kans-beleid verder vormgegeven, maar dat nog niet met ketenpartners kunnen formaliseren. De corporatie handelt er wel naar: als de rechter een ontbinding van de huurovereenkomst heeft uitgesproken, beoordeelt Vallei Wonen of de huurder in aanmerking komt voor een tweede kans. Is dit het geval, dan krijgt de huurder een tijdelijk en aangepast huurcontract. In 2014 is dit drie keer gebeurd.

2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

8,0

De eigen ambities van Vallei Wonen met betrekking tot het huisvesten van bijzonder doelgroepen en de prestatieafspraken met de gemeente op dit punt zijn vooral kwalitatief van aard. De prestaties die Vallei Wonen op dit gebied levert, zijn er een goede invulling van. Met name door de voor mensen met een lichamelijke beperking geschikte woningen en de voor hen beschikbare woningen met traplift, de voor senioren gelabelde woningen en de nieuwe invulling voor de Vermeulenhof, overtreffen de prestaties van de corporatie. Vallei Wonen scoort hiermee een 8.

Vallei Wonen heeft in het Ondernemingsplan 2009-2013 als voornemen opgenomen 'het samen met gemeente(n) en partners in wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid faciliteren en realiseren van (maatschappelijk) vastgoed als woonruimte voor bijzondere doelgroepen'. In de prestatieafspraken die met de gemeente Woudenberg zijn gemaakt is vastgelegd dat er gezamenlijk onderzoek moet komen naar oplossingen voor de problematiek van toekomstige huisvesting van senioren.

Vallei Wonen heeft zo'n 25 woningen in bezit die volledig geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Eenzelfde aantal woningen zijn gedeeltelijk aangepast en voorzien van een traplift. Wanneer zo'n woning vrijkomt, is die bedoeld voor een woningzoekende met een indicatie voor gehandicapten. Anderen kunnen een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), op grond waarvan aanpassingen in een woning mogelijk worden gemaakt. Dit gebeurde 27 keer in 2011 en 33 keer in 2012. In 2013 werden 27 aanpassingen in het kader van de WMO gerealiseerd en in 2014 16.

In totaal beschikt Vallei Wonen over ruim 200 voor senioren gelabelde woningen. In de twee seniorencomplexen Vermeulenhof en Orangerie is sprake van leegstand, omdat hiervoor onvoldoende belangstelling bestaat. Vallei Wonen treedt in overleg met de gemeente over dit probleem en verlaagt de leeftijdsgrens na tweemaal vruchteloos aanbieden. In 2011 heeft Vallei Wonen de Orangerie ter beschikking gesteld aan bewoners van Charim, omdat een verzorgingshuis van deze organisatie voor ouderenzorg, moest worden verbouwd. In 2012 is er in

Complex 26 Vermeulenhof nog steeds leegstand. Met een zorgpartij wordt onderzocht of het mogelijk is om een aantal van de woningen hier toe te wijzen aan cliënten met somatische klachten. Dit is uiteindelijk ook daadwerkelijk gebeurd.

Nieuwbouw die door Vallei Wonen wordt gerealiseerd is levensloopbestendig, zodat nieuwe woningen aanpasbaar zijn aan de veranderende behoeften van bewoners. Over wonen in relatie tot zorg, specifiek over nieuwbouw, overlegt Vallei Wonen gedurende de visitatieperiode geregeld met de Commissie Wonen en Zorg van de ouderenbonden ANBO en PCOB, net als met het Platform Gehandicapten Woudenberg.

2.3.3 *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

8,0

In de prestatieafspraken met de gemeente Woudenberg zijn geen bepalingen opgenomen over onderhoud en kwaliteit van de dienstverlening.

Vanzelfsprekend heeft Vallei Wonen op dit punt wel eigen ambities. Op het terrein van onderhoud levert Vallei Wonen prestaties die gelijk zijn aan de opgaven, i.c. de eigen ambities. Voor onderhoud scoort Vallei Wonen daarmee een 7.

Hoewel het behalen van het participatielabel, kennelijk, is losgelaten, zijn de hoge KWH-scores, de introductie van het digitale klantenpanel en de aftersales-activiteiten in de ogen van de visitatiecommissie prestaties die de opgaven overtreffen. Op dit punt scoort Vallei Wonen een 8.

De veelal kwalitatieve ambities en afspraken met betrekking tot duurzaamheid en energie, maakt de corporatie meer dan waar. Vooral door de goede informatie en communicatie over de noodzaak en voordelen van energiebesparende maatregelen, kunnen de prestaties van Vallei Wonen op dit punt de opgaven behoorlijk overtreffen. Vallei Wonen scoort hiervoor een 9.

Met de 7 voor Woningkwaliteit, de 8 voor Kwaliteit van de dienstverlening en de 9 voor Energie en duurzaamheid scoort Vallei Wonen op het prestatieveld Kwaliteit van de woningen en woningbeheer een 8.

Aan de eigen ambities om voldoende woningen voor de primaire doelgroep te beheren, geeft Vallei Wonen invulling met een Strategisch Voorraadbeleid (SVB). Doel hiervan is "om te komen tot een visie hoe met de woningvoorraad moet worden omgegaan teneinde tegemoet te komen aan de huidige maar vooral ook toekomstige wensen van de woonconsument op een voor de corporatie zo optimaal mogelijke manier." Het SVB wordt uitgewerkt in diverse onderdelen. Wat betreft onderhoud resulteert het in een onderhoudsbeleid dat wordt uitgewerkt in de meerjaren-onderhoudsbegroting. Het hierin bepaalde krijgt vervolgens jaarlijks een plek in de begroting. Zoals bij vrijwel alle corporaties wordt het onderhoud bij Vallei Wonen verdeeld in klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Sinds 2011 voldoet het onderhoudswerk aan de eisen van het milieubeleidsplan. De totale onderhoudsuitgaven bedragen in 2011 €979.000,-, in 2012 €942.688,-, in 2013 €1.145.573,- en in 2014 €1.113.485,-.

Vallei Wonen heeft zich in beide Ondernemingsplannen voorgenomen het KWH-label te behouden. Gedurende de hele visitatieperiode is de corporatie daarin geslaagd, met meer dan eens bovengemiddelde resultaten.

In 2012 is een digitaal klantenpanel opgericht. Hiermee wil Vallei Wonen de klant betrekken bij de ontwikkeling van haar diensten en producten. In een continue dialoog met de klanten wordt informatie opgebouwd over hun meningen, wensen en behoeften. De corporatie wil hiermee haar voordeel doen. Dit geldt ook voor de resultaten van de aftersales, die o.m. wordt ingezet bij nieuwe verhuringen.

In mei 2014 heeft KWH de online dienstverlening van Vallei Wonen getoetst. De klantvriendelijkheid van de website werd op 50 onderdelen beoordeeld, onder meer op gebruiksvriendelijkheid, inhoud, vindbaarheid en functionaliteit. In de categorie kleine corporaties tot 1.800 woningen behaalde Vallei Wonen de eerste prijs.

In het milieubeleidsplan heeft Vallei Wonen vastgelegd tussen 2011 en 2018 een vermindering van CO₂-uitstoot te willen realiseren van 20% voor het woningbezit. In alle jaren van de visitatieperiode is sprake van een lagere CO₂-reductie dan begroot, omdat meer bewoners meedoen aan het aanbrengen van energiemaatregelen dan van te voren was gedacht. Overigens is in het Ondernemingsplan 2014-2017 voor 2020 een reductie van 30% CO₂-uitstoot voorzien, naast een gemiddeld B-label voor het gehele bezit. Hiermee conformeert de corporatie zich aan het Convenant Energiebesparing Huursector. De beperking van CO₂-uitstoot is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Woudenberg.

In 2010/2011 zijn 121 energiebesparende maatregelen doorgevoerd in het bestaand bezit, zoals het installeren van pv-cellessystemen, zonneboilersystemen, vloer-, dak- en spouwmuurisolatie of HR++ isolatieglas. In 2012 werden 137 van dergelijke ingrepen gepleegd, in 2013 109 en in 2014 87. Het aanbieden van energiebesparende maatregelen aan bewoners is een prestatieafpraak tussen Vallei Wonen en gemeente Woudenberg.

Betrokken bewoners zien, door de actieve manier waarop Vallei Wonen er informatie over verstrekt, steeds meer de noodzaak in van milieumaatregelen. De investeringen die hiervoor nodig zijn, worden gedeeltelijk verrekend in de huur. Bewoners zijn vaak bereid dit te betalen, omdat de maatregelen zorgen voor lagere energierekeningen en een groter wooncomfort.

In een aantal woningen van Vallei Wonen wordt voor de energielevering warmte-koudeopslag (WKO) gebruikt.

2.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

6,5

Op het terrein van sloop en groot onderhoud zijn in- en extern geen opgaven gevonden; deze onderdelen zijn daarom niet beoordeeld. Met betrekking tot maatschappelijk vastgoed heeft Vallei Wonen een eigen ambitie geformuleerd in het Ondernemingsplan 2009-2013, die gedurende deze visitatieperiode niet kon worden gerealiseerd, omdat voor maatschappelijk vastgoed geen borging meer kan worden verkregen. De visitatiecommissie heeft daarom besloten ook dit onderdeel niet te beoordelen.

Met de nieuwbouw die in 2011 en 2012 wordt opgeleverd levert de corporatie prestaties die de kwalitatieve eigen ambities uit de eerste Ondernemingsplanperiode evenaren. De voorbereidingen in 2014 van de bouw door Koraal van 21 woningen, waarvan Vallei Wonen er twaalf zal afnemen, gaat in de richting van de eigen opgave om elk jaar tien woningen op te leveren. De corporatie scoort hiermee een voldoende (6).

Als het gaat om de verkoop van woningen is de prestatie gelijk aan de opgaven; daarmee presteert de corporatie ruim voldoende en krijgt ze een 7. Het eindcijfer voor (des)investeren in vastgoed wordt daarmee 6.5.

Met de gemeente Woudenberg zijn geen concrete nieuwbouwafspraken gemaakt. In het Ondernemingsplan 2009-2013 heeft Vallei Wonen eigen, kwalitatieve, ambities opgenomen met betrekking tot grondaankopen en wijkontwikkeling opgenomen. In het Ondernemingsplan 2014-2017 legt Vallei Wonen zich vast op tien nieuwbouwwoningen per jaar. In juni 2011 leverde Vallei Wonen gebouw De Zilvervloot op. Het gaat om 20 appartementen, waarvan er tien zijn verhuurd en tien worden verkocht met het concept van Slimmer Kopen. De appartementen voldoen aan de

eisen van WoonKeur, ze zijn veilig en levensloopgeschikt. Er wordt in dit gebouw aardwarmte gebruikt, wat een positieve bijdrage levert aan de reductie van CO₂-uitstoot.

In de tweede fase van uitbreidingswijk Het Groene Woud neemt Vallei Wonen turnkey 40 sociale huurappartementen af, elf vrije sector appartementen en acht sociale koopappartementen. In 2012 levert Vallei Wonen 24 grondgebonden eengezinswoningen op in Het Groene Woud. Ze worden met Slimmer Kopen verkocht aan starters op de koopmarkt. In Scherpenzeel neemt Vallei Wonen in Plan Renes 24 woningen af. Ook deze zijn met Slimmer Kopen verkocht aan starters.

In 2014 start ontwikkelaar Koraal Vastgoed de voorbereiding van 21 woningen waarvan er twaalf zullen worden overgenomen door Vallei Wonen. De helft van de woningen zal worden aangeboden als sociale huurwoning, de overige zes worden met het Slimmer Kopen-concept op de markt gebracht.

Met de gemeente Woudenberg is afgesproken dat de benodigde kernvoorraad uit 750 woningen moet bestaan en de beschikbare voorraad uit 1.000. Met een bezit van tegen de 1.100 woningen beschikt Vallei Wonen derhalve over een verkoopvijver. Over de aantallen te verkopen woningen zijn ook afspraken gemaakt: in 2012 moeten er 21 woningen worden verkocht, in 2013 en 2014 12. Als in een bepaald jaar de aantallen niet gehaald worden, kan dat in het jaar erna gecompenseerd worden.

In 2011 verkoopt Vallei Wonen 49 woningen, waarvan 28 woningen uit de bestaande woningvoorraad (inclusief terugkoop en doorverkoop). In 2012 worden 18 woningen verkocht, waarvan 16 woningen uit de bestaande woningvoorraad (inclusief 3 terugkoop en doorverkoop). In 2013 verkoopt Vallei Wonen 14 woningen en worden 8 woningen teruggekocht en 5 weer doorverkocht. In 2014 worden 12 woningen verkocht, 7 woningen teruggekocht en 6 weer doorverkocht.

Gedurende de gehele visitatieperiode worden er nieuwbouwwoningen verkocht met het Slimmer Wonen-concept.

2.3.5 *Kwaliteit van wijken en buurten*

8,0 **Met de activiteiten die Vallei Wonen ontplooit in het kader van leefbaarheid, zoals de inzet van een huismeester, het leefbaarheidsfonds en de sponsoring van plaatselijke evenementen, levert de corporatie op dit punt prestaties die de opgaven, die weinig gespecificeerd zijn, overtreffen. Op het prestatieveld Kwaliteit van wijken en buurten scoort Vallei Wonen daarmee een 8.**

Vallei Wonen heeft in het Ondernemingsplan 2009-2013 geen doelstellingen geformuleerd met betrekking tot leefbaarheid, maar daar in algemene zin wel het volgende over opgemerkt: 'Onze woningen liggen in wijken die zich kenmerken door diversiteit en leefbaarheid'. De corporatie nodigt daarbij haar maatschappelijke partners uit om gezamenlijk onder meer leefbaarheidsprojecten te realiseren. In de prestatieafspraken die met de gemeente Woudenberg zijn gemaakt wordt leefbaarheid bestempeld tot gezamenlijke verantwoordelijkheid. De wederzijdse activiteiten op dit terrein moeten daarom op elkaar worden afgestemd. In het Ondernemingsplan 2014-2017 kondigt Vallei Wonen een integrale aanpak met betrekking tot leefbaarheid en overlast conform huidig beleid aan. Ook neemt de corporatie zich voor tuinbeleid te ontwikkelen. Er is een leefbaarheidsfonds voor kleinschalige initiatieven.

Vallei Wonen participeert in het project Onze Wijk, waarvan de gemeente regisseur is. Doel van het project is het verbeteren of op peil houden van het woon- en leefklimaat. Om buurtinitiatieven te stimuleren is het Woudenbergse Initiatief Nemers Budget (WIN) beschikbaar. Ook de HBVW is betrokken bij het project.

De huismeester van Vallei Wonen speelt een rol bij het verbeteren van de leefbaarheid. Hij vormt oren en ogen van de corporatie in de wooncomplexen en buurten. De huismeester heeft een signalerende functie en een luisterend oor en spreekt bewoners waar nodig aan. De huismeester neemt deel aan de overleggen van bewonersplatforms.

In 2011 heeft Vallei Wonen voor sponsoring een budget van ruim € 2.500,- beschikbaar. Dit bedrag wordt besteed aan de ondersteuning van het Oranjecomité, de Culturele Zomerdag en het jongerenproject Recycle Fashion. Ook is een bijdrage verstrekt voor de inrichting en aankleding van een nieuwe woning van Stichting Reinaerde. In hetzelfde jaar doet het complete team van Vallei Wonen mee met de landelijke vrijwilligersactie NL Doet.

Vanaf 2012 heeft Vallei Wonen jaarlijks een budget van € 10.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven van bewoners. De primaire doelstelling van dit zogenaamde leefbaarheidsfonds is het in stand houden, stimuleren of vergroten van de leefbaarheid in wijken en buurten in Woudenberg ter verbetering van de sociale samenhang in een buurt of van de kwaliteit van de woonomgeving. Voor het fonds zijn een reglement en criteria vastgesteld. Aanvragen worden beoordeeld door een onafhankelijke leefbaarheidscommissie die bestaat uit vertegenwoordigers uit alle geledingen van de Woudenbergse bevolking.

In verband met het 65-jarig bestaan van Vallei Wonen in 2012 is er extra budget voor sponsoring beschikbaar. Hiermee wordt het Oranjecomité ondersteund. Ook wordt een bedrag gedoneerd aan de Kinderkunst dagen, de Voetbalvereniging en aan de jubilerende Schaatsvereniging Woudenberg. Ook in 2013 en 2014 wordt het Oranjecomité ondersteund. Daarnaast sponsort Vallei Wonen in 2013 de regionale Slagwerkdag en opnieuw de Kinderkunst dagen.

2.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer de ondernemingsplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

2.4.1 Ondernemingsplan 2009-2013 Verbindingen leggen

In de planperiode wil Vallei Wonen verbindingen leggen om maatschappelijke opgaven te realiseren. Dit moet gebeuren vanuit de volgende missie:

Vallei Wonen is er voor iedereen, en vooral voor mensen die niet zelf kunnen voorzien in hun eigen woningbehoefte, met een lager inkomen of uit bijzondere doelgroepen. Vallei Wonen geeft als maatschappelijke onderneming inhoud aan de kwaliteit en duurzaamheid van wonen, primair in Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude.

De expertise van de corporatie ligt vooral op de marktsegmenten starters en senioren en op het terrein van maatschappelijk vastgoed. Ook als de mogelijkheden in het primaire werkgebied onvoldoende zijn, zegt Vallei Wonen te willen investeren in projecten in het ruimere werkgebied.

Voor de planperiode zijn vijf strategische thema's aangewezen:

- de klant centraal;
- samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners;
- markt en producten;
- maatschappelijk rendement en financiële continuïteit;
- organisatie volgt ambities.

Bij elk thema worden doelstellingen geformuleerd die uitgewerkt worden in jaarplannen met daarin de activiteiten van organisatie en afdelingen.

2.4.2 Ondernemingsplan 2014-2017 Vallei Wonen op koers

In het tweede Ondernemingsplan dat tijdens de visitatieperiode van kracht was, legt Vallei Wonen vijf kernwaarden vast waardoor de corporatie zich bij haar handelen en het maken van keuze laat leiden:

- lokaal verankerd en betrokken;
- gericht op samenwerking;
- open en transparant;
- resultaatgericht;
- sober en doelmatig.

Vallei Wonen gaat voor de resultaten die ze heeft geformuleerd. De corporatie zoekt de ruimte die er is en zoekt naar oplossingen en ideeën die niet per se geld hoeven te kosten. Vallei Wonen doet dat samen met haar partners en vanuit de missie:

We zijn lokaal sterk verankerd. Klanten met een laag inkomen en kwetsbare groepen helpen we aan goede en betaalbare woonruimte. Samen met onze partners zetten we ons in voor leefbare wijken en dragen hierdoor bij aan woonplezier in Woudenberg.

In het Ondernemingsplan worden doelen geformuleerd op het gebied van:

- klantgroepen;
- kwaliteit woningvoorraad;
- klant en markt in beeld;
- leefbaarheid;
- wonen, welzijn, zorg,
- huurbeleid;
- dienstverlening;
- financiën;
- partners;
- organisatie.

2.4.3 Jaarplannen en begrotingen

De doelstellingen die in de beide Ondernemingsplannen zijn geformuleerd worden in de tijd uitgezet en neergelegd in jaarplannen die elk jaar worden opgenomen in de begroting, waarvoor het jaarplan een van de uitgangspunten vormt.

Van 2011 t/m 2013 is er een rechtstreekse koppeling tussen het Ondernemingsplan en de jaarplannen en begrotingen. In 2014 wijkt de indeling van het jaarplan af van die van het ondernemingsplan. In het jaarplan worden in dat jaar de doelstellingen opgehangen aan de thema's

klant en klantbeleving, leefbaarheid, maatschappelijke partners, financiële continuïteit en organisatie en dienstverlening.

2.4.4 Overig beleid

Op een aantal onderdelen heeft Vallei Wonen het beleid, waarvoor de grote lijnen zijn uitgezet in de Ondernemingsplannen, nader uitgewerkt. Zo verschijnt elk jaar een nota huurbeleid, waarin de huurverhoging beargumenteerd wordt vastgelegd. Doelstellingen met betrekking tot energie en duurzaamheid zijn in 2011 vastgelegd in een Milieubeleidsplan. En in 2012 is het Strategisch Voorraadbeleid volledig herzien.

2.5 Ambities in relatie tot de opgaven



De visitatiecommissie heeft voor de verantwoording van de ambities van Vallei Wonen en de manier waarop de ambities aansluiten bij ontwikkelingen in de samenleving, zoals die rond duurzaamheid, een pluspunt toegekend. De beoordeling van de ambities in relatie tot de opgaven is een 7.

Zoals gezegd heeft Vallei Wonen haar ambities vastgelegd in Ondernemingsplannen. De ambities van de corporatie zijn passend bij de prestatieafspraken die Vallei Wonen met de gemeente heeft gemaakt. Vallei Wonen en de gemeente Woudenberg zijn volledig op de hoogte van elkaars visie en ambities. In formeel en informeel bestuurlijk en ambtelijk overleg wordt over en weer input verkregen voor nieuw beleid of bijstelling van eerder gemaakte plannen. Indien de actualiteit daarom vraagt, worden de prestatieafspraken bijgesteld. Voor het laatst is dit gebeurd bij de uitwerking van de prestatieafspraken voor 2014 en 2015, waarbij tevens de prestaties over de voorgaande jaren zijn geëvalueerd.

2.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Op de meeste prestatievelden uit de visitatiemethodiek heeft Vallei Wonen afspraken gemaakt met de gemeente Woudenberg. Op een aantal thema's heeft Vallei Wonen eigen ambities verwoord, zonder dat daarover prestatieafspraken zijn gemaakt. Het betreft de kwaliteit van woningen en de kwaliteit van de dienstverlening. Deze ambities zijn opgenomen in de Ondernemingsplannen en deels uitgewerkt in aanvullend beleid.

Een voorbeeld hiervan is de ambitie om het KWH-huurlabel te behouden en niet alleen de resultaten van de jaarlijkse metingen, maar ook die van de uitkomsten van enquêtes onder het digitaal klantenpanel en van de aftersales te gebruiken om de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen.

Tabel 2.2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer	Weging		Eindcijfer
<i>Prestaties in het licht van de opgaven</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,0	7,5	75%	7,4
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8,0			
(Des)investeren in vastgoed	6,5			
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0			
<i>Ambities in relatie tot de opgaven</i>				
	7		25%	

3 Presteren volgens Belanghebbenden



3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Vallei Wonen, de manier van communiceren met de corporatie en de invloed die zij kunnen uitoefenen op het beleid van de corporatie. Hiervoor hebben de belanghebbenden cijfers gegeven en deze cijfers ook toegelicht. Daarnaast hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te blijven voldoen dan wel die te overtreffen.

In dit hoofdstuk worden meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten de huurders en de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast moeten maatschappelijke partners worden betrokken. Dit is gedaan in deze maatschappelijke visitatie. In bijlage 2 is opgenomen welke belanghebbenden op welke wijze zijn betrokken.

3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven over de prestaties van Vallei Wonen op de vijf prestatievelden. Ook is een beoordeling gegeven over de wijze van communicatie en de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

3.3.1 Prestaties

De belanghebbenden is gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

Tabel 3.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,3	8,0	-	7,2
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,0	7,0	7,0	7,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,0	8,0	7,0	7,3
(Des)investeren in vastgoed	6,2	7,0	8,0	7,1
Kwaliteit van wijken en buurten	6,9	6,0	-	6,5
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>				
Relatie en communicatie	8,0	8,0	-	8,0
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>				
Invloed op beleid	6,0	8,0	-	7,0
Gemiddeld				7,3

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,2

Het huisvesten van de primaire doelgroep wordt door alle belanghebbenden als erg belangrijk gezien. De gemeente geeft er een 8 voor en de huurders gemiddeld een 6,3; de overige belanghebbenden hebben te weinig informatie om hier een cijfer voor te kunnen geven.

De huurders waarderen de prestaties van Vallei Wonen op dit punt lager dan het belang, omdat zij zorgen hebben over de betaalbaarheid van de huurwoningen. Zeker door de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhogingen op te leggen, komt de betaalbaarheid onder druk te staan. Deze zorgen worden gedeeld door de vertegenwoordigers van de ouderenbonden en de gemeente. Het feit dat eenzelfde type huurwoning voor de ene huurder duurder is dan voor de andere, bijvoorbeeld door mutaties, wordt als merkwaardig aangemerkt. Ook met betrekking tot de doorstroming worden zorgen geuit. Door de huurders wordt hiervoor ook een oplossing aangedragen: woningruil met behoud van huur.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,0

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen achten alle samenwerkingspartners van groot belang, maar er zijn wel verschillen van inzicht als het gaat om de prestaties van Vallei Wonen op dit punt. Terwijl de gemeente aangeeft dat er voldoende aangepaste woningen en woonzorgcomplexen zijn, waar niet altijd even gemakkelijk huurders voor zijn te vinden, zijn de huurders en de ouderenbonden van mening dat er meer seniorenwoningen zouden moeten zijn.

Huurders en ouderenorganisaties stellen bovendien dat Vallei Wonen levensloopbestendig moet bouwen dan wel bestaande woningen levensloopbestendig zou moeten maken, maar dat dit niet gebeurt. In het appartementencomplex in de Schans is bijvoorbeeld geen ruimte voor scootmobielen, en kunnen daar dus ook niet worden opgeladen. Provisorisch is er nu wel voor iemand een oplossing gevonden, maar er zijn structurele ingrepen nodig.

Alle partijen erkennen de inzet van Vallei Wonen met betrekking tot mensen met een lichamelijke en psychische beperking. Afspraken zijn met een zorgpartij gemaakt dat er 6 woningen aangepast worden voor deze doelgroep. Voor hen zijn nu in complex 26 Vermeulenhof 4 woningen geschikt gemaakt, waarvan er op dit moment 3 bewoond zijn. Bij mutatie en behoefte worden de andere 2 woningen aangepast.

Een zorginstelling geeft aan de prestaties van Vallei Wonen met een ruim voldoende te waarderen, maar teleurgesteld te zijn over het feit dat in het nieuwe ondernemingsplan de focus is verlegd naar gezinnen en starters.

Voor de huisvesting van asielzoekers suggereren de huurdersvertegenwoordigers in eerste instantie de Vermeulenhof beschikbaar te stellen.

Overigens is het rapportcijfer voor Vallei Wonen op dit punt van alle groepen belanghebbenden een 7.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,3

Door de gemeente wordt dit punt met een 8 gewaardeerd. De woningen van Vallei Wonen zijn in goede staat en de corporatie heeft beleid geformuleerd als het gaat om energie en duurzaamheid. De corporatie ligt op schema als het gaat om het bereiken van de eigen doelstellingen op het gebied van het energiezuinig maken van de voorraad. Onder meer bij mutaties worden maatregelen getroffen waardoor de energieprestatie van de vrijgekomen woningen wordt verbeterd.

De huurders waarderen de kwaliteit van woningen en woningbeheer gemiddeld met een 7. Ze hebben de indruk dat het onderhoud van de woningen volgens planning verloopt. In die planning zouden ze overigens ook graag inzicht hebben.

Ook de overige belanghebbenden waarderen de prestaties van Vallei Wonen rond dit thema met een 7. De planning van het onderhoud is onder controle. Bij mutaties worden woningen aangepakt, ook wat betreft energie. Op sommige woningen heeft Vallei Wonen zonnepanelen geplaatst. Er is wel kritiek op de WKO-installaties in het Groene Woud. De ouderenbonden hebben signalen gekregen dat de bewoners hierover zeer ontevreden zijn. Ook op de WKO-installatie in het complex De Orangerie wordt kritiek geuit.

(Des)investeren in vastgoed

7,1

In het kader van de beoordeling van (des)investeren in vastgoed laat de gemeente optekenen dat er duurzaam wordt gebouwd door Vallei Wonen: nieuwe woningen zijn levensloopbestendig. De gemeente heeft Vallei Wonen toestemming gegeven om een aantal woningen te verkopen, op voorwaarde dat de opbrengsten worden gebruikt om opnieuw te investeren en dat wat er verkocht wordt, ook weer gebouwd moet worden. Maatschappelijk vastgoed kan Vallei Wonen alleen realiseren als de gemeente dat wil. (Des)investeren in vastgoed door Vallei Wonen waardeert de gemeente met een 7. Als het economische tij weer keert, is er wellicht meer mogelijk en zou er een hoger cijfer gegeven kunnen worden.

De huurders geven een 6,2 op dit terrein. Ze merken op dat Vallei Wonen te weinig creatief denkt: in de Vermeulenhof zouden woningen kunnen worden samengevoegd, terwijl grotere woningen juist in twee kleinere zouden kunnen worden gesplitst, maar Vallei Wonen denkt niet in deze richting. De verkoop van woningen zien de huurders als het onttrekken van woningen aan de voorraad, ook al gebeurt dat met inzet van Slimmer Kopen, waarbij de kopers korting krijgen op de verkoopprijs.

De overige belanghebbenden zien Vallei Wonen op dit punt juist als proactief en waarderen de prestaties van de corporatie met een 8.

Kwaliteit van wijken en buurten

6,5

Op het gebied van leefbaarheid werken de gemeente en Vallei Wonen samen in onder meer de gezamenlijke aanpak van overlast. De gemeente is bekend met het feit dat Vallei Wonen een leefbaarheidsfonds heeft, maar vindt de corporatie op dit punt verder niet zo proactief. Er is niet zoveel aandacht voor; in de toekomst zou dit moeten toenemen. De leefbaarheidsprestaties van Vallei Wonen waardeert de gemeente met een 6.

De huurders geven er een 6,9 voor. Wat betreft de aanpak van overlast zijn de huurders minder goed te spreken over wat Vallei Wonen doet in de kelder onder de appartementen in De Schans. Er verkeren daar geregeld jongeren die daar niets te zoeken hebben en er ongewenst gedrag vertonen. Vallei Wonen zou hierop actiever moeten ingrijpen.

Dit punt wordt ook naar voren gebracht door de ouderenbonden. Samen met de zorginstellingen vinden zij het op dit punt niet goed mogelijk een cijfer te geven. Wel hechten ze eraan op te merken dat Vallei Wonen op dit punt vanuit haar maatschappelijke en morele verantwoordelijkheid zich zo maximaal mogelijk in zou moeten spannen.

3.3.2 *Relatie en communicatie*

8,0

De gemeente is erg te spreken over de communicatie met de corporatie en waardeert dit met een 8. Er is informeel overleg wanneer dat door een van beide partijen wenselijk wordt geacht en gestructureerd bestuurlijk en ambtelijk overleg. Partijen zijn over en weer goed bereikbaar voor elkaar.

De huurders geven eveneens een 8 voor de communicatie met de corporatie. Een van de zorginstellingen kan hierin mee gaan, maar de andere zorginstelling en de ouderenbonden laten wel wat kritische geluiden horen. Zij vinden dat zij zelf te vaak het initiatief moeten nemen om onderwerpen aan de orde te stellen. Op de werkvloer is het met betrekking tot klachten niet altijd even goed mogelijk om gehoord te worden.

Overigens geven de huurders aan geen inzicht te hebben in de prestatieafspraken die Vallei Wonen met de gemeente heeft gesloten.

3.3.3 *Invloed op beleid*

7,0

De mate waarin invloed uitgeoefend kan worden op het beleid van Vallei Wonen waardeert de gemeente met een 8. De input die de gemeente levert wordt terug gezien in het beleid van de corporatie. De gemeente informeert Vallei Wonen over wat er speelt in de Woudenbergse gemeenschap en Vallei Wonen zorgt dat relevante informatie van bijvoorbeeld Aedes ook bij de gemeente terecht komt. Op deze manier zijn de gemeente en Vallei Wonen op onderdelen 'mede-eigenaar' van elkaars beleid.

De huurders geven voor de invloed die ze uit kunnen oefenen een 6. Zij bepleiten voortdurend de bouw van meer seniorenwoningen, maar Vallei Wonen vindt dat er genoeg zijn. Ook het onderwerp zorg en wonen is niet bespreekbaar, omdat dit volgens Vallei Wonen via het WMO-loket loopt en dat gaat goed. De huurders zijn wel betrokken geweest bij de werving van nieuwe commissarissen.

De overige belanghebbenden zijn op dit punt verdeeld. De ouderenbonden en een van de zorginstellingen voelen zich niet overal bij betrokken: wel bij nieuwbouw en andere projecten, maar niet bij bijvoorbeeld een nieuw ondernemingsplan. De andere zorginstelling is hiervoor juist expliciet uitgenodigd input te geven en is vervolgens ook uitgenodigd bij de presentatie van het nieuwe plan. De ouderenbonden geven aan achteraf wel geïnformeerd te zijn over het nieuwe ondernemingsplan, maar er aan de voorkant geen input voor hebben kunnen leveren.

3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Vallei Wonen en om de corporatie een boodschap mee te geven.

3.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Vallei Wonen?

- De gemeente beschrijft Vallei Wonen als een kleine, betrouwbare en herkenbare organisatie, lokaal verankerd en bekend met wat er in het eigen werkgebied speelt.
- De huurders kenschetsen Vallei Wonen als klein, maatschappelijk betrokken, sociaal, open en pragmatisch. Er wordt door Vallei Wonen over het algemeen goed naar de huurders geluisterd en men is open over de eigen activiteiten.
- Ook de overige belanghebbenden zien Vallei Wonen als maatschappelijk betrokken. De meerderheid is wel van mening dat Vallei Wonen wat proactiever zou kunnen zijn.

Figuur 3.1 Vallei Wonen in kernwoorden



3.4.2 Hebt u een boodschap voor Vallei Wonen?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Vallei Wonen de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

De gemeente maakt zich zorgen over de consequenties van de Europese regelgeving en adviseert Vallei Wonen duidelijk te maken wat wel en wat niet kan en wat er gedaan gaat worden voor de middeninkomens. Aan de hele sector zou de gemeente mee willen geven een vuist te maken tegen Europa als het gaat om de 10%-regeling; die zou voor Nederland niet passend zijn.

De gemeente denkt dat Vallei Wonen met gebruikmaking van SWEV en BLNW over alle benodigde competenties kan beschikken om door te gaan op de ingeslagen weg, met de kanttekening dat Vallei Wonen de samenwerking moet zoeken, maar wel zichzelf moet blijven.

De huurders zouden graag zien dat Vallei Wonen zich inspant voor meer seniorenwoningen en woningruil met behoud van huur. Ook moet de corporatie niet uit het oog verliezen dat ze er is voor de sociale woningbouw.

Een deel van de overige belanghebbenden vindt dat Vallei Wonen goed moet luisteren als er door de huurders wat gezegd wordt en vervolgens moet reageren op een manier die de mensen begrijpen. Het sturen van een ontvangstbevestiging zou al een mooi begin zijn. Een van de zorginstellingen adviseert Vallei Wonen nu al te gaan nadenken over de vraag hoe ingespeeld zal kunnen worden op de in de komende jaren veranderende woonmarkt van Midden-Nederland; zo zullen er meer alleenstaanden komen.

Het laatste advies aan Vallei Wonen, ook van een zorginstelling, is om niet alleen te kijken wat van een andere partij kan worden genomen, maar ook naar wat de corporatie voor die andere partij kan betekenen. Zo wordt het samenwerkingsgevoel versterkt.

4 Presteren naar Vermogen



4.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.2 Financiële continuïteit

7 In de methodiek 5.0 is het voldoen aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen de minimumeis voor een zes. De visitatiecommissie stelt vast dat Vallei Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een zes. Vallei Wonen voldoet gedurende de visitatieperiode aan de normstellingen van de externe toezichthouders. Het CFV spreekt over de visitatieperiode een positief continuïteitsoordeel uit en het WSW stelt dat de Vallei Wonen kredietwaardig dan wel borgbaar was. De commissie kent een pluspunt toe op basis van het feit dat Vallei Wonen een actief vermogensbeleid hanteert waar een uitgebreide scenarioanalyse onderdeel vanuit maakt. De prestaties van Vallei Wonen op het gebied van financiële continuïteit wordt derhalve met een zeven beoordeeld.

De afweging die aan het oordeel van de visitatiecommissie ten grondslag ligt wordt in de onderstaande tekst verder toegelicht.

	Norm	2014	2013	2012	2011
Solvabiliteit²	> 15% ³	17,8%	18,9%	17,6	16,6
ICR⁴	> 1,4	1,6	1,7	1,7	1,6
DSCR⁵	> 1,0	1,2	1,2	-	-
LtV⁶	< 75%		59%	68%	71%

De Interest Coverage Ratio geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. (bedrijfsresultaat delen door rentelasten).

De Debt Service Coverage Ratio is het kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing.

De Loan to Value laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd, ofwel, de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit (bedrijfswaarde).

De Solvabiliteit is de verhouding tussen het eigenvermogen en het vreemd vermogen op de balans.

Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteits- en solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de door de corporatie ingediende prognosegegevens 2013-2017, dVi 2012 en andere informatie,

² Bron: jaarverslagen Vallei wonen.

³ Risicoprofiel CFV over 2012 t/m 2014; in 2011 lag dit percentage op 11%.

⁴ Bron: Corporatie in Perspectief (m.u.v. 2014: prognose toezichtsbrief 2013).

⁵ In 2011 en 2012 werd de DSCR nog niet als kengetal gehanteerd.

⁶ Bron: Corporatie in Perspectief versie 2014-IV.

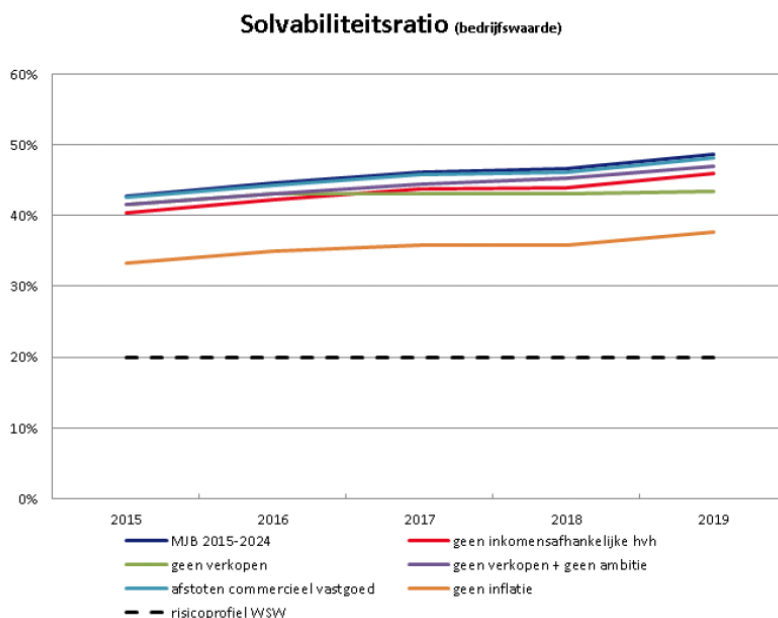
doet het CFV risicogericht onderzoek op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie.

In het oordeel van het CFV voldoet Vallei Wonen in de visitatieperiode aan de normen die zij stelt de financiële positie, wat wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Vallei Wonen. Ook in de Toezichtsbrieven 2013 en 2014 meldt het CFV geen aanleiding te zien tot opmerkingen, nader onderzoek of het plegen van interventies. De accountant bevestigt de zienswijzen van de externe toezichthouders in haar managementletters.

Solvabiliteit

Op basis van de financiële stukken van de corporatie blijkt dat Vallei Wonen in de vier jaren waarop de visitatie terugkijkt voldoende solvabel was en voldeed aan de solvabiliteitseis. Dit blijkt onder meer uit het solvabiliteitsoordeel dat het CFV in de jaren 2011 en 2012 uitsprak.

De prognose voor wat betreft de ontwikkeling van de solvabiliteit laat in de verschillende scenario's een (licht) stijgende lijn zien.



Bron: begroting 2015 – 2024.

Kredietwaardigheid

Vallei Wonen is over de gehele visitatieperiode als voldoende kredietwaardig dan wel als borgbaar beoordeeld door het WSW.

Het WSW stelt in 2011 dat Vallei Wonen de jaren daarvoor aanzienlijk heeft geïnvesteerd waardoor de leningenportefeuille flink is toegenomen. Ook de solvabiliteit is gedaald. De vooruitzichten zijn dat dit de jaren daarna verbetert, waarbij het WSW stelt dat Vallei Wonen daarbij sterk afhankelijk is van de verkoop van bestaande huurwoningen.

Het WSW constateert een afwijking tussen de kasstroomprognose zoals opgenomen in de dPi 2010 en de eigen kasstroomprognose. Het saldo uit eigen operationele kasstromen komt daarom de komende vijf jaar 0,9 mln. lager uit. Hiervan uitgaande en rekening houdend met de 2% aflossingsfictie, is het saldo uit operationele kasstromen nihil. Hierdoor kan de leningportefeuille niet verder toenemen. In 2012 stelt het WSW dat, hoewel er een negatieve tendens in de

kastromen is, Vallei Wonen voldoet aan de criteria op dit punt. Opnieuw wordt gewezen op de afhankelijkheid van het realiseren van begrootte inkomsten uit de verkoop van huurwoningen. Het WSW onderschrijft bezuinigingsmaatregelen die Vallei Wonen neemt ter verbetering van de operationele resultaten. Nog steeds wordt gewezen op de afhankelijkheid van de verkoop van bestaande woningen.

Ook in haar meest recente oordelen over 2014 stelt het WSW dat Vallei Wonen kredietwaardig dan wel borgbaar is.

Interest Coverage Ratio

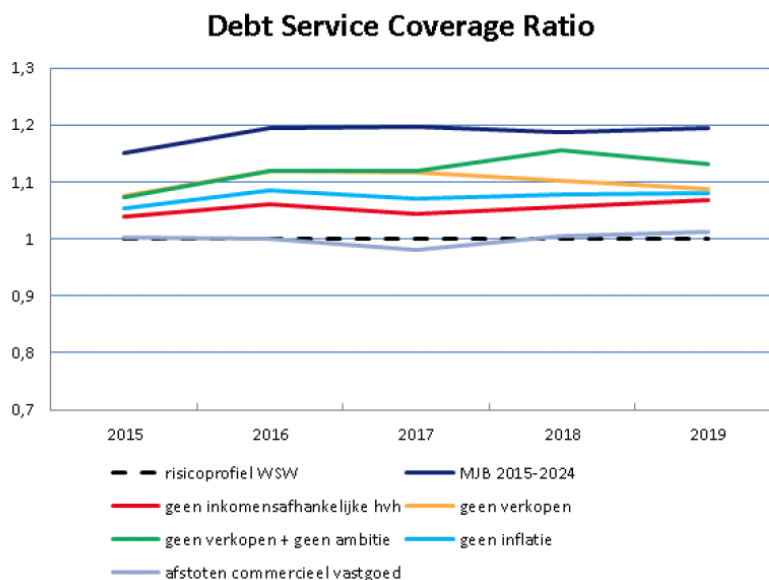
De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. In de gehele periode waarop de maatschappelijke visitatie betrekking heeft, voldeed Vallei Wonen aan de norm van 1,4. Op basis van het meerjarenperspectief verwacht Vallei Wonen ook op de lange termijn te kunnen voldoen aan de ICR.

Loan to value

De 'loan to value' (langlopende schulden/volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) ligt per 31 december 2013 op 59%. Vallei Wonen verhoudt zich op dit punt gunstig tot de referentiegroep (67%) en het landelijk gemiddelde (66%). In de visitatieperiode was de hoogste waarde 71% (2011) waarna Vallei Wonen een structureel dalende lijn laat zien. De loan to value voldoet de gehele visitatieperiode (ruim) aan de door het WSW gestelde norm van 75%.

Debt Service Coverage Ratio

De debt service coverage ratio (DSCR) geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Het WSW stelt een norm van ten minste van 1,0. Vanaf de introductie van de parameter in 2013 voldoet Vallei Wonen aan deze norm. Ook voor de komende jaren wordt een DSCR geprognosticeerd die aan de norm voldoet, zij het met een geringe marge ten opzicht van die norm. In het scenario waarin het commercieel vastgoed wordt afgestoten zijn de operationele kasstromen nauwelijks of niet voldoende om de rente en aflossing te kunnen voldoen.



Bron: begroting 2015 – 2024.

4.3 Doelmatigheid

5

De mate waarin Vallei Wonen de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. Bij dit onderdeel wordt gekeken of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. De visitatiecommissie stelt vast dat niet voldaan wordt aan het ijkpunt voor een 6. De reeds in de visitatieperiode ingezette (positieve) lijn maken dat de visitatiecommissie geen grond ziet voor minderpunten.

Als we kijken naar de netto bedrijfslasten op basis van 'Corporatie in Perspectief' over de jaren 2011 tot en met 2013 zien we het volgende beeld:

Tabel 4.1 Netto bedrijfslasten 2013 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2011 - 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2009-2013 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.570	1.328	1.296	-8,1	6,8	16,6
Personeelskosten / fte	772	731	745			
Aantal vhe / fte	99	97	97			

Bron: CiP (2014), Vallei Wonen.

Hoewel Vallei Wonen over genoemde periode een sterke verbetering laat zien, blijft de doelmatigheid nog achter bij de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. Getuige de Aedes benchmark is ook over 2014 een verbetering van de bedrijfslasten bewerkstelligd. Ondanks deze gerealiseerde bezuiniging is het noodzakelijk om in 2015 en volgende jaren aanvullende bezuinigingen door te voeren om ervoor te zorgen dat aangesloten wordt bij het sectorgemiddelde.

Naast de urgentie om te blijven inzetten op verhoging van de efficiency en het drukken van bedrijfslasten, heeft de visitatiecommissie waardering voor het feit dat Vallei Wonen verbetering te zien heeft gegeven in een periode waarbij interventies in de organisatie zogenaamde frictiekosten met zich mee heeft gebracht. Het getuigt van een sterk toegenomen bewustzijn ten aanzien van kostenefficiëntie dat ondanks deze frictiekosten verbetering bewerkstelligd is.

Tot de maatregelen die in de visitatieperiode hebben geleid tot besparingen, behoort het wijzigen van de organisatiestructuur en het delen van personeelskosten met collega-corporatie Woningstichting Nijkerk.

4.4 Vermogensinzet

7

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Vallei Wonen de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties motiveert en verantwoordt. De 5.0-methodiek vereist dat de corporatie de inzet van het beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan motiveren en verantwoorden. Als aan deze eis wordt voldaan, is de beoordeling een 6.

De beoordeling van het prestatieveld vermogensinzet komt op een 6. Een pluspunt wordt toegekend op basis van de heldere wijze waarop verantwoording wordt afgelegd over de vermogensinzet en de mate waarin de beoogde activiteiten worden afgestemd op de omvang en ontwikkeling van het vermogen.

In de eerste twee jaar van de visitatieperiode is Vallei Wonen, sterker dan daarna, gericht op het investeren in bijvoorbeeld nieuwbouw. De visitatiecommissie stelt vast dat deze investeringen zich uitten in projecten binnen het volkshuisvestelijk taakveld en van een hoge kwaliteit zijn. Het actuele financiële beleid van Vallei Wonen is grofweg in de tweede helft van de visitatieperiode ingezet en is primair gericht op het terugbrengen van de leningenportefeuille, het verbeteren van de bedrijfslasten en het (zo) verbeteren van het jaarresultaat. De corporatie geeft rekenschap aan de verminderde financiële slagkracht die de sector in het algemeen kenmerkt en waarop Vallei Wonen geen uitzondering is. Op basis van positieve bedrijfsprognoses wordt de komende tien jaar een verdere stijging van de solvabiliteit geprognoseerd. In het vervullen van haar volkshuisvestelijke taken zoekt Vallei Wonen nadrukkelijk de samenwerking met collega-corporaties in haar omgeving.

De onderbouwde vermogensinzet wordt ondersteund door de planning- en controlcyclus. Daarin staan de ambities van het ondernemingsplan centraal. Vallei Wonen vertaalt deze ambities in jaarplannen waarin de voorgenomen activiteiten zijn opgenomen. Ook wordt de doorkijk naar volgende jaren opgenomen in de meerjarenbegroting. Vallei stuurt op kasstromen en wenst op hoofdlijnen te blijven voldoen aan de normstellingen van de externe toezichthouders.

Het vermogensbeleid is erop gericht om te presteren volgens de eigen ambities en afspraken in het werkgebied en daarbij duurzaam te blijven voldoen aan de normstellingen van de externe toezichthouders. Het vermogensbeleid en de prestaties, die daarmee worden geleverd, worden transparant aan de maatschappij verantwoord.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Vallei Wonen resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.2 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	7	30%	6,4
Doelmatigheid	5	30%	
Vermogensinzet	7	40%	

5 Presteren ten aanzien van Governance



5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen worden beoordeeld:

- Besturing;
- Intern toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Vallei Wonen omgaat met de formele governance-onderdelen en op de rol van de Raad van Commissarissen en de wijze waarop invulling gegeven wordt aan het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

5.2.1 Plan

7 De visitatiecommissie stelt vast dat de corporatie werkt op basis van een actuele visie en dat deze vertaald is naar strategische en tactische doelen die eerst per kwartaal en later per vier maanden worden gemonitord in de interne rapportages. De visie is in voldoende mate bekend bij de Raad van Commissarissen en binnen de organisatie. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.0.

Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan is rekening gehouden met de ontwikkelingen rondom de corporatie en is input opgehaald bij belanghebbenden. Hiervoor heeft de visitatiecommissie een pluspunt toegekend, waarmee Vallei Wonen voor het onderdeel Plan een 7,0 scoort.

In het onderdeel Plan van de 'Plan, Do, Check, Act'-cyclus wordt Vallei Wonen beoordeeld op de onderdelen visie en vertaling van visie naar doelen en activiteiten. In het ondernemingsplan 2009-2013 *Verbindingen leggen* zijn een missie en een visie opgenomen en worden de ambities voor de planperiode geformuleerd rond vijf strategische thema's. De missie luidde:

"Vallei Wonen is er voor iedereen, en vooral voor mensen die niet zelf kunnen voorzien in hun eigen woningbehoefte, met een lager inkomen of uit bijzondere doelgroepen. Vallei Wonen geeft als maatschappelijke onderneming inhoud aan de kwaliteit en duurzaamheid van wonen, primair in Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude."

In 2013 is Vallei Wonen begonnen met het opstellen van een nieuw Ondernemingsplan. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met een aantal lokale partners, hebben 'koffietafelgesprekken' met huurders plaatsgevonden en is het digitale klantenpanel betrokken bij het vaststellen van het beleid voor de komende vier jaar. Het nieuwe beleid heeft uiteindelijk vorm gekregen in het ondernemingsplan 2014-2017 *Vallei Wonen op koers*. Vanuit vijf kernwaarden wordt de volgende missie opgenomen:

“We zijn lokaal sterk verankerd. Klanten met een laag inkomen en kwetsbare groepen helpen we aan goede en betaalbare woonruimte. Samen met onze partners zetten we ons in voor leefbare wijken en dragen hierdoor bij aan woonplezier in Woudenberg.”

Na een schets van de ontwikkelingen waar Vallei Wonen mee te maken heeft, zoals onder meer de crisis en het (kleiner geworden) speelveld van de sector, beschrijft de corporatie wat de richtinggevende keuzes en opgaven voor de komende jaren zijn.

Op basis van de ondernemingsplannen wordt ieder jaar een jaarplan gemaakt. Tot en met 2013 volgen deze de thema's uit het ondernemingsplan, vanaf 2014 is de koppeling tussen ondernemingsplan en jaarplan wat explicieter. De voortgang van de doelstellingen is tot en met 2011 te volgen in kwartaalrapportages en met ingang van 2012 in viermaandelijke periodieke rapportages.

Ondernemingsplannen en jaarplannen vormen verder de basis voor de jaarlijkse begrotingen, die het financiële kader uitzetten voor het komende jaar en een doorkijk geven naar de negen jaren daaropvolgend.

In de beide ondernemingsplannen, die gedurende de visitatieperiode van kracht zijn, heeft Vallei Wonen een actuele visie neergelegd op de eigen positie en haar toekomstig functioneren. Dat geldt ook voor de vertaling van de missie in strategische en tactische doelen; dit is gebeurd op zodanige wijze dat de voortgang rond deze doelen ook is te monitoren.

Wat opvalt, is dat in 2014, in tegenstelling tot eerdere jaren, de expliciete koppeling tussen de ondernemingsplandoelen en de jaarplannen is losgelaten. Dit brengt het risico van inconsistentie met zich mee, waarbij moet worden aangetekend dat de visitatiecommissie feitelijk geen inconsistentie in beleid heeft vastgesteld. Overall stelt de commissie vast dat het op grond van de stukken mogelijk is te beoordelen hoe Vallei Wonen de doelen uit het ondernemingsplan in dat jaar heeft bereikt.

De prestatieafspraken worden in de jaarverslagen van de corporatie jaarlijks genoemd, maar de voortgang komt niet aan de orde. Dit gebeurt wel, en op uitgebreide schaal, in het bestuurlijke en ambtelijke overleg tussen gemeente en Vallei Wonen, dat zowel op formele als informele basis plaatsvindt. De prestatieafspraken zijn in 2014 geëvalueerd en gemotiveerd bijgesteld indien daar aanleiding toe was.

Gedurende de visitatieperiode getuigt Vallei Wonen, ingegeven door de Governancecode en uitingen van het CFV, van het belang van een integraal risicobeheersingssysteem. In het kader daarvan neemt Vallei Wonen zich voor om te komen tot het actualiseren van procesbeschrijvingen. De corporatie is voornemens hier in 2015 verder invulling aan te geven.

Tijdens de gesprekken met de bestuurder en de Raad van Commissarissen is gebleken dat er grote tevredenheid bestaat over de informatievoorziening vanuit de organisatie, inclusief de huidige monitoring van zowel de interne als de externe opgaven.

5.2.2 Check

7

Het ijkpunt voor een zes is dat de corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe het feitelijk leveren van de voorgenomen prestaties vordert. De visitatiesommissie concludeert dat het meet- en volgsysteem van Vallei Wonen op de voorgenomen en gerealiseerde (bedrijfsbrede) prestaties in de breedte voldoet aan de minimale vereisten en daarmee aan het ijkpunt. Op basis van het feit dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties in samenhang kunnen worden gevolgd en op basis van de signalen vanuit de Raad en de accountant is een pluspunt toegekend. De corporatie ontvangt hiervoor het cijfer zeven.

Vallei Wonen formuleert in haar jaarplannen doelen, die tot en met 2013 een rechtstreekse verbinding hebben met de thema's uit het ondernemingsplan. Deze doelstellingen zijn weinig SMART geformuleerd. Het ondernemingsplan 2014-2017 is voor 2014 uitgewerkt in een jaarplan, waarin de één-op-één-koppeling tussen beide documenten is losgelaten. De doelstellingen zijn, waar mogelijk, SMART gemaakt. De voortgang van de doelstellingen wordt, zij het deels impliciet, bijgehouden in de kwartaalrapportages t/m 2011 en met ingang van 2012 in viermaandelijke periodieke rapportages.

De kwartaalrapportages maken gedurende de visitatieperiode een ontwikkeling door. In de kwartaalrapportages wordt inzicht gegeven in de voortgang van doelstellingen zoals opgenomen in de begroting en het jaarplan. Tevens wordt de stand van zaken geschetst op het gebied van treasury, huurachterstanden, projecten, onderhoud en woonruimteverdeling.

Het format van de viermaandelijke rapportages die vanaf 2012 worden opgesteld is anders. Er wordt, volgens de inleiding bij de eerste rapportage in nieuwe vorm in 2012, een koppeling gelegd met ondernemingsplan, jaarplannen en begroting. Dit format is ontwikkeld door de vier hoofden Financiën van de BLNW-corporaties en moet leiden tot meer uniformiteit en vergelijkbaarheid, zonder dat ieders individuele informatiebehoefte uit het oog wordt verloren.

De samenwerking in BLNW verband is niet alleen relevant met het oog op de viermaandelijke rapportages; zo vindt meerdere malen per jaar overleg plaats als Treasury Commissie, als overlegorgaan Hoofden Financieel Economische Zaken en als gezamenlijke Risicoklankbordgroep. De visitatiecommissie stelt vast dat deze samenwerking de kwaliteit van de 'check' functie binnen Vallei Wonen ten goede komt.

In de jaarverslagen t/m 2013 is gerapporteerd langs de lijnen van het Ondernemingsplan 2009-2013. Ook het jaarverslag van 2014 is langs deze lijnen ingedeeld, terwijl bij het opstellen ervan het nieuwe Ondernemingsplan al ruim een jaar van kracht is.

Wat betreft de prestatieafspraken: in de jaarverslagen vanaf 2012 wordt de voortgang ervan wel genoemd maar niet getoetst. Over de evaluatie en bijstelling vanuit de prestatieafspraken in 2014 wordt in het jaarverslag 2014 gerapporteerd; de corporatie geeft aan waarom een aantal afspraken is komen te vervallen, dan wel zijn bijgesteld.

De visitatiecommissie constateert dat de corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee inzicht wordt verkregen in de voortgang van de voorgenomen prestaties op volkshuisvestelijk en financieel terrein en als het gaat om de bedrijfsvoering. In de managementletters van de accountant wordt elk jaar opnieuw het rapporteringsrisico als laag ingeschat.

Geconcludeerd kan worden, dat er sprake is van voldoende beheersing van de interne processen, ondanks het ontbreken van SMART-geformuleerde doelen t/m 2013 en een impliciete koppeling met het ondernemingsplan in 2014.

5.2.3 Act



Het ijkpunt voor een zes is dat de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren, in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie constateert dat de corporatie actief bijstuurt indien dat nodig is. Daarbij verantwoordt zij haar keuzes en is zij transparant bij de onderbouwing daarvan. Een pluspunt wordt toegekend ten aanzien van het feit dat Vallei Wonen haar doelstellingen actief afstemt op haar financiële mogelijkheden.

Hier is de vraag aan de orde of de corporatie actief ingrijpt als er afwijkingen worden voorzien of zijn geconstateerd ten opzichte van de gemaakte plannen. Directe instrumenten hiervoor zijn de evaluatie van de prestatieafspraken met de gemeente en intern de kwartaalrapportages en periodieke rapportages en de begrotingen.

De evaluatie van de prestatieafspraken heeft in 2014 formeel plaatsgevonden. Op basis van deze evaluatie zijn in gezamenlijkheid afspraken beargumenteerd bijgesteld. Zo is bijvoorbeeld op basis van eerdere ervaringen aan de afspraken over de huisvesting van statushouders een bepaling toegevoegd over de vergoeding van huurderiving door de gemeente in het geval een statushouder een aangeboden huurwoning weigert. Over deze en andere punten rapporteert Vallei Wonen in het jaarverslag over 2014.

Vallei Wonen heeft zich rekenschap gegeven van de gewijzigde financiële omstandigheden en de landelijke en Europese politieke beleidskaders. De corporatie heeft daarnaar gehandeld in goed overleg met de Raad van Commissarissen.

Intern worden de beleidsdoelstellingen, zoals vastgelegd in de jaarplannen, gemonitord in de periodieke rapportages, die elke vier maanden verschijnen. De monitoring van de voortgang inzake (financiële) doelstellingen is daarmee op orde. Daar waar nodig worden eventuele bijstellingen doorgevoerd.

5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: het functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governance Code.

5.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen



De visitatiecommissie stelt vast dat het functioneren van de Raad van Commissarissen aan het ijkpunt voldoet en dat op twee van de drie onderdelen, te weten 'samenstelling' en 'reflecterend' ruim voldoende functioneert. De commissie is kritisch ten aanzien een aspect in de rolopvatting van de Raad in de visitatieperiode. Het functioneren van de Raad beoordeelt de visitatiecommissie met het cijfer 6.

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen, wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, de rolopvatting als toezicht-houder, werkgever en klankbord en het reflecterend vermogen van de Raad.

Samenstelling

Per 2 juni 2014 is de Raad als volgt samengesteld:

Naam	Functie / expertise	(Her)benoemd
De heer drs. C.M. Geuze	Voorzitter/personeel en organisatie	herbenoemd 2011
De heer ir. G.S. Breuer	Beoogd voorzitter/P&O, governance WWZ,	benoemd 2014
Mevrouw drs. A.J. Basjes	Financieel economisch-bedrijfskundig	benoemd 2013
De heer P.A.M. de Heer	Vastgoed	herbenoemd 2013
Mevrouw M.H.W.H. van Wegberg	Huurdercommissaris, WWZ	benoemd 2014

In aanvulling op de bepalingen in de statuten van Vallei Wonen, die voor het laatst gewijzigd zijn op 5 juni 2014, zijn in het reglement van de Raad van Commissarissen regels opgenomen over onder meer de samenstelling van de Raad, (her)benoeming en aftreden, rollen en honorering. Het reglement is opgesteld in 2007 en desalniettemin in lijn met de Governance Code Woningcorporaties, die van later datum is. In 2010 zijn kwaliteitsprofielen voor de Raad opgesteld en vastgelegd in het document *Het profiel van de raad van commissarissen*. Het bevat algemene en specifieke eisen voor de leden van de Raad van Commissarissen vanuit twee invalshoeken: aandachtsgebieden en, waar het de voorzitter betreft, diens rol.

“Uitgangspunt voor de bezetting van de raad van commissarissen is dat hij bestaat uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied hebben, maar bovenal een helicopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij zijn in staat scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij weten waarop zij dienen te sturen en kunnen de juiste vragen stellen.”

De visitatiecommissie stelt vast dat de Raad gedurende de visitatieperiode bij de twee openbare wervingsrondes (voor drie vacatures) actuele profielschetsen heeft opgesteld. Voor de nieuwe leden worden kennismakingsgesprekken georganiseerd met de organisatie en de huurders.

De Raad voldoet gedurende de visitatieperiode qua samenstelling aan het gestelde in het profieldocument. De leden zijn lid van de van de VTW en nemen geregeld deel aan door de VTW

georganiseerde bijeenkomsten. De leden van de Raad ontvangen van de VTW informatie over de ontwikkeling in de volkshuisvesting, en daarnaast ook vakliteratuur en lokale informatie. De visitatiecommissie beschouwt dit bij de beoordeling als pluspunten.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

In het jaarverslag over 2013 worden de hoofdpunten weergegeven van het eigen sturings- en toetsingsfilosofie:

- Het bestuur, in de persoon van directeur-bestuurder, bestuurt de woningbouwvereniging. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat hij dit doet conform de missie, visie en doelstellingen van de vereniging. Daarbij verwacht de Raad dat hij excellente prestaties levert.
- De Raad van Commissarissen richt het toezicht op strategische onderwerpen, hoofdlijnen van beleid en belangrijke prestatie-indicatoren.
- De Raad van Commissarissen is sterk betrokken bij de organisatie en laat dit ook zien aan de medewerkers, bestuur en maatschappelijke omgeving.
- De Raad van Commissarissen is proactief. Hij bepaalt zijn eigen agenda en prioriteiten en houdt daarbij rekening met de wensen en mogelijkheden van het bestuur.
- De Raad van Commissarissen levert met zijn niveau, kennis, ervaring, contacten en optreden daadwerkelijk meerwaarde aan het bestuur.

De Raad is tevreden over de informatievoorziening vanuit de organisatie, vooral na het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder. Er is ruimte voor inbreng van (de individuele leden van) het MT, en op regelmatige basis wordt overlegd met de huurders en de accountant.

Gedurende de eerste helft van de visitatieperiode wordt een groot beroep gedaan op de rol van de Raad van Commissarissen als werkgever. Wanneer bij een reorganisatie in 2011 de beoogde doelstellingen uitblijven, ontstaat een situatie waarin geen basis meer aanwezig is voor een goede samenwerking. De Raad en de directeur-bestuurder komen overeen dat laatstgenoemde zijn werkzaamheden voor Vallei Wonen zal beëindigen.

De visitatiecommissie constateert dat de rolvastheid van de Raad van Commissarissen in het voorjaar van 2012 te kort schoot. Gedurende ruim een maand heeft de voorzitter met instemming van de voltallige Raad geacteerd als directeur-bestuurder, zonder zijn rol als toezichthouder in de desbetreffende periode en de twaalf maanden erna neer te leggen. Dit is in strijd met de Governancecode woningcorporaties (III.2.2.i). De waarneming als directeur-bestuurder als zodanig is verantwoord in de Algemene Ledenvergadering en in het jaarverslag.

In het kader van haar rol als werkgever komt de Raad jaarlijks met de directeur-bestuurder prestatiedoelen overeen. Bij het beoordelen van diens functioneren, wordt meegenomen of en in hoeverre de directeur-bestuurder deze doelen heeft behaald. Het is de visitatiecommissie in dit kader opgevallen, dat bij de overeengekomen prestatiedoelen aan de directeur-bestuurder de eis is gesteld, om voor de onderhavige visitatie het eindcijfer 7 te behalen. Afgezien van het feit, dat in de 5.0 methodiek geen eindcijfer meer wordt gegeven, vraagt de visitatiecommissie zich af of de Raad hier een reële eis stelt, gelet op het feit dat de bestuurder niet de gehele visitatieperiode aan het roer van Vallei Wonen stond.

De beloning van de bestuurder is sinds 2013 in overeenstemming met de overgangsregeling uit de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT, van kracht tot 2017).

Zowel de huidige directeur-bestuurder als de Raad van Commissarissen is van mening dat de onderlinge verhoudingen het goed mogelijk maken voor de Raad om als klankbord op te treden. Met de gehele Raad, tijdens de reguliere vergaderingen, of met de voorzitter alleen kan ieder gewenst onderwerp aan de orde komen en al of niet 'met de benen op tafel' besproken worden.

Zelfreflectie

In 2011, 2012 en 2014 hebben zelfevaluaties door de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. De laatste zelfevaluatie heeft plaatsgevonden met ondersteuning van een externe begeleider. In 2013 heeft geen zelfevaluatie plaatsgevonden; in dat jaar is de prioriteit gegeven aan de wederopbouw van de organisatie na het ontslag van de oude en het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder. De visitatiecommissie kan zich in de argumenten bij keuze van de Raad op dit punt vinden.

De Raad doet in het jaarverslag verslag van de zelfevaluaties. Zo wordt in 2011 het volgende opgetekend:

- De Raad is tevreden op de wijze waarop invulling is gegeven aan de toezichhoudende taak.
- Er is een goed evenwicht tussen externe oriëntatie en verankering in het werkgebied.
- De Raad is actief betrokken geweest bij het opgestelde ondernemingsplan.
- Diversiteit binnen de Raad is geen doel op zich. Expertise en het voldoen aan het profiel zijn het belangrijkste.
- De Raad beperkt zich niet alleen tot zelfreflectie maar krijgt ook gevraagd en ongevraagd feedback van belanghouders en staat hier open voor.
- De Raad vervult haar rol als werkgever van de directeur-bestuurder op een goede wijze.
- De Raad heeft zich in een aparte vergadering, zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder, een oordeel gevormd over zijn functioneren.

Tijdens de zelfevaluatie van 2012 wordt langdurig stilgestaan bij het eigen functioneren gedurende de periode van de problemen in de organisatie. De Raad is tevreden over het eigen functioneren als team, maar acht het gewenst dichter op de organisatie te zitten door team en PTV meer in de gelegenheid te stellen zich te laten horen. Met de (toekomstige) directeur-bestuurder zal bezien worden hoe dit het beste vorm kan krijgen.

Ook in 2014 is de Raad content met het eigen functioneren. Als aandachtspunten worden aangemerkt:

- bewaking van de realisatie van het nieuwe ondernemingsplan;
- de verdere invulling van de advies- en klankbordrol naar de directeur-bestuurder zonder aan zijn bevoegdheden te komen;
- het instellen van een regulier overleg met de Personeelsvertegenwoordiging;
- nieuwe commissarissen tijdig benoemen en ruimte bieden zodat zij zich optimaal kunnen inwerken.

Anno 2015 heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat aan al deze vier punten uitwerking is gegeven. Daarbij laat de directeur-bestuurder desgevraagd weten dat de Raad de juiste balans heeft gevonden tussen betrokkenheid en afstand. De visitatiecommissie beschouwt dit bij de beoordeling als een pluspunt.

5.3.2 Toetsingskader

6

De 5.0-methodiek vereist dat de Raad van Toezicht een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven (cijfer 6). Het toetsingskader van Vallei Wonen is adequaat geformuleerd. Het bevat de wettelijke taken, de eigen strategie vertaald in actiepunten en de harde financiële randvoorwaarden met indicatoren voor monitoring. Het toetsingskader voldoet aan het ijkpunt voor een zes en wordt met dit cijfer beoordeeld.

In het jaarverslag van 2013 omschrijft de Raad van Commissarissen het eigen toetsingskader als volgt:

“De Raad van Commissarissen gebruikt het in 2010 bijgestelde ondernemingsplan 2009-2013 als uitgangspunt bij het uitvoeren van zijn taken. Daarnaast hebben de jaarbegroting 2013, de meerjarenbegroting 2013-2022, het treasury statuut en het projectontwikkelings-statuut de volledige aandacht. De Raad zag erop toe dat deze begrotingen en statuten ook werkelijk zijn gevolgd. Daarnaast beoordeelde hij of de bestuursbesluiten passen binnen de in het ondernemingsplan uitgezette strategie. De Raad gebruikte hiervoor de periodieke rapportages en de vergaderingen met de directeur-bestuurder.

Als extern toetsingskader fungeren de indicatoren voor financiële continuïteit, zoals solvabiliteit, weerstandsvermogen en kredietwaardigheid, het continuïteitsoordeel van het CFV, de beoordeling van de operationele resultaten door het WSW en de aandachtspunten van de accountant. Sinds 2014 is voor Vallei Wonen het investeringsstatuut het kader waarbinnen investeringsbeslissingen moeten worden genomen.

De Raad is zich, getuige wat zij daarover schrijft in het jaarverslag, bewust van het eigen toetsingskader. De informatievoorziening vanuit de organisatie is onderwerp van bespreking tijdens de zelfevaluatie, maar hierop hoeft, na het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder, niet meer op te worden ingegrepen.

5.3.3 Governance Code

7

De 5.0-methodiek vereist de toepassing van de Governancecode en waar nodig de uitleg bij afwijkingen. De visitatiecommissie stelt vast dat Vallei Wonen de bepalingen van de Governancecode naleeft en de bepalingen toepast, waarmee de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Daarnaast heeft zij samen met medewerkers gewerkt aan het opstellen van een integriteitsbeleid voor medewerkers en relaties en geeft zij door het publiceren van alle relevante documenten op haar website, een volledig en actueel beeld van haar governancestructuur. De commissie ziet hierin reden voor het toekennen van een pluspunt en beoordeelt dit onderdeel met een pluspunt en met het cijfer 7.

De vergoedingsregeling voor de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op het VTW-model. In 2014 ontving de voorzitter een bedrag van € 5.834,- (exclusief btw), terwijl de overige leden een vergoeding van € 3.889,- (exclusief btw) kregen⁷.

De Raad heeft de bestuurder over 2014 een variabele beloning toegekend van 6% van het vaste bruto jaarsalaris per 31 december 2014. De Raad heeft zich via consultatie van de externe accountant en de VTW ervan vergewist dat de variabele beloning is toegestaan volgens de regels van de WNT.

⁷ Leden die een gedeelte van het jaar deel uitmaakten van de RvC kregen een vergoeding naar rato van de duur van hun lidmaatschap van de RvC.

5.4 Externe legitimatie en verantwoording

Externe legitimatie

7

De 5.0-methodiek vereist dat de corporatie op het punt van de externe legitimering ten minste de Governancecode en de Overlegwet volgt. Naar het oordeel van de visitatiecommissie voldoet de corporatie aan de eisen die aan externe legitimatie worden gesteld. Een pluspunt wordt toegekend vanwege de manier waarop Vallei Wonen, inclusief de Raad van Commissarissen, voeling houdt met de belanghebbenden en vooral de wijze waarop input is 'opgehaald' voor het nieuwe ondernemingsplan. Vallei Wonen scoort op dit onderdeel derhalve een zeven.

De input voor de beoordeling van de externe legitimatie wordt gevormd door het contact met de belanghebbenden en de wijze waarop zij worden betrokken bij de beleidsvorming. Vallei Wonen heeft de samenwerkingsovereenkomst met Huurders Belangen Vereniging Woudenberg op haar website geplaatst en daar ook melding gemaakt van de prestatie-afspraken met de gemeente Woudenberg.

Twee keer per jaar vindt overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen met een delegatie van de huurdersorganisatie, en de Raad heeft ook geregeld contact met de PVT van Vallei Wonen.

In 2013 zijn verschillende overleggen met belanghebbenden georganiseerd, gericht op het verwerven van input voor een nieuw ondernemingsplan. Het ondernemingsplan is uiteindelijk eind 2013 voltooid en aan de belanghebbenden gepresenteerd, maar zonder duidelijke relatie met het eerder gevoerde overleg. Sommige belanghebbenden missen deze terugkoppeling met zoveel woorden, anderen herkennen niet dat hen om input is gevraagd.

Bij de gemeente, met wie de corporatie een andersoortige overleg- en werkrelatie heeft dan met andere belanghebbenden, is men zeer tevreden met de wijze van overleg. De gemeente geeft aan de input die geleverd wordt, ook terug te zien in het beleid. De gemeente voelt zich om die reden 'mede-eigenaar' van het beleid.

Openbare verantwoording

7

In de 5.0-methodiek wordt als minimale eis benoemd dat een openbare publicatie beschikbaar is waarin gerealiseerde prestaties worden vermeld en de afwijkingen worden toegelicht. Vallei Wonen voldoet op ruim voldoende wijze aan deze minimeis en krijgt hiervoor een zeven.

Vallei Wonen legt openbaar verantwoording af over haar presteren door het publiceren van het ondernemingsplan en in jaarverslagen, digitale nieuwsbrieven, persberichten en via sociale media verslag te doen van haar activiteiten. Deze stukken zijn terug te vinden op de website. In het jaarverslag wordt inzicht gegeven in de prestaties die in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd en hierop wordt een toelichting gegeven door zowel bestuur als Raad van Commissarissen.

Daarnaast geeft Vallei Wonen blijk van haar streven naar transparantie door het publiceren van de volgende documenten op haar website:

- Aedescode en Governance Code Woningcorporaties;
- Gedragscode Vallei Wonen;
- Regeling melding klachten en mogelijke misstanden;
- Sanctiebeleid en disciplinaire maatregelen;
- Link naar meldpunt integriteit woningcorporaties;

- Het vorige visitatierapport uit 2010;
- Het reglement, de kwaliteitsprofielen en het rooster van aftreden van de Raad van Commissarissen;
- Het meest recente ondernemingsplan en jaarverslag.

Tijdens de presentatie van het nieuwe ondernemingsplan eind 2013 zijn tijdens een openbare bijeenkomst voor belanghebbenden het nieuwe plan en de gemaakte keuzes gepresenteerd.

De openbare verantwoording van Vallei Wonen over haar prestaties en de communicatie daarover met de relevante belanghebbenden zijn door bovengenoemde activiteiten voor deze kleine corporatie lovenswaardig constant.

5.5 Prestaties en beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Vallei Wonen resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.1 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan	7	7,0	33%	6,7
	Check	7			
	Act	7			
Intern Toezicht	Functioneren Raad	6	6,3	33%	
	Toetsingskader	6			
	Naleving Governancecode	7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7			

Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper Vallei Wonen

Inleiding

Tijdens de uitvoering van het ondernemingsplan 2009-2013 heeft Vallei Wonen door het vertrek van de vorige bestuurder en het overgangsjaar 2012 met een parttime interim bestuurder een minder constante periode gekend. Bij het opstellen van ons huidige ondernemingsplan 'Vallei Wonen op koers' (2014-2017) zijn onze belangrijkste belanghouders en groepen huurders nauw betrokken. Eind 2013 is het ondernemingsplan vastgesteld en op een bijeenkomst besproken met onze belanghouders.

Er zijn uiteraard veel overeenkomsten tussen beide ondernemingsplannen maar ook een aantal essentieel verschillende uitgangspunten. De belangrijkste benoem ik hieronder. De tijdgeest 2008 versus 2013, de verhuurdersheffing/saneringsheffing, de schandalen in de sector en het politieke klimaat zijn belangrijke oorzaken van de verschillen in visie.

'Oude' ondernemingsplan:

- Actieve grondpolitiek en gericht op relatief veel nieuwbouw en uitbreiding van bestaand bezit, toename organisatieomvang.
- Actief in Woudenberg, Renswoude en Scherpenzeel.
- Gericht op commerciële activiteiten ook als ondersteuning voor realisatie Deab activiteiten.

Huidige ondernemingsplan:

- Meer gericht op verbeteren en goede instandhouding bestaand bezit (energiedoelstellingen). Beperkte nieuwbouw mede afhankelijk van verkoopdoelstellingen, afname organisatieomvang.
- Enkel actief in Woudenberg.
- Focus op verlagen bedrijfslasten en verlagen leningenportefeuille, verbeteren financiële positie.

Dit document is vooral geschreven vanuit het actuele ondernemingsplan wetende dat hier nu een jaar actief op gestuurd wordt.

Wie is de corporatie?

Vallei Wonen is een relatief kleine woningcorporatie (vereniging) met circa 1100 verhuureenheden en 14 medewerkers (10 fte) actief in de landelijke gemeente Woudenberg (12.000 inwoners).

Wij hebben relatief jong en kwalitatief hoogwaardig bezit mede door veel nieuwbouw in de afgelopen 10 jaar. Daarnaast hebben wij veel bezit uit de jaren 80 en 90. Dat vertaalt zich in grote appartementen en relatief grote eengezinswoningen in veelal gemengde wijken. De huurprijs is daardoor gemiddeld ook wat hoger en onze lening portefeuille aanzienlijk.

We richten ons primair op de kerntaken van een corporatie die opereert in een gemeente waar het verenigingsleven, geloof en de samenhang tussen groepen bewoners sterk aanwezig is. Dit in een regio waar de woningmarkt relatief gunstig is. Mede door onze schaal maar ook door betrokkenheid kennen we ons bezit, onze huurders en belanghouders en weten wij wat zij van ons verwachten.

Waar staan wij voor?

Vallei Wonen staat voor kwalitatief goede betaalbare huisvesting (prima prijs kwaliteitsverhouding) in Woudenberg. Onze missie luidt: 'We zijn lokaal sterk verankerd. Klanten met een laag inkomen en kwetsbare groepen helpen we aan goede en betaalbare woonruimte. Samen met onze partners zetten we ons in voor leefbare wijken en dragen hierdoor bij aan woonplezier in Woudenberg'.

Onze kernwaarden zijn:

- Lokaal verankerd en betrokken
- Gericht op samenwerking
- Open en transparant
- Resultaatgericht
- Sober en doelmatig

Onze kracht komt voort uit die schaal maar we kennen ook onze beperkingen. Zolang wij ons houden aan de kernactiviteiten die noodzakelijk zijn in een kleine landelijke gemeente, dat kosten efficiënt weten te realiseren en vooral dat oppakken wat zich bewezen heeft in de sector, is er bestaansrecht. Wij werken daarvoor nauw samen met belanghouders maar ook met een aantal regionale corporaties.

Het samenwerkingsverband met de corporaties uit Barneveld, Leusden en Nijkerk (BLNW) is een belangrijk middel om onze doelen te verwezenlijken. Deze samenwerking heeft als doel onze professionaliteit te vergroten/borgen en onze kwetsbaarheid te verlagen.

Het samenwerkingsverband is maximaal kostenneutraal (waar mogelijk kostenverlagend). Er wordt onder andere samengewerkt op het gebied van jaarplannen (Wonen & Financiën & Vastgoed & Communicatie), P&O, salarisadministratie, Risicoklankbordgroep (projecten), en Treasury (op basis van het gemeenschappelijk treasury statuut). Daarnaast werken we regionaal samen met corporaties en belanghouders in de regio Amersfoort (bijvoorbeeld het regionaal woonruimteverdeelsysteem via SWEV (Samenwerkende woningcorporaties regio Eemvallei) en in de regio Foodvalley.

Wat willen we bereiken?

Ons doel is een efficiënte organisatie te worden die ook op de lange termijn de noodzakelijke volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Woudenberg waarmaakt en daarmee haar bestaansrecht legitimeert.

De aankomende jaren zijn vooral gericht op doelstellingen die de (kosten)efficiëntie moeten realiseren waarbij de volkshuisvestelijke doelen, financiële continuïteit en de klantgerichtheid gewaarborgd zijn. Een aantal concrete belangrijke doelen t/m 2017 zijn:

- Terugbrengen van de bedrijfslasten tot sectorgemiddelde (minimaal 20-25%).
- Afname leningenportefeuille met minimaal 10% en verhogen structurele operationele kastromen met 10%.
- Afname onderhoudsopgaven met 15% (gelijkblijvende kwaliteit).
- Verdere digitalisering van de dienstverlening, KWH waardering top 30.
- Nieuwbouw en verkoop van gemiddeld 10 woningen per jaar.
- Energiedoelstelling tot 2020: Gehele bezit gemiddeld in label B, CO2 reductie met 30%. Daling servicekosten huurders en kantoor met circa 20%. Bouw minimaal 4 energie neutrale woningen.

Op basis van huidige afspraken met de gemeente en bevolkingsprognoses is groei van het corporatiebezit in de gemeente niet noodzakelijk.

Waar staan we nu?

Ondanks dat we nu een klein jaar op weg zijn, is de koers duidelijk waarneembaar. Er zijn structurele bezuinigingen doorgevoerd waardoor de richting van het sectorgemiddelde op termijn haalbaar lijkt. Naast allerlei grotere en kleinere bezuinigingen (door de input van medewerkers), is er 1 fte bezuinigd, mede door samenwerking met Woningstichting Nijkerk (delen van de manager

Bedrijfsbeheer). Naast versobering van de secundaire arbeidsvoorwaarden is er overeenstemming over het afschaffen van de 8% prestatie afhankelijke bonus per 2016 (en halvering in 2015). Er is afscheid genomen van de inzet op de gemeente Scherpenzeel. De focus ligt heel duidelijk op Woudenberg waarbij de samenwerking juist ook regionaal georganiseerd is (BLNW, SWEV). Dit sluit ook aan op de wijze waarop onze gemeente opereert. Openingstijden van ons kantoor zijn aangepast en onze website is sterk verbeterd en daarmee is een eerste belangrijke aanzet tot verbetering van de digitale dienstverlening gegeven. De website heeft in de KWH webmonitor voor corporaties tot 1800 woningen de 1e prijs gewonnen. Volgende stappen in de digitalisering zijn gepland. In 2013 stond Vallei Wonen op de 26ste plek van het KWH-Huurlabel. Leningen worden afgebouwd en onze kasstromen zijn op orde. Verkopen worden gerealiseerd en eerste nieuwbouwplannen zijn getekend of in de voorbereidende fase. De betaalbaarheid van onze woningen is een belangrijk aandachtspunt voor 2015 en verder.

Ben ik daar tevreden over?

Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn de eerste stappen gerealiseerd. Dat was noodzakelijk en dit is een goed teken voor de aankomende jaren. Dat neemt niet weg dat er ook nog aanvullende stappen noodzakelijk zijn. Zeker nu de sector inzet op benchmarking en de verwachting is dat de bedrijfslasten verder dalen. De uitdaging zit hem in het verder bezuinigen, ook op onderhoud en personeel, waarbij de dienstverlening en de lokale inzet/samenwerking niet minder wordt en op sommige onderdelen echt verbeterd wordt. Dat vraagt veel inzet en betrokkenheid van het personeel. Ondanks dat we meer focus hebben en ons richten op de kernactiviteiten, neemt de complexiteit van ons werk op onderdelen ook toe (Woningwet, scheiding Deab-Niet Deab, aanvullende eisen overheid). Overheden en belanghouders vragen meer (inspraak/verantwoording/legitimering) en onze doelstellingen zijn ambitieus. Dat spanningsveld om tegelijkertijd meer te presteren met minder mensen/middelen maar ook continu in control te zijn, is een uitdaging. Betrokkenheid corporatie breed, gericht keuzes maken en samenwerken (lokaal en regionaal) zijn daarbij onontbeerlijk.

Gezien de eerste resultaten heb ik daar vertrouwen in.

Kees van Kampen
Directeur-bestuurder

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Bestuurlijke reactie Vallei Wonen

De afgelopen periode is Vallei Wonen gevisiteerd door Ecorys over de jaren 2011 t/m 2014. Vallei Wonen heeft het rapport van de visitatiecommissie ontvangen. Aan de bestuurder en de RvC wordt na het vaststellen van het rapport om een reactie gevraagd. Deze reactie leest u hieronder.

Herkenbaar beeld

Wij zijn tevreden over de wijze waarop het onderzoek heeft plaatsgevonden en over de uitkomsten van het rapport. De commissie geeft op genuanceerde wijze een goed beeld van onze corporatie. Wij herkennen ons daarin! Wij hebben de aandachts- en verbeterpunten uit het vorige visitatierapport (2010) serieus opgepakt. Maar waar de situatie binnen de volkshuisvesting de afgelopen jaren sterk is gewijzigd en daarmee ook het functioneren van de corporatie, ontstaan ook weer nieuwe aandachtpunten en mogelijkheden tot verbetering. De commissie attendeert ons daarop. Wij constateren tot onze tevredenheid dat deze verbeter- en aandachtpunten grotendeels benoemd zijn in ons ondernemingsplan 2014 t/m 2017 en dat de eerste resultaten reeds geboekt zijn. Vallei Wonen gaat door op de ingeslagen weg.

Samenwerken blijft speerpunt

Het behalen van een positief resultaat zien wij als extra prestatie gezien ook de periode waarover gevisiteerd is. Een relatief onrustige periode door de reorganisatie (2011), het vertrek van de toenmalige bestuurder en de komst van een interim bestuurder (2012) en de benoeming van een nieuwe bestuurder (2013). Maar ook een tijd waarin halverwege (2013-2014) een nieuw ondernemingsplan is opgesteld met duidelijk een andere focus en koers. Uiteraard mede ingegeven door de snel veranderende buitenwereld, de economische crisis, andere verwachtingen en taakopvatting van corporaties vanuit de maatschappij en politiek en zeker niet te vergeten de verhuurdersheffing. In ieder geval is de taakopvatting versmald en zijn onze investeringsmogelijkheden veel beperkter. Mede als gevolg daarvan zijn keuzes gemaakt die soms lastig uit te leggen zijn aan onze belanghouders. Ondanks dat is de relatie met onze belanghouders goed te noemen. Samenwerking is voor ons de basis voor lokaal maatschappelijk ondernemerschap.

Het rapport bevestigt dat de ingezette koers de juiste is. Toch zijn wij ons terdege bewust dat de huidige tijd, zeker van een corporatie van onze beperkte omvang, vraagt om scherpte, alertheid en bereidheid om de ingezette koers, als het nodig is, tijdig bij te stellen.

Tenslotte

Wij bedanken onze belanghouders nogmaals voor deelname aan deze visitatie en de kritische maar vooral ook constructieve houding. Ook de Visitatiecommissie bedanken wij voor het gedegen onderzoek en de prettige wijze waarop de gesprekken hebben plaatsgevonden. Aan ons nu de taak om de sterke punten die benoemd zijn in deze visitatie vast te houden en de verbeterpunten verder op te pakken.

Met vriendelijke groet,

C.L. van Kampen
directeur-bestuurder

C.M. Geuze
voorzitter RvC

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Vallei Wonen

Naam	Functie
Dhr. C. van Kampen	Directeur-bestuurder
Dhr. C. Geuze	Raad van Commissarissen (voorzitter)
Dhr. G. Breuer	Raad van Commissarissen
Mw. A. Basjes	Raad van Commissarissen
Mw. L. van Rijn	Manager Klant & Vastgoed
Dhr. J. Lambers	Manager Bedrijfsbeheer
Mw. W. de Heus	Bedrijfsbeheer/controller

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. P. de Kruif	Gemeente Woudenberg (wethouder)
Mw. J. Aartssen	Gemeente Woudenberg (beleidsmedewerker Volkshuisvesting)
Dhr. P. Karel	Huurdersbelangenvereniging Woudenberg
Mw. D. Karel	Huurdersbelangenvereniging Woudenberg
Dhr. H. Doest	Huurdersbelangenvereniging Woudenberg
Mw. P. Derks	Huurdersbelangenvereniging Woudenberg
Mw. P. van den Berg	Zorggroep Charim
Dhr. H. van den Berg	ANBO
Dhr. B. de Ronde	PCOB
Mw. H. Groenewegen	Reinaerde

Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Vallei Wonen in 2015 volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Vallei Wonen te hebben.



Senior consultant

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

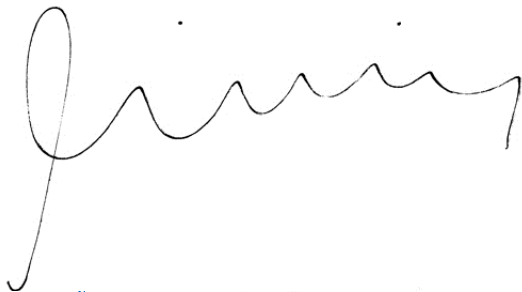
Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Vallei Wonen

Visitatieperiode februari 2015 – april 2015

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
- b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en
- c) in de twee jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

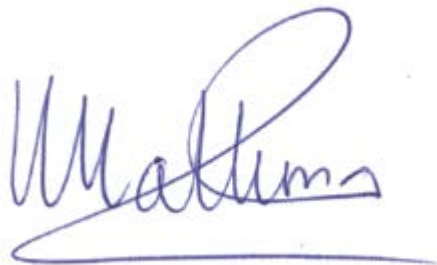


r
F



Plaats:

Rotterdam



Datum:

16 juni 2015

Bijlage 5: Curricula vitae van de visitatoren

Voorzitter

Pia van Oord

Naam, titel, voorletters:

Van Oord-Wiessing, ir. A.F.

Geboorteplaats en –datum:

Genève (CH), 3 september 1951

Woonplaats:

Schipluiden

Huidige functie:

Zelfstandig consultant

Onderwijs:

1969-1976: Stedebouwkunde, Faculteit van Bouwkunde (Technische Universiteit Delft)

1963-1969: Gymnasium β, Arnhem

Loopbaan:

2010 – heden: ECORYS Nederland B.V., visitator

2010 – heden: Zelfstandig consultant, directeur Anne Advies

2005 – 2010: Kristal projectontwikkeling, adviseur Strategie en Beleid

1992 – 2005: Woondrecht (rechtsvoorganger van Woonbron Dordrecht), directeur Project- en productontwikkeling

1986 – 1992: gemeente Den Haag, project- en wijkcoördinator Naoorlogse wijken

1982 – 1986: gemeente Rotterdam, project- en wijkcoördinator Stadsvernieuwing

1976 – 1982: Stad en Landschap bv. (rechtsvoorganger van RBOI, nu Rho adviseurs voor leefruimte) te Rotterdam

Profielchets:

Pia van Oord is uitstekend thuis in het werkveld van de woningcorporaties. Zij was daarin gedurende de laatste vijftientig jaar werkzaam als manager, directielid en beleidsadviseur.

Daarvoor werkte zij 10 jaar bij de lokale overheid aan grootstedelijke vraagstukken.

Zij heeft deelgenomen aan een tiental visitatiecommissies, zowel in de rol van voorzitter en als projectleider/algemeen commissielid.

Pia van Oord is voorzitter van de raad van commissarissen van een coöperatieve woningbouwvereniging en was gedurende enige tijd gewoon commissaris bij een woningcorporatie.

Daarnaast is zij werkzaam als zelfstandig consultant en was zij tot voor kort raadslid in haar woonplaats.

Secretaris

Rob Out

Naam, titel, voorletters:

Out, ir. MRE, R.N.M.

Geboorteplaats en –datum:

Eindhoven, 7 september 1967

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Senior Consultant

Onderwijs:

- 2001 – 2004: Master of Real Estate Postgraduate School, Technische Universiteit Eindhoven
- 1999 – 2000: Nederlandse Opleiding voor Vastgoed Management (NOVAM)
- 1987 – 1995: Bouwkunde, studierichting architectuur, afstudeerrichting volkshuisvesting, Technische Universiteit Delft
- 1986 – 1987: Propedeuse Planologie, Universiteit van Amsterdam
- 1979 – 1986: Gymnasium, Hertog Jan College te Valkenswaard

Loopbaan:

- 2011 – heden: ECORYS Nederland B.V., Senior consultant
- 2007 – 2011: Bokx Vastgoed Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmanager
- 2005 – 2007: Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Vakcoördinator Gronduitgifte
- 2003 – 2005: Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Beleidscoördinator Grondprijzen
- 1999 – 2003: Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Senior vastgoedmedewerker Kop van Zuid, Parkstad en Rotterdam Centraal
- 1997 – 1998: Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting, afdeling Volkshuisvesting, bureau Woningbouw en Fondsbeheer, Adviseur
- 1996 – 1997: Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting afdeling Volkshuisvesting, bureau Beleidsontwikkeling en Woningbouwplanning, Beleidsmedewerker

Profielchets:

Rob coördineert werksoort Maatschappelijke Visitaties binnen Ecorys. Hij heeft diverse visitaties als projectleider uitgevoerd. Op basis van zijn opleiding en werkervaring heeft Rob een brede kijk op de corporatiesector en de context waarin de sector opereert. Zijn werkervaring bij de overheid en in de marktsector heeft een heldere visie op (maatschappelijk) ondernemen in de woningmarkt opgeleverd. De kern van zijn expertise ligt bij de vastgoed gerelateerde aspecten, zoals de ontwikkeling van gronden, gebieden en objecten. Hij is daarbinnen zowel thuis in conceptuele en ruimtelijke zaken als in financiële aangelegenheden.

Commissielid

Marieke Kalkman

Naam, titel, voorletters:

Kalkman, drs., W.M.

Geboorteplaats en -datum:

Waddinxveen, 08-12-1962

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Projectmedewerker

Onderwijs:

- 2004 – 2006: Diverse opleidingen, o.m. Financieel management en Bedrijfskunde (De Baak)
- 1984 – 1988: Doctoraal Communicatiewetenschappen (Universiteit van Amsterdam)
- 1982 – 1984: Propedeuse Sociologie (Universiteit Utrecht)
- 1975 – 1982: Voorbereidend Wetenschappelijk Onderwijs (Corderius College Amersfoort, Comenius College Hilversum)

Loopbaan:

- 2009 – heden: ECORYS Nederland B.V., projectmedewerker (freelance)
- 2006 – heden: Ondernemer/adviseur
- 2003 – 2006: Directie-adviseur Woonstichting De Key
- 2001 – 2003: Bestuurssecretaris Vastgoedfonds Lieven de Key
- 1989 – 2001: Diverse beleidsfuncties, NOS

Profielchets:

Marieke is van huis uit communicatiewetenschapper en heeft haar weg weten te vinden in complexe bestuurlijke situaties bij de publieke omroep en in de corporatiesector. Na secretaris te zijn geweest van diverse omroepbrede overlegcolleges, heeft Marieke de overstap gemaakt naar de volkshuisvesting. Achtereenvolgens was zij bestuurssecretaris bij Vastgoedfonds Lieven de Key en directie-adviseur bij Woonstichting De Key in Amsterdam. In deze hoedanigheid was zij medeverantwoordelijk voor een aantal organisatorische verandertrajecten en de jaarverslaglegging. Sinds 2006 is Marieke is zelfstandig ondernemer. Zij zet de kennis en ervaring, die zij heeft opgedaan in de publieke sector, in bij de advisering van non profit-organisaties, zoals de VTW en het Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam. Bij Ecorys is zij als commissielid bij diverse visitaties betrokken.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Position paper</p> <p>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</p> <p>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</p> <p>Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen</p> <p>Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.)</p> <p>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</p> <p>Eigen wijkvisies</p> <p>Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit</p> <p>Eigen woningmarktgegevens</p> <p>Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</p> <p>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</p> <p>Prestatieafspraken met belanghebbenden</p> <p>Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden</p> <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <p>Onderzoeken naar klanttevredenheid</p> <p>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</p> <p>De Oordeelsbrief van de minister van BZK</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin</p> <p>WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag</p> <p>Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen</p> <p>Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen</p> <p>Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet</p> <p>Accountant: Managementletters, verslagen en brieven</p>
Governance	<p>Documenten over alle opgaven</p> <p>Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</p> <p>Position paper</p> <p>Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)</p> <p>Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen</p> <p>Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC</p> <p>Toepassing governancecode (VTW-checklist)</p> <p>Toepassing overlegwet</p>

Bijlage 7: Presteren naar Opgaven

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
<p>Starters 2011: verbetering positie dankzij nieuwe WRV 2012: oplevering 24 starterswoningen Renes (Scherpenzeel) 2011-2014: verkoop woningen onder concept Slimmer</p> <p>Kopen Statushouders 2011: 15 geplaatst ipv 13 2012: 4 ipv 2 2013: 5 ipv 7, 2 door naar 2014 2014: 10 ipv 14. Achterstand wordt meegenomen naar 2015 90%-eis 2012: 97% 2013: 96% 2014: 98,6%</p>	<p>Ondernemingsplan 2009-2013 - het bouwen en beheren van voldoende woningen voor de primaire doelgroep - het handhaven van keuzevrijheid in de woning - interactie met starters om ze sneller te kunnen plaatsen</p> <p>Prestatieafspraken Woudenberg 2012-2016 - 90% moet passend worden toegewezen - corporaties dragen bij aan taakstelling gemeente mbt statushouders</p>	7,0
Betaalbaarheid		
<p>Huurprijsbeleid (CF uitgangspunten BiZa) 2011: sociale huurwoningen 1,3%, vrije sector 3,3 2012: sociale huurwoningen 2,3%, vrije sector 4,3% 2013: 4% voor sociale huurwoningen, 4,3% voor vrije sector 2014: 4,1% sociale huurwoningen, 6,5% vrije sector</p> <p>Kernvoorraad 2011: benodigde kernvoorraad 745/beschikbare kernvoorraad 1064 2012 745/1102 2013: 768/1088 2014: 788/1072</p> <p>Huisuitzettingen 2012: gemeente en VW spreken intentie uit tweede kansbeleid verder te ontwikkelen 2012/2013: organiseren financiële begeleiding bij huurachterstanden 2014: verdere vormgeving tweede kansbeleid</p>	<p>Ondernemingsplan 2009-2013 - betaalbaarheid = onderdeel van de missie - afspraken met de gemeente over kernvoorraad - woonlastenverlaging door energiebesparende maatregelen. Zie Energie en duurzaamheid</p> <p>Prestatieafspraken Woudenberg 2012-2016 - kernvoorraad: minimaal 750 benodigd, minimaal 1000 beschikbaar - gezamenlijke inzet om huisuitzettingen te voorkomen</p> <p>Ondernemingsplan 2014-2017 - betaalbaarheid = onderdeel van de missie - door duurzaamheid o.m. woonlasten terugdringen. Zie Energie en duurzaamheid</p>	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>Senioren 2011: tijdelijke huisvesting (gedurende 1 jaar) van zorgbehoevende ouderen ivm verbouwing Charim 2012: ca 200 woningen gelabeld voor senioren 2011-2014: overleg met commissie wonen en zorg van ANBO en PCOB</p> <p>Gehandicapten 2011 en 2012: 25 woningen volledig geschikt voor mensen met lichamelijke beperking, 20 woningen gedeeltelijk aangepast 2013: 26 woningen volledig geschikt, 21 deels 2014: 26 woningen volledig geschikt, 24 deels</p> <p>WMO 2011: 27 woningaanpassingen 2012: 33 2013: 27 2014: 16</p> <p>In het algemeen 2011-2014: nieuwbouw is levensloopgeschikt</p>	<p>Ondernemingsplan 2009-2013 - het samen met gemeente(n) en partners in wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid faciliteren van realiseren van (maatschappelijk) vastgoed als woonruimte voor bijzondere doelgroepen</p> <p>Prestatieafspraken Woudenberg 2012-2016 - gezamenlijk onderzoek naar oplossingen voor problematiek toekomstige huisvesting senioren</p>	8,0

Gemiddelde beoordeling		8,0

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		
Onderhoud 2011: totale onderhoudsuitgaven € 979.000. - 2012: € 942.688,- 2013: € 1.145.573,- 2014: € 1.113.485,-	SVB 2008 - geeft richting aan hoe om te gaan met voorraad. Qua onderhoud: doelmatigheid + rekening houdend met woonwensen bewoners. Op basis hiervan en op basis meerjarenonderhoudsbegroting : jaarlijkse opgaven Ondernemingsplan 2009-2013 - het bouwen en beheren van voldoende woningen voor de primaire doelgroep SVB 2012 - actualisatie SVB 2008. Op basis daarvan miv 2013 jaarlijks complexgewijze aanpak ogv strategische complexkaart	7,0
Kwaliteit dienstverlening		
KWH 2011: label behouden, gemiddelde cijfer 8,0 2012: KWH-label behouden, gemiddeld cijfer 7,8 + oprichting digitaal klantenpanel 2013: behoud label, gemiddelde van 7,6 2014: label behouden. 7,2 behaald voor uiten van ontevredenheid waar 6,5 de norm is 2011-2014: aftersales	Ondernemingsplan 2009-2013 - Behoud KWH-label en verwerven KWH-participatielabel	8,0
Energie en duurzaamheid		
Energiebeperkende maatregelen 2011: milieubeleidsplan treedt in werking. Ten opzichte van eigen doelstellingen lagere CO2-uitstoot dan begroot door eerdere energiebeperkingen, duurzaam bouwen en renoveren, het gebruik van o.a. WKO => voorbeeldfunctie tov huurders. Ook info aan huurders over o.m. een gezond binnenmilieu en goed ventileren 2012: 137 woningen energiezuiniger. Opnieuw CO2-reductie lager dan begroot omdat vanwege goede voorlichting en communicatie huurders massaal voor energiemaatregelen gaan 2013: 109 energiezuinige maatregelen in woningen. Uitstoot CO2 opnieuw lager dan begroot 2014: 87 energiebesparende maatregelen In het algemeen 2011-2014: nieuwbouw is duurzaam en	Ondernemingsplan 2009-2013 - zo laag mogelijke woonlasten door nieuwe woningen duurzaam en levensloopgeschikt te bouwen, in combinatie met energiebeperkende maatregelen, zoals warmtekoelopslag Prestatieafspraken Woudenberg 2012-2016 - Vallei Wonen biedt bewoners energiebesparende maatregelen aan - reductie CO2 20% tot 2018	9,0

levensloopgeschied		
Gemiddelde beoordeling		8,0

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		
2011: nieuwbouw huur 32, nieuwbouw koop 21 2012: volledige oplevering het Groene Woud fase II = 40 sociale huurappartementen, 11 dure huurappartementen en 8 sociale koopappartementen, 24 starterswoningen in Renes (Scherpenzeel) 2014: start voorbereiding Plan Koraal, zes sociale huurwoningen, zes Slimmer Kopen-woningen	Ondernemingsplan 2009-2013 - grondaankoop tbv nieuwbouw - meer woningen door participatie in wijkontwikkeling Ondernemingsplan 2014-2017 - 10 woningen per jaar	6,0
Sloop		
Verbetering bestaand woningbezit		

Maatschappelijk vastgoed		
<i>Tijdens vorige visitatieperiode wel maatschappelijk vastgoed gerealiseerd. Tijdens huidige visitatieperiode kon voor maatschappelijk vastgoed geen WSW-borging meer worden verkregen. Onderdeel is daarom nu niet beoordeeld</i>	<i>Ondernemingsplan 2009-2013 - met samenwerkingspartners realiseren van maatschappelijk vastgoed - Het te koop aanbieden van woningen uit zowel het bestaand bezit als nieuwbouw</i>	-
Verkoop		
<i>2011: 28 woningen uit bestaand bezit, 21 nieuwbouw 2012: 16 woningen verkocht uit bestaand bezit, helft woningen plan Koraal aangeboden met Slimmer Kopen 2013: 14 woningen verkocht uit bestaand bezit 2014: 12 woningen uit bestaand bezit verkocht 2011-2014: licentiehouder Slimmer Kopen</i>	<i>Ondernemingsplan 2009-2013 - Het te koop aanbieden van woningen uit zowel het bestaand bezit als nieuwbouw Prestatieafspraken Woudeberg 2012-2016 - verkoop woningen fase 3 Zeeland onder Slimmer Kopen - 2012 verkoop 21 woningen, 2013 12, 2014 12</i>	7,0
Gemiddelde beoordeling		6,5

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<i>Leefbaarheid 2011: diverse leefbaarheidsprojecten, w.o. participatie met gemeente in project Onze wijk, honoreren bewonersinitiatieven, inzet huismeester, sponsoring.</i>	<i>Ondernemingsplan 2009-2013 - geen doelstellingen, wel de stelling 'Onze woningen liggen in wijken die zich kenmerken door diversiteit en leefbaarheid + VW nodigt maatschappelijke partners uit</i>	8,0

<p>Totale leefbaarheidsuitgaven € 138.656,- 2012: idem 2011 + leefbaarheidsfonds tbv € 10.000, - en start onafhankelijke lbh-commissie die aanvragen voor bijdragen vanuit fonds toetst. Leefbaarheidsuitgaven in totaal € 87.417 2013: idem voorgaande jaren + sponsoring ihkv Koninginnedag, slagwerkdag en kinderkunstdagen. Uitgaven: € 100.722 2014: idem voorgaande jaren. Sponsoring Koningsdag. Het project Onze Wijk wordt per 1-1-2015 van gemeentewege gestaakt. Uitgaven: € 95.000</p>	<p>om gezamenlijk projecten te realiseren, o.m. op het gebied van leefbaarheid' Prestatieafspraken Woudenberg 2012-2016 - afstemming activiteiten, want gezamenlijke verantwoordelijkheid Ondernemingsplan 2014-2017 - integrale aanpak mbt leefbaarheid en overlast cf huidig beleid - ontwikkelen tuinbeleid - leefbaarheidsfonds voor kleinschalige initiatieven</p>	
<p>Gemiddelde beoordeling</p>		<p>8,0</p>



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas