



## **Vallei Wonen**

### **Visitatierapport**



*Utrecht, december 2011*

#### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

#### **Visitatiecommissie**

De heer ir. D.J. Noy (voorzitter)  
De heer drs. J.A. Weggemans  
Mevrouw J.M. Blokland-Jans MSc (secretaris)



## Voorwoord

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

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

Wilma de Water  
directeur

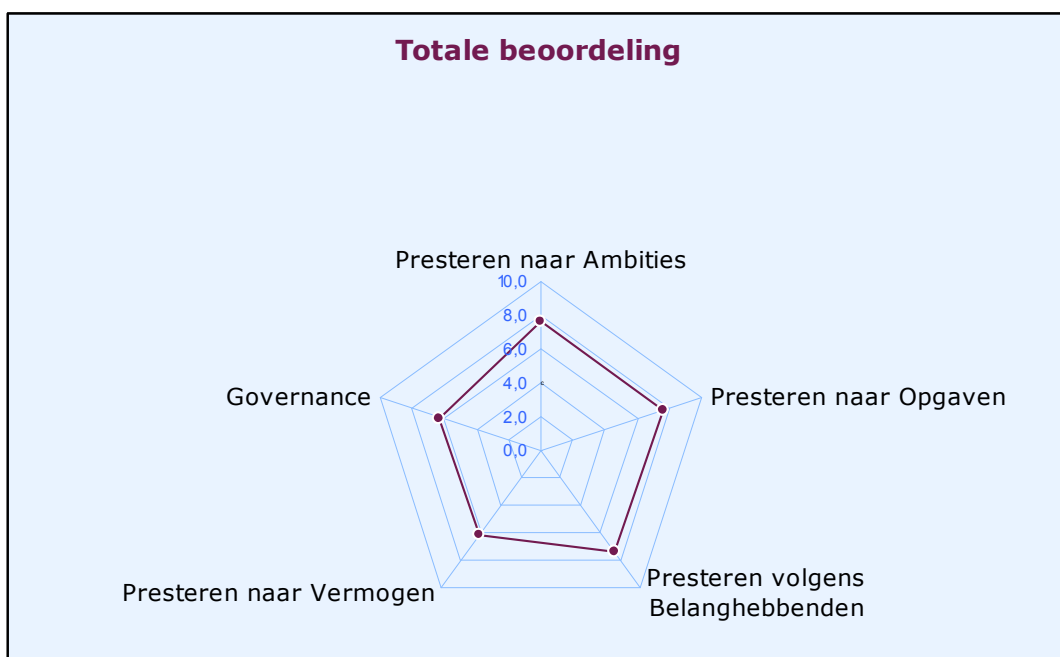


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In december 2010 heeft woningcorporatie Vallei Wonen te Woudenberg opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen april en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op maandag 29 augustus 2011.

**Vallei Wonen wordt gewaardeerd met het gemiddelde eindcijfer 7.**



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,6
Presteren naar Opgaven	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,4
Presteren naar Vermogen	6,1
Governance	6,2
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7</b>

De commissie komt tot de conclusie dat Vallei Wonen gemiddeld passend presteert op de beoordelingsvelden. Op de onderdelen presteren naar ambities, opgaven en volgens belanghebbenden presteert zij ruim voldoende. De volgende onderdelen behoeven nog aandacht: presteren naar vermogen en governance. Het gaat hierbij om aspecten als het betrekken van belanghebbenden, de sturing op het vermogen en het integraal toetsen op risico's. Vallei Wonen kan bovendien meer maatschappelijk ondernemerschap en pro-activiteit tonen volgens belanghebbenden.

### **Presteren naar Ambities**

De prestaties van Vallei Wonen passen goed bij de geformuleerde ambities op de verschillende prestatievelden. Vallei Wonen biedt in ruime mate voldoende betaalbaar woningaanbod voor de primaire doelgroep. Zij zet zich daarbij met speciale aandacht in voor starters en senioren op de woningmarkt. De corporatie heeft aandacht voor een blijvende betaalbaarheid van het woningbezit.

De woningcorporatie realiseert passende prestaties ten behoeve van de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer.

Bij het planmatige onderhoud wordt rekening gehouden met de vastgestelde kwaliteitseisen. Het woningbezit is relatief jong en de kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. Vallei Wonen zet zich door een investeringsprogramma in ruime mate in voor de verbetering van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad.

Gezien de omvang van de corporatie werkt Vallei Wonen naar verhouding aan veel (nieuwbouw)projecten voor bijzondere doelgroepen. Zij realiseert de meeste projecten binnen een aanvaardbare termijn. Uit haar activiteiten blijkt dat zij rekening houdt met de ontwikkeling van de toekomstige vraag van de primaire doelgroep.

De afgelopen vier jaar heeft Vallei Wonen een in relatie tot de omvang van de corporatie hoog aantal nieuwbouwprojecten gerealiseerd.

Vallei Wonen zet zich ruim voldoende in voor de kwaliteit van wijken en buurten in samenwerking met partners en belanghebbenden en onderneemt hiertoe diverse activiteiten.

### **Presteren naar Opgaven**

In de gemeente Woudenberg bestaan prestatieafspraken tot en met 2009: de prestatieafspraken 2007 (a) en de prestatieafspraken 2008/2009 (b). In 2010 zijn onder meer door voornemens tot gemeentelijke herindeling geen prestatieafspraken vastgesteld. Er bestaan weer wel concept prestatieafspraken voor de periode vanaf 2011. De in 2009 vastgestelde Woonvisie vormt de basis voor de op te stellen prestatieafspraken. In deze Woonvisie zijn de opgaven in het werkgebied van Vallei Wonen nader geconcretiseerd. Deze concretisering ontbrak in de prestatieafspraken tot en met 2009 (a en b), doordat de uitkomsten van het woningmarktonderzoek als onderlegger bij de vaststelling nog niet beschikbaar waren. Gezien het voorgaande heeft de commissie de Woonvisie gebruikt om zicht te krijgen op de opgaven van na 2009.

Vallei Wonen heeft de afgelopen jaren een actieve bijdrage geleverd om de opgaven in het werkgebied te concretiseren en beter inzichtelijk te maken. Dit blijkt uit haar betrokkenheid bij het woningmarktonderzoek in 2008 en de ontwikkeling van de Woonvisie 2009+. Uit haar presteren blijkt dat Vallei Wonen zich bewust is van de opgaven in het werkgebied en dat de corporatie in het licht van de opgaven passend presteert.

Vallei Wonen beschikt volgens de verschillende onderzoeken over voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep. De kwaliteit van de woningvoorraad van Vallei Wonen is over het algemeen op peil, hoewel het investeringsniveau voor de bestaande voorraad relatief laag is. Dit is ondermeer te verklaren door het vrij jonge woningbezit. De inzet van Vallei Wonen voor het huisvesten van doelgroepen die om specifieke aanpassingen of voorzieningen vragen, is passend bij de opgaven.

Vallei Wonen heeft zich bijzonder ingespannen om de opgave wat betreft het (des-)investeren in de woningvoorraad in beeld te krijgen. Daarnaast heeft zij een relatief hoog aantal aan nieuwbouwwoningen gerealiseerd die passend is bij de vraag in het werkgebied. Vallei Wonen levert een actieve bijdrage – al dan niet financieel – aan verschillende projecten die de kwaliteit van wijken en buurten ten goede komen. De inzet van Vallei Wonen draagt zodoende bij aan de kwaliteit van wijken en buurten.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

De belanghebbenden beoordelen op de verschillende prestatievelden het presteren van Vallei Wonen als ruim voldoende tot goed. De woningcorporatie zorgt in ruim voldoende mate voor betaalbare en beschikbare woningen voor de primaire doelgroep. Zij heeft hierbij ook aandacht voor de huisvesting van inwoners met een middeninkomen. Ook de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer waarderen de belanghebbenden als goed. Projecten voor bijzondere doelgroepen en woningaanpassingen worden in goed onderling overleg met partners gerealiseerd. Daarnaast investeert Vallei Wonen in hoge mate in nieuw vastgoed en zet zij zich samen met andere partijen in voor de kwaliteit van wijken en buurten. De belanghebbenden geven aan dat Vallei Wonen zich nog wat meer structureel kan inzetten voor samenwerking. Zij kan zich hierbij wat meer pro-actief opstellen. De samenwerking die er is, waarderen de belanghebbenden als zeer positief. De zichtbaarheid van de bijdrage die Vallei Wonen levert is voor belanghebbenden niet altijd voldoende.

### **Presteren naar Vermogen**

Vallei Wonen heeft een voldoende vermogenspositie en zet haar vermogen passend in. Het beleid van Vallei Wonen is erop gericht om het vermogen optimaal in te zetten zonder dat de continuïteit wordt geschaad. De woningcorporatie beoordeelt plannen en investeringen op de langere termijn effecten wat betreft vermogen en kasstromen.

Vallei Wonen heeft een beperkt expliciete visie op de ontwikkeling en opbouw van de kasstromen afgezien van een positief saldo. Aangezien Vallei Wonen zich oriënteert op de waardering tegen actuele waarde, is te verwachten dat het voorgaande binnen de kasstroomsturing meer aandacht krijgt. Een overkoepelende visie op risicobeheersing en het organiseren van deskundigheid vindt de commissie beperkt terug op basis van de documenten en visitatiegesprekken. Er ontbreekt echter een integraal kader op basis waarvan de toetsing van risico's plaatsvindt. Op projectniveau brengt Vallei Wonen de risico's wel in kaart.

De onderbouwing van investeringen en beleidskeuzes op financieel vlak is nog beperkt. Elk jaar vindt actualisatie van de financiële meerjaren prognoses plaats. Via kwartaalrapportages monitort en bewaakt de woningcorporatie het verwachte jaarresultaat op basis van de gerealiseerde activiteiten. De investeringsbehoefte brengt Vallei Wonen jaarlijks in beeld op basis van de kasstromen voor een periode van tien jaar. Het investeringsniveau van Vallei Wonen vraagt om een treasurybeleid met scherpe criteria en met voldoende expertise om tijdig en passend te reageren op ontwikkelingen in de markt. Vallei Wonen presteert tegen relatief hoge kosten als het gaat om de netto bedrijfslasten. Dit wordt niet veroorzaakt door de hoogte van de onderhoudslasten, maar door de hoogte van de overige bedrijfslasten en de loonkosten.

## **Governance**

Vallei Wonen stuurt op de uitvoering van haar strategische ambities en plannen. Hiertoe bestaan er diverse documenten die passen in de plan, do, check, act-cyclus. De consistentie en samenhang tussen deze beleidsdocumenten en het formuleren van concrete doelstellingen is vrij beperkt aanwezig. Vallei Wonen heeft goede formele en informele relaties met belanghebbenden. Ook op projectniveau bestaan er goede samenwerkingsrelaties met belanghebbenden. Vallei Wonen betreft belanghebbenden nog onvoldoende op meer structurele basis bij het beleid en het handelen. De corporatie voldoet aan de normen van de Governancecode. Afwijkingen kan zij voldoende uitleggen. De Raad van Commissarissen is deskundig, betrokken bij de organisatie en heeft ruim voldoende zicht op de prestaties van Vallei Wonen. Samenhangend toezichtkader is in mindere mate aanwezig. Dit is van belang voor de kwaliteit van de toezichthoudende rol van de Raad.



## Recensie

Vallei Wonen is een corporatie die zich met name concentreert op haar primaire taak: het bieden van voldoende en betaalbaar woningaanbod voor kwetsbare groepen. Hierbij heeft Vallei Wonen bijzondere aandacht voor senioren en starters. Vallei Wonen heeft relatief hoge ambities, ook als het bijvoorbeeld gaat om het verbeteren van de duurzaamheid van het woningbezit. De corporatie heeft de afgelopen jaren met veel daadkracht een aantal opvallende prestaties geleverd conform haar ambities en de opgaven in het werkgebied.

De woningcorporatie laat in haar handelen zien dat zij oog heeft voor de maatschappelijke opgaven en dat zij hierop wil anticiperen in haar presteren en de samenwerking met andere partijen. Vallei Wonen zet zich in om de opgaven zo concreet mogelijk in beeld te krijgen samen met andere partijen. Dit heeft mede geleid tot de Woonvisie 2009+, waarin de opgaven zijn geconcretiseerd en meer SMART<sup>1</sup> zijn gemaakt. Deze concretisering ontbrak in de prestatieafspraken tot en met 2009. Vanaf 2009 zijn er (nog) geen prestatieafspraken vastgesteld. Belanghebbenden waarderen de inzet, de prestaties van en de samenwerking met Vallei Wonen.

Vallei Wonen heeft in beperkte mate een pro-actieve en ondernemende houding richting belanghebbenden en betreft belanghebbenden nog te weinig op actieve en structurele basis bij het strategisch beleid. De communicatie en externe transparantie van de rol, ambities en prestaties van Vallei Wonen vragen om aandacht, aldus belanghebbenden.

Vallei Wonen zet haar vermogen optimaal in om te werken aan de opgaven in het werkgebied. De mate van kostenbewustheid, vooral als het gaat om de overige bedrijfslasten en loonkosten, is een aandachtspunt. Vallei Wonen geeft aan dat zij zich wil inzetten voor een doelmatige inzet van haar vermogen op dit punt. Hiervoor zijn concretere doelstellingen nodig. De interne sturing en toezicht op de realisatie van geformuleerde ambities vult Vallei Wonen tot nu toe nog beperkt SMART in. Het is nodig dat documenten op strategisch niveau meer consistent en navolgbaar op elkaar aansluiten bij de operationele documenten en omgekeerd.

Vallei Wonen heeft in de periode 2007-2010 haar pro-actieve en maatschappelijk ondernemende rol in beperkte mate vormgegeven. Het visitatierapport benoemt verschillende aandachtspunten ten aanzien van de invulling van deze rol.

---

<sup>1</sup> SMART: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>11</b>
<b>1 Vallei Wonen en het werkgebied</b>	<b>13</b>
1.1 De visitatie	13
1.2 Vallei Wonen	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
<b>2 Presteren naar Ambities</b>	<b>15</b>
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	18
2.3 Conclusies en motivatie	18
<b>3 Presteren naar Opgaven</b>	<b>23</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	25
3.3 Conclusies en motivatie	25
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>29</b>
4.1 De belanghebbenden van Vallei Wonen	29
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	32
4.3 Conclusies en motivatie	32
<b>5 Presteren naar Vermogen</b>	<b>37</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	37
5.2 Conclusies en motivatie	37
<b>6 Governance</b>	<b>47</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	47
6.2 Conclusies en motivatie	47
<b>7 Integrale scorekaart</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>67</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>73</b>



# 1 Vallei Wonen en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In december 2010 heeft woningcorporatie Vallei Wonen te Woudenberg opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen april en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op maandag 29 augustus 2011. De visitatiecommissie bestond uit de heer ir. D.J. Noy (voorzitter), de heer drs. J.A. Weggemans en mevrouw J.M. Blokland-Jans MSc (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor woningcorporatie Vallei Wonen de verantwoording van haar handelen naar belanghebbenden een belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren.

De visitatie richt zich op de periode 2007-2010. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 Vallei Wonen

Vallei Wonen is opgericht in 1947. In 2008 is de naam van de woningbouwvereniging gewijzigd. Voorheen luidde de naam: Woningbouwvereniging de Vooruitgang. Vallei Wonen bezit 1.052 woningen, 20 garages en 3 bedrijfsruimtes/winkels (CFV, 2010). De corporatie is primair werkzaam in 3 gemeenten: Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude. Deze gemeenten samen tellen 25.111 inwoners (CBS, 2011). In de gemeente Woudenberg is praktisch al het bezit van Vallei Wonen geconcentreerd. In Scherpenzeel bezit Vallei Wonen nog 13 appartementen. De gemeente Woudenberg bestaat uit 11.592 inwoners (CBS, 2011). Vallei Wonen bezit ongeveer 24 procent van de woningen in deze gemeente.

De belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, met name vertegenwoordigd door de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg, de gemeente Woudenberg, diverse lokale/regionale zorg- en welzijnsorganisaties en de collega-corporaties in de regio (zie hoofdstuk 4 Presteren volgens Belanghebbenden).

In het werkgebied is ook woningcorporatie Woonstede actief. Zij biedt 9.000 woningen aan in Ede, Scherpenzeel, Wageningen en zeer beperkt<sup>2</sup> in Woudenberg. In Renswoude beheert deze gemeente een gemeentelijk woningbedrijf die woningen hier verhuurt.

Vallei Wonen werkt middels het zogenoemde samenwerkingsverband BLNW samen met andere corporaties in de regio: de Woningstichtingen Barneveld, Leusden en Nijkerk. Bij Vallei Wonen werken 15 medewerkers: in totaal 12,5 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit een Raad van Commissarissen met vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders zitting hebben.

---

<sup>2</sup> Woonstede bezit 16 woningen in Woudenberg (bron: website Woonstede).

### 1.3 Het werkgebied

Vallei Wonen is werkzaam in de gemeenten Woudenberg (provincie Utrecht), Scherpenzeel (provincie Gelderland) en Renswoude (provincie Utrecht). Dit werkgebied kenmerkt zich als platteland met diverse (middel)grote kernen<sup>3</sup>. De woningmarkt in dit primaire werkgebied van 3 gemeenten bestaat uit 6.810 koopwoningen en 3.009 huurwoningen. De omvang van de woningmarkt in de gemeente Woudenberg is 3.156 koopwoningen en 1.419 huurwoningen (CBS, 2011). Het bezit van Vallei Wonen bestaat voor 64,9 procent uit eengezinswoningen, de overige woningvoorraad bevat vooral meergezinswoningbouw. De corporatie heeft relatief jong woningbezit: 42,5 procent van het woningbezit is gebouwd na 1990 tegenover 19,9 procent landelijk (CFV, 2010). Het Centraal Fonds Volkshuisvesting deelt deze corporatie in categorie 5 in. Dit wil zeggen corporaties met een gemiddeld profiel. Wanneer Vallei Wonen in dit rapport wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 122 corporaties in deze categorie.

### 1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

---

<sup>3</sup> De gemeenten variëren van circa 4.700 inwoners tot circa 11.500 inwoners.

## 2 Presteren naar Ambities

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

### 2.1 Missie en ambities

Vallei Wonen heeft de volgende missie verwoord:

*Vallei Wonen is er voor iedereen, en vooral voor mensen die niet zelf kunnen voorzien in hun eigen behoefte, 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 (Ondernemingsplan 2009-2013).*

Deze missie sluit aan bij het Beleidsplan 2006-2008 'Slagvaardig voor klant en samenleving'. De corporatie heette toen nog Woningbouwvereniging De Vooruitgang. De ambities en aangekondigde activiteiten in het Beleidsplan 2006-2008 en het Ondernemingsplan 2009-2013 heeft de commissie getoetst volgens de visitatiemethodiek. Beide beleidsplannen kenmerken zich door een beschrijving van beleidsprincipes en -uitgangspunten. De weergegeven beleidslijn is consistent in beide beleidsdocumenten met hier en daar accentverschillen die door de tijd zijn bepaald (bijvoorbeeld meer aandacht voor milieubeleid). Gezien deze consistente beleidslijn heeft de commissie in dit hoofdstuk de geformuleerde missie in het Ondernemingsplan 2009-2013 opgenomen met bovenstaande motivatie. In het hoofdstuk en in bijlage 5 zijn de ambities en prestaties uit beide beleidsdocumenten verwerkt. Vallei Wonen geeft in haar beleidsdocumenten weer dat zij zich wil onderscheiden in de marktsegmenten starters, senioren en maatschappelijk vastgoed.

De ambities van Vallei Wonen hebben betrekking op de volgende thema's:

1. De klant centraal
2. Samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners
3. Markt en producten
4. Maatschappelijk rendement en financiële continuïteit
5. Organisatie volgt ambities

Deze thema's zijn reeds te vinden in het Beleidsplan 2006-2008 en worden verder uitgewerkt in het Ondernemingsplan 2009-2013. De ambities die behoren tot de eerste drie thema's worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelden van de visitatiemethodiek. In het schema hieronder staat de indeling van de verschillende ambities. Thema 4 en gedeeltelijk thema 5 komen aan de orde in hoofdstuk 5, Presteren naar Vermogen en hoofdstuk 6, Governance.

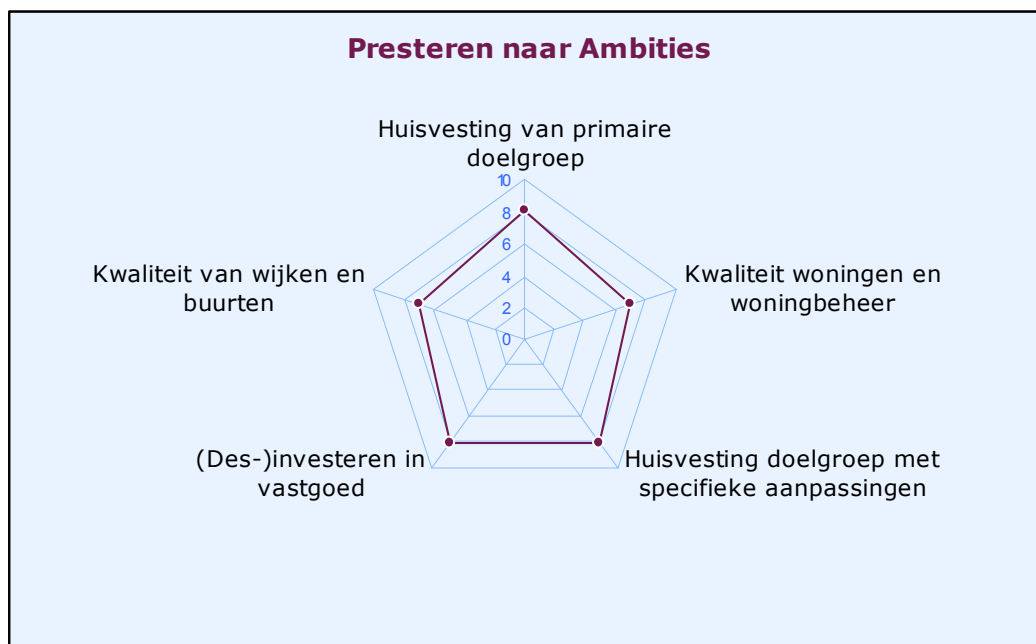
<b>Geformuleerde ambities (Bron: zie bijlage 5)</b>	<b>Prestatieveld</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verruimen keuzevrijheid huurders door Te Woon (verschillende huur-/koopvarianten) resp. Slimmer Kopen</li> <li>• Geen woningen uit kernvoorraad verkopen</li> <li>• Voldoende woningen aanbieden en beheren voor primaire doelgroep (zo nodig herbestemmen woningen), met name senioren en starters.</li> <li>• 30% vrijgekomen woningen bestemmen voor starters tot 55 jaar, verloten jongerenwoningen.</li> <li>• Voorzien in vraag secundaire doelgroep (2010: 10% voor deze doelgroep bestemmen).</li> <li>• Beperken woonlasten voor klanten</li> <li>• Huurbeleid omvormen tot marktgericht huurbeleid, nagaan welke huurwoningen in aanmerking komen voor vrije sector</li> <li>• Evalueren en zo nodig verbeteren woonruimteverdelingsystematiek</li> <li>• Huurachterstanden voorkomen</li> </ul>	Huisvesten van primaire doelgroep
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op maat bedienen van klanten, invloed geven op producten en diensten</li> <li>• Behoud KWH-Huurlabel en verwerven KWH-Participatielabel</li> <li>• Uitvoeren energiebesparende maatregelen bij huurders (aanbod doen aan huurders)</li> <li>• CO2 reductie van 20% in 2018, in 2010 hiertoe plan opstellen</li> <li>• Inhoud geven aan duurzaamheid wonen, bieden van duurzame woonproducten met hoge kwaliteit</li> <li>• Complexgewijze vervanging van cv-ketels: overgaan op zonnecollectoren/zonneboilers</li> </ul>	Kwaliteit woningen en woningbeheer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw: levensloopbestendig, voldoen Woonkeur (bij nieuwbouw senioren), gebouwd voor toekomst</li> <li>• Vanaf 2008: verzilverd wonen actief promoten en aankopen</li> <li>• Realisatie woonzorgzone De Schans (94 woningen en multifunctioneel centrum)</li> <li>• Realisatie project Kouweland/De Tuinen (44 zorgappartementen, 14 appartementen begeleid wonen, ontmoetingsplein)</li> <li>• Seniorenwoningen: 112 woningen nieuwbouw (min 28 woningen door herbestemmen t.g.v. jongeren, min 10 woningen sloop)</li> <li>• Faciliteren realisatie woonruimte bijzondere doelgroepen (samen met partners)</li> <li>• 1 woning beschikbaar voor kandidaten crisisopvang (doorstroming)</li> <li>• Actieve bijdrage De Kleine Schans (vraagwijzer wonen, welzijn en zorg)</li> <li>• Huisvesting vergunninghouders</li> </ul>	Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen



Geformuleerde ambities (Bron: zie bijlage 5)	Prestatieveld
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwerven grondposities voor realisatie voldoende woningen</li> <li>• Bouwen van voldoende, duurzame, levensloopbestendige woningen voor primaire doelgroep</li> <li>• Bij complexen &gt; 20 eenheden: WKO installatie</li> <li>• Toename een/tweepersoonshuishoudens: 32 woningen door herbestemmen/nieuwbouw</li> <li>• Toename jongerenwoningen: 18 woningen herbestemmen</li> <li>• Toename seniorenwoningen: 112 woningen nieuwbouw (min 28 woningen door herbestemmen/min 10 woningen sloop)</li> <li>• Oprichting Energie BV</li> <li>• Ondernemen van commerciële activiteiten om maatschappelijke prestaties te financieren (bouw vrije sector huur/koop)</li> <li>• Actualisatie strategisch voorraadbeleid</li> <li>• Inventariseren welke appartementen samengevoegd kunnen worden, doel is vraaguitval voorkomen</li> </ul>	(Des-)investeren in vastgoed
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werken aan woningen in leefbare wijken met diversiteit en verbindingen (samen met partners)</li> <li>• Ontwikkelen/aankopen maatschappelijk vastgoed, beheer bestaande voorzieningen (met partners)</li> <li>• Mogelijkheden brede school verkennen</li> <li>• Realisatie zorgplein bij zorgcentrum Groenewoude</li> <li>• Actieve bijdrage aan vraagwijze de Kleine Schans</li> <li>• In 2008 verlichting aanbrengen bij achterpaden woningen</li> <li>• Per 2007 huismeester in dienst nemen</li> </ul>	Vernieuwen van wijken en buurten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventariseren van verbindingen met partners (projectontwikkeling en participatie)</li> </ul>	Overige/andere prestaties

Een verdere uitwerking van de geformuleerde ambities en bijbehorende bronvermelding is te vinden in bijlage 5.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,6. Uit dit cijfer blijkt dat de visitatiecommissie van mening is dat het onderdeel 'Presteren naar Ambities' goed op orde is. Op drie prestatievelden overtreffen de prestaties de norm. Het belangrijke multifunctionele project De Schans, dat wordt beschreven in het beleidsplan 2006-2008 en in het Ondernemingsplan 2009-2013, is uitgevoerd in de periode 2007-2010. In overleg met de gemeenten Woudenberg en Scherpenzeel<sup>4</sup> zijn, aansluitend bij de ambities in beide beleidsdocumenten, nieuwbouwplannen uitgevoerd voor de in de missie genoemde doelgroepen. Daarnaast heeft de verkoop van bestaand bezit conform de beleidsplanning plaatsgevonden. In het onderstaande is een uitgebreide toelichting van de gegeven beoordeling te vinden.

Het oordeel is gebaseerd op de geanalyseerde stukken, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de ambities en de daadwerkelijke prestaties (zie bijlage 5) en bevindingen van de visitatiegesprekken. In het hiernavolgende wordt per onderdeel de totstandkoming van het cijfer toegelicht en onderbouwd.

<sup>4</sup> Deels via prestatieafspraken met de gemeente Woudenberg en deels via regulier overleg.

## Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0 gezien de variatie van de ingezette beleidsinstrumenten gegeven de lokale problematiek.

De activiteiten van Vallei Wonen passen goed bij de geformuleerde ambities op dit prestatieveld. De corporatie zorgt in ruime mate voor voldoende betaalbaar woningaanbod voor de primaire doelgroep. Referenties daarvoor zijn woningmarktonderzoeken in en prestatieafspraken met de gemeente Woudenberg (waarbij prestatieafspraken 2011-2013 in concept). Vallei Wonen zet zich daarbij met speciale aandacht in voor starters en senioren op de woningmarkt. Zo heeft een herbestemming van seniorenwoningen plaatsgevonden om te zorgen dat starters eerder in aanmerking komen voor vrijkomende woningen. Vallei Wonen realiseert in de nieuwbouw multifunctionele en levensloopbestendige woningen. Op deze manier werkt zij aan een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij zowel de huidige als de veronderstelde toekomstige vraag van de primaire doelgroep.

Door de inzet van Koopgarant en Slimmer Kopen wil Vallei Wonen de keuzemogelijkheden van huurders verruimen. Vallei Wonen zet zich in voor een blijvende betaalbaarheid van woningen. Het bezit van Vallei Wonen is relatief laag geprijsd. De gemiddelde huur is 67,6 procent van de maximaal redelijke huurprijs (opgave aan CFV 2010). Ook na toepassing van de huurharmonisatie (bij mutatie) blijft de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep gewaarborgd. In het Strategisch voorraadbeleid (maart 2008) is harmonisatie van huren tot 70 procent van maximaal redelijk bij grondgebonden woningen en tot 80 procent voor appartementen vastgelegd. Inmiddels is de harmonisatie bij de grondgebonden woningen aangepast van 70 naar 75 procent.

Vallei Wonen heeft in 2010 een milieubeleidsplan opgesteld. De woningverbeteringen die dit plan bevat, moeten leiden tot energiebesparingen en lastenverlaging voor huurders. De corporatie wil 50 procent van de investeringen gericht op 20 procent CO<sub>2</sub>-reductie doorberekenen aan de huurders. De extra huur is niet meer dan de besparing door de lagere energienota. In het Strategisch voorraadbeleid is - rekening houdend met weigeraars - een bruto-investering van ruim 160.000 euro per jaar voorzien. Daarnaast vindt in 2010 een pilot 'energiebeperkende maatregelen' plaats in één complex. Ook is er veel aandacht voor voorlichting aan de bewoners.

Het merendeel van de woningen wordt door de woningcorporatie passend toegewezen aan de primaire doelgroep (84 procent in 2009, CFV, 2010). Dit zijn inwoners met een jaarinkomen dat lager is dan 33.164 euro. Er is in Woudenberg sprake van goedkope scheefheid. Dit wil zeggen dat een deel van het woningbezit van Vallei Wonen thans wordt verhuurd aan inwoners met een jaarinkomen boven 33.164 euro. De zogeheten goedkope scheefheid is twee keer zo hoog als landelijk. Vallei Wonen wil om die reden een deel van het woningbezit dat niet behoort tot de kernvoorraad (zoals vastgesteld in de Woonvisie 2009+), bestemmen voor doelgroepen met een inkomen boven 33.164 euro. Die gedachte krijgt ook vorm door verkoop van bezit aan starters volgens het concept Slimmer Kopen: verkoop met korting en met een terugkooprecht voor de corporatie. De doelgroep is daarbij vooral de starter die net een te hoog inkomen heeft voor woningtoewijzing in de sociale sector volgens de rijksregels (boven 33.164 euro), maar een te laag inkomen heeft voor het kopen van een reguliere woning.

Ongeveer de helft van de vrijkomende woningen (45 tot 63 procent) werd in de periode 2007-2010 toegewezen aan starters. Dit is ruim boven de gestelde ambitie van Vallei Wonen (30 procent van vrijkomende woningen bestemmen voor starters). Vallei Wonen heeft haar woonruimteverdelingsysteem in 2009 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een beperkte aanpassing, waardoor de kansen van starters werden vergroot. Daarnaast ontwikkelde Vallei Wonen in 2010 een nieuw woonruimteverdelingsysteem. De woningcorporatie zet zich - samen met andere organisaties - in voor het vermijden van woninguitzettingen en huurachterstanden.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Het presteren van Vallei Wonen sluit aan bij de gestelde ambities op dit prestatieveld. De woningcorporatie onderneemt geen bijzondere prestaties of investeringen ten behoeve van de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Bij het planmatige onderhoud wordt rekening gehouden met de vastgestelde kwaliteitseisen. Het woningbezit is relatief jong en de kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed. Nieuwbouwwoningen hebben een relatief ruime vloeroppervlakte.

Opvallend is dat de gemiddelde jaarlijkse uitgaven voor onderhoud substantieel lager zijn dan landelijk en de referentiegroep (CFV 2010), terwijl de overige netto bedrijfslasten – ook los van incidentele uitgaven door een reorganisatie – substantieel hoger zijn. Uit de visitatiegesprekken en documenten zijn de commissie geen klachten gebleken als het gaat om de onderhoudsstaat van het bezit.

In 2010 is het milieubeleidsplan Duurzaam Wonen en Bouwen (2011-2018) opgesteld. Dit plan is afgeleid van de doelstelling in het landelijke Convenant Energiebesparing woningcorporaties 2008-2018 om 20 procent op gasverbruik te besparen in de periode 2008-2018. Het woningbezit heeft momenteel gemiddeld een energielabel C. Het landelijke gemiddelde is minder gunstig met energielabel D (Aedes, SHAERE-onderzoek medio 2011). Vallei Wonen zet zich door het investeringsprogramma qua ambitie voldoende in voor de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Op de financiële paragraaf van het milieubeleidsplan, die slechts marginaal is uitgewerkt, wordt bij de beoordeling van de financiële kant van het beleid (inclusief de bedrijfswaarde) teruggekomen (hoofdstuk Presteren naar Vermogen)

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Vallei Wonen zet zich in zeer ruime mate in voor het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. De woningcorporatie werkt samen met maatschappelijke partners aan de realisatie van vastgoed voor bijzondere doelgroepen. Gezien de omvang van de corporatie werkt Vallei Wonen naar verhouding aan veel (nieuwbouw)projecten voor bijzondere doelgroepen en realiseert zij de meeste projecten binnen een aanvaardbare termijn. Hiermee presteert zij bovengemiddeld. Voorbeelden zijn de realisatie van woonzone De Schans en het nieuwbouwproject Kouweland/De Tuinen. Nieuwbouwwoningen zijn levensloopgeschikt en de woningen die bestemd zijn voor senioren, voldoen tevens aan de eisen van WoonKeur. Vallei Wonen heeft een actieve bijdrage geleverd aan de realisatie van de Vraagwijzer wonen, welzijn en zorg (de Kleine Schans). Ook voldoet Vallei Wonen aan de taakstelling voor vergunninghouders.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De afgelopen vier jaar heeft Vallei Wonen in relatie tot de omvang van de corporatie een hoog aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In bijlage 5 zijn de verschillende projecten en bijbehorende aantallen weergegeven. In 2008 zijn 70 woningen en in 2009 43 woningen opgeleverd (CFV 2010 Corporatie in perspectief. Dit is 2,9 procent van het bestaande bezit, terwijl de prestatie in de regio (0,7 procent), in de referentiegroep (1,1 procent) en landelijk (1 procent) substantieel lager waren. In 2010 zijn 58 nieuwe woningen opgeleverd (Jaarverslag 2010). Ook bij de nieuwbouw van koopwoningen was de relatieve prestatie van Vallei Wonen voor de periode 2007-2009 volgens de CFV-cijfers bovengemiddeld ten opzichte van de regio, de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Ten behoeve van de (vervangende) nieuwbouw zijn ook 10 kwalitatief slechte woningen gesloopt. De verkoop van bestaand bezit is eerst na 2009 op gang gekomen. In 2010 zijn 16 bestaande woningen verkocht (Jaarverslag 2010).

Vallei Wonen heeft in de periode 2007-2010 ook enige commerciële activiteiten ondernomen, zoals de bouw van vrije sector huur- en koopwoningen. Die aantallen zijn begrepen in de eerder genoemde cijfers, die zijn opgegeven aan het CFV (zie ook bijlage 5). Hiermee wil de corporatie onder meer tegemoetkomen aan de vraag van secundaire doelgroepen (huishoudens met een inkomen boven 33.164 euro) en de koopmarkt toegankelijker maken voor starters en huurders.

Hiermee presteert Vallei Wonen wat betreft ambities en prestaties ruim boven de norm. Zichtbaar is dat Vallei Wonen haar vermogen bij nieuwe investeringen optimaal inzet en tegelijkertijd oog heeft voor mogelijke risico's.

### **Vernieuwen van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Vallei Wonen wil werken aan woningen in leefbare wijken met diversiteit, samen met partners en belanghebbenden. Dit doet zij onder meer door te participeren in het project Buurtpreventie en het project Onze Wijk. Daarnaast stelt Vallei Wonen jaarlijks financiële bijdragen beschikbaar ten behoeve van de leefbaarheid en heeft zij voor haar appartementencomplexen een sociale huismeester aangesteld.

Vallei Wonen werkt samen met andere partijen voor de realisatie van maatschappelijk vastgoed, zoals de realisatie van een ontmoetingsplein met kinderdagverblijf en fysiofitruimte, multifunctioneel centrum De Schans en de vraagwijzer de Kleine Schans. Bij het project De Schans heeft Vallei Wonen een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het project. De activiteiten van Vallei Wonen zijn hiermee passend bij haar ambities.



### 3 Presteren naar Opgaven

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

#### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

In de periode van 2007 tot en met 2010 zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd om zicht te krijgen op de precieze opgave in Woudenberg. Daarnaast is er voor deze gemeente een woonvisie opgesteld. De corporatie heeft een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van de woonvisie. Hieronder een weergave van de diverse documenten die zicht moeten geven op de opgave in de gemeente Woudenberg.

In 2008 hebben de gemeente Woudenberg en Vallei Wonen samen opdracht gegeven aan FM Advies voor het uitvoeren van een woningmarktonderzoek (1). Vervolgens heeft Companen in opdracht van de gemeente Woudenberg een woonvisie (2) opgesteld voor de periode 2009-2013 met een doorkijk naar 2020 (Woonvisie 2009+). In het laatstgenoemde document wordt de woningbehoefte hoger geraamd dan in de studie van FM-advies vanwege het meerekenen van woningbehoefte van buiten de gemeente en van buiten de regio (in casu de Stichtse Heuvelrug). De gemeente beschikt over grondposities (de corporatie niet) en heeft in vrijwel alle gevallen in de periode 2007-2010 de grond geleverd voor de bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen.

Er zijn door de gemeente Woudenberg en Vallei Wonen prestatieafspraken vastgesteld tot en met het jaar 2009: prestatieafspraken voor 2007 (a) en prestatieafspraken voor 2008/2009 (b).

De in 2009 vastgestelde woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken tussen de gemeente Woudenberg en Vallei Wonen vanaf 2009. In 2010 zijn er geen prestatieafspraken gemaakt, omdat toen een voornemen tot gemeentelijke herindeling speelde tussen de gemeenten Woudenberg, Scherpenzeel en Renswoude. Die herindeling is niet doorgegaan, zodat in 2010 nieuwe raadsverkiezingen voor de afzonderlijke gemeenten nodig waren.

Voor 2011 is het de bedoeling dat er prestatieafspraken zouden worden vastgesteld. Daarvoor is een uitgewerkt concept ter beschikking.

In 2011 hebben de gemeente Woudenberg en Vallei Wonen overigens opdracht gegeven aan Companen voor het uitvoeren van onderzoek naar de gewenste kernvoorraad, in het licht van nieuwe Europese wet- en regelgeving aangaande woningtoewijzing. Parallel voert FM Advies, in opdracht van Vallei Wonen, onderzoek uit naar ditzelfde thema. Het onderzoek moet input bieden voor de herijking van het Strategisch voorraadbeleid van Vallei Wonen, zoals vastgesteld in 2008 en voor de positionering van Vallei Wonen in de discussie met de gemeente over de omvang van de kernvoorraad. In wezen is dat het belangrijkste thema waarover nog onduidelijkheid bestaat tussen de gemeente en de corporatie. De realisatie van nieuwe sociale huurwoningen door Vallei Wonen gaat ondanks de discussie over dit punt door.

In de prestatieafspraken uit 2007 en 2008/2009 zijn geen aantallen genoemd wat betreft de wenselijke samenstelling en omvang van de totale woningvoorraad van de gemeente en van de corporatie. In de prestatieafspraken staan wel kwaliteitseisen vermeld waaraan de nieuwbouw dient te voldoen. Ook staat vermeld dat nieuwbouw door Vallei Wonen dient te voldoen aan WoonKeur. Bij bestaande woningen geldt als minimale norm het oppluslabel van SEV. In 2006 is een Manifest zorggeschikt wonen opgesteld door de samenwerkende woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei. De prestatieafspraken tot en met het jaar 2009 sluiten aan bij het aantal te realiseren zorggeschikte woningen die genoemd staan in het Manifest.

Wat betreft leefbaarheid bevatten de prestatieafspraken tot en met 2009 afspraken over het in het leven roepen van een leefbaarheidfonds door Vallei Wonen bij het project De Schans, het aanstellen van een huismeester en het rekening houden met ruimte voor speelvoorzieningen. Uit de prestatieafspraken blijken geen bijzondere opgaven op het gebied van leefbaarheid. Uit het woningmarktonderzoek en de Woonvisie 2009+ blijkt dat het behoud van het landelijke karakter met een dorps woonmilieu een van de centrale aandachtspunten is.

De concept-prestatieafspraken (inmiddels voor de periode 2011-2013) sluiten aan bij de conclusies in de Woonvisie 2009+. Om die reden is de Woonvisie gebruikt om de opgave in de periode vanaf 2009 te duiden.

In de gemeente Scherpenzeel 'lift' Vallei Wonen mee met de prestatieafspraken tussen Woonstede en de gemeente. Renswoude heeft een gemeentelijk woningbedrijf. Vallei Wonen heeft momenteel geen afspraken met de gemeente Renswoude. In die gemeente heeft de corporatie ook nog geen bezit. De inzet voor jongerenhuisvesting - zoals door Vallei Wonen toegepast in Woudenberg - heeft de aandacht van de gemeente Renswoude.

Belangrijke conclusies in de Woonvisie 2009+ zijn:

- De koopmarkt is minder goed toegankelijk voor starters en huurders. Door diverse maatregelen dient de kloof tussen huur- en koopmarkt te worden verkleind.
- Het aantal ouderen neemt toe. Dit vraagt om een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg. Er is met name behoefte aan nultredenwoningen en beschermd wonen (72 nultredenwoningen, 32 zorgwoningen, 63 kleinschalig en grootschalig beschermd wonen in periode 2009-2015 na uitvoering bestaande nieuwbouwplannen).
- Een gedifferentieerd woningprogramma is wenselijk om te zorgen dat jonge gezinnen kunnen doorstromen en instromen.
- De woningbehoefte voor de periode 2008-2016 wordt geraamd op circa 680 (nieuwbouw)woningen<sup>5</sup>.

De benodigde kernvoorraad sociale woningen in 2009 is 575 woningen (goedkope scheefheid van 510 woningen), voor 2020 is dit 510 woningen (goedkope scheefheid van 510 woningen). Er dient een kernvoorraad aangehouden te worden van 1.020 woningen. Dit maakt dat er ruimte bestaat voor de verkoop van huurwoningen.

---

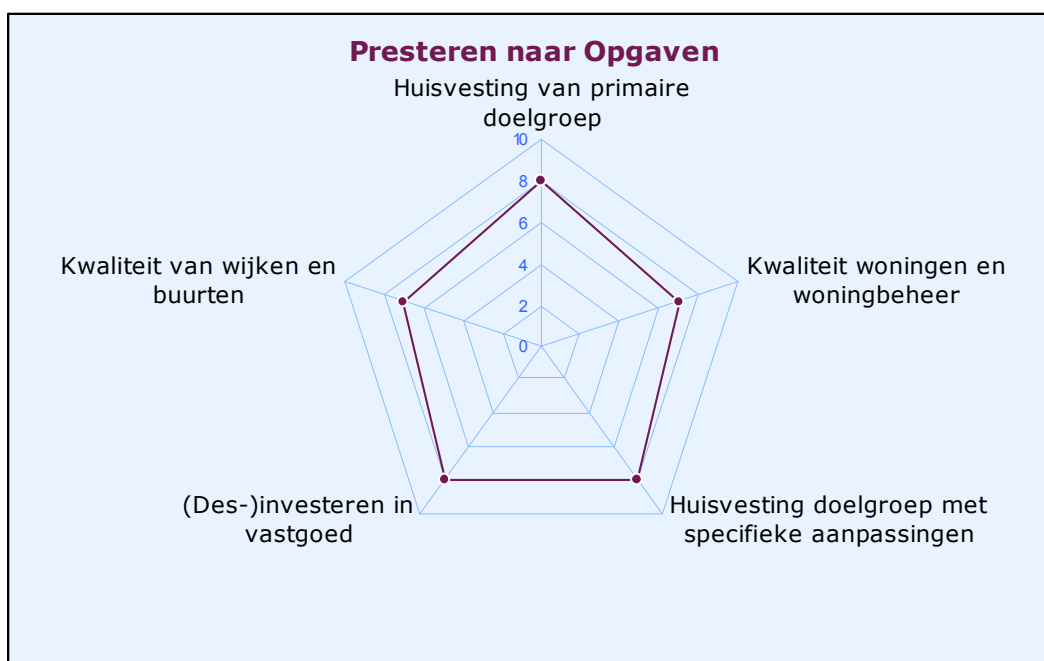
<sup>5</sup> Het Strategisch Voorraadbeleid (2008) en het woningmarktonderzoek (2008) gaan uit van een behoefte aan 450-550 benodigde nieuwbouwwoningen in de periode 2007-2020 met een mogelijke extra nieuwbouwwolume van 250 tot 500 woningen als gevolg van intergemeentelijke en provinciale opgaven.



Door de begrijpelijke lacune in de continuïteit van de prestatieafspraken (in 2010) is de vrij concrete Woonvisie, waarover partijen het vergaand eens waren in feite gaan fungeren als aanvulling op c.q. substituut voor prestatieafspraken. De concretisering die te vinden is in de Woonvisie, ontbrak in de prestatieafspraken tot en met 2009. De Woonvisie is in dit rapport om voorgaande redenen gehanteerd om meer zicht te krijgen op de concrete opgaven in het werkgebied.

Het beleid van de corporatie sluit aan bij de trends in deze cijfers. De exacte omvang van de opgave is voor meer interpretaties vatbaar, gezien de herkomst van data, de ontwikkeling in de tijd en verschillende opvattingen over het bouwen in Woudenberg ten behoeve van instroom uit andere gemeenten (met name Stichtse Heuvelrug). Datgene wat een corporatietask is, is of wordt door Vallei Wonen gerealiseerd overeenkomstig oude en beoogde prestatieafspraken.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



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

### 3.3 Conclusies en motivatie

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

Vallei Wonen levert een actieve bijdrage aan het inzichtelijk maken van de opgaven in het werkgebied. Inzicht in de concrete opgaven ontbrak nog in de prestatieafspraken 2007 en 2008/2009, zoals beschreven in 3.1. Inmiddels bestaat hierover meer inzicht en is een concretisering van de opgaven te vinden in de Woonvisie 2009+. De Woonvisie vormt de basis voor de op te stellen prestatieafspraken na 2009. Vallei Wonen heeft zich uitermate ingezet om te werken aan de opgaven in het werkgebied over de totale periode 2007-2010, waarop deze visitatie zich richt. De commissie heeft de prestatieafspraken tot en met 2009 en de Woonvisie 2009+ gehanteerd bij de beoordeling van het presteren naar opgaven. Uit de documentenanalyse en visitatiegesprekken blijkt dat Vallei Wonen bovengemiddeld presteert bij het werken aan de opgaven in het werkgebied.

Met het oog op de toekomst is van belang dat de corporatie zich blijvend gedegen oriënteert op de minimaal noodzakelijke kernvoorraad. Vallei Wonen laat zich niet meeslepen door groeiambities van gemeenten. Het gemiddelde inkomensniveau in de regio is relatief hoog. Dit gegeven plus regelgeving van de overheid over de woningtoewijzing kunnen problemen veroorzaken bij de woningtoewijzing aan de doelgroep die woont in het huidige werkgebied. Vallei Wonen heeft hier oog voor. Daarnaast kan de realisatie van levensloopbestendige woningen op termijn bemoeilijkt worden. Dit is het geval wanneer als gevolg van de hoogte van de investering in relatie tot de onrendabele top de huurprijzen de grenzen van de sociale sector overschrijden. Woningen die volgens de regels van de overheid commercieel zijn, moeten worden gefinancierd op de kapitaalmarkt met leningen van commerciële banken zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### **Huisvesting van primaire doelgroep**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Vallei Wonen zet zich bovengemiddeld in voor het huisvesten van de primaire doelgroep en levert een actieve bijdrage aan het scherp in beeld krijgen van de opgave. In de afgelopen jaren was er sprake van discussie over de in woningbehoefteonderzoek gepresenteerde woningtekorten en vertraging in de vaststelling van prestatieafspraken in Woudenberg. Dit heeft echter het passend presteren van Vallei Wonen in die gemeente niet in de weg gestaan. Vallei Wonen beschikt volgens vigerende onderzoeken over voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep en zet zich actief in voor specifieke doelgroepen als starters en senioren. Vallei Wonen is zich bewust van de opgave in Woudenberg, zoals de groeiende vraag naar geschikte huisvesting voor senioren en de noodzaak om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. Door het bouwen van woningen in de middeldure klasse en aanpassing van het woonruimteverdelingsysteem wil de woningcorporatie de doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Daarnaast heeft Vallei Wonen haar kernvoorraad gelabeld. Dit schept ruimte voor verkoop en het herbestemmen van woningen die niet behoren tot de kernvoorraad in het kader van een betere toegankelijkheid van de koopmarkt voor starters en huurders en een toenemende vraag van de secundaire doelgroep. Samenvattend blijkt uit het presteren van Vallei Wonen dat zij zich bewust is van de opgave en hiernaar zeer passend handelt.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De kwaliteit van de relatief jonge woningvoorraad van Vallei Wonen is op peil.

Vallei Wonen investeert in de bestaande woningvoorraad met name door het uitvoeren van levensduurverlengende maatregelen, reguliere onderhoudswerkzaamheden en energiebesparende maatregelen. Daarnaast zijn 10 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Door de nieuwbouw plus de verkoop van ouder bezit vernieuwt de portefeuille zich.

De woningcorporatie investeert naar verhouding weinig in kwaliteitsaanpassingen in de bestaande woningvoorraad in vergelijking met de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde (CFV, 2010). Dit is voor een deel te verklaren door de vrij jonge leeftijd van het woningbezit. De commissie krijgt op basis van de documentenanalyse beperkt zicht op het kwaliteits- en onderhoudsniveau van de woningvoorraad en de motivatie die ten grondslag ligt aan het type investeringen in de woningvoorraad. Uit de documentenanalyse blijkt wel dat Vallei Wonen bij het planmatige onderhoud rekening houdt met de vastgestelde kwaliteitseisen in de prestatieafspraken. De belanghebbenden zijn tevreden met de wijze waarop de woningen worden onderhouden. De commissie beoordeelt het presteren van Vallei Wonen op basis van de gegevens uit de documentenanalyse en de visitatiegesprekken als passend bij de opgaven.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Vallei Wonen zet zich intensief in voor het huisvesten van doelgroepen die om specifieke aanpassingen of voorzieningen vragen. Het aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen en nultredenwoningen is hoog vergeleken met de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde (CFV, 2010). Uit de woonvisie van 2009 blijkt dat in Woudenberg met name sprake was van een opgave voor ouderenhuisvesting. Vallei Wonen heeft de afgelopen vier jaar relatief veel projecten gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van ouderen en hanteert Woonkeur als uitgangspunt bij nieuwbouw voor ouderen. Dit heeft geresulteerd in een beperkt tekort aan ouderenhuisvesting volgens de Woonvisie 2009+. Navraag bij belanghebbenden leert dat zij geen kwantitatief tekort ervaren op het gebied van ouderenhuisvesting.

Daarnaast stimuleert Vallei Wonen het langer thuis wonen van ouderen door fysieke maatregelen in de woning. Dit sluit aan bij het overheidsbeleid. Vallei Wonen werkt hierbij samen met de Stichting Welzijn Ouderen en de bewonerscommissie De Schans. Het presteren van Vallei Wonen beoordeelt de commissie als bovengemiddeld.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Vallei Wonen heeft zich de afgelopen vier jaar uitermate ingezet op dit prestatieveld door het realiseren van een relatief hoog aantal nieuwbouwwoningen (CFV, 2010), zie bijlage 5 voor de concrete aantallen. Daarnaast heeft Vallei Wonen zich ingespannen om de opgave scherper in beeld te krijgen. Vallei Wonen presteert zeer passend binnen de mogelijkheden en verantwoordelijkheid die zij heeft op dit prestatieveld.

## **Vernieuwen van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De bijdrage van Vallei Wonen aan maatregelen ten behoeve van de leefomgeving van het bezit is ruim voldoende. De lokale problematiek van de wijken en buurten is beperkt. Het inkomensniveau van de inwoners van de gemeente is relatief hoog. Alle woningen van Vallei Wonen zijn in zogenaamde 'sterke wijken' gesitueerd (CFV, 2010). Vallei Wonen investeert in vergelijking met referentie corporaties iets boven gemiddeld in sociale en fysieke activiteiten ten behoeve van de leefbaarheid (CFV, 2010)<sup>6</sup>. Vallei Wonen levert een actieve bijdrage - al dan niet financieel - aan verschillende projecten die de kwaliteit van wijken en buurten ten goede komen (zie bijlage 5). Vaak werkt Vallei Wonen samen met maatschappelijke partners voor de realisatie van deze projecten. Gezien het type en de omvang van de opgave presteert Vallei Wonen passend op dit prestatievelid (ruim voldoende).

---

<sup>6</sup> Het investeringsniveau is lager dan het landelijk gemiddelde (CFV, 2010).

## 4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

### 4.1 De belanghebbenden van Vallei Wonen

#### Huurdersorganisaties

De huurders van Vallei Wonen worden vertegenwoordigd door de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW). Er vindt periodiek overleg plaats tussen de HBVW en Vallei Wonen (minimaal twee keer per jaar). HBVW heeft de gelegenheid om twee leden van de Raad van Commissarissen voor te dragen ter benoeming. In 2009 is de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd en is een hernieuwde samenwerkingsovereenkomst gesloten. Jaarlijks levert Vallei Wonen een financiële bijdrage aan de HBVW. Daarnaast heeft Vallei Wonen financieel bijgedragen aan scholing. De HBVW heeft in 2008 externe ondersteuning gevraagd bij het werven van nieuwe leden en bestuursleden.

Vallei Wonen kent als vereniging leden. Er neemt meestal een kleine groep huurders deel aan de ledenvergaderingen. Eind 2010 waren formeel 453 leden bij de vereniging aangesloten. De ledenvergadering heeft een formele eindverantwoordelijkheid voor bijvoorbeeld de jaarrekening en de benoeming van de Raad van Commissarissen. Het risico bestaat volgens de commissie dat belangenbehartiging en besturing van de organisatie niet goed worden onderscheiden als er kwesties aan de orde komen die aanleiding geven tot discussies. De kans daarop is gezien de maatschappelijke discussie over volkshuisvestingszaken groot.

Tijdens de bouw van het appartementencomplex De Schans is in 2008 een bewonerscommissie opgericht. Deze commissie heeft structureel overleg met Vallei Wonen. Vallei Wonen stelt jaarlijks een bedrag ter beschikking aan de commissie voor de leefbaarheid van het complex De Schans.

In 2002 heeft Vallei Wonen 97 woningen verkocht met een MGE-constructie (Maatschappelijk Gebonden Eigendom, starters kunnen hierbij tegen een lagere prijs dan de marktprijs een woning kopen). Deze kopers hebben zich verenigd in de Kopersvereniging Woudenberg 2002. Bij het onderhoud aan de buitenzijde van de woning kunnen deze kopers gebruikmaken van de diensten van Vallei Wonen. Er vindt jaarlijks overleg plaats tussen Vallei Wonen en de kopersvereniging.

#### Gemeente(n)

De afgelopen vier jaar had Vallei Wonen vooral contacten met de gemeente Woudenberg in het kader van de prestatieafspraken, het woningmarktonderzoek en het opstellen van de woonvisie. De ontwikkeling van het complex De Schans vond plaats in samenwerking tussen Vallei Wonen en de gemeente. In samenwerking met de gemeente heeft Vallei Wonen eveneens meegewerkt aan het project 'Onze Wijk'.

Doel van dit project is het verbeteren of het op peil houden van het woon- en leefklimaat in Woudenberg en om werkzaamheden in dit verband onderling af te stemmen. De gemeente Woudenberg wilde meer concurrentie op de Woudenbergse woningmarkt. Gevolg hiervan is dat Woonstede ook actief is in Woudenberg.

De samenwerking tussen de gemeente Woudenberg en Vallei Wonen vindt plaats in goede harmonie. Er was de afgelopen vier jaar (nog) geen structureel overleg, maar er vond op regelmatige basis afstemming plaats op vooral ambtelijk niveau. Juist bij beleidsvorming is Vallei Wonen actief betrokken. Wel geldt dat iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden heeft. Net als bij het overleg met de huurders gaat het dan om een gestructureerde aanpak van de communicatie, ook los van een feitelijk bouwproces.

Sinds 2009 bestaan er contacten met de gemeente Scherpenzeel in relatie tot de realisatie van een eerste project in Scherpenzeel door Vallei Wonen. Prestatieafspraken maakt de gemeente Scherpenzeel met Woonstede. Vallei Wonen wordt wel gevraagd om deze afspraken mede te ondertekenen.

Er bestaan beperkte contacten met de gemeente Renswoude. Dit komt onder meer doordat deze gemeente over een eigen woningbedrijf beschikt, dat geen toegelaten instelling is. Onduidelijk is of de gemeente Renswoude, gezien de verantwoordelijkheden in de toekomst (onderhoud en verbetering, regelgeving voor sociale huurwoningen), vasthoudt aan een eigen woningbedrijf of dat een overname door een woningcorporatie in het vizier komt. Vanwege recente fusieperikelen tussen de gemeenten Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg is een nadere kennismaking tussen Vallei Wonen en gemeenteraad en College van B&W van Renswoude in 2010 vooruit geschoven. De aangeduide gemeentelijke fusie is overigens niet doorgegaan

### **Zorg- en Welzijnspartijen**

Vallei Wonen werkt samen met verschillende zorg- en welzijnspartijen voor het uitvoeren van projecten op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Er is onder meer samenwerking met Zorggroep Charim in het kader van het project De Tuinen. Vallei Wonen is hier eigenaar van de woningen, Charim heeft het verpleeghuis en ontmoetingsplein in eigendom. De ontwikkeling van het project heeft gezamenlijk plaatsgevonden. Daarnaast huurt Charim de dagopvang en heeft zij in hetzelfde pand als Vallei Wonen een kantoor (De Schans).

Stichting Philadelphia huurt appartementen voor haar cliënten die behoren tot project De Tuinen. Het Programma van Eisen voor deze appartementen is ingebracht door Stichting Philadelphia.

In samenwerking met Beweging 3.0 vindt de ontwikkeling van een kleinschalige woonvorm voor ouderen plaats. Vallei Wonen wordt mogelijk eigenaar van de woningen.

Vallei Wonen heeft aan Stichting De Warande twee woningen verhuurd voor haar cliënten. Er bestaat ook samenwerking met Stichting Reinaerde, bijvoorbeeld als het gaat om de inzet van cliënten van Stichting Reinaerde bij ondersteunende werkzaamheden in De Schans.

Er vindt door Vallei Wonen structureel overleg plaats met de commissie Wonen en Zorg van de ouderenbonden ANBO en PCOB over onderwerpen die een relatie hebben met wonen en zorg. Zo heeft de commissie in 2009 en 2010 advies gegeven over het definitieve ontwerp van het project De Zilvervloot.

In het kader van het project De Zilvervloot heeft het Platform Gehandicapten Woudenberg advies uitgebracht aan Vallei Wonen. Vanaf 2010 vindt overleg plaats met het Platform Gehandicapten Woudenberg.

Samenwerking met scholen heeft plaatsgevonden in het project 'Zo wil ik wonen'. Het project was ondermeer bedoeld om de samenwerking met scholen te verstevigen en kinderen bewust te maken van hun leefomgeving.

Vallei Wonen is samen met Stichting Welzijn Ouderen initiatiefnemer van het Alzheimercafé. Daarnaast huurt Vallei Wonen ruimtes van Stichting Welzijn Ouderen in De Schans.

Met de partijen vindt structureel en/of functioneel overleg plaats. Vallei Wonen heeft met een deel van de partijen een samenwerkingsovereenkomst of convenant afgesloten.

### **Overige partijen**

Sinds 2006 participeert Vallei Wonen in het samenwerkingsverband BLNW (woningcorporaties uit Barneveld, Leusden, Nijkerk en Woudenberg). Op projectmatige basis vindt samenwerking plaats. Daarnaast beschikken de corporaties over een gezamenlijke HRM-functie. Tevens is er sprake van kennisuitwisseling, bijvoorbeeld op treasury gebied. Verder wisselen de corporaties kennis en informatie uit over bijvoorbeeld de mogelijke gevolgen van de gewijzigde Europese regelgeving (begrenzing speelveld corporaties).

Woonstede is actief in de gemeenten Scherpenzeel en Woudenberg. Woonstede en Vallei Wonen maken in onderling overleg met elkaar prestatieafspraken met deze gemeenten. Woonstede bezit beperkt woningen in Woudenberg en Vallei Wonen in Scherpenzeel. Woonstede bezit naar verhouding veel woningen in Scherpenzeel en Vallei Wonen in Woudenberg.

De beide corporaties consulteren elkaar alvorens zij investeren in het 'werkgebied' van hun collega-corporatie.

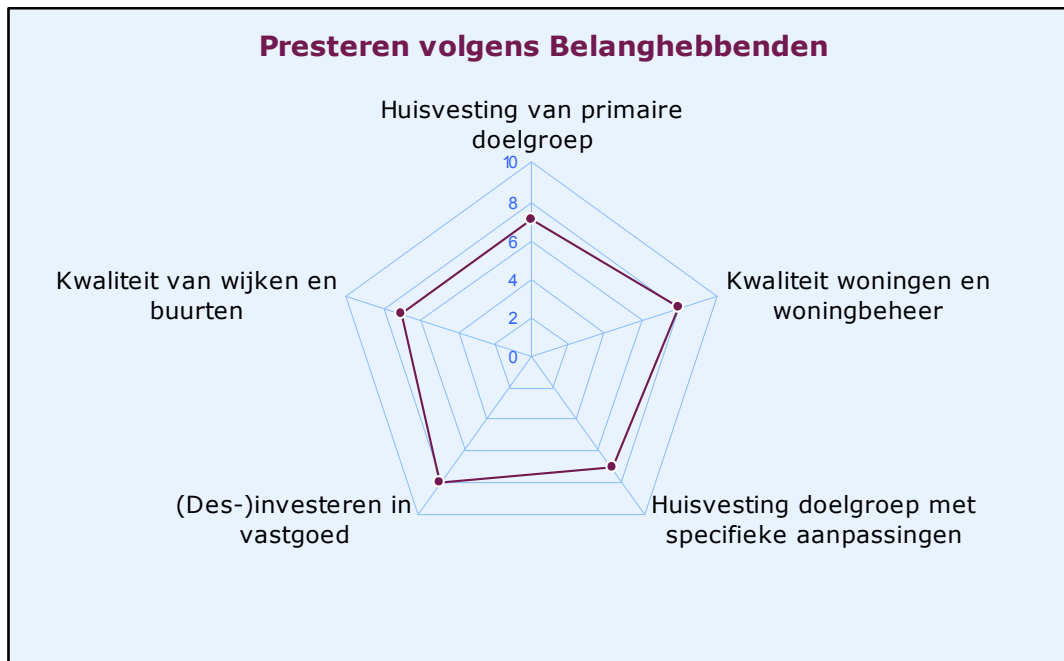
Binnen de regio Eemland werken de corporaties beperkt op bestuurlijk niveau samen in het SVEW-verband<sup>7</sup>. Het Manifest Zorggeschikt Wonen is door deze corporaties opgesteld. Vallei Wonen heeft zich daarnaast ook aangesloten bij de corporaties in de regio FoodValley<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Woningstichtingen Leusden, Barneveld en Nijkerk, de Alliantie Eemvallei, Vallei Wonen Woudenberg, SBBS Soest, Omnia Wonen, Portaal, Gooi- en omsteken.

<sup>8</sup> Wageningen, Ede, Rheden, Veenendaal, Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Scherpenzeel: regio FoodValley.

## 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,4</b>

## 4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Vallei Wonen een 7,4 op het Presteren volgens Belanghebbenden, dat wordt afgerond naar een 7. De belanghebbenden beoordelen op verschillende prestatievelden het presteren van Vallei Wonen als ruim voldoende tot goed. De lijnen tussen belanghebbenden en Vallei Wonen zijn over het algemeen kort. Een aantal belanghebbenden geeft aan dat de woningcorporatie beperkt expliciet communiceert over haar visie en activiteiten.

Sommige belanghebbenden blijken onvoldoende op de hoogte van het beleid (zoals de invulling en onderliggende motivatie van het verkoopbeleid en het Strategische voorraadbeleid) en de activiteiten van Vallei Wonen (bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid). Andere belanghebbenden geven aan dat zij eerder willen worden geïnformeerd over het beleid en de activiteiten van de corporatie, zodat zij hierop beter kunnen anticiperen (met name de huurdersbelangenorganisatie). Tot slot geeft een aantal belanghebbenden aan dat zij vindt dat zij in een te laat stadium wordt betrokken bij de beleidsontwikkeling. Partijen moeten nu vaak zelf initiatief nemen om contact met Vallei Wonen te zoeken. Kortom, het betrekken van belanghebbenden kan Vallei Wonen meer pro-actief en gestructureerd invullen aldus belanghebbenden.



Hieronder is een toelichting per prestatieveld te vinden.

### **Huisvesting van primaire doelgroep**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De belanghebbenden geven aan dat de woningcorporatie in ruim voldoende mate betaalbare en beschikbare woningen biedt voor de primaire doelgroep. Vallei Wonen doet dit in goed overleg met relevante partijen en komt gemaakte afspraken na. Vallei Wonen heeft ook aandacht voor de huisvesting van inwoners met een middeninkomen. Volgens sommige belanghebbenden mag Vallei Wonen nog wat meer aandacht hebben voor starters. Dit blijft een doelgroep die moeilijk toegang heeft tot geschikte huisvesting. De invulling van het verkoopbeleid (verkoop zonder beperkende voorwaarden) kan Vallei Wonen meer in overleg vormgeven volgens een andere belanghebbende. Vallei Wonen stelt zelf dat in de prestatieafspraken daarover afspraken zijn gemaakt.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Belanghebbenden waarderen de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer als goed. Het woningbezit is goed onderhouden en zo nodig vinden renovatie, woningverbetering of sloop/nieuwbouw plaats. De snelheid waarmee problemen van huurders worden opgelost is een aandachtspunt, aldus de beleving van sommige belanghebbenden. Vallei Wonen is actief op het gebied van duurzaamheid, dit wordt gewaardeerd door de belanghebbenden.

### **Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De beoordeling op dit prestatieveld leidt tot het oordeel 'ruim voldoende'. Vallei Wonen is zeer actief op dit prestatieveld en heeft veel aandacht voor bijzondere doelgroepen. Projecten voor bijzondere doelgroepen en woningaanpassingen worden in goed onderling overleg met partners gerealiseerd. De corporatie komt gemaakte afspraken op dit prestatieveld na en projecten worden in een passend tempo gerealiseerd. De activiteiten van Vallei Wonen zorgen ervoor dat er voldoende woningaanbod is voor bijzondere doelgroepen op het gebied van wonen, welzijn en zorg, aldus de partijen. De corporatie heeft zich ingezet voor de realisatie van woningen voor mensen met een beperking in het Groene Woud. Tot nu toe heeft dit nog geen resultaat. Vallei Wonen heeft zich hier echter naar vermogen voor ingezet, aldus belanghebbenden. Bij nieuwbouw neemt Vallei Wonen de wensen van partijen mee in het ontwerp van de woning. Bij de check of uitvoering van projecten conform afspraak heeft plaatsgevonden, is de onderlinge afstemming door Vallei Wonen met gebruikers/samenwerkingspartners een aandachtspunt.

Belanghebbenden geven aan dat Vallei Wonen op dit prestatieveld nog meer systematische samenwerking kan zoeken met andere partners. De samenwerking vindt nu vaak op projectbasis plaats. Vallei Wonen kan zich meer structureel voor samenwerking inzetten en ook zelf het initiatief voor samenwerking nemen. Het stimuleren van het langer thuis wonen van ouderen kan de woningcorporatie meer structureel oppakken in haar beleid, waarbij maatwerk wenselijk blijft. Afgezien van de genoemde aandachtspunten tonen de belanghebbenden zich tevreden over het presteren van Vallei Wonen op dit prestatieveld.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Vallei Wonen is een actieve woningcorporatie als het gaat om de realisatie van nieuwbouwprojecten en het investeren in de woningportefeuille. De belanghebbenden geven aan dat zij de prestaties van Vallei Wonen op dit prestatieveld als zeer passend waarderen. De corporatie toont daadkracht, realiseert veel projecten en is lokaal betrokken. Hierbij heeft zij aandacht voor bijzondere doelgroepen als starters, middeninkomens en doelgroepen die om specifieke huisvesting vragen. Belanghebbenden geven aan dat zij zich niet altijd voldoende betrokken voelen bij de uitvoerende fasen van de bouwproductie. Daarnaast wensen sommige belanghebbenden meer aandacht voor de 'after sales' bij de afronding van projecten.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De beoordeling van dit prestatieveld loopt uiteen. Een aantal belanghebbenden is van mening dat Vallei Wonen zich ruim voldoende inzet voor de kwaliteit van wijken en buurten. Een ander deel van de belanghebbenden tekent hierbij verbeterpunten aan en beoordeelt het presteren om die reden wat lager. Zo kan Vallei Wonen volgens de gemeente Woudenberg een meer pro-actieve houding hebben bij invulling van wijkvoorzieningen. Het gaat hier niet zozeer om een financiële bijdrage door de corporatie, maar vooral om de inzet van expertise en denkracht. Vallei Wonen is als maatschappelijke partij herkenbaar voor inwoners en kan vanuit die rol veel betekenen voor de kwaliteit van wijken en buurten. De corporatie is vooral betrokken bij woninggerelateerde zaken in de wijken en buurten. Een bredere taakopvatting is wenselijk volgens sommige belanghebbenden.

Het is echter wel de vraag of sommige belanghebbenden niet te veel van Vallei Wonen verwachten gezien de activiteiten die de corporatie reeds onderneemt op dit prestatieveld en gezien de eigen verantwoordelijkheden van die partijen. Zo is Vallei Wonen actief betrokken bij het loket wonen, welzijn en zorg en participeert Vallei Wonen in diverse maatschappelijke projecten. Sommige belanghebbenden tonen zich bezorgd over de staat van bepaalde wijken. Zo onderhouden mensen hun huis en tuin niet altijd naar wens. Het is echter de vraag in hoeverre Vallei Wonen hier meer invloed op kan uitoefenen dan nu het geval is, zeker in die wijken waar het bezit van de corporatie beperkt is. De meerderheid van de belanghebbenden beoordeelt de ambities en de activiteiten van Vallei Wonen als passend bij de opgave. Zij herkennen echter niet altijd de concrete beleidsdoelen. Ook geven belanghebbenden aan dat zij expliciete evaluatie van hetgeen samen is opgepakt appreciëren.

### **Overige/andere prestaties**

Uit de documentenanalyse en de visitatiegesprekken blijkt dat Vallei Wonen waar nodig samenwerkt met maatschappelijke partners voor het realiseren van haar ambities.

Met de corporatie Woonstede uit Ede wordt door Vallei Wonen op een speciale manier samengewerkt. Men overlegt met elkaar over de prestatieafspraken in respectievelijk Scherpenzeel en Woudenberg. Woonstede heeft beperkt bezit in Woudenberg en Vallei Wonen weer in Scherpenzeel. De partij met relatief weinig woningbezit is dan bij voorkeur mede-ondertekenaar, terwijl de andere partij het overleg voert. In Renswoude hebben geen van beide corporaties een positie.

Vallei Wonen participeert actief in BLNW-verband (Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk en Vallei Wonen). In dit samenwerkingsverband vindt kennisdeling plaats en waar mogelijk wordt gezocht naar het combineren van backoffice-functies.

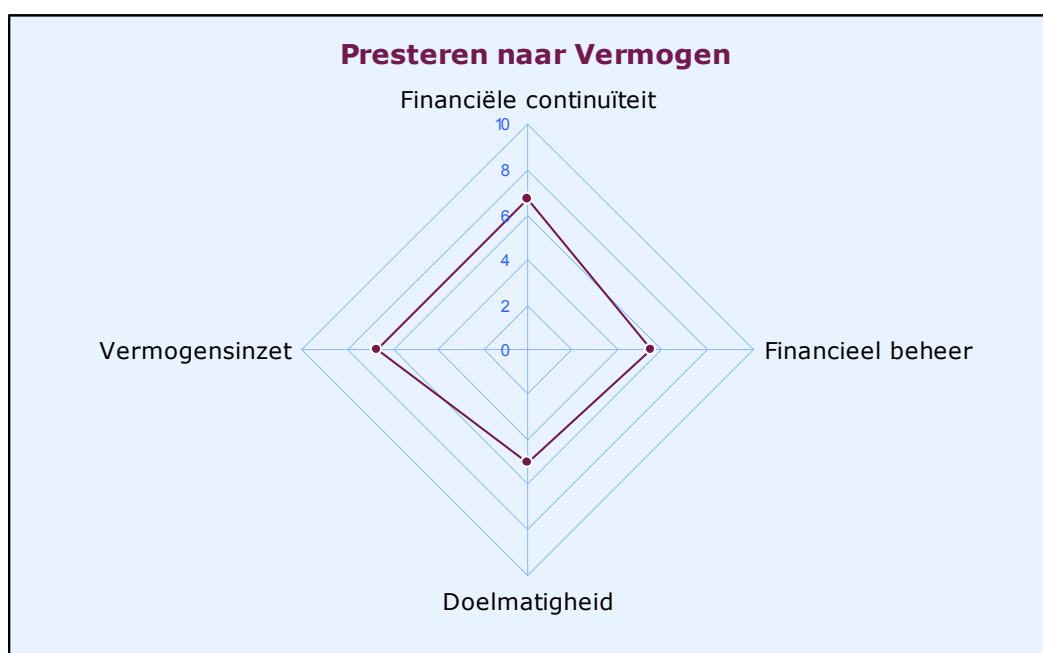
Alles overziende tonen vanuit de meeste belanghebbenden zich zeer tevreden over de onderlinge samenwerking. De commissie geeft op deze plaats de waardering van de meerderheid van de belanghebbenden weer over de wijze waarop Vallei Wonen samenwerkt met maatschappelijke partners. De mate van pro-activiteit van Vallei Wonen in het zoeken van samenwerking met partners en de structuur daarbinnen noemt een aantal belanghebbenden als verbeterpunt.



## 5 Presteren naar Vermogen

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

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,7	20%
Financieel beheer	5,5	20%
Doelmatigheid	5,0	20%
Vermogensinzet	6,7	40%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,1</b>	

### 5.2 Conclusies en motivatie

Vallei Wonen scoort gemiddeld voldoende bij Presteren naar Vermogen. De beoordeling van de verschillende subonderdelen per veld is te vinden in hoofdstuk 7. In het onderstaande is een motivatie gegeven van de beoordeling per prestatieveld.

#### Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

## Vermogenspositie

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 7,0.

De afgelopen vier jaar (2007-2010) heeft Vallei Wonen het A(1)-oordeel gekregen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Dit houdt in dat de uitvoering van de beleidsvoornemens in financieel opzicht past bij de vermogenspositie van de corporatie. Ook de solvabiliteit beoordeelde het CFV als voldoende in de afgelopen vier jaar (2007-2010). In 2010 was de solvabiliteit volgens de jaarrekening 18 procent (waardering op historische kostprijs). Het eigen vermogen bedroeg per 31 december 2010 11,3 miljoen euro (2009: 8,6 miljoen euro).

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting kijkt naar de waardering op actuele waarde. In onderstaande tabel is dat aangegeven conform het solvabiliteitsoordeel 2010 (cijfers per ultimo 2009; bedragen in miljoenen euro's.)

Onderdeel	Bedrag in € mln
Eigen vermogen inclusief herwaarderingsreserve en overige reserves	8,6
Geüniformeerde bedrijfswaarde CFV	51,1
Af: materiële vaste activa	=-48,5
Rentabiliteitswaardecorrectie	5,1
Overige	0,1
Volkshuisvestelijk vermogen	16,4

Bron: Solvabiliteitsoordeel CFV, 2010

Uit de tabel blijkt dat de verdien capaciteit van het bezit gering is. De bedrijfswaarde is volgens het CFV amper voldoende om de waarde van de activa terug te verdienen. In de bedrijfswaarde is gerekend met een bepaalde gemiddelde leningsrente. Omdat de gemiddelde leningsrente bij Vallei Wonen lager is, wordt daarvoor 5,1 miljoen euro bij het volkshuisvestelijk vermogen geteld. De vermogenspositie van de corporatie leunt dus enerzijds sterk op het aanwezige al verdiende vermogen (= het vermogen conform de waardering op historische kostprijs) en op een gunstige gemiddelde rente. Ook wordt aangenomen dat de exploitatie zich ontwikkelt volgens de uitgangspunten van beheersing van exploitatielasten en huren. Indien in latere jaren onrendabele lasten van projecten ontstaan, moeten deze vooral gedekt worden door in die jaren te realiseren verkoopopbrengsten. Voorlopig is er een marge, mede omdat in de jaarrekening 2010 sprake is van een ten opzichte van 2009 stijgend vermogen (11,3 miljoen euro) als gevolg van verkoop van bezit en de overname van de Stichting Bouwstroom (inclusief een lopend project).

Het volkshuisvestelijk vermogen is 25,8 procent van het balanstotaal in 2009 (referentie corporatie: 32,8 procent, landelijk gemiddelde: 29,3 procent). Per (gewogen) verhuureenheid is het volkshuisvestelijk vermogen volgens het CFV bij Vallei Wonen 5.730 euro, hetgeen beter is dan landelijk (3.400 euro) en wat minder gunstig dan bij de referentiegroep (6.049 euro). Volgens de CFV-risicometing moet het volkshuisvestelijk vermogen minimaal 8 procent bedragen (ofwel 4,9 miljoen euro). De commissie constateert - conform het CFV - dat het volkshuisvestelijk vermogen zich voldoende boven de ondergrens bevindt.

Vallei Wonen heeft zelf in haar beleidsdocumenten criteria geformuleerd wat betreft de ontwikkeling van het eigen vermogen, waaronder een solvabiliteit van minimaal 10 procent op basis van historische kostprijs, een positieve beoordeling van het CFV en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en een positief saldo van de kasstroomontwikkeling.

De woningcorporatie beoordeelt plannen en investeringen op de langere termijneffecten wat betreft vermogen en kasstromen. Jaarlijks actualiseert Vallei Wonen door middel van de financiële meerjarenbegroting de kasstroomontwikkeling om vast te stellen welk bedragen beschikbaar zijn om in te zetten voor maatschappelijke activiteiten.

### **Middelen**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 7,0.

Volgens het oordeel van het WSW in de afgelopen vier jaar (2007-2010) zijn er voldoende middelen om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Vallei Wonen berekent op basis van de (meerjaren)begroting het faciliteringsvolume dat het WSW afgeeft. Wanneer dit volume ontoereikend is gezien de opgave, vindt aanvullende besluitvorming plaats door Vallei Wonen over de inzet van duurdere financiering of verkoopontvangsten vanuit bestaande huurwoningen. De inzet van marktgeoriënteerde duurdere financiering (bij banken zonder WSW-borging) heeft nog niet plaats gevonden.

### **Kasstromen**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 6,0.

Vallei Wonen beschikt over kasstroomprognoses die zijn gebaseerd op de verwachte activiteiten in een periode van tien jaar. De prognoses worden jaarlijks geactualiseerd. De prognoses hebben betrekking op de operationele kasstromen, de portfoliokasstromen en de financieringskasstromen en de totale liquiditeit van de organisatie.

In 2009 stelde het WSW vast dat de operationele kasstromen voor de komende vijf jaar per saldo niet positief waren. Dit was ondermeer het gevolg van nieuwbouwprojecten en de korting die Vallei Wonen bij koopwoningen in de nieuwbouw verstrekt volgens de methodiek van Slimmer Kopen (vergelijkbaar met Koopgarant). Beleidsmatig heeft Vallei Wonen de hoogte van maatschappelijke investeringen met als hoofdmoten onrendabele lasten van nieuwbouw huur en de kortingen bij Slimmer kopen vanaf 2009 afhankelijk gemaakt van de kasstromen. Uit de meerjarenbegroting 2011 tot en met 2020 blijken de keuzes die Vallei Wonen heeft gemaakt om te zorgen voor een positief kassaldo. In de meerjarenbegrotingen zijn diverse scenario's opgenomen wat betreft de ontwikkeling van het vermogen. Om de risico's bij projectontwikkeling beter te beheersen wordt er naar gestreefd de nieuw toe te voegen huurwoningen aan te kopen van derden zonder dat aan invloed op het ontwerp van de woningen wordt ingeleverd (turn-key afname onder voorwaarden). Door een reorganisatie is de personele aansturing gewijzigd met mede als oogmerk lagere bedrijfslasten. Verder is de 'verkoopvijver' (voorraad mogelijk te verkopen bezit) uitgebreid om een gunstiger kasstroom te verkrijgen.

In 2007 en 2010 was sprake van een positief exploitatieresultaat. In 2008 en 2009 was het exploitatieresultaat negatief vanwege de afboeking van onrendabele investeringen bij nieuwbouwprojecten.

In 2010 was het exploitatieresultaat weer positief, met name als gevolg van de verkoop van woningen. Gedurende de periode 2006 tot en met 2009 lag de rentedekkingsgraad boven de minimale eis van 1,2 die de visitatiemethodiek hanteert, namelijk op 1,4 in de jaren 2006, 2008 en 2009 en 1,7 in 2007 (CFV, 2010). De corporatie bewaakt op basis van het treasury statuut haar handelen op het gebied van financieringen en beleggingen. Als dat - gezien de vermogensontwikkeling - mogelijk is, streeft Vallei Wonen ernaar om investeringen intern te financieren.

De loan to value van Vallei Wonen bevindt zich tussen de 58 procent en 72 procent (periode 2008-2010) (Accountantsverslag, 2010). Dit is verklaarbaar vanwege de jonge leeftijd van het woningbezit.

De commissie heeft geconstateerd dat de corporatie (CFV, 2010) een relatief optimistische verwachting heeft over de vermogensontwikkeling tot 2014. In de meerjarenopgaven aan het CFV zijn echter niet alle nieuwbouwprojecten verwerkt die in de interne meerjarenramingen zijn opgenomen.

De netto bedrijfslasten van Vallei Wonen zijn relatief hoog. De netto-bedrijfslasten (inclusief de loonkosten) zijn aan de hoge kant. Bij de loonkosten vormen de forse inspanningen op nieuwbouwgebied in combinatie met het niet onderbrengen in de stichtingskosten hiervan een van de mogelijke verklaringen. Door Vallei Wonen is met het Centraal Fonds Volkshuisvesting gediscussieerd over de hoge netto bedrijfslasten. Vallei Wonen geeft hierbij de volgende argumenten aan: de interne aanpassing van de tweelagenstructuur, afkoopsom vanwege personeelsmutatie, de inhuur van interim-krachten, de verhuizing naar een nieuw pand, de wijziging van de bedrijfsnaam, een nieuwe huisstijl en het opstellen van een nieuw ondernemingsplan (2008). Met andere woorden: het gaat om incidentele posten.

De meerjarenbegroting 2011 tot en met 2020 (opgesteld in 2010) laat nog steeds zien dat de netto bedrijfslasten hoog blijven in vergelijking met de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde. Bij de visitatie is door Vallei Wonen aangekondigd dat in de meerjarenbegroting die eind 2011 is opgesteld (geagendeerd voor de RvC) wordt uitgegaan van een structurele verlaging van de netto bedrijfslasten. De dan optredende lagere lasten hebben een positief effect op de kasstromen en daarmee op de bedrijfswaarde van het bezit. Omdat de visitatie zich uitstrekt tot en met 2010 valt de actuele meerjarenbegroting buiten het beoordelingskader van de visitatie.

De grondslag van de kostenramingen in de bedrijfswaardeberekening is gebaseerd op de status quo van het verleden. Omdat bij jong woningbezit en groei van de portefeuille de kastekorten van aanloopverliezen de komende jaren kunnen cumuleren, is het van belang de kaseffecten van het beleid grondig te analyseren. Vallei Wonen heeft een onvoldoende expliciete visie op de ontwikkeling en opbouw van de kasstromen afgezien van een positief saldo conform de WSW-norm. Aangezien Vallei Wonen zich oriënteert op de waardering tegen actuele waarde is te verwachten dat de genoemde elementen binnen de kasstroomsturing meer aandacht krijgen. Op die manier ontstaat er een realistische opbouw van de bedrijfswaarde.

### **Financieel beheer**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,5.

Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie de financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.



## **Financiële planning en controlecyclus**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 6,0.

Elk jaar vindt actualisatie van de financiële meerjaren prognoses plaats. Via kwartaalrapportages monitort en bewaakt de woningcorporatie het verwachte jaarresultaat op basis van de gerealiseerde activiteiten. Ook de liquiditeitsplanning van het betreffende jaar wordt via de kwartaalrapportages behandeld. Actualisatie van de begroting vindt ieder kwartaal plaats.

Afwijkingen van meer dan vijf procent verantwoordt de corporatie in de kwartaalrapportages. Verantwoording van het financieel beleid vindt plaats in de jaarverslagen.

De aansluiting tussen de ambities en opgaven, zoals verwoord in de verschillende beleidsdocumenten, naar meerjarenbegrotingen is niet geheel helder. Zo staat in het Strategisch voorraadbeleid vermeld dat de effecten van dit beleid worden verwerkt in de meerjarenbegrotingen. Het is echter onduidelijk hoe de vertaling van ambities en opgaven zoals verwoord in het Strategisch voorraadbeleid naar de meerjarenbegroting plaatsvindt. De hoogte van investeringen in het Strategisch voorraadbeleid is niet voldoende gemotiveerd. In de in 2010 gepubliceerde nota over duurzaamheid ontbreekt een financiële paragraaf.

Bovendien roept het investeringsniveau van het Strategisch voorraadbeleid vragen op. Voor ingrepen in de bestaande voorraad is voor vijftien jaar een bedrag van 2,9 miljoen euro voorzien, waarvan 2,4 miljoen euro als investering wordt gezien. De bedrijfswaarde in relatie tot de investeringen is - kennelijk los van concrete investeringen - verhoogd met 7,3 miljoen euro, een stijging van bijna 20 procent. De verhoging van de bedrijfswaarde is hiermee aanzienlijk hoger dan het investeringsniveau in de bestaande voorraad. Bij een aantal complexen uit de periode 1962-1965 is de levensduur verlengd tot 2030, zonder dat duidelijk is waarom deze periode is gekozen en waarom dit bij andere complexen niet of anders gedifferentieerd aan de orde is. De netto stijging van de bedrijfswaarde volgens het Strategische voorraadbeleid (investeringsdeel) is 4,8 miljoen euro. Gezien de verhouding tussen de (geüniformeerde) bedrijfswaarde en de waarde van de materiële vaste activa (zie Corporatie in Perspectief van het CFV) is dit een aanzienlijk effect, namelijk bijna 8 procent van het volkshuisvestelijk vermogen. Bij de herziening van het Strategisch voorraadbeleid is de onderbouwing van de restant levensduur een aandachtspunt. Ook de financiële paragraaf vraagt om kritische aandacht.

De overkoepelende visie op risicobeheersing en het organiseren van deskundigheid vindt de commissie beperkt terug op basis van de documenten en visitatiegesprekken. Er ontbreekt een integraal kader op basis waarvan de toetsing van risico's plaatsvindt. Op projectniveau brengt Vallei Wonen de risico's wel in kaart. Een voorbeeld is het document aangaande het plan Renes Scherpenzeel. De accountant beoordeelt de administratieve organisatie en de risicobeheersing als voldoende, waarbij er sprake was van een verhoogd projectrisico bij de uitvoering van projecten.

Sinds 2009/2010 maakt Vallei Wonen gebruik van een fasedocument om te zorgen dat projectrisico's beter inzichtelijk en beheersbaar zijn op projectniveau. Hierdoor is het projectrisico bijgesteld naar een aanvaardbaar niveau door de accountant.

De kwartaalrapportages van de bestuurder aan de Raad van Commissarissen zijn binnen een maand na afloop van het kwartaal beschikbaar en worden binnen twee maanden na afloop van het kwartaal besproken in de vergadering van de RvC.

Hierdoor is de RvC in staat om afwijking op hoofdlijnen tijdig te constateren. De RvC ontvangt tevens projectvoorstellen waardoor zij geïnformeerd wordt over projecten. Afwijkingen op projecten worden door de bestuurder voorgelegd aan de RvC.

De uitvoering van projecten vindt doorgaans conform planning plaats.

### **Treasury**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 5,0.

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

De investeringsbehoefte brengt Vallei Wonen jaarlijks in beeld op basis van de kasstromen voor een periode van tien jaar. De beschikbare financiering is gezien het faciliteringsvolume van het WSW voldoende om in de financieringsbehoefte van Vallei Wonen te voorzien. De corporatie heeft een treasurystatuut dat driejaarlijks op actualiteit wordt getoetst en zo nodig wordt aangepast op basis van externe ontwikkelingen. Het statuut is goedgekeurd door de RvC. In BLNW-samenwerkingsverband fungeert een treasurycommissie, waaraan Vallei Wonen deelneemt. De commissie komt vier keer per jaar bijeen. Zo nodig laat de commissie zich bijstaan door een externe adviseur.

Corporaties zijn zeer kapitaalintensieve bedrijven en dit geldt eens te meer voor Vallei Wonen. Per volkshuisvestingseenheid is eind 2009 de lange leningschuld 44.246 euro (landelijk: 30.995 euro) met jaarlijkse rentelasten van 2.140 euro (landelijk: 1.416 euro) en een gemiddelde rente van 4,8 procent (landelijk: 4,5 procent). Per eind 2010 is de gemiddelde rente gedaald naar 4,3 procent. Het treasurystatuut bevat ruime eisen voor het aantrekken van financiering (categorisering van geldverschaffers, toegestane derivaten) en het uitlenen van financiële middelen. Zeker in het licht van de actualiteit kan de vraag rijzen of scherpere criteria wenselijk zijn. In de praktijk wordt overigens gedetailleerd vooraf overlegd met de RvC voordat verplichtingen worden aangegaan. Binnen de corporatie is zo goed mogelijk inhoud gegeven aan scheiding van functies en verantwoordelijkheden. Treasury is een specialisme dat heel belangrijk is voor Vallei Wonen. Er is geen externe adviseur die de corporatie actief benadert op momenten dat de rentestand het aantrekken van middelen optimaal mogelijk maakt. Deze invulling van het treasurybeleid belemmert een snel en actief reageren op rentewijzigingen inclusief forward rate agreements ofwel renteaftspraken met toekomstige stortingen. Vallei Wonen heeft gedurende de visitatieperiode (2007-2010) actief geïnvesteerd in nieuwbouw. Dit vraagt om een scherp treasurybeleid.

Er is een discrepantie tussen de looptijd van de leningen en de restant levensduur van het bezit. Uit de jaarrekening 2010 (blz. 58) blijkt dat 80 procent van de leningen van kredietinstellingen een looptijd heeft van 5 jaar of minder. Uit de financiële meerjarenraming 2011 tot en met 2020 blijkt voor de aansluitende periode een zodanige aflossingsverplichting dat kan worden geconcludeerd dat de 'duration' van de leningsportefeuille extreem kort is. De daling van de gemiddelde rentelasten van 2009 naar 2010 is verbonden met het aantrekken van leningen met een rente van 2,22 procent en 3,14 procent, hetgeen ook duidt op korte financiering.

Het is nodig dat er voldoende expertiseniveau beschikbaar is om op het juiste moment te reageren en om passende aandacht te geven aan de relatie tussen de 'duration' van het bezit' en de 'duration' van de financiering.

De laatste jaren is de restant levensduur van het bezit verhoogd (gemiddeld negenentwintig jaar) en de 'duration' van de leningen verlaagd, terwijl in een tijd van lage rente zou kunnen worden overwogen om een deel van de portefeuille juist zeer lang te financieren. Bij de interne risicoanalyse wordt dit financieringsrisico niet onderkend. Het treasurybeleid is onvoldoende op orde.

### Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.626	€ 1.252	€ 1.293
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009)	13,4 %	21,6 %	19,5 %
Aantal vhe per fte	83	93	88
Personeelskosten per fte	€ 72.720	€ 62.852	€ 61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief, 2010* (betreft kalenderjaar 2009)

### Visie op en criteria voor de doelmatigheid

Vallei Wonen presteert tegen hoge kosten in vergelijking met de referentie corporaties en het landelijke gemiddelde. Enerzijds zijn de onderhoudskosten relatief laag. Anderzijds zijn netto bedrijfslasten bovengemiddeld. Ook de loonkosten zijn naar verhouding met andere corporaties hoog vanwege de relatief ruimte formatie ten opzichte van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Daarbij zijn bovendien de personeelskosten per fte relatief hoog.

Er zijn diverse verklaringen voor bovenstaande. Vallei Wonen kende in de periode 2007-2010 een managementstructuur bestaande uit de bestuurder en drie afdelingshoofden. Daarnaast had de corporatie in totaliteit relatief veel personeel in dienst. Bij een reorganisatie is die structuur aangepast en bestaat de top uit de bestuurder en twee teamleiders. De corporatie achtte die versobering meer passend bij haar omvang.

Gedurende de visitatieperiode heeft er correspondentie plaatsgevonden met het CFV over de hoogte van de bedrijfslasten. Vallei Wonen noemt verschillende oorzaken voor de relatief hoge bedrijfslasten zoals de interne aanpassing van de tweelagenstructuur, afkoopsom vanwege personeelsmutatie, de inhuur van interim-krachten, de verhuizing naar een nieuw pand, de wijziging van de bedrijfsnaam, een nieuwe huisstijl en het opstellen van een nieuw ondernemingsplan (2008).

Door de eerdergenoemde reorganisatie in 2011 bestaat de top van het bedrijf nu uit drie in plaats van vier mensen en zijn de twee teamleiders (de vervangers van de drie afdelingshoofden) financieel lager ingeschaald. Ook zijn bezuinigingen doorgevoerd in het interne beheer en in de onderhoudsuitgaven. Deze aanpassingen en de bijbehorende effecten zijn per saldo nog niet herkenbaar in de meerjarenramingen. Ten dele is dit te verklaren door na-ijlende verplichtingen tegenover de vertrokken dan wel anders ingeschaalde managers.

Opvallend is dat in de discussie met het CFV over de hoge lasten het aspect van de kostenverdeelstaat geheel buiten beschouwing blijft (bijvoorbeeld de toekenning van de kosten van de organisatie aan nieuwbouwprojecten). Met name is het verweer van de corporatie gericht op tijdelijk hogere (vooral personele) kosten vanwege de reorganisatie. Van een afname van die kosten in latere jaren (in de meerjarenramingen) is niet of amper sprake.

Tijdens de visitatiegesprekken is vernomen dat is bezuinigd op het onderhoud zonder een beleidsmatige koppeling. Dit niveau van onderhoudskosten is ten opzichte van de referentiegroep en het landelijk beeld laag (CFV 2010). Ook al is een optimaal uitgavenniveau voor onderhoud moeilijk eenduidig vast te stellen en zijn er geen klachten over de onderhoudsstaat van de woning, dan nog is een dergelijke taakstellende krimp beleidsmatig niet sterk. Het is denkbaar dat op termijn bij veroudering van de woningen een kostenstijging gaat optreden die niet is voorzien door onvoldoende analyse van het onderhoudsbeleid. Als dat aan de orde zou zijn, werkt dit door in de (lagere) bedrijfswaarde.

De commissie waardeert de inzet van Vallei Wonen om te werken aan een meer doelmatige organisatie. De commissie ziet graag een visie met bijbehorende onderbouwde doelstellingen wat betreft de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten en van het onderhoud. Het bestaan hiervan komt te beperkt naar voren in de documenten en de gevoerde visitatiegesprekken.

### **Vermogensinzet**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

### **De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 7,0.

Uit de verslagen met RvC, de jaarverslagen, de meerjarenbegrotingen en het beleidsdocument 'Van solvabiliteit naar liquiditeit' blijkt dat Vallei Wonen haar vermogen gericht wil inzetten ten behoeve van maatschappelijke prestaties. Door samen te werken met projectontwikkelaars wil Vallei Wonen de risico's bij toekomstige nieuwbouwprojecten beperken. De verkoop van woningen vindt beargumenteerd plaats met als doel de ambities en opgaven in het werkgebied te kunnen realiseren. Het belang van de verkopen voor een positieve kasstroom wordt goed onderkend. Vallei Wonen brengt jaarlijks op basis van de kasstromen in beeld of extra financieringsmiddelen wenselijk zijn op basis van de opgave. Ook gebruikt Vallei Wonen het kasstromenprognosemodel van het WSW voor de besluitvorming over investeringsbeslissingen (inclusief maatschappelijke investeringen). Uit het bovenstaande blijkt dat Vallei Wonen de mogelijkheden voor vermogensinzet ruim voldoende in beeld heeft en hier bewust mee omgaat.

### **De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 6.0.

De belangrijkste factoren voor verruiming van de financiële mogelijkheden zijn verkoop van bezit, streven naar beperking van onrendabele lasten van nieuwe sociale huurwoningen en bij verkoop van nieuwbouw, harmonisatie van huren, een scherp treasurybeleid en optimalisatie van de onderhoudslasten en de netto bedrijfslasten. Ook de mate van onderbouwing van het strategisch voorraadbeleid (omgaan met de restant levensduur in de bedrijfswaarde) is een relevant item.

Vallei Wonen heeft beleid ontwikkeld voor de huurharmonisatie van de woningvoorraad en de verkoop van het bestaand bezit en dit ook aangescherpt. Uit de gegevens van Corporatie in Perspectief blijkt dat de stijging van de gemiddelde huur per wooneenheid over de periode 2006-2009 zo'n drie procent is achtergebleven bij de referentiegroep en de gemiddelde Nederlandse corporatie. De oorzaken daarvan liggen mogelijk in de lage mutatiegraad in de jaren 2006 en 2007, in het toepassen van een lagere gemiddelde huurstijging en een meer terughoudend harmonisatiebeleid dan elders. Vallei Wonen heeft zelf als belangrijkste oorzaak aangegeven dat de huurharmonisatie terughoudend is toegepast indien daardoor de huurtoeslaggrens zou worden overschreden. De commissie is van mening dat op een aantal hiervoor benoemde terreinen te veel risico wordt gelopen. Expliciet inzicht in en verantwoording van diverse inkomsten en uitgaven is niet in voldoende mate aanwezig.

**De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties**  
Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 7,0.

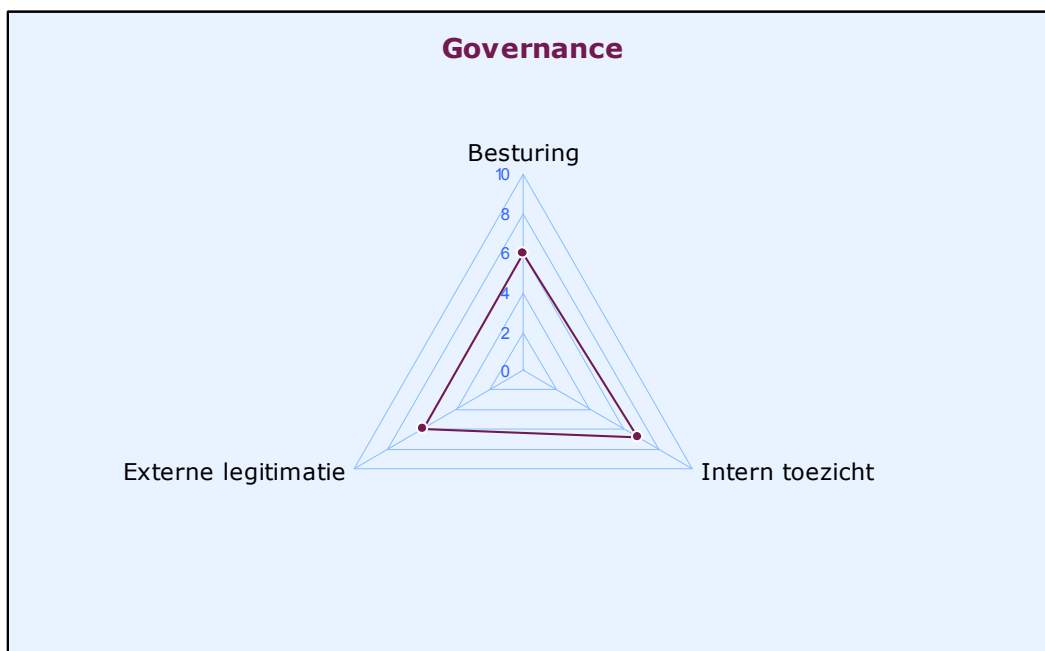
Het beleid van Vallei Wonen is erop gericht om het vermogen optimaal in te zetten zonder dat de continuïteit wordt geschaad. Dit blijkt onder meer uit de positieve beoordelingen van het CFV over de solvabiliteit en de meerjarige financiële ontwikkeling. Vallei Wonen heeft gedurende de visitatieperiode vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) steeds een faciliteringsvolume voor drie jaar gekregen, zodat de voorgenomen investeringen konden worden gerealiseerd. De financiële positie van Vallei Wonen is zodanig dat er beperkt financiële middelen beschikbaar zijn voor nieuwe projecten. Onrendabele lasten van nieuwe investeringen dienen vooral afgedekt te worden door verkoop van bestaand bezit. Hier zet Vallei Wonen zich actief voor in. Het verkoopbeleid doet recht aan de volkshuisvestelijke doelstelling en de noodzaak om middelen te genereren voor nieuw beleid. Bij nieuwe verplichtingen voor een project zal Vallei Wonen dienen na te gaan of er borging vanuit het WSW beschikbaar is. Vallei Wonen is zich ruim voldoende bewust van het voorgaande zoals blijkt uit haar beleidsdocumenten. Daarnaast blijkt uit de ambities en prestaties van Vallei Wonen in de afgelopen vier jaar dat zij haar vermogen ruim voldoende inzet voor de maatschappelijke prestaties.



## 6 Governance

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

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,0
Intern toezicht	6,7
Externe legitimatie	6,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,2</b>

### 6.2 Conclusies en motivatie

#### Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. Dit cijfer is het gemiddelde van de beoordeling op de (sub)onderdelen Plan (6,0), Check (6,0), Act (6,0).

In het Beleidsplan 2006-2008, het Ondernemingsplan 2009-2013 (en bijgestelde versie 2010) en het Strategisch voorraadbeleid (2008) staan de ambities weergegeven in relatie tot de opgaven. Vanaf 2008 stelt Vallei Wonen ieder jaar een jaarplan op met concrete activiteiten. Daarnaast verschijnt jaarlijks de begroting en de meerjarenbegroting.

De vertaling van het beleids- en ondernemingsplan en het Strategisch voorraadbeleid (ambities) naar jaarlijkse operationele (beleids)plannen (activiteiten) vindt in beperkte mate expliciet plaats in de betreffende documenten.

Hierdoor is de relatie tussen ambities en prestaties niet geheel helder op basis van deze documenten.

De strategische doelstellingen/ambities zijn in beperkte mate SMART verwoord (bijvoorbeeld in het ondernemingsplan). Op die manier is de relatie hiervan met de jaarlijkse activiteiten moeilijk(er) te leggen en zijn de prestaties in relatie tot de ambities in minder mate te toetsen. De keuzes in het Strategisch voorraadbeleid kennen geen motivatie. Een motivatie maakt helder, waarom sprake is van bepaalde doelen (PLAN). Het Strategisch voorraadbeleid is in minder mate actueel. Vallei Wonen heeft dit voldoende in beeld en start in 2011 met de actualisatie. De aansluiting tussen de inhoud, niveaus en tijdspannes van beleidsdocumenten is in periode 2007-2010 beperkt aanwezig.

De invloed van omgevingsfactoren en financiële risico's is nog weinig expliciet verwoord in de beleidsdocumenten. De invloed van omgevingsfactoren is met name verwoord in het Strategisch voorraadbeleid op basis van woningmarktonderzoek en in de meerjarenbegroting. Met de komst van Woonvisie 2009+ ligt het voor de hand dat Vallei Wonen haar beleidsdocumenten actualiseert. Financiële risico's en relevante omgevingsfactoren brengt Vallei Wonen vooral op projectniveau in kaart. Het integraal en structureel in kaart brengen van financiële risico's en omgevingsfactoren vindt nog beperkt plaats. Afspraken met belanghebbenden (naast de prestatieafspraken met de gemeente) heeft Vallei Wonen in minder mate vastgelegd. Mogelijk gebeurt dit wel, maar de visitatiecommissie heeft dit beperkt teruggezien in de documenten.

Het ondernemingsplan is tot stand gekomen met input van belanghebbenden. Het actief en frequent betrekken van belanghebbenden bij de strategische beleidsvorming vindt nog op beperkte schaal plaats (zie ook tekst bij 'externe legitimatie').

Onderzoek naar de klanttevredenheid van huurders vindt niet door Vallei Wonen zelf plaats. Wel is dit kwaliteit van de dienstverlening onderdeel van het KWH-label. De belanghebbenden kunnen meer gelegenheid krijgen om betrokken te zijn bij de planontwikkeling en de terugkoppeling van de uitvoering, denk aan een jaarlijkse belanghebbendenbijeenkomst of een klanttevredenheidsonderzoek. De belangrijkste beleidsdocumenten worden besproken en goedgekeurd door de RvC.

Door middel van kwartaalrapportages checkt Vallei Wonen of zij doet wat zij zich heeft voorgenomen. De begroting wordt ieder kwartaal aangepast aan de hand van bijgestelde inzichten op grond van verstrekte opdrachten en gewijzigde verwachtingen. Afwijkingen van meer dan vijf procent worden toegelicht in de kwartaalrapportage. De jaarlijkse prestaties worden verantwoord in de jaarverslagen. De relatie tussen voorgenomen en gerealiseerde prestaties kan hierbij explicieter worden gemaakt, zodat eventuele afwijkingen inzichtelijk zijn en een toelichting kunnen krijgen.

Het Strategisch voorraadbeleid is nog gebaseerd op doelstellingen uit het beleidsplan 2006-2008. Vallei Wonen is zich bewust van de noodzaak om het Strategisch voorraadbeleid te actualiseren en is bezig met de herijking van het Strategisch voorraadbeleid in 2011. Ook het daarvan af te leiden ondernemingsplan is wat minder actueel doordat hierin nog geen rekening is gehouden met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de vastgestelde woonvisie van de meest betrokken gemeenten (Woudenberg en Scherpenzeel).



De toetsing en (bij)sturing op basis van de beleidsdocumenten is bij Vallei Wonen nog beperkt inzichtelijk. Dit is een gevolg van het gegeven dat de verbinding tussen strategische doelen (die SMART zijn verwoord) en operationele doelstellingen (vertaling naar activiteiten per jaar) niet duidelijk aanwezig is.

### **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

### **Functioneren van de RvC**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 7,0.

De RvC bestaat uit 5 leden en heeft een brede en diverse samenstelling. De RvC is te typeren als positief kritisch en deskundig. Er is sprake van een goed functionerende RvC met een voldoende open cultuur hetgeen ook blijkt uit de notulen. Jaarlijks vindt er een zelfevaluatie plaats door de RvC. In 2010 heeft dit plaatsgevonden onder begeleiding van een extern deskundige. De afgelopen vier jaar was de uitkomst van de zelfevaluatie dat de Raad volgens haar eigen oordeel goed functioneert en er geen verbeterpunten zijn. De commissie vindt het opmerkelijk dat er in vier jaar tijd geen verbeterpunten te benoemen zijn gezien de kritische reflectie die wordt verwacht tijdens een dergelijke zelfevaluatie. De samenstelling van de huidige raad is in mindere mate divers als het gaat om sexe, interessegebieden en herkomst.

Vallei Wonen beschikt vanaf 2006 over een integriteitcode die te vinden is op de website van de corporatie. In 2011 staat een evaluatie gepland van het functioneren van de integriteitcode waar ook de RvC betrokken bij zal zijn. Uit de notulen van de Raad is niet te herleiden dat het thema integriteit jaarlijks op de agenda staat. Het thema heeft echter wel de aandacht van de Raad zoals blijkt uit de notulen en de voorgenomen evaluatie.

Uit de notulen en visitatiegesprekken blijkt een passende toezichtrelatie te bestaan tussen de RvC en de directeur-bestuurder. De Raad is zich bewust van de rollen die zij heeft als toezichthouder en werkgever. De directeur-bestuurder is aanwezig bij de vergaderingen van de Raad. Het accountantsrapport, het jaarverslag en de managementletter bespreekt de RvC in bijzijn van de directeur-bestuurder. De RvC keurt de jaarstukken goed. In een aparte vergadering - zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder - vormt de Raad zich een oordeel over het functioneren van de directeur-bestuurder. Er zijn vooraf geformuleerde prestatiedoelen voor de directeur-bestuurder opgesteld die de Raad jaarlijks toetst. De commissie heeft de indruk dat de Raad nauw betrokken is bij de uitvoering van projecten. Zo nodig is een medewerker van Vallei Wonen bij een RvC-vergadering aanwezig.

Er bestaat een profiel voor de samenstelling van de RvC. De beschreven aandachtsgebieden sluiten aan bij het huidige profiel van de Raad. De taken van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten van Vallei Wonen. Er is apart reglement opgesteld met betrekking tot de taken en bevoegdheden van de RvC.

## **Toetsingskader**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 6,0.

Het ondernemingsplan vormt het uitgangspunt voor het toezicht vanuit de RvC. Naast het ondernemingsplan vormen de jaarlijkse begroting, de meerjarenbegroting, het treasurystatuut en het projectontwikkelstatuut het toezichtkader (zoals staat vermeld in de jaarverslagen).

Ook via de kwartaalrapportages en de periodieke vergaderingen met de directeur-bestuurder houdt de RvC toezicht op het functioneren van Vallei Wonen. De doelstellingen in het ondernemingsplan zijn beperkt SMART geformuleerd, hetgeen het toezicht van de uitvoering van deze doelstellingen bemoeilijkt. De prestatieafspraken en het Strategisch Voorraadbeleid lijken op basis van de documentenanalyse formeel te missen in het toezichtkader van de RvC. Wellicht dat dit in de praktijk wel onderdeel is van het toezichtkader. Dit is echter niet duidelijk op basis van de aanwezige documentatie.

Uit de visitatiegesprekken blijkt dat door de schaalgrootte van de corporatie het aantal projecten en de voortgang daarvan goed te overzien zijn voor de RvC. Ook is zij relatief nauw betrokken bij de voorbereiding en uitvoering van projecten en vindt er naast de formele vergaderingen geregeld (individueel) contact plaats over de voortgang van projecten door (sommige) commissarissen. Er bestaat zodoende redelijk zicht op de inhoud en voortgang van projecten. Deze wijze van toezicht is in minder mate formeel vastgelegd. Een expliciet en samenhangend toezichtkader voor het uitoefenen van haar toezicht op het presteren van de woningcorporatie wordt nog beperkt gehanteerd door de RvC.

Bij projecten worden vooraf de risico's in kaart gebracht en besproken door de RvC. Het is van belang dat de risico's ook in beeld zijn gedurende de uitvoering van een project zoals blijkt uit de rapportage van de accountant. Hiervoor is sinds 2009 speciale aandacht naar aanleiding van de aanbevelingen van de accountant.

## **Governancecode**

Dit (sub)onderdeel beoordeelt de commissie met een 7,0.

Vallei Wonen onderschrijft de Governancecode. Zij past de Code toe en kan uitleggen waar en waarom zij op sommige punten afwijkt van de Code.

In de periodieke rapportages aan de RvC wordt verslag uitgebracht van overleg met belanghebbenden. Echter periodiek en gestructureerd overleg met belanghebbenden vindt niet op structurele basis plaats. Alle vereiste documenten volgens de Governancecode zijn beschikbaar via de website van de woningcorporatie. De vergoedingsregeling van de commissarissen is in 2008 geëvalueerd en bijgesteld. Over de beloningsstructuur van de directeur-bestuurder is een advies opgesteld door een extern deskundige. Er wordt voldaan aan de Izeboud-norm. Er is geen audit- en remuneratiecommissie vanwege de omvang van de RvC. De accountant van Vallei Wonen is aangesteld sinds 2007. De RvC heeft aandacht voor de toepassing van de governancecode op dit punt en gaat de samenwerking met de accountant evalueren.

## Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Op de website van Vallei Wonen is een belanghebbendenregister te vinden. Vallei Wonen heeft het voornemen om een keer in de twee jaar een bijeenkomst met belanghebbenden te organiseren. Gedurende de visitatieperiode heeft een dergelijke bijeenkomst plaatsgevonden in 2007 (gekoppeld aan eerste steenlegging project De Schans) en in 2008 (in het kader van het opstellen van het ondernemingsplan), waarbij ook de RvC aanwezig was. Een verslag van de bijeenkomst is naderhand geplaatst op de website van Vallei Wonen. Vanwege de uitgestelde gemeenteraadverkiezingen heeft Vallei Wonen besloten om de geplande bijeenkomst in 2010 te verschuiven naar 2011.

De Governancecode stelt dat minimaal één keer per jaar overleg met belanghebbenden wenselijk is, door het bestuur vastgesteld en door de RvC goedgekeurd.

In het kader van de belanghebbendenbijeenkomst in 2008 is een groot deel van de belanghebbenden betrokken geweest bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. De uitkomsten van de raadpleging van belanghebbenden zijn gecommuniceerd met belanghebbenden. In 2009 heeft een terugkoppeling plaatsgevonden met een groot deel van de belanghebbenden. De belanghebbenden zijn eveneens geïnformeerd over de bijstelling van het ondernemingsplan in 2010. Een deel van de belanghebbenden geeft aan het jaarverslag van Vallei Wonen te ontvangen. Belanghebbenden kunnen meer de gelegenheid krijgen om advies te geven en inzicht te hebben in de jaarverslagen/jaarrekening, strategie en beleid. Een deel van de belanghebbenden geeft aan behoefte te hebben aan een beter inzicht in de belangrijke beleidsdocumenten van Vallei Wonen.

Op structurele basis vindt overleg plaats met de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg. Met andere belanghebbenden vindt op projectbasis of ad hoc overleg plaats. Op strategisch niveau vindt nog niet op regelmatige basis overleg plaats met partners. Belanghebbenden hebben nu wel eens het gevoel dat zij zelf steeds 'aan de bel moeten trekken' en moeten zorgen dat zij in beeld blijven bij Vallei Wonen. Uit de visitatiegesprekken blijkt dat belanghebbenden verwachten dat Vallei Wonen meer initiatief toont in het betrekken van belanghebbenden en de legitimatie van beleid.



## 7 Integrale scorekaart

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



## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief/ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Milieubeleidsplan 2011-2018</li> <li>• Strategisch Voorraadbeleid, 2008</li> <li>• Beleidsplan 2006-2008</li> <li>• Ondernemingsplan 2009-2013 (+ bijgestelde versie 2010)</li> <li>• Jaarverslagen 2007-2010</li> <li>• Memo Bepalen kortingspercentage bij verkoop bestaande huurwoningen, 2010</li> <li>• Memo Communicatieplan verkoop woningen, 2010</li> <li>• Memo Verkoopproces, 2010</li> <li>• Memo Verkoop 2 onder 1 kapwoningen, 2010</li> <li>• Memo Verkoop woningen aan zittende huurders, 2010</li> <li>• Rapport Scholenproject Zo wil ik wonen, 2007-2008</li> <li>• Besluit Commissie Kwaliteitsverklaringen, 2010</li> <li>• Project Onze Wijk, website corporatie</li> </ul>
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonvisie 2009+, gemeente Woudenberg, 2009</li> <li>• Prestatieafspraken gemeente Woudenberg en Vallei Wonen, 2007-2010</li> <li>• Woningmarktonderzoek gemeente Woudenberg, 2008</li> <li>• Op stap naar een woonvisie gemeente Woudenberg, 2008</li> <li>• Evaluatie Woonruimteverdeling, 2009</li> <li>• Manifest Zorggeschikt Wonen, 2006</li> </ul>
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belangenhoudersregister, website corporatie</li> <li>• Notulen bijeenkomst huurdersbelangenvereniging, 2007-2010</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst Vallei Wonen en Kwink, 2008</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst Vallei Wonen en Vereniging Philadelphia Zorg, 2007</li> <li>• Samenwerkingsovereenkomst Vallei Wonen en Huurdersbelangenvereniging Woudenberg, jaartal onbekend</li> <li>• A4 Een serieus feestje bij Vallei Wonen, 2008</li> <li>• Notulen ledenvergaderingen Vallei Wonen, 2007-2010</li> </ul>
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oordeelsbrief, 2007-2010</li> <li>• Correspondentie CFV, 2007-2010</li> <li>• Correspondentie WSW, 2007-2010</li> <li>• Meerjarenbegroting 2007-2016, 2011-2020</li> <li>• Treasurystatuut, 2009</li> <li>• Accountantsverslagen en managementletters 2007-2010</li> <li>• CiP, 2010</li> <li>• Maatschappelijk rendement &amp; Financiële continuïteit 'Van solvabiliteit naar liquiditeit', 2009</li> <li>• Memo Plan Renes Scherpenzeel, 2011</li> </ul>

Perspectief/ratio	Documenten
Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarplannen 2008-2010</li> <li>• Kwartaalrapportages 2007-2010</li> <li>• Directieverslagen 2008-2010</li> <li>• Notulen vergaderingen RvC, 2007-2010</li> <li>• Statuutwijziging Vallei Wonen, 2008</li> <li>• Gedragscode/Integriteitsbeleid, 2008</li> <li>• Organogram Vallei Wonen, website corporatie</li> <li>• Het profiel van de RvC, website corporatie</li> <li>• Zelfevaluatie RvC, 2010 (AnderAdvies)</li> <li>• Beoordelingsstelsel directeur-bestuurder, jaartal onbekend</li> <li>• Samenstelling RvC, website corporatie</li> <li>• Reglement van de RvC, website corporatie</li> </ul>



## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- De heer C.M. Geuze (voorzitter)
- De heer R.A.P. Schouwaert
- De heer E. Kemperman
- De heer P.A.M. de Heer
- De heer A.H. van Drooge

### Directeur/bestuurder

- De heer B. Rozemeijer

### Managementteam

- De heer J. Hesselink, teamleider Vastgoed
- Mevrouw L. Jilesen, teamleider Wonen & Financiën

### Gemeenten

- De heer J.C. Schreuder, wethouder gemeente Woudenberg
- De heer D.P. de Kruif, wethouder gemeente Woudenberg
- Mevrouw N. Verlangen, beleidsmedewerker gemeente Woudenberg
- Mevrouw S.M.T. van der Marck-Verschoor, gemeentesecretaris Woudenberg

### Zorg- en welzijnsorganisaties

- De heer A. Vorstelman, Zorggroep Charim
- De heer H. Beckens, Stichting Reinaerde
- Mevrouw C. Varkevisser, Stichting Reinaerde
- De heer D. Hazeleger, ANBO/PCOB commissie Wonen & Zorg
- Mevrouw L. Zitzmann, PGW Platform Gehandicaptenbeleid Woudenberg
- Mevrouw E. de Wildt, SWO Woudenberg

### Vertegenwoordigers huurders

- Mevrouw I. Banus, Huurdersbelangenvereniging
- Mevrouw I. Eltingh, huurder/klantenpanel
- De heer J. Bergsma, Bewonerscommissie De Schans

### Collega-corporaties

- De heer A. Jongstra, Woningstichting Barneveld
- De heer A. van de Water, Woningstichting Leusden
- De heer B. Rakhorst, Woningstichting Nijkerk
- De heer W. Sterkenburg, Woonstede

## Telefonische interviews

- De heer H.J.C. Vreeswijk, wethouder gemeente Scherpenzeel (mede namens de heer E. van de Glind, wethouder gemeente Scherpenzeel)



## **Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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

## Voorzitter

Naam, titel, voorletters:  
Noy, ir., D.J.

Geboorteplaats en -datum:  
Mill en Sint Hubert, 22 mei 1958

Woonplaats:  
Uden



Huidige functie:

- Directeur adviesbureau Atriensis B.V. in Eindhoven

Onderwijs:

- 1976 – 1982: Technisch Universiteit Eindhoven Bouwkunde afstudeerrichting architectuur en stedenbouw
- 1970 – 1976: Gymnasium, College van het Heilig Kruis Uden

Loopbaan:

- 2005 – heden: Visitator Raeflex
- 1992 – 2005: Directeur Nibag BV huisvestingadvies
- 1985 – 1992: Projectleider Bureau Bouwhulp
- 1983 – 1985: Extern deskundige stadsvernieuwing Gemeente Rotterdam

Nevenfuncties:

- 2005 – heden: Lid Raad van Toezicht BrabantZorg (verpleging en verzorging)
- 2004 – heden: Lid Raad van Toezicht Udens College (voortgezet onderwijs)
- 2007 – heden Voorzitter Raad van Toezicht ZorgGoedBrabant (woningcorporatie)
- 1993 – 2004: Voorzitter Stichting Bouworde Nederland
- 1991 – 1999: Voorzitter Gemeenschappelijke MedezeggenschapsRaad (GMR) openbaar basisonderwijs Uden
- Redacteur cq publicaties: de tijdschriften 'Gebouwbeheer' (vanaf 2006) en 'Renovatie' (vanaf 2007) en de blogs [www.corporatieNL.nl](http://www.corporatieNL.nl), [www.bestaandewoningbouw.nl](http://www.bestaandewoningbouw.nl) en berichtenservice [www.atriensis.nl](http://www.atriensis.nl)

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Vallei Wonen te Woudenberg

visitatieweek: 35 - 2011

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

Naam : de heer D.J. Noy

Geboortedatum : 22 - 05 - 1958

Handtekening : 

Datum : 29 - 3 - 2011

## Commissielid

Naam, titel, voorletters:  
Weggemans, drs., J.A.

Geboorteplaats en -datum:  
Coevorden, 24 juni 1947

Woonplaats:  
Diepenveen (gemeente Deventer)



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur volkshuisvesting; vanaf april 2010 geassocieerd met Instituut voor Financieel Onderzoek (IFO) te Amersfoort

Onderwijs:

- Vrij doctoraal examen Economische Wetenschappen (hoofdvak Planologie), RU Groningen (1973) met een accent op stadsvernieuwing
- Rijks HBS te Assen
- Diverse managementcursussen tijdens de loopbaan

Loopbaan:

- Sinds 2010 visitator Raeflex
- Senior-districtsadviseur bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting te Naarden (1998 tot en met 2009; vroegpensioen per januari 2010); toezichthouder woningcorporaties, relatiebeheer met besturen van corporaties en raden van commissarissen en beleidsadvisering voor de minister van WWI
- Hoofd afdeling Toezicht corporaties bij de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting van de gemeente Rotterdam (1990 tot 1998)
- Financieel-economisch manager gemeente Rotterdam, sector RO, VH en Grondzaken (1985 tot 1990); fondsbeheerder lokaal stadsvernieuwingsfonds en aansturing reorganisatie financiële processen tussen secretarie, Woningbedrijf en de sectordiensten)
- Ministerie van VROM, Directoraat-generaal van de Volkshuisvesting (1973 tot 1985) (met name ontwikkeling subsidiebeleid en subsidietoekenningen stadsvernieuwing in de grotere steden)

Nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Commissarissen van Salland Wonen te Raalte
- Penningmeester regionale afdeling Deventer e.o. van Groei en Bloei (Koninklijke Maatschappij voor Tuin- en Plantkunde)
- Penningmeester landelijke Stichting Zaadgoed die de biologische zaadteelt en veredeling stimuleert

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Vallei Wonen te Woudenberg

visitatieweek: 22 - 2011

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

Naam : de heer drs. J.A. Weggemans

Geboortedatum : 24 juni 1947

Handtekening : 

Datum : 14 januari 2011

## Secretaris

Naam, titel, voorletters:  
Blokland-Jans, MSc, J.M.

Geboorteplaats en -datum:  
Elburg, 3 januari 1984

Woonplaats:  
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur bij Laagland'advies en Usus te Houten

Onderwijs:

- Leergang Vilans Versnelt; over ondernemen, verbinden en inspireren, Vilans i.s.m. SIOO
- 2006 – 2007 Master of Science Public Policy, Erasmus Universiteit
- 2003 – 2006 Bachelor of Science Bestuurskunde, Erasmus Universiteit
- 1996 – 2002 Gymnasium, J. Fruytier Scholengemeenschap

Loopbaan:

- 2010 – heden Secretaris Raeflex
- 2010 – heden Adviseur bij Laagland'advies en Usus te Houten
- 2007 – 2010 Programmamedewerker wonen-zorg bij Vilans, kenniscentrum voor de langdurende zorg te Utrecht
- 2007 Afstudeeronderzoek 'Wet Maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en regiefunctie gemeente'



**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Vallei Wonen te Woudenberg

visitatieweek: 22 - 2011

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

Naam : mevrouw J.M. Blokland-Jans MSc

Geboortedatum : 03-01-1954

Handtekening : 

Datum : 26-05-2011



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

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Vallei Wonen

Jaar visitatie : 2011

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

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft RaeFlex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal RaeFlex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Vallei Wonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur RaeFlex B.V.

Datum : 12 oktober 2011

Handtekening

## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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



## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

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

### Balanced Scorecard

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

### Bedrijfslasten

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

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

### Bedrijfswaarde

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

### Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

## **Eigen vermogen**

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

## **Leningenportefeuille**

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

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

## **Netto bedrijfslasten**

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

## **Netto kasstroom**

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

## **Onderhoudskosten**

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

## **Rentedekkingsgraad**

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

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

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

## **Schuldverdienratio**

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

## **Solvabiliteit**

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

## **Vermogensovermaat**

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

## **Volkshuisvestelijk vermogen**

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

## **Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)**

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

## **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

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

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

## **WMO**

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

## **WOZ-waarde**

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

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)*



## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007-2010	Geformuleerde ambities 2007-2010	Cijfer	Opgaven 2007-2010	Cijfer																				
<b>Huisvesten van primaire doelgroep</b>		<b>8</b>		<b>8</b>																				
<p>2007: Evaluatie pilot 'Te Woon'</p> <p>Vanaf 2008: alle huurders aanbod huurvarianten, deel huurders aanbod koopvarianten (JV 2007).</p> <p>Vanaf aug.2008: geen huurvarianten meer i.v.m. inflatievolgend huurbeleid (geen bron).</p> <p>200 woningen (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> tranche) te koop aangeboden aan huurders (JV 2010); 3<sup>e</sup> tranche van 110 woningen uitgesteld tot 2011).</p> <p>2007: 3 MGE-woningen verkocht via Te Woon (JV 2007)</p> <p>2008: geen Te Woon verkopen, verkoop 1 woning (JV 2008); 4 nieuwbouwwoningen aangekocht en verbouwd tot 8 startersappartementen Schanspark, verkocht met Slimmer Kopen(SK®).</p> <p>2009: 10 huur/6 koop/SK® (Groene Woud) + 13 huur/4 koop/SK® (Nieuwe Willaer) + 17 koop (De Tuinen)/1 woning verkoop en 1 woning huur (JV 2009)</p> <p>2010: 16 woningen verkocht, 20 woningen via Te Woon verkocht/SK®/verhuurd (JV 2010)</p>	<p>Verruimen keuzevrijheid van huurders door woningen 'Te Woon' aan te bieden: gefaseerd woningen te koop aanbieden vanuit bestaande bezit en nieuwbouw (OP 2009 – 2013) en bieden verschillende huur- en koopvarianten (BP 2006 – 2008)</p> <p>2009: 500 woningen van woningbezit komen in aanmerking voor verkoop of doorgroei vrije sector (JV 2010)</p> <p>2010: 10 woningen te koop aanbieden (JV 2010/Memo VHBZ 2010.06)</p> <p>Geen woningen uit kernvoorraad verkopen (JV 2010)</p>	<b>8</b>	<p>De koopmarkt is minder goed toegankelijk voor starters en huurders: o.a. door Koopgarant en Slimmer Kopen en verkoop van huurwoningen de kloof tussen de huur- en koopmarkt verkleinen (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p> <p>Goedkope scheefheid is twee x zo hoog als landelijk, 510 woningen van kernvoorraad (Woonvisie Woudenberg, 2009): deel huurwoningen verkopen aan huurders, wel terughoudendheid vanwege economische recessie (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p>	<b>8</b>																				
<p>Uitvoering woningmarktonderzoek i.s.m. gemeente in 2007/2008 als basis voor prestatieafspraken (JV 2007, 2009). Prestatieafspraken (PA) 2008 t/m afronding Woonvisie (directieverslag 2008).</p> <p>PA 2010-2013 worden afgerond in 2011 i.v.m. wisseling wethouder.</p> <table border="1" data-bbox="168 1141 698 1369"> <thead> <tr> <th>Prijssegment</th> <th>2009</th> <th>2008</th> <th>2007</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkope woningen</td> <td>69</td> <td>77</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>Betaalbare woningen</td> <td>862</td> <td>863</td> <td>868</td> </tr> <tr> <td>Dure woningen &lt; huurtoeslaggrens</td> <td>92</td> <td>64</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Dure woningen &gt; huurtoeslaggrens</td> <td>25</td> <td>10</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>CFV, 2010</p>	Prijssegment	2009	2008	2007	Goedkope woningen	69	77	82	Betaalbare woningen	862	863	868	Dure woningen < huurtoeslaggrens	92	64	16	Dure woningen > huurtoeslaggrens	25	10	0	<p>Prestatieafspraken maken met gemeenten over kernvoorraad woningen (OP 2009 – 2013). Uitbreiden en verdiepen relatie gemeente Woudenberg (OP 2009 – 2013)</p> <p>Huisvesten van de primaire doelgroep, met name senioren en starters. Hiervoor voldoende woningen aanbieden en beheren (OP 2009 – 2013)</p> <p>Voorzien in de vraag van de secundaire doelgroep. In 2008: 5% bezit bestemmen voor secundaire doelgroep, in 2010: 10% voor deze doelgroep bestemmen. (BP2006 – 2008). In 2007 nagaan welke huurwoningen in aanmerking komen voor overstap naar vrije sector. Huurbeleid omvormen tot marktgericht huurbeleid (BP 2006 – 2008).</p>		<p>Toename bevolking 2007 – 2020: 5% (Woningmarktonderzoek 2008)</p> <p>Kwantitatieve woningbehoefte 2006 – 2020: 680 woningen (JV 2009).</p> <p>Benodigde kernvoorraad in Woudenberg: 2009: 575 woningen, in 2020: 510 woningen (JV 2010)</p> <p>In 2009: geen frictie vraag en aanbod kernvoorraad, in 2020: overschot 65 woningen (primaire en secundaire voorraad), (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p> <p>Goedkope scheefheid is twee x zo hoog als landelijk, 510 woningen van kernvoorraad: huurwoningen verkopen aan huurders (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p>	
Prijssegment	2009	2008	2007																					
Goedkope woningen	69	77	82																					
Betaalbare woningen	862	863	868																					
Dure woningen < huurtoeslaggrens	92	64	16																					
Dure woningen > huurtoeslaggrens	25	10	0																					

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007-2010	Geformuleerde ambities 2007-2010	Cijfer	Opgaven 2007-2010	Cijfer																
<p>In 2008 huurharmonisatie bij mutatie verhoogd: gezinswoningen naar 70% (in 2010: naar 75%), appartementen naar 80% (JV 2008, 2010) Gemiddeld huur 65% van maximale huurprijs (PA 2011 – 2013)</p> <p>In 2010: 580 woningen gelabeld die behoren tot kernvoorraad (PA 2011-2013).</p> <p>2008: woningen voorzien van energielabel – gemiddeld C-label (JV 2008), 2010: plan energiebesparende maatregelen ontwikkeld (JV 2010) Aangesloten bij WoonEnergie. Pilot energiebesparende maatregelen in complex 70 (Verslag huurdersbelangenvereniging, 2010)</p> <p>Dec.2010: Milieubeleidsplan vastgesteld, een van de speerpunten is beperking woonlasten (JV 2010)</p>	<p>Beperking van woonlasten voor klanten (ook van energielasten) (OP 2009 – 2013)</p>		<p>Aandacht voor betaalbaar wonen met kwaliteit en huisvesting van gezinnen met kinderen, starters en senioren (Woonvisie Woudenberg, 2009)</p> <p>Toename van de secundaire doelgroep. Afhankelijk van uitkomsten woningmarktonderzoek: keuze of woningen worden herbestemd tot vrije sectorwoningen (PA 2007) Koopkracht hoger dan landelijk gemiddelde (Woningmarktonderzoek, 2008)</p>																	
<p>2007: 51 huurwoningen toegewezen volgens aanbodmodel woonruimteverdeling, 2008: 135 woningen, 2009: 95 woningen, 2010: 48 woningen (JV 2007-2010)</p> <p>Toewijzingen: 54% starters, 46% doorstromers (2007), 45% starters, 55% doorstromers (2008), 57% starters, 43% doorstromers (2009), 62,5% starters, 37,5 doorstromers (2010) (JV 2007-2010).</p> <table border="1" data-bbox="165 1023 698 1126"> <thead> <tr> <th>Toewijzingen</th> <th>2009</th> <th>2008</th> <th>2007</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Passend</td> <td>57</td> <td>97</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>Te duur</td> <td>9</td> <td>32</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Te goedkoop</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>CFV, 2010</p> <p>Toewijzing woongelegenheden 65+ (2009): 13 (CFV, 2010)</p> <p>2009: evaluatie woonruimteverdelingsysteem. In 2010: beperkt aanpassing verdeelsysteem (JV 2009) – vergroten kansen starters, 50% woningen verloten onder starters. Daarnaast: ontwikkelen nieuw woonruimteverdeelsysteem, invoering in 2011 (JV 2010)</p>	Toewijzingen	2009	2008	2007	Passend	57	97	61	Te duur	9	32	1	Te goedkoop	2	0	1	<p>Rechtvaardige regeling van de woonruimte. Inventariseren knelpunten bestaande regeling en voorstel maken om dit op te lossen (OP 2009 – 2013)</p> <p>Zo nodig herbestemmen van woningen, zodat alle doelgroepen in aanmerking komen voor huisvesting (BP 2006-2008) Minimaal 30% van de vrijkomende huurwoningen bestemmen voor starters tot 55 jaar en jaarlijks jongerenwoningen verloten (BP 2006-2008).</p>		<p>Huisvesten van kwetsbare groepen (PA 2008/2009)</p> <p>Schaarse woonmarkt (OP 2009 – 2013) Meer doorstroming noodzakelijk door toevoeging nieuwbouw en aanpassen woonruimteverdelingssysteem --&gt; meer aanbod voor starters (Woningmarktonderzoek, 2008)</p> <p>Actieve woningzoekenden 2007: 318, 2008: 392, 2009: 344, 2010: 344 (JV 2007-2010) Gemiddelde wachttijd: 3,3 jaar (Evaluatie woonruimteverdeling, 2009)</p> <p>Goedkope scheefheid is twee x zo hoog als landelijk (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p> <p>Zorgen voor betere doorstroming door o.a. bouwen van woningen in de middeldure prijsklasse (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p> <p>Verslechtering kansen voor starters op de woningmarkt. 60% woningzoekenden is starter (BP 2006 – 2008, JV 2009).</p> <p>30% vrijkomende woningen bestemmen voor starters tot 55 jaar in 2007 (PA 2007)</p>	
Toewijzingen	2009	2008	2007																	
Passend	57	97	61																	
Te duur	9	32	1																	
Te goedkoop	2	0	1																	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007-2010	Geformuleerde ambities 2007-2010	Cijfer	Opgaven 2007-2010	Cijfer
<p>Verkoop 8 appartementen Schanspark aan starters (JV 2007)</p> <p>Bij mutatie van woningen zorgen voor nieuwe huurder/koper bij 58 starterswoningen Het Zeeland van Woonstede (JV 2007)</p> <p>Diverse nieuwbouwprojecten, zie '(des-)investeren in vastgoed' (2007-2010)</p>	<p>De wensen en ideeën van starters inventariseren en projectideeën voor starters inbrengen. (OP 2009 – 2013).</p>			
<p>Samenwerking met gemeente, Gewest Eemland, maatschappelijk werk en stadsbank bij huurachterstanden (JV 2007)/onderzoek woonfraude in 2008/2009 i.s.m. gemeente Woudenberg (JV 2008/2009)</p>	<p>Huurachterstanden voorkomen (JV)</p>			
<p><b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b></p>		<b>7</b>		<b>7</b>
<p>Serviceabonnement onderhoud (JV)</p> <p>2010: start pakketten tbv hoger energielabel/besparen energielasten (4<sup>e</sup> kwartaalverslag 2010). Pilot energiebesparende maatregelen in complex 70 (Verslag huurdersbelangenvereniging, 2010)</p>	<p>Op maat bedienen van de klant en klanten invloed geven op producten en diensten – hiertoe invloed structureel organiseren. Keuzepakketten bieden aan klanten (OP 2009 – 2013)</p>		<p>De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p>	
<p>KWH-huurlabel 2007 – 2010 (JV 2007-2010) Meting Participatielabel in 2009 (JV 2008)</p>	<p>Behoud KWH-Huurlabel en verwerven KWH-Participatielabel (OP 2009 – 2013)</p>			
<p>2008: woningen voorzien van energielabel – gemiddeld C-label/56% C-label of hoger (JV 2008), 2010: plan energiebesparende maatregelen ontwikkeld (JV 2010) Aangesloten bij WoonEnergie. Pilot energiebesparende maatregelen in complex 70 (Verslag huurdersbelangenvereniging, 2010) Dec.2010: Milieubeleidsplan 2011-2018 vastgesteld met bijbehorend investeringsprogramma. Duurzame energievoorziening project De Tuinen, 't Woudhuys, oprichting Energie BV (JV 2009)</p>	<p>Aanbod aan bestaande huurders: energieverlaging door uitvoeren van energiebesparende maatregelen (OP 2009 – 2013). CO2 reductie van 20% in 2018 – in 2010 een plan opstellen voor energiebesparing (JV 2008/2009)</p> <p>Inhoud geven aan de duurzaamheid van wonen (OP 2009 – 2013)</p>			
<p>Bij meerjaren onderhoud wordt rekening gehouden met vastgestelde kwaliteitseisen (JV 2008)</p> <p>CFV, 2010</p>	<p>Bij complexgewijze vervanging van cv-ketels overgaan tot plaatsen van zonnecollectoren/zonneboilers (BP 2006-2008), energielasse en energieindex zijn maatgevend voor de maatregelen in de woning (SVB, 2008). Inhoud geven aan de kwaliteit van wonen (OP 2009 – 2013). Bieden van duurzame woonproducten van hoge kwaliteit</p>		<p>Bij nieuwbouw: woningbouw voldoet minimaal aan kwaliteitseisen Woonkeur, bij bestaande bouw geldt het SEV-opplu-label als de eisen van Woonkeur niet haalbaar zijn (PA 2007)</p> <p>Het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad (PA 2008/2009)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007-2010				Geformuleerde ambities 2007-2010	Cijfer	Opgaven 2007-2010	Cijfer
<b>Woning-verbeteringen</b>	2009	2008	2007				
Per woongelegenheden X €1.000	142	80	106				
Aantal woningen	23	32	33				
<b>Onderhoud</b>	2009	2008	2007				
Klachten	214	223	164				
Mutatie	67	127	53				
Planmatig	639	567	861				
In € per verhuureenheid 2009, CFV, 2010							
<b>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b>					<b>8</b>		<b>8</b>
<p>Bij nieuwbouw: WoonKeur-eisen als uitgangspunt (JV 2008).</p> <p>Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten: 287 (2009)/aantal nultredenwoningen: 316 w, 30% (2009) – CFV, 2010</p> <p>Ontwikkeling 20 levensloopbestendige appartementen/project De Zilvervloot (JV 2008, 2009-2010)</p> <p>Oplevering project De Schans in 2008 (JV 2008) 72 appartementen certificaat WoonKeur (JV 2009)</p> <p>Aanpassingen woningen in kader van WVG (JV 2007-2010)</p> <p>Ontwikkeling van project Kouweland /De Tuinen (2007- 2010), opgeleverd in 2010: - 44 zorgappartementen, 14 appartementen begeleid zelfstandig wonen, kinderopvangcentrum en multifunctionele ruimte. de woningen beschikken over uitgebreid domoticapakket (JV 2007-2010)</p>				<p>Nieuwbouw is levensloopgeschikt en gebouwd (ook qua architectuur) voor de toekomst (OP 2009 – 2013) – nieuwbouw voor senioren voldoet aan Woonkeur (BP 2006-2008)</p> <p>Realisatie woonzorgzone/project De Schans: multifunctioneel centrum (medisch centrum, activiteitencentrum, Wmo-loket de Kleine Schans) en 94 woningen (48 sociale huur, 8 sociale koop, 20 vrije sector huur, 18 vrije sector koop) (JV 2007)</p> <p>Onderzoeken in 2007 welke woningen in aanmerking komen voor verzilverd wonen, vanaf 2008 actief promoten en aankopen (BP 2006-2008)</p> <p>Seniorenwoningen: min 28 woningen door herbestemmen, min 10 woningen door sloop, 112 woningen nieuwbouw (SVB, 2008).</p> <p>Project Kouweland/De Tuinen: ontwikkelen van 44 nieuwbouw zorgappartementen (27 sociale huur/17 vrije sector koop) bij zorgcentrum Groenewoude, 14 app. begeleid zelfstandig wonen voor st. Philadelphia, realisatie van zorg/ontmoetingsplein door Zorggroep Charim (BP 2006-2008, JV 2007)</p>	<p>8</p>	<p>Toenemende vraag op het gebied van wonen en zorg door vergrijzing (BP 2006-2008), 2007 – 2020: 21% toename 65-plussers (Woningmarktonderzoek, 2008) Vernieuwing woningvoorraad/kwaliteitsslag noodzakelijk: toename vraag naar nultredenwoningen (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p> <p>In 2015 dienen in de gemeente Woudenberg in totaal bijna 1.300 zorggeschikte woningen beschikbaar te zijn (BP 2006-2008) .</p> <p>Behoefte aan woonvoorzieningen (verzorgd wonen) tussen zelfstandig wonen en wonen in verpleeghuis (Woningmarktonderzoek, 2008)</p> <p>Opgave Woudenberg t/m 2015 (na realisatie programma bestaande bouw en programma nieuwbouw): 85 */**, -1 ***, -41 ****-woningen (PA 2007). Opgave t/m 2015 volgens Woonvisie Woudenberg (2009): 72 */**, 28 ***, 32 ****-woningen, 20 kleinschalig beschermd wonen, 43 grootschalig beschermd wonen.</p> <p>Na realisatie De Schans en de Tuinen: tekort ca. 70 nultredenwoningen, ca. 40 zorgwoningen, ca. 70 plaatsen grootschalig/kleinschalig beschermd wonen voor senioren (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p>	<p>8</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007-2010	Geformuleerde ambities 2007-2010	Cijfer	Opgaven 2007-2010	Cijfer
			Zorgen voor voldoende zorggeschikte huurwoningen voor senioren en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en zorgen voor kleinschalige beschermde woonvormen GGZ --> voor 2015 (PA 2007). Opgave in 2015: overschot van 22 kleinschalig beschermd wonen en overschot 106 grootschalig beschermd wonen (Woonvisie Woudenberg, 2009).	
<p>Onderzoeksfase kleinschalig wonen 3x6 verpleeghuiszorg met Beweging 3.0 (voorheen st. Laak en Eemhoven) (JV 2007, 2008, 2009) Vanaf 2010 in ontwikkeling (Directieverslagen 2010)</p> <p>Aanbod huisvesting kandidaten vanuit crisisopvang st. IKS, in 2010 1 kandidaat gehuisvest (JV 2010)</p> <p>2x twee-onder-eenkapwoningen aangekocht en aangepast t.b.v. huisvesting (8) cliënten st. Warande (JV 2009, 2010)</p>	<p>Samen met partners faciliteren van realiseren van vastgoed als woonruimte voor bijzondere doelgroepen (OP 2009-2013)</p> <p>Jaarlijks 1 woning beschikbaar stellen t.b.v. doorstroming kandidaten vanuit crisisopvang Amersfoort (JV 2010)</p>			
Oplevering huisvesting Wmo-loket in 2008 (JV 2008)	Actieve bijdrage aan tot stand komen en exploitatie van de Kleine Schans (vraagwijzer wonen, welzijn en zorg) (BP 2006-2008)			
2007: huisvesting vergunninghouders boven taakstelling (JV 2007), in 2008 geen aanmeldingen vergunninghouders, traject met gemeente gestart om statushouders informeren over mogelijkheden Woudenberg (JV 2008), 2009: taakstelling voldaan – 3 p. (JV 2009), 2010: taakstelling voldaan (JV 2010)	Huisvesting vergunninghouders conform taakstelling (JV)		Inzetten voor huisvesting statushouders/asielzoekers. In 2009 een achterstand van 23 personen (Woonvisie Woudenberg, 2009).	
<b>(Des-)investeren in vastgoed</b>		<b>8</b>		<b>8</b>
<p>Realisatie project Kouweland/De Tuinen – 44 nieuwbouw appartementen, 14 appartementen begeleid zelfstandig wonen, kinderopvangcentrum en multifunctionele ruimte opgeleverd in 2010 (JV 2007-2010)</p> <p>Realisatie De Schans – 94 woningen, opgeleverd in 2008 (JV 2007, 2008)</p> <p>Realisatie 17 sociale appartementen (Te Woon), in 2009 in gebruikgenomen (Nieuwe Willaer, Scherpenzeel), (JV 2007, 2009)</p>	<p>Verwerven van grondposities om voldoende woningen en andere opgaven te realiseren – dit in samenwerking met gemeenten, collega-corporaties of marktpartijen (OP 2009 – 2013)</p> <p>Bouwen van voldoende en duurzame woningen voor de primaire doelgroep (waaronder starters en senioren), levensloopbestendige woningen realiseren (OP 2009 – 2013). Bij complexen &gt; 20 eenheden: WKO installatie (JV 2009)</p> <p>Een/tweepersoonshuishoudens woningen: plus 10 woningen door herbestemmen, plus 22 woningen nieuwbouw.</p>		<p>Kwantitatieve aanvullende woningbehoefte 2008 – 2019: 680 woningen. Bouwtempo en locatieomvang liggen nog niet vast (Woonvisie Woudenberg, 2009). Nieuwbouwprogramma 2007 – 2020 nodig: 450 – 550 woningen (Woningmarktonderzoek, 2008). Totaal benodigd aantal nieuwbouwwoningen 2007 – 2020: 900 – 1150 woningen (SVB, 2008).</p> <p>Benodigde kernvoorraad in Woudenberg: 2009: 575 woningen, in 2020: 510 woningen (JV 2010) In 2009: geen frictie vraag en aanbod kernvoorraad, in 2020: overschot 65 woningen in primaire en secundaire voorraad. (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007-2010	Geformuleerde ambities 2007-2010	Cijfer	Opgaven 2007-2010	Cijfer
<p>Sloop 12 woningen st. Bouwstroom en realisatie nieuwbouw 20 levensloopbestendige appartementen – Project De Zilvervloot (JV 2008, 2009)</p> <p>Oplevering 16 appartementen 't Woudhuys, Het Groene Woud (Te Woon) (JV 2009),</p> <p>Gemeente heeft opdracht gegeven 2<sup>e</sup> fase Het Groene Woud – ontwikkeling 130 woningen. Hiervan worden 30 tot 50 woningen turnkey aangekocht. (JV 2010)</p> <p>Aankoop 17 appartementen in Scherpenzeel (JV 2008)</p> <p>Duurzame energievoorziening project De Tuinen, 't Woudhuys (JV 2009)</p> <p>Oprichting Energie BV i.v.m. exploitatie WKO (JV 2009/2010)</p> <p>BLNW sluit vastgoedontwikkelingsovereenkomst met de Alliantie Eemvallei en de Alliantie Ontwikkeling (JV 2008)</p>	<p>Jongeren woningen: plus 18 woningen door herbestemmen.</p> <p>Seniorenwoningen: min 28 woningen door herbestemmen, min 10 woningen door sloop, plus 112 woningen nieuwbouw (SVB, 2008).</p> <p>Oprichting Energie BV: klanten niet alleen huurders maar ook kopers en commerciële partijen, daardoor scheiden van exploitatie. Transparant richting bestuur, toezichthouders en klanten.</p>		<p>Nieuwbouw: 70% koop/30% huur is passend. Enige terughoudendheid bij bouw appartementen wenselijk. Nieuwbouw buiten het centrum: accent op grondgebonden woningen (Woningmarktonderzoek, 2008)</p> <p>Gedifferentieerd woningbouwprogramma: afname van jonge gezinnen een halt toe roepen (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p>	
<p>De Schans: 20 vrije sector huur en 18 vrije sector koop, opgeleverd in 2008 (JV 2008)</p> <p>Project Kouweland/De Tuinen: 17 vrije sector koop appartementen opgeleverd in 2010 (JV 2010)</p> <p>2x twee-onder-een-kapwoningen aangekocht en aangepast t.b.v. huisvesting 8 cliënten st. Warande (JV 2009/2010)</p> <p>Vooralsnog geen herbestemming woningen vrije sector i.v.m. discussie financiering niet DAEB (Formeel niet vastgelegd)</p>	<p>Ondernemen van commerciële activiteiten, zoals bouw vrije sector huur en/of koopwoningen om maatschappelijke prestaties te financieren (OP 2009 – 2013)</p>		<p>Toename van de secundaire doelgroep. Afhankelijk van uitkomsten woningmarktonderzoek: keuze of woningen worden herbestemd tot vrije sectorwoningen (PA 2007)</p> <p>De koopmarkt is minder goed toegankelijk voor starters en huurders: door o.a. bouw van woningen in middeldure klasse de kloof tussen de huur- en koopmarkt verkleinen (Woonvisie Woudenberg, 2009).</p>	
<p>Actualisatie SVB (2007 /2008) (rapportage 4<sup>e</sup> kw 2007/1<sup>e</sup> kw 2008)</p>	<p>Actualiseren SVB in 2007 (BP 2006-2008)</p>			
<p>Inventarisatie heeft niet plaatsgevonden. Uitgangspunt PvE Nieuwbouw 85 à 90 m<sup>2</sup></p>	<p>Inventariseren welke appartementen kunnen worden samengevoegd en welke consequenties dit heeft (creëren ruimere woningen). Dit moet vraagtuitval voorkomen (BP 2006 – 2008)</p>		<p>Toenemende vraag naar grotere woningen. (OP 2006 – 2008). Gemiddelde huishoudgrootte: 2,71 (boven het landelijk gemiddelde 2,31) (Woningmarktonderzoek, 2008). Wel verwachte gezinsverdunding/toename alleenstaanden (Woningmarktonderzoek, 2008).</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007-2010	Geformuleerde ambities 2007-2010	Cijfer	Opgaven 2007-2010	Cijfer
<b>Kwaliteit van wijken en buurten</b>		<b>7</b>		<b>7</b>
<p>Participatie in project Buurtpreventie (JV 2008, 2009), participatie in project Onze Wijk (JV 2010)</p> <p>Diversie bijdragen aan leefbaarheid, waaronder jaarlijks bedrag ter beschikking gesteld aan bewonerscommissie De Schans (JV 2008-2010)</p> <p>Participatie in project Artcore (JV 2008-2010) Uitvoering project 'Zo wil ik wonen': jongeren stimuleren inzet voor woon- en leefomgeving – i.s.m. 7 basisscholen (JV 2008)</p> <p>Jaarlijks uitvoeren van veiligheidsmaatregelen met planmatig onderhoud (voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen) (JV 2007)</p>	<p>Werken aan woningen in leefbare wijken met diversiteit en 'buurten in verbinding' – dit samen met partners en belanghebbenden ontwikkelen (OP 2009 – 2013)</p>		<p>Investeren in een leefbare en vitale gemeente met ruimte voor groei en behoud van eigen karakter (Woonvisie Woudenberg, 2009)</p> <p>Bij realisatie van nieuwe projecten rekening houden met ruimte voor speelvoorzieningen door corporaties en gemeente (PA 2007)</p> <p>Er is een gevarieerd en redelijk volwaardig pakket aan voorzieningen aanwezig en sterke dorpsbinding, wel diverse aandachtspunten: kwaliteit inrichting winkelgebied en parkeren, behoud dorps karakter, ontbreken voldoende voorzieningen voor jongeren &gt; 15 jaar (Woningmarktonderzoek, 2008).</p>	
<p>Realisatie grootste deel project Kouweland/De Tuinen (bij Groenewoude) met multifunctionele ruimte en kinderdagopvangcentrum in 2010 – overige deel oplevering in 2011 (waaronder zorg-/ontmoetingsplein) i.s.m. Zorginstelling Zorggroep Charim. (JV 2007-2010)</p> <p>Oplevering multifunctioneel centrum De Schans in 2008 i.s.m. gemeente en diverse zorgpartijen (JV 2008)</p> <p>In gesprek over participatie herontwikkeling centrum Renswoude (JV 2009)</p>	<p>Ontwikkelen en aankopen van maatschappelijk vastgoed en beheer van bestaande voorzieningen (faciliterende rol). Dit in samenwerking met gemeenten en partners (OP 2009 – 2013)</p> <p>Exploitatie maatschappelijk vastgoed: samen met partners mogelijkheden verkennen voor realisatie brede school in Woudenberg (OP 2009 – 2013).</p> <p>Realisatie van zorgplein in of bij zorgcentrum Groenewoude met een kinderdagverblijf en een fysiofitruimte (BP 2006-2008, JV 2007, 2008)</p> <p>Realisatie multifunctioneel centrum De Schans (JV 2007)</p>			
<p>Oplevering huisvesting Wmo-loket in 2008 (JV 2008)</p>	<p>Actieve bijdrage aan tot stand komen en exploitatie van de Kleine Schans (vraagwijzer wonen, welzijn en zorg) (BP 2006-2008)</p>			
<p>In 2007 verlichting aangebracht op achterpaden (JV 2007)</p>	<p>Uiterlijk in 2008 aanbrengen verlichting achterpaden van woningen (BP 2006-2008)</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007-2010	Geformuleerde ambities 2007-2010	Cijfer	Opgaven 2007-2010	Cijfer
Sinds 2007 huismeester aangesteld met sociale functie (JV 2007 – 2010)	Per 2007 huismeester in dienst nemen t.b.v. woonbeleving appartementencomplexen (BP 2006-2008)			
<b>Overige/andere prestaties</b>				
Evaluatie samenwerking BLNW (JV 2010)  Instelling regionale geschillencommissie (JV 2010)  BLNW sluit vastgoedontwikkelingsovereenkomst met de Alliantie Eemvallei en de Alliantie Ontwikkeling (JV 2008)	We intensiveren in verbindingen die een meerwaarde opleveren. We gaan het debat aan over de uitbreiding van bestaande samenwerking, bijvoorbeeld op de terreinen van projectontwikkeling en participatie (OP 2009-2013)			