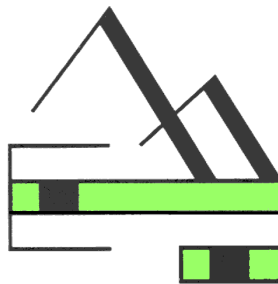




Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'

Visitatierapport



Utrecht, december 2010

Colofon

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

Visitatiecommissie

Mevrouw drs. C.P.M. Doms (voorzitter)
De heer drs. J. la Croix (algemeen commissielid)
Mevrouw ir. N.A.H.J. Smits (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.

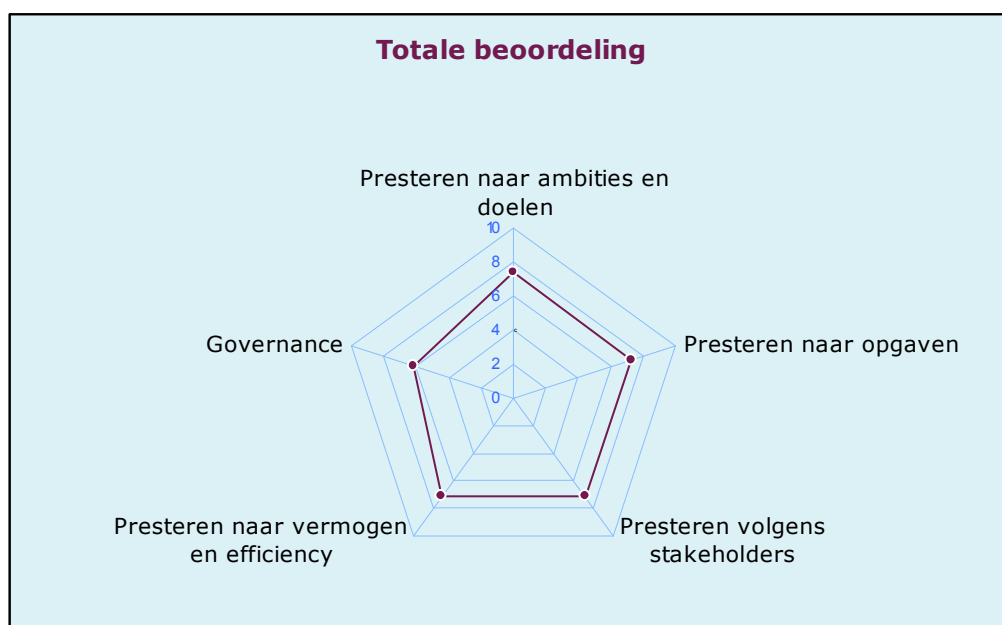
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke 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 plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In februari 2010 heeft Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' (verder WBV NL) te Nieuw-Lekkerland opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen juli 2010 en december 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 5 en 6 oktober 2010.

Woningcorporatie Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,0.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	7
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	6
Gemiddelde score	7

De in de tabel gepresenteerde cijfers geven een redelijk gelijkmatige score. Op de onderdelen Presteren naar ambities en doelen, Presteren naar opgaven, Presteren volgens stakeholders en Presteren naar vermogen en efficiency presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een 7,0 (ruim voldoende). Op het onderdeel Governance scoort zij een 6,0 (voldoende). De cijfers in het onderliggende materiaal lopen meer uiteen. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar, in de navolgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op de afzonderlijke onderdelen.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. De commissie heeft een positief beeld van deze corporatie gekregen, zij het dat er op onderdelen verbetering te behalen is. Over de hele linie scoort Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' gemiddeld ruim voldoende (7,0), waarbij er zowel hele duidelijke positieve punten naar voren zijn gekomen als ook onderdelen waarop de corporatie minder goed presteert.

Presteren naar ambities en doelen

Als haar primaire taak ziet Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland het huisvesten van die doelgroepen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Daarbij heeft WBV NL kwaliteit hoog in het vaandel staan. Dit is terug te zien in de waarde die de corporatie hecht aan de doelstellingen op het gebied van *beschikbaarheid van betaalbare woningen* en de *kwaliteit van wonen*. Ook aan haar ambitie omtrent *financiële continuïteit* wordt door de corporatie veel aandacht besteed. Dit resulteert in hoge scores op deze terreinen. Maar ook de andere doelen en ambities scoren ruim voldoende. De concrete acties die voortvloeien uit ambities en doelen vertaald WBV NL in jaarplannen. Deze monitort zij consistent. Het trekken van conclusies en het bijstellen van beleid, kan de corporatie nog verbeteren. Gemiddeld genomen heeft WBV NL op het onderdeel *Presteren naar ambities en doelen* ruim voldoende gepresteerd.

Presteren naar opgaven

De opgaven voor het werkgebied van WBV NL zijn vastgelegd in verschillende documenten, zowel op regionaal als lokaal niveau. Hierbij zijn de regionale visies veelal als uitgangspunt genomen bij het vaststellen van de lokale stukken en afspraken. WBV NL presteert aan de hand van de hierin gestelde opgaven gemiddeld genomen ruim voldoende. De hoogste score geeft de commissie aan het onderdeel *beschikbaarheid van betaalbare woningen*, daar WBV NL op dit gebied ruimschoots haar opgave haalt. Maar ook de onderdelen *leveren van gewenste kwaliteit van producten en diensten, bijzondere doelgroepen, bouwproductie* en *dorpsvernieuwing* scoren goed (gemiddeld tussen de 7,5 en de 7,9). Alleen op het onderdeel *leefbaarheid* blijven de prestaties nog achter. Het ontbreekt de corporatie op dit vlak aan inzicht in de opgave voor de eigen organisatie. Ook ontbreekt een uitgewerkt plan voor vraagstukken omtrent leefbaarheid. Wat resulteert in het voornamelijk ad hoc reageren op vragen van stakeholders, zonder duidelijke lijn of visie op de uitkomsten.

Presteren volgens stakeholders

De stakeholders zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van WBV NL. De corporatie wordt ervaren als goed benaderbaar en betrokken. Stakeholders herkennen de eigen ambities en doelen van WBV NL. Zij waarderen de positie die WBV NL kiest ten aanzien van het aanbod en de kwaliteit van haar producten en diensten. Naar mening van de stakeholders past deze insteek goed bij het werkgebied van WBV NL. Ook over de houding van WBV NL richting starters en senioren wordt positief gedacht. De doelen die WBV NL zich stelt om haar aanbod voor deze groepen te verbeteren worden gewaardeerd door de stakeholders. Waar het aankomt op het onderdeel *leefbaarheid* zou WBV NL zich echter actiever mogen opstellen. Tot slot zijn de stakeholders zonder uitzondering zeer positief over de voorgenomen verandering in de organisatiestructuur. Zij verwachten dat WBV NL hierdoor slagvaardiger en efficiënter zal kunnen gaan opereren. Daarnaast verwachten zij door deze verandering meer transparantie in besluitvorming en afwegingskader. De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een ruim voldoende (7,0).

Presteren naar vermogen en efficiency

WBV NL voert een degelijk en consistent financieel beleid. Zij heeft heldere doelen gesteld, waarmee zij voldoet aan de normen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het financiële sturings- en toetsingssysteem is goed op orde. De corporatie volgt de kengetallen nauwkeurig en stelt indien nodig haar beleid bij.

De commissie concludeert dat WBV NL in de voorgaande jaren vrij doelmatig en efficiënt heeft gefunctioneerd. Dit is vooral zichtbaar in de lagere bedrijfslasten per verhuureenheid en het hoge aantal verhuureenheden per fte ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De komende jaren krijgt WBV NL wellicht te maken met een aantal projecten op het gebied van herstructurering¹. Daarbij zal behoorlijk wat gevraagd worden van de (kleine) organisatie. Stakeholders spreken hun zorgen uit over de toekomstbestendigheid van de kleine personeelsformatie. De commissie deelt deze zorgen. Niettemin scoort WBV NL ook op dit prestatieveld een ruime voldoende (7,0).

Governance

Tot slot het prestatieveld Governance. Waar het aankomt op het onderdeel *Goed Bestuur* is de commissie van mening dat WBV NL matig presteert. Duidelijk is dat WBV NL afwijkt van de Governancecode. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door haar verenigingsstructuur en de drielagen bestuursstructuur. De corporatie licht alle afwijkingen toe en verantwoordt deze op de website en in het jaarverslag. De commissie is echter van oordeel dat het gewenste toezicht in de huidige structuur onvoldoende tot zijn recht komt. Het onderdeel maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding waardeert de commissie met een voldoende tot ruim voldoende. De corporatie legt verantwoording af aan haar stakeholders in de vorm van periodiek overleg en jaarlijks een jaarverslag (beschikbaar op de website). Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan *Kwaliteit & Betrokkenheid* heeft WBV NL haar stakeholders actief betrokken. Hierbij is echter te weinig teruggegeven wat er met het gehoorde wordt gedaan. Op dat punt kan de betrokkenheid van de stakeholders versterkt worden. WBV NL communiceert helder over gemaakte beslissingen, maar geeft slechts in beperkte mate inzicht in het afwegingskader dat zij daarbij hanteert. Gemiddeld genomen beoordeelt de commissie het prestatieveld Governance met een voldoende (6,0).

¹ Het gaat hier om herstructurering waarbij de bestaande woningvoorraad in het werkgebied wordt aangepast. Hierbij kan sprake zijn van het slopen van bestaande woningen en op dezelfde plaats vervolgens nieuwbouw plegen. Dit type herstructurering is echter anders als waar het CFV op doelt (zie hoofdstuk 3, pagina 22). Daar wordt herstructurering op grote schaal bedoeld, zoals de opgaven die de 40 aandachtswijken die benoemd zijn door de overheid.

Recensie

WBV NL is een rolbewuste organisatie die sterk vanuit een lokale positie denkt en handelt. Ze is sensitief in die zin dat ze goed luistert naar de diverse signalen die haar bereiken (onderzoek, klantgesprekken, huurdersvereniging, stakeholders bijeenkomsten). Aan haar beleid en de uitvoering ervan liggen een regionale structuurvisie (2004) en regionale woonvisie (2006-2009) ten grondslag, evenals prestatieafspraken met de gemeente Nieuw-Lekkerland. Ook is WBV NL betrokken bij het opstellen van een lokale structuurvisie.

De corporatie is eerder behoudend dan ambitieus en wil vooral haar opgaven goed uitvoeren. Daarbij legt zij in haar beleidsambities voornamelijk de focus op het verzorgen van voldoende betaalbare woningen en het voorzien in een goede kwaliteit van het woningbezit. In haar beleid ten aanzien van de bredere maatschappelijke doelen als bijvoorbeeld leefbaarheid en duurzaamheid is WBV NL wat voorzichtiger. In dit opzicht heeft de corporatie dus een smalle oriëntatie. Binnen het eigen werkgebied staat de corporatie open voor bredere vraagstukken, maar richt zich daarbij primair op vastgoed gerelateerde activiteiten. Ook is WBV NL betrokken in een breder overleg binnen de regio.

WBV NL is een doe-organisatie die weloverwogen en adequaat reageert op externe impulsen. De corporatie wil transparant zijn wat onder meer blijkt uit haar verslaglegging en communicatie met verschillende stakeholders. Vier jaar geleden was er onvoldoende transparantie mede door de ingewikkelde bestuursstructuur. Door de drielagenstructuur was het een wat gesloten en voor de buitenwereld ondoorzichtige organisatie. Daardoor waren beleid en doelstellingen onvoldoende helder voor belanghouders. De laatste twee jaar communiceert WBV NL wel steeds duidelijker over de gemaakte keuzes, maar slaagt er nog niet voldoende in om de stakeholders ook daadwerkelijk mee te nemen in het strategisch afwegingsproces.

De corporatie is zoals al eerder aangegeven responsief, maar wat betreft interactiviteit kan het beter. Ze luistert naar wat er gezegd en gevraagd wordt, maar koppelt te weinig terug wat er met de informatie gedaan wordt. Dat laat onverlet dat beleid tot stand komt na overleg met bijvoorbeeld huurders, gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties.

Ook in financieel opzicht opereert de corporatie degelijk en behoudend. Het is een kleine corporatie die redelijk efficiënt opereert. Daarbij gaat het zowel om de inzet van het vermogen als om een efficiënte uitvoering ervan door middel van een efficiënte organisatie. Wat betreft dit laatste is er sprake van een ontwikkeling van een drielagen structuur naar een tweelagen structuur. Hiermee hoopt de corporatie haar slagvaardigheid te kunnen verhogen. Door te werken met een planning- en controlcyclus worden regelmatig de stand van zaken van projecten en activiteiten gerapporteerd.

Samenvattend komt de commissie tot de conclusie dat WBV NL een kleine, lokaal verankerde, omgevingsgerichte organisatie is die degelijk en sociaal bewust werkt (en misschien zelfs wel iets te voorzichtig is in maatschappelijke investeringsprojecten), met veel waardering van haar stakeholders.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Corporatie Wbv. 'Nieuw-Lekkerland' en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	13
2 Presteren naar ambities en doelen	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
3 Presteren naar opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	23
3.3 Conclusies en motivatie	23
4 Presteren volgens stakeholders	29
4.1 De stakeholders van Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	29
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	29
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	32
4.4 Conclusies en motivatie	32
5 Presteren naar vermogen en efficiency	37
5.1 Kerngegevens	37
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	38
5.3 Efficiency	40
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	41
5.5 Conclusies en motivatie	41
6 Governance	45
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	45
6.2 Conclusies en motivatie	45
7 Scorekaarten	49
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	55
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	59
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	67
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	71
Bijlage 5 Definities	101

1 Corporatie Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' en het werkgebied

1.1 De visitatie

In februari 2010 heeft Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' (verder WBV NL) te Nieuw-Lekkerland opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen juli 2010 en december 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 5 en 6 oktober 2010.

De visitatiecommissie bestond uit mevrouw drs. C.P.M. Doms (voorzitter), de heer drs. J. la Croix (algemeen commissielid) en mevrouw ir. N.A.H.J. Smits (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

WBV NL volgt de Aedescode en gebruikt de visitatie als verantwoordingsinstrument naar haar stakeholders. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, ziet WBV NL deze visitatie als een nulmeting. Vanaf 1 januari 2011 zal zij namelijk overgaan van de huidige drielagen structuur naar een verenigingsvorm met een tweelagen structuur. Het huidige bestuur trekt zich terug en maakt zo plaats voor een directeur-bestuurder. De visitatie is daarom zowel een afsluiting van de oude structuur (terugblik) als een uitgangspunt voor nieuw te vormen beleid en handelen van WBV NL (blik op de toekomst). De visitatie betreft de periode 2006 - 2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'

WBV NL is in 1982 ontstaan uit een fusie tussen de 'Vereniging tot verbetering van volkshuisvesting in Kinderdijk' en Woningbouwvereniging 'Beter Wonen'. Bij WBV NL werken 12 medewerkers en 1 interim medewerker; in totaal 8,7 fte (inclusief interim medewerker). Sinds de oprichting is WBV NL een vereniging en kent zij een bestuursstructuur bestaande uit drie lagen.

Eind 2009 kende de vereniging 1256 leden (voornamelijk huurders). De Ledenvergadering benoemt uit haar leden de Ledenraad. Eind 2009 telde deze 22 leden. De Ledenraad zelf benoemt en ontslaat het Bestuur en de raad van commissarissen. De Ledenraad heeft naast deze benoemende bevoegdheid ook een beperkte toezichtsfunctie. De Ledenraad is (mede) belast met het interne toezicht. Zo stelt zij op hoofdlijnen het beleid vast en keurt de begroting en jaarrekeningen goed of af. Naast de Ledenraad wordt intern toezicht gehouden op het bestuur en de algemene gang van zaken door de raad van commissarissen. De raad van commissarissen bestaat uit minimaal 3 en maximaal 5 leden. Twee leden van de RvC zijn door Ledenraad benoemd op bindende voordracht van de huurders. De raad van commissarissen heeft op dit moment 4 leden. Het bestuur van de vereniging bestaat eind 2009 uit 7 personen en is belast met het besturen van de vereniging.

Vanaf januari 2011 zal WBV NL overgaan naar een nieuwe bestuursstructuur bestaande uit twee lagen (directeur/bestuurder en RvC).

WBV NL bezit en beheert ca 1325 woningen en is werkzaam in de gemeente Nieuw-Lekkerland. Van het totale bezit staan 19 woningen in de kern Kinderdijk, al het overige bezit staat in de kern Nieuw-Lekkerland. Binnen de gemeente Nieuw-Lekkerland is naast WBV NL één andere corporatie actief; Vestia Noord Nederland. Deze corporatie bezit 15 seniorenwoningen in Nieuw-Lekkerland. Daarnaast zijn binnen de regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden bestaande uit 8 gemeenten² verschillende collega-corporaties actief. De belangrijkste stakeholders van WBV NL zijn haar huurders (huidige en toekomstige), de huurdersvereniging, de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en (andere) partners binnen het zorgnetwerk.

1.3 Het werkgebied

De gemeente Nieuw-Lekkerland heeft ruim 9500 inwoners. De gemeente omvat twee kernen (Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk) en beslaat in totaal een oppervlakte van 12,8 km². Het landschap in en rond de gemeente Nieuw-Lekkerland kan gekarakteriseerd worden als landelijk gebied; veel groen, open en agrarisch. Geografisch gezien ligt Nieuw-Lekkerland dicht bij grotere steden als Rotterdam en Dordrecht en de snelweg A15. Ondanks deze ogenschijnlijke centrale ligging is de bereikbaarheid beperkt als gevolg van een grote waterweg en een beperkte OV- en auto-infrastructuur. Nieuw-Lekkerland is dan ook voornamelijk gericht op de eigen gemeenschap en de Alblasserwaard.

De grootste kern, Nieuw-Lekkerland, bestaat oorspronkelijk uit twee wijken, die van de dijk landinwaarts zijn gegroeid: de westelijke wijk Middelweg en de oostelijke wijk Dorpslaan. Deze deelgebieden zijn inmiddels uitgegroeid tot één langgerekt dorp, waarvan het historisch gedeelte langs de dijk ligt. De bebouwing in de uitleg bestaat voornamelijk uit compacte woonbebouwing waar traditionele rijwoningen overheersen. Door de oorspronkelijke wijkstructuur zijn er twee voorzieningencentra waar de belangrijkste basisfunctie voor dagelijkse behoeften te vinden zijn zoals supermarkt, huisarts en basisonderwijs. Daarnaast de kleine kern Kinderdijk, ingeklemd tussen de rivieren de Noord en de Lek en het natuurgebied Hoge Boezem van de Nederwaard. Zowel het dorp zelf als de uitbreiding zijn kleinschalig. Op een bakker en enige horeca na zijn er geen voorzieningen in Kinderdijk³.

De gemeente Nieuw-Lekkerland werkt sinds 1 juli 2009 ambtelijk samen met de gemeenten Graafstroom en Liesveld in de nieuwe organisatie 'De Waard'. Naar verwachting ontstaat in 2013 één gemeente. De kern Nieuw-Lekkerland is daarbinnen de grootste qua inwoners.

² Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, Hardinxveld- Giessendam, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland, Zederik

³ Woningmarktonderzoek 2010-2020, Companen

In totaal staan binnen de gemeente 3375 woningen, hiervan is 62 procent een koopwoning en 38 procent huurwoningen (1302). Vrijwel alle huurwoningen (op 15 seniorenwoningen na) behoren toe aan WBV NL. Het bezit is relatief oud, 625 woningen (48 procent van het totale bezit) zijn 40 jaar of ouder. Wanneer wordt gekeken naar de verdeling over prijsklassen, wordt zichtbaar dat ruim 97 procent van de woningvoorraad binnen de segmenten 'goedkoop' en 'betaalbaar' valt. Bijna drie kwart van het bezit wordt getypeerd als eengezinswoning (74 procent), daarnaast is een deel te typeren als seniorenwoning (16 procent) en woningen voor alleenstaanden (7 procent). Tot slot nog een aantal zorgwoningen (2 procent) en enkele aangepaste woningen (1 procent).

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) deelt deze corporatie in bij referentiegroep 6, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Wanneer WBV NL wordt vergeleken met de referentie groep, zijn dit corporaties uit deze categorie. In totaal omvat de referentiegroep 90 corporaties van de 430 corporaties in Nederland.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (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 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

WBV NL heeft in haar beleidsplannen haar visie, missie en uitgangspunten beschreven voor de periode 2004-2013. Deze beleidsplannen omvatten de periodes 2004-2007 (ook in 2008 nog van kracht gebleven) en 2009-2013. Met betrekking tot haar doelstellingen ziet WBV NL 'het huisvesten van die doelgroepen die daar zelf niet in kunnen voorzien' als haar belangrijkste opdracht. WBV NL ziet een belangrijke taak in het vormgeven van maatschappelijk ondernemerschap. Bovenstaande heeft WBV NL verwoord in haar missie:

"Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' is een sociaal ingestelde corporatie met een grote maatschappelijke betrokkenheid. De kerntaak van Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' wordt gevormd door het beschikbaar stellen van kwalitatief goede woningen aan mensen met een minder sterke maatschappelijke positie. Zij vormen de primaire doelgroep. Daarnaast richt Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' zich ook op huurders in het midden en duurdere segment.

Vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid streeft Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' er verder naar om in overleg met de gemeente en andere maatschappelijke instellingen in te spelen op demografische ontwikkelingen en een zo optimaal mogelijke leefomgeving tot stand te brengen.

Speerpunten zijn volgens WBV NL: veiligheid, faciliteren zorgleverantie, duurzaamheid en woonomgeving."

De corporatie gaat daarbij graag informeel, betrokken en klantgericht te werk. Dit is ook terug te zien in haar kernwaarden:

- Maatschappelijk betrokken zijn
- Het leveren van kwaliteit voor een redelijke prijs
- Klantgericht werken
- Keuzemogelijkheden bieden op het gebied van wonen
- Voortdurende kwaliteitscontrole op de dienstverlening

WBV NL geeft, zoals vastgelegd in beleidsplan *Kwaliteit & Betrokkenheid* (2009-2013), invulling aan haar visie en missie middels de volgende doelstellingen:

- a. Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens
- b. Kwaliteit van wonen
- c. Een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg
- d. Leefbaarheid op niveau houden
- e. Een ondernemende en klantgerichte organisatie
- f. Milieu en duurzaamheid
- g. Omgeving invloed geven op beleid

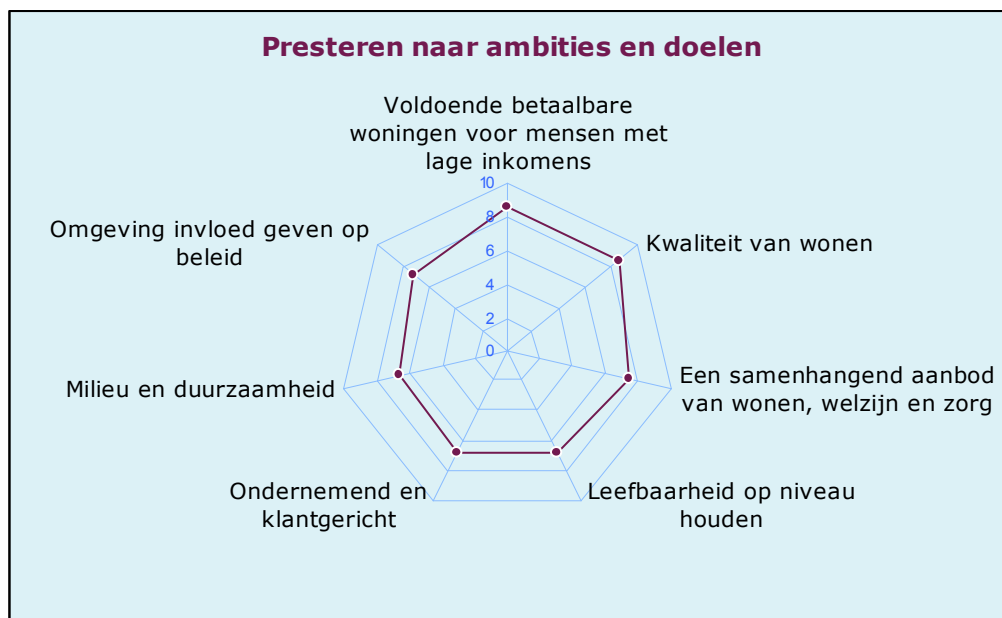
Naast de voorgaande doelstellingen heeft WBV NL nog een tweetal doelstellingen geformuleerd:

- h. Financiële continuïteit
- i. Efficiënte en slagvaardige organisatie

Deze hebben echter vooral betrekking op de interne organisatie van de corporatie en dit aspect wordt in de maatschappelijke visitatie niet meegenomen. Daarom heeft de commissie deze doelen niet beoordeeld.

WBV NL heeft alle negen doelstellingen verder uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen (zie bijlage 4). Ieder jaar stelt WBV NL aan de hand daarvan een jaarplan op en geeft zij aan welke acties zij het komende jaar wil ondernemen om de doelstellingen te behalen.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens	8,6
Kwaliteit van wonen	8,6
Een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg	7,5
Leefbaarheid op niveau houden	6,8
Ondernemende en klantgericht	6,8
Milieu en duurzaamheid	6,5
Omgeving invloed geven op beleid	7,3
Gemiddelde score	7

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel 'Presteren naar ambities en doelen' met het cijfer 7,0 (ruim voldoende). Dit oordeel is gebaseerd op de analyse van documenten,

waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de ambities en de daadwerkelijke prestaties (zie bijlage 4). Daarnaast zijn de visitatiegesprekken in het oordeel meegewogen. Het oordeel varieert per gesteld doel (van 6,5 tot 8,6). Hieronder wordt per doel de totstandkoming van het oordeel toegelicht en onderbouwd.

Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,6.

In haar visie en missie geeft WBV NL duidelijk aan dat zij veel belang hecht aan de naar haar mening voornaamste taak 'zorgdragen voor voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep'. Ook binnen de regio wordt dit van zeer groot belang geacht. Het aandeel goedkope en betaalbare woningen binnen het bezit van WBV NL is in 2009 97 procent. Met dit hoge aandeel voldoet WBV NL ruimschoots aan de eigen doelstelling. Hierbij valt op te merken dat de gemiddelde huur van een woning van WBV NL op 64 procent van het maximaal redelijke ligt. Sinds 2008 streeft de corporatie naar een gemiddeld percentage van 65 procent voor de gehele voorraad en past zij huurharmonisatie toe bij mutatie. In kwantitatieve zin is het aanbod toereikend voor de vraag, maar wanneer het aankomt op het bedienen van de doelgroepen starters en senioren (wonen en zorg) is een meer gedifferentieerd aanbod wenselijk. WBV NL zet daarom vooral in op voorraadvernieuwing en niet op voorraadvergroting. Met sloop/nieuwbouw tracht zij de benodigde differentiatie aan te brengen in haar bezit. Naar mening van de commissie zou WBV NL haar doelstelling op het gebied van betaalbare woningen wat duidelijker kunnen motiveren en kunnen afzetten tegen andere doelen. Doordat WBV NL bijna al het bezit betaalbaar houdt, is er minder financiële ruimte beschikbaar om te investeren in andere doelen. Deze weging lijkt nu nauwelijks, of in ieder geval niet expliciet, plaats te vinden. Zo zou WBV NL bijvoorbeeld door de huren deels te verhogen, meer financiële middelen ter beschikking hebben om te investeren in andere doelen.

Kwaliteit van wonen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,6.

WBV NL heeft kwaliteit hoog in het vaandel staan en realiseert haar doelstellingen op dit gebied zoals ook blijkt uit reacties van stakeholders. De corporatie onderneemt veel om de kwaliteit van wonen te optimaliseren. Zij voeren een actief renovatieprogramma voor badkamers, keukens en toiletten. Daarnaast worden woningen bij mutatie zodanig opgeknapt dat voldaan wordt aan het huidige kwaliteitsniveau van een dergelijke woning. Deze inspanningen heeft WBV NL goed gedocumenteerd in jaarplannen en een zeer goed uitgewerkt strategisch voorraad beleid op complexniveau. In vergelijking met referentie corporaties en het landelijke gemiddelde investeert WBV NL veel in planmatig onderhoud en woningverbetering.⁴ Daarbij geeft WBV NL de huurder keuze uit verschillende uitvoeringsmogelijkheden en desgewenst uitbreidingsmogelijkheden. Ook brengt WBV NL op verzoek woningverbetering aan. Tot slot zijn een aantal geplande herstructurerings- en nieuwbouw complexen gerealiseerd. Hiermee zijn woningen beschikbaar gekomen die voldoen aan de eisen van woonkeur, waarmee een goede kwaliteit van wonen is gegarandeerd.

⁴ Corporatie in perspectief 2009, CFV

Een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

In haar beleidsplan *Kwaliteit & Betrokkenheid* heeft WBV NL duidelijke en goed geoperationaliseerde doelen geformuleerd. Vooral in het behalen van de gestelde doelstellingen in het *Pact van Bleskensgraaf*⁵ heeft de corporatie veel energie gestoken. Deze zijn dan ook allemaal gerealiseerd. De commissie constateert dat de doelen die de corporatie zich stelt op dit gebied, geheel zijn ontleent aan het *Pact van Bleskensgraaf*. Zij zou naar mening van de commissie meer blijk kan geven van zelfstandige ambities op dit gebied. Vooral omdat de corporatie zelf aangeeft met de vastgelegde afspraken niet volledig te kunnen voldoen aan de werkelijke opgave wat betreft wonen, welzijn en zorg.

Leefbaarheid op niveau houden

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,8.

WBV NL geeft aan dat zij een actief beleid wil voeren op het gebied van leefbaarheid en deze daarmee op niveau wil houden. De corporatie formuleert haar doelen op het gebied van leefbaarheid in een aantal concrete acties. Daaraan voldoet ze (zie bijlage 4). Zo heeft WBV NL geparticipeerd in het Zorgnetwerk en probleemsituaties actief gemeld bij hulpverlenende instanties. Ook heeft zij actief deelgenomen aan het gemeentelijk wijkoverleg en aan jaarlijkse wijkschouw. Tot slot heeft WBV NL deelgenomen aan de projectgroep rond de ontwikkeling brede school en begin 2010 een intentieovereenkomst getekend voor een deelinvestering hierin. In dat licht komt de commissie tot een positief oordeel. Tegelijkertijd is de commissie van mening dat de gestelde doelen, nauwelijks echte doelen zijn, maar meer actiepunten. Het thema leefbaarheid heeft weinig handen en voeten gekregen. De eigen ambities van WBV NL op dit terrein zijn weinig concreet gemaakt. Doelen worden voornamelijk op het niveau van actiepunten geformuleerd, en nog niet op het niveau van gewenste effecten in de wijken en kernen.

Ondernemend en klantgericht

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,8.

WBV NL signaleert de trend dat hun klanten steeds hogere eisen stellen aan producten en dienstverlening. Daarnaast signaleert WBV NL een toenemende wens naar informatie over haar producten en diensten bij haar klanten. WBV NL streeft ernaar hun klanten de dienstverlening te blijven bieden waar zij behoefte aan hebben en wil ook blijven werken aan verbetering op dit gebied. Dit streven brengt zij tot uitdrukking door in 2008 het KWH Huurlabel te behalen en vervolgens in 2009 op de 6^e plaats in de KWH prestatie-index te eindigen. Teneinde haar producten goed aan te laten sluiten op de wensen van haar huurders, geeft WBV NL haar huurders veel keuzemogelijkheden bij onderhoudswerkzaamheden. Ook heeft WBV NL de nodige inzet getoond in het versterken van haar informatievoorziening rond haar werkzaamheden en is de corporatie

⁵ In het Pact van Bleskensgraaf (2006) hebben een groot aantal partijen (provincie, gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en zorgvragers) binnen de regio Alblasserwaard en Vijfherenlanden een set van samenhangende beschrijvingen, doelen en afspraken vastgelegd op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor ouderen en mensen met een ernstige lichamelijke, verstandelijke, psychosociale of psychiatrische handicap. Het pact geldt tot 2015.

in 2009 overgestapt naar een nieuw woonruimteverdelingmodel. Naast het klantgericht opereren richting haar huurders, heeft WBV NL zich voorgenomen een goed contact te onderhouden met haar (overige) belanghouders. Hiertoe voert zij periodiek overleg met hen.

De commissie ziet in WBV NL duidelijk een klantgerichte organisatie en waardeert haar inspanningen op dit gebied ook zeer. Het ondernemende ziet de commissie in mindere mate terug. WBV NL is vooral een degelijke reactieve organisatie, die conciëntieus haar afspraken met partners nakomt maar die minder gericht is op het zien en creëren van nieuwe marktkansen.

Milieu en duurzaamheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5 (voldoende)

In 2007 heeft WBV NL gezamenlijk met de verschillende corporaties in de regio afspraken gemaakt op dit gebied. Deze hebben zij verwoord in het *Bod aan de Regio*. Vanaf 2009 heeft WBV NL dit thema zelf echt opgepakt, door het op te nemen in haar beleidsplan voor 2009 – 2013 *Kwaliteit & Betrokkenheid*. Zij wil zich actief inzetten om tot energiebesparing te komen en een bijdrage te leveren aan de vermindering van de CO₂-uitstoot. De voorgaande jaren heeft zij dit voornamelijk tot uitdrukking gebracht door vrijwel haar gehele bezit te voorzien van dubbel glas. Voor de komende jaren (2010 - 2014) heeft zij zich tot doel gesteld dat haar gehele bezit minimaal voldoet aan een energielabel C. Zij neemt voor de besteding aan energiebesparende maatregelen in haar begroting jaarlijks een bedrag op 130.000 euro. Op basis van de gesprekken concludeert de commissie dat dit thema pas recent is gaan leven in de hoofden van de medewerkers.

Omgeving invloed geven op beleid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,3 (ruim voldoende tot goed)

WBV NL heeft haar stakeholders ruim voldoende betrokken bij het opstellen van haar beleidsplan 2009 – 2013 *Kwaliteit&Betrokkenheid*. Zij hebben hen actief benaderd en in een schriftelijke vragenlijst gevraagd om hun verwachtingen en wensen rond de opgave voor WBV NL kenbaar te maken. Deze hebben bijgedragen aan de invulling van het nieuwe beleidsplan. Daarnaast heeft de gemeente Nieuw-Lekkerland invloed op het beleid van WBV NL via prestatieafspraken en worden tevens jaarafspraken vastgesteld. Met het oog op de gemeentelijke herindeling anticipeert WBV NL zich momenteel bovendien op het tijdig sluiten van prestatieafspraken met de nieuwe gemeente 'De Waard'. WBV NL heeft haar contact en samenwerking met de huurdersorganisatie verbeterd en geeft aan hier ook richting toekomst aandacht aan te blijven besteden. De commissie constateert dat WBV NL zich actief heeft ingezet op dit onderdeel. Zij mag haar stakeholders alleen meer inzicht geven in hun mogelijkheden tot beïnvloeding en meer aandacht besteden aan de terugkoppeling. Het proces van overleg en invloed geven lijkt nog vooral gericht op het (selectief) ophalen van input bij stakeholders. Dit leidt niet tot een dialoog en er is geen heldere terugkoppeling waarom zaken uiteindelijk wel of niet zijn meegenomen.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Op ieder onderdeel wordt naast de feitelijke prestatie (I) ook gekeken naar de mate waarin de corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambities (II), het omzetten van de doelen in concrete plannen (III) en Monitoring (IV) van de gestelde ambities en doelen. Een nadere omschrijving van deze onderdelen en de beoordeling van de commissie hierop is terug te vinden in de scoretabel 'presteren naar ambities en doelen' in hoofdstuk 7.

De commissie beoordeelt de afzonderlijke onderdelen gemiddeld als volgt:

Kennis en inzicht: 7,3

Planning: 6,4

Monitoring: 5,7

De commissie constateert dat WBV NL werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en bijbehorende doelen. Daarbij heeft zij per doelstelling een aantal subdoelen geformuleerd. De operationalisering hiervan verschilt per doelstelling. Zo wordt op het onderdeel 'omgeving invloed geven op beleid' onvoldoende duidelijk wat WBV NL verstaat onder 'invloed'. Daarnaast constateert de commissie dat WBV NL aandacht wil besteden aan milieu en duurzaamheid, maar heeft zij deze doelstelling onvoldoende verder uitgewerkt. Dit verklaart de verschillen in de beoordelingen per onderdeel, waar het aankomt op het inzicht in de opgave. In totaliteit heeft WBV NL naar mening van de commissie ruim voldoende gewerkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en daarbij geformuleerde doelen.

Ook op de aspecten operationalisering van doelen in een concreet plan en de monitoring van prestaties neemt de commissie verschillen waar. Daar waar WBV NL haar ambities en doelen beter in beeld heeft en deze meer SMART zijn ingevuld (geoperationaliseerd) ligt ook een plan voor de uitvoering ervan. WBV NL plant en monitort de voortgang van haar plannen gemiddeld over alle doelen voldoende. Rapportagesystemen zijn volgens de visitatiecommissie adequaat aanwezig. De concrete acties die voortvloeien uit ambities en doelen worden jaarlijks vertaald in jaarplannen. De voortgang hierop monitort WBV NL twee maal per jaar in voortgangsrapportages. Daarnaast worden prestaties ten aanzien van ambities en doelen gemonitord middels kwartaalrapportages. In jaarverslagen legt zij verantwoording af. De commissie concludeert hieruit dat WBV NL goed monitort. Waar het aankomt op het trekken van conclusies en bijstellen van doelen en/of het opstellen van verbeterplannen op basis van de monitoring op prestaties is WBV NL minder actief. Zo constateert WBV NL dat met gestelde (sub)doelen de opgave op gebied van wonen en zorg in de regio wellicht niet bereikt wordt, maar stelt haar doelen niet bij. Ook monitoring op het gebied van milieu en duurzaamheid is onvoldoende.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' 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

De opgaven voor het werkgebied van WBV NL zijn vastgelegd in verschillende documenten, zowel op regionaal als lokaal niveau. Hierbij zijn de regionale visies veelal als uitgangspunt genomen bij het vaststellen van de lokale stukken en afspraken.

Op regionaal niveau hebben de acht gemeenten⁶ in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden gezamenlijk afspraken gemaakt over het ruimtelijk beleid en het woonbeleid in de regio. Deze afspraken zijn vastgelegd in diverse documenten, zoals de Regionale Structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden *Authentiek en Vernieuwend* (2004), de *Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2006-2009* en het *Pact van Bleskensgraaf* (2006). In 2008 is hier het *uitvoeringsprogramma Wonen, Regionaal gebonden, lokaal uitvoerbaar* aan toegevoegd. Hierin zijn de afspraken met betrekking tot de Regionale Woonvisie verder uitgewerkt en zijn verdere afspraken vastgelegd.

In 2007 heeft WBV NL gezamenlijk met acht collega-corporaties⁷ in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden het *Bod aan de Regio* uitgebracht. Hierin zijn de afzonderlijke plannen van de corporaties samengevoegd tot een regionaal overzicht voor de periode 2007-2010. Het bod kent zes onderdelen, te weten: Bouwproductie, betaalbaarheid en kwetsbare groepen in de samenleving, leefbaarheid, wonen en zorg, doelgroep starters en energiebesparing.

In 2009 hebben de gemeente Nieuw-Lekkerland en WBV NL prestatieafspraken gemaakt. De bovengenoemde documenten zijn daarbij als uitgangspunt gebruikt. Ook is in het najaar van 2009 gezamenlijk een woonwensenonderzoek uitgevoerd in de gemeente Nieuw-Lekkerland. De voornaamste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Bouw toegankelijke woningen⁸
- Bouw woningen voor meerdere doelgroepen. Neem daarbij als uitgangspunt dat de woningen toekomstbestendig⁹ moeten zijn.

⁶ Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, Hardinxveld- Giessendam, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland, Zederik

⁷ Stichting Bevo Woningbeheer, Stichting Goed Wonen Zederik, Stichting Tablis Wonen, Stichting Wonen Leerdam, Woningstichting Hardinxveld-Giesendam, Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen, Woningstichting Palissade, woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk en Gemeentelijk Woningbedrijf Giessenlanden

⁸ Dit is een synoniem voor nultredenwoning. Het is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dat houdt in dat de woning zonder trap te hoeven lopen bereikbaar is (extern) en dat alle primaire vertrekken (Keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en tenminste een slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer (intern).

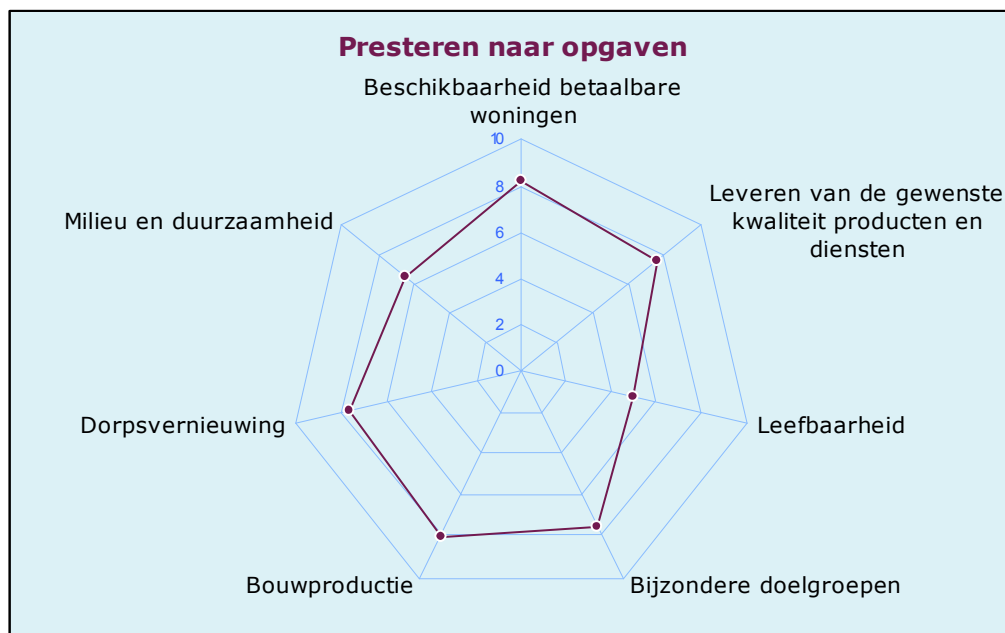
- Pas huurwoningen aan en informeer eigenaarbewoners over de mogelijkheden dit te doen.
- Naast toegankelijke woningen is er behoefte aan woningen voor koopstarters.
- Verkoop van eengezinshuurwoningen met korting. Uit het onderzoek is naar voren gekomen, dat aan eengezinshuurwoningen een 'overschot' is binnen de gemeente Nieuw-Lekkerland. Een 'overschot' betekent niet automatisch dat deze woningen leegstaan, maar het is niet raadzaam om in segmenten met een overschot nieuwbouw te plegen, zonder dat een nader haalbaarheidsonderzoek wordt gepleegd.
- Bouw geen huurwoningen voor starters of gezinnen (wel eventueel vervangende nieuwbouw).
- Focus niet op aantallen sociale woningen, maar op vernieuwing van de voorraad.

De conclusies uit het woonwensenonderzoek bevestigen het beeld dat in de prestatieafspraken is verwoord.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting brengt voor corporaties de waardering van het woningbezit in kaart door de wijken waarin het bezit gelegen is indicatief te classificeren naar de mate waarin fysieke ingrepen (herstructurering, sloop, ingrijpende verbetering) nodig zijn. Volgens de gegevens van het CFV staat het bezit van WBV NL enkel in sterke wijken. Hieruit kan geconcludeerd worden dat volgens het CFV voor het bezit van WBV NL geen noemenswaardige herstructureringsopgave geldt.

⁹ Toekomstbestendig staat voor woonkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bewoner ongeacht leeftijd of zorgbehoefte in deze woning kan blijven wonen

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,6
Leefbaarheid	4,9
Bijzondere doelgroepen	7,5
Bouwproductie	7,9
Dorpsvernieuwing	7,6
Milieu en duurzaamheid	6,4
Gemiddelde score	7

3.3 Conclusies en motivatie

Alle prestaties overziende, is de commissie van oordeel dat WBV NL een ruime voldoende scoort. Voor de feitelijke gegevens waarop de onderbouwing gebaseerd is verwijst de commissie naar bijlage 4. Daar is een uitgebreid overzicht opgenomen van de opgaven en feitelijke prestaties. Hieronder worden in het kort de beoordeling per prestatieveld weergegeven.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,2.

WBV NL biedt anno 2009 1302 woningen aan, waarvan 37 procent in het goedkope huursegment valt en 60 procent in het betaalbare segment. In totaal valt daarmee 97 procent van het bezit binnen de grenzen van bereikbare huur. Hiermee voldoet WBV NL ruimschoots aan de opgave zoals vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente (zie bijlage 4). Ten aanzien van de betaalbaarheid merkt de commissie voorts op dat,

uitgaande van de maximaal toegestane huur, WBV NL een lagere huur rekent (64,0 procent) dan landelijk gemiddeld (71,0 procent¹⁰). Binnen de regio komt dit veelvuldig voor, want in hun *Bod aan de Regio* hebben de corporaties afgesproken te investeren in het betaalbaar houden van woningen. Sinds 2008 wordt door WBV NL huurharmonisatie toegepast bij mutatie, waarbij de huren worden verhoogd naar 65 tot 70 procent van de maximaal redelijke huur.

Wat betreft de beschikbaarheid van woningen heeft WBV NL bijzondere aandacht voor starters en senioren. Zo heeft zij een aantal woningen specifiek gelabeld voor starters. Daarnaast probeert zij hen door verkoop van bezit middels 'Koop Garant' meer kans te geven op de koopmarkt binnen de gemeente. Ter bevordering van de beschikbaarheid van geschikte woningen voor senioren richt de corporaties zich vooral op nieuwbouw. Verder heeft WBV NL in 2009 de overstap gemaakt van een woningverdeling volgens het distributiemodel naar woningverdeling aan de hand van het aanbodmodel¹¹. Hoewel dit naar verwachting niet direct leidt tot een kortere inschrijfduur, heeft deze overstap WBV NL wel meer inzicht gegeven in de samenstelling van haar woningzoekenden bestand. De commissie constateert dat WBV NL door het doelbewust 'laag houden' van de huren minder investeringsruimte overhoudt voor overige opgaven. Bovendien is het de vraag of het aandeel betaalbare woningen niet te groot is. Mede gelet op de mogelijkheid van scheefwonen¹², wat binnen de gehele regio op grote schaal voorkomt. Dat neemt niet weg dat de commissie vindt dat WBV NL op dit prestatieveld goed presteert.

Leveren van gewenste kwaliteit van producten en diensten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,6.

Zoals al zichtbaar werd bij ambities en doelen voert WBV NL een beleid dat sterk gericht is op het verhogen van de kwaliteit van haar producten en diensten. Ondanks het feit dat WBV NL een oud bezit heeft, is zowel de bouwtechnische als de woontechnische kwaliteit ervan goed. In verhouding met haar referentiegroep en het landelijke gemiddelde investeert WBV NL ook veel in (planmatig)onderhoud en kwaliteitsverbetering van haar bezit.¹³ Bovendien rekent WBV NL deze uitgaven en de hieruit volgende verhoging van het aantal punten in de woningwaardering niet door in de huur¹⁴. Alle inspanningen op dit gebied zijn goed uitgewerkt in een strategisch voorraad beleid en een onderhoudsplan. En de aangegeven werkzaamheden worden goed gemonitord door WBV NL. De commissie waardeert de inspanningen van WBV NL op dit gebied zeer. Wel mist de commissie de verdere uitwerking van het beoogde effect van de maatregelen en wat er daadwerkelijk mee bereikt wordt. Hoeveel woningen worden op deze manier beschikbaar gemaakt voor starters en hoeveel voor senioren? Verder worden de keuzes rond planmatig- en mutatieonderhoud goed verantwoord in het strategisch voorraad beleid. Onduidelijk zijn de prioriteiten die WBV NL stelt in het dagelijks onderhoud.

¹⁰ Corporatie in perspectief, Naarden 2009

¹¹ Het aanbodmodel heeft als voordeel dat woningzoekenden gericht kunnen reageren op woningen die hen aanstaan. Men wordt niet meer benaderd voor een woning waarvoor men geen interesse heeft.

¹² Er is sprake van scheefwonen wanneer niet de juiste doelgroep in een (huur)woning woont

¹³ Corporatie in perspectief 2009, CFV

¹⁴ De maximale huurprijs van een zelfstandige woning of serviceflat is afhankelijk van de kwaliteit van de woonruimte. De kwaliteit wordt bepaald met het woningwaarderingssysteem, ook wel puntensysteem genoemd. Hoe hoger de kwaliteit, des te meer punten een woning krijgt. Op basis van deze puntentelling wordt de maximale huurprijs berekend. Bij het berekenen van het puntenaantal wordt onder andere gekeken naar de grootte van de kamers, sanitair en vaak ook naar de woonomgeving.

Ook de dienstverlening van WBV NL is ruim voldoende, zoals blijkt uit het behaalde KWH label in 2008. WBV NL besteedt dan ook veel aandacht aan dit aspect. Als kleine en lokaal gerichte organisatie staat zij dicht bij haar klanten en luistert goed naar hun wensen. In de communicatie rond onderhoudsprojecten die WBV NL uitvoert ziet de commissie nog verbeterpunten. De informatieverstrekking in dit kader bereikt bewoners relatief laat. Ook kunnen andere betrokken partijen, zoals organisaties in zorg en welzijn, beter worden geïnformeerd over de werkzaamheden. Voornamelijk waar deze invloed heeft op de uitvoering van hun taken.

Leefbaarheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 4,9.

In de regionale structuur- en woonvisie¹⁵ wordt gesteld dat de gehele regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden voor een behoorlijke opgave staat wat betreft het leefbaar houden van de kernen. WBV NL onderkent deze opgave maar ziet het op zijn houden van de leefbaarheid hoofdzakelijk als taak van de gemeente. Echt inzicht in de specifieke opgave voor de eigen organisatie op dit terrein ontbreekt dan ook bij WBV NL en er zijn geen duidelijke geplande prestaties in beeld gebracht. WBV NL is wel actief op het terrein van leefbaarheid maar de geleverde prestaties bestaan voornamelijk uit het deelnemen aan een tweetal overlegstructuren in dit kader en het beschikbaar stellen van middelen voor leefbaarheidsinitiatieven. De commissie constateert dat WBV NL zich op dit gebied voornamelijk reactief opstelt. Daardoor waren de werkelijke investeringen in het kader van leefbaarheid de afgelopen jaren beduidend lager dan hiervoor in de begrotingen werd opgenomen.¹⁶

Ook hanteert WBV NL geen uitgewerkt plan voor de besteding van de begrote bedragen, maar reageert ad hoc op verzoeken van stakeholders (gemeente, huurders).

Bovendien is naar mening van de commissie onvoldoende inzichtelijk in hoeverre WBV NL met de gestelde doelen (zie bijlage 4, kolom 'meetbare opgaven') en de realisatie daarvan aantoonbaar bijdraagt aan het realiseren van de opgave op het gebied van leefbaarheid. De corporatie meet dit niet. Wel is in samenwerking met de gemeente in 2009 een (woonwensen- en) leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarvan de uitkomsten als leidraad dienen voor toekomstige beleidsvorming op dit gebied.

Bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Binnen het werkgebied van WBV NL wordt het vlak 'bijzondere doelgroepen' voornamelijk ingevuld door senioren en gehandicapten. Realisatie van de opgave op dit gebied wordt gedaan aan de hand van het *Plan van Aanpak Nieuw-Lekkerland*¹⁷. Zo heeft de corporatie actief meegewerkt aan het pilot project om te komen tot versterking van het zorg- en welzijnssteunpunt 't Waellant. Zij heeft daartoe een deel nieuwbouw gerealiseerd, een wachtlijstonderzoek laten uitvoeren en geeft bovendien momenteel een informatiefolder uit. Daarnaast zijn een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd en

¹⁵ Regionale Structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 'Authentiek en Vernieuwend' (2004), de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2006-2009 'Goed wonen voor jong en oud'

¹⁶ Jaarlijks wordt in de begroting voor leefbaarheid een bedrag opgenomen van minimaal 13.000 euro tot maximaal 70.000 euro

¹⁷ Onderdeel van het Pact van Bleskensgraaf.

worden woningaanpassingen uitgevoerd. Met haar inspanningen behaalt WBV NL de in het *Plan van Aanpak Nieuw-Lekkerland* gestelde doelen. Hoewel WBV NL veel aandacht besteedt aan de gestelde doelen en haar prestaties op dit vlak nauwkeurig monitort, ontbreekt een echt gevoel van urgentie naar mening van de commissie. Zo stelt WBV NL zelf vast dat zij met het behalen van haar prestatieafspraken niet voldoet aan de werkelijke opgave. Maar heeft de corporatie naar aanleiding van deze conclusie tot op heden nog geen actie ondernomen. Ook mag WBV NL naar mening van de commissie nog meer vooruitkijken waar het de vraag naar senioren (zorg)woningen betreft. En op deze vraag een eigen zelfstandige visie ontwikkelen.

Bouwproductie

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,9.

De commissie is van mening dat WBV NL goed presteert op dit aspect. Vanwege het restrictieve ruimtelijke beleid zijn de mogelijkheden op nieuw te ontwikkelen locaties zeer beperkt in de gemeente Nieuw-Lekkerland. Om nieuwbouw te kunnen plegen (en daarmee in te kunnen spelen op de behoefte aan andere woningen) zal WBV NL derhalve kansen op inbreidings- en herstructureringslocaties moeten pakken. WBV NL is zich hier terdege van bewust en stelt zich daarin proactief op. Dit blijkt onder meer uit het in 2009 opgestelde overzicht van mogelijk te verwerven inbreidingslocaties binnen de gemeente en het presenteren van een stedenbouwkundige schets voor ieder van deze gebieden. De afgelopen periode heeft WBV NL een behoorlijk aantal bouwprojecten gerealiseerd. Zo hebben zij van de in het *Bod aan de Regio* afgesproken 86 nieuw te bouwen woningen tussen 2007 en 2011 inmiddels 71 woningen gerealiseerd. Tot 2014 staan opnieuw een aantal nieuwbouwprojecten in de planning. WBV NL volgt haar prestaties op dit gebied nauwgezet in voortgangsrapportages en kwartaalrapportages en legt verantwoording af in jaarverslagen.

Dorpsvernieuwing

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,6.

WBV NL heeft zich in haar ondernemingsplan (2009-2013) een herstructurering voorgenomen en heeft deze ook uitgevoerd. Uit documenten is verder geen opgave op dit gebied gebleken, ook zien stakeholders hier verder geen onvervulde opgaven. Zoals blijkt uit de documenten en het recente woonwensenonderzoek vergt de vernieuwing van het bezit in de komende jaren wel de nodige aandacht. Zoals bij het onderdeel Bouwproductie al is aangegeven zal WBV NL zich hiervoor vooral richten op het bouwen op inbreidings- en herstructureringslocaties. Zij neemt hierin een actieve opstelling aan en zoekt naar kansen en mogelijkheden. Het in het *Bod aan de Regio* afgesproken aandeel vervangingsnieuwbouw van 44 woningen tot en met 2011 is reeds gerealiseerd. Momenteel wordt door de gemeente Nieuw-Lekkerland gewerkt aan de totstandkoming van een lokale structuurvisie. Hierbij is WBV NL betrokken als deelnemer in de klankbordgroep.

Duurzaamheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,4 (voldoende)

In 2007 is op het gebied van duurzaamheid door de verschillende corporaties in het *Bod aan de Regio* afgesproken dat in de periode 2007-2018 20% energiebesparing dient te worden gerealiseerd. In 2009 is gezamenlijk begonnen met de uitwerking van een

regionale EPA¹⁸-streefnorm. Aan de hand daarvan zullen de verschillende corporaties zelf beleid opstellen. In de voorgaande jaren heeft WBV NL haar prestaties op dit thema voornamelijk tot uitdrukking gebracht door vrijwel haar gehele bezit te voorzien van dubbel glas. Deze maatregel is echter meer uitgevoerd in het kader van kwaliteit dan duurzaamheid. Onduidelijk is bovendien wat het effect van deze maatregel is op het energieverbruik. In 2009 heeft WBV NL dit thema opgepakt, door het op te nemen in haar beleidsplan voor 2009 – 2013 *Kwaliteit&Betrokkenheid*. Voor de komende jaren (2010-2014) heeft de corporatie zich ten doel gesteld dat haar gehele bezit minimaal voldoet aan een energielabel C. Zij neemt voor de besteding aan energiebesparende maatregelen in haar begroting jaarlijks een bedrag van op 130.000 euro. Hoewel al in 2007 afspraken zijn gemaakt op dit gebied, concludeert de commissie op basis van de gesprekken dat het oppakken van dit thema langzaam gaat en pas recent is gaan leven in de hoofden van de medewerkers.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Op ieder onderdeel wordt naast de feitelijke prestatie (I) ook gekeken naar kennis en inzicht (II), planning (III) en monitoring (IV) van prestaties waar het aankomt op de gestelde opgave. Een nadere omschrijving van deze onderdelen en de beoordeling van de commissie hierop is terug te vinden in de scoretabel 'presteren naar opgaven' in hoofdstuk 7.

Gemiddeld genomen waardeert de commissie de afzonderlijke standaarden als volgt:

- Kennis en inzicht: 6,1;
- Planning: 6,4;
- Monitoring: 6,0.

Hieruit blijkt dat WBV NL op de verschillende standaarden voldoende tot ruim voldoende presteert. WBV NL heeft op alle onderdelen, uitgezonderd leefbaarheid voldoende tot ruim voldoende zicht op de opgaven die er liggen. De bouwopgave binnen de gemeente Nieuw-Lekkerland heeft WBV NL goed in beeld. De opgave op leefbaarheid is minder duidelijk voor WBV NL. Naar mening van de commissie kan WBV NL zich bovendien actiever opstellen om deze opgave inzichtelijk te krijgen.

Gemiddeld genomen vertaalt WBV NL de opgave in ruim voldoende mate naar concrete doelen. Wel constateert de commissie dat de prioriteiten die WBV NL daarbij stelt niet altijd helder zijn voor stakeholders en overige buitenstaanders. Vooral op het gebied van leefbaarheid en bijzondere doelgroepen kan WBV NL hierin meer transparant optreden. Waar het gaat om het monitoren van de voortgang en realisatie van de opgaven constateert de commissie dat WBV NL een goede verslaglegging voert. Twee maal per jaar evalueert WBV NL de voortgang op de geplande activiteiten uit haar jaarplan. Hieruit komt een voortgangsrapportage. Daarnaast volgt WBV NL de voortgang in kwartaalrapportages. In hoeverre met de uitgevoerde activiteiten daadwerkelijke aan de opgave wordt voldaan blijft (uitgezonderd op het onderdeel bouwproductie) echter onduidelijk. Echte conclusies op basis van deze evaluaties en een daaruit voortvloeiende bijstelling van plannen ziet de commissie ook niet altijd terug.

¹⁸ EPA staat voor Energie Prestatie Advies. Een streefnorm is in deze het gemiddelde energielabel van de woningen.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'

Als maatschappelijke organisatie heeft WBV NL verscheidene stakeholders. Als hun meest relevante groep stakeholders noemt de corporatie: de huurders en de ledenraad, de Huurdersvereniging Nieuw-Lekkerland, gemeente Nieuw-Lekkerland en werkorganisatie De Waard, zorg- en welzijnsinstellingen, aannemers en leveranciers en collega-corporaties.

WBV NL voert op diverse manieren overleg met haar stakeholders. Individuele huurders kunnen directe inbreng leveren in de Algemene Leden Vergadering die jaarlijks plaatsvindt. Met de ledenraad (afvaardiging van de leden) gaat WBV NL dieper in op haar beleid en de uitvoering daarvan. Hiertoe voert de corporatie vier maal per jaar overleg met hen. Daarbij wordt het jaarplan besproken en wordt de ledenraad op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen op beleidsdoelstellingen. Tevens ontvangt de Ledenraad de kwartaalrapportages. Ook met het Bestuur van de Huurdersvereniging voert WBV NL regelmatig overleg, jaarlijks vijf tot zeven maal. Sinds dit jaar is hiervoor een rooster vastgesteld met te bespreken onderwerpen per bijeenkomst. Evenals de Ledenraad ontvangt het bestuur van de huurdersvereniging het jaarplan en ter informatie sinds ongeveer een jaar tevens de kwartaalrapportages.

Met de gemeente Nieuw-Lekkerland voert WBV NL overleg volgens een vast vergaderrooster. Gesproken wordt over de in het prestatiecontract afgesproken doelstellingen en de realisatie daarvan. Daarnaast worden zaken rond leefbaarheid besproken in het wijkoverleg. Tot slot heeft de corporatie enkele malen per jaar overleg met de zorg- en welzijnsinstellingen. Zowel individueel als in groepsverband.

De visitatiecommissie heeft van al deze partijen, uitgezonderd de aannemers en leveranciers, met een vertegenwoordiging gesproken. In bijlage 1 treft u een overzicht van gesprekspartners aan.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

De verschillende stakeholders zijn positief in hun oordeel over de corporatie. Zij kenmerken WBV NL als een degelijke volkshuisvester die zorgt voor kwalitatief goede woningen en bereid is tot een gezamenlijk aanpak van de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied. Zij is goed benaderbaar, en staat open voor de mening van haar stakeholders. Zoals gebruikelijk binnen de regio is sprake van formeel contact. Duidelijk is dat alle stakeholders zeer positief staan tegenover de voorgenomen

verandering in de organisatiestructuur. Hoewel zij van mening zijn dat de structuur voorheen goed paste, zien zij de verandering als een ontwikkeling waarmee WBV NL meegaat met de tijd. Zeker gezien de op handen zijnde fusie op gemeentelijk niveau. De stakeholders verwachten dat WBV NL met deze omslag een efficiëntere en meer slagvaardige organisatie zal worden.

Huurders

WBV NL meet sinds 2008 de tevredenheid van haar bewoners via een jaarlijks klantenonderzoek door KWH. De laatste meting heeft in 2009 plaatsgevonden en kende een positieve waardering van gemiddeld een 8. Daarnaast worden de huurders binnen de organisatiestructuur van WBV NL vertegenwoordigd door de huurdersvereniging. De huurdersvereniging is opgericht in 1997. In de eerste jaren was het contact met de corporatie niet erg goed. Het was zoeken naar de juiste vorm. Sinds enkele jaren is de samenwerking echter aantoonbaar verbeterd. Waar voorheen vooral sprake was van achteraf inlichten over genomen besluiten, wordt nu steeds meer overleg gevoerd. Ook worden adviezen van de vereniging voor hun gevoel door de corporatie serieus opgepakt. In 2009 is overgestapt op een nieuwe manier van woningtoewijzing. Deze stap waardeert de huurdersvereniging zeer. Zij ziet nog een belangrijke opgave in het verduidelijken van het waarderingsstelsel dat de corporatie hanteert bij het vaststellen van de huren. Momenteel bestaat onduidelijkheid door het gelijktijdig aanpassen van het puntensysteem en de huurharmonisatie bij mutatie. Dit heeft tot gevolg dat voor dezelfde woningen binnen een straat verschillende huren betaald moeten worden. Daarnaast spreekt de huurdersvereniging haar zorgen uit over de projectenportefeuille van WBV NL de komende jaren. Hiermee wordt de kleine organisatie fors belast. Bovendien betwijfelen zij of voldoende technische kennis aanwezig is. Uit het gesprek blijkt de zeer sterke betrokkenheid van de huurdersvereniging bij WBV NL en haar activiteiten. Met name waar het gaat om de (bouw)projecten van de corporatie en de technische uitvoering ervan. De plannen en tekeningen worden door de huurdersvereniging kritisch bekeken en aangepast naar aanleiding van hun opmerkingen. Daarmee vervult de huurdersvereniging een zeer belangrijke rol omtrent het geven van een kritisch tegengeluid vanuit de klanten.

Gemeente (Nieuw-Lekkerland en toekomstige gemeente De Waard)

De vertegenwoordigers van beide gemeentelijke organen spreken van een goed contact met de corporatie. De corporatie is de afgelopen jaren gegroeid waar het communicatie naar buiten betreft. De gemeente spreekt hier haar waardering over uit. Richting toekomst heeft de gemeente vertrouwen in een blijvend goede samenwerking. Prestatieafspraken zijn in constructief overleg vastgesteld en worden gezamenlijk goed gemonitord. Voor het beleidsplan van WBV NL is de gemeente evenals andere stakeholders om input gevraagd. Het opstellen van de doelen heeft WBV NL verder zelfstandig gedaan. De kleine schaal van het werkgebied maakt het in de ogen van de gemeente ook onnodig om gezamenlijk doelen te formuleren. Alle partijen die hierbinnen werkzaam zijn, zijn goed op de hoogte van de opgaven. De gemeente onderschrijft de doelstellingen van WBV NL. Zij heeft bijzondere waardering voor de inspanningen die WBV NL verricht op het gebied wonen en zorg. Daarnaast vindt zij ook de proactieve houding waar het gaat om bouwproductie positief. Waar het aankomt op het uitzetten van beleidslijnen geven zowel de huidige gemeente Nieuw-Lekkerland als de werkorganisatie 'De Waard' aan dat zij zelf nog zoekende zijn. Zowel naar de opgave op lange termijn als naar de gewenste manier van samenwerking tussen de gemeente en de

corporatie. Waar het deze beide zaken betreft zou de gemeente een initiatiefrijkere rol van WBV NL waarderen. Ook op het gebied van leefbaarheid zou de gemeente graag zien dat de corporatie duidelijker haar positie zou bepalen. Daarnaast ziet de gemeente op dit gebied een belangrijke (financiële) rol voor WBV NL.

Collega corporaties

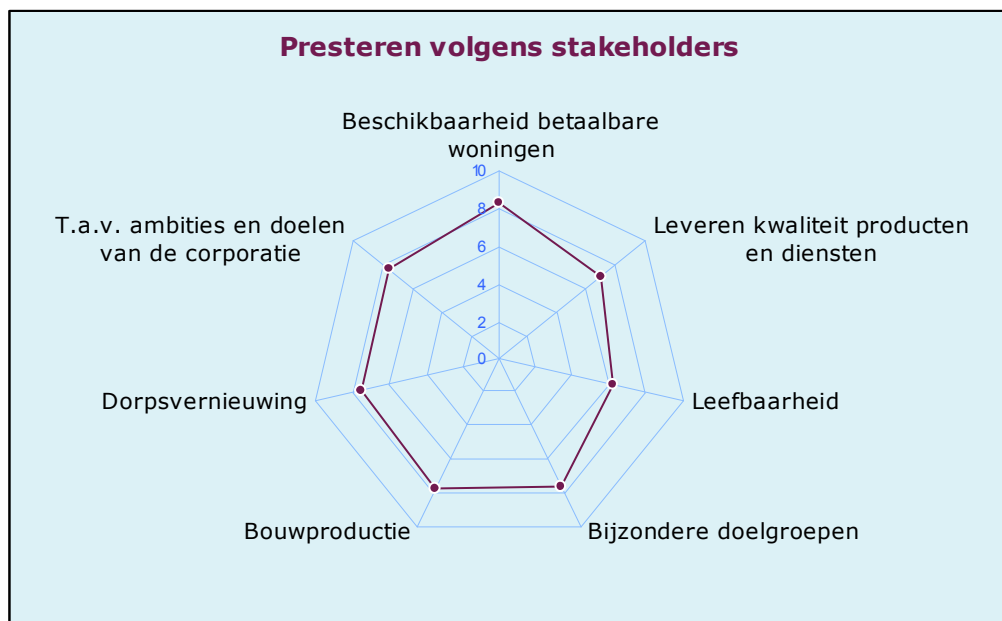
De collega corporaties zien de WBV NL als een actieve corporatie die haar zaken goed op orde heeft. Dat merken zij ook in het contact met WBV NL. In voorgaande jaren was dit contact meer op afstand en voornamelijk regiogebonden. Zo werden op beleidsniveau zaken afgestemd en werd indien nodig gezamenlijk onderzoek gedaan (zoals een onderzoek naar de situatie van starters). Samenwerking op projecten kwam echter niet voor. Iedere corporatie heeft zo haar eigen werkgebied en deze overlappen elkaar eigenlijk niet. Het laatste jaar is sprake van meer toenadering van alle partijen. Belangrijk oorzaak daarvoor is de ontwikkeling op gemeentelijk niveau, waarbij een aantal gemeenten samengaan. In de toekomst zullen alle corporaties dus te maken krijgen met dezelfde gemeente. De collega corporaties verwachten richting toekomst dan ook een vorm van vergaande samenwerking. Hierover hebben in 2009 al gesprekken plaatsgevonden. Van een fusie is echter nog geen sprake.

Naast de gemeentelijke ontwikkeling zien de corporaties ook een tweetal maatschappelijke ontwikkelingen binnen de regio; de krimp en de vergrijzing. Dit leidt tot een toenemende vraag naar geschikte woningen voor senioren. Daarnaast stellen de collega corporaties dat in de beleidsvorming een verschuiving zichtbaar is van sterk fysiek gericht, naar meer sociaal gerichte onderwerpen. Ook de energieprestatie wordt in hun ogen steeds belangrijker. WBV NL speelt naar behoren in op deze ontwikkelingen en de opgaven die daaruit voortkomen. Samenvattend stellen de collega corporaties dat WBV NL goed presteert.

Zorg- en welzijnsinstellingen

De zorg- en welzijnsinstellingen werken op een laagdrempelige manier samen met de corporatie. Hierbij denkt de corporatie goed mee en kiest zij niet altijd voor de mogelijkheid die voor haar (financieel) het beste is, maar heeft ze oog voor kwaliteit. Afspraken op het terrein van wonen en zorg zijn vastgelegd in het pact van Bleskensgraaf. WBV NL neemt haar verantwoordelijkheid op dit gebied en loopt voorop in de uitvoering van haar verplichtingen. Alle zorg- en welzijnsinstellingen zijn tevreden over de prestaties van WBV NL op verschillende terreinen. Wel zien zij op een tweetal punten nog mogelijkheid tot verbetering. Ten eerste in de communicatie rond projecten. Daarbij kunnen naast bewoners ook de instellingen op de hoogte worden gehouden van werkzaamheden. Vooral waar het gaat om werkzaamheden die van invloed zijn op haar taken. Ten tweede mag WBV NL zich nog meer inspannen voor de doelgroep senioren. In hoeverre dat mogelijk is binnen haar financiële situatie is voor de instellingen echter onduidelijk.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,3
Leveren kwaliteit producten en diensten	6,9
Leefbaarheid	6,2
Bijzondere doelgroepen	7,6
Bouwproductie	7,7
Dorpsvernieuwing	7,6
T.a.v. ambities en doelen van de corporatie	7,6
Gemiddelde score	7

4.4 Conclusies en motivatie

De commissie is van mening dat WBV NL gemiddeld genomen ruim voldoende presteert volgens de stakeholders. Er is veel waardering voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen en de kwaliteit ervan. Wel zou WBV NL naar mening van de stakeholders meer initiatief kunnen tonen waar het aankomt op het onderdeel leefbaarheid. Hieronder worden in het kort de beoordelingen per prestatieveld weergegeven.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 8,3.

Alle stakeholders merken op dat WBV NL goed voldoet aan de opgave op dit gebied. Vrijwel alle woningen in de bestaande voorraad zijn betaalbaar. Daarmee vervult de corporatie een belangrijke rol in het aanbieden van woonruimte voor haar primaire doelgroep in Nieuw-Lekkerland. Ondanks de grote beschikbaarheid van woningen zien de stakeholders dat de wachtlijsten voor starters en senioren relatief lang zijn. De inspanningen die de corporatie verricht om deze beide groepen beter te kunnen

bedienen, worden door hen positief beoordeeld.

Vanuit de gemeente wordt wel een kanttekening gezet bij de grote beschikbaarheid van betaalbare woningen. Zij vraagt zich af of het aantal betaalbare woningen niet te groot is. Hierbij refereert zij mede aan de mogelijkheid tot scheefwonen die daarmee gecreëerd wordt. Daarnaast acht de gemeente de kans aanwezig dat WBV NL zichzelf op financieel gebied beperkt door de gemiddelde huur van woningen van 25 jaar of ouder onder 65 procent van de maximaal redelijke grens te houden en de gemiddelde huur van woningen jonger dan 25 jaar onder de 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs.

Leveren van gewenste kwaliteit van producten en diensten

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 6,9.

Over de kwaliteit van producten en diensten zijn de diverse stakeholders positief. In de gesprekken geven zij aan dat de kwaliteit van het woningbezit ondanks de hoge leeftijd over het algemeen goed is. Alle stakeholders zien dit als een verdienste van het actieve beleid dat WBV NL voert waar het gaat om onderhoud en kwaliteitsverbetering van de woningen. Verder stellen de stakeholders de lokale aanwezigheid en de eenvoudige benaderbaarheid van de corporatie op prijs.

Uit de hoge score in het KWH onderzoek en de daarmee behaalde 6^e plaats op de zogenaamde KWH prestatie index concludeert de commissie dat de huurders gemiddeld genomen tevreden zijn over de kwaliteit van producten en dienstverlening. De ledenraad en huurdersvereniging onderschrijven dit. Wel plaatsen zij in het kader van de dienstverlening een kanttekening, waar het gaat om de communicatie rond projecten. Hierop zou WBV NL nog 'scherper' kunnen zijn. Ook de zorg- en welzijnsinstellingen zien op dit punt nog verbetermogelijkheden.

Leefbaarheid

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 6,2.

Waar het aankomt op leefbaarheid mag WBV NL zich naar mening van de stakeholders actiever opstellen. Hoewel de corporatie deelneemt aan het wijkoverleg en participeert in het Zorgnetwerk is voor verschillende partijen onduidelijk wat de visie van WBV NL is op het gebied van leefbaarheid. Wel merken diverse stakeholders op dat WBV NL zeer veel aandacht besteedt aan de fysieke kwaliteit van haar bezit, maar zich minder bereid toont tot investeren in de fysieke en sociale woonomgeving. Alle stakeholders zijn bekend met het door de corporatie aangelegde fietspad over de dijk en de meesten beoordelen de uitkomsten van dit project zeer positief. Toch geven enkele stakeholders aan wel hun vraagtekens te hebben bij de keuze van WBV NL om juist in dit project te investeren, zeker omdat de vereniging niet gemakkelijk investeert in andere projecten op dit gebied. De gemeente geeft aan dat zij richting toekomst een positieve ontwikkeling ziet. Zo heeft WBV NL in 2009 een bedrag ter waarde van 100.000 euro gereserveerd ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte na revitalisering van het winkelcentrum Kleyburgplein.

Bijzondere doelgroepen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 7,6.

De stakeholders waarderen de prestaties van WBV NL op dit onderdeel positief. WBV NL zet zich in voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Zij richt haar aandacht daarbij vooral op starters en senioren. Deze keuze is volgens de stakeholders begrijpelijk

gezien de grote vraag van deze groepen en het tekort aan geschikt aanbod. In de ogen van de zorg- en welzijnsinstellingen staat de corporatie open voor contact en stelt zich actief op om haar bijdrage te leveren. Zo heeft zij in 2009 een wachtlijstonderzoek laten uitvoeren voor 't Waellant. Daarnaast heeft WBV NL in samenwerking met de verschillende welzijnsorganisaties een informatiefolder ontwikkeld, welke momenteel wordt uitgebracht. Ook is de afgelopen jaren fors ingezet op woningverbetering en daarmee het toegankelijk maken van woningen voor senioren. De gemeente geeft aan dat de corporatie aan de gestelde doelen in de prestatieafspraken voldoet. Een gezamenlijke visie van alle partijen op de opgave rond bijzondere doelgroepen ontbreekt echter.

Bouwproductie

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 7,7.

De stakeholders zijn van mening dat WBV NL goed presteert op dit aspect. Vanwege het restrictieve ruimtelijke beleid zijn de mogelijkheden op nieuw te ontwikkelen locaties zeer beperkt in de gemeente Nieuw-Lekkerland. Om nieuwbouw te kunnen plegen (en daarmee in te kunnen spelen op de behoefte aan andere woningen) zal WBV NL derhalve kansen op inbreidings- en herstructureringslocaties moeten pakken. De gemeente waardeert de actieve houding van WBV NL op dit gebied. De afgelopen periode heeft WBV NL een behoorlijk aantal bouwprojecten gerealiseerd. Zo hebben zij van de in het *Bod aan de Regio* afgesproken 86 nieuw te bouwen woningen tussen 2007 en 2011 inmiddels 71 woningen gerealiseerd. Ook het aandeel vervangingsniewbouw van 44 woningen is reeds gerealiseerd. Tot 2014 staan opnieuw een aantal nieuwbouwprojecten in de planning. Ook de keuze van WBV NL om zich in de nieuwbouw vooral toe te leggen op toegankelijke woningen voor senioren (met een zorgvraag) wordt door de stakeholders als positief beoordeeld. Ook zij zien vooral hierin een mogelijkheid tot het verbeteren van het woningbezit voor deze doelgroep. WBV NL volgt haar prestaties op dit gebied nauwgezet in voortgangsrapportages en kwartaalrapportages en legt verantwoording af in jaarverslagen. Dit maakt de prestaties van WBV NL op dit gebied voor stakeholders inzichtelijk.

Dorpsvernieuwing

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 7,6.

Zoals in het voorgaande al gesteld, dient WBV NL vanwege het restrictieve ruimtelijke beleid alle kansen op inbreidings- en herstructureringslocaties te benutten. Stakeholders zien dat zij dit ook doet. Hiermee volgt WBV NL de opgave zoals die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Zo heeft zij de afgelopen jaren op locatie Middelweg 14 woningen en 30 appartementen gerealiseerd. Ook zijn een aantal herstructureringsprojecten in voorbereiding, een wederom op locatie Middelweg en daarnaast het bouwen van seniorenwoningen op de Burgemeester Den Hoedstraat/Gebroeders Potstraat. Naast plannen voor het eigen bezit neemt de corporatie op verzoek van de gemeente ook deel in het project tot ontwikkeling van een brede school. Hiertoe is in maart 2010 een intentieverklaring getekend. Ook neemt de corporatie actief deel in de klankbordgroep in het kader van de revitalisering van het winkelcentrum Kleyburgplein. Om realisatie van

een nieuwe supermarkt mogelijk te maken heeft de corporatie twee huurwoningen verkocht aan de gemeente. De gemeente oordeelt dan ook positief op dit onderdeel. Zowel op fysiek als sociaal gebied draagt WBV NL haar steentje bij. Daarbij geeft zij aan dat de corporatie vooral de laatste jaren gegroeid is op dit onderdeel. Ondanks de opgave die er volgens de regio en de gemeente op dit gebied ligt voor Nieuw-Lekkerland lijkt het thema dorpsvernieuwing voor de overige stakeholders niet erg van belang. Wel ziet een deel van hen de inzet van de corporatie op dit gebied en waardeert deze ook.

Eigen ambities en doelen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 7,6.

Stakeholders herkennen de eigen ambities en doelen van WBV NL. Zij waarderen de positie die WBV NL kiest ten aanzien van het aanbod en de kwaliteit van haar producten en diensten. Naar mening van de stakeholders past deze insteek goed bij het werkgebied van WBV NL. Ook over de houding van WBV NL richting starters en senioren wordt positief gedacht. De doelen die WBV NL zich stelt om haar aanbod voor deze groepen te verbeteren worden gewaardeerd door de stakeholders. Verder zijn de stakeholders zonder uitzondering zeer positief over de voorgenomen verandering in de bestuursstructuur. Zij verwachten dat WBV NL hierdoor slagvaardiger en efficiënter zal kunnen gaan opereren. Daarnaast verwachten zij door deze verandering meer transparantie in besluitvorming en afwegingskader. Wel spreken verschillende stakeholders hun zorgen uit over de toekomstbestendigheid van de kleine organisatie en naar hun mening onvoldoende aanwezigheid aan (bouw)technische kennis. Vooral gezien de bouwopgave waar de corporatie voor staat. Tot slot zou WBV NL naar mening van de stakeholders een meer ambitieuze houding mogen aannemen ten aanzien van leefbaarheid en doelen hierop concreter invullen.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Op ieder onderdeel wordt naast de feitelijke prestatie (I) ook gekeken naar kennis en inzicht (II), transparantie van beleid (III) en betrokkenheid bij de totstandkoming van beleid (IV). Een nadere omschrijving van deze onderdelen en de beoordeling van de commissie hierop is terug te vinden in de scoretabel 'presteren volgens de stakeholders' in hoofdstuk 7.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 8,0;
- Transparantie van beleid: 6,1;
- Betrokkenheid bij beleidsvorming: 6,0.

De commissie constateert dat WBV NL alle relevante stakeholders op de verschillende prestatievelden kent. Daarbij zijn zij goed op de hoogte van hun wensen en verwachtingen. Ook neemt WBV NL relevante onderzoeksgegevens mee. Zoals hierboven zichtbaar beoordeelt de commissie deze standaard (II) dan ook met een 8,0.

Het oordeel van de commissie op de derde en vierde standaard ligt lager. WBV NL is volgens de verschillende stakeholders goed te benaderen en staat open voor hun mening en inbreng. Ook zijn de stakeholders door WBV NL actief benaderd om input te geven voor het beleidsplan 2009-2013. Niet voor alle stakeholders is echter even duidelijk wat met hun input gedaan is. Daarnaast blijkt WBV NL nog onvoldoende transparant in wat de stakeholders van hun kunnen verwachten en wat niet. Zij geeft in beperkte mate inzicht in de kaders die ze stelt en de afwegingen die gemaakt worden.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland', gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

5.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen. De gegevens zijn ontleend aan Corporatie in Perspectief 2009 (CiP) van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (verslagjaar 2008) en de ingediende informatie middels Corpodata. In bijlage 5 vindt u een toelichting op de gebruikte termen in de tabel.

Kerngegevens	WBV NL	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	28.041	32.255	35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	177.260	161.456	155.105
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	8.086	15.583	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	9.005	14.718	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	22.351	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	19.930	20.368	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	1.122	1.062	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.555	4.630	4.729
- netto kasstroom na rente	346	794	501
Rentedekkingsgraad in %	1,3	1,7	1,4
Schuldverdien ratio in %	15,2	12,1	15,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.184	1.217	1.340
Aantal VHE per fte	161	97	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	14,4	24,1	20,3
Onderhoudskosten (Per gewogen VHE 2008 x € 1000)			
- Klachtenonderhoud	335	281	300
- Mutatieonderhoud	351	175	186
- Planmatig onderhoud	1.217	1.094	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	18.000	10.016	13.928
Continuïteitsoordeel	A	88 % identiek oordeel	81% identiek oordeel
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende	99% Voldoende	98 % Voldoende

Bron: Corporatie in Perspectief2009 (gebaseerd op jaarrekening 2008), CFV, Naarden, 2009

Zoals zichtbaar in bovenstaande tabel vergelijkt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) WBV NL niet alleen met het gemiddelde van alle toegelaten instellingen (landelijk gemiddelde), maar ook met een referentiegroep. De indeling in een referentiegroep is gebaseerd op kenmerken op de velden verhuur, kwaliteit, woningbehoefte, herstructurering, vernieuwing van de portefeuille, bedrijfsvoering, waarde van het vastgoed, leningen en financiële positie. In totaal onderscheidt het CFV op deze manier

11 referentiegroepen. WBV NL deelt het CFV in bij referentiegroep 6, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. In voorgaande tabel wordt WBV NL dan ook vergeleken met deze referentie groep. In totaal omvat de referentiegroep 90 corporaties van de 430 corporaties in Nederland.

Uit de kerngegevens van het CFV in 2009 kan worden opgemaakt dat zowel de bedrijfswaarde als het volkshuisvestelijk vermogen door de hoge onderhoudsuitgaven ruim onder het landelijk gemiddelde en dat van de referentiegroep ligt. Richting 2013 loopt het volkshuisvestelijk vermogen van WBV NL sneller op dan landelijk gemiddeld, waar dit bij referentiecorporaties zelfs daalt. De commissie vermoedt dat dit komt door de leeftijd van het onroerend goed en het volgens planning uitvoeren en investeren in (planmatig) onderhoud.

De leningenportefeuille van WBV NL ligt in lijn met die van de referentie corporaties, maar is lager dan het landelijke gemiddelde. Ditzelfde geldt voor de rentelasten, uitgedrukt in een percentage van de leningenportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door het tijdstip van afsluiten van de leningen en de looptijd ervan.

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten¹⁹ in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De huuropbrengsten liggen iets onder het referentie- en landelijk gemiddelde. De netto kasstroom na rente ligt echter fors lager dan (gemiddeld) bij andere corporaties. Dit wordt verklaard door het feit dat WBV NL in vergelijking met andere corporaties veel meer onderhoudsuitgaven heeft. De rentedekkingsgraad is gelijk aan de netto kasstroom (excl. verkopen) gedeeld door de rentelasten. Het verschil is dus direct te verklaren door de hierboven genoemde aspecten. Vooral de hoge onderhoudskosten dragen bij aan een relatief lage rentedekkingsgraad.

De netto bedrijfslasten per VHE van WBV NL liggen lager dan landelijk gemiddeld, respectievelijk dat van referentiecorporaties. Het aantal VHE per fte is ruim anderhalf keer zo hoog wat dit verklaart.

Tot slot blijken de investeringen van WBV NL op het gebied van onderhoud en renovatie veel hoger dan die van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

WBV NL is bekend met de kengetallen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en benut deze in de aansturing van haar financiële situatie.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Op basis van de prognose gegevens over verslagjaar 2009 komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) tot een positief oordeel ten aanzien van het vermogen van WBV NL (continuïteitsoordeel A1). Dat betekent dat de voorgenomen activiteiten van WBV NL

¹⁹ 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.

in de periode 2010 tot en met 2014 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie: zij zet haar middelen, binnen de door de corporatie geformuleerde randvoorwaarden, optimaal in. Het CFV meldt in de oordeelsbrief voorts dat de solvabiliteit ultimo 2009 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen en dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Ook voorgaande jaren beoordeelde het CFV de continuïteit en solvabiliteit van WBV NL als voldoende²⁰. Bovendien was naar oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de kredietwaardigheid van WBV NL in de voorgaande jaren (2006-2009) onverminderd gegarandeerd. Dit houdt in dat naar oordeel van het WSW de operationele activiteiten van WBV NL voldoende zijn om de aflossingen van leningen te kunnen betalen.

In haar treasurystatuut (laatst opgesteld in 2005) heeft WBV NL aangegeven een minimale solvabiliteit van 15,0 procent te willen behouden. De voorgaande jaren heeft deze ook constant tussen de 15,0 tot 16,6 (in 2009) procent gelegen. Volgens berekeningen van WBV NL zal de solvabiliteit in de periode 2010-2018 tussen de 20 en 23 procent liggen. De corporatie stuurt primair op kasstromen (in verband met borging WSW) en niet op bedrijfswaarde. Zij monitort de ontwikkeling van de solvabiliteit zorgvuldig. Aan de hand van deze ontwikkelingen ziet WBV NL vooralsnog geen aanleiding tot het bijstellen van het voorgenomen investeringsprogramma²¹.

Het eigen vermogen van WBV NL zal volgens berekeningen van WBV NL²² toenemen. Dit valt vooral toe te schrijven aan de beoogde opbrengst van de verkoop van woningen. De gunstige ontwikkeling in de financiële situatie is ook nodig om onrendabele investeringen van nieuwbouw- en woningverbeteringprojecten te dekken. De financiële mogelijkheden zijn daardoor niet onbeperkt en vragen om een gedegen afstemming. Bij het aangaan van projecten kijkt de corporatie dan ook goed naar het rendement van een project. Indien dit lager is dan 5,0 procent of zelfs verlies geeft, kan de corporatie besluiten het project geen doorgang te laten vinden. Een voorbeeld hiervan is het besluit tot het afblazen van het project 'optoppen van woonzorgcomplex 't Waellant' in 2009. De te hoge onrendabele investering lagen aan dit besluit ten grondslag.

Externe ontwikkelingen als de verplichting VPB heffing te betalen die sinds 2008 van kracht is, de bijdrage heffing voor de 40 aandachtswijken (Vogelaarheffing) en de crisis en de daarmee samenhangende huidige marktontwikkelingen, leggen extra beslag op de financiële ruimte van WBV NL. De corporatie heeft daarom beleidskeuzes moeten maken om haar voortbestaan en de realisatie van haar maatschappelijke doelen te kunnen blijven garanderen. Een van deze keuzes betreft de huur die de corporatie vraagt voor haar woningen. Zoals eerder aangegeven hanteert WBV NL gemiddeld een huur van 64,0 procent van de maximaal redelijke huur²³. In haar jaarverslag 2009 geeft WBV NL aan dat "verhoging van de huren noodzakelijk is, om stijgende kosten te kunnen dragen en nieuwe investeringen (mede) mogelijk te maken". Enerzijds ziet de corporatie (zij het een wettelijk beperkte) mogelijkheid in de jaarlijkse huurverhoging. Anderzijds wordt

²⁰ Voor gegevens over verslagjaar 2008 is dat zichtbaar in de tabel uit paragraaf 5.1

²¹ Bron: Zelfevaluatie september 2010

²² Bron: Meerjarenbegroting 2010-2018 en jaarverslag 2009

²³ Corporatie in Perspectief, CFV, 2009

sinds 2008 ingezet op huurharmonisatie bij mutatie²⁴. Naast huuropbrengst vormt de verkoop van woningen middels de Koopgarantregeling²⁵ voor WBV NL een belangrijke inkomstenbron om nieuwe projecten mee te kunnen financieren.

5.3 Efficiency

In 2005 waren de netto bedrijfslasten van WBV NL 1.035 euro per VHE. Door een toename met 14,4 procent liggen deze inmiddels op 1.184 euro per VHE. Daarmee liggen de netto bedrijfslasten van WBV NL lager dan die van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Opvallend is dat bovendien de toename van de bedrijfslasten veel kleiner is dan deze beide vergelijkingsgroepen (24,1 en 20,3 procent). Netto bedrijfslasten bestaan enerzijds uit de zogenaamde overige bedrijfslasten (belastingen, verzekeringen, eigen huisvesting, drukwerk, automatisering en dergelijke) en anderzijds uit de personeelskosten. De gegevens tonen aan dat de personeelskosten van WBV NL precies tussen het landelijk gemiddelde en dat van referentiecorporaties in ligt. Hieruit maakt de commissie op dat WBV NL ten opzichte van het landelijk gemiddelde en de referentiecorporaties relatief lage overige bedrijfslasten heeft.

Verder wordt in onderstaande tabel zichtbaar dat het aantal verhuureenheden per full time employé (VHE per fte) bij WBV NL beduidend hoger ligt (ruim anderhalf keer) dan bij referentiecorporaties, respectievelijk het landelijk gemiddelde.

Kerngegevens	WBV NL	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.184	1.217	1.340
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	14,4	24,1	20,3
Personeelskosten	63.537	60.522	64.248
Aantal VHE per fte	161	97	92

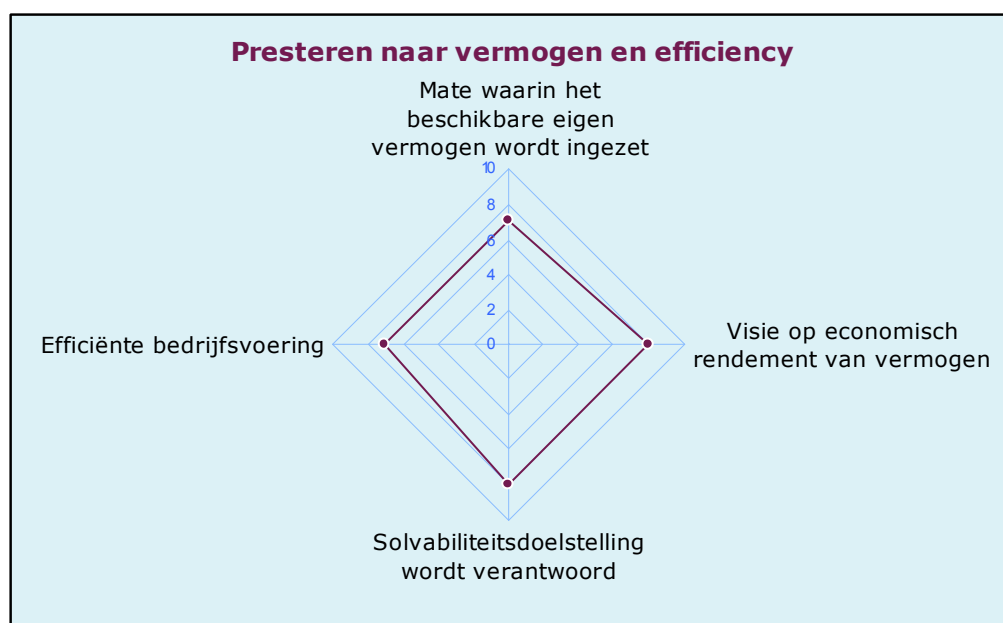
Bron: *Corporatie in Perspectief (gebaseerd op jaarrekening 2008), CFV, Naarden, 2009*

Met betrekking tot het onderhoud heeft de commissie geconstateerd dat WBV NL veel aandacht heeft voor het onderhoud en de investering in de kwaliteit van haar woningen. De realisatie ligt hier met name de laatste jaren aanmerkelijk hoger dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Ook de woningverbetering laat een dergelijke tendens zien.

²⁴ Verhuurders hebben wettelijk de mogelijkheid de huur bij het vrijkomen van een woning (mutatie) te verhogen. De nieuwe bewoner betaalt dan een hogere huur. Uiteraard mag de huur niet hoger worden dan de maximale huur, zoals die wordt bepaald op basis van het woningwaarderingsstelsel.

²⁵ Middels de Koopgarantregeling worden woningen verkocht, waarbij de koper 15% korting krijgt op de marktwaarde. Daarbij geeft de corporatie de garantie dat zij de woning bij verhuizing van de koper terugkopen. Hierbij deelt de corporatie 30% mee in het verkoopresultaat.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	8,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	7,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeeld de prestatie van WBV NL op de inzet van het vermogen en efficiency met een 7,0. De commissie constateert dat WBV NL goed zicht heeft op haar financiële situatie en op dit gebied een zeer goede verslaglegging voert. Zij voert een verantwoord en consistent beleid. Per onderdeel is de commissie tot de volgende beoordeling gekomen.

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De commissie constateert dat WBV NL ruim voldoende zicht heeft op haar financiële positie. Zij heeft een zeer degelijke financiële administratie. Hiermee beschikt WBV NL over een aantal kerngegevens, waarmee zij de mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet en haar financiële continuïteit beoordeeld. Zo heeft WBV NL een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde en heeft zij verkooppotenties in kaart gebracht op scenario's. Verder is de leningenportefeuille inzichtelijk en heeft WBV NL een

berekening van de risicobuffers. Uit de documenten en gesprekken constateert de commissie dat WBV NL zicht heeft op de ruimte om nieuwe investeringen te kunnen betalen. De corporatie geeft in haar jaarplannen inzicht in het toekomstig verloop van het eigen vermogen. De corporatie heeft geen visie op de ontwikkeling van haar vermogen over de lange termijn. Hoewel de corporatie wel reserves en voorzieningen heeft, is onbekend welk deel van het vermogen over twintig jaar vrij inzetbaar is. Alle kerngegevens die de corporatie in beeld heeft, volgt zij nauwgezet en stuurt indien nodig bij. Hiermee behaalt WBV NL haar doelstelling het behouden van de nullijn. Onduidelijk is het afwegingskader dat WBV NL hanteert om deze doelstelling te behalen. De corporatie geeft niet aan welke keuzes ze maken om deze lijn vast te houden. De visitatiecommissie is echter overtuigd van het feit dat WBV NL, met dit degelijke financiële beleid, geen onvoorziene risico's loopt.

Visie op economisch rendement van vermogen

De visie op het economisch rendement beoordeelt de commissie met een 8,0.

WBV NL heeft in het treasury-statuut (2005) een duidelijke visie op het economisch rendement van haar vermogen neergelegd. Voor de jaren 2005 tot en met 2015 luidt deze: "het gemiddelde rendement op het totale vermogen dient minimaal 5,0 procent te zijn, zonder de volkshuisvestelijke taken uit het oog te verliezen". De jaren vanaf 2015 wil de corporatie naar een gemiddeld percentage van minimaal 6,5 procent rendement. Op basis van deze interne rentevoet vindt de financiële beoordeling van projecten plaats. Uit strategische en/of maatschappelijke overwegingen kan WBV NL investeringen doen waarbij de gestelde rendementseis niet wordt behaald. In dat geval geeft de corporatie het maatschappelijk rendement prioriteit boven het financiële rendement. De afgelopen vijf jaar heeft WBV NL hieraan voldaan met een gemiddeld rendement van 5,2 procent. De commissie concludeert dat de corporatie secuur omgaat met deze door hen zelf gestelde eis. Bij ieder project wordt bekeken wat het verwachte rendement is en wordt deze informatie meegenomen in de afweging tot wel of niet investeren.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De solvabiliteitsdoelstelling wordt door de commissie beoordeeld met een 8,0.

WBV NL heeft een solvabiliteitsdoelstelling geformuleerd. Zoals reeds aangegeven hanteert de corporatie hiervoor minimaal 15,0 procent. Zij sluit hiermee aan bij de criteria die het CFV stelt ten opzicht van de solvabiliteit. Voorts is de commissie van oordeel dat de corporatie de solvabiliteit zorgvuldig bewaakt en doorrekent naar de toekomst. Uit haar berekeningen blijkt dat de solvabiliteit richting 2014 zal toenemen naar 23,0 procent.

Het beroep dat vanuit het publieke domein wordt gedaan op het vermogen van corporaties (VPB heffing, bijdrage aandachtswijken) en de huidige financiële crisis en de daarmee samenhangende huidige marktontwikkelingen, leggen extra beslag op de financiële ruimte van WBV NL. Richting toekomst zal de corporatie beleidskeuzes moeten gaan maken. De corporatie is zich hiervan bewust.

Efficiënte bedrijfsvoering

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Uit de stukken en gesprekken maakt de commissie op dat WBV NL in de voorgaande jaren vrij doelmatig en efficiënt functioneert. Het aantal verhuureenheden per fte is ruim

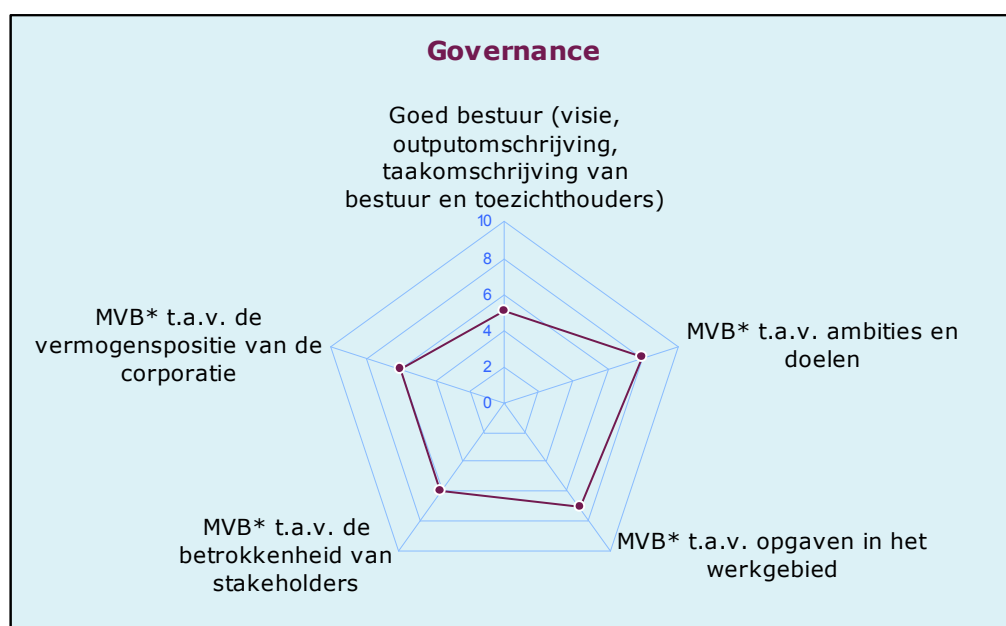
anderhalf keer zo veel als dat van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat WBV NL een relatief compacte uitvoeringsorganisatie heeft. De commissie constateert echter dat dit niet tot uitdrukking komt in lagere personeelskosten. Wel wordt efficiency zichtbaar wanneer wordt gekeken naar de bedrijfslasten per verhuureenheid. Deze liggen 12,0 procent lager dan het landelijk gemiddelde en 3,0 procent lager dan die van referentiecorporaties. Ook is de procentuele stijging van bedrijfslasten van de jaren 2005-2008 beperkt gebleven tot 14,4 procent, terwijl de stijging van bedrijfslasten bij referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde boven de 20,0 procent ligt. Ditzelfde beeld is terug te zien in de stijging voor 2006-2009. In deze periode stegen de netto bedrijfslasten van de corporatie 13,3 procent, terwijl deze landelijk 19,5% stegen (zie bijlage 4).

Richting toekomst krijgt WBV NL wellicht te maken met een groot aantal projecten op het gebied van herstructurering. Daarbij zal behoorlijk wat gevraagd worden van de organisatie. Stakeholders spreken hun zorgen uit over de toekomstbestendigheid van de kleine personeelsformatie. De commissie deelt deze zorgen.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	5,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	8,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	7,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	6,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	6

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

Goed bestuur

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

In hoofdstuk 1 is al een eerste schets gegeven van de huidige governance structuur. De verenigingsstructuur van WBV NL wordt gekenmerkt door een tweetal organen: de Ledenvergadering en de Ledenraad. De Ledenvergadering benoemt uit haar leden de Ledenraad. De Ledenraad zelf benoemt en ontslaat het Bestuur en de raad van

commissarissen. De Ledenraad heeft naast deze benoemende bevoegdheid ook een beperkte toezichtsfunctie. De Ledenraad is (mede) belast met het interne toezicht. Zo stelt zij op hoofdlijnen het beleid vast en keurt de begroting en jaarrekeningen goed af. Naast de Ledenraad wordt intern toezicht gehouden op het bestuur en de algemene gang van zaken door de raad van commissarissen. De raad van commissarissen bestaat uit minimaal drie en maximaal vijf leden. Twee leden van de RvC zijn door Ledenraad benoemd op bindende voordracht van de huurders. De raad van commissarissen heeft op dit moment vier leden. Het bestuur van de vereniging bestaat eind 2009 uit zeven personen en is belast met het besturen van de vereniging.

Omdat de WBV NL een vereniging is en blijft, zijn er wettelijk vastgestelde vereisten waardoor de governancestructuur niet overeenkomt met de Governancecode. Daarnaast is er nu nog sprake van een vrijwilligersbestuur dat benoemd en ontslagen wordt door de ledenraad. Dit betekent dat de raad van commissarissen slechts beperkt toezicht kan houden op het bestuur en het bestuur niet beoordeelt, omdat er geen arbeidsrechtelijke verhouding is. Ook dit heeft afwijkingen van de Governancecode tot gevolg. De afwijkingen van de Governancecode staan op de website en zo ook het huidige en toekomstige reglement van de raad van commissarissen en de in 2008 vastgestelde Integriteitscode en Klokkenluidersregeling.

Vanaf januari 2011 zal WBV NL overgaan naar een nieuwe bestuursstructuur, waarbij het bestuur plaats maakt voor een directeur/bestuurder. Ook zal een nieuwe raad van commissarissen aantreden welke toezicht houdt op de directeur/bestuurder. Voor de overgang zijn nieuwe profielschetsen voor RvC opgesteld en goedgekeurd. Ook is een selectiecommissie samengesteld voor de werving van nieuwe leden voor de RvC. De overgang naar deze nieuwe structuur zal zorgen voor een duidelijker afgebakende rol voor de directeur/bestuurder en de RvC. De wijze waarop dit precies zal worden ingevuld is inmiddels ook statutair vastgelegd. Dit betekent dat de corporatie in beweging is, echter de commissie kijkt vooral naar het functioneren in de afgelopen vier jaar.

De commissie constateert dat er bij de raad van commissarissen en bij de ledenraad geen duidelijke visie is op het toezichthouden. Een duidelijk toezichtskader²⁶ waarin de verschillende rollen worden onderscheiden ontbreekt. Er is noch voor de raad van commissarissen noch voor de ledenraad helder vastgelegd op welke gronden zij het bestuur toetsen. Het is onduidelijk wanneer het bestuur het goed doet en wanneer niet. Wel is er een reglement van de raad van commissarissen en een directiestatuut (uit 2003) waarin de taken en bevoegdheden van de directeur zijn omschreven. In dit directiestatuut staat dat het bestuur zich op de vaststelling van het beleid en de bewaking van de uitvoering wil richten, echter er is geen bestuursreglement. Evaluatie van het eigen functioneren van de raad van commissarissen en het functioneren van het bestuur vindt nauwelijks plaats. In de verslagen van de rvc-vergaderingen is niets terug te vinden over de afwegingen die in de raad plaatsvinden met betrekking tot de bestuursbesluiten. Daar waar goedkeuring aan de orde is, wordt dit wel geformaliseerd en vastgelegd.

Verder constateert de commissie dat het bestuur van de huurdersvereniging kwalitatief sterk is. Zij zijn zeer betrokken en beschikken over een grote technische kennis. Ook de

²⁶ In een toezichtskader is vastgelegd waarop toezicht dient te worden gehouden en op welke manier (in de statuten of een reglement is daarnaast vastgelegd wat de bevoegdheden en taken zijn van elke orgaan).

corporatie zelf lijkt zich daar in toenemende mate van bewust te zijn. Het contact met de huurdersvereniging is de laatste jaren dan ook toegenomen.

Al met al beoordeelt de commissie de prestaties van WBV NL op het onderdeel *goed bestuur* met een 5,0. In deze beoordeling weegt de commissie mee dat het bestuur en de verschillende toezichtorganen min of meer op vrijwillige basis functioneren.

Maatschappelijke verantwoording t.a.v. ambities en doelen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

De commissie constateert dat WBV NL zich naar haar stakeholders verantwoordt via een jaarverslag, begroting, jaarrekening en accountantsverslag. Deze worden via de website beschikbaar gesteld. In haar beleidsplan 2009-2013 geeft de WBV NL bovendien aan dat zij zich wil verantwoorden met de visitatie en periodiek overleg met haar stakeholders. Dit is in 2009-2010 allemaal gerealiseerd. Er vindt minimaal 1 keer per jaar overleg plaats met de stakeholders, met de meeste vindt frequenter overleg plaats. Er is een goed overleg met de huurdersvereniging. Eind 2010 heeft WBV NL zich laten visiteren. Dit rapport is daar de uitkomst van en is publiek toegankelijk. De gestelde doelen en ambities worden door stakeholders herkend en ook gedeeld. Dit is niet verwonderlijk want WBV NL neemt als uitgangspunt bij het opstellen ervan de regionale en lokale beleidsplannen en afspraken. De commissie ziet weinig eigen inbreng op dit gebied.

Maatschappelijke verantwoording t.a.v. opgaven in het werkgebied

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Zowel op regionaal als lokaal niveau worden de opgaven voor het werkgebied gezamenlijk met verschillende partijen vastgesteld. WBV NL neemt daarvoor deel aan bijeenkomsten en gezamenlijke onderzoeken. De hieruit voortvloeiende opgaven worden vertaald in afspraken. Deze vormen het uitgangspunt voor het beleid van WBV NL. In dat opzicht is sprake van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden. Evenals op het voorgaande onderdeel, wordt ook de verantwoording van prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied voornamelijk afgelegd via jaarverslagen en jaarrekeningen. Deze zijn beschikbaar gesteld op de website. Daarnaast vindt daar waar gezamenlijke afspraken zijn gemaakt met stakeholders (zoals prestatieafspraken met de gemeente en het *Bod aan de Regio* met verschillende corporaties) een gezamenlijke verantwoording plaats over de realisatie van de afspraken. Deze stukken zijn echter niet beschikbaar via de website van WBV NL. De commissie concludeert dat WBV NL zich keurig aan de gemaakte afspraken houdt en deze ook nauwgezet monitort. Voor de corporatie en de bij de afspraken betrokken partijen is daarmee helder in hoeverre wordt voldaan aan de gestelde opgave. De communicatie naar overige stakeholders ontbreekt echter veelal.

Maatschappelijke verantwoording t a v. betrokkenheid van stakeholders

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Hoewel de corporatie inzicht heeft in wie volgens haar de belangrijkste stakeholders zijn, ontbreekt een eenduidig register met een overzicht van belanghebbenden. Ook staat in het jaarverslag niet vermeld dat er gesprekken met stakeholders zijn geweest, noch wat ermee gedaan is. Zo zijn stakeholders gevraagd om inbreng te leveren voor het opstellen van het beleidsplan, maar is geen verantwoording gegeven over wat er met hun commentaar is gedaan. Onduidelijk is daarom waarom enkele punten wel zijn meegenomen en op welke gronden anderen niet zijn meegenomen. Ook zijn geen verslagen beschikbaar op de website van de door stakeholders gemaakte opmerkingen, suggesties en adviezen ten aanzien van jaarverslagen, jaarrekeningen, strategie en beleidsvoornemens.

Maatschappelijke verantwoording t a v. de vermogenspositie van de corporatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Wat betreft de vermogenspositie heeft de corporatie verantwoording afgelegd via haar jaarverslagen en jaarrekeningen. De jaarverslaglegging wordt gecontroleerd door een externe accountant. Deze is van mening dat een interim controle overbodig is voor WBV NL. Derhalve ontbreekt een management letter. Het accountantsverslag is echter dusdanig opgesteld dat dit naar mening van de commissie hetzelfde doel dient als een managementletter. Uit de gesprekken blijkt echter dat het afwegingskader dat WBV NL hanteert bij het nemen van beslissingen voor stakeholders onduidelijk is.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens	9	9	7	7	8,6
kwaliteit van wonen	9	9	8	6	8,6
Een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg	8	7	7	5	7,5
Leefbaarheid op niveau houden	7	7	6	6	6,8
Ondernemend en klantgericht	7	7	6	6	6,8
milieu en duurzaamheid	7	6	5	5	6,5
omgeving invloed geven op beleid	8	6	6	5	7,3
Gemiddelde score	7,9	7,3	6,4	5,7	7

Toelichting

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

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	9	6	7	6	8,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	6	7	7	7,6
Leefbaarheid	5	4	6	4	4,9
Bijzondere doelgroepen	8	7	6	6	7,5
Bouwproductie	8	8	7	8	7,9
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8	7	7	6	7,6
Milieu en duurzaamheid	7	5	5	5	6,4
Gemiddelde score	7,6	6,1	6,4	6,0	7

Toelichting:

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

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	9	8	6	6	8,3
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	8	6	6	6,9
Leefbaarheid	6	8	6	6	6,2
Bijzondere doelgroepen	8	8	6	6	7,6
Bouwproductie	8	8	7	6	7,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8	8	6	6	7,6
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	8	8	6	6	7,6
Gemiddelde score	7,7	8,0	6,1	6,0	7

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	Ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	Nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	Ja		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	Nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	Ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	Nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	Ja	8,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	Ja	8,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		7,0	10%
Gemiddelde score		7	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	8,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6,0	20%
Gemiddelde score	6	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Presteren naar ambitie/doelen

- Beleidsplan 2004-2007 (looptijd verlengd t/m 2008)
- Overzicht doelstelling versus realisatie d.d. 21-10-2008
- Inventarisatie en diagnose - achtergrond informatie t.b.v. de opzet Beleidsplan 2009 -2013 d.d. 31-10-2008
- Reacties belanghouders WBV NL op schriftelijke consultatie
- Beleidsplan 2009 -2013 Kwaliteit en betrokkenheid
- Jaarplan 2006, 2007, 2008, 2009 en 2010 incl. voortgang- en realisatieverslagen
- Oordeelsbrief VROM 2007, 2008 en 2009
- Jaarverslag 2006, 2007, 2008 en 2009
- Begroting (incl. meerjaren prognose) 2007, 2008, 2009 en 2010
- Kwartaalrapportages 2007 t/m 2e kwartaal 2010
- Strategisch Voorraad Beleid 2009
- Convenant met RSD d.d. 17 mei 2010

Presteren naar opgaven

- Regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden d.d. maart 2004
- Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2006-2009
- Pact van Bleskensgraaf - 30 -1-2006
- Actieplan Wonen, Welzijn en Zorg Nieuw-Lekkerland – oktober 2007
- Quickscan Pact van Bleskensgraaf – november 2009
- Bod aan de Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden voor 2007-2011
- Evaluatie Bod aan de regio d.d. 18-8-2008
- Brief Evaluatie voortgang Bod aan de Regio d.d. 3 mei 2010
- Eindrapportage werkgroep Woningbouw en Kredietcrisis - 25 maart 2010
- Visie landelijk gebied Alblasserwaard-Vijfheerenlanden – februari 2007
- Prestatieafspraken 2009-2013
- Rapportage 'Tussen groei en krimp in het Groene Hart' – 10-12-2009
- Woningmarktonderzoek 2010` - 2020 d.d. 4-1-2010
- Rapportage 2010 monitor uitvoeringsprogramma Wonen regio A&V
- Verkoopbeleid d.d. 27-10-2008 (datum goedkeuring Ledenraad)

Presteren volgens stakeholders

- Stakeholderregister – (nog op te stellen, zie daarvoor lijst in beleidsplan)
- Samenwerkingsovereenkomst Huurdersorganisatie
- Afspraken schema 2010 met huurdersvereniging
- Notulen ALV 2009 (zie 5.12)
- Notulen Ledenraad (zie 5.11)
- Prestatieafspraken (zie 2.9)
- Samenvatting KWH rapportage meetjaar 2009

Presteren naar vermogen en efficiency

- Publicatie CFV Corporatie in Perspectief
- Brieven MVRM - CFV L 1586 oordeelsbrief 2007, 2008 en 2009 (zie 1.7)
- Solvabiliteitsoordeel CFV 2007, 2008 en 2009
- Continuïteitsoordeel CFV 2008, 2009 en 2010
- Accountantsverslag 2006, 2007, 2008 en 2009
- Managementletters - niet uitgebracht

- Meerjarenbegrotingen (zie 1.7)
- Jaarrekeningen (zie 1.6)
- Treasurystatuut
- Organigram werkorganisatie

Governance

- Statuten WBV NL – 16 maart 2005
- Schema structuur WBV NL
- Directiestatuut en competentiebrief – 17 juni 2003
- Reglement RvC – 10 mei 2005
- Profielschets RvC, bestuur en ledenraad
- Notulen RvC 2006 t/m (16-2) 2010
- Toepassing governancecode bij WBV NL - mei 2008
- Integriteitscode – 6 mei 2008
- Klokkenluidersregeling – 1 juni 2008
- Notulen bestuur juli 2009 t/m juli 2010
- Besluitenlijsten bestuur 2006 t/m 2009
- Notulen ledenraad (data 22-6-2009, 26-10-2009, 14-12-2009, 29-3-2010, 28-6-2010)
- Notulen ALV – 28 september 2009
- Rapport Atrivé evaluatie bestuursstructuur – oktober 2009
- Documenten in kader van overgang bestuursmodel:
 - (concept) gewijzigde statuten – versie 3 (19-08-2010)
 - Reglement RvC (concept) d.d. 19-0-2010
 - Reglement Bestuur (concept) d.d. 19-08-2010
 - Profielschets Ledenraad - 19-08-2010
 - Profielschets RvC - 20-08-2010

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- | | |
|----------------------|-------------------|
| • dhr. L.A.J. Veth | voorzitter RvC |
| • dhr. A. den Boer | secretaris RvC |
| • dhr. G. den Boef | 2e secretaris RvC |
| • dhr. W.J. Nederhof | lid RvC |

Directeur/bestuurder

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| • mevr. J.A.C. Tukker | directeur |
| • dhr. H. den Besten | voorzitter bestuur |
| • dhr. E. Bakker | secretaris bestuur |
| • dhr. F.G. Tromper | penningmeester bestuur |
| • dhr. C. Hoeijenbos | 2e penningmeester |
| • dhr. D. de Kock | 2e secretaris |
| • mevr. J. Alderliesten | algemeen lid bestuur |
| • dhr. A. de Zwart | 2e voorzitter bestuur |

Medewerkers en OR

- | | |
|------------------------|--|
| • dhr. A. Teeuw | projectleider (interim) |
| • mevr. A. Jakovljevic | coördinator verhuur- en
Bewonerszaken |
| • dhr. P.J. Donker | coördinator techniek |

- dhr. A. Kraaijveld coördinator financiën

Ledenraad:

- mevr. J. v.d. Berg-v.d. Spoel lid ledenraad
- dhr. E. Dunning lid ledenraad
- dhr. A. Rietveld lid ledenraad

Huurdersvereniging

- dhr. R. van der Weiden voorzitter bestuur
- dhr. M. Molenaar secretaris/penningmeester
- mevr. C. Hol -vd Werf bestuurslid

Gemeente Nieuw-Lekkerland

- dhr. P. Vat wethouder
- dhr. J. Bosch adviseur ruimtelijk beleid

Gemeente De Waard

- mevr. L. de Kievit medewerker strategie en projecten, afd. Volkshuisvesting en VROM
- dhr. B. Renes afdelingshoofd strategie en projecten

Collega Corporaties

- dhr. J. van der Meijden voorzitter bestuur Beter Wonen, Streefkerk
- dhr. Z. de Vries secretaris bestuur Beter Wonen, Streefkerk
- dhr. H. Gravesteijn directeur bestuurder Tablis, Sliedrecht
- dhr. De Boer directeur
- dhr. P. van Hellemond directeur bestuurder Lek en Waard Wonen, Nieuwpoort

Zorg- en welzijnsinstellingen

- dhr. H.J. Misbeek Rivas Zorggroep, regiomanager
- mevr. Beekhuizen Rivas Zorggroep, teamleider Nieuw-Lekkerland
- dhr. M. Verboom Directeur bestuurder Zorggroep Alblasserwaard
- mevr. M. Balfoort St. Philadelphia, locatiemanager
- dhr. J. Simons L en N Smit's Stichting, voorzitter bestuur
- mevr. A. de Heer L en N Smit's Stichting, ouderenadviseur

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.

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Doms, Drs. C.P.M. (Karin)

Geboorteplaats en -datum:
Boxtel, 30 mei 1968

Woonplaats:
Tilburg



Huidige functie:

- Interim manager en coach bij WenD management

Onderwijs:

- 1995-2000 Diverse cursussen op het gebied van volkshuisvesting, financieel management en management van veranderingen
- 1998 Basiscursus Psychosynthese
- 1992 Doctoraal Tekstwetenschap, Universiteit van Tilburg
- 1987 Propedeuse Psychologie
- 1986 Gymnasium Alpha, Jacob Roelantslyceum Boxtel

Loopbaan:

- Visitor bij woningcorporaties via Raeflex sinds 2005
- Interim manager voor maatschappelijke ondernemingen in de markt van bouwen, wonen en zorg (van 1998 tot 2001 bij Interlink en sinds 2001 als zelfstandige)
- 1995-1998 Organisatieadviseur bij de Nationale Woningraad, later adviesbureau Quintis
- 1994-1995 Beleidsmedewerker bij het Platform voor de Volkshuisvesting, een landelijke belangenbehartigingsorganisatie voor grootstedelijke woningcorporaties
- 1992-1993 Secretaris Privatisering bij de gemeente Amsterdam (begeleiding van de privatisering van het gemeentelijke woningbedrijf)
- 1991-1992 Coördinator Podiumcafé bij de Universiteit van Tilburg, een universitair discussieplatform voor studenten en docenten over maatschappelijke actualiteit en bezinning

Nevenfuncties:

- Commissaris bij Woningstichting Casade in Waalwijk sinds 2007
- Auditor bij gezondheidszorginstellingen via stichting Perspekt sinds 2006
- Voorzitter belangenvereniging binnenstad Tilburg (2005-2007)
- Bestuurslid Stichting Katholiek Basisonderwijs Tilburg Binnenstad (ondersteuning in fusieproces tussen twee schoolbesturen) 2003

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' te Nieuw-Lekkerland

visitatieweek: 36 - 2010

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 drs. C.P.M. Doms

Geboortedatum : 30 mei 1968

Handtekening : 

Datum : 13 juni 2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnestraal 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Croix, Drs, J. Ia

Geboorteplaats en -datum:

Rotterdam, 18 november 1948

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

- Interim-manager

Onderwijs:

- Controllersopleiding
- Doctoraal Bedrijfseconomie Erasmus Universiteit
- HBS-A

Loopbaan:

- 2005 - heden: Visitator Raeflex
- 2004 – heden: YDA Advies, interim-manager
- 2000 - 2004: Buma/Stemra, Manager Financiën
- 1993 – 2000: KPN Autolease BV, Directeur Financiën
- 1989 – 1993: PTT Telecom / I&At, Projectleider Financiën
- 1986 – 1989: PTT Post / Automatisering, hoofd Bedrijfseconomische Zaken
- 1986 – 1989: PTT Post, (deel)Projectleider Verzelfstandiging PTT
- 1984 – 1986: Post / Control Post, Chef Begroting Arbeidscapaciteit
- 1976 – 1984: PTT Post, diverse managementfuncties
- 1974 – 1976: diverse staffuncties in het bedrijfsleven

Nevenfuncties:

- 2009 – heden: Woningbouwvereniging Hoek van Holland, interim-lid raad van commissarissen
- 2007 – heden: Woningcorporatie Rijnhart Wonen Leiderdorp, lid raad van commissarissen
- 2009 – heden: Integrale Zorggroep Eerstelij Rijnmond (IZER), voorzitter Raad van Toezicht
- 2005 - heden: Lid bestuur Landelijke Organisatie Begraafplaatsen (LOB)
- 2005 – heden: OorlogsverzetsMuseum Rotterdam, secretaris
- 2007 – heden: Stichting Kralingen (vh. Holland Popfestival 1970), penningmeester
- 2007 – heden: Stichting MUZIKC, penningmeester
- 1987 - heden: Deelgemeente Rotterdam Kralingen-Crooswijk, fractievoorzitter en plv. voorzitter van de deelraad
- 1976 – heden: Voorzitter VVE Rubensstraat 18-32 Rotterdam



Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'

visitatieweek: 40 - 2010

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. la Croix

Geboortedatum : 18-11-1948

Handtekening : 

Datum : 10-6-2010

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Smits , Ir. N.A.H.J.

Geboorteplaats en -datum:
Cuijk, 23-06-1982

Woonplaats:
Leiden



Huidige functie:

- Adviseur bij Laagland'advies te Houten

Onderwijs:

- Leergang 'welkom in de bewoonde wereld', Habitask
- 2005- 2009 Master of Science Management Economics and Consumer Studies, Wageningen Universiteit
- 2005 – 2006 Minor Architecture (Bouwkunde), specialisatie Real Estate & Housing, TU Delft
- 2000 – 2009 Bachelor of Science Bedrijfs- en Consumenten wetenschappen, Wageningen Universiteit
- 1994 – 2000 VWO, Merlet College Land van Cuijk, Cuijk

Loopbaan:

- Sinds 2010 – Secretaris Raeflex
- 2009 – heden Adviseur bij Laagland'advies te Houten
- 2009 Communicatie manager bij EFFAB, Wageningen
- 2008 Afstudeeronderzoek/stage EPN platform voor de informatiesamenleving, Den Haag

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' te Nieuw-Lekkerland

visitatieweek: 40 - 2010

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 ir. N.A.H.J. Smits

Geboortedatum : 23-06-1982

Handtekening : 

Datum : 09-06-2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnestraat 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelen te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelen voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelen en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: uitmuntend (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). 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:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Goed (8-7)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

Goed (8-7)

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

Onvoldoende (4 of lager)

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

Goed (8-7)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

(Bijna) Voldoende (6-5)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

Onvoldoende (4 of lager)

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
1. Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens	<p>1.1 In kaart brengen, hoe de vraag van de verschillende doelgroepen zich ontwikkelt.</p> <p>1.2 Aanbod afstemmen op vraag. Inzetten op voorraadvernieuwing, niet op voorraadvergroting.</p> <p>1.3 Investeren in wonen en zorg.</p>	<p>1.1 In 2009 Woonwensen- en leefbaarheidonderzoek gehouden (gezamenlijk met gemeente).</p> <p>1.2 Voorbereiding herstructurering complex Middelweg 5 t/m 75 eind 2009 opgestart (doel: sloop/nieuwbouw). Voor complex 27 (24 seniorenwoningen Gebr. Potstraat / Burg. den Hoedstraat) in 2009 onderzoek gedaan naar mogelijkheden tot upgrading (incl. sloop/nieuwbouw) van dit complex, dit onderzoek loopt door in 2010. Voorbereiding nieuwbouw van 17 toegankelijke woningen aan de Boeierstraat.</p> <p>1.3 Eind 2006 realisatie van 30 appartementen in woonzorgcomplex 't Waellant (18 betaalbare huur en 12 vrije sector huur) en 17 verpleeghuisplaatsen (kleinschalig wonen). In 2007 nieuwbouw 2 levensloopbestendige woningen Dirk III straat gerealiseerd. In 2009 woonvoorziening voor 21 bewoners met een beperking gerealiseerd (Tjalkstraat).</p>	<p>Plan van aanpak opstellen om te borgen, dat uitkomsten leidraad zijn bij de beleidsvorming en uitvoering.</p> <p>In 2014 sloop van 36 eengezinswoningen en nieuwbouw van minimaal 36 toegankelijke woningen (mogelijk gefaseerd). Start upgrading complex 24 seniorenwoningen in 2012. Start bouw 17 appartementen voor senioren in 2011.</p> <p>Aanpassing bestaande voorraad (vraaggestuurd).</p> <p>Realisatie toegankelijke woningen d.m.v. nieuwbouw (zie hierboven).</p>	9,0

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>1.4 Het eigenwoningbezit bevorderen door middel van verkoop onder de Koopgarant constructie (15% korting). Hiervoor zijn in totaal 144 woningen gelabeld. Regeling ingevoerd eind 2008, daarvoor hadden we 28 woningen met een verkooplabel (verkoop met 10% korting, geen terugkoopregeling).</p> <p>1.5 Doorstroming bevorderen door het aanbrenge van differentiatie in het woningbezit en kwaliteit van de voorraad. Hiermee de wooncarrière van zittende huurders bevorderen.</p>	<p>Bestaande eengezinswoningen d.m.v. relatief eenvoudige aanpassingen geschikt maken om langer in de woning te kunnen blijven. Bijvoorbeeld door het aanbrenge van een tweede toilet op de bovenverdieping, het verwijderen van drempels, aanbrenge beugels, traplift etc.</p> <p>1.4 Verkoop 2007: 4 Verkoop 2008:0 Verkoop 2009:15 Verkoop 2010: 7 (t/m 2^e kwartaal) (Jaarverslagen 2007 t/m 2009, kwartaalrapportage 2010)</p> <p>1.5 In 2007 realisatie nieuwbouw van 4 z.g. 'starterswoningen ' en 2 levensloopbestendige woningen aan de Dirk III straat. In 2009 oplevering 14 eengezinswoningen in de categorie 'duurdere huur' (Middelweg). In januari 2010 t/m april 2010 oplevering van 30 appartementen in de categorie 'duurdere huur'. (Middelweg).</p> <p>Differentiatie wordt ook aangebracht in bestaand bezit door</p>	<p>Verkoop 2010: 12 Verkoop 2011: 10 Verkoop 2012: 10 Verkoop 2013: 10 Verkoop 2014: 8</p> <p>Nieuwbouw 17 (senioren)appartementen aan de Boeierstraat (15 in categorie 'duurdere huur' en 2 in categorie 'vrije sector').</p> <p>Ingrijpende renovatie woningen complex 3 bij mutatie of op verzoek bewoner (wijziging woningplattegronden) . (Begroting 2010-2018)</p> <p>Huidig harmonisatie beleid voortzetten en jaarlijks evalueren of harmonisatie % nog voldoet bij het opstellen van de begroting.</p>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>1.6 Huren bij mutatie in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning.</p>	<p>vanaf 2008 in complex 3 (86 woningen) de woningindeling te wijzigen bij mutatie of op verzoek (van 4-kamer woning naar 3-kamer woning). 10% uitgevoerd. (Jaarverslagen 2008 en 2009, kwartaalrapportage 2010)</p> <p>1.6 Huurharmonisatie toepassen bij mutatie (naar 65% of 70% van maximaal toegestaan). Dit gebeurt vanaf mei 2008. Het gemiddelde % huur van maximaal toegestaan van de gehele voorraad bedraagt 65%.</p>		
<p>2. Kwaliteit van wonen</p>	<p>2.1 Werken aan verhoging van de woonkwaliteit.</p> <p>2.2 Huurders keuzevrijheid en maatwerk bieden.</p> <p>2.3 Werken aan een actueel Strategisch Voorraad Beleid.</p> <p>2.4 Werken aan herstructurering van ons woningbezit.</p>	<p>2.1 Jaarlijkse uitgaven gemiddeld € 600.000,= aan keuken-, douche- en toiletrenovaties (ter verhoging van de woonkwaliteit) (jaarverslagen 2006 t/m 2009)</p> <p>2.2 Bij keuken-, douche- en toiletrenovatie bieden we vanaf 2006 de huurder keuze uit verschillende uitvoeringsmogelijkheden en (tegen bijbetaling) uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast brengen we op verzoek woningverbeteringen aan zoals bijvoorbeeld tweede toilet, vaste trap, dakkapel. (kwartaalrapportages)</p> <p>2.3 Begin 2007 is het Strategisch Voorraad Beleid opgesteld. Elke twee jaar wordt dit geactualiseerd.</p> <p>2.4 Realisatie 44 woningen nieuwbouw Middelweg I (2009-</p>	<p>Jaarlijkse uitgaven voor keuken- douche- en toiletrenovatie gemiddeld ca. € 400.000 per jaar. (begroting 2010-2018)</p> <p>Keuzevrijheid en maatwerk bieden binnen vastgestelde grenzen.</p> <p>In 2011 en 2013 actualisatie van Strategisch Voorraadbeleid.</p> <p>In 2014 sloop 36 woningen en start nieuwbouw Middelweg 5 t/m 75.</p> <p>Herstructurering 24 seniorenwoningen cpl. 27.</p>	<p>9,0</p>

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	2.5 Realisatie nieuwbouw.	<p>2010).</p> <p>In 2009/2010 voorbereiding van volgend sloop-/nieuwbouwproject (Middelweg II). Juli 2010 is gebleken dat er voldoende draagvlak is onder de bewoners (ruim 70%) voor sloop-nieuwbouw.</p> <p>In 2008 is, in het kader van het SVB besloten tot ingrijpende renovatie bij mutatie of op verzoek van de bewoner van de (verouderde) woningen van complex 3 (Dorpslaan, van Vlietstraat). De woningplattegrond ondergaat een ingrijpende wijziging en de woningen worden aangepast aan hedendaagse eisen.</p> <p>2.5 In 2006 realisatie 30 appartementen voor senioren en 17 verpleeghuisplaatsen. In 2007 realisatie 4 starters huurwoningen en 2 toegankelijke huurwoningen. In 2009 realisatie 21 huurappartementen voor bewoners met een beperking en 14 (toegankelijk te maken) eengezinswoningen. In 2010 realisatie 30 toegankelijke huurappartementen.</p>	<p>Doorgaan met renovatie woningen complex 3.</p> <p>Geplande nieuwbouw 17 appartementen voor senioren aan de Boeierstraat uitvoeren in 2011/2012.</p>	
3. Een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg	<p>3.1 Realisatie van de doelstellingen Pact van Bleskensgraaf</p> <p>- Gemeentelijk Actieplan Wonen, welzijn en zorg.</p>	<p>3.1 Directeur is lid van Stuurgroep Pact van Bleskensgraaf en heeft deelgenomen in werkgroep Wonen, zorg en welzijn.</p> <p>Gemeentelijk Actieplan is in 2007</p>	<p>Bouw 17 toegankelijke seniorenappartement en aan Boeierstraat incl. ontmoetingsruimte voor bewoners.</p> <p>Mogelijke realisatie of voorbereiding van</p>	8,0

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>- participeren in werkgroep Wonen, zorg en welzijn.</p> <p>Concreet betekent dit voor WBV NL:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WBV NL levert jaarlijks gegevens over woningvoorraad en ontwikkelingen daarin; -Tot 2015 uitbreiding met 120 toegankelijke woningen; -Tot 2015 opplussen van 100 bestaande huurwoningen; -Toetsbaar eisenpakket m.b.t. toegankelijkheid opstellen; -Tot 2015 uitbreiding met 58 verzorgd/beschutte woningen; -Tot 2015 uitbreiding met 16 plaatsen beschermd wonen; -Participeren in voorlichtingscampagne voor eigenaar-bewoners inzake eigen woning geschikt maken voor zorglevering aan huis; -Wachlijstonderzoek woonzorgcomplex 't Waellant uit laten voeren; -Deelname pilotproject versterking Zorg- en Welzijnssteunpunt in 't Waellant: Versterking via inbreng nieuwe functies, mogelijke uitbreiding kleinschalig wonen onderzoeken, communicatie over de al aanwezige voorzieningen verbeteren, versterking loketfunctie/rol ouderenadviseur. <p>3.2 Huisvesting bieden voor ouderen en mensen met een beperking.</p>	<p>met medewerking van WBV NL tot stand gekomen.</p> <p>Realisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> -2006: 30 senioren appartementen en 17 verpleeghuisplaatsen (uitbreiding 't Waellant) -2009: 21 woningen voor bewoners met een beperking (Tjalkstraat) -2009: 14 (toegankelijk te maken) woningen (Middelweg) -2010: 30 appartementen (Middelweg) <p>3.2 Zie 3.1 en 2.5</p>	<p>realisatie voor 13 verpleeghuisplaatsen.</p> <p>Deelname in signaleringsoverleg en Zorgnetwerk.</p> <p>Voorlichtingsfolder uitbrengen in 2010 (zie punt 3.5 en 3.6).</p>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>3.3 Realisatie van extra plaatsen verpleeghuiszorg (extramuraal).</p> <p>3.4 Deelname aan het project 'versterking van het zorg- en welzijnssteunpunt in 't Waellant'.</p> <p>3.5 Wachtlijstonderzoek 't Waellant.</p> <p>3.6 Bekendheid geven aan en investeren in diensten die derden verlenen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.</p>	<p>3.3 In 2009 nogmaals mogelijkheid optoppen van 't Waellant onderzocht. Conclusie: financieel niet haalbaar. In overleg met de Rivas Zorggroep zoeken we naar mogelijkheid voor kleinschalig wonen op andere/nieuwe locatie.</p> <p>3.4 In 2009 deelname in projectgroep. Voorbereiding begin 2010 afgerond. WBV NL participeert in uitvoering d.m.v. informatievoorziening en signaleringsoverleg.</p> <p>3.5 Vanwege het relatief hoge aantal inschrijvingen voor dit woonzorgcomplex (70 woningen) onderzoek uitgevoerd door projectgroep Pact van Bleskensgraaf. Werkelijke druk is minder hoog dan aantal inschrijvingen doet vermoeden, zeker als enige hulp kan worden geboden bij bijvoorbeeld tuinieren e.d. In 2010 wordt een voorlichtingsfolder uitgegeven door WBV NL en L en N Smit's Stichting teneinde onjuiste beeldvorming met betrekking tot wonen in dit complex te voorkomen.</p> <p>3.6 Zie 3.5 (uitgave voorlichtingsfolder). Gezamenlijk met welzijnsorganisatie wordt bekeken of een tuinonderhoud-/klussendienst voor alle senioren in de gemeente opgezet kan worden. Overleg hierover is gestart met de L en N Smit's stichting.</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
4. Leefbaarheid op niveau houden	<p>4.1 Aandacht voor de woonomgeving.</p> <p>4.2 Actieve benadering van het thema leefbaarheid.</p> <p>4.3 Deelname aan het gemeentelijk wijkoverleg (kernoverleg).</p> <p>4.4 Investeren in maatschappelijk vastgoed.</p>	<p>4.1 Onderdeel van de prestatieafspraken (jaarafspraken) met de gemeente.</p> <p>4.2 Participatie WBV NL in regionaal Zorgnetwerk en actief melden (en volgen) van probleemsituaties bij hulpverlenende instanties teneinde te voorkomen dat bewoners uiteindelijk uitgezet moeten worden of 'buiten de boot vallen'. Daarnaast benaderen we/overleggen we met onze belanghouders huurders, huurdersorganisatie, Ledenraad en gemeente jaarlijks over wenselijke investeringen in het kader van leefbaarheid.</p> <p>4.3 Actieve deelname in kernoverleg en deelname aan jaarlijkse wijkschouw.</p> <p>4.4 In 2009 deelname in projectgroep ontwikkeling Brede School.</p> <p>Begin 2010 intentieovereenkomst getekend met gemeente voor deelinvestering Brede School. (Deze investering betreft met name maatschappelijke functies zoals kinderopvang, zorg en multifunctionele ruimte (dorpshuisfunctie)).</p>	<p>Naast de gebruikelijke jaarlijkse leefbaarheiduitgaven in 2011 starten met een z.g. 'tuinendag' voor een deel van het bezit (jaarlijks rouleren).</p> <p>Belanghouders vragen naar wenselijke investeringen in kader van leefbaarheid. Gezamenlijk leefbaarheidplan opstellen.</p> <p>Actieve deelname in kernoverleg gemeente. (Opgenomen in Jaarplan)</p> <p>Investeren in (maatschappelijke functies) Brede School.</p>	7,0
5. Een ondernemende en klantgerichte organisatie	5.1 KWH huurlabel behouden.	5.1 Na nulmeting in 2007 in 2008 KWH Huurlabel behaald. Na meting in 2009 staan we op plaats 6 in KWH prestatie index. Naast KWH meting ook eigen meting	Kwaliteit van dienstverlening op hoog peil brengen c.q. houden. Dit wel in overeenstemming met mogelijkheden van relatief kleine werkorganisatie.	7,0

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>5.2 Samenwerking met relaties versterken.</p> <p>5.3 Onze producten en diensten aan laten sluiten bij de wensen van toekomstige huurders.</p> <p>5.4 Informatievoorziening versterken. -Uitgave eigen bewonersblad.</p> <p>5.5 Inzicht bieden (transparantie) bij de woonruimteverdeling.</p>	<p>n.a.v. afhandeling reparatieverzoeken. Uitslag wordt vermeld in kwartaalrapportage.</p> <p>5.2 Met gemeente vindt minimaal 4x per jaar overleg plaats (volgens rooster). Met Huurdersorganisatie vindt minimaal 6x per jaar overleg plaats (volgens rooster). Met zorgaanbieders en welzijnorganisatie vindt minmaal 1x per jaar overleg plaats op directieniveau en verder zo vaak als nodig blijkt. Met de welzijnsorganisatie vindt 1x per twee jaar ook bestuurlijk overleg plaats. Met de regiocorporaties (A&V) vindt 4x per jaar overleg plaats (volgens rooster). Met derden die voor ons werken op het gebied van reparatie-, mutatie- en contractonderhoud vindt minimaal 1x per jaar een evaluatiegesprek/overleg plaats.</p> <p>5.3 Zie 2.2</p> <p>5.4 2x per jaar uitgave eigen bewonersblad "Thuis" en vanaf 2007 uitgave populair jaarverslag. Vanaf 2008 2x per jaar mailing naar alle huurders over uiteenlopende actuele zaken. Website, brochures.</p> <p>5.5 In 2009 zijn we overgestapt van het distributie- naar het</p>	<p>Jaarlijks belanghouders overleg organiseren.</p> <p>Website nog meer inzetten voor actuele informatievoorziening.</p> <p>Woningen 't Waellant ook via aanbodmodel aanbieden.</p>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		aanbodmodel. Hiermee is de keuzevrijheid en transparantie voor de woningzoekenden toegenomen.		
6. Milieu en duurzaamheid	6.1. Aandacht besteden aan milieubeleid en duurzaamheid.	6.1 Praktisch alle woningen zijn voorzien van dubbel glas, zowel op beneden als bovenverdieping. Voor 2010 en volgende jaren staat een bedrag (€ 130.000 per jaar) in de begroting ter besteding aan energiebesparende maatregelen. Bij de planontwikkeling 17 appartementen Boeierstraat streven we naar een EPC norm van 0,6 (i.pl.v. 0,8).	Bij woningen met energielabel D, E en F maatregelen toepassen waardoor label minimaal op C uitkomt (mogelijk met huuraanpassing).=> Het gaat hier om ca. 44% van het woningbezit, dit zijn 580 woningen. Onderzoek naar mogelijkheden naar plaatsen zonnepanelen op woonzorgcomplex 't Waellant.	7,0
7. Omgeving invloed geven op beleid.	7.1 Prestatieafspraken sluiten met gemeente 7.2 Overleg met de huurders. - Optimaliseren samenwerking met huurdersorganisatie. 7.3 Overleg met belanghouders. 7.4 Visitatie	7.1 2009 ondertekening prestatieafspraken voor de periode 2009-2013. Jaarafspraken incl. evaluatie met gemeente. 7.2 Duidelijkheid over informatie, advisering en instemmingsrecht door middel van afsprakenschema (2010) 7.3 Zie 5.2. 7.4 Uitvoering visitatie 2010.	Jaarafspraken. In kader van ophanden zijnde herindeling tijdig prestatieafspraken maken met gefuseerde gemeente. Bestaande samenwerkingsovereenkomst actualiseren. Aanbevelingen/aandachtspunten vanuit visitatie beoordelen en zo nodig uitvoeren.	8,0
8. Financiële continuïteit	8.1 Zorgen voor financiële continuïteit.	8.1 In 2008 nieuw verkoopprogramma vastgesteld. Financiële continuïteit gemeten aan de hand van solvabiliteitspercentages van 15% op basis van historische kostprijs. Solvabiliteit 2006: 15,5 Solvabiliteit 2007: 16,5 Solvabiliteit 2008: 15,0	Verkoopprognoses zie 1.2 Prognoses solvabiliteit: 2010: 20% 2011: 20% 2012: 20% 2013: 21% 2014: 23% (bron: begroting 2010-2018) 8.2 In de begroting	n.v.t.

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>8.2 Lange termijn (10-jaars) begrotingen opstellen.</p> <p>8.3 Versterken planning & controle</p> <p>8.4 Huurachterstanden terugdringen, streven naar huurachterstandpercentage van maximaal 1</p>	<p>Solvabiliteit 2009: 16,6 (bron: jaarverslagen)</p> <p>8.2 Sturen op kasstromen (positieve kasstroom is randvoorwaarde WSW voor borging).</p> <p>8.3 Onderzoek ter optimalisering automatisering afgerond in 2009. Uitbreiding automatiseringspakketten in 2009 en 2010 (woonruimteverdeling en FMP financiële meerjaren prognoses) Rekeningschema geoptimaliseerd. Aantal procedures herschreven/geactualiseerd. Opstellen risicoanalyse m.b.t. geplande investeringen in projecten.</p> <p>8.4 In 2010 meer ureninzet voor terugdringen huurachterstanden en convenant afgesloten met RSD (Regionale Sociale Dienst) Doel: vroegtijdige signalering van betalingsproblemen.</p>	<p>2010 was voorzien (in de meerjaren prognose) dat de kasstroom uit operationele activiteiten (excl. woningverkopen) enkele jaren negatief zou zijn. We streven nu naar een sluitende begroting vanaf 2011 waarbij de operationele kasstroom minimaal 0 bedraagt.</p> <p>In 2011 uitbreiding met automatiseringspakket KIS (klant informatie systeem), mutatiemodule en meerjaren onderhoud.</p> <p>Huurachterstandpercentage van maximaal 1% van jaarhuur.</p>	
9. Efficiënte en slagvaardige organisatie.	<p>9.1 Streven naar een slagvaardige bestuurlijke organisatie.</p> <p>9.2 Bouwen aan een professionele organisatie,</p>	<p>9.1 In 2009 heeft evaluatie van de huidige bestuurlijke structuur (drielagen structuur) door Atrivè. Eind 2009 besloten over te gaan naar tweelagen structuur – ingangsdatum 1-1-2011. 2010 gebruiken als voorbereidingsjaar voor aanpassen statuten, reglementen, profielen en werving nieuwe leden RvC.</p> <p>9.2 Om de kwetsbaarheid van de relatief kleine</p>	<p>Per 1-1-2011 werken volgens tweelagen structuur.</p> <p>Contacten waarnodig intensiveren. Met het oog op de gemeentelijke herindeling komende jaren al werken aan harmonisatie van beleid (waar mogelijk en wenselijk).</p>	n.v.t.

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>waarnodig met structurele samenwerking.</p> <p>9.3 Werken aan deskundigheid van de werkorganisatie.</p>	<p>werkorganisatie te verminderen vindt 1x per kwartaal op directieniveau overleg plaats ,met Lek en Waard Wonen (Nieuwpoort). In 2008 heeft onderzoek plaatsgevonden naar vergaande samenwerking. Omdat fusie de vervolgstap zou zijn, heeft het Bestuur besloten voorlopig geen samenwerkingsverband aan te gaan.</p> <p>9.3 Doelstellingsafspraken met medewerkers. Jaarlijkse gesprekscyclus. Voldoende opleidingsmogelijkheid en geboden.</p>	<p>Huidig beleid voortzetten.</p> <p>Gebruik loopbaan ontwikkelingstraject (mogelijkheid CAO), indien gewenst, stimuleren.</p>	
<p>Knelpunten op de woningmarkt oplossen (Beleidsplan 2004-2007)</p>	<p>1) Terugbrengen wachttijden</p> <p>2) Hoger % alleenstaande starters huisvesten=> Dit percentage schommelde rond de 15%.</p>	<p>1) Door de oplevering van nieuwbouw huurwoningen (uitbreiding 't Waellant en nieuwbouw Middelweg is de doorstroming goed op gang gekomen.</p> <p>2) In de bestaande voorraad zijn extra woningen gelabeld (140 stuks) voor alleenstaande starters vanaf 25 jaar. Dit knelpunt is (zo goed als) opgelost. In 2009 hebben we ca. 30% van de mutatiewoningen toegewezen aan alleenstaande starters.</p>		<p>n.v.t</p>

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p>In prestatieafspraken met gemeente vastgelegd dat de kernvoorraad van 1300 sociale huurwoningen qua aantal gelijk blijft de komende jaren. WBV NL houdt minimaal 30% van de kernvoorraad goedkoop en 55% betaalbaar. In totaal zal de corporatie dus zorgen voor een aanbod waarvan 85% van het bezit een bereikbare huur heeft. Jaarlijks vindt monitoring omvang primaire doelgroep en kernvoorraad plaats. Deelname aan regionale woonmonitor.</p> <p>Een deel van de bestaande huurwoningvoorraad van WBV NL wordt te koop aangeboden onder Koopgarant om zo sociale koopwoningen in de gemeente aan te bieden aan starters op de koopmarkt. In totaal zijn 144 woningen gelabeld voor verkoop (ruim 10% van het totale woningbezit).</p> <p>Starters zoveel mogelijk huisvesten in bestaande voorraad.</p>	<p><u>Jaarverslag 2006:</u> 1285 woningen in bezit; 40% van voorraad goedkoop, 58% betaalbaar. Huurverhoging: 2,3%. Aantal woningzoekenden 514. Aantal nieuwe verhuringen: 91.</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> 1282 woningen in bezit; 40% van voorraad goedkoop, 58% betaalbaar. Huurverhoging: 1,1%. Aantal woningzoekenden 578. Aantal nieuwe verhuringen: 100.</p> <p><u>Jaarverslag 2008:</u> 1282 woningen in bezit; 42% van voorraad goedkoop, 56% betaalbaar. Huurverhoging: 1,6%. Aantal woningzoekenden 616. Aantal nieuwe verhuringen: 80. Gemiddelde inschrijfduur (op basis van toewijzingen) 1,8 jaar.</p> <p><u>Jaarverslag 2009:</u> 1302 woningen in bezit; 37% van voorraad goedkoop, 60% betaalbaar. Huurverhoging: 2,5%. Aantal woningzoekenden 754.</p> <p>Aantal nieuwe verhuringen: 79. Gemiddelde inschrijfduur (op basis van toewijzingen) 2,6 jaar. Verkoop onder Koopgarant: 15 woningen.</p> <p>Jaarlijks worden gegevens ten behoeve van regionale</p>	<p>Minimaal 85% in bereikbare huur (30% goedkoop en 55% betaalbaar). Jaarlijks meewerken aan monitoring.</p> <p>Zie vorige tabel geprogrammeerde verkopen.</p> <p>Opgave starters zoveel mogelijk huisvesten in bestaande voorraad wordt gecontinueerd.</p>	9,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Conform prestatieafspraken in 2009 woonwensenonderzoek uit laten voeren gezamenlijk met gemeente.</p> <p><u>Bod aan de Regio</u> - Investering in betaalbaarheid € 11,7 mln.</p>	<p>woonmonitor overlegd.</p> <p>Najaar 2009 gezamenlijk met gemeente woonwensenonderzoek uit laten voeren, rapportage januari 2010 gereed.</p> <p>Investering in betaalbaarheid € 11 mln.</p>		
<p>b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten</p>	<p>Intern beleid gericht op verhogen van de woonkwaliteit.</p>	<p><u>Totaal uitgaven onderhoud (bron: jaarverslagen)</u> <u>2006:</u> € 1.625 per woning PO: € 889 NPO: € 737 Investering in woningverbetering: € 432.000. <u>2007:</u> € 1.791 per woning PO: € 1.043 NPO: € 748 Investering in woningverbetering: € 564.000. <u>2008:</u> € 1.891 per woning PO: € 1.203 NPO: € 688 Investering in woningverbetering: € 288.000. <u>2009:</u> € 1.834 per woning PO: € 1.189 NPO: € 645 Investering in woningverbetering: € 611.000.</p> <p>Bij mutatie en/of renovatie worden de woningen opgeleverd volgens onze huidige kwaliteitsnormen (voorbeeld bij douche renovatie worden de leidingen weggewerkt in de wand). De mutatiekosten per mutatie: <u>2006:</u> € 3.375 <u>2007:</u> € 4.100</p>	<p>Doorzetten huidig beleid, mits financiële positie niet in gevaar komt.</p> <p>Voor jaren 2010 tot 2014 gemiddeld € 1,7 miljoen per jaar aan planmatig onderhoud begroot. (begroting 2010-2018)</p> <p>Doorzetten huidig beleid, mits financiële positie niet in gevaar komt.</p> <p>Doorzetten huidig beleid, mits financiële positie niet in gevaar komt.</p>	<p>8,0</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p><u>Bod aan de Regio:</u> Investering in renovaties/woningverbetering € 1,4 mln.</p>	<p><u>2008:</u> € 3.975 <u>2009:</u> € 4.000</p> <p>Werkelijk € 1,8 mln. geïnvesteerd in woning-verbetering (jaarverslagen).</p>		
<p>c. Leefbaarheid vergroten in wijken en buurten</p>	<p>Jaarlijks wordt budget leefbaarheid opgenomen in begroting. Budget is minimaal € 13.000 en maximaal € 70.000 per jaar. Een eventueel overschot wordt overgeheveld naar het volgende jaar. Gemeente en WBV NL stemmen inspanningen, initiatieven en investeringen in leefbaarheid af.</p>	<p><u>Jaarverslag 2006:</u> Leefbaarheiduitgaven Begroot: € 68.000 Werkelijk: € 24.000 -Rookmelder voor alle huurders -Achterpadverlichting -Bijdrage aan Stichting behoud Hertenkamp -Bijdrage aan Speeltuinvereniging -plaatsen van fietsenrekken -Plaatsen PC voor algemeen gebruik in woonzorgcomplex</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> Begroot:€ 68.000 Werkelijk: € 13.000 -Achterpadverlichting -plaatsen fietsenrekken - Meubilair algemene ruimte woonzorgcomplex -Opknopbeurt vijver in atrium woonzorgcomplex - Bijdrage Speeltuinvereniging</p> <p><u>Jaarverslag 2008:</u> Begroot:€ 16.000 Werkelijk: € 17.000 -Bijdrage voor nieuw dierenverblijf in hertenkamp -Bijdrage voor renovatie Speeltuin Kinderdijk -Bijdrage Speeltuin Nieuw-Lekkerland -aanbrengen screens in verkeersruimten woonzorgcomplex -Achterpadverlichting</p> <p><u>Jaarverslag 2009:</u> Begroot: € 70.000 Werkelijk: € 13.000 -Aanleg jeu de boulesbaan in Wielewaalpark -Projectiescherm voor</p>	<p>In 2009 is besloten tot een reservering ter grootte van € 100.000 ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte na revitalisering van het winkelcentrum Kleyburgplein.</p> <p>Jaarlijks wordt met partijen zoals de gemeente, Huurdersvereniging en Ledenraad gesproken over nut en noodzaak van de bestedingen in het kader van de leefbaarheid.</p> <p>Jaarlijks wordt budget opgenomen in begroting (minimaal € 13.000,= en maximaal € 70.000,= per jaar).</p>	<p>5,0</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>zalen in 't Waellant -Loungeset, klok en vlaggenmast voor wooncomplex De Haven (Tjalkstraat) - Achterpadverlichting</p> <p>Daarnaast worden jaarlijks met betrekking tot de woonomgeving inventarisaties uitgevoerd en worden bewoners indien nodig, gewezen op achterstallig tuinonderhoud. In enkele gevallen worden de werkzaamheden door een hovenier uitgevoerd en de kosten daarvan in rekening bij de bewoner gebracht.</p> <p>Participatie in het wijkoverleg (kernoverleg) van de gemeente Nieuw-Lekkerland</p> <p>Participatie in het Zorgnetwerk, een regionale samenwerking met andere maatschappelijke organisaties zoals de politie, meldpunt Zorg en Overlast, GGD, grote Rivieren enz.</p>		
d. Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg)	<p>Benoemde opgave in Bod aan de Regio € 6,7 mln. voor wonen/zorg</p> <p>Benoemde opgave in Bod aan de Regio € 0,6 mln. voor starters</p> <p>Ambities zijn vastgelegd in Plan van Aanpak Nieuw-Lekkerland als uitwerking van Pact van Bleskensgraaf: -WBV NL levert jaarlijks gegevens over woningvoorraad en ontwikkelingen daarin; -Tot 2015 uitbreiding</p>	<p>Totaal investeringen woningen voor ouderen/wonen/zorg € 8,5 mln.</p> <p>Totaal investeringen starters huurwoningen € 627.000.</p> <p>Jaarlijks worden gegevens over woningvoorraad en ontwikkelingen daarin aangeleverd aan gemeente. <u>2006</u>: realisatie 17 verpleeghuisplaatsen (beschermd wonen) in 3 kleinschalige woongroepen. Realisatie 30</p>	<p>Bouw 17 toegankelijke seniorenappartementen aan Boeierstraat incl. ontmoetingsruimte voor bewoners.</p> <p>Toetsbaar eisenpakket toegankelijkheid opstellen in 2010/2011.</p>	8,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>met 120 toegankelijke woningen; -Tot 2015 opplussen van 100 bestaande huurwoningen; -Toetsbaar eisenpakket m.b.t. toegankelijkheid opstellen; -Tot 2015 uitbreiding met 58 verzorgd/beschutte woningen; -Tot 2015 uitbreiding met 16 plaatsen beschermd wonen; -Participeren in voorlichtingscampagne voor eigenaar-bewoners inzake eigen woning geschikt maken voor zorglevering aan huis; -Wachlijstonderzoek woonzorgcomplex 't Waellant uit laten voeren; -Deelname pilotproject versterking Zorg- en Welzijnssteunpunt in 't Waellant: Versterking via inbreng nieuwe functies, mogelijke uitbreiding kleinschalig wonen onderzoeken, communicatie over de al aanwezige voorzieningen verbeteren, versterking loketfunctie/rol ouderenadviseur.</p>	<p>toegankelijke appartementen. <u>2007:</u> realisatie van 2 toegankelijke woningen voor bewoners met zorgbehoefte. <u>2008:-</u> <u>2009:</u> realisatie 21 woningen (verzorgd/beschut) voor bewoners met een beperking. Realisatie 14 toegankelijk te maken woningen (door wijziging indeling op begane grond) <u>2010:</u> realisatie 30 toegankelijke appartementen.</p> <p>Jaarlijks worden in ca. 25 woningen kleinere (WMO) aanpassingen gerealiseerd ter verbetering van de toegankelijkheid (variërend van aanbrengen beugels tot traplift of onderrijdbare keuken).</p> <p>In 2009 wachtlijstonderzoek 't Waellant uit laten voeren (afstudeeropdracht).</p> <p>In 2010 participatie in signaleringsoverleg als uitkomst pilotproject versterking Zorg- en welzijnssteunpunt. Samen met welzijnorganisatie voorlichtingsfolder opgesteld. Mogelijke uitbreiding kleinschalig wonen onderzocht in 2008 en 2009. Dit laatste is financieel onhaalbaar gebleken.</p>		
e. Bouwproductie	De gemeente geeft regionaal programma als randvoorwaarde (ook voor projectontwikkelaars). In prestatieafspraken 2009-2013 is opgenomen dat WBV	<u>Sociale huur</u> Realisatie 2006: -18 appartementen in woonzorgcomplex 't Waellant Realisatie 2007: -6 woningen Dirk III straat	<u>Sociale huur</u> -15 appartementen Boeierstraat, start bouw 2011 -40 woningen Middelweg fase II herstructurering) prognose start bouw in	8,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>NL primaire functie krijgt bij nieuwbouw van sociale woningen. Projecten op locaties in eigendom van de gemeente zullen als eerste worden aangeboden aan WBV NL.</p> <p>Regionale Woonvisie A&V 2006-2009 Opgave voor gemeente Nieuw-Lekkerland in de periode 2004-2014 totaal 464 woningen, waarvan 186 in de sociale sector (huur en koop) -Bij terugbouwen op herstructurering locatie minimaal 50% in de sociale sector; -bij bouwen op overige locaties gemiddeld tenminste 40% in de sociale sector.</p> <p><u>Bod aan de Regio</u> Voor periode 2007-2011: 86 huurwoningen</p>	<p>Realisatie 2008: -geen Realisatie 2009: -21 appartementen Tjalkstraat (voor bewoners met een beperking) -14 grondgebonden woningen Middelweg Realisatie 2010: 30 appartementen Middelweg. Daarnaast zijn in de periode 2004-2008 29 sociale koopwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn voor rekening en risico van de projectontwikkelaar(s) op de markt gebracht.</p> <p>Van de 86 huurwoningen volgens de opgave Bod aan de Regio zijn 71 huurwoningen t/m heden gerealiseerd (zie uitwerking op pagina 24/25)</p>	<p>2014 -mogelijk 10 huurwoningen op Kleijburgplein (revitalisering winkelcentrum)</p> <p>Daarnaast zijn in (gemeentelijke) plannen nog een aantal sociale koopwoningen opgenomen</p> <p>De aanbevelingen vanuit het Woonwensenonderzoek zijn inmiddels vertaald in beleidsuitgangspunten en vastgesteld.</p>	
f. Stedelijke- of dorpsvernieuwing	<p>Herstructurering 40 woningen (1920) Middelweg</p> <p><u>Bod aan de Regio:</u> Investering in maatschappelijk vastgoed € 0,29 mln.</p> <p>Aandeel vervangingsniewbouw 44.</p>	<p>Realisatie 44 nieuwbouw huurwoningen op deze locatie.</p> <p>Investering in maatschappelijk vastgoed 0</p> <p>Aandeel vervangingsniewbouw 44.</p>	<p>Sloop/nieuwbouw 36 woningen. Middelweg 5 t/m 75.</p> <p>Herstructurering 24 seniorenwoningen Gebr. Potstr. / Burg.den Hoedstraat.</p> <p>Vorbereiding herstructurering duplex woningen van Vlietstraat.</p> <p>Investering in maatschappelijke functies Brede School € 1,7 mln.</p>	8,0
g. Overige opgaven: Milieu en duurzaamheid	In Bod aan de Regio afgesproken: 20% energiebesparing in 2018 t.o.v. 2007.	In begroting 2010 bedrag ad € € 130.000 gereserveerd.	€ 130.00 per jaar gereserveerd voor uitgaven in kader van energiebesparing.	n.v.t.

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>Dit najaar worden concrete maatregelen voorgesteld en na goedkeuring uitgevoerd.</p> <p>Regionaal wordt een voorstel gemaakt voor een methode om de energiebesparing te monitoren (voorkeur gaat uit naar uitdrukken besparing in genomen labelstappen (bijv. van energielabel E .naar C)</p>		

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
a. Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p>Stakeholder gemeente: Huidige omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen handhaven.</p> <p>Gemeente en WBV NL laten in 2009 gezamenlijk woonwensenonderzoek uitvoeren.</p> <p>Regionale Structuurvisie (2004) periode 2005-2010 totale woningbehoefte Nieuw-Lekkerland 236 woningen.</p> <p>Regionale Woonvisie A-V (2006-2009): 50% terugbouwen in sociale sector op herstructureringslocaties en 40% op uitbreidings- en inbreidingslocaties.</p> <p>Pact van Bleskensgraaf</p>	<p>Omvang kernvoorraad is stabiel.</p> <p>Najaar 2009 opdracht verleend, januari 2010 eindrapportage.</p> <p>Brutoproductie woningbouw in Nieuw-Lekkerland tot en met heden: 253 woningen. Het aandeel gerealiseerd door WBV NL bedraagt 101 woningen (40%).</p> <p>Met de 8 gemeenten in de regio gezamenlijk afspraken gemaakt over het ruimtelijk beleid en het woonbeleid.</p> <p>In 2006 60% sociale huur gerealiseerd op uitbreidingslocatie 't Waellant (18 senioren appartementen)</p> <p>In 2007 29% sociaal gebouwd op uitbreidingslocatie Dirk III straat (6 woningen + 4 sociale koop woningen door ontwikkelaar = 48% sociaal).</p> <p>In 2009 100% sociaal gebouwd op uitbreidingslocatie Tjalkstraat (21 woningen voor bewoners met beperking)</p> <p>In 2009/2010 100% sociaal teruggebouwd op herstructureringslocatie Middelweg.</p>	<p>Kernvoorraad op peil houden.</p> <p>Indien gewenst zo mogelijk sociale huurwoningen realiseren op uitbreidingslocaties van gemeente.</p>	9,0
b. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p>Stakeholder huurder: Beleid is gericht op verhogen van de woonkwaliteit.</p>	<p>Ingezet op verhoging van de woonkwaliteit. Totaal uitgaven onderhoud (jaarverslagen)</p>		7,0

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
		<p>2006: € 1.625 per woning PO: € 889 NPO: € 737 Investering in woningverbetering: € 432.000. 2007: € 1.791 per woning PO: € 1.043 NPO: € 748 Investering in woningverbetering: € 564.000. 2008: € 1.891 per woning PO: € 1.203 NPO: € 688 Investering in woningverbetering: € 288.000. 2009: € 1.834 per woning PO: € 1.189 NPO: € 645 Investering in woningverbetering: € 611.000.</p> <p>Bij mutatie en/of renovatie worden de woningen opgeleverd volgens onze huidige kwaliteitsnormen (voorbeeld bij doucherenovatie worden de leidingen weggewerkt in de wand). De mutatiekosten per mutatie: 2006: € 3.375 2007: € 4.100 2008: € 3.975 2009: € 4.000</p>		
	Bod aan de Regio: Investering in renovaties/woningverbetering € 1,4 mln.	m.b.t. Bod aan de Regio: Werkelijk € 1,8 mln. geïnvesteerd.		
c. Leefbaarheid	Jaarlijks worden de stakeholders (huurders, huurdersorganisatie, ledenraad, gemeente) bevraagd waarop zij vinden dat de WBV NL de uitgaven in het kader van de leefbaarheid op zou moeten richten. Participatie WBV NL in het kernoverleg (wijkoverleg)	Jaarverslag 2006: Leefbaarheiduitgaven Begroot: € 68.000 Werkelijk: € 24.000 -Rookmelder voor alle huurders -Achterpadverlichting -Bijdrage aan Stichting behoud Hertenkamp -Bijdrage aan Speeltuinenvereniging	Gezamenlijk leefbaarheidsplan opstellen.	6,0

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
	<p>Nieuw-Lekkerland. Afspraken maken met gemeente over meerjarenplan leefbaarheid. In begroting jaarlijks budget reserveren voor leefbaarheidsuitgaven.</p>	<p>-plaatsen van fietsenrekken -Plaatsen PC voor algemeen gebruik in woonzorgcomplex</p> <p>Jaarverslag 2007: Begroot:€ 68.000 Werkelijk: € 13.000 -Achterpadverlichting -plaatsen fietsenrekken - Meubilair algemene ruimte woonzorgcomplex -Opknopbeurt vijver in atrium woonzorgcomplex - Bijdrage Speeltuinenvereniging</p> <p>Jaarverslag 2008: Begroot:€ 16.000 Werkelijk: € 17.000 -Bijdrage voor nieuw dierenverblijf in hertenkamp -Bijdrage voor renovatie Speeltuin Kinderdijk -Bijdrage Speeltuin Nieuw-Lekkerland -aanbrengen screens in verkeersruimten woonzorgcomplex -Achterpadverlichting</p> <p>Jaarverslag 2009: Begroot: € 70.000 Werkelijk: € 13.000 -Aanleg jeu de boulesbaan in Wielewaalpark -Projectiescherm voor zalen in 't Waellant -Loungeset, klok en vlaggenmast voor wooncomplex De Haven (Tjalkstraat) -Achterpadverlichting</p> <p>Daarnaast worden jaarlijks met betrekking tot de woonomgeving inventarisaties uitgevoerd en worden bewoners indien nodig, gewezen op achterstallig tuinonderhoud. In enkele gevallen worden</p>		

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
		<p>de werkzaamheden door een hovenier uitgevoerd en de kosten daarvan in rekening bij de bewoner gebracht.</p> <p>Participatie in het wijkoverleg (kernoverleg) van de gemeente Nieuw-Lekkerland</p> <p>Participatie in het Zorgnetwerk, een regionale samenwerking met andere maatschappelijke organisaties zoals de politie, meldpunt Zorg en Overlast, GGD, grote Rivieren enz.</p>		
d. Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen en zorg)	<p>Belangrijke stakeholders: zorg- en welzijnsinstellingen en gemeente.</p> <p>Realisatie opgaven vanuit Plan van Aanpak Nieuw-Lekkerland (onderdeel Pact van Bleskensgraaf):</p> <ul style="list-style-type: none"> -WBV NL levert jaarlijks gegevens over woningvoorraad en ontwikkelingen daarin; -Tot 2015 uitbreiding met 120 toegankelijke woningen; -Tot 2015 opplussen van 100 bestaande huurwoningen; -Toetsbaar eisenpakket m.b.t. toegankelijkheid opstellen; -Tot 2015 uitbreiding met 58 verzorgd/beschutte woningen; -Tot 2015 uitbreiding met 16 plaatsen beschermd wonen; -Participeren in voorlichtingscampagne voor eigenaar-bewoners inzake eigen woning geschikt maken voor zorglevering aan huis; -Wachtlijstonderzoek woonzorgcomplex 't Waellant uit laten voeren; -Deelname pilotproject versterking Zorg- en Welzijnssteunpunt in 't Waellant: <p>Versterking via inbreng nieuwe functies, mogelijke</p>	<p>Jaarlijks worden gegevens over woningvoorraad en ontwikkelingen daarin aangeleverd aan gemeente.</p> <p><u>2006</u>: realisatie 17 verpleeghuisplaatsen (beschermd wonen) in 3 kleinschalige woongroepen.</p> <p>Realisatie 30 toegankelijke appartementen.</p> <p><u>2007</u>: realisatie van 2 toegankelijke woningen voor bewoners met zorgbehoefte.</p> <p><u>2008</u>: -</p> <p><u>2009</u>: realisatie 21 woningen (verzorgd/beschut) voor bewoners met een beperking.</p> <p>Realisatie 14 toegankelijk te maken woningen (door wijziging indeling op begane grond)</p> <p><u>2010</u>: realisatie 30 toegankelijke appartementen.</p> <p>Jaarlijks worden in ca. 25 woningen kleinere (WMO) aanpassingen gerealiseerd ter verbetering van de toegankelijkheid</p>	Zie punt d) vorige tabel.	8,0

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
	<p>uitbreiding kleinschalig wonen onderzoeken, communicatie over de al aanwezige voorzieningen verbeteren, versterking loketfunctie/rol ouderenadviseur.</p> <p>Voldoende aanbod creëren voor alleenstaande starters.</p> <p>Sociale koopwoningen aanbieden voor starters op de koopmarkt.</p>	<p>(variërend van aanbrengen beugels tot traplift of onderrijdbare keuken).</p> <p>In 2009 wachtlijstonderzoek 't Waellant uit laten voeren (afstudeeropdracht).</p> <p>In 2010 participatie in signaleringsoverleg als uitkomst pilotproject versterking Zorg- en welzijnssteunpunt. Samen met welzijnorganisatie voorlichtingsfolder opgesteld. Mogelijke uitbreiding kleinschalig wonen onderzocht in 2008 en 2009. Dit laatste is financieel onhaalbaar gebleken.</p> <p>In 2007 ca. 250 (kleinere) eengezinswoningen gelabeld voor al alleenstaande starters.</p> <p>Eind 2008 144 huurwoningen gelabeld voor verkoop onder voorwaarden (Koopgarant) inmiddels 22 woningen verkocht.</p>		
e. Bouwproductie	Zie: presteren naar opgaven.	Zie: presteren naar opgaven.		8,0
f. Stedelijke- of dorpsvernieuwing	<p>Herstructurering 40 woningen (1920) Middelweg</p> <p>Op verzoek gemeente deelname in project ontwikkeling Brede School (voormalig gemeentehuis wordt Brede School).</p> <p>Deelname in klankbordgroep revitalisering winkelcentra Nieuw-Lekkerland.</p>	<p>Realisatie 44 huurwoningen op deze locatie door nieuwbouw.</p> <p>Maart 2010 intentieovereenkomst deelname ontwikkeling Brede School getekend met gemeente.</p> <p>Twee huurwoningen verkocht aan gemeente t.b.v. realisatie uitbreiding winkelcentrum Kleyburgplein. Onderhandeling met</p>	<p>Sloop/nieuwbouw 36 woningen. Middelweg 5 t/m 75 Herstructurering 24 seniorenwoningen Gebr. Potstr./ Burg. Hoedstr. Voorbereiding herstructurering duplex woningen van Vlietstraat.</p>	8,0

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
		MKB Vastgoed over mogelijk aankoop ca. 10 woningen om de haalbaarheid te vergroten.		
g. ten aanzien van eigen ambities en doelen van de organisatie	Vanaf 2007 gegevens over de verhuismotieven van huurders verzamelen. Resultaten bespreken met gemeente.	Respons ca. 25%. Gegevens worden verzameld en op verzoek besproken in ambtelijk overleg.		8,0

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op economisch rendement vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Meetbare opgave / Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Economisch rendement vermogen: -financiële continuïteit waarborgen -beschikbare middelen inzetten naar vermogen (bron: Beleidsplan 2009-2013)	WSW herbeoordeling/faciliteringsvolume	Volgens de verklaringen van het WSW voldeden wij in 2006, 2007, 2008 en 2009 aan de eisen van kredietwaardigheid. Het laatst vastgestelde faciliteringsvolume dateert van juni 2009. De vaststelling 2010 moet nog worden uitgevoerd door het WSW.	8,0
	Solvabiliteitsoordeel CFV Continuïteitsoordeel CFV	Solvabiliteitsoordeel 2007: voldoende Solvabiliteitsoordeel 2008: voldoende Solvabiliteitsoordeel 2009: voldoende Continuïteitsoordeel 2008 A-oordeel Continuïteitsoordeel 2009 A-oordeel Continuïteitsoordeel 2010 A1-oordeel De verwachting is, dat dit beeld de komende jaren wordt voortgezet.	
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma	Treasurystatuut d.d. nov. 2005: solvabiliteit minimaal 15% Financiële meerjarenbegroting 2010-2018	Solvabiliteit 2006: 15,5% Solvabiliteit 2007: 16,5% Solvabiliteit 2008: 15,0% Solvabiliteit 2009: 16,6% Prognose solvabiliteit: 2010: 20% 2011: 20% 2012: 20% 2013: 21% 2014: 23%	8,0
Inzet van overmaat:	Investeringsoverzicht in Financiële meerjarenbegroting 2010-2018 Rentedekkingsgraad CFV	Zie investeringsoverzicht op pag. 27 van Financiële meerjarenbegroting 2010-2018 2005: 2,0 (landelijk 1,6) 2006: 1,4 (landelijk 1,6) 2007: 1,4 (landelijk 1,6) 2008: 1,3 (landelijk 1,4)	7,0
Efficiënte bedrijfsvoering:	Benchmark CFV -Netto bedrijfslasten per vhe -Personeelskosten per vhe -Aantal vhe per FTE	Toename bedrijfslasten periode 2005 t/m 2008 14,4% ten opzichte van 20,3% toename landelijk. Toename bedrijfslasten periode 2006 t/m 2009 13,3% ten opzichte van 19,5% toename landelijk. Netto bedrijfslasten per vhe:	7,0

Visie en doelstellingen t.a.v.	Meetbare opgave / Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
		<p>2005: € 1035 (landelijk 1114) 2006: € 1119 (landelijk 1169) 2007: € 1150 (landelijk 1249) 2008: € 1184 (landelijk 1340) 2009: € 1292 (landelijk 1396)</p> <p>Personeelskosten per vhe: 2005: € 63143 (landelijk 60072) 2006: € 69286 (landelijk 60300) 2007: € 71250 (landelijk 61316) 2008: € 63537 (landelijk 64248) 2009: onbekend</p> <p>Aantal verhuureenheden per FTE 2005: 180 (landelijk 105) 2006: 187 (landelijk 98) 2007: 183 (landelijk 94) 2008: 161 (landelijk 92) 2009: 158 (landelijk 88)</p>	

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
<p>Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder is aanwezig</p>	<p>Toepasbaarheid Governancecode bij WBV NL (vereniging met drielagen structuur). Pas toe of leg uit.</p> <p>Beleidsplan 2009-2013: -streven naar slagvaardige bestuurlijke organisatie</p>	<p>Mei 2008 – vaststelling document uitwerking governancecode. Op onderdelen waar we afwijken van de code is een toelichting gegeven. Veelal een gevolg van of de verenigingsvorm of de drielagen structuur (en daarmee samenhangende statutaire bepalingen)</p> <p>Mei 2008 – Integriteitscode en Klokkenluidersregeling vastgesteld.</p> <p>2008: Uitwerking governancecode, Integriteitscode en Klokkenluidersregeling op website.</p> <p>Jaarverslag 2008: afwijkingen governance gepubliceerd en toegelicht</p> <p>Jaarverslag 2009: idem Er is geen audit en remuneration-commissie aangesteld. De RvC treed als zodanig op (RvC bestaat uit 4 leden).</p> <p>Najaar 2009 evaluatie bestuurlijke structuur door Atrivé. Dit heeft geleid tot besluit overgang naar tweelagen structuur. 2010 wordt gebruikt als voorbereidingsjaar, per 1-1-2011 gaat de nieuwe structuur in.</p> <p>Stand van zaken september 2010: Voorstel statutenwijziging goedgekeurd Reglementen RvC en Bestuur vastgesteld en goedgekeurd. Nieuwe profielschetsen voor RvC opgesteld en goedgekeurd. Selectiecommissie samengesteld voor</p>	<p>5,0</p>

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		werving nieuwe leden RvC.	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen	Beleidsplan 2009-2013: Volledig Jaarverslag op website en opvraagbaar. Geplande visitatie in 2010 Periodiek overleg met belanghouders.	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks wordt een Jaarverslag en een Jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar. <ul style="list-style-type: none"> ○ Het Jaarverslag wordt aan belanghouders toegestuurd en via de website beschikbaar gesteld. ○ Alle bewoners ontvangen het jaarbericht (verkorte uitgave Jaarverslag en Jaarrekening) • Visitatie oktober 2010. • Minimaal 1x per jaar een overleg met de verschillende belanghouders. Met de meeste belangenhouders vindt frequenter overleg plaats. • Bewonersblad wordt 2x per jaar toegezonden aan alle huurders. 	8,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	Volledig Jaarverslag op website en opvraagbaar. Geplande visitatie in 2010 Periodiek overleg met belanghouders Prestatieafspraken met gemeente Bod aan de Regio	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks wordt een Jaarverslag en een Jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar. <ul style="list-style-type: none"> ○ Het Jaarverslag wordt aan belanghouders toegestuurd en via de website beschikbaar gesteld. ○ Alle bewoners ontvangen het jaarbericht (verkorte uitgave Jaarverslag en Jaarrekening) • Visitatie oktober 2010. • Minimaal 1x per jaar een overleg met de verschillende belanghouders. Met de meeste belangenhouders vindt frequenter overleg plaats. • Bewonersblad wordt 2x per jaar toegezonden aan alle huurders. • Jaarlijks gezamenlijke rapportage over de 	7,0

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		voortgang en realisatie van de diverse taakstellingen uit de prestatieafspraken <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse monitoring over de voortgang en realisatie van de diverse taakstellingen uit het Bod aan de Regio. 	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	Volledig Jaarverslag op website en opvraagbaar. Geplande visitatie in 2010 Periodiek overleg met belanghouders en inbreng geven bij opstellen Beleidsplan.	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks wordt een Jaarverslag en een Jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar. <ul style="list-style-type: none"> ○ Het Jaarverslag wordt aan belanghouders toegestuurd en via de website beschikbaar gesteld. ○ Alle bewoners ontvangen het jaarbericht (verkorte uitgave Jaarverslag en Jaarrekening) • Visitatie oktober 2010. • Structureel overleg individuele belanghouders • Bij opstellen Beleidsplan 2009-2013 individuele stakeholders bevraagd. 	6,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen	Volledig Jaarverslag op website en opvraagbaar. Jaarlijkse accountantsverklaring Voldoen aan WSW en CFV normen	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks wordt een Jaarverslag en een Jaarrekening opgesteld, deze zijn openbaar. <ul style="list-style-type: none"> ○ Het Jaarverslag wordt aan belanghouders toegestuurd en via de website beschikbaar gesteld. ○ Alle bewoners ontvangen het jaarbericht (verkorte uitgave Jaarverslag en Jaarrekening) • Accountantsverklaring (meerjaren) • Begroting • WSW verklaring kredietwaardigheid en faciliteringsvolume • CFV /VROM beoordeling 	6,0

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

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 ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

Eigen vermogen

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.

Vermogenovermaat

De vermogenovermaat 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.

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.