



Wetland Wonen

Visitatierapport



Utrecht, november 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda (voorzitter)
Mevrouw drs. W.M.R. de Water
Mevrouw drs. P. Göbel (secretaris)

Voorwoord

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

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

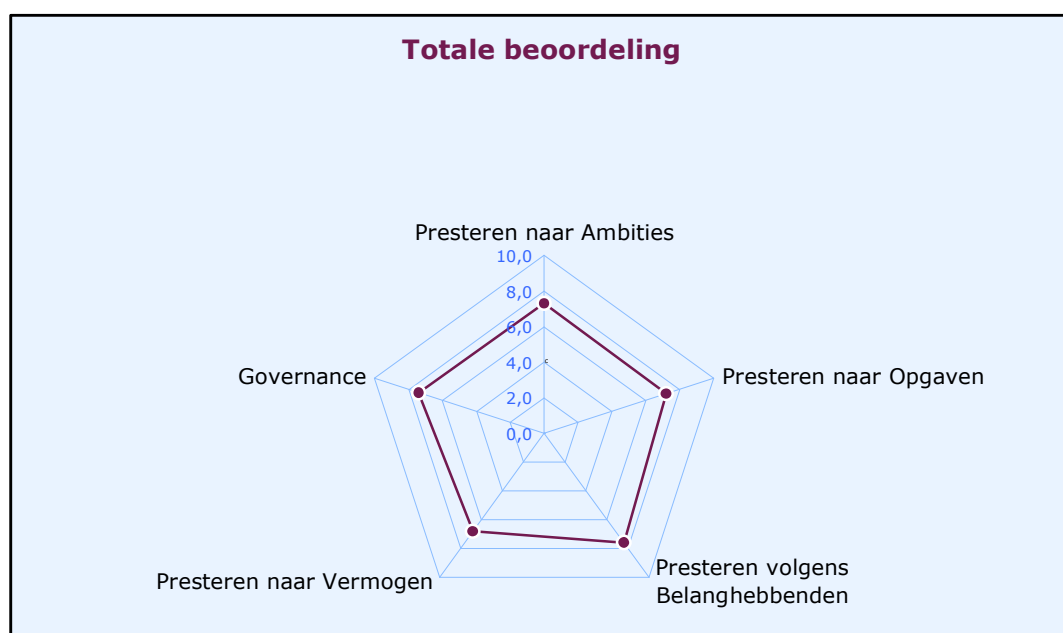
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In maart 2011 heeft Stichting Wetland Wonen Groep (hierna: Wetland Wonen) te Vollenhove opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen mei 2011 en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 en 14 september 2011.

Wetland Wonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,3.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,3
Presteren naar Opgaven	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	6,8
Governance	7,4
Gemiddelde score	7,3

De commissie komt tot de conclusie dat Wetland Wonen gemiddeld een ruime voldoende scoort en daarmee voldoet aan de norm. Op de onderdelen Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven, Presteren volgens Belanghebbenden en Governance presteert zij ruim voldoende. Op het prestatieveld Presteren naar Vermogen kunnen de aspecten Integrale kasstroomsturing en planning en controlcyclus op een aantal punten verbeterd worden. Daarbij merkt de commissie wel op dat Wetland Wonen al stappen in de goede richting heeft gezet.

Presteren naar Ambities

Wetland Wonen voldoet op alle prestatievelen aan de norm en bij huisvesting van speciale doelgroepen en overige prestaties, presteert de corporatie boven haar eigen ambities.

De corporatie weet haar ambitie te realiseren om voldoende woningen binnen de huurtoeslaggrens aan te bieden. Wel heeft de laatste jaren een verschuiving plaatsgevonden van goedkope (< 357,37 euro) eengezinshuurwoningen naar betaalbare (357,37 - 511,50 euro) huurwoningen. De corporatie voert het onderhoud aan de woningen conform de begroting uit, waardoor haar woningbezit aan de vereiste kwaliteit voldoet.

In 2005 waren de verwachtingen over te bouwen woningen hoger dan in verband met de ingezette economische crisis realiseerbaar was. De corporatie heeft haar plannen moeten bijstellen. Wetland Wonen heeft zich op kwalitatieve verbetering van haar woningbezit gericht. Door verkoop, sloop en nieuwbouw heeft zij levensloopbestendige woningen kunnen bouwen waardoor zij nu ook aan de woonbehoeftes van specifieke doelgroepen, zoals senioren, kan voldoen. Interessant voor de starters op de woningmarkt is het programma *Fijn Kiezen*, waardoor de woningzoekende de keus heeft tussen huren of kopen.

De corporatie is goed thuis in haar werkgebied en spant zich in om de minimale voorzieningen, zoals supermarkt of dorps huis, in de kleine kernen te handhaven. Voor het toezicht op de leefbaarheid zet Wetland Wonen buurtbeheerders in.

Wetland Wonen weet veel van haar ambitie, voor het huisvesten van doelgroepen die specifieke aanpassingen nodig hebben, te realiseren. Zij heeft de laatste jaren diverse projecten met verpleeg- en verzorgingsplaatsen en plaatsen voor verstandelijk gehandicapten gerealiseerd. De kroon op dit werk vormt het hernieuwproject De Hazelaar in Hasselt.

Wetland Wonen heeft structurele stageplaatsen en leerlingbouwplaatsen gerealiseerd voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt.

Presteren naar Opgaven

Wetland Wonen heeft in 2009 prestatieafspraken met de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland gemaakt. De economische ontwikkelingen hebben de corporatie genoodzaakt tot het bijstellen van een aantal afspraken. De corporatie heeft haar woningbezit in de afgelopen periode op peil weten te houden, waardoor er voldoende goedkope en betaalbare woningen voor de primaire doelgroep beschikbaar zijn. In 2010 was ruim een kwart van de woningen geschikt voor senioren, maar de verwachte vraag is daarbij achtergebleven. De corporatie biedt deze woningen daarom aan andere woningzoekenden aan, bijvoorbeeld starters.

Wetland Wonen maakt al haar woningen levensloopbestendig en domoticaproof waardoor deze ook geschikt zijn voor doelgroepen die specifieke aanpassingen of voorzieningen nodig hebben. De corporatie heeft de afgelopen periode een diversiteit aan projecten op het gebied van verpleegzorg, verzorgingshuiszorg en gehandicaptenzorg gerealiseerd waardoor zij ruimschoots aan haar opgave heeft voldaan.

De bouwplannen zijn door de marktomstandigheden bijgesteld waardoor een aantal nieuwbouwprojecten zijn getemporiseerd (bijvoorbeeld Vollenhove, Blokzijl en Giethoorn), gewijzigd (van rijtjeswoningen naar 2/1-kap) of niet doorgegaan. Over deze aanpassingen heeft de corporatie steeds met beide gemeenten overleg gehad. De corporatie werkt actief mee aan de centrumontwikkelingen in de kernen in de regio, bijvoorbeeld in Zwartsluis.

Presteren volgens Belanghebbenden

Wetland Wonen onderhoudt actief contact met haar belanghebbenden, dat blijkt wel uit het feit dat zij een hoge score op dit prestatieveld krijgt. Alle belanghebbenden hebben waardering voor de corporatie als lokale organisatie en als gesprekspartner. Zij typeren de corporatie als klantvriendelijk en laagdrempelig, open en transparant. De corporatie betreft alle partijen in een vroeg stadium bij plannen, of het nu gaat om nieuwbouw, herstructurering of groot onderhoud.

Wetland Wonen kijkt zich goed van haar taak om de primaire doelgroep te huisvesten. De corporatie biedt haar huurders keuzemogelijkheden en maatwerk, en respecteert hun wens om in de eigen kern te willen wonen. Om de verwachtingen bij de huurders optimaal te managen, kan de corporatie nog meer gebruik van de huurdersvereniging maken.

De belanghebbenden zijn unaniem in hun grote waardering voor de realisatie van voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen. Het project De Hazelaar in Hasselt en de voormalige kerk in Blokzijl worden vaak als voorbeeld aangehaald.

De corporatie staat bekend als een voorzichtige investeerder die geen onnodige risico's neemt en als een betrouwbare partner die transparant in planning en financiële afwikkeling is.

Presteren naar Vermogen

De vermogenspositie en de liquiditeit van de corporatie zijn positief. Behalve in 2009 heeft de corporatie steeds een A-oordeel van het CVF gekregen. Sinds 2010 rekent Wetland Wonen met bedrijfswaarde. Hoewel de kasstromen schommelingen laten zien, worden deze via verkopen gecompenseerd. De corporatie is zich goed bewust van de risico's. Het sturen op kasstromen met scenarioanalyses begint vorm te krijgen. In de meerjarenbegroting ontbreekt echter nog het inzicht in de uitkomsten van de belangrijkste scenarioanalyses, zoals verschuiven van nieuwbouwprojecten en minder woningverkoop. De accountantscontrole laat zien dat de meerjarenbegroting op het ondernemingsplan, onderkende risico's en doelstellingen per resultaatgebied is gebaseerd.

De corporatie heeft een gedocumenteerde planning en controlcyclus waaruit blijkt dat plannen worden bijgestuurd. Het strategisch voorraadbeheerplan moet geactualiseerd worden. De corporatie heeft op dit moment slechts een beperkt zicht op de keuzes die in de kernen verwacht mogen worden. Wel heeft zij inzicht in verhuurbaarheid, aantallen woningen en dergelijke. De corporatie heeft de spelregels voor het financieel beheer in een treasury statuut vastgelegd. Dit werkt naar behoren.

De corporatie werkt doelmatig en is gespitst op het verbeteren van de efficiëntie in de bedrijfsvoering, zoals blijkt uit een benchmarkonderzoek dat zij heeft uitgevoerd.

Wetland Wonen zet haar financiële middelen uitsluitend in voor de volkshuisvesting en toetst het maatschappelijk rendement bij gemeenten en andere belanghebbenden. De corporatie is kostenbewust waardoor zij mogelijkheden vindt om haar vermogen te verruimen.

Governance

Wetland Wonen hanteert voor haar planningscyclus het INK-model waarbij de beleidsvisie uit het ondernemingsplan wordt vertaald in een meerjarenbegroting. De corporatie verantwoordt zich op een goede manier in rapportages aan de Raad van Commissarissen (onder andere voortgangsrapportages, kwartaalrapportages) en andere belanghebbenden (jaarverslag). Het dashboard voor de sturing van de pdca-cyclus blijkt goed te werken. De monitoring van bijvoorbeeld de kwaliteit van buurten zou nog geoptimaliseerd kunnen worden. De corporatie kenmerkt zich door haar lerend vermogen.

De Raad van Commissarissen kan goed uitvoering geven aan zijn toezichhoudende rol. Voor het toetsen van zijn rol maakt de RvC gebruik van experts van buiten de organisatie. Als toetsingskader maakt de RvC gebruik van de gangbare beleidsdocumenten.

De RvC evalueert jaarlijks zijn functioneren. De Governancecode wordt in de geest goed toegepast, bijvoorbeeld in het geval van rolvermenging, maar de mogelijke afwijkingen van de code kunnen beter in het jaarverslag worden toegelicht.

Wetland Wonen heeft met al haar belanghebbenden overleg, zowel aan het begin van de beleidsvorming als achteraf bij de verantwoording. De corporatie is open over haar plannen en resultaten. De uitkomsten uit de vorige visitatie zijn in ruime kring besproken. Het C-oordeel dat de corporatie in 2009 van het CFV kreeg is in het jaarverslag opgenomen. De corporatie presteert in de maatschappelijke legitimatie boven de norm.

Recensie

Wetland Wonen is een middelgrote woningcorporatie met ruim 3.000 verhuureenheden. Zij is actief in de Kop van Overijssel en dan hoofdzakelijk in de kernen van de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland. De corporatie wordt gekenmerkt door een praktische inslag en een open houding. Bij de vorige visitatie heeft de toenmalige commissie nog een organisatie aangetroffen die na een fusie gericht was op verbetering van de interne processen. De laatste jaren heeft Wetland Wonen zich meer en meer naar buiten gericht en haar belanghebbenden actief bij bijvoorbeeld de beleidvoorbereiding, weten te betrekken. Zij heeft in deze periode ruim voldoende prestaties geleverd.

Wetland Wonen kwijt zich goed van haar primaire taak om huishoudens die het financieel moeilijk hebben en mensen met een fysieke of geestelijke beperking, betaalbare en passende woonruimte te bieden. Zij zet zich daarnaast in voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt door het creëren van stage- en leerlingbouwplaatsen. De corporatie heeft prestatieafspraken en convenanten met diverse partijen gesloten, waarmee ze een duidelijke maatschappelijke rol in de kernen van haar werkgebied op zich neemt.

De corporatie staat te boek als een voorzichtige investeerder. De ambities en afgesproken prestaties reikten in eerste instantie verder dan, gezien de marktontwikkelingen, realistisch bleek te zijn. Zij heeft daarop haar plannen in overleg met de belanghebbenden aangepast waardoor er geen financiële problemen zijn ontstaan. Dat betekent niet dat de corporatie geen risico's durft te nemen. Zij heeft een goed risicobewustzijn en paart dat aan een lerende houding.

Wetland Wonen kent haar huurders en de kernen waar zij haar bezit heeft goed. Bij Wetland Wonen staat niet alleen de klant centraal, maar ook de kern waarin deze woont. De klantvriendelijkheid blijkt uit de bereidheid om individuele wensen van huurders te honoreren, en uit het streven om voorzieningen als supermarkt, dorps huis en bibliotheek in de kernen te behouden. De klantvriendelijkheid druist wel eens tegen haar eigen beleid voor een hele wijk in. Dus: maatwerk waar het kan, confectie als het moet. Een goed strategisch voorraadbeheerplan is hiervoor onontbeerlijk.

Wetland wonen is een open communicerende en transparant opererende corporatie. Zij betreft haar huurders tijdens bewonersavonden bij de plannen voor groot onderhoud en herstructurering. Indien nodig gaat de corporatie op huisbezoek bij haar huurders. Doordat de corporatie goed thuis is in de kernen, is zij een goede gesprekspartner voor gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen als het gaat om bijvoorbeeld centrumontwikkelingen respectievelijk verpleeg- en thuiszorgplaatsen. Niet alleen in overlegsituaties is de corporatie open en transparant, ook in de schriftelijke verslaglegging is zij helder en duidelijk.

De aansturing van de corporatie is in goede handen bij de directeur/bestuurder, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, en wordt in de diverse documenten adequaat vastgelegd. De RvC pakt haar rol serieus op en houdt zich aan de Governancecode. De sfeer is open en leden kunnen elkaar onderling op hun verantwoordelijkheden en expertiseterreinen aanspreken.

De financiële positie van Wetland Wonen is gezond. Haar vermogenspositie en liquiditeit zijn positief. De corporatie is zich goed bewust van financiële risico's. Door meer inzicht te krijgen in de belangrijkste scenarioanalyses kan de corporatie nog beter op de kasstromen sturen. Hetzelfde geldt voor het strategisch voorraadbeheerbeleid. Wanneer dat geactualiseerd is, zal zij meer zicht krijgen op de keuzes die in de kernen te verwachten zijn. Wetland Wonen is een doelmatige, kostenbewuste corporatie die door haar lerende vermogen de bedrijfsvoering steeds probeert te verbeteren.

Wetland Wonen wordt de komende jaren geconfronteerd met een stagnerende, waarschijnlijk enigszins krimpende woningmarkt. Ook de bevolkingsgroei neemt af. De bevolking vergrijsst, ontgroent en de huishoudens worden kleiner. Daarom zet de corporatie in op verbetering van de woningen in bouw-, woon- en markttechnische zin. De corporatie wil daarom duurzame en toekomstgerichte woningen realiseren. Daarnaast blijft zij zich inzetten voor een aantrekkelijke leefomgeving, met name op voorzieningengebied, om jongeren en gezinnen voor de kernen te behouden.

De commissie ziet Wetland Wonen als een pragmatische, actieve en open communicerende corporatie die door haar lerend vermogen zich steeds zal verbeteren.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Wetland Wonen en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Wetland Wonen	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	15
2 Presteren naar Ambities	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	19
2.3 Conclusies en motivatie	19
3 Presteren naar Opgaven	25
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	25
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	26
3.3 Conclusies en motivatie	26
4 Presteren volgens Belanghebbenden	31
4.1 De belanghebbenden van Wetland Wonen	31
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	33
4.3 Conclusies en motivatie	33
5 Presteren naar Vermogen	37
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	37
5.2 Conclusies en motivatie	37
6 Governance	43
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	43
6.2 Conclusies en motivatie	43
7 Integrale scorekaart	47
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	49
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	53
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	63
Bijlage 4 Definities	65
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	69

1 Wetland Wonen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In maart 2011 heeft Stichting Wetland Wonen Groep (verder: Wetland Wonen) te Vollenhove Raeflex, net als in 2007, opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen mei 2011 en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 en 14 september 2011. De visitatie betreft de periode 2007-2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H.D. Albeda (voorzitter), mevrouw drs. W.M.R de Water (algemeen commissielid) en mevrouw drs. P. Göbel (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. De corporatie laat eens per vier jaar een visitatie uitvoeren. Wetland Wonen wil het visitatierapport gebruiken als verantwoordingsinstrument naar de belanghebbenden. Verder wil zij de input die het rapport oplevert voor de verdere ontwikkeling van de corporatie benutten.

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

1.2 Wetland Wonen

Wetland Wonen is in 2000 ontstaan uit een fusie van drie corporaties in de Kop van Overijssel: woningstichting Brederwiede, woningstichting Zwartsluis en woningstichting Schulpenburch. In 2008 is Wetland Wonen gefuseerd met Stichting Wonen DES uit Genemuiden. In 2009 heeft Wetland Wonen haar nieuwe ondernemingsplan opgesteld: *Wetland Wonen, in de kern aanwezig, Positionering van Wetland Wonen in de Kop van Overijssel 2010-2014* (Wetland Wonen in de kern aanwezig_091123). De corporatie noemt hierin als belangrijkste aandachtspunten: krimp voor kwaliteit, fijn wonen, duurzaam en toekomstgericht, doelgericht en efficiënt. Wetland Wonen typeert zichzelf als een praktische corporatie.

Wetland Wonen beheert 3215 woningen (eigendom) en werkt in twee gemeenten: Steenwijkerland en Zwartewaterland. Deze gemeenten samen tellen circa 28.500 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden voor Wetland Wonen zijn de huurdersvereniging Zwartewaterwiede, de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland, zorginstellingen voor ouderen- en gehandicaptenzorg, organisaties voor plaatselijk belang, welzijns- en belangenorganisaties voor ouderen, organisaties voor het bevorderen van arbeidsparticipatie, toeleveranciers zoals aannemers, architecten en projectontwikkelaars, en collega-corporaties.

In de gemeente Steenwijkerland zijn ook de woningcorporaties Stichting Woonconcept en Stichting Omnia Wonen actief. Zij beheren 11.133 respectievelijk 6.555 woningen.

Bij Wetland Wonen werken 39 medewerkers; in totaal 33 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht (Raad van Commissarissen) bestaat uit vijf leden, van wie twee leden op voordracht van de huurders in de Raad van Toezicht zitting kunnen hebben.

1.3 Het werkgebied

Wetland Wonen is werkzaam in de IJssel-Vechtstreek van de provincie Overijssel, en wel in de gemeenten Steenwijkerland (met de kernen Vollenhove, Blokzijl, Giethoorn, Wanneperveen, Sint Jansklooster en Belt-Schutsloot) en Zwartewaterland (met de kernen Genemuiden, Zwartsluis en Hasselt). Door de fusie met Wonen DES is daar ook Genemuiden bij gekomen. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied met diverse woonkernen. Wetland Wonen heeft in de kernen een aandeel op de woningmarkt van twintig tot veertig procent.

Het bezit van de corporatie bestaat voor het merendeel uit eengezinswoningen (64%), gevolgd door aanleun- en seniorenwoningen (ieder 12%), appartementen en eenpersoonswoningen (ieder ongeveer 4%) en levensloopbestendige woningen (3%). In de periode 2007-2011 is het woningbestand van Wetland Wonen met bijna 500 toegenomen. Dit was vooral het gevolg van de fusie met de Stichting Wonen DES (566 woningen) en in mindere mate door nieuwbouw (191). De woningmarkt in de Kop van Overijssel is tamelijk stabiel en kenmerkt zich momenteel door stagnatie. Ook het aantal inwoners zal minder toenemen. In sommige kernen is al geen sprake meer van groei. Wel zal het aantal huishoudens, zij het beperkt, de komende jaren nog toenemen.

De bevolking in de Kop van Overijssel vergrijst. Het merendeel van de huurders van Wetland Wonen en van de woningzoekenden is dan ook ouder dan vijftig jaar. Een andere ontwikkeling is de toename van eenoudergezinnen. Verder behoort de Kop van Overijssel economisch gezien niet tot de sterkste regio's.

De kernen waar de corporatie haar bezit heeft, hebben een cultuurhistorische waarde. Elke kern heeft zijn eigen aard. Migratie tussen kernen is daardoor zeer beperkt. Woningzoekenden willen het liefst in de eigen kern blijven wonen, waardoor gecentraliseerde, grootschalige projecten voor bijvoorbeeld zorg, hier niet aan de orde zijn. Herstructurering en stads- en dorpsvernieuwing zijn kleinschalig van aard, passend in het historische karakter en bij de plaatselijke behoefte. Wetland Wonen concentreert zich vooral op kleinschalige woonvormen, al dan niet met zorg en/of domotica¹.

Het plattelandsgebied wordt gekenmerkt door afnemende bereikbaarheid met openbaar vervoer. De voorzieningen in de kernen staan door afnemend draagvlak onder druk. Tot nu toe kunnen bewoners voor hun dagelijkse levensbehoeften nog in de eigen kernen terecht. De corporatie ziet het als een uitdaging om de centrumfunctie van met name de grotere kernen te versterken.

¹ Domotica: technische hulpmiddelen om mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking langer in hun woning te laten wonen.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in referentiegroep zes in, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Er zijn 92 corporaties in deze categorie. Wanneer Wetland Wonen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

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

2.1 Missie en ambities

Wetland Wonen heeft haar missie en ambities verwoord in de beleidsvisie *Koers 2010*, "Met het oog op de (toekomstige) klant..." (Vollenhove, november 2005). De corporatie heeft als maatschappelijke doelstelling brede bevolkingsgroepen van dienst te zijn met een compleet pakket aan woondiensten en -producten. De corporatie wil voldoende betaalbare en kwalitatief goede woonruimte bieden voor mensen met een zwakke positie op de woningmarkt. Het aanbod dient afgestemd te zijn op de gedifferentieerde vraag.

Wetland Wonen heeft in 2005 de volgende ambities geformuleerd:

Huisvesting primaire doelgroep:

1. Er vallen voldoende woningen binnen de kern, respectievelijk ijzeren voorraad: maximale huurprijs 509 euro per maand en 390 euro per maand (prijspeil 2005);
2. De wachttijd voor een woning is in 2005 3,5 jaar. In 2010 wil de corporatie die gehalveerd zien;
3. Woningzoekenden willen in de eigen kern blijven wonen. Wetland Wonen ondersteunt dit met maatwerk en kleinschalige woonvoorzieningen in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen en plaatselijke belangenverenigingen;
4. Wetland Wonen biedt aanvullende diensten zoals GoedBuurService, Terugkoopgarantie en zorgarrangementen. Jaarlijks wil de corporatie één nieuw product of dienst voor de klanten realiseren;

Kwaliteit Woningen en woningbeheer:

5. Wetland Wonen wil ongeveer de helft van de woningvoorraad herstructureren;
6. Huurders en toekomstige huurders hebben een keuzemogelijkheid ten aanzien van de kwaliteit van de woning en de uitrusting en hebben daarmee invloed op de huurprijs. Daarnaast wil de corporatie zich flexibel opstellen ten aanzien van het tijdstip van uitvoeren van onderhoud;
7. Klanten waarderen de dienstverlening van Wetland Wonen met minimaal een 7,5. Organisaties voor plaatselijk belang waarderen het maatschappelijk ondernemerschap in 2008 met minimaal een 7,5;

Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften:

8. De verwevenheid van zorg en wonen neemt toe. Wetland Wonen gaat in principe alle projecten op het gebied van wonen, zorg en welzijn in het werkgebied aan. Bij nieuwbouw kiest de corporatie voor levensloopbestendige woningen. In appartementencomplexen wordt ruimte voor zorg- en welzijnactiviteiten gerealiseerd;

(Des-)investeren in vastgoed:

9. Tot 2010 verwacht Wetland Wonen ongeveer 400 woningen en ongeveer 180 zorggerelateerde woningen te bouwen;
10. Wetland Wonen verkoopt woningen (huurwoningen en nieuwbouwwoningen) tegen marktconforme prijzen, maar met een terugkoopgarantie;

Kwaliteit van wijken en buurten:

11. Jaarlijks wordt een bedrag begroot voor leefbare wijken en buurten (*Zelfevaluatie Wetland Wonen Groep, 2011*);

Overige/andere prestaties:

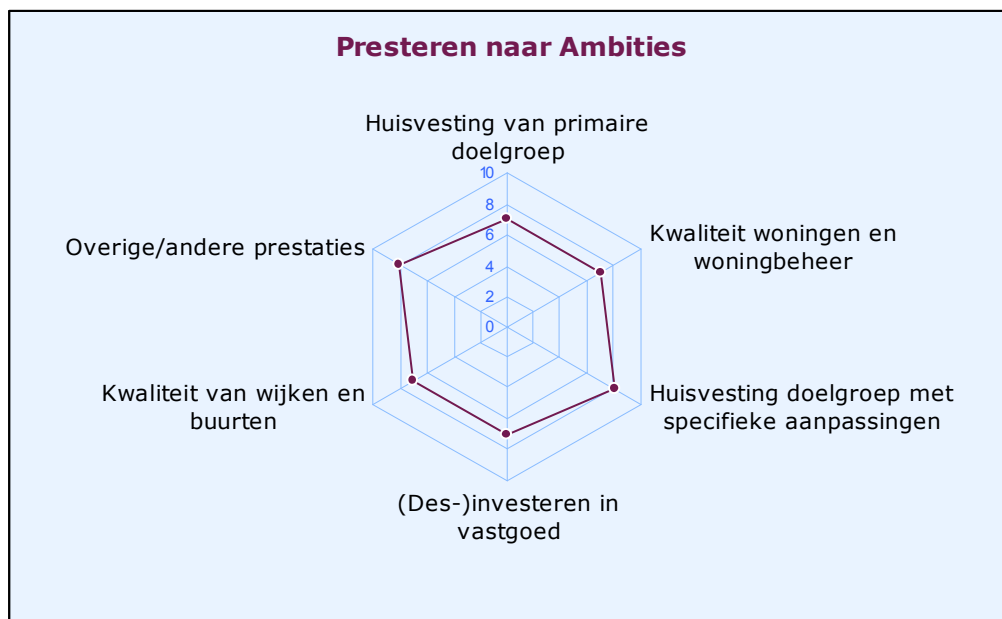
12. In het convenant voor leerlingbouwplaatsen met de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland (herziene versie 2009) heeft Wetland Wonen toegezegd minimaal honderd leerlingbouwplaatsweken aan projecten te besteden.

De corporatie heeft de afgelopen jaren haar ambities moeten bijstellen. De woningbouw stagneerde door de economische recessie, maar ook doordat ouderen langer zelfstandig in hun eigen woningen blijven wonen. Hierdoor ontstond een overschot aan seniorenwoningen.

In 2010 heeft Wetland Wonen de doelstellingen uit *Koers 2010* geëvalueerd en bijgesteld in de nieuwe beleidsvisie "*Wetland Wonen, in de kern aanwezig!*", *Positionering van Wetland Wonen in de Kop van Overijssel 2010-2014* (Wetland Wonen in de kern aanwezig_091123). De corporatie blijft zich inzetten voor kwalitatief goede en betaalbare woonruimte voor die huishoudens die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Omgevingsomstandigheden, zoals bevolkingskrimp en duurzaamheid, maken dat Wetland Wonen haar werkzaamheden in het bredere perspectief van de ontwikkeling van de kernen wil plaatsen.

De ambities zoals deze door Wetland Wonen in 2005 zijn vastgesteld, worden beoordeeld volgens de categorieën van de visitatiemethodiek waarbij de zes vastgestelde prestatievelden leidend zijn. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Overige/andere prestaties	8,0
Gemiddelde score	7,3

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,3. Wetland wonen voldoet op alle prestatievelden aan de norm en presteert daarmee naar verwachting. De ambities van de corporatie passen bij de lokale opgaven. De corporatie kwijt zich van haar primaire taak: het huisvesten van de woningzoekenden met een beperkt budget en/of woningzoekenden die specifieke aanpassingen in de woning nodig hebben. Wetland Wonen heeft als specifieke ambitie om starters met een achterstand op de arbeidsmarkt een leerplaats aan te bieden.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Wetland Wonen heeft haar ambities voor de periode 2005 tot en met 2010 verwoord in de beleidsvisie *Koers 2010* (Vollenhove, november 2005) en uitgewerkt in "*Meer door minder*", *Kwaliteitsimpulsen in krimpende huurwoningmarkt in de Kop van Overijssel* (strategisch voorraadbeheer Wetland Wonen 2.0, samenvatting d.d. 080917). De ambitie van de corporatie om voldoende woningen aan te bieden binnen de huurtoeslaggrens (zie bijlage 5) heeft zij gerealiseerd.

Slechts een beperkt percentage van haar woningbezit valt onder de categorie duur: vijf tot tien procent. Er vindt door herstructurering (sloop van goedkope woningen, bouw van betaalbare huurwoningen) wel een verschuiving plaats van goedkope eengezinshuurwoningen naar betaalbare huurwoningen. De jaarlijkse huurverhoging, de huurharmonisatie en de doorberekening van woningverbetering in de huurprijs, dragen in absolute zin bij aan een duurder wordend woningbestand. In 2010 viel 23 procent van de woningen in Steenwijkerland in de categorie goedkoop (< 357,37 euro) en 72 procent in de categorie betaalbaar (357,37 - 511,50 euro). In Zwartewaterland was dit 20 en 67 procent. Bij het toewijzen van woningen is in beperkte mate sprake van scheef toewijzen: vijf tot dertien procent (zie bijlage 5). In de meeste gevallen van scheef toewijzen krijgen woningzoekenden een duurdere woning toegewezen.

In het kader van het vergroten van de keuzevrijheid van haar doelgroep biedt Wetland Wonen het programma *Fijn Kiezen*² aan. Bewoners kunnen van daartoe gelabelde woningen beslissen of zij deze willen huren of kopen. Sinds 2007 heeft de corporatie ruim vijfhonderd woning voor *Fijn Kiezen* gelabeld. De keuze voor het kopen van zo'n woning is door de financiële crisis uiteindelijk minder groot dan verwacht: 32 in 2008, 24 in 2009 en 12 in 2010.

De ambitie om de wachttijd voor een huurwoning terug te brengen van 3,5 jaar tot een kleine twee jaar heeft Wetland wonen niet volledig gerealiseerd. In 2009 was de gemiddelde wachttijd 2,6 jaar. De commissie is van mening dat deze ambitie in de huidige woningmarkt moeilijk te realiseren is. Er blijken veel mensen zich uit voorzorg als woningzoekende te hebben ingeschreven. Zij hebben vaak nog geen directe woonbehoefte.

De visitatiecommissie heeft waardering voor de geruisloze wijze waarop de fusie met Wonen DES heeft plaatsgevonden. Door de fusie is een substantieel aandeel woningen in Genemuiden voor de sociale huursector behouden gebleven (571 woningen per 1-1-2008).

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In de periode 2007-2010 heeft de corporatie meestal conform begroting het onderhoud aan de woningen uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit enquêtes blijkt dat huurders tevreden zijn over het onderhoud aan de woningen. De woningen voldoen aan de vereiste kwaliteit. Zo mogelijk worden specifieke, aanvullende wensen van huurders bij het uitvoeren van het onderhoud meegenomen, eventueel tegen een kleine huurverhoging. De huurder heeft daarnaast keuzemogelijkheden wat kleurstelling en afwerkingen van binnenwerkzaamheden betreft. De begroting is in 2008 op het punt van onderhoud bijgesteld in verband met het toevoegen van cv-installaties bij diverse projecten.

² Fijn Kiezen: woningen die gehuurd of gekocht kunnen worden

Het strategisch voorraadbeheer is volgens de corporatie niet geheel up to date, waardoor zij nog geen beslissing heeft kunnen nemen wat er op de middellange termijn met bepaalde woningcomplexen moet gebeuren. De corporatie vindt het daardoor lastig om een dienst zoals *Warm voor Weinig*³ goed te communiceren en uit te voeren. Aan de andere kant voert Wetland Wonen aanpassingen wel direct uit, tenzij woningen op middellange termijn aan de beurt zijn voor het planmatig onderhoud. De corporatie is bezig met het ontwikkelen van een nieuw strategisch voorraadbeleid waarin het aspect duurzaamheid is opgenomen, en ook de overstap van het distributiemodel van woonruimteverdeling naar het aanbodmodel wordt gemaakt.

Sinds 2008 beschikt Wetland Wonen over het KWH-huurlabel. De corporatie heeft als ambitie dat de klanten tevreden zijn over de dienstverlening van Wetland Wonen (minimaal een 7,5). Zij realiseert deze ambitie min of meer: 7,45 gemiddeld over de afgelopen vier jaren. De corporatie houdt jaarlijks een enquête naar de ervaren service. Het gemiddelde van de afgelopen jaren ligt rond de 8,0. Al met al maakt de corporatie haar streven op dit gebied waar.

In 2010 heeft de corporatie de energielabeling van het woningbezit afgerond. Van iedere woning is de gestandaardiseerde energetische situatie bekend (zie bijlage 5). Een deel van het budget voor groot onderhoud wordt besteed aan energiebesparende maatregelen. In 2010 is in Vollenhove een pilotonderhoudsproject uitgevoerd om de deelname van huurders aan het toepassen van isolatiemaatregelen te bevorderen. Doordat deze pilot niet op alle punten naar volle tevredenheid is verlopen, heeft de corporatie daar lering uit getrokken. Zij heeft vervolgens het product *Warm voor Weinig* ontwikkeld, zodat huurders vanaf 2011 voor een aantrekkelijke prijs hun woning volledig kunnen laten isoleren.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De ambitie van Wetland Wonen (zie bijlage 5) is ruim geformuleerd: alle projecten op het gebied van wonen, zorg en welzijn oppakken. De commissie constateert echter dat de corporatie meer heeft waargemaakt dan je van een corporatie van deze omvang had mogen verwachten.

Wetland Wonen zet zich sterk in voor de huisvesting van doelgroepen die specifieke voorzieningen nodig hebben en heeft op dat punt veel gerealiseerd. De kern van de doelgroep bestaat uit ouderen die zorgbehoefstig zijn en mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Wetland Wonen is bereid onrendabele investeringen voor deze doelgroepen te doen, mits passend in haar kernenbeleid. In de afgelopen vier jaar heeft de corporatie diverse projecten gerealiseerd met verpleeg- en verzorgingsplaatsen. In 2010 is bijvoorbeeld het hernieuwproject De Hazelaar in Hasselt gereed gekomen ten behoeve van woonzorgconcern IJsselheem en de Van de Bentstichting. Wetland Wonen heeft daarmee 30 verzorgings-, 31 verpleegplaatsen en 12 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd. Betrokkenen hebben zich tegenover de visitatiecommissie lovend over dit project uitgelaten.

³ Warm voor Weinig: toepassen van energiebesparende maatregelen in een huurwoning.

Huurders willen graag zo lang mogelijk in hun eigen omgeving blijven wonen. De corporatie zoekt daarom naar oplossingen in de vorm van domotica en extramurale zorg om aan deze wens tegemoet te komen. Zo verzorgt Regionale Thuiszorg Oude en Nieuwe Land extramurale verzorgingshuiszorg in wooncomplexen van de corporatie in Blokzijl en Wanneperveen. Samen met collega-corporaties verzorgt Wetland Wonen in Zwolle daklozenhuisvesting, vrouwenopvang en studentenhuusvesting.

Wetland Wonen maakt haar ambitie op dit prestatieveld ruimschoots waar, zoals blijkt uit de documenten die de corporatie heeft overlegd en uit de gesprekken met medewerkers van de corporatie.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In 2005 was de verwachting dat Wetland Wonen tot 2010 ongeveer 400 woningen en 180 zorggerelateerde woningen zou kunnen bouwen. Door de economische crisis die kort daarna begon, was het nodig deze ambitie bij te stellen. De commissie vindt dat de corporatie hier verstanding in heeft gehandeld. Wetland Wonen heeft in de afgelopen periode 185 woningen gebouwd en vijf woningen aangekocht. Daarnaast heeft de corporatie 35 koopwoningen gerealiseerd.

Wetland Wonen zet in op kwalitatieve verbetering van het woningbezit om te kunnen voldoen aan de zich wijzigende woonbehoeftes van specifieke doelgroepen zoals senioren. De corporatie realiseert dit onder andere door op beperkte schaal te verkopen en te slopen waardoor nieuwbouw mogelijk wordt. De afgelopen vier jaar heeft de corporatie 153 woningen verkocht en 141 woningen gesloopt. De in 2003 gestarte herstructureringen in bijvoorbeeld Sint Jansklooster (Molenbuurt), Blokzijl (Nieuwe Buurt), Vollenhove en Hasselt vorderen gestaag of zijn afgerond. Verouderde eengezinswoningen worden vervangen door levensloophuurwoningen en koopwoningen, conform de ambitie van de corporatie om de helft van het woningbezit te herstructureren. De commissie heeft geconstateerd dat de corporatie geen onnodige risico's neemt en een betrouwbare partner is. De commissie heeft waardering voor het ondernemerschap van de corporatie. Eind 2010 zijn 180 woningen voor de verkoop via *Fijn Kopen*⁴ bestemd en zijn 486 woningen gelabeld voor *Fijn Kiezen*.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie werkt aan leefbaarheid van wijken en buurten, zodat er schone, veilige en aantrekkelijke leefomgevingen zijn. In overleg en zoveel mogelijk op basis van een samenwerkingsovereenkomst met bijvoorbeeld de gemeente, worden plannen voor verbetering en/of behoud van de leefbaarheid van wijken en buurten uitgevoerd. Zo willen zowel gemeenten als de corporatie plekken in de kernen hebben waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, onafhankelijk van krimp, groei of vergrijzing. De corporatie besteedt jaarlijks een begroot bedrag aan opvang van daklozen, vrouwenopvang, tuinonderhoud en aan sponsoring van sociaal-culturele evenementen.

⁴ Fijn Kopen: kopen van een voormalige huurwoning of van een nieuwbouwwoning

Via het Wika-fonds⁵ (*Werkwijze/reglement WIKA-commissie (concept)*, 30 augustus 2010) biedt Wetland Wonen de bewoners in de kernen financiële ondersteuning voor duurzame leefbaarheidsinitiatieven. De commissie is van mening dat het Wika-fonds hiervoor goede mogelijkheden biedt, hoewel het nog geen vaste plaats heeft verworven.

Wetland Wonen spant zich ook in om de minimale voorzieningen, bijvoorbeeld supermarkt of bibliotheek, in de kernen te behouden. Daarbij zoekt Wetland Wonen ook naar nieuwe vormen om van te leren. Zo heeft ze haar huurders via de GoedeBuurService het lidmaatschap van de thuiszorgorganisatie aangeboden, in de verwachting dat deze dienst huurders zodanig zou ondersteunen dat ze langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen. De deelname bleek echter gering, waardoor de corporatie deze dienst niet meer aanbiedt. De commissie waardeert het dat de corporatie initiatief neemt, en ook dat de corporatie de nieuwe dienst stopt wanneer deze niet aanslaat.

Wetland Wonen zet zich in voor het buurtbeheer. Medewerkers van de stichting In Balans, een organisatie die mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt helpt re-integreren, worden ingezet bij het uitvoeren van buurt- en wijkbeheer. De corporatie neemt deel aan het overleg over overlast. Overlastsituaties worden meestal volgens een standaard procedure opgelost. Het aantal meldingen neemt jaarlijks toe (119 in 2010).

Overige/andere prestaties

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Wetland Wonen zet zich actief in om de arbeidsparticipatie van mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt te vergroten. Zij werkt hiervoor samen met de stichting In Balans en de Noordwestgroep. Wetland Wonen biedt stageplaatsen (tussen 5 en 10 procent) aan en een structurele arbeidsplaats voor een vakman in opleiding. Bij nieuwbouwprojecten wordt altijd een leerlingbouwplaats gereserveerd. Wetland Wonen is erkend als leerbedrijf voor mensen in de bouw, infra en gespecialiseerde aannemerij en voor een opleiding voor maatschappelijke dienstverlening. De commissie is van mening dat de corporatie hiermee een goede, maatschappelijke bijdrage levert.

⁵ Wika-fonds: Wetland in de kern aanwezig-fonds voor leefbaarheidsprojecten.

3 Presteren naar Opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Wetland Wonen is in twee gemeenten actief: Steenwijkerland en Zwartewaterland. Met beide gemeenten heeft de corporatie prestatieafspraken gemaakt en vastgelegd in *Woonplan gemeente Zwartewaterland, prestatieafspraken 2008-2012 gemeente Zwartewaterland en Wetland Wonen* (10 maart 2009), *Prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012* (21 augustus 2009) en *Addendum prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012*.

De belangrijkste afspraken van de gemeente Steenwijkerland met drie woningcorporaties, waaronder Wetland Wonen, zijn:

- de kernvoorraad bedraagt in 2012 minimaal 4.000 woningen;
- verkoop van woningen gaat niet ten koste van de aanwezigheid van de corporatie in de kernen;
- dertig procent van de nieuwbouw tussen 2005 en 2015 betreft sociale woningbouw;
- bestaande woningen worden waar mogelijk levensloopbestendig gemaakt;
- sociale koopwoningen kosten niet meer dan 170.000 euro v.o.n. (prijsspeil 2009);
- in 2015 beschikt de helft van de sociale huurwoningen over energielabel B, in 2020 is dat honderd procent.

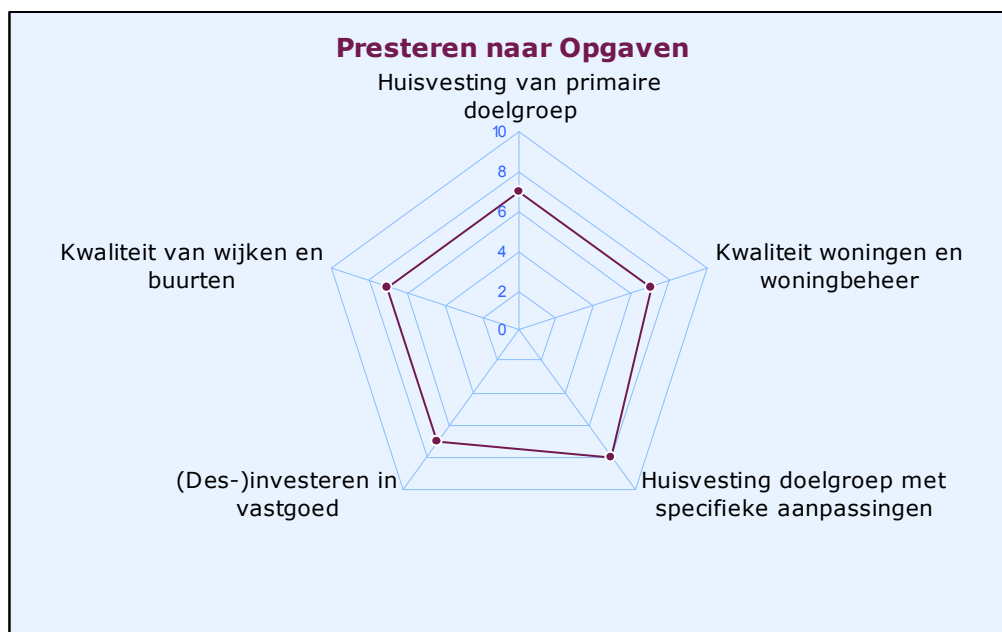
De belangrijkste afspraken met de gemeente Zwartewaterland zijn:

- het aantal sociale huurwoningen blijft op ongeveer 1.800;
- bij nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan moderne senioren- en/of levensloopbestendige woningen die zorgtoegankelijk zijn;
- het aanbod koopwoningen voor starters wordt vergroot;
- toekomstige extramuraliseringsbehoefte wordt bij vernieuwing zorgcentra in Hasselt en Zwartsluis vormgegeven;
- mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking krijgen passende huisvesting met sociale integratie in de buurt;
- er wordt een visie op wonen-werk-zorg ontwikkeld;
- gemeente en corporatie hebben een gezamenlijk opgave in de verbetering van wijken en kernen.

Wetland Wonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met de huurdersvereniging (*Samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en stichting Wetland Wonen Groep*, 16 juni 2006) over de onderwerpen waarover de huurdersvereniging advies- of instemmingsrecht heeft. Verder heeft de corporatie een convenant met welzijns- en zorgorganisatie in Zwartewaterland: *Convenant wonen, welzijn en zorg voor ouderen in de gemeente Zwartewaterland 'voor elkaar'* (23 september 2010) en een convenant met de beide gemeenten over leerlingbouwplaatsen (*Convenant leerlingbouwplaatsen gemeente Steenwijkerland gemeente Zwartewaterland*, herziene versie 2009, 27 mei 2009).

Verder participeert Wetland Wonen in *Manifest, Maatschappelijk opdrachtgeverschap Bouw en Infra binnen de provincie Overijssel* (3 maart 2011) en *Vrouwenopvang Overijssel* (2005). Het convenant met de zorgorganisaties en het manifest zijn buiten de beoordeling gebleven, omdat deze van na de periode die wordt beoordeeld, zijn.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,2

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,2. Wetland Wonen maakt haar taakstelling voor het huisvesten van de primaire doelgroep en de doelgroepen die speciale huisvestingsaanpassingen nodig hebben, ruimschoots waar. Door de economische crisis heeft Wetland Wonen haar geplande prestaties moeten aanpassen aan de veranderde vraag en de gewijzigde mogelijkheden. Hierdoor zijn de prestatieafspraken anders ingevuld dan in 2009 in de overeenkomsten is vastgelegd. De commissie vindt dat de corporatie gedaan heeft, wat zij gezien de omstandigheden kon en moest doen.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Wetland Wonen heeft in de periode van 2007-2010 haar woningbezit op peil weten te houden en daarmee de voorraad goedkope en betaalbare woningen voor de primaire doelgroep. Door de fusie met Wonen DES heeft Wetland Wonen in 2008 571 sociale huurwoningen in Genemuiden erbij gekregen. Elk jaar komen er een aantal nieuwbouwwoningen bij, maar worden er meer woningen verkocht of gesloopt, waardoor het totale bestand licht afneemt. Al met al bezat Wetland Wonen in 2007 3.335 woningen (aangevuld met het bezit DES) en in 2010 3.215, hiervan is negentig procent beschikbaar voor de primaire doelgroep. Wetland Wonen voldoet daarmee aan de prestatieafspraken met de gemeenten Zwartewaterland en Steenwijkerland (zie bijlage 5). De vraag van woningzoekenden blijkt zich vooral te richten op kwalitatief betere woningen. De wachttijd voor acute woningzoekenden bedraagt bij Wetland Wonen nooit meer dan een half jaar. De corporatie voldoet aan haar primaire taak: het huisvesten van mensen met een zwakke positie op de woningmarkt.

De prestatieafspraken zijn opgesteld in een tijd dat er een groeiende vraag naar seniorenwoningen werd verwacht. In 2010 was ruim 27 procent van de huurwoningen van Wetland Wonen geschikt voor senioren. Senioren- en levensloopwoningen zijn in absolute aantallen toegenomen ten koste van eengezinswoningen. De vraag is echter achtergebleven, doordat senioren langer in hun eigen huis blijven wonen. Seniorenwoningen worden daarom bijvoorbeeld ook aan starters aangeboden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De commissie heeft vastgesteld dat het woningbeheer en de kwaliteit van de woningen bij Wetland Wonen op orde zijn. Dat blijkt ook uit het KWH-huurlabel dat de corporatie sinds 2008 bezit.

Conform de beleidsvisie zet Wetland Wonen in op kwalitatieve verbetering van het woningbezit door nieuwbouw waarbij beperkte krimp door verkoop en sloop noodzakelijk is, en door herstructurering. De corporatie kan hierdoor voldoen aan de veranderende woonbehoeftes van specifieke doelgroepen, zoals senioren.

Het beleid van Wetland Wonen is gericht op het verkleinen van het aantal oudere eengezinswoningen door sloop met vervangende nieuwbouw of door verkoop aan bijvoorbeeld starters. Deze eengezinswoningen hebben namelijk vaak een laag uitrustingsniveau en een slechte energetische kwaliteit, terwijl de huurprijzen relatief hoog zijn. Het project *Fijn Kiezen* biedt bijvoorbeeld starters de mogelijkheid om te kiezen voor het kopen van een sociale huurwoning.

De corporatie heeft zich gecommitteerd aan de doelstelling van Steenwijkerland om tot CO²-reductie te komen gelijkwaardig aan label B (zie bijlage 5). Hier ligt een belangrijke opgave voor de komende jaren.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Wetland Wonen realiseert woningen voor de doelgroep door het levensloopbestendig maken van haar huurwoningen, zodat deze niet alleen voor de primaire doelgroep geschikt zijn, maar ook voor doelgroepen die specifieke aanpassingen of voorzieningen nodig hebben. Levensloopbestendige woningen worden daarom domoticaproof gemaakt.

Conform de afspraken met de gemeente Zwartewaterland is het zorgcentrum De Hazelaar in Hasselt vernieuwd. Dit was voor de corporatie het grootste project tot nu toe. Het project is tot ieders tevredenheid in 2010 afgerond. Het project in Zwartsluis voor mensen met een verstandelijke beperking, samen met FRION, is in aanbouw.

Wetland Wonen heeft in de periode 2007-2010 een diversiteit van projecten op het gebied van verpleegzorg, verzorgingshuiszorg en gehandicaptenzorg gerealiseerd (zie bijlage 5), waardoor zij naar het oordeel van de commissie ruimschoots aan de opgave heeft voldaan.

In 2010 heeft de corporatie zestien asielzoekers gehuisvest. Er melden zich weinig asielzoekers voor een woning in één van de kernen. Gemeenten zullen geen vergeefs beroep op Wetland Wonen doen om deze groep te huisvesten. Er is echter weinig vraag.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De commissie constateert dat de investeringen en desinvesteringen in vastgoed van Wetland Wonen ruimschoots bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

Wetland Wonen voldoet aan de in de loop van de jaren bijgestelde prestatieafspraken. Alle nieuwe, sociale huurwoningen die Wetland Wonen bouwt, zijn levensloopbestendig waardoor ze voor de diverse doelgroepen geschikt zijn. De afgelopen jaren was het beleid van Wetland Wonen minder gericht op kwantiteit, maar heeft de corporatie, gezien de vraag, vooral meer aandacht aan de kwaliteit van de woningen geschonken.

In de periode 2006-2010 heeft Wetland Wonen minder gebouwd dan zij met de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland in eerste instantie was overeengekomen. Op basis van de afspraken met de gemeente Steenwijkerland had Wetland Wonen de intentie om 112 woningen te bouwen. Door de marktomstandigheden heeft zij deze aantallen bijgesteld: in de periode 2009-2012 zijn tot nu toe ongeveer 80 woningen opgeleverd. Plannen in bijvoorbeeld Vollenhove, Blokzijl en Giethoorn zijn bewust getemporeerd. Ook de productie van sociale koopwoningen is door de gewijzigde markt beperkt. De vraag naar huur- en koopwoningen is afgenomen. Wetland Wonen past daarom haar plannen inhoudelijk aan, bijvoorbeeld van rijtjesbouw naar sociale twee-onder-eenkapwoningen, of ziet voorlopig af van nieuwbouw. Bij de gemeenten is begrip voor de keuzes die de corporatie maakt. Overleg met de gemeenten heeft er ook toe geleid dat bepaalde, gezamenlijke prestatieafspraken niet werden uitgevoerd. De commissie vindt dat Wetland Wonen adequaat omgaat met de door de crisis veranderde omstandigheden.

Wanneer de prestatieafspraken met de gemeenten tussentijds waren aangepast en schriftelijk waren vastgelegd, had de corporatie echter wel een sterker sturingsinstrument gehad.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Wetland wonen hecht veel waarde aan een leefbare woonomgeving. Als plattelandscorporatie gaat het daarbij om bijvoorbeeld achterpadverlichting en extra groenonderhoud. De corporatie wil daarnaast haar bijdrage leveren aan het behoud van bestaande voorzieningen in de kleine kernen, zoals een dorps huis en bibliotheek en aan het helpen van het realiseren van een supermarkt. Wetland Wonen maakt elk jaar met de gemeente Steenwijkerland afspraken over de projecten die prioriteit moeten krijgen.

Jaarlijks besteedt Wetland Wonen een begroot bedrag aan tuinonderhoud en andere activiteiten om de leefbaarheid in de kernen te onderhouden en te vergroten. Voor het beheer van wijken en buurten maakt Wetland Wonen gebruik van medewerkers van de stichting In Balans.

Wetland Wonen Groep is via de directie vertegenwoordigd in het bestuur van de stichting Sluziger Kulturhus. Het secretariaat wordt vervuld door de corporatie. De corporatie neemt deel aan het overleg om overlast in de kernen te voorkomen.

Wetland Wonen levert in de gemeente Zwartewaterland bijdragen aan de centrumontwikkelingen in Zwartsluis, herontwikkeling van twee locaties tot woon- en winkelruimte, en Genemuiden, waar panden worden gesloopt voor nieuwe woningen. Samen met de gemeente heeft de corporatie een stedenbouwkundige visie voor het centrum ontwikkeld.

De commissie concludeert dat Wetland Wonen de kwaliteit van de wijken en buurten ter harte neemt en voldoet aan de opgave.

Overige/andere prestaties

Er zijn geen overige opgaven.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Wetland Wonen

Wetland Wonen onderhoudt met de diverse belanghebbenden goede samenwerkingsrelaties. De samenwerking is open en Wetland Wonen sluit geen partners uit. De corporatie zet niet zichzelf, maar de dienst of het product voor de klant centraal in een samenwerkingsrelatie. Wetland Wonen is een praktische, pragmatische en samenwerkingsgezinde organisatie. Zij is klantvriendelijk, laagdrempelig, open en transparant. De corporatie betreft bewoners altijd bij de plannen voor hun huis of buurt in de vorm van bewonerscommissies en bewonersavonden. Recentelijk heeft de corporatie haar communicatiebeleid vastgelegd in de nota *De kern van de boodschap..., Communicatiebeleidsplan 2010-2014 Wetland Wonen Groep* (30 november 2010).

Huurders en huurdersorganisatie

Wetland Wonen overlegt met huurdersorganisatie, bewonerscommissies en individuele huurders. De corporatie is in deze overleggen open en transparant. Voor de individuele huurders organiseert Wetland Wonen bewonersavonden om de onderhoudsplannen voor een wijk of buurt te bespreken. Ook komt de corporatie op huisbezoek om huurders te informeren over bijvoorbeeld voorgenomen renovaties.

Wetland Wonen heeft drie keer per jaar een formeel overleg met de huurders, vertegenwoordigd in de huurdersvereniging Zwartewaterwiede. Daarnaast is in de *Samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en stichting Wetland Wonen Groep* (versie 16 juni 2006) vastgelegd dat er drie keer per jaar periodiek overleg tussen de huurdersvereniging en medewerkers van de corporatie is over lopende, operationele zaken. Hiervan wordt, zoals de commissie heeft vastgesteld, gebruik gemaakt. Tot slot vindt conform de overeenkomst jaarlijks een overleg plaats met de huurdersvereniging, de Raad van Commissarissen van Wetland Wonen en het bestuur van Wetland Wonen.

In de *Samenwerkingsovereenkomst* zijn de onderwerpen opgenomen waarover de corporatie bij wijziging van beleid advies aan de huurdersvereniging moet vragen, zoals herstructurering van buurten en wijken, slopen van woningen, toewijzing en verhuur van woningen, huurprijsbeleid, verkopen van woningen, renovatie en groot onderhoud, nieuwe producten en diensten, strategisch beleid, jaar- en meerjarenbegroting, volkshuisvestelijk verslag en jaarrekening. Uit de notulen van de vergaderingen blijkt dat deze drie keer per jaar worden gehouden en onder andere gaan over de onderwerpen waarover adviesrecht bestaat.

Een aantal seniorencomplexen heeft een eigen bewonerscommissie en enkele buurten kennen een wijkcommissie. Wetland Wonen overlegt regelmatig met deze commissies.

Gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland

Wetland Wonen is actief in de gemeenten Steenwijkerland, met de kernen Vollenhove, Blokzijl, Giethoorn, Wanneperveen, Sint Jansklooster en Belt-Schutsloot, en Zwartewaterland, met de kernen Genemuiden, Zwartsluis en Hasselt. De gemeenten tellen samen ruim 28.000 inwoners. Met beide gemeenten onderhoudt de corporatie goede contacten. In 2009 heeft Wetland Wonen met beide gemeenten prestatieovereenkomsten gesloten. De corporatie voelt zich vooral een (strategische) gesprekspartner in haar contacten met de gemeenten.

Gemeenten en corporatie zetten zich in voor het behoud van een minimum voorzieningenniveau en de centrumfunctie in de grotere kernen. Grootstedelijke problematiek in de vorm van drugsoverlast en criminaliteit komen in deze gemeenten nauwelijks voor.

Zorg- en Welzijnspartijen

Wetland Wonen heeft met diverse zorg- en welzijnsorganisaties goede contacten. Met veel instellingen worden niet alleen (bouw)projecten gerealiseerd, maar ook gemeenschappelijke visies ontwikkeld over bijvoorbeeld woonservicegebieden en (her)ontwikkeling zorgcomplexen. Samen met de overkoepelende welzijnsorganisatie heeft de corporatie gezamenlijke oudereninfomarkten georganiseerd.

Wetland Wonen had in 2010 overleg over projecten met de volgende zorginstellingen: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land, Zorgcombinatie Noorderboog, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, Van den Bentstichting, FRION, Interakt Contour, Triade Flevoland, Baalderborg en Van Boeyen.

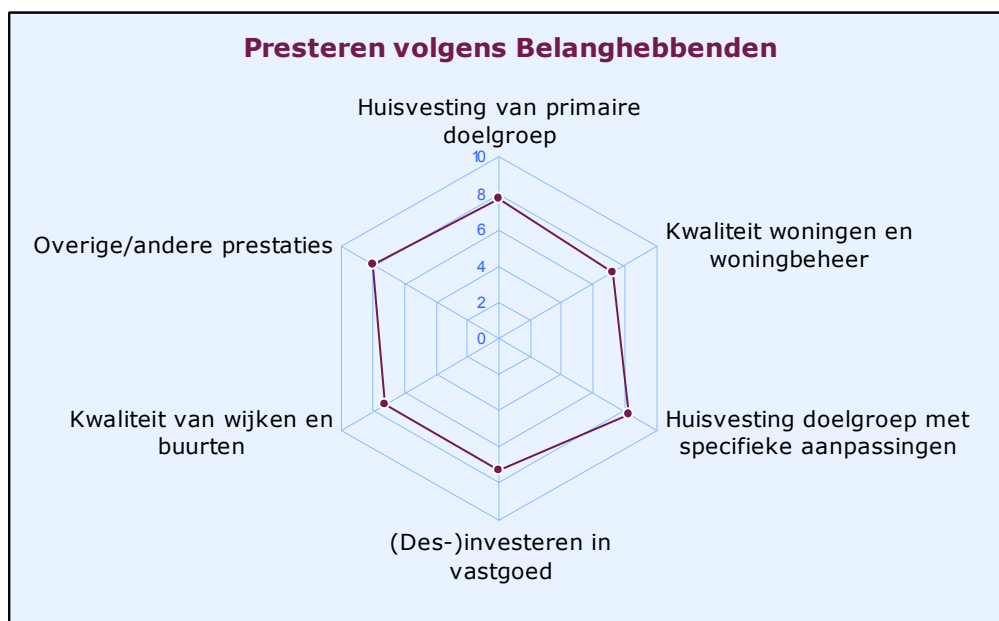
De inzet is om mensen zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving te laten wonen. Dat betekent dat veelal kleinschalige voorzieningen (zie bijlage 5) worden gerealiseerd. Het beter toegankelijk maken van de bestaande woningvoorraad is gezien de hoge investeringen en het beperkte resultaat geen realistische optie. Wetland Wonen heeft als uitgangspunt dat alle nieuw gebouwde huurwoningen zorgtoegankelijk zijn.

Overige partijen

De gemeente Steenwijkerland bestaat uit zes kernen waar plaatselijke belangenorganisaties een rol van betekenis hebben. Afhankelijk van de activiteiten die Wetland Wonen in de kern ontplooit, is er meer of minder intensief contact. De corporatie betreft deze organisaties bij haar planvorming en vraagt hun input over relevante ontwikkelingen in een kern. In de kernen van Zwartewaterland is er incidenteel contact met de lokale handelsvereniging over bijvoorbeeld de centrumplanontwikkelingen.

Wetland Wonen heeft convenanten afgesloten voor het verbeteren van de instroom van nieuw bouw talent (onder andere leerlingbouwplaatsen). Met NoordWestgroep onderzoekt de corporatie de mogelijkheden voor werkervaringsplaatsen voor mensen die in WSW-verband werkzaam zijn. De corporatie werkt samen met de stichting In Balans om mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt te helpen re-integreren.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,2
(Des-)investeren in vastgoed	7,3
Kwaliteit van wijken en buurten	7,3
Overige/andere prestaties	8,0
Gemiddelde score	7,6

N.B. Slechts één groep belanghebbenden heeft een beoordeling van de overige prestaties gegeven.

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Wetland Wonen een 7,6 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghebbenden omschrijven Wetland Wonen als een betrouwbare partner die haar primaire taak als volkshuisvester serieus en goed oppakt. De corporatie is zeer goed op de hoogte van wat er in de kernen speelt en nodig is. Wetland Wonen investeert in de kernen om deze leefbaar te houden.

Huisvesting van primaire doelgroep

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

Alle belanghebbenden zijn van mening dat Wetland Wonen zich op een goede manier van haar huisvestelijke taak voor de primaire doelgroep kwijt. Zij biedt kwalitatief goede woningen aan voor een redelijke prijs. De huurdersvereniging onderschrijft het uitgangspunt van Wetland Wonen dat mensen zo lang mogelijk in de eigen kern moeten kunnen blijven wonen en vindt dat de corporatie daar ook naar handelt.

Wel uit de huurdersvereniging zorgen over het verminderd aantal woningen in het goedkope huursegment. De corporatie houdt zich bij toewijzing van woningen streng aan de inkomensrichtlijnen van de overheid (maximaal 33.600 euro). De huishoudens met inkomens tussen 33.600 en 38.000 euro worden ook meegenomen, omdat deze groep anders moeilijk aan een woning kan komen. Voor senioren geldt er geen inkomensgrens bij toewijzing van aanleunwoningen en seniorenappartementen.

De bouw van seniorenwoningen en/of levensloopbestendige woningen krijgt volgens belanghebbenden voldoende aandacht.

Wetland Wonen biedt haar huurders maatwerk en luistert goed naar hun wensen. De corporatie is bijvoorbeeld bereid panden die gesloopt zullen worden, op te knappen, zodat bewoners er nog enkele jaren kunnen wonen. Met de diensten *Fijn kiezen* en *Fijn Kopen* biedt de corporatie haar bewoners aantrekkelijke keuzemogelijkheden voor huur of koop.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3.

Wetland Wonen pakt het planmatig en het mutatieonderhoud volgens belanghebbenden goed aan. De corporatie informeert de bewoners tijdig over de onderhoudsplannen, zowel tijdens bewonersavonden als in een-op-eengesprekken. De huurdersvereniging zou graag voor deze bewonersbijeenkomsten worden uitgenodigd, zodat zij haar opgebouwde kennis en ervaring met projecten kan inbrengen. De huurdersvereniging meent dat er verbeteringen in de communicatie mogelijk zijn en heeft bij een gefaseerd herstructureringsproject het initiatief genomen om een enquête onder bewoners af te nemen. De uitkomsten hebben de corporatie geholpen om haar aanpak voor de volgende fase bij te stellen, bijvoorbeeld in de Prinsessenbuurt in Zwartsluis.

Wetland Wonen probeert zoveel mogelijk de individuele klant ter wille te zijn. Dat wekt verwachtingen bij bewoners die niet altijd gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor moeten individuele aanvragen voor verbetering soms toch wachten op de reguliere onderhoudsbeurt. De commissie vindt dat de corporatie erop moet letten wanneer zij maatwerk levert en wanneer 'confectie'.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,2.

Alle belanghebbenden prijzen Wetland Wonen voor haar inspanningen om voldoende huisvesting te realiseren voor doelgroepen die specifieke aanpassingen of voorzieningen nodig hebben. Als voorbeeld wordt het project de Hazelaar in Hasselt regelmatig genoemd, waar zo'n zestig verpleeg- en verzorgingsplaatsen en twaalf appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking zijn gerealiseerd. Twee andere projecten in aanbouw die genoemd worden, zijn de appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking voor FRION in Zwartsluis en verpleegplaatsen in een voormalige kerk in Blokzijl.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3.

De belanghebbenden typeren Wetland Wonen als een voorzichtige investeerder en betrouwbare partner, die geen onnodige risico's neemt. Aan de andere kant neemt de corporatie indien nodig haar verlies. Zo was de corporatie bereid om op verzoek van bewoners een dorpswinkel in Wanneperveen te kopen om deze voorziening in die kern te behouden. De commissie is van mening dat Wetland Wonen interessante nieuwbouwprojecten heeft gerealiseerd. In Sint Jansklooster zijn twee-onder-eenkap huurwoningen gebouwd. In Blokzijl wil de corporatie verpleegplaatsen in een voormalige kerk realiseren.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,3.

Alle partijen zijn het erover eens dat Wetland Wonen goed thuis is in de kernen en ook veel doet om de kernen aantrekkelijk te houden. Met vaste buurtbeheerders, goed overleg met partners over ontwikkelingen in de buurt en snelle reactie op overlast, levert de corporatie een goede bijdrage aan de leefbaarheid. De corporatie zet zich ook in voor het behoud van voorzieningen. Het project De Hazelaar in Hasselt heeft een doorwerking op de kwaliteit van de buurt gekregen, onder andere door de vestiging van een supermarkt.

Wetland Wonen neemt ook leiding in de discussie over de mogelijke krimp in het gebied en neemt partners mee in het denken daarover. Een aantal belanghebbenden was uitgenodigd om deel te nemen aan de studiereis naar het voormalige Oost-Duitsland om met eigen ogen te zien wat het betekent om in een krimpsituatie terecht te komen. De deelnemers zijn unaniem over het nut van deze reis voor de visievorming op het leefbaar houden van de kernen.

Het door de corporatie ingestelde Wika-fonds moet zijn waarde nog bewijzen. Belanghebbenden zijn enthousiast over dit initiatief.

Overige/andere prestaties

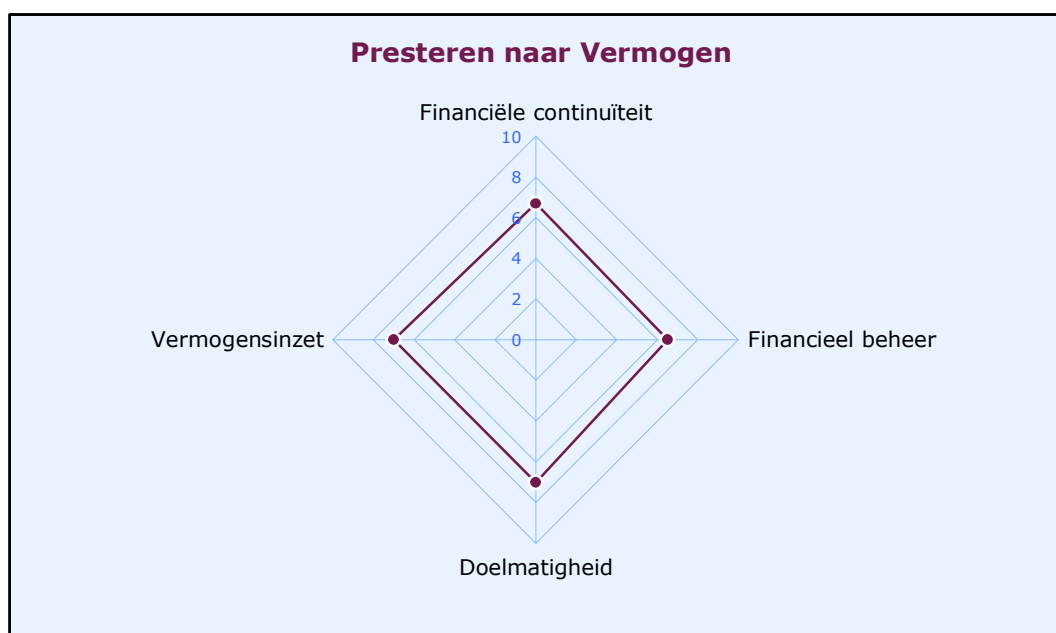
De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Slechts één belanghebbende kon zich over de leerlingbouwplaatsen uitlaten, en deze was uiterst tevreden over de aanpak en de participatie van Wetland Wonen.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,7	20%
Financieel beheer	6,5	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	7,0	40%
Gemiddelde score	6,8	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen. Er is is gekeken naar de vermogenspositie, de liquiditeit en de sturing op kasstromen van Wetland Wonen.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt de vermogenspositie van de corporatie met een 7,0.

De vermogenspositie is op orde. Uit de CFV-gegevens blijkt dat Wetland Wonen alle jaren het continuïteitsoordeel A1 krijgt, behalve in 2009. Toen werd de corporatie geconfronteerd met een C-oordeel: het Centraal Fonds was van mening dat de corporatie meer vermogen had dan vereist was voor exploitatie van de in eigendom en beheer zijnde woningen en dat de voorgenomen activiteiten minder waren dan de corporatie zou kunnen. Wetland Wonen verklaart dat C-oordeel als volgt: tot en met 2009 begrootte Wetland Wonen op basis van projecten waarvan het IFEC-moment (Intern geFormaliseerd, Extern geCommuniceerd) was vastgesteld. Dus projecten die met een redelijke mate van waarschijnlijkheid in uitvoering zouden worden genomen, maar waarvan het IFEC-moment nog niet was geweest, waren niet in de begroting opgenomen. Hierdoor ontstond een vertekend beeld van de voorgenomen, toekomstige activiteiten van de corporatie en de gevolgen voor haar financiële positie. In 2010 kreeg de corporatie dan ook een A1-oordeel.

Sinds 2010 rekent Wetland Wonen met bedrijfswaarde. Ten tijde van de visitatie was een vernieuwd financieel kader opgesteld dat de bedrijfswaarde als uitgangspunt heeft, zodat nu een vermogensdoelstelling wordt opgenomen. De primaire doelstelling van de corporatie is om de financierings- en renterisico's structureel beheersbaar te houden in verband met de financiële continuïteit. Het verwachte volkshuisvestelijk vermogen voor 2014 (32,8%) ligt onder dat van de referentiecorporatie en onder de door het CFV vastgestelde bovengrens (40,4%). De conclusie van het CFV is daarmee dat de voorgenomen activiteiten passen binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie. Het renterisico van Wetland Wonen lag de afgelopen jaren steeds onder de tien procent.

Liquiditeit

Wetland Wonen krijgt op dit onderdeel de beoordeling 7,0 van de commissie.

Het WSW heeft aangegeven dat Wetland Wonen op basis van de ingediende prognoses over periode 2010 – 2014 voldoet aan de vereisten van kredietwaardigheid. Het WSW geeft wel aan dat er sterke schommelingen in de kasstromen zijn, met name door de onderhoudsuitgaven. Deze schommelingen worden gecompenseerd door de opbrengsten uit woningverkoop. De realisatie-index verkoop geeft geen reden dit risico als niet verantwoord te zien. De corporatie is zich goed bewust van het risico.

De rentedekkingsgraad is met 1,8 hoger dan het gemiddelde van de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde van alle corporaties.

Sturing op kasstromen

De commissie beoordeelt de corporatie op dit aspect met een 6,0.

Wetland Wonen Groep stuurde tot in 2010 nog in beperkte mate op de verschillende kasstromen. Bij belangrijke beleidskeuzes maakt Wetland Wonen wel een (scenario)analyse van de gevolgen voor haar financiële positie, zowel voor de vermogenspositie als voor de kasstromen. De integrale rapportage is nog in ontwikkeling. Wetland Wonen is in 2010 overgestapt op het waarderen van haar vastgoed tegen bedrijfswaarde in plaats van tegen historische kostprijs. Met de notitie *Uitwerking Financiële Sturing* (Wetland Wonen Groet, 30 november 2010) heeft de corporatie een verdere inhaalslag ingezet.

In de meerjarenbegroting wordt nog geen inzicht gegeven in de uitkomsten van de belangrijkste scenarioanalyses, zoals verschuiving van nieuwbouwprojecten en minder woningverkoop. Wel constateert de accountant dat de meerjarenbegroting is gebaseerd op het ondernemingsplan, landelijke en lokale ontwikkelingen, onderkende risico's en concrete doelstellingen per resultaatgebied. Daarmee is de sturing op kasstromen voldoende. De corporatie zal de normering voor de investerings- financieringsratio en de interne rendementseis op investeringen nog verbeteren en de normering van de overige kengetallen heroverwegen.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

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

Financiële planning en controlcyclus

De commissie heeft de corporatie op dit aspect met een 6,0 beoordeeld. In 2011 is meer aandacht gekomen voor verwachte onrendabele investeringen per woning en de actualisering van het strategisch voorraadbeleid.

Uit de *Managementletter tussentijdse controle 2010* (BDO) blijkt dat de corporatie zich bewust is van het belang van goede rapportages. De visie uit het ondernemingsplan wordt in concrete doelstellingen uitgewerkt met kritische succesfactoren en prestatie-indicatoren per resultaatgebied. Wetland Wonen hanteert een jaarcyclus van: jaarbegroting, projectrapportages, maandrapportages, kwartaalrapportages en halfjaarrapportages. In deze rapportages wordt de planning in tijd en geld gemonitord. Maandelijks is er overleg tussen de directeur, de verantwoordelijke manager en de controller over afwijkingen van de prognoses. Wanneer daar aanleiding toe is worden plannen bijgestuurd en indien nodig een begrotingswijziging in de halfjaarrapportage opgenomen. De kwartaalrapportages zijn naar het oordeel van de commissie van goede kwaliteit. De maatregelen om de traceerbaarheid van het strategisch voorraadbeleid, (des)investeringen en andere ambities in de financiële meerjarenramingen te verbeteren is ingezet, maar moet zich nog verder ontwikkelen.

Het strategisch voorraadbeheerplan is toe aan actualisatie. De commissie heeft de fundamentele voor de aanpak gezien en heeft positieve verwachtingen over de uitkomst. De corporatie heeft nu een beperkt inzicht in de keuzes die rond de diverse kernen verwacht mogen worden. Dit blijkt uit de moeite die de corporatie heeft gehad om bewoners die kiezen voor *Warm voor Weinig* snel uitsluitel te kunnen geven over de vraag of er direct voorzieningen aangebracht worden of dat deze meegenomen worden bij grote onderhoudsbeurten. Wel heeft de corporatie goed inzicht in de verhuurbaarheid, de aantallen woningen, de mutatiegraad en de kwaliteit van de inrichting en uitrusting van de woningen.

Treasury

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

Wetland Wonen beschikt over procedurebeschrijvingen die indien nodig worden geactualiseerd. De bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. De spelregels voor het financiële beheer zijn vastgelegd in het treasury statuut.

Wetland Wonen stelt jaarlijks op basis van de (meerjaren)begroting een treasuryjaarplan op dat door de directie en de Raad van Commissarissen wordt goedgekeurd. Het bestuur en de Raad van Commissarissen worden op deze wijze geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van treasurymanagement.

Een commissie, bestaande uit de financiële manager, de assistent-controller en een extern adviseur, adviseert de directie over financiële vraagstukken, financieel beleid en treasurybeleid. Deze commissie bewaakt de financiële continuïteit van Wetland Wonen en toetst aan de hand van intern vastgestelde risicokaders.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1164	1256	1293
Toename netto bedrijfslasten	10,6%	24,0%	19,5%
Aantal vhe per fte	107	96	88
Personeelskosten per fte	65.932	65.048	61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

Uit de cijfers blijkt dat de corporatie met haar bedrijfslasten lager zit dan referentieccorporaties en het landelijk gemiddelde. De toename van de bedrijfslasten ligt bij de corporatie beduidend lager dan bij vergelijkbare corporaties. De personeelslasten zijn vergelijkbaar met referentieccorporaties, maar liggen hoger dan het landelijk gemiddelde. De cijfers geven volgens de commissie geen aanleiding om te twijfelen aan de doelmatigheid van de organisatie. Verder kijkt de corporatie steeds wat er beter kan: in 2010 is een benchmarkonderzoek uitgevoerd naar de efficiëntie van onderdelen van de bedrijfsvoering van Wetland Wonen. Hieruit is onder meer naar voren gekomen dat mutatie- en onderhoudsprocessen efficiënter ingericht moeten worden. Hiervoor zijn maatregelen in voorbereiding.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Visie

De commissie beoordeelt dit aspect met een 7,0.

De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties en heeft kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

Wetland Wonen zet haar financiële middelen uitsluitend in voor de volkshuisvesting. Zij gaat daarbij uit van het BBSH, de afspraken met de gemeente en haar beleidsvisie. Zowel in *Koers 2010* (2005) als in *Wetland Wonen in de kern aanwezig!* (2009) kiest de corporatie ervoor om te investeren in goede en betaalbare woonruimte en in maatschappelijk vastgoed die de leefbaarheid ondersteunen. De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in en kijkt daarbij naar de inzet van het vermogen in relatie tot het maatschappelijk rendement in de kernen en de gevolgen voor de financiële continuïteit van de corporatie. Het maatschappelijk rendement wordt steeds getoetst bij de gemeenten en andere belanghebbenden.

Verruimingsmogelijkheden

De commissie beoordeelt dit aspect met een 7,0.

De corporatie heeft goed in beeld welke mogelijkheden de corporatie heeft om het vermogen te verruimen en gebruikt deze op de goede wijze. Om haar financieel vermogen te vergroten let Wetland Wonen op de kosten van bijvoorbeeld de meerjarenonderhoudsbegroting, de aanbesteding van nieuwbouwprojecten, huurharmonisatie en onderhoudsprojecten. Deze laatste projecten worden deels aanbesteed en deels uitgevoerd op basis van eenheidsprijzen waarover van tevoren is onderhandeld. Verder beoordeelt Wetland Wonen de mogelijkheden tot verkoop van woningen om liquide middelen vrij te maken.

Maximalisatie

De commissie beoordeelt dit aspect met een 7,0.

Wetland Wonen wil haar vermogen maximaal inzetten voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Dit blijkt uit beredeneerde plannen voor projecten in het ondernemingsplan en in de begrotingen op de gebieden:

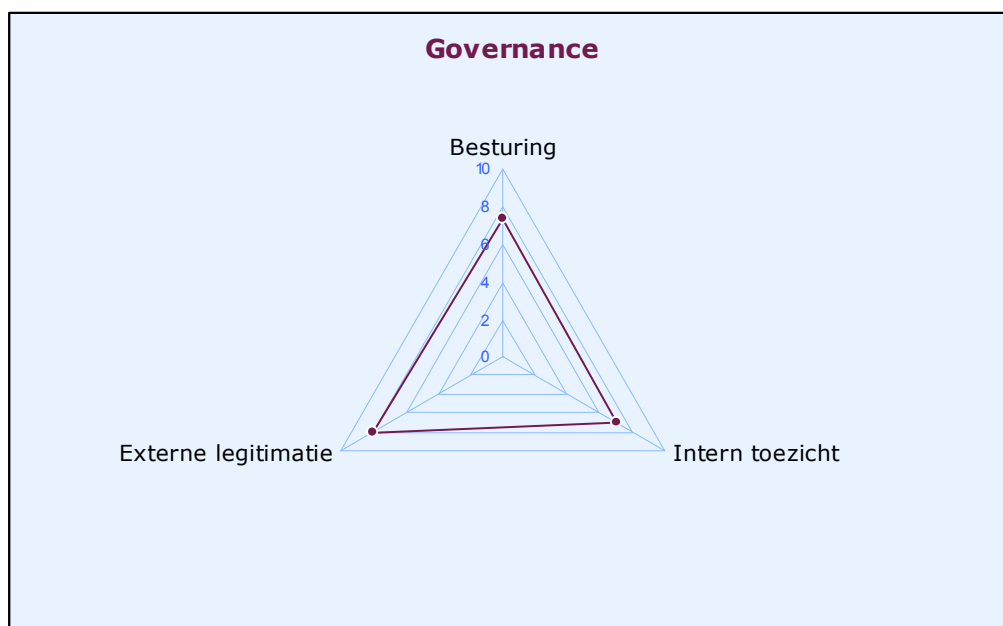
- oplossen van maatschappelijke problematiek;
- mensen met sociale achterstand laten aansluiten bij de maatschappij;
- voldoende voorzieningen in de kernen/mensen moeten zo lang mogelijk in de eigen omgeving kunnen wonen.

De corporatie kan ondanks de hoge mate van externe financiering van het bezit in voldoende mate aan haar financieringslasten voldoen. Als norm hanteert de corporatie een hoog loan-to-value percentage van maximaal zeventig procent.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	7,3
Intern toezicht	7,0
Externe legitimatie	8,0
Gemiddelde score	7,4

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3. Op de onderdelen plan en check geeft de commissie een 7,0 en op het aspect act een 8,0.

Wetland Wonen hanteert voor haar planningsproces het INK-model waarbij de beleidsvisie uit het ondernemingsplan wordt vertaald in een meerjarenbegroting. In de begroting is een hoofdstuk opgenomen over de verschillende risico's waarmee de corporatie wordt geconfronteerd: marktrisico's, tactische en operationele risico's, en economische risico's. Hiervoor zijn de eigen ambities, prestatieafspraken met de gemeenten en afspraken en convenanten met andere partijen leidend.

De begroting wordt gemonitord aan de hand van maand- en kwartaalrapportages. De halfjaarrapportage wordt gebruikt voor eventuele bijstellingen van de begroting. Klanttevredenheid is voor Wetland Wonen van groot belang. Zij doet regelmatig onderzoek naar de tevredenheid bij haar klanten. Dat klanten tevreden zijn blijkt ook uit het KWH-huurlabel.

Beleid en begrotingen worden voorbereid door het managementteam en de werkorganisatie. Het bestuur van Wetland Wonen stelt het beleid en de begroting vast. De Raad van Commissarissen keurt aan de hand van onderliggende stukken en eigen informatieverzameling het beleid en de begroting al dan niet goed.

De Raad van Commissarissen ontvangt voortgangsrapportages over projecten en kwartaalrapportages. Het bestuur licht waar nodig afwijkingen ten opzichte van de begroting toe. Bij grote afwijkingen vraagt het bestuur de goedkeuring voor begrotings- of beleidswijzigingen aan de Raad van Commissarissen. Jaarlijks verantwoordt de corporatie zich in een helder jaarverslag, dat op de website wordt gepubliceerd. De commissie heeft veel waardering voor de wijze waarop de corporatie een en ander in verslagen vastgelegd heeft.

De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen van plannen voordoen of bijstellingen nodig zijn. Belanghebbenden worden bij de bijstelling van de plannen betrokken, zo blijkt uit de bijstelling van de nieuwbouwpoging toen de vraag naar nieuwe woningen tegenviel.

De commissie is van mening dat Wetland Wonen de plan-do-check-actcyclus op een goede manier heeft doorgevoerd en daarnaar handelt. Het dashboard voor de sturing van de pdca-cyclus blijkt goed te werken. De verbinding met het INK-model, blijkend uit de begroting 2011 en de kwartaalrapportages van 2010, vindt de commissie nog niet altijd transparant. Voor het bereiken van haar doelen zou de corporatie de monitoring van bijvoorbeeld de kwaliteit van buurten en haar beschikbaarheidsbeleid nog kunnen optimaliseren. De commissie is van mening dat de corporatie goed vooruit kan denken en plannen. Verder heeft de commissie vastgesteld dat deze corporatie zich kenmerkt door haar lerend vermogen. Fouten die bij een project in Blokzijl gemaakt zijn, maakt de corporatie niet bij een volgend project in Sint Jansklooster.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Functioneren van de Raad van Commissarissen

De commissie beoordeelt dit aspect met een 7,0.

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit vijf leden met ieder eigen aandachtsgebieden. De takenverdeling is in het reglement opgenomen (*Reglement voor de RvC Stichting Wetland Wonen Groep*, versie 17-09-08). In de jaarverslagen van de corporatie is de expertise van de leden van de Raad van Commissarissen vermeld. De huurders kunnen twee leden voor de RvC voordragen (*Reglement als bedoeld in art. 13 lid 3 statuten WWG; huurdercommissaris RvC*, 17 september 2008). De corporatie hanteert een heldere profielschets voor de leden van de RvC. De commissie vindt de samenstelling passend bij het profiel.

De RvC heeft een toezichthoudende rol. De directeur-bestuurder en de leden van de RvC hebben ieder hun strikt onderscheiden rol. De RvC vergadert conform het opgestelde jaarschema. Hij hanteert de beleidsplannen (*Koers 2010, In de kern aanwezig*) van de corporatie als toetsingskader voor het uitgevoerde beleid. De plannen in de beleidsnotities zijn nog niet SMART geformuleerd waardoor de directe sturingskracht ontbreekt. De directeur-bestuurder en de RvC bespreken echter de kwartaalrapportages op grond waarvan de plannen eventueel worden aangepast. Om zijn rol als toezichthouder te toetsen, raadpleegt de RvC de kritische blik van experts van buiten de organisatie. Deze aanpak werkt in de situatie van Wetland Wonen naar tevredenheid van alle betrokkenen en ook de commissie kan zich hierin vinden.

De RvC heeft een open cultuur. De leden kunnen elkaar onderling op hun verantwoordelijkheden en expertiseterreinen aanspreken. Er is ruimte voor een open discussie. Uit de documenten die de commissie heeft ingezien, blijkt dat de RvC zich jaarlijks aan een kritische zelfevaluatie onderwerpt, eventueel onder externe begeleiding. De commissie heeft het beeld gekregen van een lerende organisatie in een goede sfeer en met voldoende relativeringsvermogen.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt dit aspect met een 7,0.

De RvC hanteert de gangbare beleidsdocumenten als toetsingskader. Centraal staan de eerder genoemde visiedocumenten: *Koers 2010* en *In de kern aanwezig*, aangevuld met het strategisch voorraadbeheer: "*Meer door minder*", *Kwaliteitsimpulsen in krimpende huurwoningmarkt in de Kop van Overijssel* (stratego 2.0, samenvatting d.d. 080917). Wetland Wonen heeft prestatieafspraken gemaakt met de beide gemeenten in haar werkgebied: Steenwijkerland en Zwartewaterland. De financiële kaders liggen vast in de jaarlijkse begroting en de meerjarenbegroting. De controlefunctie krijgt vorm via de resultaten uit de kwartaalrapportages, de halfjaarrapportages, het jaarverslag, het accountantsverslag, gegevens van het CFV en het treasurystatuut. De corporatie tracht de wijze van rapporteren zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen van de Raad van Commissarissen. Uit de notulen van de RvC blijkt dat het toetsingskader in de praktijk goed gehanteerd wordt.

Toepassen Governancecode

De commissie beoordeelt dit aspect met een 7,0.

De RvC evalueert jaarlijks zijn eigen functioneren en de leden spreken elkaar aan op hun functioneren of op bijvoorbeeld rolvermenging. De commissie heeft geconstateerd dat de Governancecode in de geest goed wordt toegepast, maar dat de toetsing op goede toepassing en *mogelijke* afwijkingen van de code beter in het jaarverslag kunnen worden toegelicht. Dan wordt transparanter dat de RvC de Governancecode serieus toepast. De commissie benadrukt het belang van het rapporteren van afwijkingen van de code, zodat alle schijn van belangenverstrengeling wordt vermeden.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Wetland Wonen weet wie haar belanghebbenden zijn. Naast formele contacten zijn er de nodige informele momenten waarop partijen elkaar voor overleg treffen. De corporatie houdt zich aan de frequentie zoals vastgelegd in de Governancecode.

De corporatie en de RvC hebben in 2010 viermaal formeel overleg gehad en tweemaal over een actueel thema. In de formele vergaderingen is het aangepaste beleid goedgekeurd, evenals de jaarstukken 2009, de begroting 2011, de meerjarenbegroting en het treasury jaarplan 2011.

De huurdersvereniging Zwartewaterwiede is de erkende overlegpartner van Wetland Wonen als het gaat om beleidszaken. Er is in 2010 drie keer bestuurlijk overleg geweest over met name de rapportages, het huurbeleid en het woonruimteverdeelsysteem.

Wetland Wonen nodigt haar belanghebbenden actief uit om al aan het begin van de beleidsvorming mee te denken. Dat heeft zelfs betrekking op het nadenken over toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De corporatie heeft bijvoorbeeld studiereizen naar Duitsland en Denemarken georganiseerd om belanghebbenden mee te laten denken over de consequenties van een krimpende woningmarkt en over duurzame energie. De corporatie gebruikt deze input om beleid op te ontwikkelen. De corporatie is transparant in waar zij staat en waarvoor zij staat.

Ook in de verantwoording is de corporatie zeer open. De visitatie waaraan de woningcorporatie zich in 2007 onderwierp, werd in ruime kring met alle belanghebbenden besproken. Ook werd in het jaarverslag van 2009 duidelijk aangegeven dat de corporatie een C-oordeel van het CFV gekregen had.

Naar de mening van de commissie scoort de woningcorporatie in de maatschappelijke legitimatie op het punt van beleidsvoorbereiding, beleidsvorming en beleidsverantwoording boven de norm.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Documenten

- *Zelfevaluatie Wetland Wonen Groep in het kader van de Visitatie door Raeflex*, Wetland Wonen Groep, Vollenhove, augustus 2011
- *Koers 2010 'Met het oog op de toekomstige (klant)...'*, Beleidsvisie, Wetland Wonen Groep, Vollenhove, november 2005
- *'Wetland Wonen, in de kern aanwezig!'*, Positionering van Wetland Wonen in de Kop van Overijssel 2010-2014, Wetland Wonen in de kern aanwezig_091123
- *'Tijdelijke verhuur en beheer van renovatiewoningen'*, Memo Karen Langevoort, 26 april 2007
- *'Agendapunt 11B: Huurbeleid 2011'*, RvC-vergadering d.d. 21 september 2010; agendapunt 11b: Huurbeleid 2011
- *'Werkwijze / reglement WIKA-commissie (concept)'*, z.j.
- *'Agendapunt 5: visie op wonen en zorg'*, M.M. Timmerman / B. Bron, RvT-vergadering d.d. 28 mei 2008; agendapunt 5: visie op wonen en zorg
- *'Agendapunt 9: Vastgoed aankoopbeleid'*, RvC-vergadering d.d. 1 december 2009; agendapunt 9: Vastgoedaankoopbeleid
- *'Agendapunt 11c: Verkoopbeleid 2010'*, RvC-vergadering d.d. 21 september 2010; agendapunt 11c: Verkoopbeleid 2010
- *Samen werken aan leefbare kernen, Ofwel: Leefbaarheid in de Kop van Overijssel en de positie die Wetland Wonen hierbij in wil nemen 2010-2014*, Wetland Wonen Groep, november 2010
- *Energiebeleid Woningbezit Wetland Wonen 2011-2020*, Wetland Wonen, februari 2011, definitieve versie
- *'Agendapunt 9: Aanbestedingsbeleid Wetland Wonen'*, RvC-vergadering d.d. 15 september 2009; agendapunt 9: Aanbestedingsbeleid Wetland Wonen
- *Criteria voor sponsoring door Wetland Wonen Groep (concept)*, M.M. Timmerman, 5 april 2001
- *De kern van de boodschap... , Communicatiebeleidsplan 2010-2014 Wetland Wonen Groep*, RvC-vergadering d.d. 30 november 2010; agendapunt 8: Communicatiebeleid 2010-2014
- *ICT-beleidsplan 2008-2011*, J. de Jong, 25 november 2007, versie 2.0
- *Woningmarktrapportage 2010*, Jacolien Mulder, april 2011
- *Woonplan gemeente Zwartewaterland, prestatieafspraken wonen 2008-2012, gemeente Zwartewaterland en Wetland Wonen*, 10 maart 2009
- *Prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012*, 21 augustus 2009
- Brief erk10/11/2009/FUNDIS, 'erkenning als leerbedrijf', Fundeon, december 2008 en 13 december 2010
- *Convenant wonen, welzijn, zorg voor ouderen in de gemeente Zwartewaterland 'Voor elkaar'*, 23 september 2010
- *Vrouwenopvang Overijssel*
- *Manifest Maatschappelijk opdrachtgeverschap Bouw en Infra binnen de provincie Overijssel*, 3 maart 2011
- Verslagen vergaderingen HVZ van 2007, 2008, 2009, 2010
- *Samenwerkingsovereenkomst tussen de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en stichting Wetland Wonen Groep*, 2 november 2001, 16 juni 2006
- *Sociaal statuut bij wijkvernieuwing*, 16 juni 2006
- Jaarverslagen 2007, 2008, 2009, 2010
- *Governancecode woningcorporaties Wetland Wonen Groep (WWG)*, september 2008

- Aangepaste Governancecode, Tijdelijke regeling daeb en Herzieningswet dwingen toezicht op verbindingen af: *Alles onder controle?*, Deloitte Financial Advisory Services B.V., 20 juli 2011
- *Reglement voor de RvC, Stichting Wetland Wonen Groep, versie 17-09-08*, Reglement van de RvC WWG, versie 17 september 2008
- *Reglement als bedoeld in art. 13 lid 3 statuten WWG; huurderscommissaris RvC*, Reglement huurderscommissaris RvC versie 17 september 2008
- *Profielschets RvC, Stichting Wetland Wonen Groet, versie 17-09-08*, Profielschets Raad van Commissarissen WWG, versie 17 september 2008
- *Bestuursreglement stichting Wetland Wonen Groep*, Bestuursreglement Wetland Wonen vastgesteld 15 september 2009
- *Verslag Conferentie RvC en bestuur Wetland Wonen 1 en 2 juli 2011*, M. Hanemaaijer-Hulshof, 19 juli 2011
- Verslagen RvC-vergaderingen 2007, 2008, 2009, 2010
- *'Agendapunt 5: Procuratieregeling'*, RvT-vergadering d.d. 18 september 2007; agendapunt 5: Procuratieregeling (aanpassing)
- *'Agendapunt: 10 Integriteitsbeleid'*, RvT-vergadering d.d. 3 oktober 2006; agendapunt 10: Integriteitsbeleid
- *'Agendapunt 5: Integriteitscode WWG'*, RvT-vergadering d.d. 7 december 2006; agendapunt 5: Integriteitscode
- *Reglement geschillencommissie Stichting Wetland Wonen Groep Woningstichting De Veste*, Reglement Geschillencommissie stichting Wetland Wonen Groep en woningstichting de Veste, vastgesteld d.d. september 2007
- *Klokkenluidersregeleing voor Wetland Wonen Groep*, Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Wetland Wonen d.d. 9 juni 2009
- *'Meer door minder'*, *Kwaliteitsimpulsen in krimpende huurwoningmarkt in de Kop van Overijssel*, Stratego 2.0, *'Meer door minder'*: strategisch voorraadbeheer Wetland Wonen 2.0, samenvatting d.d. 080917
- *Strategisch Voorraad Beheerplan*, Wetland Wonen Groep, Vollenhove, januari 2007, versie 2.0
- Huurgegevens per VHE en cluster 311205 tbv SVB 2.0
- SVB 2 o Vollenhove
- Begrotingen en Meerjarenbegrotingen van 2009, 2010, 2011
- *Bijgestelde begroting 2009, Meerjarenbegroting 2010-2013 Wetland Wonen Groep*, Vollenhove, juni 2009
- *Uitwerking Financiële Sturing*, Wetland Wonen Groep, 30 november 2010
- *Statuut Financieel Beheer Wetland Wonen Groep*, 26 mei 2009, versie 1.1
- Kwartaalrapportages, 1^e kwartaal 2011, 1^e-3^e kwartaal 2010, 1^e-3^e kwartaal 2009, 1^e-4^e kwartaal 2008
- Brief COA1\19042011\BA: Continuïteitsoordeel 2011: A1-oordeel, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Brief COA1\20052010\BA: Continuïteitsoordeel 2010: A1-oordeel, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Brief vCOA\13062008\BA: Continuïteitsoordeel 2008: A1-oordeel,
- Brief SOV\28092010\BA: Solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009): voldoende solvabiliteit, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Brief SOV\15102009\BA: Solvabiliteitsoordeel 2009 (verslagjaar 2008): voldoende solvabiliteit, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Brief SOV\23102008\BA: Solvabiliteitsoordeel 2008 (verslagjaar 2007): voldoende solvabiliteit, Centraal Fonds Volkshuisvesting
- *Managementletter tussentijdse controle 2010 Wetland Wonen Groep*, BDO, 16 maart 2011
- *Accountantsverslag 2008 Stichting Wetland Wonen Groep te Vollenhove*, 8 juni 2009

Geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen

- De heer B.M.J.M. Blum
- Mevrouw A. Stekelenburg

Directeur/bestuurder

- De heer M.M. Timmerman

Managementteam en OR-medewerkers

- De heer H. Bron
- De heer H. Wittingen
- De heer W. Kuipers
- Mevrouw K. Langevoort
- De heer J. Dekker
- De heer P. Rook
- De heer J. de Jong

Wethouders gemeente Steenwijkerland en gemeente Zwartewaterland

- De heer L. Greven (Steenwijkerland)
- De heer L. Boshove (Zwartewaterland)

Huurdersvereniging Zwartewaterwiede

- De heer R. de Hey
- Mevrouw G. Driegen
- Mevrouw E. van Hilten

Ambtenaren Wonen, Zorg en Welzijn van de gemeenten Steenwijkerland en Zwartewaterland

- Mevrouw C. van Dijk (Steenwijkerland; projectontwikkeling vastgoed)
- De heer S. Haga (Steenwijkerland; volkshuisvesting en stedelijke duurzaamheid)
- Mevrouw A. Herskamp (Zwartewaterland; wonen)

Vertegenwoordigers van Zorg- en Welzijnsinstellingen

- De heer H. Foekens (Woonconcern IJsselheem)
- De heer R. Klarenbeek (JP van den Bentstichting)
- Mevrouw R. Kisteman (Zorggroep Oude en Nieuwe Land)

Telefonische interviews

Vertegenwoordiger Plaatselijk Belang

- De heer Hoekstra (Blokzijl)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Albeda, H.D.

Geboorteplaats en –datum:
Zeist, 20 februari 1959

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- 1985 – 1986: MO-wiskunde aan d'Witte Lelie (lerarenopleiding MO-A behaald)
- 1977 – 1981: Wis- en natuurkunde met filosofie aan de Universiteit van Amsterdam (kandidaatsexamen behaald in 1981)
- 1972 – 1977: VWO Chr. sg. Melanchthon (cum laude)
- Diverse trainingen; strategisch wetgeven (1988), mediatraining (1993), onderhandelen (1995) innovations in governance (2006), gespreksvaardigheden (2006)

Loopbaan:

- 2006 – heden: Zelfstandig adviseur
- 2004 – heden: Visitator Raeflex
- 1999 – 2005: Directeur Rekenschap
- 1997 – 1999: Adviseur adviesbureau Andersson Elffers Felix (o.a. advies over toezichthouders, advies over economische versterking van arme wijken in grote-stedenbeleid en adviezen over de versterking van de lokale sociale infrastructuur)
- 1990 – 1997: Beleidsmedewerker Consumentenbond
- 1986 – 1990: Fractiemedewerker van de PPR (1986 - 1990)/ Groen Links (1990) bij de Tweede Kamer
- 1982 – 1986: Fractiemedewerker van de PPR bij de gemeenteraad van Amsterdam

Nevenfuncties:

- 2011 – heden: Lid Monitoring Commissie Governance Principes Verzekeraars
- 2006 – heden: lid bestuur Agora Europa
- 2008 – 2009: voorzitter Dierenbescherming Utrecht Amersfoort
- 2002 – 2007: Lid forum Burger @ Overheid
- 2001 – heden: Secretaris Instituut voor Telecom Organisatie
- 2001 – 2004: Lid Raad van bestuur/initiatiefnemer Innovatiecentrum Vraagsturing (icv)
- 1998 – 2004: Voorzitter dierenbeschermingsorganisatie Wakker Dier

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wetland Wonen te Vollenhove

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Naam : de heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/2/1959

Handtekening : 

Datum : 3/5/2011

Commissielid

Naam, titel, voorletters:
de Water, drs., W.M.R

Geboorteplaats en –datum:
Voorschoten, 19 augustus 1955

Woonplaats:
Hilversum



Huidige functie:

- Directeur Raeflex

Onderwijs:

- Diverse trainingen onder andere: Interventies bij organisatieveranderingen, Projectmatig werken, Conflicthantering, INK-managementmodel, Presenteren en doceren, ISO-certificering, Auditing
- 1982 – 1987: Sociale Geografie

Loopbaan:

- 2003 tot heden: directeur Raeflex
- 2003 – 2007: Lid College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen
- 2001 – 2003: Programmamanager Ontwikkeling en Innovatie, Aedes, Hilversum
- 1999 – 2001: Adviseur kwaliteitszorg voor woningcorporaties, Aedes, Hilversum
- 1993 – 1999: Projectleider Onderzoek en Ontwikkeling, Nationale Woningraad, Almere
- 1991 – 1993: Adviseur Volkshuisvesting, Nationale Woningraad, Baarn
- 1987 – 1991: Onderzoeker Nationale Woningraad, Almere

Nevenfuncties:

- 2010 tot heden: Bestuur VVAO afdeling Gooi en Eemland
- 2003 – 2007: Lid van het College van Deskundigen van Perspekt (kwaliteitstoetsen uit voor verpleeg- en verzorgingshuizen)
- 1994 – 1997: Ouderraad Montessorischool Hilversum
- 1986 – 1988: Voorzitter bestuur Stichting beheer buurthuis Amsterdam Zuidoost

Publicaties:

- 2011: Handreiking Zelfevaluatie Visitatie Woningcorporaties, Raeflex
- 2007: Transparantietips bij visitatie, Raeflex
- 2006: Woningcorporaties op weg naar een sluitend systeem van horizontale verantwoording en extern vertikaal toezicht, Raeflex
- 2000: 7 vragen over kwaliteitszorg, Aedes
- 2000: Kwaliteitszorg bij woningcorporaties, Aedes (Compact-reeks)
- 1999: Een eigen huurhuis, vijf beleidskaders voor zelf aangebrachte veranderingen door huurders, Aedes
- 1998: Oudere werknemers bij woningcorporatie: onderzoek naar leeftijdsbewust personeelsbeleid, FSO

- 1997: Geen huis hetzelfde, NWR studiebijeenkomst
- 1998: Geen huis hetzelfde, flexibel beleid voor zelfaangebrachte veranderingen in huurwoningen, NWR
- 1998: Arbeidsmarktonderzoek woningcorporaties, Aedes
- 1996: Handboek Agressie tegen corporatiemedewerkers, FSOW
- 1995: Arbeidsmarktonderzoek Woningcorporaties, FSOW
- 1994: Het hoofd Technische Dienst is een vrouw, handleiding voor positieve actie voor vrouwen bij woningcorporaties, FSOW
- 1993: Gevaarlijke stoffen bij woningcorporaties, FSOW
- 1992: De positie van vrouwen bij woningcorporaties, FSOW
- 1991: Handboek Milieuzorg , bouwen en beheren door woningcorporaties, NWR
- 1990: Naar een milieubeleidsplan voor woningcorporaties, NWR
- 1989: Woningcorporaties en Milieu, voorstudie, VROM

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wetland Wonen te Vollenhove

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

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

Geboortedatum : 19-08-1955

Handtekening 

Datum : 2 mei 2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Göbel, drs., P.

Geboorteplaats en –datum:
Groede, 18 november 1953

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Secretaris Raeflex Senior (Sr.)
- auditor NQA

Onderwijs:

- 1976 – 1979 Rijksuniversiteit Utrecht, Nederlandse taal- en letterkunde
- 1971 – 1976 Tweedegraads lerarenopleiding: Nederlands en Engels

Loopbaan:

- 2008 – heden Secretaris Raeflex
- 2004 – heden Auditor NQA
- 2000 – 2004 Medewerker kwaliteitszorg
- 1997 – 2000 Projectleider bij de afdeling Onderwijszaken van de Saxion Hogeschool Enschede
- 1994 – 1997 Directeur van het instituut Welzijn en Arbeid bij de Saxion Hogeschool Enschede
- 1993 – 1995 Studentendecaan en vertrouwenspersoon bij de sectoren Welzijn en Arbeid, Lerarenopleiding Basisonderwijs en Conservatorium
- 1987 – 1993 Studentendecaan en vertrouwenspersoon bij de sector Economie Saxion Hogeschool Enschede
- 1980 – 1993 Docent taalbeheersing bij de sector Economie Saxion Hogeschool Enschede

Nevenfuncties:

- 2006 – heden lid hoofdbestuur VVAO

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Wetland Wonen te Vollenhove

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Naam : mevrouw drs. P. Göbel

Geboortedatum : 18.11.1953

Handtekening 

Datum : 3 mei 2011



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Wetland Wonen

Jaar visitatie : 2011

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

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

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

Naam : de heer dr. E.V. Schalkwijk

Functie : algemeen directeur Raeflex B.V.

Datum : 18 oktober 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep		7,0		7,0
<p><i>Beschikbaarheid</i></p> <p><i>Jaarverslag 2007-2010:</i> 2007: 2.764 woningen 2008: 3.239 woningen, inclusief DES 2009: 3.280 woningen 2010: 3.215 woningen</p> <p>Wachttijd: In 2009 bedroeg de wachttijd voor een woning 2,6 jaar (<i>Jaarverslag 2009</i>). In 2010 toegenomen (<i>Jaarverslag 2010</i>).</p> <p>WWG draagt financieel bij aan de exploitatie van een vrouwenopvangvoorziening in Zwolle.</p>	<p>WWG voelt zich verantwoordelijk voor de sociale huisvesting in de Kop van Overijssel (<i>Koers 2010</i>).</p> <p>De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning bedroeg in 2005 3,5 jaar. In 2010 is de wachttijd bekort met 50 procent (<i>Koers 2010</i>).</p>		<p><i>Prestatieafspraken Zwartewaterland 2008-2012:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningvoorraad in sociale sector op huidig niveau handhaven (ongeveer 1.800 woningen in kernvoorraad); verkoop en sloop flankeren door nieuwbouwbeleid in de sociale sector. <p><i>Prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimumomvang kernvoorraad in 2012 is gesteld op 4.000 woningen voor drie corporaties; - Verkoop moet niet ten koste gaan van de aanwezigheid van de corporatie in de kernen en wijken. <p><i>Overeenkomst vrouwenopvang (6 november 2006):</i> WWG draagt financieel bij.</p>	
<p><i>Betaalbaarheid (bron jaarverslagen)</i></p> <p>2007: Goedkoop 978⁶ Betaalbaar 2.192⁷ Duur 165⁸ 2008: Goedkoop 920 Betaalbaar 2.146⁹ Duur 168</p>	<p>Voldoende woningen binnen de kern- en ijzeren voorraad (€ 509 en € 390 maximale huurprijs, prijspeil 2005) (<i>Koers 2010</i>)</p>			

⁶ Aantal is gecorrigeerd naar aanleiding van fusie met Wonen DES

⁷ Zie voetnoot 1

⁸ Zie voetnoot 1

⁹ Zie voetnoot 1

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010					Geformuleerde ambities 2007 - 2010					Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
2009: Goedkoop 874 Betaalbaar 2.185 Duur 221 2010: Goedkoop 695 Betaalbaar 2.218 Duur 302												
<i>Differentiatie (bron jaarverslagen)</i>											<i>Prestatieafspraken Zwartewaterland 2008-2012:</i> - Prioriteit bij nieuwbouw in sociale sector aan moderne senioren-/levensloopbestendige woningen die zorgtoegankelijk zijn. <i>Prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012:</i> - Van de te bouwen woningen tussen 2005 en 2015 betreft 30 procent sociale woningbouw (huur en koop); - Bestaande woningen waar mogelijk aanpassen in verband met levensloopgeschiktheid.	
	2007	2008	2009	2010								
EGW	2257 ¹⁰	2.198	2.162	2.076								
App	100	101	101	113								
1-pers	128 ¹¹	128	128	128								
Levensl	54	59	85	92								
Aanleun	393 ¹²	393 ¹³	398	398								
Senioren	380 ¹⁴	381	396	398								
<i>Passend toewijzen:</i>												
2007: 31 woningen (10,2%) scheef toegewezen, 7 te goedkoop, 24 te duur 2008: 14 woningen (5,4%) scheef toegewezen, 8 te goedkoop, 6 te duur 2009: 42 woningen (12,6%) scheef toegewezen, 3 te goedkoop, 39 te duur												

¹⁰ Zie voetnoot 1

¹¹ Zie voetnoot 1

¹² Zie voetnoot 1

¹³ Zie voetnoot 1

¹⁴ Zie voetnoot 1

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
2010: 25 woningen (8,3%) schief toegewezen, 3 te goedkoop, 22 te duur				
<p><i>Keuzevrijheid voor doelgroep:</i></p> <p>Fijn Kiezen: Startjaar: Aantal: Belt-Schutsloot Blokzijl Giethoorn 2009 36 Sint Jansklooster 2010 19 Vollenhove 2008 131 Wanneperveen 2008 97 Zwartsluis 2007 123 Hasselt 2008 94 Genemuiden 2009 56 TOTAAL 556</p>	<p>Jaarlijks introduceert WWG een nieuw product (<i>Koers 2010</i>).</p>			
<p><i>Bevorderen eigen woningbezit</i></p> <p>Verkoop: Nieuwbouw: 2007: 28 71 + 16 van DES 2008: 59 5 2009: 40 80 2010: 26 19</p>	<p><i>Begroting 2007:</i> - verkoop bestaand bezit: 33</p> <p><i>Begroting 2008:</i> - verkoop bestaand bezit: 28</p> <p><i>Begroting 2009:</i> - verkoop bestaand bezit: 44</p> <p><i>Begroting 2010:</i> - verkoop bestaand bezit: 30</p>		<p><i>Prestatieafspraken Zwartewaterland 2008-2012:</i> Prioriteit bij nieuwbouw in sociale sector aan: - Vergroting van het aanbod voor starters (tot €175.000) door verkoop van huurwoningen en nieuwbouw van goedkope woningen.</p> <p><i>Prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012:</i> - Sociale koopwoningen betreffen woningen tot €170.000 v.o.n. prijspeil 2009.</p>	
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,0		7,0
<p><i>Jaarverslag 2007:</i> - 98,5% conform planning</p> <p><i>Jaarverslag 2008:</i> - ruim binnen begroting -> 5.405</p> <p><i>Jaarverslag 2009:</i> - ruim binnen begroting -> 3.720</p> <p><i>Jaarverslag 2010:</i> - meer werk uitgevoerd dan begroot; planmatig onderhoud aan 30 woningen in Vollenhove voor 2011 al in 2010 uitgevoerd -> 5.101</p>	<p><i>Begroting 2007:</i> - planmatig onderhoud: 3.596 + 1.080 DES</p> <p><i>Begroting 2008:</i> - planmatig onderhoud: 6.084</p> <p><i>Begroting 2009:</i> - planmatig onderhoud: 4.840</p> <p><i>Begroting 2010:</i> - planmatig onderhoud: 4.984</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer																								
<p>KWH-label sinds 2008</p> <p>Tevredenheid vertrokken huurders:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woning: 7,1 - Woonomgeving: 7,3 - Afhandeling verhuizing: 7,6 <p>Tevredenheid nieuwe huurder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woning: 7,8 - Woonomgeving: 7,6 - Afhandeling verhuizing: 7,3 <p>Ervaren service:</p> <p>2007 7,8 2008 7,8 2009 8,2 2010 8,0</p>	<p>In het kader van ruime keuzemogelijkheden voor de klant, bepaalt de klant zelf wanneer het onderhoud aan de binnenzijde van de woning wordt uitgevoerd (<i>Koers 2010</i>).</p> <p>Ongeveer de helft van de woningvoorraad wordt geherstructureerd (<i>Koers 2010</i>).</p> <p>Klanten waarderen de dienstverlening van WWG gemiddeld met minimaal het cijfer 7,5 (<i>Koers 2010</i>).</p> <p>Organisaties van plaatselijk belang waarderen WWG op maatschappelijk ondernemerschap en op maatschappelijke meerwaarde gemiddeld met minimaal het cijfer 7,5 (<i>Koers 2010</i>).</p>																											
<p><i>Energie en duurzaamheid</i></p> <table border="1" data-bbox="136 821 403 1021"> <thead> <tr> <th></th> <th>(2009)</th> <th>(2010)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-label:</td> <td>43</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>B-label:</td> <td>241</td> <td>374</td> </tr> <tr> <td>C-label:</td> <td>794</td> <td>830</td> </tr> <tr> <td>D-label:</td> <td>844</td> <td>959</td> </tr> <tr> <td>E-label:</td> <td>634</td> <td>533</td> </tr> <tr> <td>F-label:</td> <td>512</td> <td>327</td> </tr> <tr> <td>G-label:</td> <td>148</td> <td>105</td> </tr> </tbody> </table> <p>Energielabeling is afgerond (<i>Jaarverslag 2010</i>)</p> <p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolerende maatregelen bij ongeveer 150 woningen (<i>Jaarverslag 2010</i>); - Benoeming Projectmanager Duurzaamheid en Strategisch Voorraadbeheer. 		(2009)	(2010)	A-label:	43	90	B-label:	241	374	C-label:	794	830	D-label:	844	959	E-label:	634	533	F-label:	512	327	G-label:	148	105			<p><i>Addendum Prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2015 beschikt 50% van de sociale huurwoningen over label B, in 2020 100%; - Investering door corporatie van €21,5 miljoen, inclusief BTW en begeleidingskosten; - Ondersteuning van de publiekscampagne om minimaal 10% van de huurders op groene stroom te laten overstappen. 	
	(2009)	(2010)																										
A-label:	43	90																										
B-label:	241	374																										
C-label:	794	830																										
D-label:	844	959																										
E-label:	634	533																										
F-label:	512	327																										
G-label:	148	105																										
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p>		8,0		8,0																								
<p><i>Verpleeghuiszorg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisatie 24 verpleegplaatsen (Vollenhove), waarvan 19 voor kleinschalig groepswonen (<i>Jaarverslag 2009</i>); 	<p>WWG pakt in principe alle projecten op het gebied van wonen, zorg en welzijn in het werkgebied op (<i>Koers 2010</i>).</p>		<p><i>Prestatieafspraken Zwartewaterland 2008-2012:</i></p> <p>Prioriteit bij nieuwbouw in sociale sector:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan opvang van toekomstige extramuraliseringsbehoefte bij vernieuwing 																									

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Realisatie 30 plaatsen in een verzorgingshuis, 31 plaatsen en een verpleeghuis, 12 plaatsen voor mensen met een verstandelijke handicap in Hasselt (<i>Jaarverslag 2010</i>); - WWG heeft 31 verpleegplaatsen in Genemuiden. <p><i>Verzorgingshuiszorg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonzorgconcern IJsselheem levert aan huurders van 8 appartementen van WWG extramurale verzorgingshuiszorg (Moete, Zwartsluis); - WWG is eigenaar van Nieuw Clarenberg (50 verzorgingsplaatsen in Vollenhove), van Zonnewiede (20 verzorgingsplaatsen in Giethoorn) en van De Hazelaar (30 verzorgingsplaatsen in Hasselt); - Regionale Thuiszorg Oude en Nieuwe Land levert extramurale verzorgingshuiszorg in twee wooncomplexen in Bolksijl en Wanneperveen. <p><i>Gehandicaptenzorg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor ouderenvereniging De Grote Stap en de Van de Bentstichting heeft WWG een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapten opgeleverd en verhuurd als onderdeel van De Hazelaar in Hasselt; - In Genemuiden wordt een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapten aan de Van de Bentstichting verhuurd; - Aan Philadelphia Zorg wordt een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapte kinderen verhuurd in het Kulturhus in Zwartsluis en op twee locaties in Genemuiden. 			<ul style="list-style-type: none"> - zorgcentra in Hasselt en Zwartsluis; - aan huisvesting van mensen met een verstandelijke en/of lichamelijk beperking in een passende woning met sociale integratie in de buurt. <p>Ontwikkelen van een gezamenlijke visie op wonen-welzijn-zorg door gemeente, WWG en zorg- en welzijnsdiensten, waarbij de gemeente het initiatief neemt.</p> <p><i>Prestatieafspraken Steenwijkerland 2009-2012:</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010					Geformuleerde ambities 2007 - 2010					Cijfer	Opgaven 2007 - 2010					Cijfer			
<i>Kinderdagopvang</i>																			
<i>Verhuur aan bijzondere doelgroepen</i> Woningaanvragen op basis van sociale urgentie worden beoordeeld door Regionale Thuiszorg Oude en Nieuwe Lans. Woningaanvragen op basis van medische urgentie worden beoordeeld door Caregroup uit Groningen.																			
(Des-)investeren in vastgoed										7,0						7,0			
<i>Jaarrekening</i>																			
Mutaties in woningbezit	2010	2009	2008	2007	WWG verwacht tot 2010 ongeveer 400 woningen en 180 zorggerelateerde woningen te bouwen (<i>Koers 2010</i>). Ongeveer de helft van de woningvoorraad wordt geherstructureerd (<i>Koers 2010</i>).														
Opgeleverd	19	80	5	87															
Aangekocht	1	4	0	0															
Verkocht	-26	-40	-59	-28															
Gesloopt, uit exploitatie genomen	-60	-0	-42	-39															
Van koop naar huur	1	1	0	0															
Ontduplexingen	-0	-0	-0	-0															
Per saldo	-65	45	-96	20															
Aantal nieuwbouwkoop opgeleverd	6	12	0	17															
Kwaliteit van wijken en buurten										7,0						7,0			
<i>Leefbaarheid</i>																			
Jaarlijks besteedt WWG een begroot bedrag aan leefbare wijken en buurten. Dit wordt besteed aan opvang daklozen, vrouwenopvang, tuinonderhoud, sponsoring van sociaal-culturele evenementen en het helpen integreren van mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt.										Leefbaarheid: <ul style="list-style-type: none"> - Schoon, heel en veilig; - Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving; - Tevredenheid over leefbaarheid. (<i>Zelfevaluatie Wetland Wonen Groep, 2011</i>)					<i>Prestatieafspraken Zwartewaterland 2008-2012:</i> De gemeente Zwartewaterland een WWG hebben een gezamenlijke opgave om de leefbaarheid en sociale samenhang van de wijken en kernen in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren.				
		Begroot:		Realisatie:															
	2007	141.000		2007	78.000														
	2008	153.000		2008	177.000														
	2009	165.000		2009	121.000														
	2010	165.000		2010	195.000														
<i>(Jaarverslagen 2007-2010)</i>																			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p><i>Vitale buurten en wijken</i></p> <p>Medewerkers van de stichting In Balans, een organisatie die mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt helpt re-integreren, worden ingezet in het uitvoeren van buurt- en wijkbeheer.</p>	<p>Buurten en wijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versterken voorzieningen in de buurt; - Versterken sociale infrastructuur; - Versterken economische infrastructuur. <p><i>(Zelfevaluatie Wetland Wonen Groep, 2011)</i></p>			
<p><i>Sociale stijging en emancipatie</i></p> <p>In 2010 heeft WWG 16 asielzoekers gehuisvest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jeugd; - Langdurig werklozen; - Immigranten/statushouders; <p><i>(Zelfevaluatie Wetland Wonen Groep, 2011)</i></p>			
<p>Overige/andere prestaties</p>		8,0		
<p>WWG is erkend als leerbedrijf voor personeel in de bouw, infra en gespecialiseerde aannemerij (<i>Certificaat Fundeon, 2008</i>).</p> <p>Tweejarig contract met een vakman in opleiding.</p> <p>WWG werkt mee aan minimaal 100 leerlingbouwplaatsweken bij projecten.</p>	<p>Uitgangspunt is een solide financiële positie (<i>Koers 2010</i>).</p>		<p>Meewerken aan het realiseren van leerlingbouwplaatsen. (<i>Convenant leerlingbouwplaatsen, 2009</i>)</p>	

Wetland Wonen Groep
Wetland Wonen Groep
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN
Postbus 78
3322 AG Rotterdam
Tel: 010 2492740
Fax: 010 2492739
Web: 010 2492739
Info: info@wetlandwonen.nl
www.wetlandwonen.nl



Uw schrijven van:
Uw kenmerk:

Datum: 8 november 2011
Ons kenmerk:
Behandeld door: M.M. Timmerman

Onderwerp:
Bijlage(n):

Wetland Wonen heeft met belangstelling kennisgenomen van de resultaten van de visitatie. Wij herkennen ons in de resultaten.

Voor Wetland Wonen is het de tweede visitatie in ons bestaan.

Wij hechten veel waarde aan het oordeel van de visitatiecommissie over het maatschappelijk functioneren van Wetland Wonen. Voor ons is het bovenal een instrument om tot verdere verbetering te komen van de prestaties. Zo hebben we de resultaten van de eerste visitatie in 2007 gebruikt en zo gaan we ook de resultaten van de jongste visitatie gebruiken.

Het verheugt ons dat de visitatiecommissie constateert dat Wetland Wonen haar prestaties ten opzichte van de eerste visitatie sterk heeft verbeterd. Wij hebben ons de aanbevelingen uit 2007 ter harte genomen en als hefboom gebruikt voor verandering en verbetering. Wij beschouwen de constatering van de commissie als een compliment aan onze medewerkers.

De aanbevelingen uit de huidige rapportage vatten wij als volgt samen.

1. Wetland Wonen zou beter gebruik kunnen maken van de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede bij het managen van verwachtingen bij onze huurders
2. Wetland Wonen zou het monitoren van de kwaliteit van wijken kunnen optimaliseren
3. Wetland Wonen zou in haar dienstverlening een betere balans moeten vinden tussen maatwerk en confectione
4. Wetland Wonen zou afwijkingen ten aanzien van de Governance Code beter moeten toelichten in haar jaarverslag
5. Wetland Wonen zou haar dynamisch vastgoedmanagement (strategisch voorraadbeheer) moeten doorontwikkelen
6. Wetland Wonen zou moeten doorgaan met het verder implementeren van de kastroomsturing
7. Wetland Wonen zou scenarioanalyses moeten toevoegen aan haar jaarbegrotingen
8. Wetland Wonen zou moeten bijdragen aan het mobiliseren en accommoderen van de eigen kracht van senioren



We zullen de aanbevelingen weer voortvarend oppakken.

Begin 2012 bespreken we de uitkomsten van de visitatie en onze reactie daarop met een brede kring van belanghebbenden.

Tot slot willen we de leden van de visitatiecommissie, de heer Albeda, mevrouw De Water en mevrouw Göbel, de visitatieorganisatie Raeflex en onze belanghebbenden die hun medewerking aan de visitatie hebben verleend, hartelijk danken.

Met vriendelijke groet,
Wetland Wonen Groep

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Timmerman', written over a set of horizontal lines.

Marcel M. Timmerman
directeur-bestuurder