

# Visitatierapport

Woningbouwstichting 'Samenwerking'  
2012-2016



24 juli 2017

**Cognitum**  
Postbus 224  
3700 AE Zeist

**Visitatiecommissie**  
Jan van Leeuwen, voorzitter  
Jan Wachtmeester, secretaris

## Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegeelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Sinds 2015 is het een wettelijke verplichting geworden. De visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Visitaties zijn niet vorm vrij en moeten voldoen aan kwaliteitsvereisten. De stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Deze visitatie is dan ook uitgevoerd volgens de voorgeschreven visitatiemethodiek (op het moment van uitvoeren van de visitatie was dit versie 5.0) van deze stichting. Cognitum is het bedrijf dat deze visitatie heeft uitgevoerd.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Woningbouwstichting 'Samenwerking' te Ouderkerk aan den IJssel. De vorige visitatie vonden plaats in 2012. Woningbouwstichting 'Samenwerking' had in 2016 weer opnieuw gevisiteerd moeten worden maar heeft uitstel gekregen tot 1 juli 2017. De visitatie betreft nu de jaren 2012 tot en met 2016.

## Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties</b>	<b>5</b>
<b>1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties</b>	<b>6</b>
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart 2012-2016	10
1.4 Samenvatting	10
1.5 SWOT diagram	11
<b>2 Woningbouwstichting ‘Samenwerking’</b>	<b>12</b>
<b>Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief</b>	<b>14</b>
<b>3 Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>15</b>
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Opgaven in het werkgebied van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	15
3.4 Beoordeling prestaties	16
3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep	16
3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	16
3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	17
3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed	18
3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten	20
3.4.6 Overige opgaven en prestaties	21
3.5 Beoordeling van de ambities	21
3.5.1 Beschrijving van de ambitie	21
3.5.2 Beoordeling van de ambities	21
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	22
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	22
<b>4 Presteren volgens belanghebbenden</b>	<b>23</b>
4.1 Beoordelingskader	23
4.2 Werkwijze	23
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	23
4.4 Belanghebbenden over Woningbouwstichting ‘Samenwerking’	25
4.4.1 Typering van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’	25
4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woningbouwstichting ‘Samenwerking’	25
Visitatierapport Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ 2012-2016	3

4.4.3	Totaal overzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden	27
4.4.4	Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	27
4.5	Bewonderpunten en verwonderpunten	28
<b>5</b>	<b>Presteren naar Vermogen</b>	<b>29</b>
5.1	Beoordelingskader	29
5.2	Relevante ontwikkelingen	29
5.3	Financiële continuïteit	29
5.4	Doelmatigheid	30
5.5	Vermogensinzet	31
5.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	31
5.7	Totale beoordeling presteren naar vermogen	31
<b>6</b>	<b>Governance</b>	<b>32</b>
6.1	Beoordelingskader	32
6.2	Relevante ontwikkelingen	32
6.3	Besturing	32
6.4	Intern toezicht	32
6.5	Externe legitimering en verantwoording	33
6.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	34
6.7	Totale beoordeling Governance	34
<b>7</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>35</b>
	<b>Factsheet maatschappelijke prestaties</b>	<b>36</b>
	<b>Overzicht geïnterviewde personen</b>	<b>44</b>
	<b>Korte cv's visitatoren</b>	<b>45</b>
	<b>Onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>46</b>
	<b>Meetschaal</b>	<b>47</b>
	<b>Werkwijze visitatiecommissie</b>	<b>50</b>
	<b>Bronnenoverzicht</b>	<b>52</b>
	<b>Prestatiemonitor</b>	<b>53</b>

## **Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties**

# 1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

## 1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In de zomer van 2012 verscheen het vorige visitatierapport over Woningbouwstichting 'Samenwerking'. De visitatie werd toen uitgevoerd volgens methodiek 4.0 en omvatte de jaren 2008 t/m 2011. Woningbouwstichting 'Samenwerking' kreeg als totale beoordeling een 6,3.

De toenmalige visitatiecommissie kwam met een aantal aandachtspunten die hieronder worden toegelicht.

### **Presteren naar ambities en opgaven**

Bij dit onderdeel was het belangrijkste aandachtspunt het ontbreken van een duidelijke, op schrift gestelde visie op de toekomst. Begin 2017 heeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' haar eerste Strategische Visie vastgesteld en daarmee gevolg aan dit aandachtspunt gegeven.

### **Presteren volgens belanghouders**

Volgens belanghebbenden zou het presteren van Woningbouwstichting 'Samenwerking' nog beter zijn indien zij meer nieuwbouwwoningen zouden kunnen toevoegen. Het is Woningbouwstichting 'Samenwerking' gelukt om in 2016 16 woningen aan het bezit toe te voegen en daarmee een gevolg aan deze wens van belanghebbenden kunnen geven.

### **Presteren naar vermogen**

Er kwamen uit het vorige visitatierapport twee aandachtspunten: enerzijds de verdere professionalisering van het risicomanagement en anderzijds de visie op de inzet van vermogen. Het eerste is de afgelopen visitatieperiode geen item geweest (ook volgens de accountant), het tweede aandachtspunt is ingevuld door de realisatie van de nieuwbouw in 2016. Daar is het beschikbare vermogen aan uitgegeven.

### **Governance**

In het vorige visitatierapport werd stevige kritiek geleverd op Woningbouwstichting 'Samenwerking' over het onderdeel governance. De raad van toezicht was te volgend naar het bestuur, de financiële expertise ontbrak in de raad van toezicht, de Governancecode werd niet volledig toegepast, waaronder op de zittingstermijnen en de vereiste documenten op de website. De governance is ook in de periode 2012-2016 een zwak punt gebleven. Dit heeft geleid tot ingrijpen van de Autoriteit woningcorporaties in de 2<sup>e</sup> helft van 2016. Woningbouwstichting 'Samenwerking' moest voor 1 februari 2017 een verbeterplan indienen.

De visitatiecommissie is van mening dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' adequaat gereageerd heeft op de aandachtspunten uit de vorige visitatie, behoudens het onderdeel governance. Dit is uiteraard ook bij de beoordeling van dat onderdeel tijdens deze visitatie tot uiting gebracht.

## 1.2 Recensie

De visitatiecommissie omschrijft Woningbouwstichting 'Samenwerking' als een kleine sociale verhuurder, met drie gedreven en gemotiveerde bestuursleden, erin slaagt de woningvoorraad van 266 woningen op een aanvaardbaar onderhoudsniveau te houden, de huren op een acceptabel peil te houden en in de afgelopen visitatieperiode de woningvoorraad uit te breiden en ook nog de financiële positie gezond te houden. De saamhorigheid binnen het bestuur is groot en kenmerkt zich door een grote gedrevenheid om de kerntaak waar te maken. Het bestuur staat erop voor dicht bij de huurders te staan en geeft daar waar mogelijk en haalbaar ook invulling aan door korte lijnen te hanteren bij vragen van huurders. De commissie heeft daar waardering voor.

Helaas zit er ook een zwakke kant aan dit vrijwilligersbestuur. De governance-eisen, zoals deze met de invoering van de nieuwe Woningwet zijn aangescherpt, gelden ook voor Woningbouwstichting 'Samenwerking' en daar schort het in een aantal opzichten aan. Het bestuur heeft zich met name gericht op de invulling van de kerntaak (beschikbaar en betaalbaar houden van de kernvoorraad) en de zaken daaromheen een mindere prioriteit toegekend. Ook het functioneren van de raad van toezicht heeft nogal te wensen overgelaten, afgezet tegen de eisen waaraan voldaan moet zijn volgens de nieuwe Woningwet. Niet voor niets heeft de Autoriteit woningcorporaties in november 2016 vastgesteld dat bestuur en raad van toezicht zich niet gehouden hebben aan de wettelijke en statutaire vereisten. De Aw heeft vervolgens geëist dat er een verbeterplan wordt opgesteld, wat voor 1 februari 2017 moet zijn ingediend. Dat verbeterplan geeft aan dat binnen een jaar aan alle vereisten moet zijn voldaan. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat het bestuur en raad van toezicht inderdaad voor 1 februari 2017 een verbeterplan hebben ingediend. Tevens heeft de visitatiecommissie kunnen vaststellen dat in het najaar van 2016 hard gewerkt is om aan alle wettelijke en statutaire vereisten te voldoen. Voor zover de commissie dat kon nagaan zijn alle benodigde reglementen en dergelijke voor een deel nog in 2016 vastgesteld en er zullen er nog wat volgen in 2017. Het complete overzicht is vermeld in het verbeterplan met daarbij aangegeven wanneer wat gereed is.

De gemeente gaf aan dat voornamelijk met de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard prestatieafspraken worden gemaakt en dat tot op heden Woningbouwstichting 'Samenwerking' zich van haar volkshuisvestelijke taak naar behoren kwijt. De commissie kon vaststellen dat de 'Samenwerking' met de gemeente geen aanleiding gaf voor opmerkingen anders dan dat de opmerking in het rapport Strategische Visie 2017-2020 dat de focus niet gericht is op bijzondere doelgroepen van beleid vraagtekens oproept. Volgens de gemeente behoort de focus daar wel op gericht te zijn.

Ook de huurders waarmee de commissie sprak gaven aan tevreden te zijn met de wijze waarop Woningbouwstichting 'Samenwerking' invulling geeft aan haar kerntaken. Op reparatieverzoeken en overlastgevallen wordt snel en adequaat gereageerd. Alleen de huurders van buurtschap Lageweg gaven aan dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' in het kader van de leefbaarheid meer aandacht zou mogen schenken aan het achterstallig onderhoud van tuinen bij een aantal huurders. De lokale verankering is tot op heden een van de belangrijkste argumenten voor het bestaan van Woningbouwstichting 'Samenwerking'. De tevredenheid van de huurders is een van de belangrijkste redenen dat er geen animo is om een huurdersorganisatie van de grond te trekken, ondanks oproepen daartoe.

### **Verbeter- en aandachtspunten:**

De visitatiecommissie acht het vooral van belang om het bestuur en de raad van toezicht nog een aantal verbeter- en aandachtspunten mee te geven om daarmee het functioneren nog meer te optimaliseren.

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' wordt erop gewezen dat een actualisatie van de huidige meerjarenonderhoudsbegroting een punt van aandacht is. De accountant heeft daar in haar managementletters ook al regelmatig op gewezen.
- Woningbouwstichting 'Samenwerking' geeft aan binnen Ouderkerk weinig tot geen mogelijkheden voor doorstroming te zien. Het verdient aanbeveling te onderzoeken in hoeverre in Federatieverband op het niveau van de gemeente Krimpenerwaard mogelijkheden aanwezig zijn voor meer doorstroming.
- Woningbouwstichting 'Samenwerking' doet niet mee met het KWH-label. In plaats daarvan is in 2016 een enquête onder de huurders uitgezet. De commissie geeft de suggestie mee om de 2 tot 3 jaar een dergelijke enquête uit te voeren. In de afgelopen visitatieperiode deed Woningbouwstichting 'Samenwerking' niet mee aan de Aedes-benchmark. Hoewel er redelijk veel werk verbonden is aan deelname, geeft de commissie in overweging toch mee te gaan doen. In de professionaliseringsslag die de AW het bestuur heeft meegegeven, maakt in de ogen van de commissie deelname aan de benchmark onderdeel uit.
- De commissie heeft geconstateerd dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' geen specifiek energiebeleid voor de bestaande voorraad heeft opgesteld. Als argument wordt aangevoerd dat de financiële slagkracht daar te beperkt voor is. De commissie nuanceert dit standpunt enigszins, gelet op de huidige financiële situatie en dringt erop aan de mogelijkheden op dit vlak nader uit te werken. Woningbouwstichting 'Samenwerking' staat zich erop voor de huren op een aanvaardbaar (laag) peil te houden. Woonlasten beperking sluit daar dan naadloos op aan.
- De governance verdient meer aandacht, niet alleen voor wat betreft het interne toezicht waarover met de Autoriteit woningcorporaties al de nodige afspraken zijn gemaakt, maar ook voor wat betreft de inrichting van de PDCA-cyclus. Doordat duidelijke meetbare doelen ontbreken, is er geen sprake van tijdig kunnen bijstellen. Geadviseerd wordt een periodieke management rapportage op te zetten voor bestuur en raad van commissarissen, waarin duidelijk is af te lezen of gestelde doelen worden gehaald.
- Er is al veel geschreven en gesproken over het ontbreken van een huurdersorganisatie bij Woningbouwstichting 'Samenwerking'. Er is geen belangstelling bij huurders om zitting te nemen in een huurdersvereniging. In plaats daarvan zal worden gewerkt met huurderspanels rondom een bepaald thema, waarbij de panels als klankbord fungeren voorafgaand aan de besluitvorming. In het gesprek wat de visitatiecommissie had met een aantal huurders stonden enkele huurders niet direct afwijzend tegenover het deel gaan nemen in een huurdersvereniging. De commissie geeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' mee gericht een aantal huurders te benaderen met het verzoek of zij willen gaan participeren in een huurdersorganisatie met ondersteuning door Woningbouwstichting 'Samenwerking'. Ook hiervoor geldt dat dit weer een aanslag doet op de capaciteit van bestuursleden, die het toch al zo druk hebben met allerlei andere zaken. Echter, dat brengt het werk bij een woningcorporatie nu eenmaal met zich mee.
- Wat de commissie opviel was dat de collega corporaties, zijnde met name de kleine corporaties uit de regio, zonder uitzondering aangaven meer onderling te willen samenwerken op het gebied van huurbeleid, prestatieafspraken, backoffice-activiteiten en dergelijke. De intenties zijn er wel, maar het ontbreekt aan de feitelijke realisatie ervan. De commissie doet de suggestie dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' het voortouw neemt om onder begeleiding van een extern adviseur de opties voor samenwerking nader te onderzoeken.



- Belangrijk thema voor de toekomst is of Woningbouwstichting 'Samenwerking' erin zal slagen om nog gedurende vele jaren zelfstandig te blijven voortbestaan. Twee van de drie bestuursleden hebben aangegeven eind 2020 te zullen stoppen. Aan de per 1 maart 2017 benoemde voorzitter is als belangrijke opdracht meegegeven om, met als uitgangspunt behoud van bestuurlijke zelfstandigheid, de corporatie voor te bereiden op verdere stappen in de toekomstige samenwerking met andere potentiële partners, zodanig dat de continuïteit wordt gewaarborgd. Het bestuur is ervan doordrongen dat het vinden van opvolgers een zware opgave zal blijken te zijn. Dat geldt overigens in veel mindere mate voor de leden van de raad van commissarissen. Er blijkt nog belangstelling genoeg te zijn om zitting te nemen in een raad van een corporatie met de omvang van Woningbouwstichting 'Samenwerking'. Een van de zwaarwegende risico's die Woningbouwstichting 'Samenwerking' momenteel loopt is, dat als een van de zittende bestuursleden onverhoopt wegvalt, er onvoldoende achtervang is om dat op te vangen. De continuïteit kan daarmee in gevaar komen. Het bestuur heeft inmiddels al wel een aanvang gemaakt om de lopende processen in kaart te brengen, zodat erop terug gevallen kan worden in geval de situatie daarom vraagt. De commissie geeft bestuur en raad van commissarissen mee in de komende vier jaar stappen te zetten, zo nodig onder begeleiding van een extern adviseur, zoals bij de samenwerking al aangegeven, die ertoe leiden dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' bij een collega corporatie wordt ondergebracht. In dit stadium houdt Woningbouwstichting 'Samenwerking' dan nog zelf de regie, in plaats van dat het haar straks om welke aanleiding dan ook overkomt.

### 1.3 Integrale scorekaart 2012-2016

<b>Presteren naar opgaven en ambities</b>									
	prestatievelde						Gemiddelde	Weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,5	-	6,5	7,3	7,0	-	7,1	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							6	25%	
<b>Presteren volgens belanghebbenden</b>									
	prestatievelde						Gemiddelde	Weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7,9	7,0	7,0	7,3	7,5	-	7,3	50%	7,2
Relatie en communicatie							7,3	25%	
Invloed op beleid							7,0	25%	
<b>Presteren naar vermogen</b>									
								Weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							7	30%	6,6
Doelmatigheid							7	30%	
Vermogensinzet							6	40%	
<b>Governance</b>									
								Weging	eindcijfer
Besturing							5	33%	4,7
Intern toezicht							4	33%	
Externe legitimering en verantwoording							5	33%	

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

### 1.4 Samenvatting

De visitatie van Woningbouwstichting 'Samenwerking' over de periode 2012-2016 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 5.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats op 10 mei 2017.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

#### **Presteren naar Opgaven en Ambities: 6,8**

De primaire processen zoals woningtoewijzing, betaalbaarheid, onderhoud, lopen goed bij Woningbouwstichting 'Samenwerking'. Daar wordt ruim voldoende op gescoord (zeven of hoger). De prestaties bij de verduurzaming van het bezit komen wat langzaam op gang. Het is nog niet duidelijk of de eigen ambities gehaald zullen worden. De ambities van Woningstichting 'Samenwerking' zijn kortgeleden vervat in een Strategische Visie.

#### **Presteren volgens belanghebbenden: 7,2**

De belanghebbenden van Woningstichting 'Samenwerking' zijn tevreden. Zowel op de prestaties, de invloed op beleid als ook op de relatie wordt een 7 of hoger gegeven. Woningstichting 'Samenwerking' kan volgens de direct belanghebbenden haar positie iets meer opeisen / innemen.

## Presteren naar vermogen: 6,6

Op alle drie de ijkpunten scoort Woningstichting 'Samenwerking' voldoende. De financiële continuïteit en de doelmatigheid zelfs ruim voldoende. De corporatie kan explicieter worden over de inzet van het vermogen.

## Governance: 4,7

Governance is momenteel de grootste zwakte van Woningbouwstichting 'Samenwerking'. Vorig jaar heeft de Autoriteit Woningcorporaties ingegrepen en moeten in 2017 de nodige stappen gezet worden. Wanneer dit eind van dit jaar is uitgevoerd, staat de corporatie er weer goed voor en kan naar de toekomst gekeken worden.

## 1.5 SWOT diagram

<p><b>Sterk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staan dicht bij de huurders</li> <li>• Zeer betrokken en gedreven bestuurders</li> <li>• Goede financiële positie</li> </ul>	<p><b>Zwak</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Continuïteit van bestuur in geding bij opvolging</li> <li>• Kwetsbaarheid voor de organisatie bij wegvallen bestuurders (geen achtervang)</li> <li>• Voldoen aan vereisten governance / Woningwet</li> </ul>
<p><b>Kans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Samenwerking' met anderen in regio voor met name de backoffice-activiteiten</li> <li>• Duidelijk maken aan huurders waar toegevoegde waarde van kleine woningcorporatie zit</li> </ul>	<p><b>Bedreiging</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wet- en regelgeving vereist steeds meer kennis en kunde van bestuurders en toezichthouders</li> <li>• Opvolging bestuurders en toezichthouders wordt problematisch</li> </ul>

## 2 Woningbouwstichting 'Samenwerking'

Woningbouwstichting 'Samenwerking' is opgericht na de Tweede Wereldoorlog, in 1946. In 1947 werd zij toegelaten instelling. Woningbouwstichting 'Samenwerking' maakt sinds 2016 onderdeel uit van de woningmarktregio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam, maar heeft feitelijk haar bezit alleen in de gemeente Krimpenerwaard. De 266 woningen zijn allen gelegen in Ouderkerk aan den IJssel en de kern Lageweg. In Ouderkerk wonen ongeveer 5.700 mensen. De gemeente Ouderkerk aan den IJssel is per 1 januari 2015 opgegaan in de gemeente Krimpenerwaard.

Het bezit van Woningbouwstichting 'Samenwerking' bestaat voor ongeveer 2/3 deel uit eengezinswoningen en voor 1/3 deel uit portiekwoningen. Ongeveer de helft van de woningen is gebouwd in de jaren '70. In 2016 zijn sinds lange tijd weer nieuwe woningen aan het bezit van Woningbouwstichting 'Samenwerking' toegevoegd.



Woningbouwstichting 'Samenwerking' werkt met 4 andere corporaties samen in de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard: Groen Wonen Vlist (Vlist, ongeveer 1.000 huurwoningen), Woningstichting Gouderak (Gouderak, ongeveer 335 woningen), Qua Wonen (Bergambacht, 8.400 huurwoningen) en Woningbouwvereniging Beter Wonen (Ammerstol, 266 huurwoningen).

Woningbouwstichting 'Samenwerking' wordt bestuurd door een meerhoofdig bestuur bestaande uit drie personen: voorzitter, secretaris en penningmeester. De leden van het bestuur worden benoemd door de raad van toezicht. De raad van toezicht bestaat ook uit 3 leden. Een van de leden wordt benoemd op voordracht van de huurders.

Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft geen huurdersvertegenwoordiging meer in de vorm van een vereniging of iets dergelijks. Indien nodig (zoals in 2016 bij het opstellen van het strategisch plan) worden huurders individueel benaderd en bevroegd.

Begin 2017 heeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' voor het eerst in haar bestaan de Strategische Visie opgesteld. Hierin is de volgende missie opgenomen:

'Wij bieden de primaire en secundaire doelgroep een betaalbare woning in Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg, met voldoende woongenot.

Onze diepste drijfveer is het sociale en betaalbare aspect. Wij zijn een sociale verhuurder die dicht bij zijn doelgroep staat en blijvend streeft naar fatsoenlijk wonen tegen aanvaardbare huren.

De wensen en het woonplezier van onze huurders staan voorop. Dit wordt alleen begrensd door (praktische) haalbaarheid, de middelen die ons ter beschikking staan en wettelijke mogelijkheden. Wij voeren daartoe een degelijk beleid waar de continuïteit voorop staat. Wij doen dit met hart en ziel. Zelfredzaamheid en zelfhelpzaamheid van onze huurders zijn hierbij belangrijke aspecten.'

**Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief**

## 3 Presteren naar Opgaven en Ambities

### 3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan:

*“alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”*

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in het licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven?

### 3.2 Opgaven in het werkgebied van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2012 tot en met 2016. In de visitatieperiode had Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ geen prestatieafspraken met de gemeente Ouderkerk aan den IJssel c.q. de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. In 2008 zijn door de corporaties werkzaam in de toenmalige gemeente Ouderkerk aan den IJssel prestatieafspraken gemaakt. Door de discussies over en de voorbereidingen voor de gemeentelijke herindeling waren deze in 2012 al niet meer actueel en geen onderwerp van gesprek meer. De nieuwe gemeente Krimpenerwaard (per 1 januari 2015) heeft begin 2017 een woonvisie opgesteld. Deze zal de basis vormen voor nieuwe prestatieafspraken, die waarschijnlijk in 2017 zullen worden gemaakt.

Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ heeft in de visitatieperiode derhalve vooral haar eigen ambities uitgevoerd. In 2016 heeft Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ voor het eerst een Strategische Visie opgesteld waarin haar ambities zijn opgenomen. Veel van deze ambities golden ook in de jaren ervoor maar waren niet zo expliciet opgeschreven (soms wel; bijvoorbeeld in het jaarverslag). In de Prestatiemonitor opgaven en ambities is per onderwerp aangegeven welke ambities aan de orde zijn op dat gebied en welke prestaties Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ daarbij geleverd heeft.

### 3.3 Relevante ontwikkelingen

Voor Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ was de belangrijkste ontwikkeling, naast de ingrijpende ontwikkelingen in de gehele sector, vooral de vorming van de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. Het referentiekader voor de woonagenda veranderde daardoor. Het nieuwe gemeentebestuur heeft pas begin 2017 een concept woonvisie afgeleverd die in 2017 vastgesteld zal gaan worden. Pas daarna zullen prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.

### 3.4 Beoordeling prestaties

#### 3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

##### Woningtoewijzing en doorstroming

##### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Gedurende de visitatieperiode heeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' zich elk jaar gehouden aan de EU-norm van 90%; sterker nog; in de laatste twee jaren was dat zelfs 100%.
- De norm van 95% passend toewijzen bij nieuwe verhuringen per 1 januari 2016 is nog niet helemaal gerealiseerd. In 2016 zijn de regels volgens de accountant niet geheel correct toegepast met betrekking tot de aftoppingsgrenzen.
- Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft haar bijdrage aan de toewijzing van woningen aan statushouders in de gemeente geleverd.

Daarmee zijn de prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' gelijk aan de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

##### Betaalbaarheid

##### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft zich gehouden aan de grenzen van het Rijkshuurbeleid.
- In 2016 is de huurverhoging substantieel lager dan het Rijksbeleid toestond (1% in plaats van de maximale 2,6%).
- Het aandeel goedkope en betaalbare woningen in de voorraad is over de visitatieperiode zo goed als gelijk gebleven.
- In de visitatieperiode hebben geen huisuitzettingen plaatsgevonden.

Daarmee overtreffen de prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 8 (goed).

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
betaalbaarheid	8
<b>Oordeel</b>	<b>7,5</b>

#### 3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

##### Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte



**Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking  
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun  
woning stellen.**

**De visitatiecommissie beoordeelt deze onderdelen niet.**

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft geen ambities op het terrein van bijzondere doelgroepen. Zij richt zich voornamelijk op de primaire doelgroep. De woningen zijn wel zo veel als mogelijk voor alle doelgroepen geschikt.

<b>Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven</b>
ouderen met specifieke behoeften	-
bewoners met beperkingen	-
overige personen	-
<b>Oordeel</b>	<b>geen</b>

### 3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

#### **Woningkwaliteit**

**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft als ambitie haar woningvoorraad in een goede technische conditie te houden.
- Gedurende de visitatieperiode wordt veel geld besteed aan het in stand houden van de voorraad. Daarmee geeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' invulling aan haar ambitie. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de voorbereiding van de grootschalige renovatie van 42 woningen in de kern Lageweg.
- Woningbouwstichting 'Samenwerking' besteedt relatief meer geld aan het onderhoud dan de gemiddelde corporatie.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' gelijk zijn aan de eigen ambities.

#### **Kwaliteit dienstverlening**

**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.**

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' had gedurende de visitatieperiode geen ambities op dit terrein.
- Woningbouwstichting 'Samenwerking' is geen lid van KWH label.

- Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ neemt niet deel aan de Aedes Benchmark Huurdersoordeel.
- In de uitgevoerde enquête onder huurders scoorde de dienstverlening een 7,1.
- Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ heeft ambities geformuleerd voor de periode 2017-2020 in de nieuwe Strategische Visie.

## Energie en duurzaamheid

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Landelijk geldt het convenant dat in 2021 het bezit van corporaties gemiddeld label B moet zijn.
- In de Strategische Visie 2017-2020 spreekt Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ uit de ambitie te hebben naar minimaal label C te streven voor 90% van het bezit. Gezien de financiële mogelijkheden zet zij niet in op label B maar C en wil daar de komende 10 jaar in investeren. Daarmee wijkt zij af van de landelijke afspraken.
- In 2016 heeft 20% van het bezit van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ label B en 70% is C of hoger. In 2012 was dit 11% B en 29% C of hoger.
- Het is nu nog niet duidelijk of Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ haar eigen ambitie zal gaan halen.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ in belangrijke mate haar ambities evenaren.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	-
energie en duurzaamheid	6
<b>Oordeel</b>	<b>6,5</b>

### 3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

## Nieuwbouw

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Gedurende de visitatieperiode waren er geen concrete afspraken over nieuwbouw.
- Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ heeft altijd de ambitie om nieuwbouw aan haar voorraad toe te voegen, doch de mogelijkheden in Ouderkerk zijn altijd zeer beperkt geweest.
- Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ heeft in de visitatieperiode een nieuwbouwproject overgenomen van een collega corporatie die de afspraken daaromtrent niet waar kon maken. Hiermee heeft Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ sinds lange tijd weer nieuwbouw aan haar portefeuille kunnen toevoegen (16 woningen op de locatie van de oude Koningin Wilhelminaschool).

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' de opgaven overtreffen.

### **Sloop, samenvoeging**

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.**

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overweging tot dit oordeel:

- Gedurende de visitatieperiode waren er geen afspraken noch ambities om woningen te slopen en zijn er ook geen woningen gesloopt.

### **Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)**

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' had geen afspraken over renovaties c.q. verbeteringen van haar bezit.
- Haar eigen ambitie is om de woningen technisch in goede staat te houden.
- In de visitatieperiode is aan een groot deel van het bezit verbeteringen uitgevoerd. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de voorbereidingen van de renovatie van 42 woningen in de kern Lageweg.

Alles overziend, concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties op het gebied van verbetering van het bestaand woningbezit gelijk zijn aan de eigen ambities.

### **Maatschappelijk vastgoed**

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.**

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft geen afspraken of ambities op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

### **Verkoop**

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft de ambitie alleen woningen te verkopen als dit financieel gezien noodzakelijk is.
- In de visitatieperiode zijn alleen in 2012 woningen verkocht.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn hiermee gelijk aan de ambities.

---

**Prestatieveld (des)investeren in vastgoed**

**Beoordeling visitatiecommissie  
prestaties in relatie tot opgaven**

---

nieuwbouw	8
sloop / samenvoeging	-
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	-
verkoop	7
<b>Oordeel</b>	<b>7,3</b>

### 3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

#### Leefbaarheid / wijk- en buurtbeheer

##### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Er zijn geen specifieke afspraken op dit terrein. Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft de ambitie om de primaire en secundaire doelgroep een betaalbare woning in Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg aan te bieden, met voldoende woongenot.
- Woningbouwstichting 'Samenwerking' draagt op verschillende manieren bij aan het bieden van voldoende woongenot, onder andere door het beperken van overlast (zie volgend beoordelingspunt), het bijdragen aan sociale initiatieven en het onderhouden en inrichten van de woonomgeving.

De visitatiecommissie concludeert dat de prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' gelijk zijn aan de eigen ambities.

#### Aanpak overlast

##### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- De ambitie van Woningbouwstichting 'Samenwerking' is dat mensen goed kunnen wonen met voldoende woongenot.
- Het bestuur heeft goed zicht op mogelijke sociale problemen in haar bezit.
- Signalen van overlast worden in het bestuur besproken.
- Het bestuur reageert snel door middel van een gesprek of als dat niet helpt met het inschakelen van bijvoorbeeld buurtbemiddeling.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid /	7
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	
<b>Oordeel</b>	<b>7,0</b>

Alles overziend oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' gelijk zijn aan de opgaven.

### 3.4.6 Overige opgaven en prestaties

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.**

Er zijn geen overige opgaven en prestaties die niet elders aan de orde zijn gekomen en wel beoordeeld zouden moeten worden.

## 3.5 Beoordeling van de ambities

### 3.5.1 Beschrijving van de ambitie

Begin 2017 heeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' de Strategische Visie opgesteld. Hierin is de volgende missie opgenomen:

'Wij bieden de primaire en secundaire doelgroep een betaalbare woning in Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg, met voldoende woongenot.

Onze diepste drijfveer is het sociale en betaalbare aspect. Wij zijn een sociale verhuurder die dicht bij zijn doelgroep staat en blijvend streeft naar fatsoenlijk wonen tegen aanvaardbare huren.

De wensen en het woonplezier van onze huurders staan voorop. Dit wordt alleen begrensd door (praktische) haalbaarheid, de middelen die ons ter beschikking staan en wettelijke mogelijkheden. Wij voeren daartoe een degelijk beleid waar de continuïteit voorop staat. Wij doen dit met hart en ziel. Zelfredzaamheid en zelfhelpzaamheid van onze huurders zijn hierbij belangrijke aspecten.'

### 3.5.2 Beoordeling van de ambities

#### **De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woningbouwstichting 'Samenwerking' met een 6.**

Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze ambities passen bij de externe opgaven in het werkgebied. Daarmee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft in de visitatieperiode vooral haar eigen ambities uitgevoerd aangezien prestatieafspraken grotendeels ontbraken. In 2016 heeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' voor het eerst een Strategische Visie opgesteld waarin haar ambities op schrift zijn gesteld. Veel van deze ambities golden ook in de jaren ervoor maar waren niet zo expliciet opgeschreven (soms wel; bijvoorbeeld in het jaarverslag). In de Prestatiemonitor opgaven en ambities is per onderwerp aangegeven welke ambities aan de orde zijn op dat gebied en welke prestaties Woningbouwstichting 'Samenwerking' daarbij geleverd heeft.

Inhoudelijk kan geconstateerd worden dat de ambities op het gebied van duurzaamheid wellicht verhoogd kunnen worden, aangezien de ambities om nieuwbouw toe te voegen, slechts mondjesmaat

gerealiseerd zal kunnen worden. Zo zou Woningbouwstichting 'Samenwerking' zich gewoon kunnen conformeren aan de landelijke afspraken.

### 3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

#### Bewonderpunten

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' is goed in toewijzen van woningen aan de primaire doelgroep.
- Door de schaal van de corporatie is het contact met de huurders een grote kracht. Bijvoorbeeld op het terrein van leefbaarheid en overlast is de zeer directe werkwijze een belangrijke component voor het succes op dat terrein.

#### Verwonderpunt

- Het is jammer dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' haar ambities niet eerder uitgewerkt had op papier dan de Strategische Visie begin 2017. Zij weet prima wat haar ambities zijn, maar door deze niet op schrift te stellen en te communiceren, ontnam zij zichzelf de mogelijkheid hier met haar huurders en andere belanghebbenden over te spreken.
- Woningbouwstichting 'Samenwerking' werkt wel aan de verduurzaming van haar bezit, maar durft daarin te weinig ambitieus te zijn.

### 3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

**De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 6,9 op presteren naar opgaven en ambities.**

Bij het eindcijfer tellen de prestaties in relatie tot de opgaven mee voor 75% en de ambities in relatie tot de opgaven voor 25%.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
huisvesten primaire doelgroep	7,5	
huisvesten specifieke doelgroepen	-	
kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5	
(des)investeren in vastgoed	7,3	
kwaliteit wijken en buurten	7,0	
overige / andere prestaties	-	
<b>Oordeel</b>	<b>7,1</b>	<b>6</b>
<b>Gewogen oordeel</b>		<b>6,8</b>

## 4 Presteren volgens belanghebbenden

### 4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelen.
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per belanghebbendengroep.

### 4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

### 4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Woningbouwstichting 'Samenwerking' is werkzaam in de gemeente Krimpenerwaard. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

### *Gemeente Krimpenerwaard*

Krimpenerwaard is sinds 1 januari 2015 een gemeente in de provincie Zuid-Holland. Deze gemeente is een samenvoeging van de gemeenten Nederlek, Ouderkerk, Vlist, Bergambacht en Schoonhoven. Het aantal inwoners is bijna 55.000 (april 2016). De gemeente omvat het merendeel van het landschap de Krimpenerwaard. Krimpen aan den IJssel is echter buiten de nieuwe gemeente gebleven, omdat deze plaats sterk op Rotterdam is georiënteerd.

De gemeente Krimpenerwaard omvat de woonplaatsen: Ammerstol, Bergambacht, Berkenwoude, Gouderak, Haastrecht, Krimpen aan de Lek, Lekkerkerk, Ouderkerk aan den IJssel, Schoonhoven, Stolwijk, Vlist en Willige Langerak (gedeeltelijk).

Ouderkerk aan den IJssel is een dorp in de gemeente Krimpenerwaard aan de Hollandse IJssel. Het heeft ruim 5.700 inwoners (inclusief de kern Lageweg). Ouderkerk was een heerlijkheid en sinds het einde van het Ancien régime een gemeente. De rechten verbonden aan de heerlijkheid, lange tijd bezit van het geslacht Van Nassau la Lecq, werden onder andere uitgeoefend vanuit het pand aan de Dorpsstraat 17.

Alle woningen van Woningbouwstichting 'Samenwerking' liggen in de gemeente Krimpenerwaard. Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft nog geen prestatieafspraken met de gemeente. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw D. Blok, wethouder en de heer D. van Hattem, beleidsmedewerker.

### *Huurders*

De huurders van Woningbouwstichting 'Samenwerking' hebben geen structureel organisatorisch verband meer. Vanwege gebrek aan belangstelling is dit al jaren het geval. Andere vormen hebben tot nu toe geen soelaas geboden. Het is de bedoeling het komende jaar met panels over specifieke onderwerpen te beginnen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw B. Brand, mevrouw G. Burger, mevrouw G. Heuvelman, de heer F. de Jong, de heer J. Mak, de heer J. Molenaar en mevrouw I. Slingerland, allen huurder van Woningbouwstichting 'Samenwerking'.

### *Maatschappelijke instellingen*

Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft niet veel contacten met maatschappelijke instellingen in Ouderkerk. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer N. Rhawgi, contactpersoon bij Vluchtelingenwerk Krimpenaard voor Woningbouwstichting 'Samenwerking'. Daarnaast heeft de visitatiecommissie met een tweetal collega corporaties gesproken: de heer J. Reniers, directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist (Vlist, ongeveer 1.000 huurwoningen) en de heer K. van Berk, directeur-bestuurder van Woningstichting Gouderak (Gouderak, ongeveer 335 huurwoningen).



#### 4.4 Belanghebbenden over Woningbouwstichting 'Samenwerking'

##### 4.4.1 Typering van Woningbouwstichting 'Samenwerking'

Aan de belanghebbenden is gevraagd Woningbouwstichting 'Samenwerking' in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Woningbouwstichting 'Samenwerking' wordt getypeerd als betrokken, lokaal en constructief.



##### 4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woningbouwstichting 'Samenwerking'

###### *Gemeente*

###### **Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 6,6**

De gemeente is nog niet helemaal tevreden over de maatschappelijke prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking'. Maar de gemeente steekt daarvoor ook voor een deel de hand in eigen boezem aangezien pas sinds begin dit jaar de nieuwe gemeente Krimpenerwaard een woonvisie heeft. Dus nu ook pas weten de corporaties wat de gemeenten van hen verwacht. Bij het opstellen van de prestatieafspraken zal dit duidelijk worden. De gemeente ziet wel dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' zich steeds verder de goede kant op ontwikkelt. De omvang is daarbij geen thema; het gaat om de volkshuisvestelijke prestaties.

###### **Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,0**

De tevredenheid over de relatie en de communicatie is in het reguliere verkeer ruim voldoende volgens de gemeente maar zij zou het op prijs stellen om wanneer er bijzondere situaties aan de orde zijn (zoals

de oordeelsbrief van de Aw) zij vooraf door Woningbouwstichting 'Samenwerking' geïnformeerd te worden.

Woningbouwstichting 'Samenwerking' zou daarin meer pro-actief dienen op te treden.

***Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,0***

De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid is ruim voldoende. Er vindt regelmatig overleg plaats. Nu duidelijk is wat de gemeente voor ogen heeft, kan Woningbouwstichting 'Samenwerking' daar op reageren met haar bod. De gemeente had het op prijs gesteld als Woningbouwstichting 'Samenwerking' pro-actiever de communicatie met de gemeente had gezocht voor mogelijke input in de nieuwe Strategische Visie.

*Huurders*

***Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,7***

De huurders zijn als belanghebbenden het meest tevreden over de prestaties van Woningstichting 'Samenwerking'. Dat is wel bijzonder. 'Wij zijn gewoon dik tevree' zei een van de huurders tegen de visitatiecommissie. Her en der zijn wel opmerkingen over de kwaliteit van het bezit, maar men ziet tegelijkertijd ook dat klachten serieus en snel worden opgepakt.

***Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,0***

De tevredenheid over de relatie en de communicatie is goed. Er is altijd snel contact als het nodig is.

***Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,0***

Alhoewel hier door de huurders wel cijfers voor zijn gegeven, is de constatering ook dat dit eigenlijk niet aan de orde is. Wellicht komt dit door de huurderspanels weer aan bod, maar zeker is dat nog niet. Nu vinden de huurders dit niet zo erg omdat ze erg tevreden zijn, maar wat wanneer dat niet het geval is?

*Overige partijen*

***Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,6***

De overige belanghebbenden zijn tevreden over de prestaties die Woningbouwstichting 'Samenwerking' levert. Het bezit staat er goed bij, er zou nog wat meer aan verduurzaming gedaan kunnen worden. Ook de huisvesting van statushouders wordt goed opgepakt. De 'Samenwerking' met Vluchtelingenwerk is constructief om statushouders goed en snel te laten inburgeren.

***Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,0***

De relatie en communicatie met Woningbouwstichting 'Samenwerking' wordt ook als ruim voldoende ervaren. De contacten zijn goed over en weer. Wat dat betreft lijkt er niet veel verdere 'Samenwerking' in de weg te staan. In de hele regio is er niet veel contact tussen zorgpartijen en corporaties dus dat beeld herkennen de collega's wel. Vluchtelingenwerk geeft duidelijk aan dat de communicatie met Woningbouwstichting 'Samenwerking' snel en makkelijk verloopt.

***Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,0***

Ook de tevredenheid over de invloed op het beleid wordt als ruim voldoende beoordeeld.

Woningbouwstichting 'Samenwerking' participeert in de Federatie. De collega's hadden de totstandkoming van de Strategische Visie wel als een mooi moment gezien om elkaar wat meer bij elkaars ambities te betrekken.

#### 4.4.3 Totaal overzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

	Prestatievelden	huurders	gemeente	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>n = 9</i>	<i>n = 2</i>	<i>n = 3</i>	<i>n = 14*</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	7,6	8,0	8,0	7,9
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	7,5	6,0	7,5	7,0
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	8,3	6,0	6,7	7,0
	4. (des)investeren vastgoed	7,9	6,0	8,0	7,3
	5. kwaliteit wijken en buurten	7,4	7,0	8,0	7,5
	6. overige / andere prestaties	-	-	-	-
	gemiddelde	7,7	6,6	7,6	7,3
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,0	7,0	7,0	7,0
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,0	7,0	7,0	7,3

\*de drie categorieën belanghebbenden scoren alle even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

#### 4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Woningbouwstichting 'Samenwerking'. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder letterlijk en zonder interpretatie weergegeven:

##### *Gemeente*

- woningvoorraad op alle punten toekomstbestendig maken
- professionaliseren
- oprichten huurdersorganisatie

##### *Huurders*

- blijf luisteren naar de huurders

##### *Overige belanghebbenden*

- ambities sterker uitdragen

- meer energie steken in gezamenlijk optreden naar gemeente
- meer doen aan duurzaamheid
- wat meer lef in samenwerken.

#### **4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten**

##### **Bewonderpunt**

- De tevredenheid van de huurders over Woningbouwstichting 'Samenwerking'.

##### **Verwonderpunten**

- Dat de contacten tussen zorgpartijen en woningcorporaties nog niet zo ontwikkeld zijn in de regio Krimpenerwaard.
- Dat het ondanks de goede onderlinge relaties nog niet echt gelukt is tot verdergaande 'Samenwerking' te komen.

## 5 Presteren naar Vermogen

### 5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De commissie oordeelt over de financiële continuïteit (houdt men het maatschappelijk vermogen voldoende op peil), de doelmatigheid (werkt men aan een sobere bedrijfsvoering) en een verantwoorde inzet van vermogen.

### 5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Dat heeft ook zijn weerslag gehad op de financiële positie en perspectieven. In 2012 werden in de corporatiesector de gevolgen van het derivatenbeleid zichtbaar en werden in het bijzonder de effecten in het zogeheten Vestia-debacle duidelijk, gevolgd door een saneringsheffing. In 2013 werd de verhuurderheffing geïntroduceerd. Met de vaststelling van de nieuwe Woningwet en het daaraan gekoppelde Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting medio 2015 werden ook nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (financieel reglement, scheiding DAEB en niet-DAEB, waardering op marktwaarde). Ook kwam er in 2015 een nieuwe Governancecode.

Ook is van belang dat de minister voor elke corporatie de indicatieve bestedingsruimte heeft vastgesteld. Hierbij worden ten aanzien van nieuwbouw, verbetering en huurmatiging per categorie de potentiële financiële ruimte afgezet tegen de voorgenomen plannen van de corporatie zelf. Omdat de indicatie valt buiten de visitatieperiode, zal in het navolgende daar niet verder op ingegaan worden.

### 5.3 Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt in hoeverre en hoe Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ haar financiële positie als maatschappelijke onderneming duurzaam op peil houdt. Daartoe heeft de commissie gesprekken gevoerd met het bestuur, de raad van toezicht en kennisgenomen van de beschikbare cijfers van het CFV en later Autoriteit woningcorporaties, het WSW en de verslagen van de accountant. Ook is gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens bij het Aedes Benchmark Centrum (ABC), onder andere voor de meest recente CiP-rapportage.

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel aangezien Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen en daarmee haar maatschappelijk vermogen – in voldoende mate – op peil houdt. Zij voldoet daarmee aan het ijkpunt voor een 6.

In onderstaande tabel zijn de scores op de diverse parameters opgenomen.

Ratio's	2012	2013	2014	2015	2016
Continuïteitsoordeel	A1	Op het gebied van financiële continuïteit geen opmerkingen of interventies.			
Solvabiliteit (norm WSW is > 20%)	39%	33%	34%	52%	47%

Interest Coverage Rate (norm WSW is > 1,4)	3,4	2,5	2,4	2,6	2,3
Loan to value (norm WSW is < 75%)	n.b.	50%	49%	58%	57%
Debt Service Coverage Ratio (norm WSW is >1)	12,6%	2,2	2,0	1,8	1,8

De visitatiecommissie heeft 1 pluspunt toegekend vanwege de structurele positieve afwijkingen van de toezichteisen. Ook in de toekomst ziet de vermogenspositie van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ er goed uit.

#### 5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en interviews met de bestuurders en raad van commissarissen.

#### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ voldoet aan de minimale eis voor een 6, omdat de bedrijfsvoering voldoende sober en doelmatig is ten opzichte van vergelijkbare corporaties.

In de navolgende tabel illustreren we de ontwikkeling van de bedrijfslasten met enkele cijfers:

	netto bedrijfslasten		ontwikkeling netto bedrijfslasten (t.o.v. vorig jaar)		vhe per fte		personeelskosten/fte	
	WS S	referentie	WS S	referentie	WS S	referentie	WS S	referentie
<b>2012</b>	€968	€1.281	n.b.	n.b.	0	95	0	€69.246
<b>2013</b>	€908	€1.337	- €60	+ €56	0	97	0	€71.600
<b>2014</b>	€1.912	€1.032	n.b.	n.b.	0	123	0	€74.904
<b>2015</b>	€1.072	€984	- €840	- €48	0	123	0	n.b.
<b>2016</b>	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	0	n.b.	0	n.b.

\*Vanaf 2014 wordt gewerkt met een aangepaste definitie. Het gaat vanaf dat jaar om de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten. De referentiegroep is Gemiddeld profiel (Rf05).

Op basis van de CiP-cijfers is Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ in 2012 en 2013 fors goedkoper dan de referentieccorporaties. Ook de ontwikkeling van de bedrijfslasten is beter. In 2014 zijn de bedrijfslasten van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ fors gestegen terwijl de referentieccorporaties sterk dalen.

In 2015 zijn de netto bedrijfslasten weer fors lager maar zijn de bedrijfslasten nog wel hoger dan de referentieccorporaties. Over 2016 zijn nog geen cijfers vanuit het CiP beschikbaar.

Op basis van de toelichtingen in de jaarrekeningen is niet duidelijk te maken waaruit de forse stijging in 2015 te verklaren valt. Wanneer de overige bedrijfslasten, exclusief de verhuurderheffing en de saneringsbijdrage, gedeeld worden door het aantal woningen ontstaat overigens een stabielere reeks van bedrijfslasten in de jaren 2012-2016: €1.026, €891, €1.106, €1.284 en €1.287. Maar dit is weer niet te vergelijken met de referenties.

De visitatiecommissie kent 1 pluspunt toe vanwege de structurele houding van het bestuur om altijd op de kleintjes te letten. Het zit in de genen om doelmatig en sober te werken. Aandachtspunt is wel dat het wellicht handig kan zijn of worden iets meer ondersteuning in te schakelen.

### **5.5 Vermogensinzet**

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt, met aandacht voor inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

#### **De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.**

Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ voldoet aan de norm voor een 6: zij verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties.

Het vermogen van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ wordt ingezet om de woningvoorraad op voldoende technische peil te houden, de duurzaamheid waar mogelijk te verbeteren en nieuwbouw te plegen. Dit is nu ook vastgelegd in de Strategische Visie 2017-2020. In de visitatieperiode was dit nog niet het geval. Een duidelijk afweging met onderbouwing ontbrak. Ook werd onvoldoende gecommuniceerd welke afwegingen werden gemaakt door het bestuur. Achteraf werd uiteraard wel verantwoording afgelegd via de jaarverslagen.

### **5.6 Bewonderpunten en verwonderpunten**

#### **Bewonderpunt**

- De solide positieve financiële positie van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’.

### **5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen**

#### **De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 6,6:**

(waarbij de financiële continuïteit en doelmatigheid beide 30% van de totale score bepalen en de vermogensinzet 40%).

<b>Presteren naar vermogen</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
financiële continuïteit	7
doelmatigheid	7
vermogensinzet	6
<b>Oordeel</b>	<b>6,6</b>

## 6 Governance

### 6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

### 6.2 Relevante ontwikkelingen

Met de vaststelling van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 zijn op gebied van de governance en de verhouding met belanghebbenden nieuwe piktalen geslagen. Ook is in 2015 een nieuwe Governance-code van kracht geworden.

### 6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie.

### De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

In 2016 heeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' voor het eerst een Strategische Visie opgesteld waarin haar ambities op schrift zijn gesteld. Veel van deze ambities golden ook in de jaren ervoor maar waren niet zo expliciet opgeschreven (soms wel; bijvoorbeeld in de jaarverslagen). Nu ook de gemeente haar woonvisie heeft opgesteld en er weer prestatieafspraken gemaakt kunnen worden, wordt weer scherper waar Woningbouwstichting 'Samenwerking' op moet sturen.

De penningmeester rapporteert in de bestuursvergadering de financiële ontwikkelingen voor zover aan de orde en relevant. Er is geen specifiek monitoring en rapportagesysteem. De raad van commissarissen wordt via de bestuursverslagen op de hoogte gehouden. Een eenvoudige vorm van schriftelijke en structureel rapporteren zou wel raadzaam zijn, teneinde de afhankelijkheid van personen kleiner te maken.

Waar nodig wordt snel en adequaat bijgestuurd. Men zit dicht op de materie en de ontwikkelingen in het werkgebied.

Alles overziende acht de visitatiecommissie de besturing nog onvoldoende geborgd met (eenvoudige) instrumenten en middelen.

### 6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:



- het functioneren van de raad van commissarissen: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van toezicht haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

#### **De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 4.**

Het intern toezicht was onvoldoende in de visitatieperiode. Zowel inhoudelijk (het uitvoeren van het toezicht op het bestuur) als ook de formele vereisten die aan het intern toezicht worden gesteld in respectievelijk de governancecode 2011, 2015, de nieuwe Woningwet en de eigen statuten van Woningbouwstichting 'Samenwerking'.

Al tijdens de vorige visitatie werden de nodige onvolkomenheden geconstateerd. Daar is door toenmalige de raad van toezicht niet of onvoldoende op gereageerd hetgeen in 2016 leidde tot een interventie van de Autoriteit woningcorporaties (bezoek inspecteur + strenge oordeelsbrief). Voor 1 februari 2017 moest een verbeterplan opgesteld worden. Na de zomer van dit jaar moeten de verbeteringen doorgevoerd zijn. Volgens het bestuur en de huidige raad zal dit lukken.

De visitatiecommissie heeft zowel in het gesprek met het bestuur als met de raad van commissarissen ervaren dat zij door de strenge brief van de Aw wakker geschud zijn, en nu serieus met verbeteringen bezig zijn. Maar de visitatiecommissie ontkomt er niet aan een onvoldoende te geven aangezien de verbeteringen grotendeels pas na de visitatieperiode aan de orde zijn.

Voor Woningbouwstichting 'Samenwerking' is het van belang dat snel de twee nieuwe leden tot de raad van commissarissen toetreden, aan de formele vereisten van de Woningwet en de Governancecode wordt voldaan, de raad van commissarissen een eigen vergadercyclus opzet, aan de hand van de Strategische Visie het werk van het bestuur toetst, zelfevaluaties uitvoert, haar vergaderingen notuleert en het werkgeverschap voor het bestuur invult. Dan kunnen de afgelopen jaren snel vergeten worden.

#### **6.5 Externe legitimering en verantwoording**

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

#### **De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 5.**

In 2016 heeft Woningbouwstichting 'Samenwerking' voor het eerst een Strategische Visie opgesteld. Voordien waren haar ambities vaak impliciet of werden achteraf in de jaarverslagen vermeld. In 2016 heeft Woningbouwstichting dit moment niet benut om samen met belanghebbenden die visie te ontwikkelen. De huurders zijn wel gevraagd hoe zij het werk van de Woningbouwstichting 'Samenwerking' ervaren en wat zij belangrijk vonden.

Het ontbreken van een huurdersvertegenwoordiging kan niet alleen Woningbouwstichting 'Samenwerking' aangerekend worden. Het is wel zaak dat zij snel met alternatieve vormen van start gaat (zoals de huurderspanels) of wellicht nog een poging waagt een vereniging of stichting (een vorm van huurdersraad) op te zetten.

De jaarverslagen van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn elk jaar hetzelfde, met vaak letterlijk de zelfde teksten. Naast dat dit leidt tot fouten, nodigt het ook niet uit om kennis van deze verslagen te nemen. Daar zal het bestuur meer energie en creativiteit in moeten (laten) steken.

Ook de website van de corporatie was sterk aan vernieuwing toe en dat is begin 2017 uitgevoerd. De informatie was veelal niet actueel en qua vereisten van wat gepubliceerd moet worden onvolledig.

Alles overziende constateert de visitatiecommissie dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' niet voldoet aan de ijkpunten en beoordeelt dit onderdeel met een 5.

## 6.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

### Bewonderpunt

- Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft het nodige op haar bordje gekregen op het gebied van governance. Zij is nu met man en macht bezig zich te herpakken en te voldoen aan de eisen die er zijn.

### Verwonderpunt

- De apathie van de raad van toezicht in de visitatieperiode ten aanzien van de opmerkingen die al in de vorige visitatieperiode zijn gemaakt.

## 6.7 Totale beoordeling Governance

**De visitatiecommissie beoordeelt het prestatievelde Governance in totaliteit met een 4,7:**

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
besturing	5
intern toezicht	4
externe legitimatie en verantwoording	5
<b>Oordeel</b>	<b>4,7</b>

## **7 Bijlagen**

- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties

## **Factsheet maatschappelijke prestaties**

# factsheet Maatschappelijke prestaties

2012 t/m 2016

## Aansprekende prestaties in visitatieperiode:

Nieuwbouw appartementencomplex 'Taalstaete' met 16 levensloopbestendige appartementen, opgeleverd voorjaar 2016, op locatie voormalige Koningin Wilhelminaschool

# Huisvesten primaire doelgroep

Minimaal 90% van de vrijgekomen woningen moeten worden toegewezen aan mensen met een inkomens volgens de zgn. EU-norm.

Prestatie WS Samenwerking:

2012: 93% binnen EU-norm toegewezen  
2013: 94% binnen EU-norm toegewezen  
2014: 94% binnen EU-norm toegewezen  
2015: 100% binnen EU-norm toegewezen  
2016: 100% binnen EU-norm toegewezen

Van de vrijgekomen woningen moeten met ingang van 2016 ten minste 95% worden toegewezen aan mensen met potentieel recht op huurtoeslag.

Prestatie WS Samenwerking:

2012: 86%  
2013: 83%  
2014: 72%  
2015: 62%  
2016: 100%

Aan de taakstelling te huisvesten statushouders wordt, samen met de andere woningcorporaties in de gemeente, voldaan.

Aantal geleverde woningen door WS

Samenwerking:

2012: 1 woning  
2013: 2 woningen  
2014: 1 woning  
2015: 4 woningen  
2016: 2 woningen

De huurverhoging is altijd conform landelijk beleid; en in 2016 zelf fors lager (1% huurverhoging terwijl 2,6% toegestaan was).

Aantallen woningen van WS Samenwerking met goedkope en betaalbare huur:

2012: 224  
2013: 218  
2014: 216  
2015: 215  
2016: 212

# Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De 16 gerealiseerde  
nieuwbouwwoningen zijn  
alle 16 levensloopbestendig.

Van de 266 woningen van WS  
Samenwerking zijn 42  
nultredewoningen.



# Kwaliteit woningen en woningbeheer

Uitgaven aan klachtenonderhoud gemiddeld per woning per jaar:

2012: € 616  
2013: € 510  
2014: € 522  
2015: € 490  
2016: € 459

Uitgaven aan mutatieonderhoud gemiddeld per woning per jaar:

2012: € 60  
2013: € 64  
2014: € 64  
2015: € 60  
2016: € 60

Uitgaven aan planmatig onderhoud gemiddeld per woning per jaar:

2012: € 184  
2013: € 1.550  
2014: € 1.189  
2015: € 1.635  
2016: € 2.185

Uitgaven totaal aan onderhoud gemiddeld per woning per jaar:

2012: € 860  
2013: € 2.124  
2014: € 1.775  
2015: € 2.185  
2016: € 2.047

In 2016 heeft 70% van de woningen een groen energielabel.

## (Des)investeren in vastgoed

16 levensloopbestendige  
appartementen gebouwd, in 2016  
opgeleverd.  
(locatie voormalige Koningin  
Wilhelminaschool).

1 woning aangekocht

2 woningen in 2012 verkocht,  
daarna niet meer.  
Geen woningen gesloopt.

# Kwaliteit van wijken en buurten

WS Samenwerking draagt bij aan de leefbaarheid door onder andere zand en tuingrond ter beschikking te stellen voor voor- en achtertuinen.

WS Samenwerking stelt jaarlijks een budget van €5.000 beschikbaar voor bijzondere projecten in buurten (zoals bijvoorbeeld een speeltoestel in de Tientuin in 2014).

## Overzicht geïnterviewde personen

Mondelinge interviews hebben plaatsgevonden met:

### ***raad van commissarissen***

de heer J. de Heer

de heer R. Timmermans

### ***bestuur***

de heer E. Goverde, voorzitter (sinds maart 2017)

de heer G. Schenk, secretaris

de heer H. van der Woerd, penningmeester

### ***gemeente Krimpenerwaard***

mevrouw D. Blok, wethouder

de heer D. van Hattem, ambtenaar

### ***huurders***

mevrouw B. Brand

mevrouw M. Burger

mevrouw G. Heuvelman

de heer F. de Jong

de heer J. Mak

de heer J. Molenaar

mevrouw I. Slingerland

### ***collega-corporaties***

de heer K. van Berk, directeur-bestuurder Woningstichting Gouderak

de heer J. Reniers, directeur-bestuurder Groen Wonen Vlist

### ***maatschappelijke organisatie***

de heer N. Rhawgi, Vluchtelingenwerk Krimpenerwaard

### ***technische ondersteuning***

de heer E. van Eck, Vastgoed Vision

## Korte cv's visitatoren

**Jan van Leeuwen** (voorzitter) heeft vanaf 1976 ervaring opgedaan als organisatieadviseur en vanaf 1986 als manager in de corporatiesector. Vanaf 1983 is hij werkzaam in de volkshuisvestingsector. Jan heeft veel fusies begeleid en organisaties doorgelicht. Jan is resultaatgericht ingesteld met aandacht voor de inbreng van medewerkers. Tevens is Jan analytisch ingesteld en kan vrij snel een situatie beoordelen en verbanden leggen. Hij is gewend te schakelen tussen verschillende niveaus en heeft daarbij oog voor de verschillende belangen. Al vanaf 2006 is Jan ook als toezichthouder actief.

**Jan Wachtmeester** (secretaris) werkt als visitator / secretaris voor Cognitum en heeft al vele visitaties uitgevoerd. Hiervoor werkte hij bij Stad & Natuur Almere, een natuur- en milieueducatiecentrum in Almere, als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Jan opereerde daar vooral in de woningbouwsector en volkshuisvesting. Daarvoor was hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

## Onafhankelijkheidsverklaringen

**Cognitum BV** verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwstichting 'Samenwerking'** in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Cognitum BV** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 2 maart 2017

Naam, functie, handtekening: Jan Haagsma, directeur-bestuurder Cognitum

**Jan van Leeuwen** verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwstichting 'Samenwerking'** in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Jan van Leeuwen** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan van Leeuwen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan van Leeuwen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 9 maart 2017

Naam, handtekening: Jan van Leeuwen

**Jan Wachtmeester** verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningbouwstichting 'Samenwerking'** in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Jan Wachtmeester** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Wachtmeester** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Wachtmeester** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 8 maart 2017

Naam, handtekening: Jan Wachtmeester

## Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

### Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

#### *Pluspunten*

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording  
D.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels  
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn

Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.

- de frequente of mate van actualiseren  
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden  
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

### *Minpunten*

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt  
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen  
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.  
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- geen of onvoldoende actualisering  
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan  
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan. Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.



Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

<b>Cijfer</b>	<b>Benaming</b>	<b>Kwantitatieve prestatie</b>	<b>Afwijking</b>
1	Zeer slecht	Er is 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%

## Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

Cognitum start met het vullen van de prestatie-monitoren op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats.

Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatie-velden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Dit beeld wordt verbreed door het uitvoeren van schriftelijke enquêtes. De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de prestatie-monitoren, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie en de prestatie-monitor zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus

verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

De publicatie vindt plaats nadat de corporatie haar schriftelijke bestuurlijke reactie op de visitatie heeft gegeven.

## Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

### Governance

- Statuten Woningbouwstichting 'Samenwerking', 2003, 2017
- Investeringsstatuut 2016
- Treasurystatuut 2016
- Reglement Financieel Beleid en beheer, 2016
- Verbeterplan Governance 2017
- Notulen bestuursvergaderingen 2012 t/m 2016
- Notulen gecombineerde bestuurs- en raad van toezichtvergaderingen 2012 t/m 2016
- Visitatierapport 2012

### Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2012 t/m 2015

#### *Opgaven*

- Concept Woonvisie gemeente Krimpenerwaard, 8 maart 2017
- Prestatieafspraken met de gemeente Ouderkerk aan de IJssel, 2008

#### *Ambities*

- Strategische Visie 2017-2020
- Overzicht energielabels 2012 t/m 2016

### Belanghebbenden

- Oog op wonen, bewonersmagazine 2014 t/m 2016

### Vermogen

- Jaarverslagen 2012 t/m 2015 en jaarrekeningen 2012 t/m 2016
- (Meerjaren)begrotingen 2012-2017
- Corporatie in Perspectief 2012-2015
- Accountantsverslagen 2012-2015
- Aedes benchmark 2013, 2014, 2015
- Toezichtsbrieven CFV / Aw, 2012-2016

## **Prestatiemonitor**

Voor het onderdeel Opgaven en Ambities is een prestatie-monitor opgesteld. Deze geeft per beoordelingsonderdeel van de visitatiemethodiek inzicht in de geleverde prestaties van de corporatie.

# Prestatiemonitor

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2012-2016.



## Woningbouwstichting 'Samenwerking' Ouderkerk aan de IJssel, Zuid-Holland

L1532

Gemiddeld profiel (Rf05)

## Inleiding

In de prestatie-monitor van Woningbouwstichting 'Samenwerking' wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking'.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Woningbouwstichting 'Samenwerking' de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 5.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de hoofdindeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 5.0:

- 1 Huisvesting van de primaire doelgroep
- 2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen
- 3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
- 4 (Des)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten
- 6 Overige / andere prestaties.

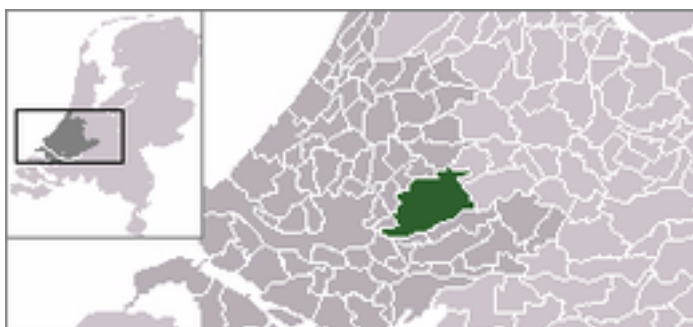
Uit de ervaring van de afgelopen 6 jaar van Cognitum is gebleken dat het verzamelen van afspraken en prestaties voor veel corporaties geen eenvoudige zaak is. Deze prestatie-monitor biedt corporaties een goede houvast om gaande de visitatieperiode de nodige informatie te verzamelen en gestructureerd vast te leggen. Het vormt zo de verbinding tussen de huidige en de volgende visitatie.

## Het bezit van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’

# = aantal woningen	2012	2013	2014	2015	2016
# zelfstandige huurwoningen	249	249	249	249	266
# onzelfstandige wooneenheden	0	0	0	0	0
# totaal wooneenheden	249	249	249	249	266
% eengezinswoningen	77%	77%	77%	77%	72%
% meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	18%	18%	18%	18%	17%
% meergezinswoningbouw met lift	5%	5%	5%	5%	11%
% hoogbouw	-	-	-	-	-
% onzelfstandig	-	-	-	-	-
# garages / parkeerplaatsen	0	0	0	0	0
# bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0	0
# bedrijfsruimten / winkels niet DAEB	0	0	0	0	0
# overig bezit	0	0	0	0	0
# verhuureenheden ongewogen	249	249	249	249	266

Bron: CiP over 2012, 2013, 2014 en 2015, gegevens Woningbouwstichting ‘Samenwerking’

Het werkgebied van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ is de gemeente Krimpenerwaard:





## **Opgaven en ambities**

Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ is werkzaam in de kernen Ouderkerk aan de IJssel en Lageweg in de gemeente Krimpenerwaard (deze gemeente is ontstaan door een gemeentelijke herindeling per 1 januari 2015).

Vanwege de gemeentelijke fusie zijn er nog geen prestatieafspraken tussen de gemeente Krimpenerwaard en Woningbouwstichting ‘Samenwerking’. Naar verwachting komen deze in 2017 tot stand.

### **Ambities van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’**

De ambities van Woningbouwstichting ‘Samenwerking’ zijn in de visitatieperiode niet in 1 document opgenomen. Begin 2017 is de ‘Strategische Visie 2017-2020’ vastgesteld. Hierin zijn voor een belangrijk deel ook de ambities die al in de periode 2012-2016 golden, opgenomen.

## Prestatieveld 1: huisvesting van de primaire doelgroep

Dit prestatieveld bestaat uit 2 hoofdonderwerpen: de woningtoewijzing en doorstroming en de betaalbaarheid.

### 1a: Woningtoewijzing en doorstroming

Bij het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming beoordeelt de visitatiecommissie in ieder geval of

- de corporatie voldoet aan de normen van de Wet Huurtoeslag (WHT)
- de corporatie voldoet aan de EU toewijzingsnorm
- en of de corporatie zijn deel van de huisvesting van statushouders adequaat in vult.

Indien er lokale of regionale afspraken zijn over de woningtoewijzing (bijvoorbeeld over slaagkansen of wachttijden) dan wordt dit ook beoordeeld evenals andere afspraken die betrekking hebben op woningtoewijzing en doorstroming.

### Woonruimteverdeelsysteem in Krimpenerwaard

Per 1 juli 2015 worden de woningen in samenwerking met de overige corporaties in de Krimpenerwaard aangeboden via de website 'Wonenindekrimpenerwaard'. Tevens worden deze woningen op de websites van de betreffende leden van de Federatie aangeboden, met daarin vermeld de criteria waaraan de toekomstige huurder dient te voldoen.

#### Staatssteunregeling

De opgave / afspraak is:

Om in aanmerking te komen voor staatssteun zijn corporaties met de Europese Commissie overeengekomen dat minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt verhuurd op basis van huishoudinkomen (maximum €35.739, prijspeil 2016) of aan zorgbehoevenden, studenten en statushouders. Vanaf 1 juli 2015 t/m 2020 moet tenminste 80% van deze woningen verhuurd worden aan huishoudens met inkomen tot en met €35.739 (prijspeil 2016) en 10% aan huishoudens met inkomen tot en met €39.874. De overige 10% van de vrijkomende woningen kan vrij worden verhuurd met voorrang aan urgent woningzoekenden. De corporatie stelt regels op hoe met deze uitzonderingsregel wordt omgegaan.

#### Toelichting: staatssteun volgens de EU-richtlijnen

Volgens de voorwaarden van de Europese Unie is staatssteun voor corporaties onder meer mogelijk voor alle diensten van algemeen economisch belang zoals de bouw en verhuur van sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een maximale huur van €710,68 (prijspeil 2016). De staatssteun is vooral in de vorm van garantstellingen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal aangegane huurovereenkomsten	14	18	18	26	34
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm	13 93%	17 94%	17 94%	26 100%	34 100%

bron: CiP over 2012, over 2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

De opgave / afspraak is:

Vanaf 1 januari 2016 zijn corporaties gehouden om vrijkomende woningen met een maximale huurprijs van €710,68 te verhuren aan ten minste 95% van huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag binnen de inkomens- en huurgrenzen die de Wet op de Huurtoeslag stelt.

#### **Toelichting: toewijzing volgens de Wet op de huurtoeslag**

Het huisvesten van huishoudens met een smalle beurs is de kerntaak van corporaties. Passend toewijzen wil voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen. Huishoudens die vanwege hun inkomen en vermogen mogelijk recht hebben op huurtoeslag krijgen dat alleen als ze een woning huren met een maandhuur tot maximaal €710,68. De hoogte van de toeslag hangt verder af van de maandhuur, leeftijd en huishoudsamenstelling. Hoe hoger de huur, des te meer de huurder zelf moet betalen. De inkomensgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De WHT kent twee maximale huurgrenzen huurtoeslag: een algemene en een lagere voor jongeren onder de 23 jaar. Indien de rekenhuur hoger is dan deze grens, is er in principe geen recht op huurtoeslag.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal toewijzingen	14	18	18	26	34
Passend toegewezen	12 86%	15 83%	13 72%	16 62%	21* 62%

bron: CiP over 2012, over 2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

\*Bij de accountantscontrole over 2016 is gebleken dat Woningbouwstichting 'Samenwerking' de regels van passend toewijzen niet helemaal juist heeft toegepast, alhoewel de inkomensgrenzen niet overschreden zijn.

#### *Maatregelen voor urgenten*

Het verkrijgen van een urgentieverklaring is aan strenge regels gebonden. De urgentieverklaring wordt verstrekt door een regionale beoordelingscommissie.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
Toegewezen urgenties	0	0	0	0	0
Toegewezen urgenties	0	0	0	0	0

bron: Woningbouwstichting 'Samenwerking'

#### *Maatregelen voor statushouders*

Samen met de andere woningcorporaties voldoen aan de gemeentelijke taakstelling.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
# woningen voor statushouders door Woningbouwstichting 'Samenwerking'	1	2	1	4	2

bron: jaarverslag 2012, 2013, 2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

Woningbouwstichting 'Samenwerking' voldoet samen met de andere corporaties aan de gemeentelijke taakstelling.

## 1b: Betaalbaarheid

### Huurprijsbeleid

De opgave / afspraak is:  
De corporatie moet minimaal voldoen aan het huurbeleid van de Rijksoverheid.

#### Toelichting: huurprijsbeleid

De maximale huursomstijging wil zeggen dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli van dat jaar niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni van dat jaar, vermeerderd met de maximale huursomstijging. Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2011 blijven de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- de huurprijzen van nieuwe verhuringen (eerste verhuring van een woning of opvolgende verhuring bij verhuizing van de huurder);
- de huurverhogingen als gevolg van woningverbetering/renovatie.

Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2012 blijven ook de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen boven de EU-norm.

#### Strategische Visie 2017-2020:

- Wij hanteren een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur. Dit beschouwen wij als een aanvaardbare prijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur.
- Jaarlijks maken wij de afweging of inflatiecorrectie wordt toegepast.
- Onze huren komen niet boven de sociale huurgrens uit.
- In de praktijk is het denkbaar dat wij op grond van dit beleid huurverlagingen doorvoeren.
- Huurprijsdifferentiatie op basis van bijvoorbeeld locatie en ander kwaliteiten alsmede huurbepaling door zelfbeheer, zijn voor ons géén instrumenten.
- Huurharmonisatie vindt plaats bij mutatie.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
Rijksbeleid: maximale huursomstijging	2,3%	4%	4%	2,5%	2,6%
Huurverhoging Woningbouwstichting 'Samenwerking'	2,3%	4%	4%	2,5%	1%
Gemiddelde netto huurprijs	€468	€494	€514	€531	€543
Streefhuur (als % van max redelijke huur)	75%	80%	75%	75%	75%

bron: jaarverslag 2012, 2013, 2014, 2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

### Kernvoorraadbeleid

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
# goedkope woningen	36	18	17	27	27
# betaalbare woningen	188	200	199	188	185
# dure woningen < HT	25	31	28	33	54
# dure woningen > HT	0	0	5	1	0

bron: CiP over 2012, over 2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

### Aanpak huurachterstanden

Voor huurachterstanden van meer dan twee maanden wordt een betalingsregeling getroffen en bij het niet nakomen van deze overeenkomst wordt de vordering in handen gegeven van een gerechtsdeurwaarder. De invordering heeft een normaal verloop.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
huurachterstand in % van de jaarhuur	0,76%	0,51%	0,5%	0,59%	0,83%
norm % huurachterstand begroting					
# huisuitzettingen	0	0	0	0	0

bron: jaarverslag 2012, 2013, 2014, 2015

### Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesten primaire doelgroep

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2012-2016 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
<b>Oordeel</b>	<b>7,5</b>

## Prestatieveld 2: huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk) en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

### 2a: Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Strategische Visie 2017-2020:

- Onze focus ligt niet op bijzondere doelgroepen van beleid of de middeninkomens.

Huurwoningen in het kader van wonen en zorg

# = aantal woningen	2012	2013	2014	2015	2016
# huurwoningen	249	249	249	249	266
# woningen voor ouderen					16
# woningen voor gehandicapten					
# nultredenwoningen					42
# eenheden in verzorgingshuizen					
# woningen voor overige bijzondere groepen					
# eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen					
# verhuurd aan zorgorganisaties extramuraal					
# verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal					

Bron: CiP 2012-2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

### 2b: Personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk)

Strategische Visie 2017-2020:

- Onze focus ligt niet op bijzondere doelgroepen van beleid of de middeninkomens.

### 2c: Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Strategische Visie 2017-2020:

- Onze focus ligt niet op bijzondere doelgroepen van beleid of de middeninkomens.

## Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesting van bijzondere doelgroepen

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2012-2016 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

<b>Prestatieveld huisvesten bijzondere doelgroepen</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven</b>
ouderen met specifieke behoeften	-
bewoners met beperkingen	-
overige personen	-
<b>Oordeel</b>	-

### Prestatieveld 3: Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: woningkwaliteit, kwaliteit van de dienstverlening en energie en duurzaamheid.

De visitatiecommissie beoordeelt in ieder geval de ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding van het bezit, de ontwikkeling van de uitgaven voor het reguliere onderhoud (klachten, mutatie en planmatig onderhoud) en de prestaties op het gebied van energiemaatregelen en duurzaamheid, zoals het gemiddelde energielabel.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de visitatiecommissie beoordeeld aan de hand van de KWH-rapportages (of andere normeringen).

Indien er andere afspraken zijn gemaakt, worden deze uiteraard ook door de visitatiecommissie beoordeeld.

#### 3a: Woningkwaliteit

##### *Algemene kenmerken: leeftijd*

	2012	2013	2014	2015	2016
vooorlogse woningen	-	-	-	-	-
jaren 45-59	4%	4%	4%	4%	2%
jaren 60-70	-	-	-	-	-
jaren 70-80	50%	50%	50%	50%	48%
jaren 80-90	28%	28%	28%	28%	26%
jaren 90-00	5%	5%	5%	5%	5%
jaren 00-10	9%	9%	9%	9%	8%
jaren 10-20	5%	5%	5%	5%	11%

Bron: CiP over 2012, 2013, 2014 en 2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

##### *Algemene kenmerken: energielabels*

Zie paragraaf 3c

##### *Algemene kenmerken: prijs-kwaliteitverhouding*

	2012	2013	2014	2015	2016
Gem. # punten wws huurwoningen DAEB (exclusief nieuwbouw)	149	149	149	153	161
Gem. # punten wws huurwoningen niet DAEB	-	-	-	-	-
Gem. # puntprijs huurwoningen DAEB (exclusief nieuwbouw)	€3,13	€3,24	€3,39	€3,29	€3,32
Gem. # puntprijs huurwoningen niet DAEB	-	-	-	-	-
Gemiddelde huur van maximaal redelijke huur (%) DAEB (exclusief nieuwbouw)	66%	67%	68%	70%	67%

Bron: CiP over 2012, over 2013, over 2014, over 2015



## Onderhoud van de woningen

### Strategische Visie 2017-2020:

- Onze focus ligt primair op een goede technische kwaliteit van onze woningvoorraad.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

uitgaven per vhe	2012	2013	2014	2015	2016
klachtenonderhoud	€616	€510	€522	€490	€459
mutatieonderhoud	€60	€64	€64	€60	€60
planmatig onderhoud	€184	€1.550	€1.189	€1.635	€1.528
totaal onderhoud	€860	€2.124	€1.775	€2.185	€2.047

Bron: CiP over 2012, over 2013, over 2014, over 2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

Instandhouding	2015 Woningbouwstichting 'Samenwerking'	2015 NL
Instandhoudingsindex*	117	100
Index investeringen woningverbetering	0	96
Index reparatieonderhoud	139	96
Index planmatig onderhoud	173	105
Index mutatieonderhoud	46	87

Bron: Aedes Benchmark Centrum over 2015

\* de index zijn de investeringen gedeeld door de referentie investeringen.

### 3b: Kwaliteit van de dienstverlening

#### Strategische Visie 2017-2020:

- Wij willen klantvriendelijk zijn en streven naar het cijfer "8" (is: 7,1). Dit betekent: bereikbaar, herkenbaar, openstaan, luisteren, bereid willen zijn om klaar te staan.
- De klantvriendelijkheid kan verhoogd worden, maar wij weten ons beperkt omdat wij voornamelijk een vrijwilligersorganisatie zijn. Wij gaan daarom planmatig de klantvriendelijkheid verhogen. Hiervoor willen wij servicenormen ontwikkelen en een 0-meting houden. Hiermee geven wij invulling aan aanbeveling 1 van de huurdersenquête.

Woningbouwstichting 'Samenwerking' neemt niet deel aan de Aedes Benchmark Huurdersoordeel en voerde in de visitatieperiode ook geen metingen uit.

### 3c: Energie en duurzaamheid

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde **Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving** dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen

Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

In 2015 is door de Rijksoverheid het 'Nader voorschrift' ingevoerd. De energieprestatie van een corporatiewoning wordt niet meer met een energielabel aangeduid maar met een energie-index (EI). Met deze EI wordt vervolgens het aantal wws-punten bepaald.

**Strategische Visie 2017-2020:**

- Wij hanteren geen specifiek energiebeleid voor de bestaande voorraad, hiervoor is onze financiële slagkracht te beperkt.
- Bij groot onderhoud kijken wij echter wel naar de mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te nemen, zoals dubbelglas. De mogelijkheden en opties bespreken wij op complexniveau vooraf met de huurders. Hiermee geven wij invulling aan aanbeveling 2 en 3 van de huurdersenquête.
- Uitgangspunt is dat dit (in principe) niet leidt tot huurverhoging. Met dit beleid voldoen wij niet aan het "convenant energiebesparing huursector" (2012) dat streeft naar energie label B voor elke woning in de sociale woningvoorraad. Dit heeft echter geen verdere gevolgen.
- Voor nieuwbouw geldt vanaf 2020 dat woningen (bijna) energieneutraal moeten zijn. Bij nieuwbouwplannen nemen wij dit gegeven mee in de ontwikkeling.

Voor zover passend binnen onze financiële mogelijkheden gaat de woningbouwstichting de komende 10 jaar fors investeren om de energieprestatie van het woonbezit te verbeteren. Doelstelling hierbij is het behalen van minimaal een groen energielabel (energielabel C) bij 90% van het woonbezit. Nadruk bij onderhoud zal worden gelegd op energie beperkende maatregelen waarbij gestreefd wordt naar minimaal label C.  
(jv 2015)

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
gemiddelde energielabel					
Energie Index (EI) NL					
Energie Index (EI) Woningbouwstichting 'Samenwerking'					
AAA	0	0	0	0	0
AA	0	0	0	0	0
A	6	18	16	16	16
B	20	20	23	23	37
C	44	84	96	96	132
D	139	99	80	80	46
E	30	28	31	31	19
F	0	0	3	3	0
G	0	0	0	0	0

Bron: CiP over 2015, over 2014, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

## Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2012-2016 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

<b>Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven</b>
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	-
energie en duurzaamheid	6
<b>Oordeel</b>	<b>6,5</b>

## Prestatieveld 4: (Des)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld bestaat uit 5 hoofdonderwerpen: nieuwbouw, sloop/samenvoeging, verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud), maatschappelijk vastgoed en verkoop.

### 4a: Nieuwbouw

Woningbouwstichting 'Samenwerking' heeft de ambitie om in geringe mate nieuwbouw in Ouderkerk te realiseren. In 2016 is dat gelukt. Er zijn geen specifieke afspraken over gemaakt.

Strategische Visie 2017-2020:

- Wij streven naar uitbreiding van de woningvoorraad in de sociale klasse (DAEB) om zo aan de veranderende vraag te blijven voldoen en bij te dragen aan de leefbaarheid van de kernen Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg.
  - Wij streven naar:
    - 5-10% nieuwbouw ten opzichte van onze huidige voorraad van 266 woningen. Dit betekent 10-20 nieuwe woningen in de periode tot 2025, bovenop de bestaande voorraad;
    - met name 50+ woningen en/ of woningen voor 1-2 persoons huishoudens.
- Over het exacte benodigde type woningen doen wij nader onderzoek en treden wij in overleg met de gemeente.

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
Nieuwbouwprojecten opgeleverd:	-	-	-	-	16
Locatie Koningin Wilhelminaschool - Taalstaete					16 sh app
# nieuwbouw huurwoningen realisatie (CiP)	0	0	0	0	16
# nieuwbouw overige (niet) woongelegenheden realisatie (CiP)	0	0	0	0	0
# nieuwbouw koopwoningen realisatie (CiP)	0	0	0	0	0

Bron: CiP over 2015, gegevens Woningbouwstichting 'Samenwerking'

### 4b: Sloop / samenvoeging

De prestaties van Woningbouwstichting 'Samenwerking' zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
# sloop afspraken (of ambitie) Woningbouwstichting 'Samenwerking'	0	0	0	0	0
# gesloopte woningen	0	0	0	0	0

Bron: CiP over 2015, jaarverslag 2015

### 4c: Verbetering bestaand woningbezit (renovatie / groot onderhoud)

Dit betreft niet het reguliere onderhoud (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud).

Strategische Visie 2017-2020:

- Bij groot onderhoud bekijken wij de mogelijkheden tot modernisering met als doel de levensloop van de woningen te verlengen. Dit is opgenomen in ons meerjaren onderhoudsbegroting.
- Deze modernisering wordt begrensd zodra de kostprijs van verbouwen/ moderniseren evenveel of meer gaat kosten dan nieuwbouw. Per geval wordt dan bekeken of de verbouwing/ modernisering beperkt wordt, of wordt gekozen voor nieuwbouw.

De prestaties van Woningbouwstichting "Samenwerking" zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
# uitgevoerde verbeteringen en renovaties	0	0	0	0	0

Bron: jaarverslag 2015

#### 4d: Maatschappelijk vastgoed

#### 4e: Verkoop

- Strategische Visie 2017-2020:
- Ons strategisch verkoopbeleid is erop gericht alléén te verkopen als dit nodig is om ons degelijk financieel beleid te ondersteunen. Bij de keuze welke woningen voor verkoop in aanmerking komen wordt een behoeftenonderzoek gehouden onder huurders.
  - Wanneer dit aan de orde is, treden wij in overleg met de gemeente over het exacte aantal en welk type.

In de jaren 2013 tot en met 2016 is het beleid geweest geen woningen te verkopen om hiermee het aanbod voor de primaire doelgroep op peil te houden.

De prestaties van Woningbouwstichting "Samenwerking" zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
# verkoop afspraken (of ambitie)	0	0	0	0	0
# verkochte woningen totaal (bestaand bezit)	2	0	0	0	0

Bron: CiP over 2015, jaarverslag 2015

### Oordelen van de visitatiecommissie over (des)investeringen in vastgoed

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2012-2016 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
nieuwbouw	8
sloop / samenvoeging	-
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	-
verkoop	7
<b>Oordeel</b>	<b>7,3</b>

## Prestatieveld 5: Kwaliteit van wijken en buurten

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

### 5a: Leefbaarheid / 5b. Wijk- en buurtbeheer / 5c: Aanpak overlast

De prestaties van Woningbouwstichting "Samenwerking" zijn:

	2012	2013	2014	2015	2016
uitgaven leefbaarheid – sociale activiteiten (€/woning)	€0	€0	€0	€0	€0
uitgaven leefbaarheid – fysieke activiteiten (€/woning)	€24	€16	€0	€0	€20

Bron: CiP over 2012, 2013, 2014 en 2015

#### Jaarverslag 2014

- Woningbouwstichting "Samenwerking" heeft samen met het Natuur en Recreatieschap Krimpenerwaard een speeltoestel gerealiseerd in de Tientuin
- Voor sporthal de Drie Maenen is een scheidingsdoek aangeschaft voor alle verenigingen
- Woningbouwstichting "Samenwerking" stelt voor bijzondere projecten jaarlijks 5.000 euro beschikbaar

#### Jaarverslag 2015:

De kosten van de leefbaarheid, die zijn opgenomen onder het dagelijks onderhoud, beperken zich voornamelijk tot kosten gemaakt voor de woonomgeving. Er wordt zand en tuingrond ter beschikking gesteld voor onderhoud van voor- en achtertuinen en bij sommige complexen worden de gezamenlijke tuinen op rekening van Woningbouwstichting "Samenwerking" onderhouden.

Met de Stichting Welzijn Ouderkerk Nederlek (WON) is er overleg over leefbaarheid, veiligheid, vereenzaming, vrijwilligerswerk en activiteiten op alle gebied voor ouderen. Dit overleg zal jaarlijks terugkeren, waarbij ook de vertegenwoordiger van de gemeente wordt uitgenodigd.

## Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit wijken en buurten

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2012-2016 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid / wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	7
<b>Oordeel</b>	<b>7,0</b>

## **6 Overige / andere prestaties**

De visitatiemethodiek geeft de ruimte om nog andere maatschappelijke prestaties te beoordelen, die niet onder de eerder 5 genoemde prestatievelden te rangschikken zijn.