



**Woningbouwvereniging
St. Willibrordus**

Visitatierapport



Utrecht, juli 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer D.H. van Ginkel (voorzitter)
De heer drs. J.A. Weggemans
Mevrouw ir. M. Dekker-Joziassie (secretaris)

Voorwoord

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

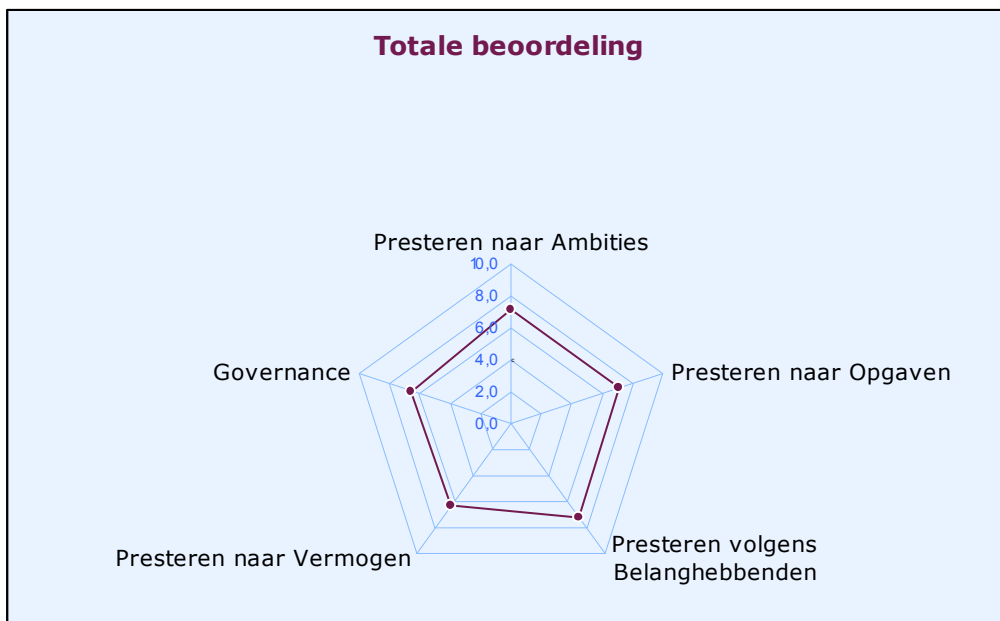
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In oktober 2010 heeft Woningbouwvereniging St. Willibrordus te Wassenaar opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2011 en juli 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 7 april 2011.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,2
Presteren naar Opgaven	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7,3
Presteren naar Vermogen	6,4
Governance	6,7
Gemiddelde score	7

De commissie komt tot de conclusie dat Woningbouwvereniging St. Willibrordus gemiddeld een ruime voldoende scoort en voldoet aan de norm. Op onderdelen van Presteren naar Ambities, Opgaven en volgens Belanghebbenden scoort de corporatie meer dan ruim voldoende. Aspecten van Presteren naar Vermogen en Governance verdienen nog aandacht.

Presteren naar Ambities

De corporatie voldoet bij alle prestatievelden aan de norm en bij huisvesting van de primaire doelgroep presteert zij boven haar eigen ambities. In de krappe sociale woningmarkt in Wassenaar doet de corporatie veel voor de huisvesting van haar

primaire groepen. De corporatie houdt haar woningvoorraad op peil en werkt met het labelen van woningen aan gerichte toewijzing voor ouderen en starters.

Het woningbeheer is gericht op het handhaven van een sobere en doelmatige basiskwaliteit en behoud van de voorraad sociale woningen. Er is geïnvesteerd in HR-ketels, isolatie, dubbelglas, renovatie badkamers/keukens en hang- en sluitwerk.

De corporatie heeft proactief gehandeld bij de bouw van een woonvoorziening met steunpunt voor bewoners met een verstandelijke beperking. De corporatie heeft hier initiatief getoond en goed ingespeeld op een vraag van klanten en was bereid om een risicovolle investering te doen.

De ambities tot investeren in vastgoed zijn beperkt. Het beleid is gericht op behoud van de huidige woningvoorraad, waar nodig via sloop. Van verkoop is geen sprake.

Presteren naar Opgaven

De prestatieafspraken met de gemeente zijn nog niet concreet benoemd. De vorige afspraken zijn verlopen. Regionaal zijn er wel prestatieafspraken, maar deze zijn nog niet lokaal uitgewerkt.

De corporatie bepaalt haar opgaven mede door gericht in te spelen op lokale ontwikkelingen en wensen van haar klanten/huurders. De corporatie handelt goed volgens de gemaakte afspraken en probeert deze nader in te vullen. Ze toont extra inzet bij huisvesting van specifieke doelgroepen.

Het woningbezit voldoet in het algemeen aan de gewenste kwaliteit en de corporatie heeft met het Strategisch Voorraadbeleid inzicht in het benodigde onderhoud. De corporatie voldoet qua onderhoud aan de norm.

De corporatie slaagt er in de ambities voor huidige toewijzing van woningen aan ouderen, gehandicapten en starters te behalen. De corporatie werkt met de gemeente aan het meer specifiek vaststellen van de opgaven.

De corporatie voldoet aan de bouwopgaven en speelt gericht in op investeringskansen. Er is geen sprake van gericht beleid.

De corporatie werkt aan de ontwikkeling van wijkbeheerplannen en participeert in herstructureringsprojecten en verbeteringen van leefbaarheid en veiligheid.

De commissie oordeelt dat, met de slechts ten dele concreet geformuleerde opgaven, de corporatie doet wat er mag worden verwacht in haar werkomgeving en daarmee voldoet aan de norm.

Presteren volgens Belanghebbenden

St. Willibrordus onderhoudt directe contacten met haar belanghebbenden. De belanghebbenden waarderen de corporatie als lokale organisatie en gesprekspartner, met een goede balans tussen zakelijkheid en sociale betrokkenheid, die haar huurders goed bedient. De corporatie wordt getypeerd als goed beheerder en minder als ontwikkelaar. De corporatie wordt gewaardeerd voor de huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroepen. Ze toont de inzet die mag worden verwacht en stijgt daar bij specifieke projecten bovenuit.

De corporatie levert ruim voldoende service en onderhoud. Ze investeert in energiebesparing, veiligheid en leefbaarheid. De corporatie is reëel in haar doelstellingen en haalbaarheid. Dit wordt gewaardeerd door de belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De vermogenspositie en de liquiditeit van de corporatie zijn positief, maar de ontwikkeling van het vermogen wordt niet inzichtelijk weergegeven op basis van bedrijfswaarde. In de periode 2007 tot en met 2010 beoordelen het CFV en het WSW St. Willibrordus positief. Het CFV kende de A-status toe en over 2010 de A1-status.

Het WSW beoordeelt de kaspositie als voldoende en daardoor konden de noodzakelijke financieringen worden geborgd.

Er is onvoldoende zicht op de gewenste meerjarige vermogensdoelstelling. Aanvankelijk is die gepresenteerd op historische kostprijs en daarna op bedrijfswaardebasis. De bedrijfswaardegrondslag is ad hoc aangepast door een bijtelling voor investeringen.

Het systematisch benaderen van bedrijfswaarde is een belangrijk ontwikkelpunt voor de komende jaren, waarvoor eerste aanzetten door St. Willibrordus zijn gezet. Portfolio- en risicomangement kunnen nog verder tot ontwikkeling komen, waarmee de kosten voor het op peil houden van het woningbezit en overige investeringen nog beter in kaart kunnen worden gebracht. Het financieel beheer en de financiële planning kunnen worden versterkt met meer doorwerking in financiële meerjarenramingen. Het treasurystatuut is gedateerd en wordt vernieuwd.

Wat betreft doelmatigheid, constateert de commissie dat de corporatie er in slaagt veel werk te verzetten met een kleine personeelsomvang. Door wisseling en inhuur van personeel zijn de personele lasten sterk gestegen. Doelen en resultaten kunnen explicieter worden beschreven.

Governance

De besturingscyclus is bij St. Willibrordus in ontwikkeling en wordt versterkt, met name op het gebied van financiële aansturing. Met het meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en het SVB zijn de kaders bepaald voor de planning en beoordeling van prestaties. De uitbreiding van de rapportagecyclus met jaarplannen is van recente datum. Intern werd al gewerkt met aanvankelijk maandrapportages en later kwartaalrapportages. Signalen uit het veld worden vaak ook via informele kanalen ontvangen en besproken. De corporatie kan meer actief de resultaten van haar beleid bespreken met belanghebbenden en input halen voor het bijstellen van haar beleid (Actfase). Dit kan via een hogere frequentie van een belanghoudersoverleg (één maal per jaar), maar gezien de informele contacten is het ook denkbaar bij overleg met belangrijke belanghebbenden het jaarplan expliciet op de agenda te zetten. Het intern toezicht is in de voorgaande jaren ontwikkeld met afstemming van de rollen van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen functioneert naar behoren en hanteert de gangbare beleidsdocumenten als toetsingskader. Het integriteitsbeleid is versterkt in 2010 met een klokkenluidersregeling en een integriteitscode. De Governancecode wordt nageleefd. Afwijkingen worden vermeld en uitgelegd. De corporatie betreft haar belanghouders bij het vaststellen van haar beleid.

Recensie

St. Willibrordus is een kleinere corporatie (circa 1.300 wooneenheden) die actief is in de gemeente Wassenaar, naast de grotere Wassenaarse Bouwstichting (circa 2300 wooneenheden).

St. Willibrordus heeft in de voorgaande jaren haar visie en beleid vastgelegd in haar ondernemingsplan en het Strategisch Voorraad Beleid en daarmee de sturing en doelgerichtheid versterkt. Deze ontwikkeling is mede ingegeven door externe factoren en ontwikkelingen in de sociale sector en economische ontwikkelingen.

De Wassenaarse woningmarkt is lastig om in te opereren. Er zijn veel eengezinswoningen, veel minder mutatie (3,6 procent in 2009) dan in de referentiegroep en landelijk. Voor nu en in de toekomst is er een tekort aan kleinere woningen voor ouderen en starters. Omdat Wassenaar in de Haagse agglomeratie ligt, is zowel de huisvesting van lokale woningzoekenden als van woningzoekenden van elders uit de regio actueel.

Nieuwbouwmogelijkheden zijn beperkt tot enkele inbreidingslocaties. De corporatie heeft hier zicht op en slaagt erin via gerichte labelling en toewijzing van woningen haar doelen te bereiken. De uitdagingen in de komende jaren zullen daarbij zijn de toewijzing aan lage en middeninkomens, een toenemende instroom van huurders van buiten Wassenaar en het op peil houden van de woningvoorraad, met name voor kleinere huishoudens en specifieke voorzieningen.

St. Willibrordus is zich daar in toenemende mate van bewust en is bezig een overgang te maken van een passieve naar meer actieve positionering. Deze beweging is zichtbaar in de beleidsdocumenten en ook voor belanghebbenden in Wassenaar. Toch wordt de corporatie door belanghebbenden vooral gezien als een goede beheerder en in mindere mate als initiatiefrijk investeerder en ontwikkelaar. Tegelijkertijd wordt de corporatie gewaardeerd om haar realiteitszin. St. Willibrordus heeft een goede band en directe communicatie met haar belanghebbenden en weet, vaak door informele contacten, wat er speelt in Wassenaar.

St. Willibrordus wordt door belanghebbenden getypeerd als een echte Wassenaarse organisatie, die toegankelijk en benaderbaar is en een zakelijke en professionele houding heeft. De corporatie heeft zicht op de ontwikkelingen in het dorp, maar is te klein om daar leidend en proactief in te opereren. De corporatie is ambitieus en heeft de intentie om binnen haar mogelijkheden maximaal bij te dragen aan maatschappelijke investeringen. Van belanghebbenden kan de corporatie meer haar eigen ideeën inbrengen en mag de corporatie meer anticiperen en een meedenkende en sturende rol tonen over de ontwikkelingen in het dorp.

Mede door de kleine omvang heeft de besturing van de corporatie een 'hands on' karakter. Dit wordt gewaardeerd, maar kan mede met het oog op risicobeheersing meer professioneel worden ingekaderd.

St. Willibrordus heeft een positieve financiële positie. Conform het strategisch voorraadbeleid zijn veel investeringen in de bestaande voorraad en een aantal projecten in de bedrijfswaarde verwerkt. Voor de toekomst zullen echter, naar de inschatting van de commissie, niet alle ambities en investeringen kunnen worden uitgevoerd. Relevante factoren zijn: ingrepen in het bestaande bezit (incl. energiebeperking en verbeteringen die huurders vragen), aanpassing aan de vergrijzing, onrendabele lasten bij sloop en vervangende nieuwbouw, kostbare herontwikkeling van schaarse nieuwe locaties, een terughoudend huur- en

verkoopbeleid van de corporatie, het rijksbeleid om de huren te beperken en het rijksbeleid om de kosten van huurtoeslagen deels via een heffing op corporaties te verhalen.

Het verschaffen van meer helderheid over de eigen financiële investeringsgrenzen zal bijdragen aan een voor belanghebbenden herkenbare positionering. De kasstromen van nieuwe investeringen zijn de eerste jaren negatief. Door de onrendabele investeringen neemt het vermogen in absolute zin af en door de nieuwe investeringen daalt het vermogen ook in relatieve zin (vanwege de groei van het balanstotaal). Verder professionalisering van financiële sturingsinstrumenten zal de corporatie nog beter zicht bieden op haar vermogensontwikkeling en investeringsruimte.

De commissie ziet St. Willibrordus als een corporatie met een pragmatische inslag die haar kansen pakt in de omgeving en over de hele linie ruim voldoende presteert.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
1 Woningbouwvereniging St. Willibrordus en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Woningbouwvereniging St. Willibrordus	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar Ambities	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
3 Presteren naar Opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	22
3.3 Conclusies en motivatie	22
4 Presteren volgens Belanghebbenden	25
4.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging St. Willibrordus	25
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	27
4.3 Conclusies en motivatie	27
5 Presteren naar Vermogen	31
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	31
5.2 Conclusies en motivatie	31
6 Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7 Integrale scorekaart	41
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	43
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	45
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	53
Bijlage 4 Definities	55
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	59

1 Woningbouwvereniging St. Willibrordus en het werkgebied

1.1 De visitatie

In oktober 2010 heeft Woningbouwvereniging St. Willibrordus te Wassenaar opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2011 en juli 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 7 april 2011. De visitatie betreft de periode 2007-2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer D.H. van Ginkel (voorzitter), de heer drs. J.A. Weggemans en mevrouw ir. M. Dekker-Joziassé (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor woningcorporatie Woningbouwvereniging St. Willibrordus de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren: het gebruik van het visitatierapport als verantwoordingsinstrument naar de belanghebbenden, conform de Aedescode. Anderzijds wil St. Willibrordus dat in de visitatie vooruit wordt gekeken en mogelijke verwachtingen van belanghebbenden duidelijk worden.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De score van 7 punten geeft in de deze schaal een ruim voldoende weer. Bij een dergelijke score presteert een corporatie gelijk aan de norm. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is opgericht in 1919. Woningbouwvereniging St. Willibrordus beheert circa 1340 woningen (eigendom) en werkt in de gemeente Wassenaar. Deze gemeente telt per 1 januari 2010 25.816 inwoners verdeeld over 12.056 woningen. Belangrijkste belanghebbenden zijn huurdersbelangenvereniging Rozenstein, de gemeente Wassenaar, de raadsfracties, zorg- en welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars, aannemers, de collega corporatie en maatschappelijke organisaties zoals de ouderenbond, de regionale federatie van corporaties en de VSVH¹. In dit werkgebied zijn ook de Wassenaarse Bouwstichting en – beperkt - Staedion actief. Zij beheren tezamen circa 2450 woningen en 13 appartementen. Bij Woningbouwvereniging St. Willibrordus werken negen medewerkers; in totaal 8,06 fte (inclusief de directeur-bestuurder).

In 2003 is de bestuurlijke structuur van de corporatie aangepast van een drie-lagen naar een twee-lagen structuur. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht (raad van commissarissen) bestaat uit vier leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurderbelangenvereniging Rozenstein zitting hebben.

De corporatie is als rechtsvorm een vereniging met leden. Tijdens de jaarlijkse algemene ledenvergadering wordt het jaarverslag inclusief jaarrekening alsmede het

¹ VSVH: Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

gevoerde, te voeren beleid en de volkshuisvestelijke ontwikkelingen besproken en goedgekeurd. De jaarlijkse bijeenkomst heeft deels ook de vorm van een belanghebbendenbijeenkomst met soms een externe gast. De voltallige raad van commissarissen is aanwezig. De woningbouwvereniging telt 166 leden (peildatum eind 2010).

1.3 Het werkgebied

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is werkzaam in de gemeente Wassenaar. Dit werkgebied kenmerkt zich door een dorpse omgeving met toenemende stadse problematieken in een gespannen (Haagse) woningmarkt. De woningmarkt in dit gebied bestaat voor 75 procent uit koopwoningen en 25 procent uit huurwoningen. St. Willibrordus is verhuurder van 1307 woningen, circa 11 procent van het totaal aantal huurwoningen.

De corporatie heeft een gevarieerd bezit qua leeftijd en bouwvorm van de woningen. Bijna 9 procent dateert van na 1989. 64% van het bezit bestaat uit eengezinswoningen, 14% is meergezinswoning zonder lift, 4% is meergezinswoning met lift en 16,3% bestaat uit hoogbouw. In de periode 2006-2010 heeft er relatief weinig nieuwbouw en weinig sloop plaatsgevonden. De corporatie is er in deze periode in geslaagd haar bezit uit te breiden met circa 50 woningen.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de referentiegroep 6 in, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Er zijn 92 corporaties in deze categorie. Wanneer Woningbouwvereniging St. Willibrordus wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging St. Willibrordus in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

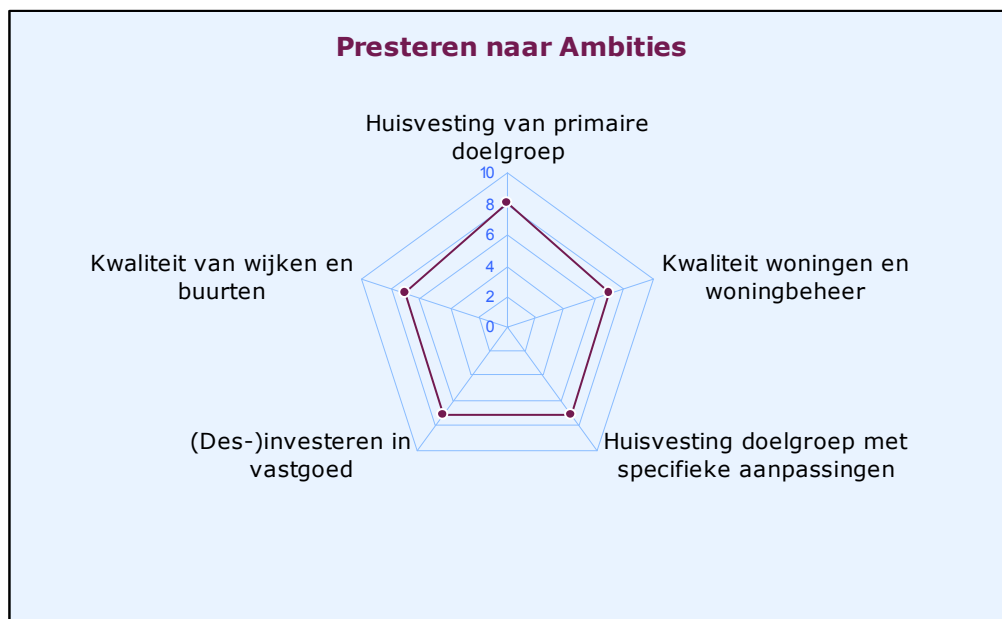
Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft haar missie en ondernemingsvisie verwoord in het *Beleidsplan 'Sociaal investeren als cement voor de Wassenaarse gemeenschap' (2009-2013)*. Externe kernwaarden in de missie zijn: de mens centraal, leefbaar en sociaal, lokaal georiënteerd, meedenkend en dynamisch. Interne kernwaarden; efficiënt, flexibel, betrouwbaar en communicatief en maatschappelijk betrokken. De missie is in de afgelopen vier jaar niet wezenlijk gewijzigd, maar wel explicieter verwoord in het beleidsplan en gecommuniceerd naar belanghebbenden. De organisatie streeft vier kerndoelen na:

1. *de mens centraal: oog voor de wensen van bewoners en klanten door het leveren van maatwerk en een flexibele (werk)houding en het daarmee het bieden van keuzevrijheid.*
2. *leefbare wijken: belangrijk voor het woonplezier van huurders en andere bewoners. Door ontwikkeling van gedifferentieerde bouw en maatschappelijke voorzieningen ondersteunt Willibrordus de sociale samenhang in wijken en buurten.*
3. *maximale maatschappelijke opbrengst: door actief mee te denken met maatschappelijke partners en bewoners halen wij maximaal maatschappelijk rendement uit ons werk. Wij stellen ons proactief op en haken snel en adequaat op ontwikkelingen in.*
4. *bekendheid en zichtbaarheid: lokale verankering draagt bij aan onze herkenbaarheid en zorgt ervoor dat we onze inspanningen zichtbaar kunnen maken. Door 'dicht bij het vuur' te zitten, kunnen we snel inspelen op kansen en ontwikkelingen. Zo leveren we blijvend een positieve bijdrage aan het plezierige woonklimaat in Wassenaar.*

St. Willibrordus wil omgevingsgericht te werk te gaan bij het signaleren en uitwerken van de maatschappelijke opgaven in Wassenaar en in dat kader meedenken met zorginstellingen of lokale (sport)verenigingen over hun vraag naar huisvestings- of bouwmogelijkheden. St. Willibrordus wil deze opgaven zorgvuldig en gedreven oppakken en daarbij invulling geven aan de sociale verantwoordelijkheden zoals budgetbegeleiding en (buren)conflictbemiddeling.

De ambities zoals door woningbouwvereniging St. Willibrordus vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes prestatievelen. Deze ambities worden in bijlage 5 nader gespecificeerd.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,2.

De corporatie voldoet op alle prestatievelden aan de norm en presteert daarmee naar verwachting. De corporatie doet binnen de beperkte mogelijkheden van de gespannen woningmarkt veel voor passende huisvesting van haar primaire doelgroep. Ze doet dit duidelijk vanuit haar missie en kernwaarden met aandacht voor klantgericht werken en het gericht inspelen op de lokale ontwikkelingen.

Huisvesten van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

De ambities zijn door de corporatie verwoord in haar *Beleidsplan* en het *Strategisch Voorraadbeleid (SVB)*. Hieruit blijkt dat de corporatie in de voorgaande vier jaar gemiddeld voldeed aan de ambitie om 70% van de sociale woningvoorraad toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

De corporatie is er in de periode 2007-2010 goed in geslaagd haar woningbezit, grotendeels via nieuwbouw, uit te breiden met 51 woningen. De woningvoorraad

wordt op peil gehouden; afname door sloop wordt gecompenseerd met nieuwbouw. Gezien de krapte op de Wassenaarse woningmarkt en het feit dat nieuwbouw alleen op inbreidingslocaties mogelijk was, vindt de commissie dat de corporatie binnen de beperkte mogelijkheden goed heeft geopereerd op de lokale markt.

Er zijn geen woningen verkocht. Dit komt overeen met het defensieve verkoopbeleid en de wens tot het in stand houden van de voorraad sociale huurwoningen.

De corporatie wenst haar voorraad woningen op peil te houden en meer te differentiëren. De corporatie heeft daartoe in het SVB woningen gericht gelabeld voor ouderen en starters. De toewijzing is zo meer gericht op de verschillende doelgroepen. De corporatie slaagt er in om 37% en 20% van de beschikbare woningen toe te wijzen aan respectievelijk ouderen (>65 jaar) en starters. Dit is ruim boven de gestelde ambitienormen van 20 en 10%.

St. Willibrordus hanteert een gematigd, klantvriendelijk huurprijsbeleid: gemiddelde streefhuur is 65 procent van de maximaal redelijke huurprijs en is daarmee voor de corporatiesector relatief laag. Gemiddeld zit de huurprijs van het woningbezit in 2009 op 62 procent. St. Willibrordus heeft het beleid om de huurprijs beperkt te verhogen na verhuizing van bewoners (mutaties in het bezit). Gezien de voor de sector en de corporatie lage mutatiegraad (3,6 procent in 2009) zal de streefhuur daardoor maar geleidelijk worden opgehoogd. Bij mutatie wordt de huur wel aangepast aan verbeteringen die worden aangebracht in de woning.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

De corporatie heeft met het SVB een duidelijk overzicht van de kwaliteit van haar woningen. Dit is de basis voor toepassing van verschillende soorten onderhoudswerkzaamheden. De uitvoering van het planmatig onderhoud is gericht op het in stand houden van de basiskwaliteit (bijvoorbeeld vervangen cv door hoogrendementsketels, vervangen badkamers/keukens). In de voorgaande jaren is geïnvesteerd in planmatig mutatieonderhoud: lang-cyclisch onderhoud: hang- en sluitwerk, vervangen cv ketels, mechanische ventilatie, dakbedekking, schilderwerk, vernieuwen keukens, badkamers et cetera. In de CiP gegevens van het Centraal Fonds (2010) wordt het woningbezit aangemerkt als sterk met lage indicatie voor fysieke ingrepen. Naar verwachting is de bouwkundige kwaliteit zodanig dat gemiddeld genomen geen excessieve verbeterkosten nodig zijn.

St. Willibrordus werkt klantgericht wat betreft specifiek wensen van huurders voor woningverbetering (extra voorzieningen of hogere kwaliteit). Daarbij wordt een in overleg bepaalde huurverhoging doorgevoerd. De klantgerichtheid wordt door huurders positief gewaardeerd (cijfer 8 of hoger bij tevredenheidsonderzoek) en ook bevestigd in het feit dat de corporatie snel reageert op klachten en deze goed en snel afhandelt.

Naast het plaatsen van HR-ketels investeert de corporatie in energiebesparende maatregelen met het aanbrengen van isolatievoorzieningen en dubbele beglazing bij het planmatig onderhoud. Alle woningen zijn EPA²-gecertificeerd; het energielabel van alle woningen is dus bekend en kan meewegen bij beleidsbeslissingen. Het beheer van het woningbezit is gericht op behoud van het huidige aantal sociale huurwoningen. Waar nodig wordt bezit gesloopt en vervangen door nieuwbouw en/of koop. De mogelijkheden hiertoe zijn beperkt en richten zich op enkele

² EPA: Energie Prestatie Advies (Energietabel)

inbreidingslocaties in een vaak gecompliceerd omgevingskader.

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

De ambities gericht op het huisvesten van specifieke doelgroepen kwamen in de voorgaande jaren met name tot uiting in het project aan de Haven, waar huisvesting (18 appartementen, met kantoor en steunpunt) is gebouwd voor mensen met een verstandelijke beperking. Het oude gebouw voldeed niet aan hedendaagse wensen en is vervroegd vervangen door nieuwbouw. De corporatie heeft zich voor deze investering proactief ingezet en de uitvoering goed vormgegeven in overleg met de oudervertegenwoordiging en de zorginstelling. De corporatie is bereid onrendabele investeringen te doen om passende huisvesting aan de doelgroepen te bieden. De commissie heeft uit gesprekken met zorginstelling en oudervertegenwoordiger de indruk gekregen dat de corporatie met dit project goed en snel heeft ingespeeld op de vraag in de markt.

Op het gebied van ouderenhuisvesting presteert de corporatie in vergelijking tot referentiecorporaties lager. In de Wassenaarse context kiezen veel ouderen ervoor om in het eigen huis te blijven wonen met ondersteuning. Ondanks dat er een aanbod is van woningen specifiek voor ouderen, lukt het niet altijd om deze ook als zodanig te verhuren. Op aanvraag, worden woningen aangepast op grond van WMO-financiering. In de afgelopen jaren zijn deze investeringen gestegen.

De corporatie doet binnen de Wassenaarse markt haar best om aan te sluiten bij marktvaart naar woningen met specifieke voorzieningen en toont initiatief.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

St. Willibrordus vermeldt in haar beleidsplan dat zij proactief wil zijn ten aanzien van nieuwbouwmogelijkheden. De commissie is van mening dat zij daar, gezien de moeilijke markt in Wassenaar, de afgelopen jaren in slaagde en haar ambitie waarmaakt. In 2007 zijn 10 woningen gerealiseerd (combi appartementen en stadswoningen) in Centrumplan Noord. In 2009 is het complex aan de Haven gerealiseerd (18 appartementen met zorgvoorzieningen). In 2010 is een complex gerealiseerd van 35 appartementen aan de Vorenbroekstraat.

In de voorgaande jaren is structureel geïnvesteerd in het planmatig mutatieonderhoud en zijn de leeggekomen woningen aangepast aan gewenste basiskwaliteit (€ 800.000 tot € 1 miljoen onderhoud per jaar). Sloop vindt op beperkte schaal plaats, indien de kwaliteit van woningen niet meer voldoet en verbetering niet meer rendabel is. Verkoop vindt alleen plaats indien financiële middelen moeten worden gegenereerd. Het beleid is gericht op behoud van de huidige woningvoorraad.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Samen met gemeente en de collega-corporatie, de Wassenaarsche Bouwstichting, zijn prestatieafspraken omtrent leefbaarheid vastgelegd in een convenant. Dit heeft geresulteerd in de daarbij afgesproken investeringen. Na afloop van de termijn van die afspraken zijn nog geen nieuwe afspraken gemaakt; het huidige College van B&W wil nu samen met de corporaties op korte termijn nieuwe kaderafspraken maken aanvullend aan de meer globale afspraken die de Haagse federatie in

regionaal verband heeft gemaakt.

De prestatieafspraken zijn nog niet concreet geformuleerd. Momenteel wordt gestart met het opstellen van nieuwe en meer concrete prestatieafspraken met de gemeente.

Door St. Willibrordus zijn een aantal zaken goed en gericht opgepakt. De corporatie is zichtbaar in de wijken, investeert gericht in een speelvoorziening, participeert in de herstructurering van de wijk Oostdorp door aanpak van groenvoorziening, wegen, riolering en achterpaden. Per gebied of wijk wordt, conform het convenant, gewerkt aan de ontwikkeling van gebieds- of wijkvisie. Huurders worden actief betrokken bij beleid en beheer. St. Willibrordus investeert, als dat mogelijk is, in de sociale infrastructuur en wijkvoorzieningen, bijvoorbeeld door een voorgenomen project huisvesting kinderopvang.

St. Willibrordus wil door ontwikkeling van gedifferentieerde woningbouw en maatschappelijke voorzieningen de sociale samenhang in de wijken steunen. Zo wordt bijvoorbeeld ook bij de drie hoogbouwflats een bijdrage geleverd aan het schoonhouden van gemeenschappelijke en direct aan de woonomgeving grenzende openbare ruimtes.

3 Presteren naar Opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De belangrijkste graadmeters voor de opgaven in het werkgebied zijn de *Regionale prestatieafspraken 2010 tot en met 2014*, het *Convenant prestatieafspraken gemeente Wassenaar 2006-2009* en de *Woonvisie Wassenaar 'Buiten Gewoon Wonen'* (augustus 2009). Hierin zijn afspraken vastgelegd omtrent huisvesting doelgroepen, woningvoorraad, leefbaarheid en de woonruimteverdeling. St. Willibrordus werkt met de gemeente en een lokale collega-corporatie aan vernieuwing van het *Convenant prestatieafspraken*. Belangrijk aandachtspunt daarbij is het benutten van inbreidingslocaties en de verdere ontwikkeling van gebiedsvisies. Verder hanteert St. Willibrordus de landelijke afspraken tussen Rijk en Aedes aangaande duurzaamheidsmaatregelen.

Belangrijkste opgaven zijn:

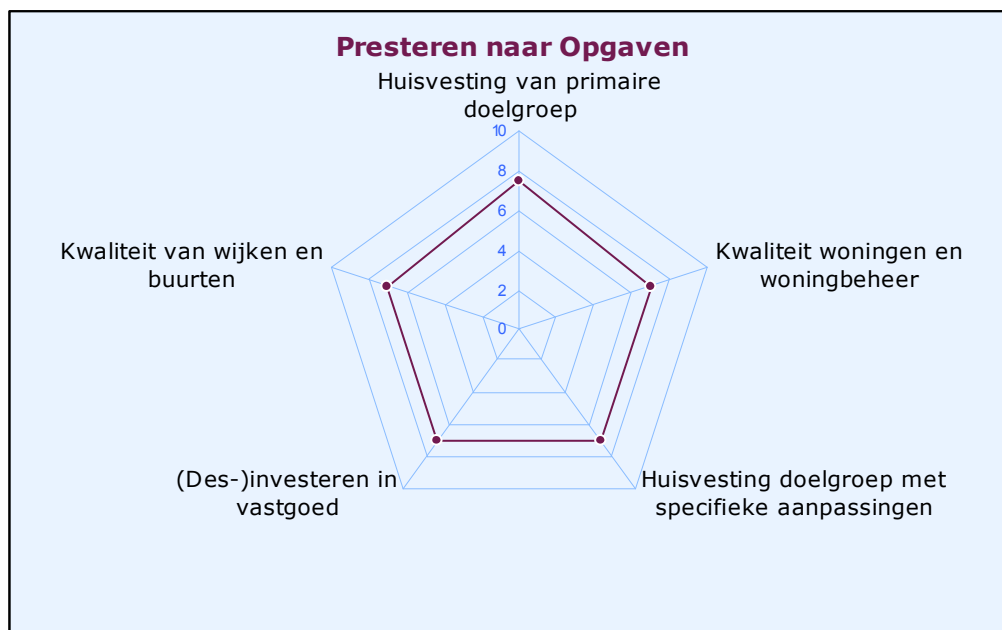
- het leveren van betaalbare woningen voor huishoudens met laag tot modaal inkomen (minimaal 70 procent van de sociale voorraad verhuren aan primaire doelgroep);
- bouw van 105 sociale huurwoningen in 2005-2009;
- duurzaam gebouwde en aanpasbare woningen;
- 30 procent verhuur van vrijkomende voorraad aan huishoudens met lage inkomens;
- labelen van geschikte woningen voor ouderen, zorgbehoevende en gehandicapten;
- bevordering doorstroom;
- vergroten aantal huurwoningen voor starters en mogelijk bouwen van koopappartementen met financieringsregeling;
- bevordering leefbaarheid in de wijken

De woningmarkt in Wassenaar kent weinig mobiliteit in zowel de huur- als de koopsector (3,6 procent huurwoningen). Dit komt mede doordat de koopwoningen in Wassenaar duur zijn en ook voor de middeninkomens vaak niet betaalbaar. Recent zijn weinig nieuwbouwwoningen opgeleverd aangezien de bouw mogelijkheden beperkt zijn. Veel mensen kiezen ervoor lang in relatief goedkope huurwoningen te blijven wonen. Eengezinswoningen blijven daarmee langer bewoond door ouderen. De gemiddelde huurprijs ligt op 62% van maximaal redelijke huurprijs. Een kwart van de woningmarkt bestaat uit sociale woningbouw. St. Willibrordus heeft daarvan ruim eenderde deel in haar bezit.

Er zijn geen concrete externe opgaven ten aanzien van het investeren in vastgoed. Met de gemeente is vastgelegd dat er een terughoudend verkoopbeleid wordt gehanteerd en dat mogelijke nieuwbouw op inbreidingslocaties worden onderzocht en zoveel mogelijk benut. De bouwopgave tussen 2005 en 2009 volgens de prestatieafspraken bedroeg circa 350 woningen (koop en huur), waarvan de twee corporaties 30 procent voor hun rekening zouden nemen, circa 105 woningen. Voor de periode na 2009 zijn er nog geen concrete lokale afspraken.

Ook voor het huisvesten van specifieke doelgroepen zijn de externe opgaven niet concreet gedefinieerd. Geschikte woningen moeten voor ouderen, zorgbehoevenden en gehandicapten als zodanig worden gelabeld. Het streven is om specifieke voorzieningen aan te brengen in het kader van wonen, zorg en welzijn. Daartoe worden subsidiegelden ingezet.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,1

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,1. De corporatie voldoet op alle prestatievelden aan de norm en presteert daarmee naar verwachting. De corporatie doet binnen de beperkte mogelijkheden van de gespannen woningmarkt veel voor passende huisvesting van haar primaire doelgroep en het op kwaliteit houden van haar woningbezit. De corporatie speelt gericht in op lokale ontwikkelingen en heeft oog voor haar klanten/huurders. De prestatieafspraken zijn vaak nog niet concreet benoemd. De commissie is van mening dat de corporatie tegen deze achtergrond doet wat er van de corporatie mag worden verwacht.

Huisvesten van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Betreffende de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voldoet St. Willibrordus aan de gemaakte afspraken. Gemiddeld is in de afgelopen periode meer dan 70 procent van de sociale woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Het woningbezit is in stand gehouden en door nieuwbouw zelfs enigszins uitgebreid. De corporatie voldoet meer dan voldoende aan de normen voor toewijzing van woningen aan ouderen en starters. Specifieke labelling levert daarbij een positieve bijdrage. Samen met de gemeente worden de mogelijkheden onderzocht voor verdere uitbreiding van de woningvoorraad via nieuwbouw. Het beleid ten aanzien van de verkoop van woningen is conform afspraak terughoudend. Tot 2020 staan 155 woningen op de nominatie voor sloop-nieuwbouw. De precieze invulling is grotendeels afhankelijk van de marktsituatie op dat moment.

De commissie is van mening dat de corporatie goed volgens de afspraken handelt en daarbij extra inzet heeft getoond bij de toewijzing aan specifieke doelgroepen ouderen en starters.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

In het huidige convenant met de gemeente Wassenaar zijn geen expliciete afspraken vastgelegd over de kwaliteit van woningen. Wel dient het woningbezit duurzaam en aanpasbaar te zijn, conform de regionale afspraken.

De corporatie investeert in het onderhouden van de basiskwaliteit van haar woningbezit via planmatig en met name mutatieonderhoud. Huurders zijn in het algemeen tevreden over de kwaliteit van woningen. Op specifieke verzoeken van huurders tot verhoging van de kwaliteit tegen een in overleg bepaalde huurverhoging, wordt adequaat ingegaan, bijvoorbeeld het verplaatsen of vergroten van badkamer/toilet.

De commissie constateert uit het Strategisch Voorraadbeleid dat het woningbezit woon- en bouwtechnisch redelijk voldoet op een aantal verouderde complexen en vooroorlogse woningen na. In een aantal grotere complexen wordt samen met een bewonerscommissie gewaakt voor behoud van kwaliteit van woningen en woonomgeving.

Bij nieuwbouw en renovatie wordt geïnvesteerd in veiligheid door vernieuwing van het hang- en sluitwerk (politiekeurmerk) en de buitenverlichting.

De commissie is van mening dat de corporatie de mogelijkheden benut die er zijn voor het verbeteren van de kwaliteit van woningen. Het SVB geeft een overzicht van benodigde verbeteringen, maar biedt nog geen inzicht in de voortgang van het onderhoud. De intenties zijn niet altijd inzichtelijk geoperationaliseerd. In het algemeen oordeelt de commissie dat, met het ontbreken van concrete opgaven, de corporatie doet wat er mag worden verwacht en daarmee presteert overeenkomstig de norm.

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

Uit een marktonderzoek uit 2008 blijkt dat het aantal kleine huishoudens in alle leeftijdscategorieën zal toenemen en met name onder ouderen. Dit zal extra investeringen vergen in de sociale woningbouw. Dit is een bespreekpunt voor het

nieuw op te stellen *Convenant prestatieafspraken* met de gemeente. Daarbij wordt gericht op meer nieuwbouw van ruime drie-kamerappartementen voor ouderen en kleinere appartementen voor starters.

Uit de gegevens blijkt dat de corporatie goed slaagt in het toewijzen van woningen aan ouderen en starters. De corporatie krijgt weinig aanvragen voor huisvesting van statushouders of probleemhuishouders/daklozen.

De corporatie heeft ingespeeld op de vraag naar betere huisvesting voor mensen met een geestelijke beperking en dit vormgegeven in het nieuwbouwcomplex aan de Haven. Ook sponsorde de corporatie in 2006-2008 een werkhotel voor jongeren die niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

Ook hier geldt dat de commissie oordeelt dat, met de slechts ten dele concrete geformuleerde opgaven, de corporatie doet wat er mag worden verwacht in haar werkomgeving.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

In 2007-2009 heeft St. Willibrordus 28 nieuwe huurwoningen gerealiseerd. Door externe factoren is de bouw van 35 appartementen verschoven naar 2010. Met deze productie voldoet de corporatie aan de norm.

De corporatie richt zich op de (ver)bouw, verwerving en exploitatie van gebouwen met een maatschappelijke functie, bijvoorbeeld als te realiseren optie een combinatie van kinderdagopvang en huisvesting van een sportclub, of een mogelijke herontwikkeling van een locatie rond een verouderd benzinestation. Deze kansen worden benut waar ze voorkomen ook al is vooraf onduidelijk hoe groot de mogelijke financiële consequenties zijn.

De commissie is van mening dat de corporatie voldoet aan de bouwopgaven en gericht inspeelt op investeringskansen die zich voordoen. Ook hier doet de corporatie wat er van haar mag worden verwacht, binnen de beperkte mogelijkheden van de woningbouwmarkt in Wassenaar.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7.

De afspraken met gemeente en andere corporatie zijn kwalitatief van aard: gericht op afstemming van doelstellingen en benoeming van visie en inzet. Gemeente en corporaties benadrukken het belang van leefbare wijken en trekken gezamenlijk op bij de herstructurering van de wijk Oostdorp met een complex van 57 woningen van St. Willibrordus. Daarbij is samengewerkt met huurders in een kerngroep Oostdorp. Dit heeft geleid tot de nota 'Advies wijkontwikkeling Oostdorp (2010). Dit initiatief is gewaardeerd door de bewoners uit de wijk. De corporatie investeert in activering van de sociale zelfredzaamheid/zelfwerkzaamheid door het stimuleren van activiteiten en de inzet van huurders ter bevordering van leefbaarheid en veiligheid.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging St. Willibrordus

St. Willibrordus onderhoudt directe contacten langs korte lijnen met haar belanghebbenden. In 2007 is in het kader van de ontwikkeling van het beleidsplan een interviewronde gehouden met vertegenwoordigers van de huurdersvereniging, gemeente (portefeuillehouders, raadsfracties en ambtenaren), collega corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars, aannemers en maatschappelijke organisaties als ouderenbond en de regionale federatie, de VSVH. Het beleid is om belanghebbenden formeel te betrekken bij strategische beleidskeuzes. Belanghebbenden worden gevraagd schriftelijk te reageren op het jaarverslag. Uit de inventarisatie blijkt dat St. Willibrordus wordt gewaardeerd als lokale organisatie, met een goede balans tussen zakelijkheid en sociale betrokkenheid, een organisatie die haar afspraken na komt en haar huurders goed bediend. St. Willibrordus wordt door diverse belanghebbenden niet als zeer ambitieus gezien, maar als goed inspeland op verzoeken en signalen; een degelijke beheerder en in mindere mate ontwikkelaar. Hierbij wordt de corporatie door belanghebbenden vergeleken met de lokale collega-corporatie.

Gemeente Wassenaar

De gemeente Wassenaar telde per 1 januari 2010 25.816 inwoners verdeeld over 12.056 woningen. Wassenaar is een groene gemeente. De gemeente kent een krimp van het aantal gezinnen en een sterke groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Gemiddeld wonen er 2,16 personen per woning. Wassenaar kent relatief veel oudere huishoudens en weinig jonge huishoudens. Sinds juni 2010 telt de gemeente vier wethouders met ieder een breed pakket.

De corporatie participeert in het vier maal per jaar gehouden volkshuisvestingsoverleg tussen de vakwethouder en de bestuurders van beide corporaties. Medewerkers van de corporatie hebben zitting in de toetsingscommissie van de gemeente aangaande voorrangsverklaringen. Daarnaast zijn er meer reguliere overlegmomenten met ambtenaren en fractievertegenwoordigers. Door de kleinschaligheid van de gemeente zijn de communicatielijnen kort.

Huurdersorganisatie

Formeel overleg met huurders krijgt vorm via het halfjaarlijkse overleg met de huurdersbelangenvereniging Rozenstein (circa 480 leden). Daarnaast zijn er goede dagelijkse contacten met huurders. Bij ingrijpende onderhoudswerkzaamheden hebben huurders inspraak via bewonerscommissies. Ook de huurdersbelangenvereniging onderhoudt per wijk contact met huurders via

huurderscommissies. Omdat de corporatie een vereniging is, kunnen huurders uiteindelijk – als zij lid zijn van de vereniging – ook in de ALV hun mening geven over het beleid van de corporatie. Volgens de directeur-bestuurder en de vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie zijn er de laatste jaren geen wezenlijke frictiepunten die in de ALV een rol spelen.

St. Willibrordus houdt zicht op de behoeften van huurders via klanttevredenheids-onderzoek, bewonersbijeenkomsten en enquêtes onder huurders en woningzoekenden.

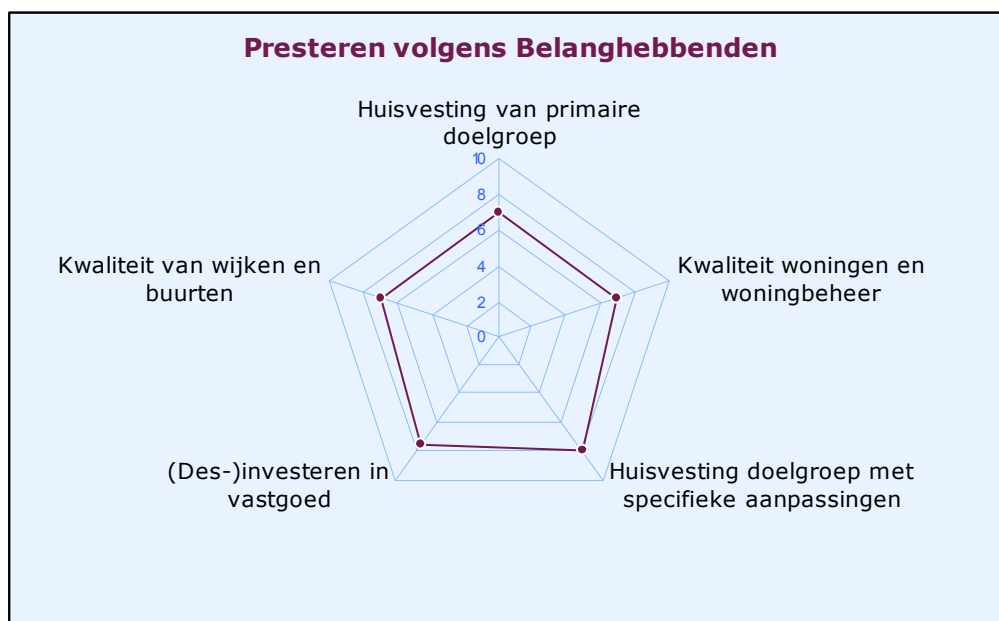
Zorg- en Welzijnspartijen

In de voorgaande jaren is met name samengewerkt met Steinmetz/de Compaan, een zorginstelling die op 193 locaties huisvesting en begeleiding biedt aan ouderen en mensen met een beperking. De organisatie telt ruim 4.000 cliënten en 3300 medewerkers. Steinmetz/de Compaan streeft ernaar om de huisvesting van haar cliënten altijd zoveel mogelijk in samenwerking met lokale woningcorporaties te realiseren. De samenwerking met St. Willibrordus heeft geresulteerd in de huur van het nieuwbouwcomplex Haven met huisvesting voor mensen met een beperking en een steunpunt zorg.

De commissie heeft voor deze visitatie gesproken met een vertegenwoordiging van de huurdersbelangenvereniging Rozenstein, de wethouder van de gemeente Wassenaar, een vertegenwoordiger van zorginstelling Steinmetz/de Compaan en een vertegenwoordigster van de ouderraad woonvoorziening Haven.

De commissie constateert dat er in Wassenaar geen sprake is van meerpartijenoverleg op het gebied van ouderenhuisvesting, waar overlegd wordt over bijvoorbeeld structurele zorgverlening voor zittende huurders. De commissie acht dit wel van belang aangezien St. Willibrordus belang heeft bij een goede overgang van het zelfstandig thuiswonen van ouderen (met bijvoorbeeld Thuiszorg) naar intramurale zorg.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,3

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort woningbouwvereniging St. Willibrordus een 7,3 op het Presteren volgens belanghebbenden. Vertegenwoordigers vanuit zorg en welzijn hebben niet op alle prestatievelden zicht en ze hebben deels geen oordeel gegeven.

De corporatie wordt gewaardeerd om haar inzet bij de huisvesting van de primaire en bijzondere doelgroepen. De corporatie toont de inzet die mag worden verwacht en stijgt daar bij specifieke projecten bovenuit. Het woningbezit wordt gewaardeerd om de sobere en doelmatige basiskwaliteit. De corporatie wordt beschreven als goed beheerder, die gericht met de middelen omgaat. Het investeren in vastgoed wordt positief beoordeeld vanwege het feit dat de corporatie oog heeft voor kansen die zich voordoen en daar ook op inspeelt. St. Willibrordus zou, in de ogen van belanghebbenden, sterker de ambities, mogelijkheden en grenzen van haar beleidsinzet kunnen bepalen, waardoor belanghebbenden ook meer hun strategische positie kunnen bepalen. Wat betreft leefbaarheid doet St. Willibrordus wat er mag worden verwacht. Vaak zijn dit kleinschalige verbeteringen en investeringen rond de wooncomplexen.

Over het geheel genomen voldoet de corporatie aan haar opdracht en daar stijgt zij met een aantal gerichte projecten en activiteiten boven uit.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

Belanghebbenden oordelen positief over de inzet van St. Willibrordus voor de huisvesting van de primaire doelgroep. St. Willibrordus heeft volgens hen een goede kijk op de omvang en de wensen van de primaire doelgroep. Huurders oordelen positief over de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de woningen. Zij melden dat de corporatie klantgericht werkt en goed ingaat op de wensen van huurders. De medewerkers worden gewaardeerd om hun toegankelijkheid en inzet. Vanuit gemeente is er waardering voor de wijze waarop de corporatie haar kerntaak uitvoert. Zeker gezien het feit dat er geen actuele lokale prestatieafspraken zijn (aanvullend aan regionale kaderafspraken), mede door onvoldoende capaciteit in het ambtelijk apparaat in de voorgaande periode en doordat sociale volkshuisvesting geen prioriteit had. De corporatie pakt de juiste projecten op een goede wijze op en heeft zicht op de ontwikkelingen in de gemeente.

Kwaliteit woningbezit

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

Dit prestatieveld is beoordeeld door de wethouder en huurdersbelangenvereniging. Huurders melden dat de corporatie actief is in het beheer en handhaven van de kwaliteit van de woningen. Zij levert goede service. Woningen worden verbeterd met plaatsing van hoogrendementsketels, dubbelglas en beter hang- en sluitwerk. De corporatie is actief geweest in het terugdringen van het energiegebruik, bijvoorbeeld door de energiebus van de woonbond in de wijken voorlichting te laten verzorgen. Dit leidde in een aantal gevallen tot 40 procent minder gasverbruik. Samen met de huurders wordt nu gewerkt aan het doortrekken van de isolatiemaatregelen: spouw en vloerisolatie.

De wethouder beoordeelt het beheer van het woningbezit als doelmatig, sober en eenvoudig. De corporatie is reëel in haar doelstellingen en de haalbaarheid ervan. De corporatie maakt geen onhaalbare beloften.

Huisvesten doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8.

Huurders en vertegenwoordigers van zorginstelling beoordelen dit hoog. St. Willibrordus ziet de huisvesting van mensen met een beperking als een kerntaak en heeft meer dan gemiddelde inzet getoond bij de realisatie van het Havencomplex en wil ook haar bijdrage leveren voor meer zorgpunten in de wijken. Vertegenwoordigers van de zorginstelling zijn van mening dat St. Willibrordus kordaat heeft opgetreden naar de gemeente bij het project de Haven. St. Willibrordus heeft risico genomen voor investering in het Havenproject. Ondanks vertragingen bij gemeente en discussie over de kosten is het geheel goed afgerond en biedt het ook meerwaarde voor de leefbaarheid in de wijk. Mede dankzij deze inzet is het project uiteindelijk goed afgerond, al heeft de corporatie daarbij forse verliezen voor haar rekening genomen. De corporatie heeft duidelijk getoond dat ze weet hoe het lastige spel met de gemeente te spelen.

St. Willibrordus speelt goed in op vragen uit de maatschappij en kan hier de komende periode meer actief beleid op ontwikkelen. Inzake de huisvesting van statushouders denkt St. Willibrordus goed mee als een situatie zich voordoet. Soms neemt Wassenaar een opdracht uit aangrenzende gemeenten over (via ruil van te huisvesten personen of gezinnen).

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

Voor de gerealiseerde projecten (bijlage 5) en de aanpassingen in de bestaande woningen bestaat waardering bij alle betrokkenen. Huurders waarderen ook de extra inzet die de corporatie toont voor de nog te realiseren projecten als de gecombineerde huisvesting van kinderdagopvang met sportvereniging, de herhuisvesting van de Bellesteijnschool.

St. Willibrordus wordt gewaardeerd om haar inzet bij de kansen die zich voordoen. Vanuit de gemeente wordt gesteld dat de corporatie een meer anticiperende en meedenkende rol kan innemen over de ontwikkeling van het dorp en de kansen die zich voordoen.

Kwaliteit van wijken en buurten

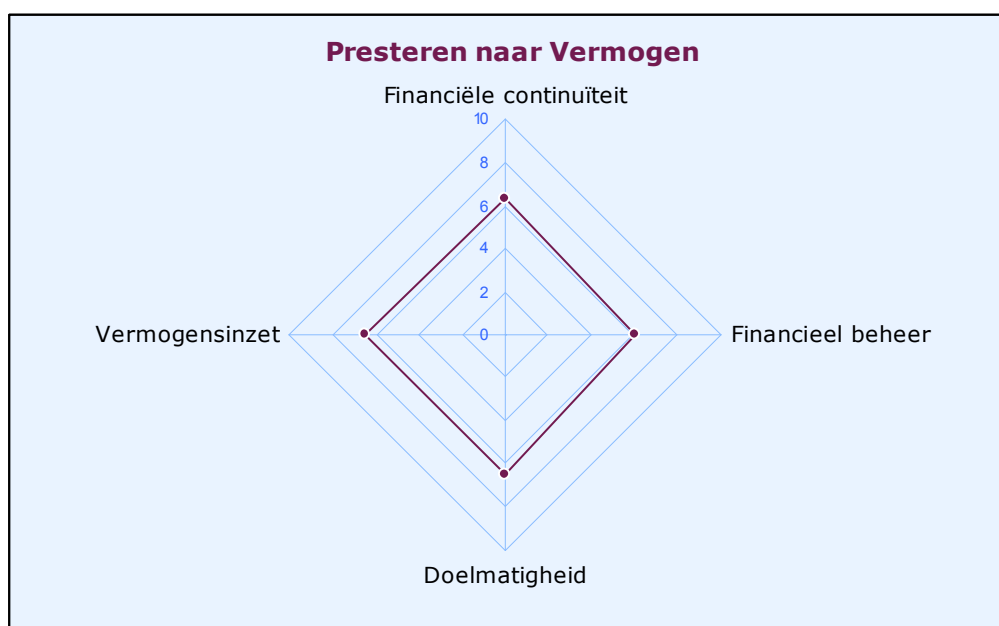
De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7.

De corporatie toont ruim voldoende inzet door gerichte investering in groenvoorziening, een speeltoestel en achterpadverlichting. Ook is er gerichte inzet, samen met de andere corporatie, bij de revitalisering van Oostdorp.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,3	20%
Financieel beheer	6,0	20%
Doelmatigheid	6,5	20%
Vermogensinzet	6,5	40%
Gemiddelde score	6,4	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3. Bij de beoordeling is gekeken naar de vermogenspositie, liquiditeit en sturing op kasstromen. De corporatie beschikt nog over voldoende financiële middelen en voor de nabije toekomst zijn een aantal projecten qua financiële gevolgen verwerkt in de bedrijfswaarde. De commissie onderkent bij de beoogde potentiële projecten niettemin risico's voor de vermogenspositie en sturing op de kasstromen gezien de aard en (relatieve) omvang van die projecten.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit aspect met een 6,5.

Uit de CFV-gegevens (oordeelsbrief Minister) blijkt dat de corporatie een continuïteitsoordeel A1 heeft en een positief solvabiliteitsoordeel. De aan het CFV opgegeven voorgenomen activiteiten 2010-2014 zijn passend bij de financiële mogelijkheden.

De corporatie berekent haar vermogen niet op basis van bedrijfswaarden, maar op basis van historische kostprijs. In de afgelopen jaren is het niveau van de gewenste toekomstige vermogenspositie verlaagd, nadat door balansvergroting als gevolg van nieuwe investeringen het nominale vermogen op historische kostprijs nogal sterk daalde. Daarmee is er geen duidelijk zicht op de vermogensdoelstellingen.

De bedrijfswaarde is in de beschouwde periode ad hoc aangepast aan de gevolgen van het verbeteringsbeleid (levensduurverlenging, huurverhogende verbeteringen). Dit is echter niet consequent toegepast. Het is onvoldoende inzichtelijk hoe maatregelen conform het SVB, zoals levensduurverlenging, verkoop, sloop, renovatie en dergelijke in de loop der jaren doorwerken in de bedrijfswaarde. In het jaarverslag is weinig informatie over bedrijfswaarde opgenomen. De commissie rekent dit punt aan, aangezien de corporatie reeds in 2007 bij de accountantscontrole is gewezen op het belang van waardering tegen actuele waarde.

De corporatie heeft vanwege de mogelijkheden die de kasstromen bieden ook vermogen gevormd door leningen af te lossen of door (deels) te financieren met leningsvormen met aflossing (lineaire en annuïtaire leningen). Dit kan als verstandig beleid worden gezien, omdat door die aflossing kredietruimte voor de toekomst is gecreëerd.

Doordat de gemiddelde leeftijd van het bezit - net als elders in de sector - vrij hoog is en dat bezit in het verleden is gefinancierd, is de balanspositie sterk beïnvloed door die historie. Het balanstotaal is dan relatief lager dan bij jong bezit (met actuele en hogere stichtingskosten). Door de onrendabele lasten daalt immers het vermogen en door de relatief hoge investeringen per nieuw toegevoegde woning, stijgt het balanstotaal. Dit komt het meest extreem tot uiting bij waardering op historische kostprijs. Toen langs die weg de vermogensdaling substantieel werd, is St. Willibrordus ook de waardering tegen bedrijfswaarde gaan gebruiken. Ook dan daalt het relatieve vermogen overigens door met name de onrendabele lasten. De van die lasten gezuiverde investering hoopt men terug te verdienen en is onderdeel van de bedrijfswaarde. Met het oog hierop is het belangrijk dat vooral de toekomstige nieuwbouwprojecten goed in de meerjarenraming worden verwerkt (eventueel met alternatieve scenario's).

Bij St. Willibrordus prevaleert voorlopig nog de historische kostprijs boven de bedrijfswaarde bij de bepaling van het vermogensperspectief. Aangezien de corporatie voorlopig nog geen bezit wil verkopen (tenzij dit financieel nodig is) en maar beperkt huurharmonisatie doorvoert, is de corporatie erg gevoelig voor financiële tegenvallers. Soms zijn die in belangrijke mate bepaald door eigen handelen: keuzes maken bij lokale projecten. Soms ook door exogene factoren als het rijksbeleid inzake de huren (inflatievolgend) of rijksheffingen. Het goed afwegen van waarde-effecten van meerjarig financieel beleid is voor St. Willibrordus voor verbetering vatbaar. Nu de financiële personele capaciteit recent is vergroot, is extra inzet op dat punt ook te verwachten.

Liquiditeit

Op dit onderdeel krijgt de corporatie de beoordeling 6,5.

In het beleidsplan en het SVB zijn de uitgangspunten voor de vermogensdoelstelling uitgewerkt. Voornemens worden inzichtelijk via calculaties en in de meerjarenbegroting en meerjarenonderhoudsbegroting. Investeringsbeslissingen worden voorgelegd aan de raad van commissarissen.

De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidsoordeel van het Waarborgfonds ontvangen in 2009. In de meerjarenliquiditeitsbegroting is inzichtelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn voor geplande uitgaven, investeringen en herfinanciering van leningen. Nieuwe projecten – met grote financiële implicaties – zijn daarbij moeilijk goed in te plannen. De financiering van de bouw van koopwoningen is daarbij een extra aandachtspunt. De flexibiliteit om meer kasstromen te genereren is echter beperkt. Door de lage mutatiegraad zal huurharmonisatie pas op de langere termijn leiden tot meer inkomsten.

De corporatie heeft voor het lopende beleid voldoende middelen beschikbaar (liquiditeit en borgingsruimte). Zij spreidt de renterisico's door spreiding van de renteherziening van leningen in de tijd. De corporatie heeft geen kredietlijnen bij de banken waar zij meer direct financiële ruimte flexibel mee kan vergroten. Indien investeringen in projecten tegenvallen of bijvoorbeeld externe heffingen worden verhoogd of ingevoerd, kan de corporatie in de problemen komen doordat allereerst de liquiditeit en, afhankelijk van de situatie, ook het vermogen zich negatief kunnen ontwikkelen.

Sturing kasstromen

De commissie komt op dit onderdeel tot het oordeel 6.

De commissie constateert dat er gestuurd wordt op kasstromen. Dit is inzichtelijk in de liquiditeitsbegroting en in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening. De commissie constateert echter dat de corporatie geen langdoorwerkende (meerjaren) scenario's hanteert voor de sturing in kasstromen. Beleidsscenario's en effecten van relatief omvangrijke investeringen in nieuwe projecten zijn naar het oordeel van de commissie onvoldoende uitgewerkt, maar volgens expliciete informatie van de corporatie qua vermogenseffecten wel verwerkt in de bedrijfswaarde. Ook in de managementletter van de accountant 2011 wordt geconstateerd dat er meer aandacht nodig is voor – dit aspect van – risicomanagement.

Het werken met operationele kasstromen beoordeelt de commissie als voldoende. De corporatie heeft een positieve exploitatie en is in staat de rente te betalen. De rentedekkingsgraad is hoog (1,7).

De corporatie waardeert haar woningbezit niet op basis van bedrijfswaarde maar op basis van historische kostprijs en hanteert geen heldere rendementsberekeningen voor te realiseren investeringen en voor de gevolgen qua waarde-effecten van benodigde woningverbetering. De mutatie van de levensduur van de complexen na verbeteringsingrepen wordt niet consequent toegepast. Het portfoliomanagement kan verder tot ontwikkeling komen. Dit wordt door directeur-bestuurder als belangrijk aandachtspunt erkent voor de komende periode. De kritiekpunten zijn deels een afgeleide van de punten die ook al zijn genoemd bij de vermogenspositie.

De commissie ontkomt niet aan de indruk dat de corporatie door een aantal projecten met hoge onrendabele lasten al enige jaren inteert op haar bestaande vermogen. Zoals al uitgebreid is aangegeven, is de invloed van dure nieuwbouw op het vermogen groot. De waardering op historische kostprijs van het woningbezit miskent de effecten van noodzakelijke investeringen en de effecten van extra investeringen in het bestaande bezit. De in de sector inmiddels gangbare waardering tegen actuele waarde biedt in dat licht meer inzicht.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6. Daarbij is gekeken naar de planning en controlecyclus en de treasury. Beide onderdelen zijn beoordeeld met een 6,0.

De financiële planning is opgenomen in de meerjarenbegroting. Gedurende het lopende jaar wordt de voortgang bewaakt middels kwartaalrapportages (format in gebruik sinds 2010). Deze worden met de raad van commissarissen (RvC) besproken. Jaarlijkse toetsing vindt plaats aan de RvC, met spiegeling aan de bevindingen van het Waarborgfonds, het CFV en de externe accountant. In het jaarverslag is de evaluatie van de financiële planning opgenomen. Deze vormt de input voor bijstelling in een nieuwe meerjarenbegroting. De commissie vindt dat de corporatie nog beter (en op bedrijfswaardebasis) kan verantwoorden hoe maatregelen van SVB, investeringen en andere ambities en opgaven doorwerken in de financiële meerjarenramingen. De commissie constateert dat de corporatie een stap heeft gezet in de professionalisering en vastlegging van de planning en controlecyclus. Dit verdient verdere uitwerking in de komende jaren.

Het treasurystatuut van de corporatie is gedateerd (2004). Dit is ook door de accountant gesignaleerd als aandachtspunt. Er is geen treasuryjaarplan. De corporatie leent binnen de financiële kaders die het WSW toestaat. Uit overige documentatie en gesprekken blijkt dat de corporatie voldoende financieringsruimte heeft.

De corporatie streeft naar minimalisering van de rentekosten en -risico's. De directie werkt aan versterking van de visie op de treasury. Met de RvC is afgesproken dat bij eventuele toepassing van rente-instrumenten (toegestaan volgens een vigerend statuut) dit wordt voorgelegd aan de RvC. In formele zin (beleidskader actueel treasurystatuut) is verbetering mogelijk, maar in praktische zin is het beleid voldoende.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.182	1.299	1.396
Toename netto bedrijfslasten	21%	24%	19,5%
Aantal vhe per fte	184	96	88
Personeelskosten per fte	78.592	65.048	61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

Uit de CiP- en financiële gegevens blijkt dat de corporatie te maken heeft met stijgende lasten (7% per jaar gedurende 3 jaar). Dit komt mede door veel (tijdelijke) inhuur van personeel. Dit heeft twee oorzaken, namelijk inhuur van extern advies bij ontwikkeling van beleidsdocumenten en daarnaast externe inhuur om tijdelijke vacatures (50% personeelwisseling in twee jaar) op te vangen.

De corporatie heeft in de voorgaande periode gestreefd naar vergroting van de efficiëntie. De corporatie slaagt erin de bedrijfslasten per vhe lager te houden dan de referentieccorporaties. Het aantal vhe per fte is aanzienlijk hoger dan bij andere vergelijkbare corporaties.

In het accountantsverslag wordt geadviseerd om te werken met opleverlijsten bij planmatig onderhoud, aangezien deze werkzaamheden vaak extern worden uitbesteed. Dit is van belang voor de financiële sturing en de efficiency van het onderhoudsbeleid.

De commissie constateert verder dat er bij de belanghebbenden veel waardering is voor het werk dat de corporatie verzet en voor de kwaliteit van het geleverde. De commissie is van mening dat een projectmatige aanpak in de organisatie sterker kan worden ontwikkeld. Het beschrijven van doelen en resultaten kan explicieter worden beschreven, met bijkomende gevolgen voor de meerjarenbegrotingen.

De corporatie slaagt er vooralsnog in om veel werk te verzetten met een kleine personeelsomvang. Echter de bedrijfslasten stijgen veel meer dan bij de berekening van de bedrijfswaarde wordt aangenomen. De bedrijfswaarde is dan in feite lager dan is aangegeven in de jaarrekening. Anders gezegd: het gaat om het risico dat de uitgaven niet worden bijgehouden door de inkomsten. De gewenste huurverhoging wordt met de lage mutatiegraad immers pas op langere termijn bereikt.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5, zowel voor het onderdeel Visie als voor de onderdelen Verruimingsmogelijkheden en Maximalisatie.

De corporatie heeft de bereidheid haar vermogen in te zetten waar mogelijke kansen zich voordoen tot maatschappelijk rendement en in te spelen op ontwikkelingsmogelijkheden. Dat daarbij de discussie met derden (bijvoorbeeld met de gemeente over grondprijzen en met afnemers over de huren zoals bij de huisvesting van gehandicapten) niet wordt geschuwd is positief te waarderen. Het is goed dat St. Willibrordus anderen confronteert met de uiteindelijke onrendabele lasten die voor haar rekening komen.

Bij de toekomstige ontwikkeling van het vermogen plaatst de commissie een belangrijke kanttekeningen. Het ontbreekt de corporatie aan een integrale visie waar het vermogen het beste kan worden ingezet. Voorlopig ervaart de corporatie geen noodzaak om een prioriteitsvolgorde aan te geven tussen de diverse investeringen. In de SVB zijn veel maatregelen beschreven. De commissie heeft daarbij geen helder prioriteitsmodel aangetroffen van waaruit keuzes om te investeren worden onderbouwd.

Er is bijvoorbeeld niet duidelijk uitgewerkt wat de toekomst is voor de eengezinswoningen bij de toenemende vergrijzing. Als op termijn de huurders gemiddeld ouder zijn, is er meer behoefte aan ouderenhuisvesting. Vergt flankerend beleid om ouderen langer in eengezinswoningen te laten wonen extra middelen van de corporatie? Is er op termijn wel voldoende geld voor zowel nieuwe projecten, het inspelen op energiebeleid en vergrijzing en het herpositioneren van de bestaande voorraad? De planningshorizon van vijf jaar voor de meerjarenbegroting en van vijf tot tien jaar in de bedrijfswaarde levert daarop onvoldoende antwoorden. Dat is ook begrijpelijk aangezien het gaat om beleidsontwikkeling en in feite om een verdieping van het SVB op de aangeduide punten.

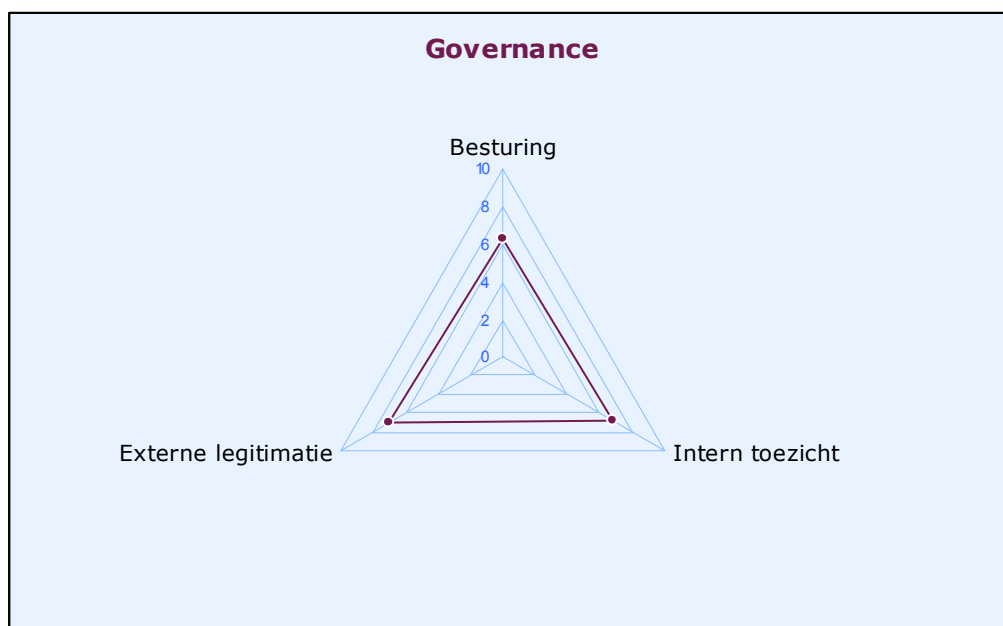
De verruimingsmogelijkheden voor het vermogen zijn door St. Willibrordus onderzocht, maar bieden geen snelle, flexibel bij te sturen mogelijkheden. Het huurbeleid is onderzocht en moet verder worden doorberekend voor de langere termijn om de (netto-)opbrengsten in kaart te brengen. Er is gericht beleid om niet tot verkoop van woningen over te gaan, tenzij dit om financiële redenen wenselijk is. St. Willibrordus lijkt niet voorbereid op een eventueel acute noodzaak tot verkoop (geen visie op de uitvoering en financiële kant van verkopen).

St. Willibrordus heeft een duidelijke wil om te investeren en bij te dragen aan maatschappelijke prestaties en handelt daarbij naar bevind van zaken.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,3
Intern toezicht	6,7
Externe legitimatie	7,0
Gemiddelde score	6,7

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3. De commissie beoordeelt de onderdelen Plan, Check en Act met respectievelijk 7, 6, 6.

St. Willibrordus heeft in de voorgaande tien jaar de PDCA-cyclus niet expliciet beschreven. In 2010 is gestart met het werken met jaarplannen. In het eerst jaarplan 2011 zijn de fases van PDCA benoemd. Het beleidsplan 2009-2013 is de basis voor de besturing en daarin is de visie vastgelegd. Dit ondernemingsplan is opgesteld op basis van raadpleging van de stakeholders en goedgekeurd door de RvC. Ook het SVB is richtinggevend voor het beleid van de corporatie. Op basis van beleidsplan en SVB wordt jaarlijks de begroting opgesteld en meerjarenbegroting bijgesteld. Dit wordt

door de directeur-bestuurder besproken en vastgesteld. Ook wordt dit besproken met de huurdersbelangenvereniging Rozenstein.

Het beleid en uitvoering worden gecheckt via de kwartaalrapportages (per 2010), die worden besproken in het managementteam en met de RvC. Via het jaarverslag wordt hierover gecommuniceerd met de belanghebbenden. Per twee jaar is er een formele belangenhoudersbijeenkomst.

Afwijkingen worden lopende het jaar gemeld aan de RvC en verwerkt in het jaarverslag. Dit kan leiden tot aanpassingen in de begroting en meerjarenbegroting.

De commissie constateert dat de besturingscyclus nog in ontwikkeling is en op onderdelen wordt versterkt, met name bij de financiële aansturing. Het heeft lang geduurd voordat beleidsplan en SVB gezamenlijk in werking traden. Het beleidsplan biedt een beleidsmatige aanzet voor de besturingscyclus, maar moet nog concreter worden doorvertaald in meetbare doelstellingen voor de langere termijn.

De checkfase beoordeelt de commissie als nog niet geheel systematisch. De rapportagecyclus is van recente datum. De corporatie slaagt er in, door de kleine omvang, via informele kanalen veel signalen te ontvangen en te bespreken. Echter dit levert bijbehorende risico's bij inschatting en afhandeling. Voor de actfase is er nu nog tevredenheid onder huurders. De vraag is hoe dit met de kleine personele bezetting de komende jaren verder zal ontwikkelen. De commissie constateert dat de corporatie de laatste twee jaar meer systematiek heeft ingebracht.

Het governancekader, de website en het beleidskader zijn mede door externe adviseurs in een vrij korte tijd geactualiseerd. De intenties van het beleid zijn daarmee prijzenswaardig te noemen. In de vervolgfases is nog winst te boeken. De corporatie kan meer actief de resultaten bespreken met belanghebbenden en input halen voor het bijstellen van haar beleid.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Functioneren van de RvC

Dit onderdeel wordt beoordeeld met een 7.

De RvC telt vier commissarissen met ieder een eigen aandachtsgebied. De RvC heeft haar omvang zelf teruggebracht van vijf naar vier leden. De taakverdeling is vastgelegd in de statuten van de woningbouwvereniging. Twee leden worden benoemd door de huurders. De corporatie hanteert een heldere profielschets voor de RvC. De commissie vindt de samenstelling passend bij het profiel, behalve de binnen de RvC ontbrekende expliciete juridische expertise. Deze wordt waar nodig ingehuurd.

De RvC heeft sinds 2003, met de invoering van de tweelagenstructuur, primair een toezichthoudende rol. Zowel directeur-bestuurder als RvC hebben hun onderscheiden rollen in de afgelopen periode scherp gesteld. In het verleden was sprake van openhartige gedachteswisselingen, maar in de loop der tijd is er sprake van groei naar consensus over ieders rol en een stijgende waardering voor elkaars rol en positie. De RvC vergadert conform het opgestelde jaarschema en hanteert het ondernemingsbeleidsplan als toetsingskader. Dit kader is nog niet SMART-geformuleerd en mist daarmee directe sturingskracht. Dit geeft het risico dat er met directeur-bestuurder nog meer dan nodig veel discussie is over de invulling en uitwerking van het beleidsplan. Dat komt de scheiding van rollen tussen RvC en de

directeur-bestuurder niet ten goede. Dit is een punt van ontwikkeling dat door directeur-bestuurder en de RvC wordt gezien en verdere uitwerking behoeft. De RvC is actief en geworteld in de lokale samenleving. De RvC 'weet wat er speelt in het Wassenaarse'.

De RvC heeft een open cultuur en houdt geregeld overleg met de directeur-bestuurder. Er is ruimte voor een open discussie. Door de remuneratiecommissie worden jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt met de directeur-bestuurder als leidraad voor het functioneren van de directeur-bestuurder. Voor controle van financiële en volkshuisvestelijke zaken wordt een externe accountant ingehuurd. Uit het gesprek van de commissie met de RvC en uit de notulen van de RvC blijkt dat zij adequaat wordt geïnformeerd. In 2009 is gestart met een jaarlijkse zelfreflectie van de RvC. Deze is met de directeur-bestuurder besproken. De commissie heeft het verslag ingezien. Op suggestie van het CFV is het integriteitsbeleid versterkt in 2010 met het instellen van een klokkenluidersregeling en een integriteitscode. Beide zijn op de website geplaatst en terugkerend onderwerp van gesprek binnen de organisatie.

Toetsingskader

Dit onderdeel wordt beoordeelt met een 6.

De RvC hanteert de gangbare beleidsdocumenten als toetsingskader. Centraal staan de visiedocumenten: beleidsplan en SVB. Ook zijn er de externe prestatieafspraken met de gemeente en de regio Haaglanden. Daarnaast zijn er de financiële kaders uit begroting en meerjarenbegroting. De controlefunctie krijgt vorm via de resultaten uit kwartaalrapportages, jaarverslag, accountantsverslag, gegevens CFV en treasurystatuut. Uit notulen van de RvC blijkt dat grote investeringen en projecten worden getoetst en met de directeur-bestuurder worden besproken. Aangezien de toetsingskaders niet altijd expliciet en SMART-geformuleerd zijn, is het toetsingskader niet op alle punten een strak kader. Het risicomanagement dat in brede zin versterkt kan worden, komt met name hier onvoldoende tot uiting.

Toepassen governancecode

Dit onderdeel wordt beoordeelt met een 6.

De commissie stelt vast dat de Governance code wordt nageleefd. Afwijkend zijn (in het kader van 'pas toe of leg uit'): het dienstverband van de directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd (sinds 2000), frequentie belanghebbendenbijeenkomst is driejaarlijks in flexibele vorm, de reflectie van de RvC vindt om het jaar plaats. Dit wordt in beleidsdocumenten, zoals het jaarverslag, toegelicht.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie weet wie haar belanghebbenden zijn. Er zijn veel informele contacten met de belanghebbenden en de benodigde formele contacten. De frequentie wijkt, gezien de kleine schaal, beredeneerd af van de Governance code. Met de leden is er een vaste jaarlijkse vergadering. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld commentaar en advies uit te brengen over visie en beleid. Uit gesprekken blijkt dat de corporatie open staat voor feedback. Belanghebbenden worden uitgenodigd om schriftelijk te reageren en suggesties te doen.

De RvC en het bestuur zijn voltallig aanwezig bij het belanghebbendenoverleg. Resultaten van het overleg worden in verslagvorm teruggekoppeld naar de belanghebbenden. Ook het visitatierapport wordt in openheid besproken met belanghebbenden. Dit zal najaar 2011 plaatsvinden op de volgende bijeenkomst van belanghebbenden. De commissie heeft de indruk dat de corporatie een open relatie heeft met belanghebbenden en dat er in voldoende mate ruimte is om het beleid mede vorm te geven.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen • Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan • Jaarverslagen • Volkshuisvestingsverslagen • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera) • Documenten met en over doelstellingen (op allerlei terreinen) • Eigen wijkvisies • Strategisch voorraadbeleid • Verkoopbeleid bezit • Eigen woningmarktgegevens
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied • Prestatieafspraken met belanghebbenden • Relevante convenanten, contracten
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Belanghebbendenregister • Documenten met opvattingen van belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, etc.) • Verslagen van overleg met belanghebbenden • Onderzoeken tevredenheid • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De oordeelsbrief van de minister van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming • Kwartaalrapportages • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's • Managementletters van de accountant • Verslagen en brieven van de accountant • Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency • Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend • Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Documenten over alle opgaven • Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties • Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties) • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen vergaderingen RvC • Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Toepassing Governancecode (VTW-checklist)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Dhr. K. van der Poel, voorzitter Raad van Commissarissen
- Dhr. J. van der Kooij, lid (financieel beleid, auditcommissie)

Directeur/bestuurder

- Dhr. W. van Dam, directeur-bestuurder

Huurdersbelangenvereniging Rozenstein:

- Dhr. R. van Kralingen
- Dhr. J. van Snelderwaard

Zorg- en welzijnsinstellingen:

- Dhr. W. de Gooyer, voorzitter bestuur Steinmetz/de Compaan
- Mw. H. Gazmaranian, voorzitter ouderraad woonvoorziening

Gemeente Wassenaar:

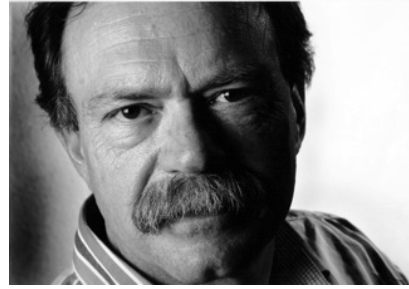
- Mw. drs. D. Dekker-Mulder, wethouder Volkshuisvesting

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:
Van Ginkel CMC , D.H.



Geboorteplaats en -datum:
Amersfoort, 26 november 1953

Woonplaats:
Huis ter Heide

Huidige functie:

- Partner organisatieadviesbureau Consort, Adviseren bij Organiseren

Onderwijs:

- HBS-A (Amersfoort)
- HEAO (Utrecht)
- SIOO (Utrecht), postdoctoraal beroepsopleiding organisatie- en veranderkunde
- NPI (Zeist), organisatieontwikkeling

Loopbaan:

- 2003 – heden: Visitator Raeflex
- GTP OrganisatieAdvies 1989 – 2005: partner en organisatieadviseur
- 1996 - 2000: manager adviesgroep
- Nederlands Christelijk instituut voor Volkshuisvesting (NCIV) 1977 – 1985: organisatieadviseur
1985 – 1989: hoofd algemene dienstverlening

Relevante nevenfuncties

- 7/2011 - heden Lid RvT Spectrum Gelderland (Centrum voor Maatschappelijke Ontwikkeling) Velp
- 2009 – heden: Vice Voorzitter RvT Stichting Thuiszorg Midden Gelderland
- 2005 - heden: Voorzitter RvC de Combinatie Zeist
- 2004 - 6/2011: bestuurslid Orde van Organisatieadviseurs (OOA)
- 1995 – 2005: Voorzitter RvC SSHW Wageningen
- 8/2002 - 12/2002: Lid RvC a.i. St. Joseph Woningbeheer Hengelo
- 1992 – 1999: Lid RvC Achtgoed Wonen en Bouwen

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging St. Willibrordus te Wassenaar

visitatieweek: 12 - 2011

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

Naam : De heer D.H. van Ginkel CMC

Geboortedatum

: 26-11-1953

Handtekening

: 

Datum

: 08-11-2010

Algemeen commissielid:

Naam, titel, voorletters:

Drs. J. A. Weggemans

Geboorteplaats en -datum:

Coevorden, 24 juni 1947

Woonplaats:

Diepenveen (gemeente Deventer)



Huidige functie:

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

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Relevante nevenfuncties

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

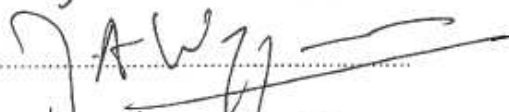
Woningbouwvereniging St. Willibrordus te Wassenaar

visitatieweek: 12 - 2011

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

Naam : de heer drs. J.A. Weggemans

Geboortedatum : 24 juni 1947

Handtekening : 

Datum : 9 november 2010

Secretaris:

Naam, titel, voorletters:
Dekker-Joziase, ir. M.

Geboorteplaats en -datum:
Vlissingen, 22 september 1965

Woonplaats:
Ede



Huidige functie:

- Raeflex: secretaris, adviseur
- NQA: senior auditor, accountmanager en adviseur

Onderwijs:

- 2003: Training Auditor hoger onderwijs NQA i.s.m. Lloyd's Register
- 2002: Tweedaagse cursus Interne Kwaliteitsaudits, Lloyd's Register
- 1990-1995: Cursussen onderwijskunde, Wageningen Universiteit
- 1983 – 1989 Opleiding Tuinbouwplantenteelt, Wageningen Universiteit
- 1977 – 1983 VWO, Christelijke Scholengemeenschap Walcheren te Middelburg

Loopbaan:

- Sinds 2010: Secretaris Raeflex
- Sinds 2004: Senior auditor, accountmanager en adviseur NQA
- 1995 – 2004: Beleidsmedewerker afdeling Kwaliteitszorg, HBO-raad
- 1991 – 1995: Toegevoegd docent Wageningen Universiteit, vakgroep Tuinbouwplantenteelt
- 1990 – 1991: Adviseur bij Tuinbouwkundig Adviesbureau

Nevenfuncties:

- Voorzitter Medezeggenschapsraad Openbare Basisschool de Kern, Ede

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging St. Willibrordus te Wassenaar

visitatieweek: 12 - 2011

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

Naam : mevrouw ir. M. Dekker-Joziase

Geboortedatum : 22-09-1965

Handtekening : 

Datum : 13-12-2010



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 9 mei 2011

Handtekening :

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
Huisvesten van primaire doelgroep		8,0		7,5
<i>Beschikbaarheid</i>				
Toewijzingen aan de BBSH-doelgroep: 2007 - 69% 2008 - 71% 2009 - 77% 2010 - 64%	Minimaal 70% van de sociale voorraad (tot aftoppingsgrens) is beschikbaar voor de primaire doelgroep (Bron: Beleidsplan).		70% van de vrijkomende voorraad tot de huurprijsgrens wordt verhuurd aan de BBSH-doelgroep. (Bron: Regionale prestatieafspraken).	
In de afgelopen jaren hebben wij geen woningen verkocht. In de periode 2007 - 2010 hebben wij 51 woningen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad.	Beschikbare woningruimte optimaal benutten door middel van o.a. doorstroming, waarbij nieuwbouw als belangrijkste instrument wordt gezien om deze doorstroming te bevorderen. Voeren van een defensief verkoopbeleid. (Bron: Beleidsplan)		Bestaande huurwoningvoorraad van de corporatie zal zo veel mogelijk in stand gehouden worden. (Bron: Convenant prestatieafspraken gemeente Wassenaar) Het aanbod sociale woningen minimaal op circa 3.000 woningen behouden. (Bron: Woonvisie Wassenaar)	
2010 - Vorenbroekstraat 37% is toegewezen aan senioren ≥ 65 jaar.	Nieuwbouw en bestaande voorraad worden, waar mogelijk, toegankelijk gemaakt voor de doelgroep ouderen. (Bron: Beleidsplan)		20% van de nieuwbouw gebouwd dient te worden voor senioren. (Bron: Woonvisie Wassenaar)	
2010 - Vorenbroekstraat 20% is toegewezen aan starters	Beschikbare woningruimte optimaal benutten door middel van o.a. doorstroming, waarbij nieuwbouw als belangrijkste instrument wordt gezien om deze doorstroming te bevorderen. (Bron: Beleidsplan)		Starters profiteren van nieuwbouw (10%). (Bron: Woonvisie Wassenaar)	
<i>Betaalbaarheid</i>				
% maximaal redelijke huurprijs: Eengezinswoningen 59% (in 2007-2008) en 60% in 2009 Meergezinswoningen 65% (2007-2009) Gemiddeld 61% (in 2007-2008) en 62% in 2009	Continueren van gematigd huurbeleid waarbij een gemiddelde streefhuur van 65% maximaal als redelijk wordt gehanteerd. (Bron: Beleidsplan)			
2007 - 2010 Uitvoeren van planmatig (lang-cyclisch) onderhoud. Lastenverlichting voor zittende huurders door vervangen van de cv-ketels door hoogrendementsketels met lage NOX-uitstoot.	Voert actief beleid om de mogelijkheden om duurzaam te bouwen op te benutten. (Bron: Beleidsplan en begroting en meerjarenbegroting)			
<i>Bevorderen eigen woningbezit</i>				
In de afgelopen vier jaar hebben wij geen woningen verkocht.	De huurwoningvoorraad is beperkt, daarom hanteert St. Willibrordus een sterk terughoudend verkoopbeleid. (Bron: Beleidsplan, SVB)		Corporaties hebben een terughoudend verkoopbeleid. (Bron: Convenant prestatieafspraken gemeente Wassenaar).	
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,0		7,0
<i>Woningkwaliteit</i>				
2007 - 2010 planmatig mutatieonderhoud	Onderhoudsbeleid is gericht op het realiseren van een			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
Leeggekomen woningen aanpassen aan actuele kwaliteitseisen: 2007 - € 829.145,- 2008 - € 1.091.625,- 2009 - €1.027.126,- 2010 - € 820.382,-	goede basiskwaliteit van het gehele woningbezit. (Bron: Beleidsplan – Strategisch Voorraadbeleid, SVB)			
<i>Kwaliteit dienstverlening</i>				
Bij tevredenheidsonderzoek geeft meer dan de helft van de respondenten een 8 of hoger (Bron: Strategisch Voorraadbeleid)	Dienstverlening is klantgericht waarbij de menselijke maat het uitgangspunt is. (Bron: Beleidsplan)			
<i>Energie en duurzaamheid</i>				
2009 – alle woningen hebben een energielabel Bij mutatie onderhoud aanpassing kwaliteit woning. Hierbij worden verbeteringen aangebracht in de vorm van centrale verwarming met een warmwatervoorziening en glisolatie.	Woningen die onder de maat scoren worden op individueel niveau aangepast qua isolerende voorzieningen – toepassen van basiskwaliteit bij mutatie onderhoud. (Bron: Beleidsplan, SVB)			
2007 – 2010 Uitvoeren van planmatig (lang-cyclisch) onderhoud. Waar mogelijk worden milieuvriendelijke materialen toegepast. Bij vervangen van de cv-ketels wordt gebruik gemaakt van hoogrendementsketels met een lage NOX-uitstoot.	Voert actief beleid om de mogelijkheden tot duurzaam te bouwen op te benutten. (Bron: Beleidsplan)		Corporaties voelen zich gehouden aan de landelijke afspraken die tussen Rijk en Aedes gemaakt zijn over duurzaamheidsmaatregelen.	
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften		7,0		7,0
2007 – Eén woning aan de Luifelbaan aangepast in het kader van MIVA 2009 – Woonvoorziening Haven: 18 appartementen voor bewoners met een verstandelijke beperking, kantoor en steunpunt.	Klantgericht huisvesten waarbij aandacht uitgaat naar bijzondere groepen, zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap en mensen met een psychische stoornis. (Bron: Beleidsplan)		Partijen streven ernaar medewerking te verlenen aan het ruimtelijk mogelijk maken van speciale voorzieningen in het kader van wonen, zorg en welzijn. (Bron: Convenant prestatieafspraken gemeente Wassenaar)	
2007 – 2009 aanpassing van woningen Op verzoek van zittende huurders worden woningen aangepast aan de directe behoefte. De kosten worden op grond van de WMO gefinancierd. 2007 - € 87.880,- 2008 - € 89.232,- 2009 - € 96.457,- 2010 - € 117.883,-	De dienstverlening is klantgericht waarbij de menselijke maat het uitgangspunt is. (Bron: Beleidsplan)		Vrijkomende woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen en/of zorgbehoevenden en/of gehandicapten als zodanig labelen. (Bron: Convenant prestatieafspraken gemeente Wassenaar)	
(Des-)investeren in vastgoed		7,0		7,0
2007: 10 woningen (4 appartementen en 6 stadswoningen) binnen het project Centrumplan Noord. Eén woning aan de Luifelbaan aangepast in het kader van MIVA.	Proactief beleid ten aanzien van nieuwbouwmogelijkheden. (Bron: Beleidsplan)			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
2009 – Complex woonvoorzieningen Haven bestaande uit 18 appartementen voor bewoners met een verstandelijke beperking, kantoor en een steunpunt. 2010 – Complex Vorenbroekstraat bestaande uit 35 appartementen.				
2007 – 2010: planmatig mutatieonderhoud. Leeggekomen woningen aanpassen aan actuele kwaliteitseisen. 2007 - € 829.145,- 2008 - € 1.091.625,- 2009 - € 1,027.126,- 2010 - € 820.383,-	Onderhoudsbeleid is gericht op het realiseren van een goede basiskwaliteit van het gehele woningbezit. (Bron: Beleidsplan, Strategisch Voorraadbeleid)			
Kwaliteit van wijken en buurten		7,0		7,0
<i>Leefbaarheid</i>				
In samenspraak met gemeente Wassenaar draagt St. Willibrordus er zorg voor door bij alle complexen achterpadverlichting te onderhouden. De kosten voor het onderhoud ervan en het stroomverbruik betaalt St. Willi. 2008 – in samenwerking met de gemeente Wassenaar plan uitgewerkt om te komen tot een speelvoorziening in de wijk Jeruzalem. Hiervoor is eigen grond beschikbaar gesteld voor het plaatsen van nieuwe speeltoestellen voor kinderen tot 7 jaar.	Actief beleid gericht op het investeren in leefbaarheid van wijken. (Bron: Beleidsplan)			
<i>Vitale buurten en wijken</i>				
In de afgelopen jaren terugkerend overleg met de gemeente over de ontwikkeling van een buurtcentrum en naschoolse opvang. 2009: in samenwerking met Steinmetz/de Compaan ontwikkelen en realiseren van een woonvoorziening, inclusief steunpunt. Structureel signaleringsoverleg met politie, GGD, zorgorganisaties, collega corporatie en gemeente.	Samenwerking met maatschappelijke organisaties. (Bron: Beleidsplan)			
Overige/andere prestaties				
2009 – geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst met de huurdersbelangenvereniging Rozenstein 2009 – oprichten kerngroep Oostdorp, doel: gezamenlijk de wijk mooier en leefbaarder maken. Gezamenlijk opstellen van nota 'Advies wijkontwikkeling Oostdorp'.	St. Willibrordus stimuleert de betrokkenheid van huurders bij het beleid.			



Raeflex
t.a.v. dhr. D.H. van Ginkel
Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT

Wassenaar, 28 juli 2011
Nummer : dir/006
Onderwerp : reactie visitatierapport
Bijlage : -

Geachte heer Van Ginkel,

Graag reageren wij op de door de visitatiecommissie uitgebrachte visitatierapportage. Naar aanleiding van ons gesprek van donderdag 23 juni jongstleden en onze schriftelijke reactie ten aanzien van het onderdeel presteren naar vermogen hebben wij kunnen constateren dat de visitatierapportage op een aantal punten aangepast c.q. aangescherpt is.

Wij kunnen ons vinden in het gemiddeld eindoordeel van een 7. De conclusies die door de visitatiecommissie zijn getrokken ten aanzien van presteren naar ambities, presteren naar opgaven en presteren volgens belanghebbenden zijn voor ons belangrijk en hebben een positieve stimulans voor de toekomst. Ten aanzien van het onderdeel presteren naar vermogen is naar voren gekomen dat wij een andere mening hebben dan de visitatiecommissie. Dit betekent echter niet dat wij hier geen verdere aandacht voor hebben. In afstemming met de raad van commissarissen en de externe accountant zullen wij dit onderwerp verder oppakken. De ingezette koers ten aanzien van Governance wordt door de visitatiecommissie als prijzenswaardig benoemd. Wij zullen deze koers blijven voortzetten en waar nodig bijstellen c.q. aanscherpen.

Wij hanteren de visitatierapportage als een nulmeting van waaruit wij verder kunnen ontwikkelen en professionaliseren. In dit licht sluit het goed aan dat wij samen met de gemeente in juni van dit jaar nieuwe prestatieafspraken zijn overeengekomen waardoor gericht gewerkt kan worden aan onze eigen ambities en de externe opgaven in ons werkgebied. Daarnaast zullen wij de rapportage intern bespreken met onze raad van commissarissen en extern met onze belanghouders om zo prioritering aan te brengen in onze verdere professionaliseringsslag.

Hoogachtend,

W.G.G. van Dam
directeur-bestuurder

Hofcampweg 87 - 2241 KE Wassenaar
Telefoon: 070 511 93 35 - Fax: 070 514 05 79
www.wbv-willibrordus.nl

