



Stichting De Huismeesters

Visitatierapport



Utrecht, april 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw ir. B.J.C.J. van Hoesel-Snel MBA
De heer drs. A.C. Lucassen (secretaris)

Voorwoord

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

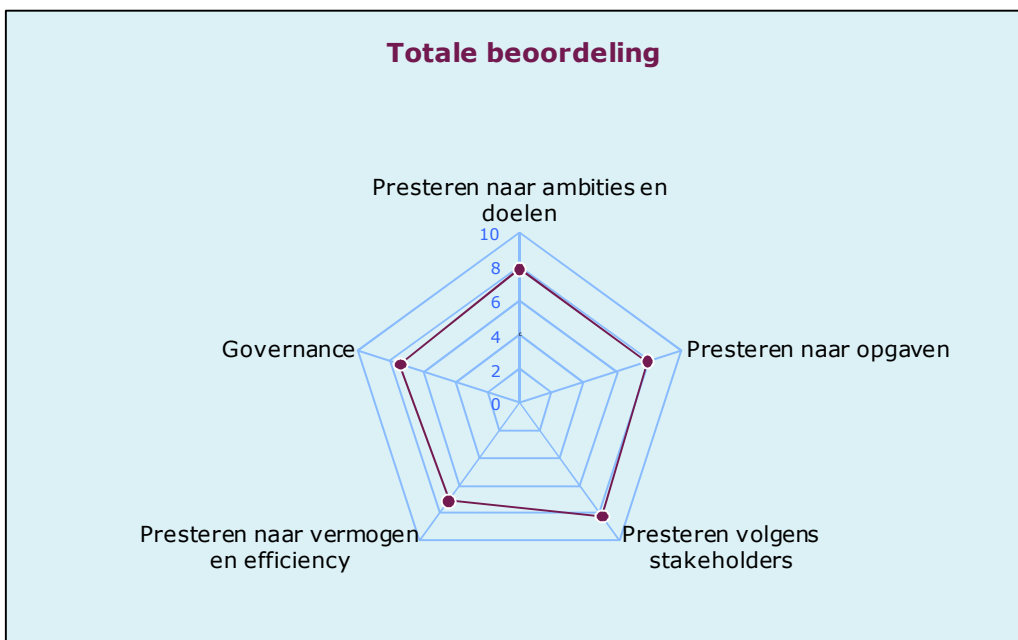
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In juli 2010 heeft Stichting De Huismeesters te Groningen (hierna De Huismeesters) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen december 2010 en maart 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 en 14 januari 2011.

Stichting De Huismeesters wordt gewaardeerd met het eindcijfer 8.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	8
Presteren naar opgaven	8
Presteren volgens stakeholders	8
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	7
Gemiddelde score	8

Op de onderdelen Presteren naar ambities en doelen, Presteren naar opgaven en Presteren volgens stakeholders presteert De Huismeesters goed. Op de onderdelen Presteren naar vermogen en efficiency en Governance presteert De Huismeesters ruim voldoende.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat De Huismeesters goed presteert.

De Huismeesters is werkzaam in de gemeenten Groningen en Haren in de provincie Groningen. Het overgrote gedeelte van het bezit van De Huismeesters concentreert zich in de gemeente Groningen. De stad Groningen kenmerkt zich als een huurdersmarkt. Bijna zestig procent van het de Groninger woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Dit werkgebied kenmerkt zich door een stedelijke omgeving en verstedelijkt platteland. Het bezit van De Huismeesters vormt een afspiegeling van het werkgebied. De Huismeesters bezit relatief veel kleine woningen en eengezinswoningen, met een gemiddeld lager aantal woningwaarderingpunten.

De Huismeesters ziet het als haar primaire taak om het woningaanbod en de woonkwaliteit in Groningen te verbeteren.

De opgaven binnen de stad Groningen zijn vastgelegd binnen het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA). Het NLA 2007 – 2010 wil een extra impuls geven aan de leefkwaliteit van de stad. De totale investeringen in woningen, ruimte, leefbaarheid en voorzieningen zullen op basis van dit akkoord de komende tien jaar ruim een miljard euro bedragen. Het betreft hier gezamenlijke afspraken tussen de gemeente en de corporaties, waarbij iedere corporatie haar rol pakt. De corporaties kijken hierbij verder dan hun eigen woningbezit. In de praktijk komt het er op neer dat De Huismeesters ongeveer 20 procent van de opgave op zich neemt.

Ultimo 2010 bezit De Huismeesters 8.862 verhuureenheden (vhe), waarvan 705 vhe bedrijfsruimten en garages. Het bezit van De Huismeesters bevindt zich voor ruim 99 procent onder de huurtoeslaggrens. In de afgelopen jaren is een verschuiving van het bezit te zien richting betaalbaar en middelduur. Dit sluit aan bij de doelstelling die de gemeente Groningen heeft geformuleerd in het NLA.

De Huismeesters zet zich actief in voor het verbeteren van de kwaliteit van haar bezit. In toenemende mate wordt de onderhoudsplanning conform begroting uitgevoerd. Daarnaast zet de Huismeesters in op renovatie van de wijken Tuinwijk en De Hoogte. Dit is een belangrijke opgave binnen de stad Groningen. Duurzaamheid speelt hierbij een belangrijke rol. Door de investeringen in de kwaliteit van haar bezit ligt de corporatie op koers om doelstelling dat in 2015 50 procent van het bezit moet zijn voorzien van minimaal een C-label te realiseren.

De Huismeesters investeert volop in leefbaarheid. Dit gebeurt zowel door de inzet van geld als door de inzet van mensen en middelen. Ze geeft invulling aan de afspraken die er zijn gemaakt in het NLA. De Huismeesters participeert actief in de wijkteams van de negen wijken waarin zij bezit heeft. Daarnaast investeert De Huismeesters in maatschappelijk vastgoed en zet zij zich proactief in voor twee krachtwijken¹ in haar werkgebied. De Huismeesters realiseert zich dat haar taak niet ophoudt bij de opgave zoals deze met de gemeente is overeengekomen en handelt hiernaar door het inzetten van buurtbeheerders en het participeren in diverse initiatieven voor kwetsbare doelgroepen.

De Huismeesters zet zich goed in om invulling te geven aan haar opgave op het gebied voor bijzondere doelgroepen. Met de realisering van multifunctionele accommodaties als Maartenshof, Confiance en Prisma is door De Huismeesters hierin een belangrijke stap gezet. Daarnaast werkt De Huismeesters actief samen met

¹ Aandachtswijk waar door de overheid extra geïnvesteerd wordt.

diverse zorg- en welzijnsinstellingen om invulling te geven aan de woonbehoeften van de bijzondere doelgroep. Zo zet De Huismeesters zich actief in voor het huisvesten en ondersteunen van Steun- en Informatiepunten (STIPS). Los af de afspraken overeengekomen in het NLA zet De Huismeesters zich in voor creëren van woonruimte voor studenten en het huisvesten van studenten van buiten Nederland.

Op het eerste gezicht blijft de realisatie van de bouwopgave achter bij de gestelde opgave. De oorzaak hiervoor is voornamelijk te vinden in de veranderende marktomstandigheden en de keuze die De Huismeesters heeft gemaakt om grootschalig te investeren in wijkvernieuwing en het kwalitatief verbeteren van het bezit. De voornaamste bouwplannen van De Huismeesters liggen in de toekomst, namelijk het realiseren van 450 woningen in de wijken Meerstad en Cortingborg. De Huismeesters zet hierbij met name in op grondgebonden bezit, waardoor er in het bezit verschuiving plaatsvindt van goedkoop naar betaalbaar en duur. Dit sluit aan bij de gewenste ontwikkeling zoals deze is vastgelegd in het NLA.

In relatie tot de keuzes die door De Huismeesters zijn gemaakt met een focus op wijkvernieuwing zijn er ook minder woningen verkocht en gesloopt dan aanvankelijk gepland. Hierdoor is het aantal woningen beschikbaar voor sociale huur de afgelopen periode toegenomen. Dit sluit aan bij de toenemende vraag naar huurwoningen binnen de stad Groningen. Waarmee de Huismeesters invulling geeft aan de opgave.

In de planperiode heeft De Huismeesters forse inspanningen gerealiseerd met betrekking tot stedelijke vernieuwing. Dit sluit aan bij het NLA waarin is overeengekomen dat De Huismeesters gemiddeld 80 woningen per jaar vervangt/renoveert. In de achterliggende periode is voornamelijk geïnvesteerd in de wijken Tuinwijk en De Hoogte. Hiermee is de opgave in een beperkte periode voor een groot gedeelte gerealiseerd. In de komende jaren geeft De Huismeesters invulling aan de resterende opgave. Bewoners worden actief betrokken bij de planvorming rondom renovatiewerkzaamheden.

De Huismeesters betreft haar belanghouders actief bij het beleid. Via het klantenpanel en de wijkteams vindt afstemming van het beleid met de huurders plaats en wordt huurders gevraagd naar hun mening. Daarnaast toetst De Huismeesters op periodieke basis en bij contactmomenten de klanttevredenheid van de huurders. De uitkomsten hiervan worden in toenemende mate gebruikt om de acties van De Huismeesters in de praktijk bij te sturen.

De Huismeesters heeft goed inzicht in de opgave en haar eigen doelen en ambities. De corporatie heeft haar missie, visie en ambities vastgelegd in ondernemingsplannen. De doelstellingen die hier uit voortkomen worden in toenemende mate 'SMART' geformuleerd. Met de introductie van het ondernemingplan 2009 – 2012 kiest De Huismeesters ervoor om de doelstellingen daadwerkelijk meetbaar te formuleren. De corporatie kiest er voor middels een continu groeiproces invulling te geven aan de door haar vastgestelde strategie. Stap voor stap geeft de Huismeesters invulling aan de gemaakte afspraken, waarbij behoedzaam wordt gehandeld. Deze werkwijze van De Huismeesters wordt ondersteund door een sterke nadruk, bij de uitvoering, op de ambachtelijke kennis en ervaring van leidinggevenden en medewerkers. In haar plannen en rapportages rekent De Huismeesters in toenemende mate met verschillende ontwikkelscenario's, waarin de financiële consequenties en daaraan gekoppelde risico's van het te voeren beleid in beeld worden gebracht. Wat enigszins onderbelicht is gebleven is een meer uniforme en gestructureerde beleidscyclus die de

verschillende beleidsonderdelen, afdelingen en taakvelden nadrukkelijk verbindt. Impliciet is deze koppeling, door de werkwijze van de corporatie, echter wel aanwezig

De keuzes die De Huismeesters maakt sluit goed aan op de ontwikkelingen en opgaven in het werkgebied van de corporatie. Dit laat zien dat de Huismeesters de juiste kennis en inzicht in haar opgave heeft om haar ambitie te kunnen bepalen.

Bij stakeholders bestaat het beeld dat De Huismeesters goed presteert. Zonder uitzondering ervaren de stakeholders de contacten met de corporatie als prettig, constructief en transparant. De Huismeesters kent haar stakeholders. Gesprekken vinden plaats op operationeel en beleidsmatig niveau. Stakeholders ervaren het als prettig dat zij actief bij de beleidsvorming betrokken worden. Op het gebied van in- en externe communicatie zien stakeholders ruimte voor verbetering. De Huismeesters mag zich voor laten staan op de door haar gerealiseerde prestaties.

De Huismeesters heeft van het CFV op basis van de prognose gegevens 2010 – 2014 een A-beoordeling ontvangen, wat er op duidt dat de corporatie haar eigen vermogen in voldoende mate inzet ten behoeve van haar volkshuisvestelijke opgaven. De beoordeling van het CFV sluit aan bij de ambitie van De Huismeesters om de komende jaren te blijven investeren in renovatie en nieuwbouw. In de afgelopen jaren is De Huismeesters teruggekomen uit een financieel lastige situatie. Op vermogensgebied heeft De Huismeesters orde op zaken gesteld.

De Huismeesters hanteert als visie om zich maximaal in te zetten om maatschappelijk te presteren. De Huismeesters hanteert geen vastgelegde rendementseisen. Er is nog geen sprake van integrale vermogenssturing en toetsing. Hiertoe zijn door De Huismeesters echter wel de eerste stappen gezet.

De Huismeesters hanteert volgens het CFV een zodanig financieel beleid dat het voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht, is gewaarborgd. Onder invloed van de voorgenomen investeringen ontwikkelt de solvabiliteit zich richting de 22 procent in 2014. Dit is ruim boven de door de corporatie in het financieel beleidsplan gestelde ondergrens van 15 procent.

De bedrijfslasten per verhuureenheid liggen aanzienlijk lager dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Dit tekent de mentaliteit bij De Huismeesters. Deze staat in het teken van soberheid en doelmatigheid. Middelen worden ingezet met een doel en keuzes worden bewust en weloverwogen gemaakt. Het stelt De Huismeesters (mede) in staat om invulling te geven aan haar ambities en de opgaven vanuit de gemeente. Het strategisch voorraadbeleid vormt hierbij een gedegen basis voor de te maken keuzes.

De commissie beoordeelt het onderdeel Governance als ruim voldoende. De Raad van Commissarissen (RvC) werkt volgens een reglement dat is verankerd in de statuten, de Aedescode en de Governancecode. Dit doet ze vanuit een met het bestuur gedeelde opvatting over een incrementele beleidsontwikkeling en over een brede positionering van De Huismeesters en de Groninger volkshuisvesting.

De Huismeesters heeft haar ambitie en doelstellingen geformuleerd in haar ondernemingsplan en verder geconcretiseerd in de ondernemingsboom. Jaarlijks worden diverse afdelingsplannen opgesteld om invulling te geven aan de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen. De aansluiting tussen het ondernemingsplan, de ondernemingsboom en de verschillende afdelingsplannen biedt ruimte voor verbetering. Jaarlijks levert de corporatie een jaarverslag inclusief jaarrekening op. In het jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over de resultaten en doelstellingen zoals geformuleerd in de ondernemingsboom.

De Huismeesters heeft inzicht in haar opgaven en heeft hierover afspraken gemaakt en vastgelegd met externe partijen. In gezamenlijk overleg worden de opgaven verdeeld. De opgaven zijn terug te vinden in de ambitie van de corporatie. Periodiek worden de gemaakte afspraken geëvalueerd.

De Huismeesters heeft haar stakeholders in beeld en vastgelegd in een stakeholdersregister. De Huismeesters betreft haar stakeholders actief bij het te voeren beleid. Stakeholders worden vroegtijdig om hun mening gevraagd. Dit stelt de corporatie in staat om bij beleidsvorming in te spelen op de wensen en behoeften van de stakeholders.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat De Huismeesters in het algemeen de juiste dingen doet en zich binnen haar mogelijkheden goed inzet om haar ambities, doelstellingen en opgaven te realiseren.

De Huismeesters is zich bewust van haar rol op het gebied van volkshuisvesting. De Huismeesters maakt zich sterk om het woningaanbod en de woonkwaliteit in hun wijken Groningen te verbeteren.

De Huismeesters is een corporatie die zich zowel op operationeel als op beleidsniveau transparant naar de buitenwereld opstelt. De Huismeesters laten hun stakeholders actief participeren in de beleidsvorming. Als ambitieuze corporatie speelt De Huismeesters in op de mogelijkheden die zich voordoen, maar maakt daarbij behoedzame keuzes. Hierbij wordt gehandeld vanuit de volkshuisvestelijke opgave zoals deze binnen de gemeente Groningen vastgesteld is.

De Huismeesters heeft een brede oriëntatie op de opgaven en zet zich om de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in het Nieuw Lokaal Akkoord te realiseren. De Huismeesters signaleert daarnaast binnen haar werkgebied behoeften en speelt hier op in. De Huismeesters dekt middels haar beleid alle BBSH-velden ruim voldoende tot goed af.

In haar beleidsvorming en bewustwording van de consequenties van haar activiteiten stelt De Huismeesters zich proactief op. Dit blijkt onder andere uit het feit dat de corporatie actief bezig is haar beleidscyclus en sturingsmechanisme te verbeteren. De samenhang tussen de verschillende onderdelen van de beleidscyclus is nog niet altijd even duidelijk. Het introduceren van de ondernemingsboom² is een goede stap van de corporatie om de verschillende beleidstappen met elkaar in verband te brengen. Ook het koppelen van duidelijk criteria voor financiële toetsing aan de beleidscyclus kan hier aan bijdragen. De stappen die reeds zijn gezet maken het voor de corporatie en daarmee ook voor de Raad van Commissarissen in toenemende mate mogelijk om de gevolgen van beleidskeuzes en (toekomstige) ontwikkelingen in te schatten.

De Huismeesters komt terug van een financieel lastige periode. In de jaren voorafgaand aan de visitatieperiode had De Huismeesters een relatieve slechte vermogenspositie. Een oorzaak hiervoor was te vinden in het feit dat het bezit van de corporatie bestond uit veel kleine en gestapelde woningen met een relatief laag kwaliteitsniveau. Hierdoor werd De Huismeesters geconfronteerd met lage huuropbrengsten en hoge onderhoudskosten. Door zeer kostenbewust te handelen is haar financiële slagkracht inmiddels op orde. Dit blijkt onder andere uit het feit dat de corporatie in staat is om andere corporaties de helpende hand te bieden.

De corporatie stelt zich open voor haar omgeving en heeft interactie met haar stakeholders. Deze interactie is zowel op operationeel als beleidsmatig niveau. De Huismeesters opereert transparant en werkt gezamenlijk met stakeholders en collega corporaties aan de invulling van de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Groningen.

² In de ondernemingsboom van De Huismeesters zijn de doelstellingen concreet en meetbaar gemaakt en gekoppeld aan kritische prestatie-indicatoren.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
1 Stichting De Huismeesters en het werkgebied	12
1.1 De visitatie	12
1.2 Stichting De Huismeesters	12
1.3 Het werkgebied	13
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar ambities en doelen	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	17
2.3 Conclusies en motivatie	17
3 Presteren naar opgaven	23
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	26
3.3 Conclusies en motivatie	26
4 Presteren volgens stakeholders	33
4.1 De stakeholders van Stichting De Huismeesters	33
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	34
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	38
4.4 Conclusies en motivatie	38
5 Presteren naar vermogen en efficiency	41
5.1 Kerngegevens	41
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	41
5.3 Efficiency	42
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	43
5.5 Conclusies en motivatie	44
6 Governance	47
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	47
6.2 Conclusies en motivatie	47
7 Scorekaarten	51
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	57
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	59
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	67
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	71
Bijlage 5 Definities	91

1 Stichting De Huismeesters en het werkgebied

1.1 De visitatie

In juli 2010 heeft Stichting De Huismeesters te Groningen (hierna De Huismeesters) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen december 2010 en maart 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 en 14 januari 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. A.H. Grashof (voorzitter), mevrouw ir. B.J.C.J. van Hoesel-Snel MBA (algemeen commissielid) en de heer drs. A.C. Lucassen (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De Huismeesters volgt de AedesCode en gebruikt het visitatierapport als verantwoordingsinstrument naar haar stakeholders. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren wil De Huismeesters door middel van deze visitatie zichtbaar maken welke prestaties de stakeholders in de toekomst kunnen verwachten. De visitatie betreft de periode 2007 - 2010 en 2010 - 2014.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Stichting De Huismeesters

Stichting De Huismeesters is in 1993 voortgekomen uit een fusie tussen Stichting Maatschappij tot Verbetering van Woningtoestanden en Stichting Groninger Woningbouw Concordia. Ultimo 2010 beheert De Huismeesters 8.862 verhuureenheden (vhe), waarvan 705 vhe bedrijfsruimten en garages. Het bezit van De Huismeesters concentreert zich met name in de gemeente Groningen (8.751 vhe). Een klein gedeelte van het bezit (111 vhe) bevindt zich in de gemeente Haren. Deze gemeenten samen tellen ultimo 2009 205.814 inwoners. De belangrijkste stakeholders van De Huismeesters zijn huurders en woningzoekenden, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. In de gemeente Groningen zijn vijf corporaties actief, die gezamenlijk ongeveer 35.000 verhuureenheden (vhe) bezitten.

Bij De Huismeesters werken ultimo 2010 104 medewerkers; in totaal 97,38 fte. De Huismeesters werkt vanuit een tweelagenstructuur. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. In zijn werkzaamheden wordt de directeur-bestuurder bijgestaan door een managementteam bestaande uit vier personen. Het interne toezicht bestaat uit een Raad van Commissarissen (hierna te noemen RvC) die momenteel bestaat uit vijf personen. In de huidige RvC zijn twee leden benoemd op voordracht van de Huurdersraad.

1.3 Het werkgebied

De Huismeesters is werkzaam in de gemeenten Groningen en Haren in de provincie Groningen. Het overgrote gedeelte van het bezit van De Huismeesters concentreert zich in de gemeente Groningen. Dit werkgebied kenmerkt zich door een stedelijke omgeving en verstedelijkt platteland. In de afgelopen periode is het inwoneraantal van de gemeente Groningen harder gegroeid dan verwacht³. Dit terwijl de toevoeging aan de woningvoorraad in de afgelopen jaren minder groot was dan geschat. De groei van het inwoneraantal van de stad Groningen is met name te verklaren door de instroom van jongeren.

De stad Groningen kenmerkt zich als een huurdersmarkt⁴. Bijna zestig procent van het de Groninger woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Als gevolg van de toenemende bevolkingsgroei en de achterblijvende bouwproductie is er binnen de stad nagenoeg geen leegstand. Tot voor kort was er in Groningen meer aanbod dan vraag. Door een omslag in de woningmarkt is de vraag naar huurwoningen toegenomen. Momenteel zijn er nog geen signalen dat er met betrekking tot de primaire doelgroep sprake is van krapte op de huurmarkt in Groningen. Dit geldt niet voor het huisvesten van studenten.

De komende jaren wordt door de gemeente Groningen, op basis van de structuurvisie 2010 – 2020, ingezet op verdere uitbreiding van de woningvoorraad. Dit om in te spelen op de geprognoseerde toename van de bevolkingsgroei⁵. Waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan jongerenhuisvesting.

Het bezit van De Huismeesters vormt, door de spreiding, een afspiegeling van het werkgebied. Bijna 66 procent van het bestand is gelokaliseerd in zwakke wijken. 21 procent van het bezit is gevestigd in gemiddelde wijken en dertien procent van het bezit is gevestigd in wijken met een sterke waardering⁶. De Huismeesters bezit relatief veel kleine woningen en eengezinswoningen, met een gemiddeld lager aantal woningwaarderingpunten.

Het Centraal Fonds hanteert als referentieregio 'Stad Groningen' en heeft De Huismeesters in de referentiegroep 'middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties' ingedeeld. Van de 418 woningcorporaties in Nederland bevinden 47 corporaties zich in diezelfde referentiegroep.

³ Bron: Structuurvisie Wonen 2010 – 2020.

⁴ Bron: Woningmarkt onderzoek 2008 – 2015.

⁵ Prognoses lopen uiteen van een bevolkingsgroei van 15.000 tot 30.00 personen.

⁶ Bron: CIP analyse CFV 2010.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van De Huismeesters in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

De missie van De Huismeesters is vastgelegd in het ondernemingsplan 2009 - 2012. Dit ondernemingsplan is een herijking van het ondernemingsplan 2006 - 2010. Onder invloed van de wijzigende marktomstandigheden heeft de corporatie er voor gekozen het lopende ondernemingsplan tussentijds te herzien. De kern van het ondernemingsplan richt zich op het zorgdragen voor goede en betaalbare woningen in Groningen. De Huismeesters zet in dat kader in op het bouwen (kwantitatief en kwalitatief) aan buurten en wijken. De Huismeesters verwoordt dit in de volgende missie.

Missie:

'Wij verbeteren het woningaanbod en de woonkwaliteit in Groningen.'

'Hiertoe beheren wij een aanzienlijke hoeveelheid gevarieerd vastgoed en zijn we actief bezig met sociaal beheer en beheer van de woonomgeving. Ook zijn we actief bezig met projectontwikkeling. Onze doelgroepen zijn met name mensen met een laag inkomen, mensen die zorg behoeven en mensen die maatschappelijk gezien buiten de boot (dreigen te) vallen. Wij blijven continu onze kwaliteit verbeteren en handelen met open vizier. We hebben oog en oor voor onze huurders, kopers, de burgers, de stad, de woningmarkt en de samenleving.'

De Huismeesters heeft bovenstaande missie vertaald in de volgende visie:

Visie:

'Wij zijn sterk verankerd in de wijk.'

We zijn een echte buurtcorporatie en we zijn sterk verankerd in onze buurten en wijken. Waarom is dat zo belangrijk? Wijken veroorzaken immers de problemen niet en problemen zijn ook niet specifiek voor een wijk. Het antwoord is simpel. Voor heel veel van onze bewoners is de buurt gewoon erg belangrijk. Ook woningzoekenden zoeken naar een woning in een buurt of wijk. De wijk is belangrijk omdat er familie woont, omdat je contact hebt met je burens, omdat ook je vrienden er wonen of omdat je er op de kaart- of biljartclub zit. En het is natuurlijk de plek waar je woning staat, waar het park is waar je met de hond wandelt, waar het basketbalveld is of de voetbalkooi. Daarnaast wordt een groot aantal voorzieningen aangeboden op wijkniveau: de school, de wijkverpleger, de bibliotheek, het buurthuis etc. De wijk is verder een goed schaalniveau voor (informele) netwerken. Wij willen dan ook doen wat nodig is voor goed wonen en leven in de wijken.

'Wij zorgen voor buurtbewoners in balans.'

Buurtbewoners kunnen zorgen hebben over geld, gezin, relatie, zorg en de buurt. Als deze zorgen groter zijn dan wat bewoners kunnen dragen, dus als de draaglast groter

is dan de draagkracht, dan zijn bewoners uit balans. Bewoners in balans kunnen een effectieve bijdrage leveren aan hun buurt.

We moeten er dus voor zorgen dat bewoners in balans zijn. Daarbij richten wij ons op het verminderen van de draaglast. Dit doen we bijvoorbeeld door woonlasten betaalbaar te houden en buurten (samen met buurtbewoners) leefbaar te houden. We doen dit vanuit de opvatting dat iedereen moet doen waar hij of zij het beste in is. De basis is een wijk of buurt waar het goed toeven is en waar mensen op hun plaats zijn. Om dat te bereiken maken we een analyse van de wijk en een wijkvisie. Hierin zal staan wat wij en de bewoners noodzakelijk vinden om goed te kunnen wonen en leven in onze wijken.

We meten ook of we beoogde maatschappelijke effecten daadwerkelijk bereiken. Deze effecten verwoorden wij in termen van welzijnsverbetering en wijkverbetering.

'Wij hebben voldoende bezit in de buurt.'

We werken in wijken waar we voldoende kritische massa hebben om het verschil te kunnen maken. In nieuwe wijken zal dat niet zo snel het geval zijn. En ons bezit in Haren en de Buitenhof is wat dat betreft te verwaarlozen. Op termijn gaan we daarom ook kijken of het voldoende (financieel) rendement op zal leveren om afscheid te nemen van deze wijken. Daarnaast heeft De Huismeesters de primaire processen naar wijkniveau georganiseerd. Elke wijk heeft bijvoorbeeld een team met medewerkers wonen, opzichters en medewerkers onderhoud.

'Wij hebben stevige banden met de stad.'

Dat we een buurtcorporatie zijn wil overigens niet zeggen dat we geen rol hebben in de gezamenlijke stedelijke opgave. Stedelijk wordt er ingezet op het realiseren van een compacte stad met een hoogwaardig en divers woningaanbod. Een belangrijk speerpunt is het opvoeren van de woningbouwproductie van met name betaalbare (huur)woningen. Wij hebben een aandeel in de bouw van deze woningen per jaar. Voor 14 wijken is extra aandacht voor de sociale aanpak, een goede kwaliteit van de openbare ruimte en de revitalisering van winkelcentra. In een groot deel van deze wijken hebben we veel woningen. We formuleren gezamenlijk doelstellingen op het gebied van 'Zorgen voor Morgen' en studentenhuisvesting, leefbaarheid, veiligheid en bewonersparticipatie. De stad en de corporaties in de stad spreken gezamenlijk de doelen af en zijn samen verantwoordelijk voor de uitvoering en de resultaten.

Om de bovenstaande missie en visie te realiseren heeft De Huismeesters een aantal doelstellingen geformuleerd:

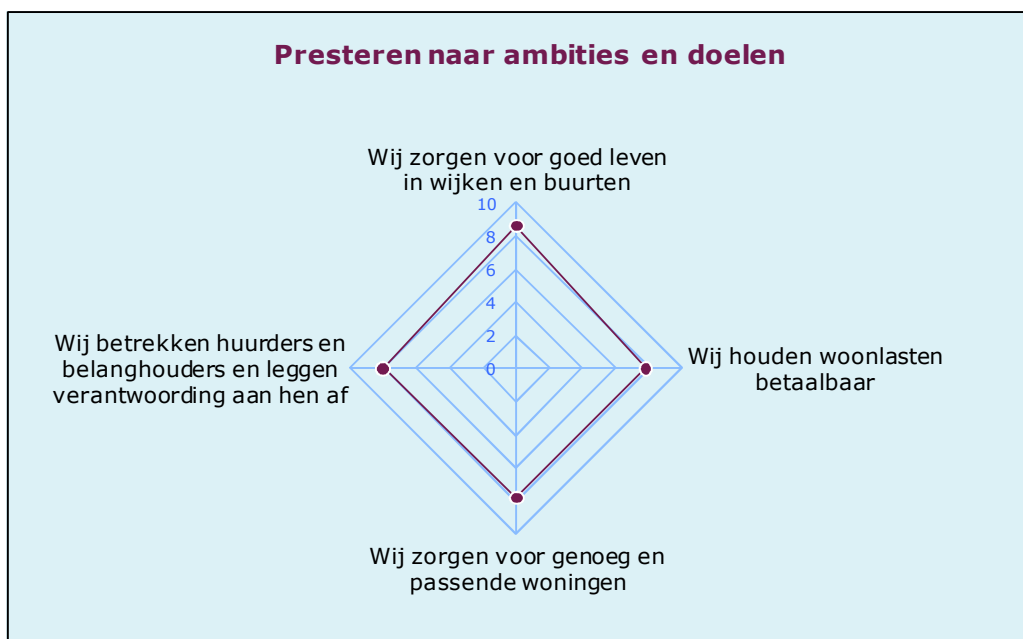
- a. Wij zorgen voor goed leven in wijken & buurten;
- b. Wij zorgen voor genoeg en goede passende woningen;
- c. Wij houden woonlasten betaalbaar;
- d. Wij betrekken huurders en belanghouders en leggen verantwoording aan hen af.

In het ondernemingsplan zijn deze doelstellingen zoveel mogelijk meetbaar geformuleerd. In de ondernemingsboom (2010) van De Huismeesters zijn de doelstellingen verder concreet gemaakt en zijn kritische prestatie-indicatoren gekoppeld aan deze doelstellingen. Op basis hiervan kan de voortgang in beeld gebracht kan worden.

Een uniforme meting van de prestaties mogelijk wordt mogelijk gemaakt door de ambities geformuleerd in het ondernemingsplan 2009 – 2012 als uitgangspunt te nemen. In bijlage 4 zijn de ambities en zoals deze zijn vastgesteld in het

ondernemingsplan 2006 – 2010 gekoppeld aan de ambities zoals deze zijn vastgesteld in het ondernemingsplan 2009 – 2012 (zie bijlage 4). De beoordeling van de ambities zoals vastgelegd in dit hoofdstuk dekt de volledige periode waarop deze visitatie betrekking heeft af.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Wij zorgen voor goed leven in wijken en buurten	8,6
Wij houden woonlasten betaalbaar	7,8
Wij zorgen voor genoeg en passende woningen	7,8
Wij betrekken huurders en belanghouders en leggen verantwoording aan hen af	8,0
Gemiddelde score	8

2.3 Conclusies en motivatie

Een uitwerking van de onderstaande ambities in concreet geformuleerde doelstellingen met betrekking tot de periode waarop de visitatie betrekking heeft is terug te vinden in bijlage 4.

Wij zorgen voor goed leven in wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,6.

De Huismeesters heeft haar organisatie klant- en wijkgericht ingericht. Binnen De Huismeesters zijn twee afdelingen Wonen actief die beiden verantwoordelijk zijn voor een gedeelte van het werkgebied van de corporatie. Iedere afdeling Wonen functioneert als zelfstandige eenheid richting de bewoners. Ze weten wat er speelt in

de wijk en anticiperen daarop. Hiermee hebben de bewoners een centraal aanspreekpunt binnen De Huismeesters en wordt de integrale aanpak binnen een wijk gewaarborgd.

De afdeling Wonen staat aan de basis van het beleid van De Huismeesters. De Huismeesters is actief in het leefbaar houden van wijken en buurten. In de afgelopen jaren is toenemende tevredenheid bij de bewoners te zien (zie bijlage 4). Hieruit is af te leiden dat de inspanning die De Huismeesters verricht tot resultaat leiden.

Op basis van de afspraken die zijn vastgelegd met de gemeente Groningen en collega corporaties in het Nieuw Lokaal Akkoord (hierna NLA) zijn in overleg met de bewoners per wijk wijkplannen opgesteld. Hierin is de basisbehoefte op het gebied van leefbaarheid per wijk bepaald (zie bijlage 4). Op basis van deze wijkplannen is De Huismeesters binnen de wijken aan de slag gegaan. Goede voorbeelden van initiatieven die door De Huismeesters zijn genomen in het kader van leefbaarheid zijn het inzetten van buurtbeheerders, het toepassen van het politiekeurmerk Veilig Wonen, overlastpreventie en het ondersteunen met geld en middelen van bewoners initiatieven (zie bijlage 4).

Daarnaast bevordert De Huismeesters de Leefbaarheid van de wijken door het doorvoeren van grootscheepse renovatie. Hierbij worden onder andere kleinere woningen samengevoegd tot woningen die wat betreft oppervlakte voldoende aan de eisen van de huidige kwaliteit. Dit verhoogt de kwaliteitsstandaarden van woningen en trekt als gevolg daarvan een nieuwe categorie bewoners naar de wijken waardoor een betere balans en daarmee een beter leefmilieu ontstaat.

De Huismeesters investeert in maatschappelijk vastgoed om het voorzieningenniveau binnen wijk op peil te brengen en daarmee de leefbaarheid te bevorderen. Goede voorbeelden hiervan zijn het wijkontmoetingscentrum Boerderijum en de Vensterschool SPT. Daarnaast heeft De Huismeesters zich ingezet voor de realisatie van diverse zorglocaties zoals Maartenshof, Avondlicht en Confiance.

Samen met welzijnsinstellingen als MJD houdt De Huismeesters zich actief bezig met het signaleren en oplossen van huisvestingsvraagstukken binnen de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen. Hierbij wordt specifiek gekeken naar personen die lastig te huisvesten zijn. Middels initiatieven als Woonkans, Proefwonen en schuldhulpverlening wordt gezamenlijk opgetrokken in het verhelpen en voorkomen van huisvestingproblemen van inwoners in de stad Groningen.

Los van de afspraken die zijn vastgelegd in het NLA heeft De Huismeesters met de wijken De Hoogte en Korreweg twee krachtwijken onder haar hoede en vervult hierbij een trekkersrol. Voor deze wijken is in samenspraak met de bewoners en de gemeente een plan van aanpak opgesteld. De Huismeesters heeft actief ingezet op woningverbetering en renovatie. Daarnaast participeert De Huismeesters in initiatieven op het gebied van schuldhulpverlening en leerwerktrajecten. Door het wegvallen van de subsidiëring (bijdrage krachtwijken) is het de vraag of hier ook in de toekomst invulling aan kan worden gegeven. De afspraken die inmiddels zijn overeengekomen worden door De Huismeesters gestand gedaan.

Los van de gemaakte afspraken ontplooit de corporatie tal van kleine leefbaarheidactiviteiten. Een goed voorbeeld hiervan is het schuttingenproject waarbij op basis van een samenwerkingsovereenkomst tussen het Alfa College en

De Huismeesters schuttingen worden geplaatst in de wijk Tuinwijk. Ook de pilot duurzaamheid en klussen met vrouwen zijn goede voorbeelden van leefbaarheidinitiatieven van De Huismeesters.

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de geformuleerde ambities zeer goed presteert.

Wij houden woonlasten betaalbaar

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8.

Ten opzichte van het landelijk gemiddelde liggen de woonlasten van De Huismeesters op een laag niveau⁷, mede door de samenstelling van het woningbezit. Over de komende 10 jaar verwacht De Huismeesters een huurstijging van rond de 35 procent, mede door kwaliteitsverbetering en diversificatie van haar bezit.

De Huismeesters verricht diverse inspanningen om de woonlasten betaalbaar te houden. Inmiddels heeft 35 procent van het bezit energielabel C of hoger (zie bijlage 4). De Huismeesters investeert actief in duurzaamheid. Een goed voorbeeld hiervan is het voorzien van 96 woningen van zonnecollectoren in Beijum. Daarnaast wordt bij de renovatieactiviteiten ingezet op energiebesparende maatregelen.

De Huismeesters heeft het goedkoopste bezit van de gemeente Groningen maar voert geen gefundeerd beleid omtrent het betaalbaar houden van woonlasten. Zo is het huurprijsbeleid niet verankerd in het strategisch voorraadbeheer. In het strategisch voorraadbeheer wordt geen verband gelegd tussen betaalbaarheid en de totstandkoming van de huurprijs per type woning. Wel streeft de corporatie ernaar om door gerichte investeringen in haar bezit te diversificeren van goedkoop richting betaalbaar en middelduur (zie bijlage 4). Deze verschuiving is reeds voor een gedeelte gerealiseerd.

Daarnaast zet De Huismeesters zich via het project Woonkans in voor vroegtijdig signalering van huurachterstanden. Dit met als doel het aantal ontruiming terug te dringen en de huurachterstand te beperken. Met name op het gebied van huurachterstand worden hier resultaten bereikt (zie bijlage 4).

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de geformuleerde ambities goed presteert.

Wij zorgen voor genoeg en passende woningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8.

Huisvesting primaire doelgroep

Het bezit van De Huismeesters is relatief oud, de woningen zijn relatief klein en hebben een relatief lage kwaliteit (woningwaarderingpunten). Ongeveer 60 procent van het bezit stamt van voor 1970. Om in te spelen op de eisen en wensen van de huidige tijd heeft De Huismeesters ingezet op een grootschalig renovatieprogramma. De basis voor het renovatieprogramma is vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer. Hierin zijn onder andere de uitgangspunten voor woonkwaliteit en

⁷ Bron: Analyse CFV 2010.

woonoppervlak vastgelegd. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de wensen van bewoners door het aanbieden van optiepakketten (zie bijlage 4). De wijkvernieuwingsprojecten Tuinwijk en De Hoogte voorzien in de oplevering van in totaal 668 woningen, hiervoor worden 778 woningen ingezet. Een aantal woningen wordt samengevoegd om in te spelen op de toenemende behoefte aan ruimere woningen.

Op het eerste gezicht blijft de realisatie van de bouwopgave achter bij de gestelde opgave (zie bijlage 4). De realisatie komt uit op gemiddeld 91 woningen per jaar, terwijl 160 woningen geprognosticeerd zijn. De oorzaak hiervoor is voornamelijk te vinden in de veranderende marktomstandigheden en de keuze die De Huismeesters heeft gemaakt om grootschalig te investeren in wijkvernieuwing en het kwalitatief verbeteren van het bezit in plaats van in nieuwbouw.

Verder liggen de voornaamste bouwplannen van de Huismeesters in de toekomst, namelijk het realiseren van 450 huur- en koopwoningen in de wijken Meerstad en Cortingborg in de periode 2014 – 2018. De Huismeesters zet hierbij met name in op grondgebonden bezit, waardoor er in het bezit verschuiving plaatsvindt van goedkoop naar betaalbaar en duur. Dit sluit aan bij de gewenste ontwikkeling zoals deze is vastgelegd in het NLA. De Huismeesters heeft zich tot doel gesteld om het aantal grondgebonden woningen te verruimen tot 15% van het totale woningbezit in 2012. Als gevolg van de marktsituatie blijft de corporatie achter bij haar geformuleerde ambities op het gebied van nieuwbouw. De corporatie ligt op koers om haar ambitie in de toekomst te gaan realiseren.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

De Huismeesters investeert actief in maatschappelijk vastgoed. Maartenshof, Confiance, en Avondlicht zijn hiervan goede voorbeelden (zie bijlage 4). Op deze wijze biedt De Huismeesters ouderen en zorgbehoevenden passende huisvesting binnen haar werkgebied. De Huismeesters werkt hierbij vanuit de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid en vanuit de opgave die er vanuit de gemeente ligt. Voor een succesvolle realisatie en het bieden van toegevoegde waarde heeft De Huismeesters samenwerking gezocht met diverse zorg- en welzijnsinstellingen die actief zijn in de stad Groningen.

De Huismeesters spant zich in om te komen tot goede huisvesting voor studenten. Daarbij heeft De Huismeesters in het bijzonder aandacht voor internationale studenten. Op basis van de prognoses die worden afgegeven door de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit Groningen zorgt De Huismeesters in samenwerking met andere corporaties voor huisvesting. De Huismeesters speelt hierbij een coördinerende rol. Jongerenhuisvesting speelt in toenemende mate een rol binnen het werkgebied van De Huismeesters. Op dit vlak heeft de corporatie nog geen ambitie geformuleerd. Vooruitlopend daarop gaat De Huismeesters zich inspannen om in de periode tot 2015 900 jongerenwoningen te realiseren. Daartoe staan reeds 3 projecten in de planning en zullen seniorenwoningen geschikt worden gemaakt voor bewoning door jongeren.

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de geformuleerde ambities goed presteert.

Wij betrekken huurders en belanghouders en leggen verantwoording aan hen af

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De Huismeesters betreft haar belanghouders actief bij het beleid. Via het klantenpanel en de wijkteams vindt afstemming van het beleid met de huurders plaats (zie bijlage 4) en wordt huurders gevraagd naar hun mening. Daarnaast is er periodiek overleg met bewonersorganisaties en zorg- en welzijnsinstellingen om het beleid en de uitvoering daaraan te toetsen. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in de verschillende wijkplannen en daarmee in het beleid van De Huismeesters.

Daarnaast toetst De Huismeesters op periodieke basis en bij contactmomenten de klanttevredenheid van de huurders. De resultaten hiervan worden gepubliceerd middels de diverse interne en externe rapportages van De Huismeesters. Op wijkniveau worden rapportages opgesteld om de vorderingen in beeld te brengen. Daarnaast worden de uitkomsten van deze klantonderzoeken in toenemende mate gebruikt om de acties van De Huismeesters in de praktijk bij te sturen. Bijvoorbeeld door deze te bespreken met huurders en wijkmeesters en hierop haar beleid aan te passen.

De contacten met de stakeholders zijn terug te voeren op de cultuur van De Huismeesters. Van nature wordt door De Huismeesters het contact met de stakeholders gezocht. De contacten met de stakeholders zijn nog niet verankerd in de beleidscyclus van de organisatie.

De Huismeesters verantwoordt haar prestaties middels het volkshuisvestelijk jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast zijn er via de website van De Huismeesters diverse relevante documenten beschikbaar die inzicht geven in het beleid, concrete doelstellingen, de prestaties en de interne organisatie van de corporatie. Dit bevordert de transparantie over het handelen van de corporatie.

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de geformuleerde ambities goed presteert.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 8,3;
- Planning: 7,3;
- Monitoring: 7,3.

De Huismeesters heeft goed inzicht in haar eigen doelen en ambities. De corporatie heeft haar missie, visie en ambities vastgelegd in een ondernemingsplan. De doelstellingen die hier uit voortkomen worden in toenemende mate 'SMART'⁸ geformuleerd. In het ondernemingsplan 2006 – 2010 was door De Huismeesters reeds een start gemaakt het formuleren van concrete doelstellingen. Met de introductie van het ondernemingsplan 2009 – 2012 kiest De Huismeesters ervoor om de doelstellingen daadwerkelijk meetbaar te formuleren. Hiervoor gebruikt zij een ondernemingsboom waarin de doelstellingen worden vertaald naar kpi's. De Huismeesters vertaalt haar

⁸ SMART = Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

doelstellingen echter niet naar een overkoepelend jaarplan. De corporatie kiest er voor op incrementele wijze invulling te geven aan de door haar vastgestelde strategie. Stap voor stap geeft de Huismeesters invulling gegeven aan de gemaakte afspraken, waarbij behoedzaam wordt gehandeld. De incrementele werkwijze van De Huismeesters kenmerkt zich verder door een sterke nadruk op de ambachtelijke kennis en ervaring van leidinggevend en medewerkers. Wat enigszins onderbelicht is gebleven is een meer uniforme en gestructureerde beleidscyclus die de verschillende beleidsonderdelen, afdelingen en taakvelden nadrukkelijk verbindt. Impliciet is deze koppeling, door de werkwijze van de corporatie, echter wel aanwezig.

In de trimesterrapportages en jaarverslagen worden de prestaties ten aanzien van deze ambities gemeten, verantwoord en afgezet tegen de omgevingsontwikkelingen die De Huismeesters beïnvloeden.

Wat De Huismeesters onder 'basiskwaliteit' verstaat, is vastgelegd en gedefinieerd in het Strategisch Voorraadbeleid. De realisatie van de doelstellingen met betrekking tot de goede en passende woningen wordt gemeten aan de hand van een aantal vastgestelde variabelen.

De Huismeesters voert een actief beleid in het meten van de kwaliteit van product en dienstverlening middels een klanttevredenheidsonderzoek. Zodoende monitort De Huismeesters haar prestaties op het gebied van kwaliteit van dienstverlening. De Huismeesters heeft vanaf 2010 een duidelijke doelstelling neergelegd ten aanzien van de klanttevredenheid. De corporatie gebruikt dit onderzoek voor interne feedback met als doel om de kwaliteit van haar product en dienstverlening en het daarmee samenhangende beleid te verbeteren.

In haar plannen en rapportages rekent De Huismeesters in toenemende mate met verschillende ontwikkelscenario's, waarin de financiële consequenties en daaraan gekoppelde risico's van het te voeren beleid in beeld worden gebracht. Hier is in 2010 een start mee gemaakt. Hierin is een duidelijke ontwikkeling zichtbaar sinds het aantreden van de Manager Financiën. Voor die tijd werd voornamelijk per project gestuurd op de onrendabele top. Het hanteren van een integraal sturingsmodel stelt de corporatie in staat in te spelen op economische en maatschappelijke veranderingen. Indien noodzakelijk past De Huismeesters haar beleid hier op aan. Keuzes worden weloverwogen genomen. De cyclus van Plan-Do-Check-Act is bij De Huismeesters in toenemende mate zichtbaar, maar is nog niet volledig gesloten.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van De Huismeesters in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. De prestatieafspraken met de gemeente Groningen zijn in 2007 tot stand gekomen en betreffende de periode 2007 tot en met 2010. Aan deze opgave hebben alle corporaties die actief zijn in de stad Groningen zich gecommitteerd. De prestatieafspraken zijn vastgelegd in het NLA. Naast Groningen is De Huismeesters ook actief in de gemeente Haren. Met de gemeente Haren zijn tot op heden geen prestatieafspraken gemaakt.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Groningen kent een traditie van samenwerking tussen gemeente en corporaties. In 1998 is het convenant wijkvernieuwing gesloten. Daarop volgend werd in 2002 het eerste NLA van kracht. Het NLA 2007 – 2010 wil een extra impuls geven aan de leefkwaliteit van de stad. De totale investeringen in woningen, ruimte, leefbaarheid en voorzieningen zullen op basis van dit akkoord de komende tien jaar ruim een miljard euro bedragen. Het betreft hier gezamenlijke afspraken tussen de gemeente en de corporaties, waarbij iedere corporatie haar rol pakt. De corporaties kijken hierbij verder dan hun eigen woningbezit. In de praktijk komt het er op neer dat De Huismeesters ongeveer 20 procent van de opgave op zich neemt.

Momenteel zijn er in Groningen 33.000 woningzoekenden ingeschreven, waarbij er een duidelijke vraag naar kwaliteit en herhuisvesting op basis van leeftijd en bijzondere doelgroep zichtbaar is.

Het NLA 2007 – 2010 streeft de volgende doelstellingen na:

- het vergroten en versnellen van de bouwproductie;
- het bijdragen aan wijken waar het prettig wonen is, met vertrouwen in de buurt;
- het bieden van waarborgen voor de huisvesting van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt;
- het bijdragen aan duurzaam en veilig wonen;
- het waarborgen van bestaande samenwerkingsafspraken.

Onderstaand zijn de belangrijkste gezamenlijke opgaven beschreven onderverdeeld naar BBSH-veld.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De gezamenlijke partijen zijn in het NLA overeengekomen in de planperiode zich te richten op realisatie van woningen in het middeldure en dure segment. Daarnaast worden er goedkope maar kwalitatief goede starterwoningen gebouwd in het koopsegment. Deze worden mede gerealiseerd in wijkvernieuwingswijken. Dit om de doorstroming binnen de Groninger woningvoorraad te bevorderen.

De corporaties dragen er zorg voor dat er voldoende woningen per inkomensgroep beschikbaar zijn om scheefwonen (type woning pas niet bij inkomen huurder) te

voorkomen en doorstroming op gang te helpen. Hiertoe zal de komende jaren onder andere geïnvesteerd worden in kwalitatief goede starterswoningen. Met betrekking tot de woonruimteverdeling is het streven om de wachttijd terug te brengen. Daarnaast kunnen partijen lokaal maatwerk toepassen om de leefbaarheid van een wijk te bevorderen.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

Duurzaamheid is een belangrijke opgave voor de stad. De gezamenlijke partijen zetten zich in voor de reductie van het energiegebruik binnen de gemeente Groningen. Dit gebeurt bij nieuwbouwprojecten, maar ook binnen de bestaande voorraad worden stappen ondernomen om de duurzaamheid te bevorderen. Om de kwaliteit van woningen te bevorderen is door de partijen de Groninger WoonKwaliteit (GWK) ontwikkeld. Het GWK is het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen en bevat onder andere de uitgangspunten van het politiekeurmerk veilig wonen. Binnen het GWK zijn afspraken gemaakt over duurzaamheid, levensloopbestendigheid, toegankelijkheid, veiligheid en gezondheid.

Leefbaarheid

Het NLA voorziet in investeringen op het gebied van leefbaarheid. In veertien Groningse wijken zijn sociale en fysieke investeringen nodig om de woonkwaliteit in de wijken te handhaven. Aanvullend op de reguliere budgetten stellen de gezamenlijke partijen in de periode 2007-2010 20 miljoen euro beschikbaar voor de veertien aandachtswijken. Hiervan komt 10 miljoen euro voor rekening van de Gemeente Groningen en 10 miljoen euro voor rekening van de gezamenlijke corporaties. Het beschikbare bedrag wordt geïnvesteerd in de thema's openbare ruimte, sociaal programma, veiligheid en Zorgen voor Morgen.

In de veertien aandachtswijken wordt per wijk een wijkteam gevormd. Het wijkteam zoekt aansluiting bij bestaande structuren in de buurt. Het wijkteam stelt een wijkperspectief samen wat richting geeft aan de investeringen in de wijk. Op basis van het wijkperspectief wordt een verdeelsleutel van de beschikbare gelden overeengekomen. Middelen zijn alleen beschikbaar voor plannen die met en door wijkbewoners zijn gemaakt.

Bijzondere doelgroepen

De uitgangspunten met betrekking tot welzijn, wonen en zorg voor ouderen zijn vastgelegd in het plan Zorgen voor Morgen. Dit is erop gericht ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een belangrijk onderdeel van dit plan is het realiseren van negen servicezones in de stad. In deze servicezones zijn de noodzakelijke voorzieningen voor ouderen en zorgbehoevenden aanwezig. Tevens beschikt iedere zorgzone over een steun- en informatiepunt (STIP). Hier kunnen bewoners terecht met hun vragen met betrekking tot wonen, zorg en welzijn. Daarnaast werken de Groninger corporaties gezamenlijk met de gemeente en zorginstellingen eraan om 1300 verzorgingshuisplaatsen om te zetten naar verzorgd en/of beschermd wonen. Hierbij moet ook de omgeving van de woning geschikt worden gemaakt voor bewoning door senioren. De partijen investeren in gemeenschapsruimten die ook beschikbaar zijn voor andere wijkbewoners. Daarnaast wordt ingezet op het leveren van huismeesters en klusjesdiensten.

De partijen spannen zich in voor het bieden van voldoende huisvesting voor studenten en daklozen.

Bouwproductie

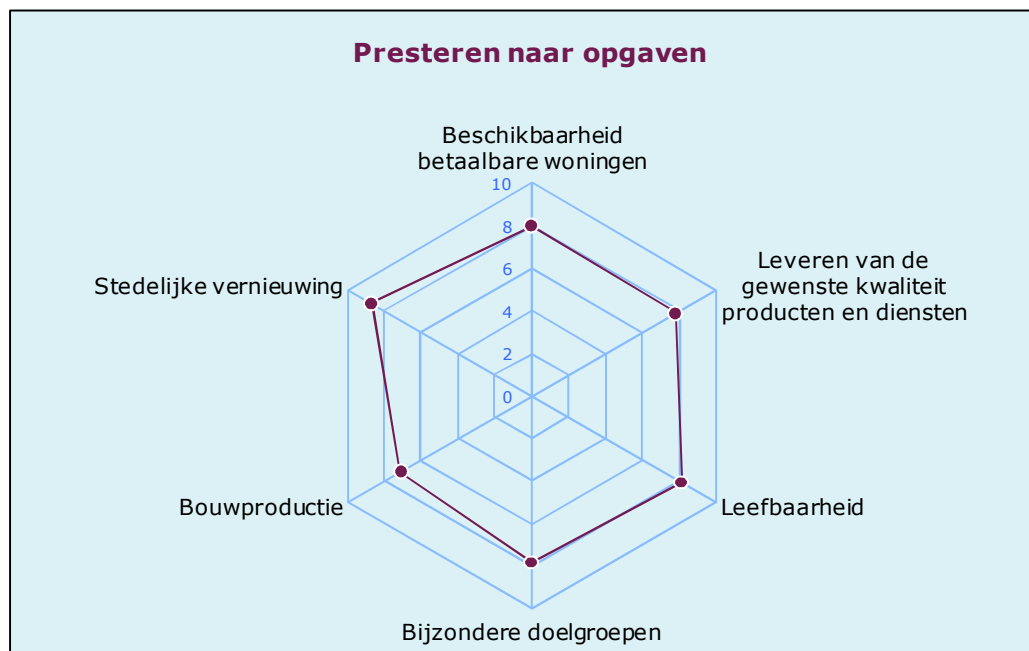
In het NLA is afgesproken dat de partijen zich gezamenlijk inspannen voor het realiseren van 8.000 woningen in de komende tien jaar. Van deze woningen worden er 5.000 in wijkvernieuwingswijken gerealiseerd. Hiervan zijn 3.000 à 4.000 woningen ter vervanging van verouderderde of versleten woningen. Het tempo van sloop loopt in het spoor van het tempo van de nieuwbouw. Van de te realiseren woningen zullen er circa 3.500 als sociale huurwoning worden gerealiseerd. In de komende tien jaar zullen er maximaal 2.500 sociale huurwoningen verkocht worden. Over de periode 2007-2010 zullen gemiddeld 800 woningen per jaar worden geproduceerd.

Stedelijke vernieuwing

In het NLA is afgesproken dat de partijen zich gezamenlijk inspannen voor het realiseren van de wijkvernieuwing. Van de geplande bouwproductie worden er 5.000 woningen in wijkvernieuwingswijken gerealiseerd. Hiervan zijn 3.000 à 4.000 woningen ter vervanging van verouderderde of versleten woningen. Het tempo van sloop loopt in het spoor van het tempo van de nieuwbouw. In de komende tien jaar zullen er maximaal 2.500 sociale huurwoningen verkocht worden.

Bij wijkvernieuwing bieden de partijen conform het sociaal plan wijkvernieuwing alternatieve woonruimte aan. Daarnaast wordt een verhuisvergoeding verstrekt.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,8
Leefbaarheid	8,1
Bijzondere doelgroepen	7,8
Bouwproductie	7,1
Stedelijke vernieuwing	8,7
Gemiddelde score	8

3.3 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Het bezit van De Huismeesters bevindt zich voor ruim 99 procent onder de huurtoeslaggrens. Dit laat zien dat het bezit goed toegankelijk is voor de primaire doelgroep. Binnen de Groninger huurmarkt is er vraag naar woningen in het middeldure en dure segment. Deze woningen heeft De Huismeesters in mindere mate beschikbaar. Dit heeft tot gevolg dat bewoners in woningen wonen die feitelijk niet passen bij hun inkomen. Om de doorstroming opgang te brengen en daarmee scheefhuren tegen te gaan zijn binnen het NLA afspraken gemaakt betreffende transformatie van het bezit van goedkoop richting betaalbaar en middelduur. De cijfers van het CFV laten zien dat De Huismeesters hier op een constructieve wijze invulling aan geeft. Op dit vlak kan De Huismeesters echter nog stappen maken. In de periode 2006 – 2010 is het bezit aan huurwoningen conform de gegevens van het CFV licht afgenomen. De categorieën betaalbaar en duur zijn in deze periode echter met 21 respectievelijk 725 procent toegenomen.

Transformatie gebeurt deels door sloop, verkoop en nieuwbouw (zie bijlage 4). Met name in wijkvernieuwingsgebieden zoals De Hoogte en Tuinwijk transformeert De Huismeesters haar bezit door renovatie. Appartementen in de goedkope categorie worden samengevoegd en getransformeerd tot appartementen die in de betaalbare categorie vallen. Dit is in lijn met de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in het NLA.

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de opgaven in het werkgebied goed presteert.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8.

Duurzaamheid is een belangrijke opgave binnen de stad Groningen. Ook De Huismeesters ziet duurzaamheid als een belangrijk aandachtspunt binnen haar beleid.

De Huismeesters kiest er voor middels projectmatige en planmatige investeringen haar bezit kwalitatief te verbeteren. Hierbij wordt bewust gestuurd op het duurzaamheidsaspect. In de afgelopen jaren is een duidelijke verschuiving binnen het bestaande bezit bereikt, waarbij een toenemend gedeelte van het bezit als energiezuinig bestempeld kan worden (zie bijlage 4). Daarnaast zet De Huismeesters bij de renovatie van de wijken Tuinwijk en De Hoogte actief in op het realiseren van duurzaamheid. Op basis van bovenstaande initiatieven zet De Huismeesters een goede stap richting de doelstelling dat in 2015 50 procent van het bezit moet zijn voorzien van minimaal een C-label.

Daarnaast zet De Huismeesters zich actief in voor het verbeteren van de kwaliteit van haar bezit. In toenemende mate wordt de onderhoudsplanning conform begroting uitgevoerd. Daarnaast neemt het aantal woningen wat voorzien is het Politiekeurmerk Veilig Wonen toe en stijgt het gemiddeld aantal punten per woning richting de doelstelling van de corporatie in 2012. De grootscheepse renovatieslag die door De Huismeesters is ingezet levert een aanzienlijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van haar bezit.

De Huismeesters heeft de gestelde opgaven ten aanzien van het leveren van kwaliteit producten en diensten nog niet volledig gerealiseerd, maar ligt op koers om dit binnen de gestelde termijnen te realiseren. Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de opgaven in het werkgebied goed presteert.

Leefbaarheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,1.

De Huismeesters investeert volop in leefbaarheid. Ze geeft invulling aan de afspraken die er zijn gemaakt in het NLA. Jaarlijks investeert De Huismeesters zeshonderdduizend euro in leefbaarheidsprojecten (zie bijlage 4) in de wijken waar ze bezit heeft en die behoren tot de veertien aandachtswijken van de Gemeente Groningen. Deze projecten komen voor een groot deel voort uit bewonersinitiatieven. Om invulling te geven aan de bewonersinitiatieven participeert De Huismeesters actief in de wijkteams van de negen wijken waarin zij bezit heeft.

Op het gebied van maatschappelijk vastgoed zijn De Huismeesters in de afgelopen jaren voor verschillende plannen benaderd. De plannen die De Huismeesters samen met partners heeft opgepakt zijn ondanks de tegenwind allemaal gerealiseerd. Dit op één project na wat onder invloed van externe partijen niet tot ontwikkeling is gekomen. De belangrijkste prestaties hierbij zijn de realisatie van woonzorgcentrum Maartenshof met bijbehorende ruimten van algemeen nut, de realisatie van het Corpushuis, de realisatie van Wijkontmoetingscentrum Boerderijum en de Vensterschool SPT.

Naast de afspraken vastgelegd in het NLA investeert De Huismeesters in de krachtwijken Korrewegwijk en De Hoogte. Ook hierbij staat het bewonersinitiatief voorop.

Op het gebied van leefbaarheid realiseert De Huismeesters zich dat haar taak niet ophoudt bij de afspraken die zijn gemaakt in het NLA. Daartoe zet De Huismeesters actief in op het inzetten van buurtbeheerders in wijken waar dit noodzakelijk is (zie bijlage 4) en speelt zij een belangrijk rol bij het signaleren en vroegtijdig oplossen van woonoverlast.

Hiertoe participeert De Huismeesters actief in het meldpunt overlast en het project Woonkans, waarbij probleemhuurders een tweede kans krijgen geboden elders in de stad.

De leefbaarheidsmonitor laat zien dat de initiatieven die door De Huismeesters ontplooid worden effect hebben. Het beeld dat hieruit naar voren komt is dat de leefbaarheid in de wijken waarin De Huismeesters actief is, de afgelopen jaren is verbeterd.

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de opgaven in het werkgebied goed presteert.

Bijzondere doelgroepen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8.

In het NLA zijn door de gemeente en de gezamenlijke corporaties afspraken gemaakt met betrekking tot jongeren, ouderen en kwetsbare personen. Deze afspraken zijn verder uitgewerkt in convenanten als Zorgen voor Morgen, Woonkans en Proefwonen.

Naar oordeel van de commissie zet De Huismeesters zich goed in om invulling te geven aan de opgave die haar op dit gebied toekomt. Met de realisering van Maartenshof is door De Huismeesters hierin een belangrijke stap gezet. Dit woonzorgcentrum is gelokaliseerd midden in een servicezone en bevat naast zorgplaatsen ook aanleunwoningen en bedrijfsruimte (zie bijlage 4). Dit met als doel de voorzieningen zoveel mogelijk bij ouderen en zorgbehoevenden in de buurt te brengen. Prisma in de wijk Vinkhuizen en Confiance in de wijk Hoornse Meer zijn andere voorbeelden van inspanningen die De Huismeesters heeft verricht voor het huisvesten van ouderen en zorgbehoevenden en het creëren van servicezones in de wijk. Beiden zijn multifunctionele projecten die naast woonruimte ook ruimte voor aanvullende dienstverlening bieden.

Samen met welzijnsinstellingen als MJD houdt De Huismeesters zich actief bezig met het signaleren en oplossen van huisvestingsvraagstukken binnen de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen. Hierbij wordt specifiek gekeken naar personen

die lastig te huisvesten zijn. Middels initiatieven als Woonkans, Proefwonen en schuldhulpverlening wordt gezamenlijk opgetrokken in het verhelpen en voorkomen van huisvestingproblemen van inwoners in de stad Groningen.

De Huismeesters is er niet in geslaagd om invulling te geven aan de transformatie van 268 zorgplaatsen in wooneenheden voor beschermd wonen. Dit is niet (geheel) aan De Huismeesters toe te rekenen aangezien in de achterliggende periode is gebleken dat door een wijziging in de bekostigingsstructuur deze keuze in een ander daglicht is komen te staan. Hierdoor is er binnen de gemeente Groningen voor gekozen op dit vlak pas op de plaats te maken.

De Huismeesters zet zich actief in voor het huisvesten en ondersteunen van Steun- en Informatiepunten (STIPS). Van de elf geplande STIPS zijn er zes gerealiseerd en zijn er nog twee in ontwikkeling. De verwachting van de gezamenlijke partijen is dat de uiteindelijke realisatie uitkomt op negen (zie bijlage 4).

Ondanks het feit dat er met de gemeente Haren geen prestatieafspraken zijn gemaakt kiest De Huismeesters ervoor toch te investeren in deze gemeente. In de achterliggende planperiode heeft De Huismeesters in de gemeente Haren bovenop het reeds bestaande bezit 68 verpleegplaatsen en twintig appartementen geschikt voor zorg gerealiseerd.

Los van de afspraken overeengekomen in het NLA zet De Huismeesters zich in voor verbetering van de hulpverlening en de woonomgeving betreffende geestelijke gezondheidszorg. Dit gebeurt in samenwerking met Lentis en Ypsilon en financiële ondersteuning van het lectoraat Competentieontwikkeling OGGZ.

Naast de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden zet De Huismeesters zich ook in voor jongerenhuisvesting. Groningen is een studentenstad en dit is terug te zien in de huisvestingsvraag en een toenemende druk op de kamermarkt. Om hier invulling aan te geven zullen er in de periode tot 2015 4.500 vhe worden gerealiseerd door de gezamenlijke partijen (zie bijlage 4). Deze opgave is pas in 2009 actueel geworden. Door de gezamenlijke partijen zijn op dit vlak dan ook nog geen prestaties verricht. De Huismeesters zal in de komende jaren 900 vhe voor haar rekening nemen. Drie projecten met in totaal bijna 800 vhe zijn reeds in de begroting opgenomen. Daarnaast wordt een aantal seniorenwoningen geschikt gemaakt voor bewoning door jongeren.

Naast de bouwopgave zet De Huismeesters zich actief in voor het huisvesten van internationale studenten. Tot 2010 gebeurde dit in een samenwerkingsverband met de Hanze Hogeschool en de RUG. Vanaf 2010 doet De Huismeesters dit zelfstandig. Met andere corporaties zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen om te kunnen garanderen dat de internationale studenten die voor een jaar geprognosticeerd zijn ook daadwerkelijk gehuisvest kunnen worden. De Huismeesters slaagt hier goed in.

Met betrekking tot de overige kwetsbare doelgroepen participeert De Huismeesters in de initiatieven Woonkans en Proefwonen. Woonkans biedt herhuisvesting aan personen die in de (financiële) problemen zijn gekomen. Proefwonen biedt mensen voor wie zelfstandig wonen lastig is de mogelijkheid om onder begeleiding een zelfstandige huisvesting te voeren. De Huismeesters neemt hier haar aandeel in (zie bijlage 4).

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de opgaven in het werkgebied goed presteert.

Bouwproductie

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,1.

Op het eerste gezicht blijft de realisatie van de bouwopgave achter bij de gestelde opgave (zie bijlage 4). De realisatie komt uit op gemiddeld 91 woningen per jaar over de periode 2006 - 2010, terwijl 160 woningen geprognosticeerd zijn. De oorzaak hiervoor is voornamelijk te vinden in de veranderende marktomstandigheden en de keuze die De Huismeesters heeft gemaakt om grootschalig te investeren in wijkvernieuwing en het kwalitatief verbeteren van het bezit. De voornaamste bouwplannen van De Huismeesters liggen in de toekomst, namelijk het realiseren van 450 huur- en koopwoningen in de wijken Meerstad en Cortingborg in de periode 2014 – 2018. De Huismeesters zet hierbij met name in op grondgebonden bezit, waardoor er in het bezit verschuiving plaatsvindt van goedkoop naar betaalbaar en duur. Dit sluit aan bij de gewenste ontwikkeling zoals deze is vastgelegd in het NLA.

De afgelopen periode heeft De Huismeesters zich ingezet om met name sociale huurwoningen te realiseren om hiermee de doorstroming op gang te brengen. Dit blijkt ook uit de productiecijfers. De opgaven op het gebied van de realisatie van huurwoningen zijn voor 80 procent gerealiseerd (zie bijlage 4). Met name de realisatie van koopwoningen blijft achter bij de opgave. De commissie constateert dat dit niet geheel aan de corporatie te wijten is. Externe invloeden zoals de crisis en als gevolg hiervan de afnemende marktvraag naar koopwoningen en het opschuiven van bouwplannen heeft De Huismeesters doen besluiten focus aan te brengen richting de primaire doelgroep en de kwalitatieve verbetering van haar bestaande bezit. Als gevolg hiervan heeft De Huismeesters relatief weinig last gehad van de negatieve gevolgen van de crisis en lijkt hiermee de juiste keuze te hebben gemaakt. Dit beeld is bevestigd in de gesprekken met de stakeholders.

Per saldo is het totale woningbestand van De Huismeesters niet negatief beïnvloed doordat er minder bouwproductie is gerealiseerd dan gepland. In relatie tot de keuzes die door De Huismeesters zijn gemaakt met een focus op wijkvernieuwing zijn er ook minder woningen verkocht en gesloopt dan aanvankelijk gepland. Dit met als gevolg dat het aantal woningen beschikbaar voor sociale huur de afgelopen periode is toegenomen. Dit sluit aan bij de toenemende vraag naar huurwoningen binnen de stad Groningen. Waarmee De Huismeesters invulling geeft aan de opgave.

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de opgaven in het werkgebied ruim voldoende presteert.

Stedelijke vernieuwing

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,7.

In de planperiode heeft De Huismeesters forse inspanningen gerealiseerd met betrekking tot stedelijke vernieuwing (zie bijlage 4). Het bezit van De Huismeesters is relatief oud. Bijna 60 procent van het bezit stamt van voor 1970⁹. Een aantal

⁹ Bron: Analyse CFV 2010

woningen sluit niet meer aan bij de eisen van de huidige tijd. Ze zijn beperkt qua omvang (kleiner dan 50 vierkante meter) en voldoen niet meer aan de geldende kwaliteitsmaatstaven.

In het NLA is overeengekomen dat De Huismeesters gemiddeld 80 versleten woningen per jaar vervangt/renoveert. De uitgangspunten die De Huismeesters hierbij hanteert zijn vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer van de corporatie en richten zich voornamelijk op het kwalitatief verbeteren van het bezit zoals investeringen in duurzaamheid, inbraakwerendheid en brandveiligheid. De Huismeesters zoekt hiermee aansluiting bij De Groninger Woonkwaliteit. Daarnaast speelt De Huismeesters in op de wens naar woningen in een hogere prijscategorie door kleine woningen samen te voegen. Dit draagt tevens bij aan vergroting van de leefbaarheid in wijken door een betere balans tussen de verschillende inkomensgroepen.

In de achterliggende periode is voornamelijk geïnvesteerd in de wijken Tuinwijk en De Hoogte. Hierbij is het aantal geprognosticeerde woningen ruimschoots gerealiseerd (zie bijlage 4). De totale realisatie is uitgekomen op gemiddeld 134 woningen per jaar, terwijl de opgave rond de 80 woningen per jaar lag. In totaal zullen in de wijken Tuinwijk en De Hoogte 778 woningen gerenoveerd worden, waardoor uiteindelijk 668 'nieuwe' woningen ontstaan (zie bijlage 4). Hiermee is de opgave van De Huismeesters (renovatie 800 woningen in 10 jaar) in een beperkte periode voor een groot gedeelte gerealiseerd. In de komende jaren geeft De Huismeesters invulling aan de resterende opgave. Mede gezien de economische omstandigheden een prestatie van formaat.

Uit gesprekken met de Huurdersraad en gemeente is gebleken dat De Huismeesters de bewoners betreft bij de uitvoering van stedelijke vernieuwing. Als bewoners niet in hun woning kunnen blijven wonen, krijgen ze door De Huismeesters alternatieve woonruimte aangeboden. Ook compenseert De Huismeesters op verzoek eventuele kosten die door bewoners moeten worden gemaakt voor renovatie en verhuizing.

Op basis van bovenstaande prestaties constateert de commissie dat De Huismeesters ten opzichte van de opgaven in het werkgebied zeer goed presteert.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 8,2;
- Planning: 7,5;
- Monitoring: 7,5.

In het ondernemingsplan 2009-2012 is de visie van De Huismeesters op de opgaven in het werkgebied weergegeven. Deze visie is onder andere gebaseerd op de afspraken die zijn vastgelegd in het NLA en daaruit voortvloeiend de verschillende wijkplannen en convenanten Zorgen voor Morgen en Woonkans. Daarnaast voert De Huismeesters zelfstandig, in samenspraak met collega corporaties en de gemeente analyses (klanttevredenheids- markt- en haalbaarheidsonderzoeken) uit om haar kennis en inzicht in het werkgebied en de primaire doelgroep te waarborgen en waar nodig te vergroten.

De opgaven zoals deze zijn overeengekomen, zijn niet vastgelegd conform de door Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) gedefinieerde prestatievelden. Naast de overeengekomen afspraken met de gemeente neemt De Huismeesters zelf initiatieven op de BBSH-prestatievelden.

De opgaven van De Huismeesters zijn in toenemende mate kwantitatief van aard. In het NLA zijn heldere afspraken gemaakt tussen de gemeente Groningen en de gezamenlijke corporaties. De afspraken zijn waar mogelijk SMART geformuleerd. Tussen de corporaties onderling zijn geen afspraken vastgelegd over verdeling van de opgaven. Tussen de corporaties bestaat een ongeschreven regel dat de opgaven naar omvang van de corporaties verdeeld worden. In de praktijk gaat De Huismeesters er vanuit dat zij twintig procent van de totale opgave voor haar rekening neemt. Waar mogelijk heeft De Huismeesters de opgaven (via haar strategisch voorraadbeleid) verwerkt in het ondernemingsplan. Middels haar jaarverslag en diverse (wijkgerelateerde) rapportage legt De Huismeesters verantwoording af over haar prestaties. Daarnaast vindt ook op gemeentelijk niveau regelmatig toetsing plaats van de realisatie ten opzichte van de gemaakt afspraken. Dit leidt vervolgens zichtbaar tot bijstelling van de gemaakte beleidskeuzes.

De Huismeesters monitort haar prestaties ten aanzien van haar ambities, doelen en opgaven in trimesterrapportages. Door in toenemende mate te werken met integrale rapportages en SMART geformuleerde doelstellingen wordt de organisatie beter bestuurbaar en is daarmee in staat de voortgang van de realisatie van de opgaven op corporatieniveau te monitoren.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Stichting De Huismeesters

De Huismeesters is zich ervan bewust dat de belangrijke thema's op de terreinen wonen, welzijn en zorg alleen aangepakt kunnen worden wanneer de lokale overheid, organisaties werkzaam op de verschillende terreinen van de corporatie en bewoners(organisaties) elkaar vinden in deze opdracht.

Als maatschappelijke organisatie heeft De Huismeesters verscheidende stakeholders. Als belangrijkste stakeholders worden aangemerkt:

1. huurders verenigd in de Huurdersraad;
2. gemeente Groningen (wethouders en ambtenaren);
3. zorg- en welzijnsinstellingen (waaronder Maartenshof en MJD);
4. collega-corporaties (waaronder Nijestee en Woonstade).

De Huismeesters kent haar stakeholders en is op periodieke basis met hen in overleg. Het gaat hierbij deels om formele overlegbijeenkomsten waarvan schriftelijke vastlegging plaatsvindt, zoals de besprekingen met de Huurdersraad. Bij de contacten met de stakeholders staan de vragen 'doen wij de goede dingen' en 'doen wij de dingen goed' centraal. De Huismeesters streeft ernaar om inspanningsafspraken in stad en regio zoveel mogelijk vast te leggen.

De Huismeesters hecht waarde aan de mening van de stakeholders. De Huismeesters betreft de stakeholders actief bij de beleidsvorming.

Tussen de gemeente Groningen en de Groninger corporaties zijn in goed overleg prestatieafspraken overeengekomen. Deze zijn vastgelegd in het NLA. Aan deze prestatieafspraken wordt door de partijen gezamenlijk invulling gegeven. Iedere betrokkene neemt hierbij zijn rol.

De Huismeesters stimuleert inspraak van de Huurdersraad en geeft hiermee invulling aan de overlegwet zoals deze vanaf 2009 van kracht is geworden. Ook verstrekt De Huismeesters een financiële bijdrage voor bewonersondersteuning. Daarnaast vindt er jaarlijks een relatiedag plaats waarbij alle leden van de huurders- en bewonerscommissies worden uitgenodigd.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Huurdersraad

Over het algemeen is de Huurdersraad tevreden over de inspanningen van De Huismeesters. De Huurdersraad wordt (financieel) ondersteund door De Huismeesters en wordt actief betrokken bij de beleidsvorming binnen de corporatie. De input van huurders wordt op prijs gesteld en bij het ontwikkelen van nieuw beleid organiseert De Huismeesters bewonersavonden om de plannen te toetsen aan de doelgroep. Op basis van de uitkomsten wordt het beleid zichtbaar aangepast.

Wel ervaart de Huurdersraad De Huismeesters als behoudend bij het daadwerkelijk invulling geven van de gemaakte beleidskeuzes. Door de lange planvorming kan de Huurdersraad zich niet aan de indruk onttrekken dat dit ten koste gaat van de slagkracht van De Huismeesters. Keuzes worden pas gemaakt als 100 procent zekerheid is over de uitkomst. Als er eenmaal een keuze is gemaakt committeert De Huismeesters zich aan de realisatie daarvan en de realisatie is dan volgens plan en planning.

Een punt van de verbetering ziet de Huurdersraad in de communicatie met de huurders. Contact met De Huismeesters is gemakkelijk te leggen. Daarna is er met enige regelmaat onduidelijk wat er intern gebeurt. Er vindt geen of trage terugkoppeling plaats van vragen die binnen de organisatie zijn uitgezet.

De Huurdersraad is erg tevreden over de wijze waarop klachtenafhandeling wordt opgepakt. Volgens de Huurdersraad worden klachten snel en goed opgelost.

De Huurdersraad constateert dat het bezit van De Huismeesters relatief oud is, maar wel goed wordt onderhouden. Al is niet altijd inzichtelijk welke keuzes er door de corporatie met betrekking tot onderhoud worden gemaakt en wat hieraan ten grondslag ligt. Huurders worden vroegtijdig betrokken bij onderhoudsplannen. Dit wordt door de Huurdersraad gewaardeerd. De Huismeesters spant zich in om de overlast voor bewoners zoveel mogelijk te beperken.

Met betrekking tot leefbaarheid constateert de Huurdersraad dat dit een belangrijk vraagstuk is binnen de gemeente Groningen. De Huismeesters pakt dit actief op en investeert in fysieke en sociale leefbaarheid. Wel kan de corporatie zich soms wat slagvaardiger opstellen. De Huurdersraad waardeert de gezamenlijke aanpak van de gemeente en de corporaties op dit gebied. Ook de directe betrokkenheid van wijkbewoners wordt als erg positief ervaren.

De contacten met de RvC en de directeur-bestuurder zijn over het algemeen goed. Op regelmatige basis is er overleg met de RvC met betrekking tot het beleid en de financiën van de corporatie. Wel stelt de Huurdersraad het op prijs als ze tijdig geïnformeerd worden over personeelwisselingen en andere zaken die organisatorisch voor hen van belang zijn.

De Huismeesters mag zich volgens de Huurdersraad best wat meer voor laten staan op de door haar gerealiseerde prestaties.

De positieve waardering van het huurdersplatform vertaalt zich in rapportcijfers variërend tussen een 7,5 en een 8.

Gemeente Groningen

Vanuit de gemeente Groningen wordt er niet gedacht in aparte corporaties. De gemeente maakt met de gezamenlijke corporaties afspraken. Aan deze afspraken wordt gezamenlijk invulling gegeven. In vergelijking met de andere corporaties die actief zijn in het werkgebied is De Huismeesters een praktische corporatie gericht op de primaire doelgroep.

Met betrekking tot de gezamenlijke opgave binnen de stad Groningen is geen concrete verdeelsleutel afgesproken tussen de corporaties. Iedere corporatie pakt hier haar rol in. De Huismeesters werkt vanuit een praktische insteek, is plat georganiseerd en beschouwt haar prestaties als een vanzelfsprekendheid. Dit wordt door de gemeente als positief ervaren. De Huismeesters is een betrouwbare partner, maar loopt niet altijd voorop.

De gemeente spreekt haar waardering uit over de prestaties die De Huismeesters realiseert op het gebied van stedelijke vernieuwing en energiebesparing. Daarnaast richt De Huismeesters zich duidelijk op verbreding van haar aanbod. De Gemeente ervaart dit als positief.

De Huismeesters geeft op gedegen wijze invulling aan de opgaven die er liggen, maar pakt ook zaken aan die buiten haar opgave liggen. Hierbij wordt ook gehandeld vanuit de gezamenlijke gedachte die verankerd is in het NLA. Een belangrijk onderdeel hierbij is om ook de bewoners van buurten en wijken actief te laten participeren om de leefbaarheid te bevorderen. Zowel de gemeenten als de corporaties investeren hier actief in. Op deze wijze wordt gedeelde verantwoordelijk gecreëerd.

Met betrekking tot de krachtwijken is de situatie met het wegvallen van de subsidieregeling veranderd. De gezamenlijke partijen gaan zich gezamenlijk inspannen om de gemaakte afspraken te realiseren. Daarnaast beperkt het beleid zich niet tot de krachtwijken alleen. Het thema leefbaarheid moet binnen de gehele gemeente worden opgepakt. De Huismeesters positioneert zich zelf als sociale corporatie en vervult een voortrekkersrol binnen de wijken. Ook steekt ze haar nek uit voor projecten waar ze in geloven.

De gezamenlijke woningbouwopgave wordt zoals het er nu naar uit ziet ruimschoots gerealiseerd. De kwalitatieve afspraken die in het NLA gemaakt zijn in mindere mate meetbaar. De indruk van de gemeente is dat De Huismeesters zich goed inspant om hier invulling aan te geven. De Huismeesters probeert de kwalitatieve afspraken meetbaar te maken. Dit wordt door de gemeente gewaardeerd.

Over het algemeen is De Huismeesters een solide partij die weinig risico neemt en een consistent beleid voert. Ze heeft een goed gevoel voor de markt en boekt aansprekende resultaten. De Huismeesters mag zich best wat meer voor laten staan

op de gerealiseerde prestaties. De Huismeesters doet er goed aan zich voor te bereiden op de periode na 2014 als naar verwachting minder middelen beschikbaar zijn.

De waardering van de gemeente Groningen met betrekking tot de prestaties van De Huismeesters vertaalt zich gemiddeld in een 8.

Zorg- en welzijnsinstellingen

De zorg- en welzijnsinstellingen ervaren De Huismeesters als een prettige samenwerkingspartner die de nodige ruimte laat aan de stakeholders om te komen tot gezamenlijk beleid. Een goed voorbeeld hiervan is dat er door De Huismeesters in een open plan proces zorgenheden en -centra worden gerealiseerd waarbij zorginstellingen nadrukkelijk invloed uit kunnen oefenen op het ontwerp en de daadwerkelijke realisatie. Een ander voorbeeld is het realiseren van een multifunctioneel pand voor verschillende welzijnsorganisaties. De Huismeesters is bereid om een beperkte onrendabele top te nemen. Bij een specifiek project blijkt het lastig te zijn om met De Huismeesters tot uiteindelijke financiële afwikkeling te komen.

De Huismeesters participeert actief in de initiatieven Zorgen voor Morgen en Woonkans. Dit wordt gewaardeerd. De Huismeesters is een prettige organisatie om zaken mee te doen. De Huismeesters vervult een signaalfunctie bij het signaleren van schulden bij bewoners. Zij pakt deze rol goed op.

De Huismeesters pakt de sociale taak van een woningcorporatie goed op en investeert actief in de stad Groningen. De zorg- en welzijnsinstellingen zien De Huismeesters als een van de trekkers van het NLA. Daarnaast trekt De Huismeesters gezamenlijk op met de hulpverlening in het kader van bijzondere doelgroepen en participeert ze in kleine initiatieven op het gebied van wijkzorg

De zorg- en welzijnsinstellingen zijn actief met De Huismeesters in gesprek. Ook worden zorg- en welzijnsinstellingen betrokken bij de beleidsvorming. Met betrekking tot de interne communicatie is er ruimte voor verbetering. De zorg- en welzijnsinstellingen hebben het gevoel dat ze te veel aanspreekpunten hebben binnen de corporatie en dat ze soms van het kastje naar de muur worden gestuurd.

De positieve waardering van zorg- en welzijnsinstellingen vertaalt zich naar rapportcijfers variërend tussen de 7 en de 8.

Collega-corporaties

De belangrijkste opgave voor De Huismeesters in de stad Groningen is om de woningvoorraad betaalbaar te houden. In het verleden hadden corporaties de neiging zich alleen te richten op nieuwe klanten. Inmiddels verlegt deze aandacht zich steeds meer naar de bestaande huurders dit is mede te danken aan de inspanningen van De Huismeesters.

Binnen het NLA heeft De Huismeesters zich in de achterliggende periode vanuit een bescheiden positie steeds meer ontwikkeld tot een van de prominente corporaties. Dit wordt door de collega corporaties gezien en gewaardeerd. De Huismeesters is enthousiast en benaderbaar, stelt zich open en denkt graag mee.

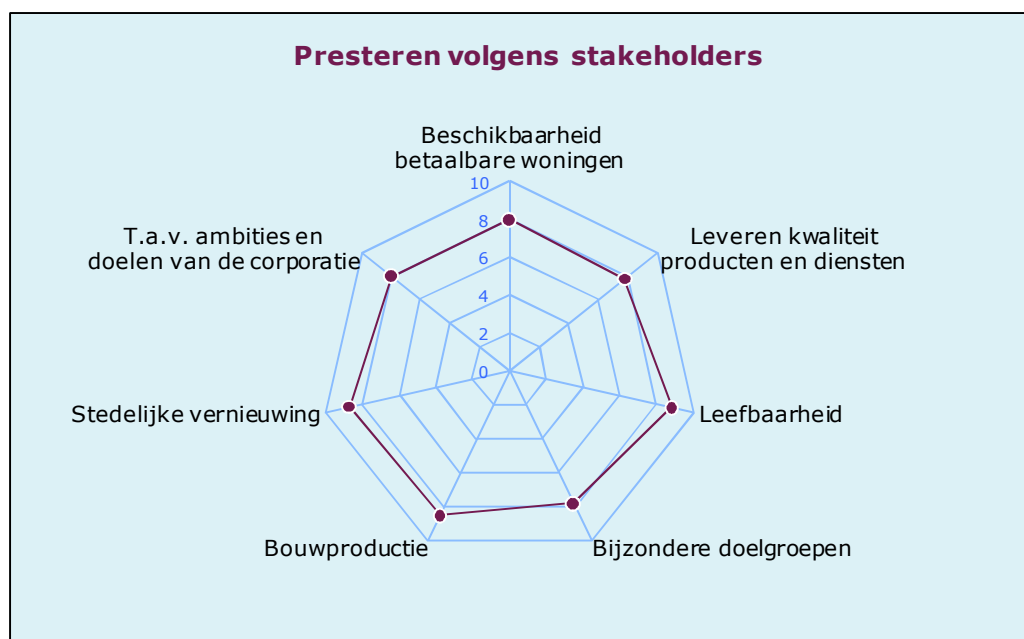
De Huismeesters positioneert zich op excellent beheer in de buurt. Dit doet ze goed. Daarnaast zet zij zich in op nichemarkten als huisvesting van (internationale) studenten en investeert ze actief in Vogelaarwijken. Ook steekt De Huismeesters haar nek uit voor het realiseren van lastige projecten, zoals het realiseren van maatschappelijk vastgoed en zorgeenheden. Deze komen niet altijd tot uitvoering, maar de initiatieven worden gewaardeerd. Op het gebied van duurzaamheid is De Huismeesters innovatief aan de slag. De Huismeesters vervult hierbij een voorbeeldrol voor de gehele stad.

De Huismeesters is een beheercorporatie met een nieuwbouwambitie. Op het gebied van nieuwbouw geven ze invulling aan hun gedeelte van de opgave. Momenteel zijn de gezamenlijke corporaties verantwoordelijk voor 80% van de nieuwbouwproductie in de stad Groningen. De verwachting is dat dit de komende jaren onder invloed van het veranderende beleid gaat veranderen.

De Huismeesters heeft te kampen gehad met zware tijden. Door verkoop van een gedeelte van haar bezit aan het Wooninvesteringsfonds heeft de corporatie in 2005 orde op zaken gesteld. Ze heeft de problemen het hoofd geboden door spaarzaamheid en soberheid. Dit is ook terug te zien in het beleid van de corporatie. Soms lijkt De Huismeesters wat behoedzaam. Desalniettemin zijn er in de achterliggende periode mooie resultaten bereikt. De collega corporaties vinden dat De Huismeesters zich best wat meer voor mag laten staan op de gerealiseerde prestaties.

De waardering van corporaties vertaalt zich naar rapportcijfers variërend tussen de 7,5 en 9.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,0
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,8
Leefbaarheid	8,8
Bijzondere doelgroepen	7,8
Bouwproductie	8,5
Stedelijke vernieuwing	8,7
T.a.v. ambities en doelen van de corporatie	8,0
Gemiddelde score	8

4.4 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 8,0.

Het bezit van De Huismeesters bevindt zich voor 99 procent onder de huurtoeslaggrens. De stakeholders geven aan dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar en bereikbaar zijn. De Huismeesters bouwt en speelt in op de veranderende behoefte van de doelgroep. Stakeholders zien dit en waarderen dit. Via haar jaarverslag verantwoordt De Huismeesters zich over de door haar gerealiseerde prestaties in relatie tot de gestelde doelen.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,8.

De kwaliteit van de woningen van De Huismeesters is volgens de bewoners acceptabel. De Huismeesters mag volgens de bewoners een meer consistent beleid voeren met betrekking tot het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid. Met de wijkvernieuwingsprojecten Tuinwijk en De Hoogte zijn op dit vlak belangrijke stappen gezet.

De stakeholders zijn over het algemeen tevreden over de dienstverlening van De Huismeesters. De Huismeesters biedt een luisterend oor en streeft ernaar problemen voortvarend op te lossen. De stakeholders geven aan dat op het vlak van interne communicatie en het vastleggen van afspraken verbetermogelijkheden zijn.

Leefbaarheid

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

De Huismeesters wordt door haar stakeholders gewaardeerd om haar inzet met betrekking tot leefbaarheid. De Huismeesters ontplooit diverse initiatieven om de leefbaarheid in haar wijken en gemeenten te bevorderen en betreft hier actief de stakeholders bij. Daarnaast investeert De Huismeesters actief in wijken om de leefbaarheid te bevorderen. Denk hierbij aan de wijkvernieuwing in Tuinwijk en De Hoogte, het schuttingenproject, maar ook het realiseren van maatschappelijk vastgoed als een vensterschool en een buurtcentrum.

Bijzondere doelgroepen

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 7,8.

Stakeholders zijn tevreden over de inzet van De Huismeesters met betrekking tot bijzondere doelgroepen. De Huismeesters is met de stakeholders in gesprek en probeert in haar beleid rekening te houden met hun wensen. Daarnaast realiseert De Huismeesters maatschappelijk vastgoed in samenspraak met de stakeholders. Een goed voorbeeld hiervan is woonzorgcentrum Maartenshof. Stakeholders ervaren een grote mate van vrijheid tijdens het realiseren van het project. Als het project eenmaal is opgeleverd lijken er echter nog wel eens problemen te ontstaan rondom de laatste afwerkpunten en de financiële afwikkeling. De stakeholders waarderen het feit dat De Huismeesters actief participeert in initiatieven als Woonkans en Proefwonen.

Bouwproductie

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 8,5.

De bouwproductie die door De Huismeesters gerealiseerd is, wordt als 'goed' ervaren. Mede gezien de (economische) ontwikkelingen heeft De Huismeesters naar kunnen gepresteerd. De Huismeesters kent haar stakeholders en hun wensen en betreft de oordelen van stakeholders aantoonbaar bij de planvorming. De Stakeholders zien dit en waarderen dit.

Stedelijke vernieuwing

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 8,7.

De Huismeesters wordt door de stakeholders gewaardeerd om haar inzet op het gebied van stedelijke vernieuwing. De Huismeesters vervult een voortrekkersrol op dit gebied. De inspanningen van de corporatie met betrekking tot de wijkvernieuwingsprojecten in de wijken Tuinwijk en De Hoogte worden door de stakeholders gezien als een voorbeeld voor de stad. Naast het verlengen van de levensduur van de wijk en het bevorderen van de woonkwaliteit worden er met de wijkvernieuwingsprojecten belangrijke stappen gemaakt op het gebied van leefbaarheid.

T.a.v. de eigen ambities van de corporatie

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op dit onderdeel samen met een 8,0.

De stakeholders hebben waardering voor de ambities van De Huismeesters. Deze ambities sluiten aan bij de vastgelegde opgaven in het werkgebied. De stakeholders zien dat er hard wordt gewerkt om invulling te geven aan de ambities zoals deze zijn vastgesteld in het ondernemingsplan. De Stakeholders ervaren het als positief dat De Huismeesters zich transparant opstelt en hen actief bij de beleidsvorming en uitvoering betreft. Dit maakt De Huismeesters tot een prettige partner om mee samen te werken. Stakeholders constateren dat verdere verbeteringen op het vlak van (interne) communicatie mogelijk zijn en dat De Huismeesters zich meer voor mag laten staan op de gerealiseerde prestaties.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 8,1;
- Planning: 7,6;
- Monitoring: 7,6.

De Huismeesters kent haar stakeholders en biedt deze een luisterend oor. Stakeholders zijn tevreden, omdat ze bij De Huismeesters terecht kunnen met vragen en dat hier zichtbaar wat mee wordt gedaan. De Huismeesters denkt actief mee in het huisvesten van bijzondere doelgroepen en voert hier actief beleid op door onder meer het realiseren van maatschappelijk vastgoed en participatie in diverse initiatieven.

De Huismeesters kent haar stakeholders en hun wensen en betreft de oordelen van stakeholders aantoonbaar bij de planvorming en de daadwerkelijke uitvoering van het beleid. De stakeholders ervaren De huismeesters als een prettige en transparante organisatie om mee samen te werken. De Huismeesters monitort haar prestaties middels trimesterrapportages. Middels haar jaarverslag verantwoordt De Huismeesters zich over de door haar gerealiseerde prestaties in relatie tot de gestelde doelen.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting De Huismeesters, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

5.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	40.588		37.888
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	127.978	156.815	159.816
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	13.681	10.280	13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	10.736	14.159	16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	30.093	27.471	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	27.556	24.266	27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	1.600	1.228	1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huur-opbrengst	4.589	4.523	4.894
- netto kasstroom na rente	1.116	406	684
Rentedekkingsgraad in %	1,7	1,3	1,5
Schuldverdien ratio in %	27,0	67,6	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	971	1.462	1.396
Aantal VHE per fte	87	85	88
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	28,2	23,3	19,5
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	357	356	325
- Mutatieonderhoud	68	279	205
- Planmatig onderhoud	692	815	915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	20.142	17.473	15.948
Continuïteitsoordeel	A	79%	81%
Solvabiliteitsoordeel	ja	97,9%	98,6%

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2010

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Op basis van de prognosegegevens 2010-2014 komt het CFV tot de conclusie dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van De Huismeesters tot voldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting leidt (continuïteitsoordeel A). In juli 2010 was het CFV geneigd tot een ander oordeel. Het fonds concludeerde toen dat de financiële mogelijkheden van de corporatie wellicht onvoldoende passend waren bij de voorgenomen activiteiten van de corporatie. Op basis van additioneel aangeleverde informatie is het CFV uiteindelijk tot de conclusie gekomen dat een A-oordeel

gerechtvaardigd is. Dit bevestigt het CFV in haar brief van 15 juli 2010. De (getalsmatige) uitgangspunten met betrekking tot afdracht vennootschapsbelasting en de bedrijfswaardeberekening die de corporatie bij het CFV heeft ingebracht, zijn hierbij door het fonds overgenomen.

Het volkshuisvestelijk vermogen ligt hoger dan dat van de referentiecorporatie, respectievelijk het landelijk gemiddelde (33 procent, respectievelijk twee procent). In de jaren voorafgaand aan de visitatieperiode had De Huismeesters een relatief slechte vermogens positie. Door het voeren van een sober beleid en een afstoten van een gedeelte van het bezit aan het Wooninvesteringsfonds in 2005 is De Huismeesters erin geslaagd een solide vermogenspositie te creëren die rond het landelijk gemiddelde ligt.

Op basis van de prognosegegevens 2010-2014, en de meerjarenbegroting 2010-2018 laat het volkshuisvestelijk vermogen de komende jaren een dalende lijn zien, de (onrendabele) plannen in de toekomst vragen een zekere vermogensinzet. Het dalende vermogen sluit aan de bij de productieambities zoals De Huismeesters deze heeft vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid 2009 - 2015. De komende jaren zet De Huismeesters in op uitbereiding van haar bezit. Dit heeft zijn weerslag op de vermogenspositie van de corporatie. De verwachting is dat de solvabiliteit zal dalen van 28,5 naar 22,5 procent in 2014. In deze meerjarenbegroting is nog geen rekening gehouden met de investeringen in jongerenhuisvesting. Op basis hiervan zal de solvabiliteit verder afnemen richting de ondergrens van vijftien procent zoals deze in het financiële beleidsplan is vastgesteld.

De WOZ-waarde per verhuureenheid ligt onder de waarde van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde (circa 18-20 procent). Dit is te verklaren vanuit het werkgebied waarin de corporatie actief is. De gemiddelde huizenprijs en daarmee de WOZ-waarde ligt in de regio Groningen over het algemeen lager dan het landelijk gemiddelde. Maar ook de bezitskenmerken (relatief kleine woningen en veel meergezinswoningen) beïnvloeden dit.

De rentedekkingsgraad en de schuldverdienratio springen er in 2009 ten opzichte van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde positief uit. Dit sluit aan bij de sobere kostenstructuur van De Huismeesters en de daaruit voortvloeiende positieve cashflow. De huuropbrengst per verhuureenheid (vhe) wijkt bij De Huismeesters niet veel van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

5.3 Efficiency

De netto bedrijfslasten van De Huismeesters per verhuureenheid liggen ruim onder die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Wel zijn de netto bedrijfslasten de afgelopen jaren procentueel gezien harder gestegen dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Vanwege de financiële positie heeft de Huismeesters een aantal jaren behoedzaam geopereerd, waarbij zij ook keuzes heeft gemaakt activiteiten niet te doen. Nu er meer financiële armslag is, neemt de Huismeesters ook meer initiatief ten aanzien van de opgave, met als gevolg een stijging van de bedrijfslasten.

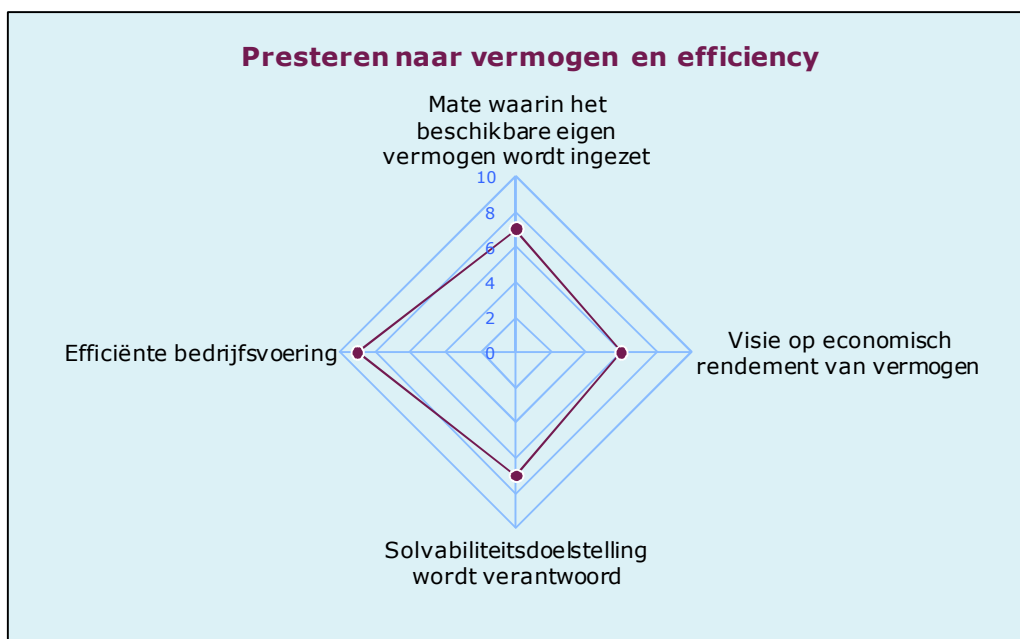
De Huismeesters heeft relatief hoge rentelasten per VHE. Ten opzichte van de referentiecorporatie liggen de rentelasten ruim 30% hoger. De forse investeringen

in 2008 noodzaakten de Huismeesters tot het aantrekken van een grote lening.

Het aantal verhuureenheden per full time employee (vhe per fte) bedraagt 86. Dit is nagenoeg gelijk aan de referentiecorporatie (85) en het landelijk gemiddelde (88).

Met betrekking tot de onderhoudskosten blijkt uit de cijfers van het CFV dat De Huismeesters vooral inzet op klachtenonderhoud. Planmatig en mutatieonderhoud ligt op een lager niveau dan de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Dit is een bewuste keuze van de corporatie. Vanuit kostenoverweging wordt selectief omgegaan met planmatig- en mutatieonderhoud. Investerings die de corporatie doet in woningverbetering compenseert dit beeld. Hierbij presteert de corporatie boven de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Dit sluit aan bij de beleidskeuzes die door De Huismeesters zijn gemaakt. Ze zetten in op wijkvernieuwing in plaats van onderhoud op complexniveau.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	6,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	7,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	9,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De Huismeesters heeft van het CFV op basis van de prognose gegevens 2010 – 2014 een A-beoordeling ontvangen, wat er op duidt dat de corporatie haar eigen vermogen in voldoende mate inzet ten behoeve van haar volkshuisvestelijke opgaven. In juli 2010 was het CFV geneigd tot een ander oordeel. Het fonds concludeerde toen dat de financiële mogelijkheden van de corporatie wellicht onvoldoende passend waren bij de voorgenomen activiteiten van de corporatie. Op basis van additioneel aangeleverde informatie is het CFV uiteindelijk tot de conclusie gekomen dat een A-oordeel gerechtvaardigd is. De beoordeling van het CFV sluit aan bij de ambitie van De Huismeesters om de komende jaren te blijven investeren in renovatie en nieuwbouw.

Zoals beschreven in paragraaf 5.2 is De Huismeesters de afgelopen jaren teruggekomen uit een financieel lastige situatie. Op vermogensgebied heeft De Huismeesters orde op zaken gesteld. De Huismeesters heeft in een financieel beleidsplan de uitgangspunten voor beleidsbepaling vastgelegd. Het financieel beleidsplan dateert van december 2010 en zal de komende periode zijn verdere beslag moeten krijgen in de beleidscyclus van de corporatie.

De toenemende financiële slagkracht blijkt ook uit het feit dat de corporatie in staat is om lastige projecten van collega corporaties over te nemen en daarmee collega corporaties de helpende hand toe te steken.

Visie op economisch rendement van het vermogen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De Huismeesters hanteert als visie om zich maximaal in te zetten om maatschappelijk te presteren. Voorwaarde hierbij is dat de financiële continuïteit geborgd is. De Huismeesters hanteert geen vastgelegde rendementseisen op haar portefeuille. Conform het financieel beleidsplan wordt per investering bekeken welke invloed ze hebben op de vermogensontwikkeling. Er is nog geen sprake van integrale vermogenssturing en toetsing. Hiertoe zijn door De Huismeesters echter de eerste stappen gezet. Het formuleren van een visie op economisch rendement van het vermogen helpt de corporatie sturing te geven aan haar beleid en biedt kaders om binnen te acteren.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Het vermogen van de corporatie is groter dan het vastgestelde risicobedrag hetgeen volgens het CFV tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit' leidt. De Huismeesters hanteert volgens het CFV een zodanig financieel beleid dat het voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd. Het solvabiliteitspercentage bedraagt circa 29 procent ultimo 2009 op basis van bedrijfswaarde. Onder invloed van de voorgenomen investeringen ontwikkelt de solvabiliteit zich richting de 22 procent in 2014. Dit is ruim boven de door de corporatie in het financieel beleidsplan gestelde ondergrens van 15 procent.

Efficiënte bedrijfsvoering

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 9,0.

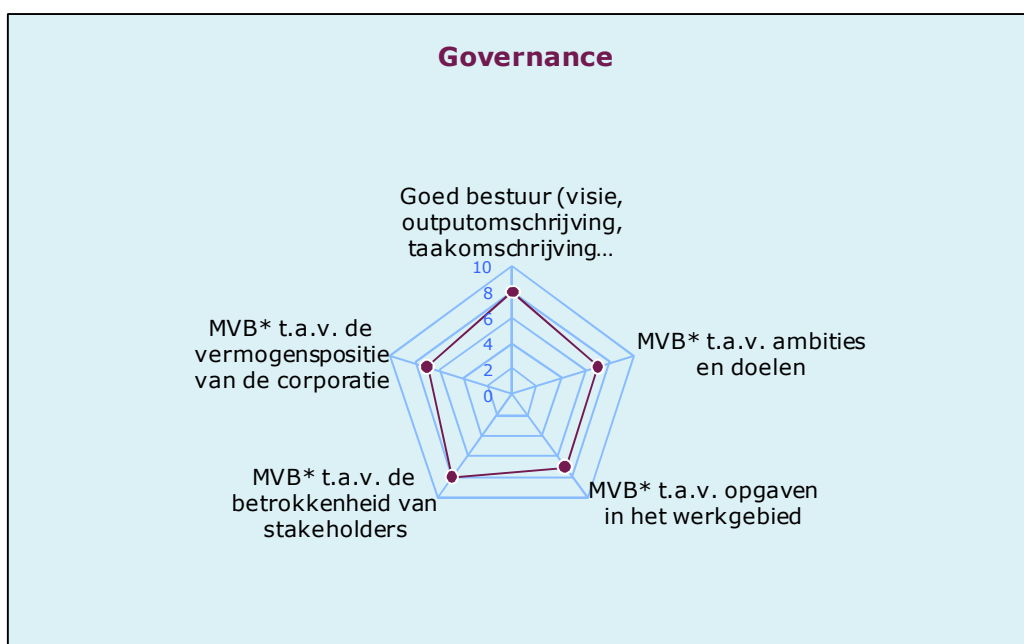
Zoals in paragraaf 5.3 reeds is beschreven liggen de bedrijfslasten per verhuureenheid aanzienlijk lager dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Dit terwijl het aantal verhuureenheden per fte marktconform is. Dit tekent de mentaliteit bij De Huismeesters. Deze staat in het teken van soberheid en doelmatigheid. Middelen worden ingezet met een doel en keuzes worden bewust en weloverwogen gemaakt. De Huismeesters heeft reeds jaren lage bedrijfslasten. Onderhoud wordt conform planning uitgevoerd. De organisatie van De Huismeesters is efficiënt en klantgericht georganiseerd. De Huismeesters heeft oog voor haar huurders. Klachten van huurders worden serieus genomen en snel opgelost.

Het laag houden van de bedrijfslasten is voor De Huismeesters geen doel op zich maar een resultante van het gevoerde beleid in de afgelopen jaren. Het stelt De Huismeesters (mede) in staat op invulling te geven aan haar ambities en de opgaven vanuit de gemeente. Het strategisch voorraadbeleid vormt hierbij een gedegen basis voor de te maken keuzes.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



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

6.2 Conclusies en motivatie

Goed bestuur

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de directie. De RvC bestaat conform de statuten uit minimaal vijf en maximaal zeven leden. De huidige RvC bestaat uit vijf leden. Binnen de RvC worden twee leden benoemd op voordracht van

de Huurdersraad. De RvC werkt volgens een reglement dat is vastgesteld op 21 april 2009. De RvC baseert haar handelen mede op door de RvC goedgekeurde documenten, het reglement RvC, de AedesCode, de Governancecode Woningcorporaties en de statuten. Het reglement voldoet aan de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties, zoals deze zijn vastgesteld in november 2006.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in artikelen 8,10 en 13 van de Statuten van De Huismeesters en worden niet verder uitgewerkt in het reglement RvC.

De RvC heeft een auditcommissie ingesteld. Deze heeft in een reglement haar visie op toezicht op de financiële bedrijfsvoering vastgelegd. Er bestaat een profielschets met betrekking tot de samenstelling van de RvC. Deze is opgenomen in de jaarrekening van De Huismeesters en wordt jaarlijks geactualiseerd. Binnen De Huismeesters wordt niet gewerkt met een vastgelegde mandateringsregeling of een directiereglement. Ondanks het feit dat procedures niet formeel zijn vastgelegd worden keuzes, naar oordeel van de commissie, behoedzaam gemaakt.

Een formele zelfevaluatie door de RvC heeft plaatsgevonden in april 2010 onder begeleiding van een externe partij. In deze zelfevaluatie concludeert de RvC dat er voldoende kennis en ervaring aanwezig is voor invulling van haar taak. Wel wordt door de RvC verdieping gezocht op het gebied van volkshuisvestelijke vraagstukken. Hier wordt met het aantrekken van nieuwe leden rekening gehouden.

De RvC oefent een goede mate van toezicht uit op de activiteiten van de corporatie en directeur-bestuurder. De RvC stelt zich positief kritisch op en houdt toezicht op de keuzes die door de directeur-bestuurder gemaakt worden. Dit doet ze vanuit een met het bestuur gedeelde opvatting over een incrementele beleidsontwikkeling en over een brede positionering van De Huismeesters in de Groninger volkshuisvesting. Daarnaast draagt de RvC actief bij aan het verbeteren van stuur- en beslisinformatie. Een goed voorbeeld hiervan is het integraal sturingsmodel waarmee de corporatie sinds 2010 werkt. De RvC betracht hierbij in voldoende mate afstand met de directeur-bestuurder en laat hem vrij om te acteren binnen de gestelde kaders.

Voor de uitvoering van haar taken laat de RvC zich met regelmaat mondeling en schriftelijk informeren door de directeur-bestuurder en het management team inzake de realisatie van de beoogde doelen. In trimesterrapportages wordt melding gemaakt van de relevante gegevens over de bedrijfsvoering, de projectontwikkeling en de relevante externe ontwikkelingen. Met ingang van 2010 dient de integrale visie, zoals deze is vastgelegd in het ondernemingsplan en geconcretiseerd in de ondernemingsboom, als uitgangspunt.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

De commissie waardeert het onderdeel maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding met de volgende cijfers.

Ten aanzien van:

1. ambities en doelen met een 7,0;
2. opgaven met een 7,0;
3. betrokkenheid van stakeholders met een 8,0;
4. vermogenspositie met een 7,0.

De maatschappelijke verantwoording van De Huismeesters vindt plaats op grond van externe richtlijnen en regelgeving en beantwoordt daaraan (jaarverslag, jaarrekening, interne gedragsregels). Ook betracht de corporatie transparantie door publicaties op de website. Relevante publicaties zijn hier terug te vinden. De Huismeesters heeft een ondernemingsplan. Dit wordt periodiek geactualiseerd.

De Huismeesters heeft haar ambitie en doelstellingen geformuleerd in haar ondernemingsplan en verder geconcretiseerd in de ondernemingsboom. Jaarlijks worden diverse afdelingsplannen opgesteld om invulling te geven aan de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen. De aansluiting tussen het ondernemingsplan, de ondernemingsboom en de verschillende afdelingsplannen biedt ruimte voor verbetering. Het is nog niet altijd inzichtelijk hoe de verschillende documenten zich tot elkaar verhouden. Intern wordt de realisatie van de doelstellingen gemonitord middels trimesterrapportages, die inzicht geven in de strategische, maatschappelijke, financiële en bedrijfsmatige resultaten van de corporatie. De uit het ondernemingsplan afgeleide kritische prestatienormen zijn hierin verwerkt. De commissie beoordeelt dit als ruim voldoende. Intern zijn ambities, doelstellingen en de maatregelen om daartoe te komen bekend. Ook externe stakeholders zijn bekend met het ambitieniveau van De Huismeesters. Middels het jaarverslag legt de corporatie verantwoording af over de gerealiseerde prestaties.

De Huismeesters heeft inzicht in haar opgaven en heeft hierover afspraken gemaakt en vastgelegd met externe partijen (prestatieafspraken, convenanten en samenwerkingsovereenkomsten). De commissie waardeert dit met een ruim voldoende. De gezamenlijke corporaties binnen de stad Groningen maken afspraken met de gemeenten. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Nieuw Lokaal Akkoord. In gezamenlijk overleg worden de opgaven verdeeld. Er zijn geen afspraken vastgelegd met betrekking tot een verdeelsleutel. De opgaven zijn terug te vinden in de ambitie van de corporatie. Periodiek worden de gemaakte afspraken geëvalueerd. Door de gemeente en de gezamenlijke corporaties is een projectleider aangesteld die zich bezig houdt met monitoring en coördinatie van de afspraken die in het Nieuw Lokaal Akkoord zijn vastgelegd.

De commissie beoordeelt de betrokkenheid van stakeholders bij het beleid van De Huismeesters als goed. De Huismeesters heeft haar stakeholders in beeld en vastgelegd in een stakeholdersregister. De Huismeesters betreft haar stakeholders actief bij het te voeren beleid. Dit gebeurt in diverse vormen van informeel tot formeel. Stakeholders worden vroegtijdig om hun mening gevraagd. Dit stelt de corporatie in staat om bij beleidsvorming in te spelen op de wensen en behoeften van de stakeholders. Middels stakeholdersbijeenkomsten en het actief uitvoeren van klanttevredenheidsonderzoek houdt De Huismeesters vinger aan de pols bij de uitvoering van haar beleid. Dit stelt haar in staat om op basis van de mening van de stakeholders haar beleid bij te sturen.

De verslaglegging van De Huismeesters is naar behoren en wordt door de commissie als ruim voldoende beoordeeld. Jaarlijks levert de corporatie een jaarverslag inclusief jaarrekening op. In het jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over de resultaten en doelstellingen zoals geformuleerd in de ondernemingsboom. Dit jaarverslag wordt jaarlijks gecontroleerd door een onafhankelijke accountant. De aandachtspunten die uit de controle voortvloeiden, verwerkt de accountant in een managementletter. De Huismeesters neemt deze punten mee in haar beleid. Het is niet altijd inzichtelijk wat de gevolgen zijn van afwijkingen van geprognosticeerde resultaten op het te voeren

beleid. Het al dan niet aanpassen van haar beleid bij het niet behalen van de beoogde resultaten is niet terug te vinden in de documentatie.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Wij zorgen voor goed leven in wijken en buurten	9	9	7	7	8,6
Wij houden woonlasten betaalbaar	8	8	7	7	7,8
Wij zorgen voor genoeg en passende woningen	8	8	7	7	7,8
Wij betrekken huurders en belanghouders en leggen verantwoording aan hen af	8	8	8	8	8,0
Gemiddelde score	8,3	8,3	7,3	7,3	8

Toelichting

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

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

Toelichting:

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

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	8	8	8,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	7	7	7,8
Leefbaarheid	9	9	8	8	8,8
Bijzondere doelgroepen	8	8	7	7	7,8
Bouwproductie	9	8	7	7	8,5
Stedelijke vernieuwing	9	8	8	8	8,7
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	8	8	8	8	8,0
Gemiddelde score	8,4	8,1	7,6	7,6	8,2

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
- De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	ja		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	6,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	7,0	10%
De corporatie presteert efficiënt	ja	9,0	10%
Gemiddelde score		7	

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Algemeen/ Presteren naar ambities en doelen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communicatiebeleidsplan ▪ Trimesterrapportage, kwartaalrapportage (oud) en maandrap. ▪ Jaarverslagen 2006 – 2009 ▪ Afdelingsplannen ▪ Ondernemingsplan 2006 en 2009 ▪ Actielijst en ondernemingsboom ▪ Beleidsnotitie maatschappelijk rendement ▪ Leefbaarheidsrapportage 2009 ▪ Verslag De Huismeestersdag ▪ Positionering van De Huism. t.o.v. andere corporaties ▪ Bedrijfscode De Huismeesters ▪ Atrivé opzet ondernemingsplan 2008 ▪ Spiegelonderzoek 2008 ▪ Wijkbeheerplannen en wijkvisie ▪ PDCA-matrix
Presteren naar opgaven	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afsprakenkader met gemeente: NLA ▪ Groninger Woonkwaliteit ▪ Aangepast programma n.a.v. economische crisis ▪ Actualisering stadsvisie ▪ Structuurvisie Gemeente Groningen ▪ Bestuurlijke evaluatie NLA ▪ Zo willen studenten wonen in Groningen ▪ Onderzoek studentenhuisvesting 2009 ▪ Wijkactieplannen De Hoogte en Tuinwijk ▪ Convenant Regiovisie Groningen-Assen ▪ Beleidsnotitie maatschappelijk rendement ▪ Leefbaarheidsrapportage 2009 ▪ Strategisch Voorraad Beleid 2004 en 2009 ▪ Nota jongerenhuisvesting gemeente Groningen ▪ Diverse woningmarktonderzoeken ▪ Zorgen voor Morgen ▪ Woonvisie gemeente Groningen ▪ Wijkperspectieven ▪ Overeenkomsten / contracten met Housing Office ▪ Diverse onderzoeken en convenanten energiebesparing
Presteren volgens stakeholders	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klanttevredenheidsonderzoeken ▪ Klachtenrapporten ▪ Samenwerkingsovereenkomst bijzondere doelgroepen ▪ Wijkteamverslag voorbeeld ▪ Samenwerkingsovereenkomst met De Huurdersraad ▪ Uitkomsten klantenpanel social media ▪ Belanghoudersbeleidsplan ▪ Medewerkerstevredenheidsonderzoek ▪ Agendapunt MT klanttevredenheidsonderzoek
Presteren naar vermogen en efficiency	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Continuïteit oordeelsbrieven CFV 08 - 10 ▪ Solvabiliteit oordeelsbrieven CFV 07 – 09 ▪ Nulmeting integer handelen bestuur en RvC 2009 CFV ▪ Oordeelsbrieven CFV 06- 09 ▪ Jaarverslag onderzoek 2007 CFV ▪ Onderzoek treasurybeleid CFV ▪ Treasurystatuut 2004 ▪ Jaarrekeningen 2006 – 2009 ▪ Begrotingen 2007 – 2010 ▪ Accountantsrapporten en managementletters ▪ Rapportage CFV financiële spankracht Groninger corp. ▪ Artikel Aedesmagazine januari 2010

Governance	▪ Zelfevaluatie RVC
	▪ Statuten De Huismeesters
	▪ Reglement van de RvC
	▪ Reglement Auditcommissie
	▪ Notulen RvC vergadering

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer J.A.M. Bijholt (Voorzitter)
- Mevrouw C.A.M. Mulder
- De heer J. Ruinemans

Directeur/bestuurder

- De heer P.K. Hillenga

Managementteam

- De heer S.J. Krajenbrink (Medewerker Bestuur en Beleid)
- De heer J.C.H. Kral (Manager Financiën)
- Mevrouw H.F. Schuring (Manager Beleid & Personeel)
- Mevrouw C. van Aken (Manager Wonen)
- De heer H. Zaagman (Manager Wonen)

Huurdersraad

- De heer H. Cools (Secretaris)
- De heer M. Saan (Peningmeester)

Gemeente

- De heer F. de Vries (Wethouder Ruimtelijke Ordening)
- De heer K. van der Helm (Programma manager Coördinator NLA)

Collega Corporaties

- De heer P. Bregman (Directeur-bestuurder Nijestee)
- De heer W. Nolden (Directeur-bestuurder Woonstade)

Zorg- en Welzijnsinstellingen

- Mevrouw A. Aaldering (Directeur MJD)
- Mevrouw M. Hommers (Directeur Stichting Zorggroep Groningen)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Grashof, drs., A.H.



Geboorteplaats en -datum:
Haaksbergen, 10 mei 1966

Woonplaats:
Bennekom

Huidige functie:

- Venoot, senior adviseur,
Woonlab Ondernemen | Innoveren | Gebiedsontwikkeling

Onderwijs:

- 1995 – 1997: Nederlandse Opleiding Vastgoedmanagement (NOVAM)
- 1986 – 1991: Doctoraal Bestuurs- en Beleidswetenschappen (RU Nijmegen)
- 1988 Opleiding Tutor Probleemgestuurd Onderwijs (IOWO)
- 1985 – 1986: Propedeuse Politicologie (RU Nijmegen)
- 1983 – 1985: VWO (H.S.G. 'De Bouwmeester' Haaksbergen)
- 1978 – 1983: HAVO (H.S.G. 'De Bouwmeester' Haaksbergen)

Loopbaan:

- 2009 – heden: Lid Orde van Organisatiekundigen en Adviseurs
- 2008 – heden: Venoot, Senior adviseur Woonlab BV
- 2007 – heden: Visitator Raeflex
- 2005 – 2008: Venoot, Senior Adviseur KOCK BV
- 2001 – 2004: Senior consultant en Interim manager Quintis BV
- 1998 – 2001: Accountmanager belangenbehartiging en projectleider
brancheorganisatie
- 1997 – 1998: Projectleider bedrijfsintegratie Woningstichting Mitros Utrecht.
Adjunct-portfoliomanager Mitros Wonen
- 1995 – 1997: Lid directieteam Woningbouwvereniging Nieuwegein,
verantwoordelijk voor woonbeleid en strategisch voorraadbeleid.
- 1993 – 1995: Waarnemend hoofd afdeling Verhuur – bewonerszaken.
Beleidsmedewerker Woningbouwvereniging Onze Woning Nieuwegein.
Administrateur voor een aantal VvE's.
- 1991 – 1993: Wetenschappelijk medewerker Bestuurskunde ministerie VROM,
directoraat generaal volkshuisvesting, waaronder voorbereiding implementatie
BBSH, BWS en BLS.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting De Huismeesters te Groningen

visitatieweek: 40 - 2010

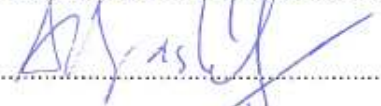
verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen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

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum

: 10 mei 1966

Handtekening

: 

Datum

: 17 augustus 2010

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Van Hoesel-Snel, ir. MBA, B.J.C.J.



Geboorteplaats en -datum:
Utrecht, 30 september 1959

Woonplaats:
Woerden

Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- Atheneum B (diploma 1977)
- Technisch Bedrijfskunde - TU Eindhoven (diploma 30-08-1982)
- Executive Master of Business Administration University of Rochester USA / Erasmus Universiteit (1989 – 1990)
- Diverse opleidingen waaronder: Silicon Valley (2000);
- IMD Lausanne (2001);
- Leiderschap Avicenna (2008-2009)

Loopbaan:

- Sinds 2010 -Visitator Raeflex
- 1 jan 2006 - 1 juli 2010: Raad van Bestuur Portaal (woningcorporatie met 57.000 woningen, 7 geografisch gespreide bedrijfsonderdelen/deelnemingen, een eigen onderhoudsbedrijf en diverse stafafdelingen, 750 medewerkers, marktwaarde € 6,2 miljard, leningportefeuille € 1,6 miljard).
- 1 juni 2003 - 1 jan 2006: directeur Financiën & Control Portaal.
- 2002 - 2003: CFO Proclare BV/NIC BV (inkoopdienstverlener)
- 1998 - 2002: KPN Telecom BU Corporate Networks, (Data/IP) Manager Business Analyse, Controller Business Unit.
- 1993 - 1998: KPN International Business Development, Senior Consultant Mergers & Acquisitions.
- 1987 - 1993: PTT Telecom district Den Haag, districtscontroller.
- 1985 - 1987: Nationaal Ziekenhuis Instituut, adviseur Financiering- en verdeelsystemen.
- 1982 - 1985: Centraal Orgaan Tarieven Gezondheidszorg (COTG), Controller Ziekenhuizen.

Nevenfuncties:

- Coördinator (bestuurlijk) fusie meerdere RK parochies Bisdom Rotterdam
- Lid van Raad van Toezicht Zuwe Aveant (zorginstelling, tot 1 juli 2010)
- Lid Raad van Toezicht Zuwe Hofpoort ziekenhuis (vanaf 1 juli 2010)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting De Huismeesters te Groningen

visitatieweek: 49 - 2010

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

Naam : mevrouw ir. B.J.C.J. van Hoesel-Snel

Geboortedatum : 30-05-1959

Handtekening : 

Datum : 12-8-2010

ABN AMRO : 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 9068 / 3503 PB Utrecht / (030) 230 31 30 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Lucassen, drs., A.C.

Geboorteplaats en -datum:
Boxmeer, 21-06-1978

Woonplaats:
Oudewater



Huidige functie:

- Senior Consultant Organisation & Control bij BDO Consultants BV

Onderwijs:

- Doctoraal bedrijfskunde, afstudeervariant Strategie, Marketing en Distributie, aan de Radboud Universiteit Nijmegen (1999 - 2002)
- Bedrijfseconomie aan de Hogeschool van Utrecht (1995 - 1999)
- Havo, St. Antonius-College te Gouda (1990 - 1995)

Loopbaan:

- 2011 - heden Senior Consultant Organisation & Control bij BDO Consultants BV
- 2009 - heden Secretaris Raeflex
- 2008 - 2010 Consultant bij BDO CampsObers Business Control B.V.
- 2004 - 2008 Consultant bij Jac's den Boer en Vink B.V. Bedrijfseconomisch adviesbureau voor non-profitorganisatie.
- 2002 - 2004 Management Trainee bij Gouderak BV. (onderdeel Deli NV.)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting De Huismeesters te Groningen

visitatieweek: 49 - 2010

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

Naam : de heer drs. A.C. Lucassen

Geboortedatum

: 21-06-1970

Handtekening



Datum

: 10-08-2010

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee van de volgende aspecten zijn van toepassing op de corporatie:

- de corporatie kent alle relevante stakeholders,
- de stakeholders kennen de opgaven van de corporaties in het werkgebied,
- de stakeholders zijn onderbouwd tevreden,
- alle in het toetsingskader genoemde bronnen (zie hieronder) zijn aanwezig.
 - Stakeholdersregister;
 - Documenten met opvattingen van stakeholders;
 - Verslagen van overleg met stakeholders;
 - Onderzoeken tevredenheid;
 - Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Wij zorgen voor goed leven in wijken en buurten				9,0
Ondernemingsplan 2009 - 2012	% dat tevreden is over eigen wijk van 6,9 naar 7,5 in 2012	7,0 voor woonomgeving (KTO 2010)	7,5 in 2012	
	Onze wijken scoren gemiddeld een 7,5	Nog onbekend (NO): Jaarverslag 2010	7,5 in 2012	
	Mensen beoordelen de dienstverlening met een 7,5 in 2012	7,3 voor dienstverlening (KTO 2010)	7,5 in 2012	
Ondernemingsplan 2006 - 2010	Beheerplannen opstellen voor de wijken met visie over leefbaarheid / Hoofdaannemer voor de leefbaarheid	Ja/ nee: volgen de stedelijke wijkvisie, er is maar 1 eigen wijkvisie gerealiseerd. Wel zijn voor alle wijken beheerplannen met daarin een visie over leefbaarheid. ³ Met de gemeente en de andere corporaties zijn werkafspraken gemaakt over wie de leiding heeft in de wijk. In deze verdeling is De Huismeesters in een aantal wijken voorzitter van de wijkteams, bestaande uit gemeente, corporaties en afgevaardigden van bewoners. De doelstelling is niet gerealiseerd, doordat het opstellen van een wijkvisie grondig research noodzaakt. De Huismeesters is met het halen van maar 1 wijkvisie dan ook niet tevreden.		
	Monitoren van woontevredenheid en woonwensen	Ja: de tevredenheid van de huurder wordt gemeten. De woonwensen komen in beeld via het woonruimte-verdeelmodel ⁴ . Resultaten worden meegenomen in het SVB beleid.		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		De Huismeesters is tevreden over het monitoren van de gegevens. Met name de vertaalslag naar beleid en acties is hierin van belang en dat verloopt goed.		
	Toezicht in de wijken door buurtbeheerders	<p>Ja / nee: In die wijken (8) waarvan De Huismeesters denkt dat het nodig is, is een buurtbeheerder aanwezig. Dit hangt af van de overlastgegevens en problemen in de wijk.⁵</p> <p>De Huismeesters is tevreden over de inzet van de buurtbeheerders. Met zet het in waar het nodig is. Via de rapportages wordt dit goed gemonitord.</p>		
	We bevorderen de veiligheid en gezondheid in en rondom het huis.	<p>Ja, via de buurtbeheerder, maar ook door aanpassingen aan de woning. De eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen worden bij nieuwbouw toegepast en huizen worden energiezuiniger gemaakt. PKVW bij bestaande bouw gebeurt nu op wijkniveau bij wijkrenovatie en via geriefverbetering.²</p> <p>De Huismeesters is hier minder tevreden over. Er zijn wel activiteiten uitgevoerd, maar dit is uiteindelijk in onvoldoende mate gestructureerd en gemonitord.</p>		
	We ondersteunen wijkactiviteiten en initiëren leefbaarheidsprojecten	Ja, De Huismeesters voert leefbaarheidsprojecten uit via het Nieuw Lokaal Akkoord, De Krachtwijken en eigen Leefbaarheidsmiddelen. ¹		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>Via een tal van leefbaarheidsactiviteiten voert De Huismeesters deze doelstelling uit. De Huismeesters wil wel kritischer kijken naar de inzet van deze gelden en of het ook wel op de plek komt waar het nodig is. Dit is niet altijd goed in kaart gebracht, vandaar ook dat er een nieuw model is opgezet om hieraan invulling te geven.</p>		
	<p>We voeren activiteiten uit gericht om hinder en overlast te verminderen</p>	<p>Ja, De organisatie is zo ingericht (vaste wijkmedewerkers) dat de medewerkers wonen, de buurtbeheerders en de wijkopzichters de mensen in de wijk en de buurt goed kennen.⁵</p> <p>De Huismeesters is hier tevreden over al kan het altijd beter. De overlastgevers proberen we conform wetgeving aan te pakken, maar lopen hier uiteraard ook tegen wetgeving en afspraken aan.</p>		
	<p>Opleveringskwaliteit verbeteren</p>	<p>Ja, het cijfer van de klant over de oplevering van de woning is gestegen van 7,1 (2006) naar 7,3 (2008). 2009 is niet gemeten, dit gebeurt vanaf 2010 weer.⁷</p> <p>De Huismeesters is tevreden over de geboekte resultaten. Een goede scoren halen op dit onderdeel is lastig.</p>		
	<p>Meer variatie in woningtype en huurprijs</p>	<p>Ja, het aandeel portiek-etagewoningen is gedaald van 77% naar 67% in 2009. Ook het aandeel goedkope woningen is gedaald. Dit was in 2006 nog 57% in 2009 is dit 49%.⁸</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>De Huismeesters transformeert haar woningbezit en dit loopt goed volgens planning. Er is meer variatie gekomen in haar bezit, opdat het beter bij wensen aansluit van de klant. Deze transformatie is nog steeds gaande, maar er is al een goede start mee gemaakt.</p>		
	<p>Woningen voorzien van Energielabels en PKVW</p>	<p>Ja / Nee, alle woningen zijn voorzien van een energielabel. Niet alle woningen hebben een PKVW-label.¹</p> <p>Over de energielabeling van de woningen is De Huismeesters tevreden. Ten aanzien van de PKVW heeft De Huismeesters niet aan haar eigen doelstellingen voldaan en hier is De Huismeesters dan ook niet tevreden over.</p>		
	<p>We maken woningen waar mogelijk geluidsarmer, passen ze aan aan de woontechnische eisen en vergroten het aantal woningen die toegankelijk zijn voor ouderen.</p>	<p>Ja, Bij de grootschalige wijkvernieuwingen worden de woningen grondig aangepast aan de eisen en wordt ook geluidsisolatie aangebracht. Dit heeft al plaatsgevonden in diverse wijken. Daarnaast vindt er het normale planmatig onderhoud plaats, waar de woningen up to date worden gemaakt en gehouden. Het aantal nultredewoningen is gestegen van 1.795 (2007) naar 1.933 (2009).⁸</p> <p>Geluidshinder is voor huurders vaak een grote ergernis, alleen zijn de investeringen om dit tegen te gaan vaak erg hoog.</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		Daarom wordt dit met name opgepakt bij de grootschalige wijkvernieuwingen. De Huismeesters kijkt met tevredenheid terug op de aanpassingen in haar bezit. Het doel is om de klanten goed te bedienen en dit komt ook tot uiting in lage leegstandpercentages en een hoge mate van tevredenheid bij de klant.		
	Vergroten aantal woningen met grotere oppervlakte en grondgebonden woningen	<p>Ja, aantal grondgebonden woningen is toegenomen van 12% naar 13 % in 2010. ⁹ Aantal woningen kleiner dan 50m2 is gedaald van 43% (2009) naar 38% (2010).</p> <p>De afgelopen jaren is sterk ingezet op dit punt, omdat dit beter aansluit bij de marktvraag. Het vergroten van de gemiddelde woningoppervlakte is echter niet een proces dat nu stopt. Hier is dus tevredenheid over de ingeslagen weg, maar het vergt de komende jaren blijvende investeringen.</p>		
Wij houden woonlasten betaalbaar				8,0
Ondernemingsplan 2009 - 2012	< 40 ontruiming (huurachterstand) per jaar	2010: 25 (T2 rap)	< 40 ontruiming	
	Huurachterstand < 9%	2010: 6,7% (T2 rap)	< 9%	
	% servicekosten vs. Begroting < 100%	(NO): Jaarverslag 2010	<100%	
	Bezit in prijssegment: 2007-2012 Goedk: 53% > 45% Betaalb: 46% > 51% Duur: 0% > 3% Vrij sect.: 0% > 1,2%	Bezit in prijssegment: 2009 Goedk: 46% Betaalb: 52% Duur: 1,6% Vrij sect.: 0,3%	Bezit in prijssegment: 2012 Goedk: 44% Betaalb: 52% Duur: 3% Vrij sect.: 0,8%	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Wij zorgen voor genoeg en passende woningen				8,0
Ondernemingsplan 2009 - 2012	Leegstandsduur: Van 20 naar 17 dagen in 2012	Leegstandsduur: 2010: 18 dagen (T2 rap)	Leegstandsduur: Van 20 naar 17 dagen in 2012	
	Mutatiegraad: Bandbreedte van 9%-12%	Mutatiegraad: 2010: 10% (T2 rap)	Mutatiegraad: Bandbreedte van 9%-12%	
	Aanbiedingsresultaat: maximaal 3,5	Aanbiedingsresultaat: 2010: 3,2 (T2 rap)	Aanbiedingsresultaat: maximaal 3,5	
	Reacties (gem): > 40	Reacties (gem): 2010: 78 (T2 rap)	Reacties (gem): > 40	
	Gemiddeld aantal punten per woningtype in 2012: Gestapeld: 113 Grondgebonden: 143 Totaal: 118	Gemiddeld aantal punten per woningtype in 2010: Gestapeld: 112 Grondgebonden: 143 Totaal: 116	Gemiddeld aantal punten per woningtype in 2012: Gestapeld: 113 Grondgebonden: 143 Totaal: 118	
	Tevredenheid over woning: Cijfer van 7,4 naar 7,5 in 2012	Tevredenheid over woning: 2010 : 7,2	Tevredenheid over woning: Cijfer van 7,4 naar 7,5 in 2012	
	Tevredenheid over woonomgeving: Cijfer van 6,9 naar 7,5 in 2012	Tevredenheid over woonomgeving: 2010 : 7.0	Tevredenheid over woonomgeving: Cijfer van 6,9 naar 7,5 in 2012	
	Prijspunt per woning: <3,5	Prijspunt per woning: 2009 : 3.18	Prijspunt per woning <3,5	
	Woonduur: > 8 jaar	Woonduur: 2010 : 7,8	Woonduur: > 8 jaar	
Ondernemingsplan 2006 - 2010	De Huismeesters wil een bouwende corporatie zijn	Zie specificatie einde Presteren naar Ambitie	Zie specificatie einde Presteren naar Ambitie	
	We bouwen koopwoningen in Groningen en Haren / We bouwen koopwoningen in Groningen en Haren met name in het middensegment	Zie tabel met bouwopgave. De realisatie gecombineerd met de geprogrammeerde opgave blijft voor de appartementen en grondgebonden woningen achter doordat een tweetal grotere projecten i.v.m. externe factoren niet gerealiseerd gaan worden. Daarnaast gaat de geprogrammeerde prestatie tot 2014 terwijl de bouwdoelstelling tot en met 2016 gaat.		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>Voor deze laatste twee jaar staan 42 appartementen gepland en 792 jongereneenheden.</p> <p>De Huismeesters vindt dat het, met in ogenschouw nemend, de economische ontwikkelingen en bezwaarprocedures, goed aan de doelstellingen heeft voldaan.</p>		
	<p>Gebiedsgerichte ontwikkeling; ontwikkeling van o.a. woonzorgcomplexen</p>	<p>Ja, gerealiseerd zijn o.a.: Maartenshof, Avondlicht, Confiante (NOVO)</p> <p>De Huismeesters heeft een tal van projecten ontwikkeld en gerealiseerd in nauwe samenwerking met maatschappelijke instellingen. De Huismeesters kijkt hier tevreden tegen aan.</p>		
	<p>Bouwen voor specifieke doelgroepen zoals studenten etc.</p>	<p>Ja, geplande doelen voor bouw studenten en jongeren is gehaald. Daarnaast inzet voor Buitenlandse studenten via Housing Office. Ook groepswonen is gerealiseerd.</p> <p>De Huismeesters heeft een aantal kleinschalige jongereneenheden neergezet en een complex voor tijdelijke jongerenhuisvesting. Kijkend naar de doelstellingen uit het ondernemingsplan zijn de resultaten goed, maar gelet op de opgave moet hier extra op ingezet worden de komende jaren.</p>		
	<p>We voeren actief acquisitiebeleid</p>	<p>De afgelopen jaren heeft De Huismeesters diverse locaties aangekocht om projecten op te ontwikkelen.</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>Bessemoerstrook, Merodelaan, Hoornse Diep. Daarnaast zijn er de projecten die in de pijplijn zitten i.v.m. de studenten-huisvesting: GemBeton en Structon. Beide locaties staan niet in 'onze wijken' maar kunnen wel invulling geven aan de stedelijke opgave.</p> <p>De Huismeesters ontwikkelt zich steeds verder in de ontwikkeling van projecten. Daar hoort een actief acquisitiebeleid bij die naar tevredenheid is uitgevoerd de afgelopen jaren.</p>		
	<p>In manier van werken houden we ons aan milieueisen</p>	<p>Bij onderhoudswerkzaamheden en plaatsingen van schuttingen wordt gebruik gemaakt van FSC-hout; enkel plaatsing van HR-ketels; toepassing milieuregelgeving schilderwerk. Nu rijdt er 1 aardgasbus, vanaf 2011 het gehele wagenpark. Begin 2010 gebruik van elektrische scooters.</p> <p>De Huismeesters is tevreden over de inzet om aan de milieueisen te voldoen.</p>		
	<p>We hebben aandacht voor de wensen van kopers</p>	<p>De Huismeesters biedt optiepakketten aan op het gebied van uitrustingsniveau van woningen. Bij woningbouwprogrammering en planvorming houdt De Huismeesters rekening met de woonwensen door gebruik te maken van woononderzoeken, monitoring van nieuwbouw en grootschalige renovatieprojecten en</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>de resultaten van Woonquest. Voor een aantal projecten heeft De Huismeesters gekozen om samen te werken met KUUB (particulier opdrachtgeverschap) waaronder het project Eelderzoom. In Tuinwijk en De Hoogte is gekozen voor het aanbieden van Casco-woningen.</p> <p>Door gebruik te maken van diverse onderzoeken heeft De Huismeesters weinig problemen met de verkoop van bezit. Dit afzettend tegen de andere corporaties waar veel woningen nu noodgedwongen in de huur moeten, kijkt De Huismeesters hier tevreden op terug. Het blijft echter altijd een proces dat nauwlettend wordt gevolgd en tevredenheid betekent niet dat hier geen verbetering in te behalen valt.</p>		
Wij betrekken huurders en belanghouders en leggen verantwoording aan hen af				8,0
Ondernemingsplan 2009 - 2012	Tevreden over De Huismeesters	(NO): Jaarverslag 2010	Tevreden over De Huismeesters	
Ondernemingsplan 2006 - 2010	Actieve samenwerking met bewonersorganisaties	<p>Ja, Voorwaarde hiervoor is een actieve bewonersorganisatie. Er is dan regelmatig overleg (1 maal per kwartaal), o.a. over het beheerplan. Doel is het creëren van draagvlak. De Huismeesters stimuleert via Huurdersraad actieve bewonersorganisaties. Opletten voor een te actieve corporatie, anders creëert dat juist weer passiviteit.</p> <p>2</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		De Huismeesters is tevreden over de relatie met de bewonersorganisaties. Wel is het lastig om een balans te vinden tussen te veel doen wat passiviteit kan veroorzaken of te weinig wat een inactieve bewonersorganisatie met zich meebrengt.		
	Betrokkenheid van bewoners vergroten	Ja , bewoners participeren in wijkteams bij het NLA. Bewonersorganisaties hebben invloed op de beheerplannen. Klantenpanel voedt beleidsafdeling met informatie. ⁶ Dit is een continu proces voor De Huismeesters en hier worden steeds nieuwe methodieken toegepast om huurders / bewoners bij divers beleid / projecten en de wijk te betrekken.		
	Belanghouderspanel opzetten	Nee , gekozen voor een andere insteek: meer op de buurtgericht i.p.v. centraal panel. Het is een bewuste keus geweest om hier van af te wijken en te kiezen voor een andere insteek om de belanghouders te betrekken.		
	Huurdersplein opzetten op website	Nee , dit is niet gerealiseerd, gekozen is om huurders op een actievere wijze te benaderen via klantenpanel. Ook van het huurdersplein is om bewuste redenen afgezien. Er wordt nu gekozen om afhankelijk van het project, onderwerp of beleidsstuk te kiezen voor een specifieke methode en dit functioneert naar behoren.		

De Huismeesters wil een bouwende corporatie zijn						
Doelen (bouwprogramma tot 2016)			Realisatie		Geprogrammeerde Prestaties	
Wijk	Betaalbare Huur	Dure Huur/Koop	Betaalb. Huur	Dure Huur/Koop	Betaalb. Huur	Dure Huur/Koop
Oosterpoort / Centrum	Studentk. 355		Ja, 375 kam.			
	App. 8		Ja, 8 app	13 app		
	Studio 32		Ja, 54 studio			
Corpus	App. 102	App. 71	Nee, 58	Nee, 48		
		Patiow 24		Ja, 24		
Hoornse Meer	App. 46	App. 79	Ja, 46	Ja, 79		
	Studio 12	Part.	Ja, 12			
	Verpl.h. 162	Verplh. 22	Ja, 184	Nee		
De Hoogte	Jong. Won. 7		Ja, 7			
			+ 1 maats Vg.			
	App/grondg. 145	App en gg. 89			App/grondg. 108	App/grondg.121
Paddepoel	Grondgeb. 10	App. 42	Nee, afstel en planning	Nee	Grondgeb. 18	
	App. 64					
Vinkhuizen	Groepsw. 24	App. 24	Ja, 24	Ja, 6	Grondgeb 9	
	App. 28		Ja, 46			
		Grondg 62		Ja, 62**		Grondgeb.23
Haren	App. 20	App 47	Ja, 20	Nee		
	Verpl. h. 31		Ja, 68 zorg			
Rivierenbuurt	App. 34				App. 33	App. 4
Beijum	Grondg. 21				Grongeb. 11	
Tuinwijk	App. 28	Grondg. 10	Wijziging in renovatie	Wijziging in renovatie	Grondgeb. 32	
De Wijert	App. 50		Wijziging deel in renovatie		App. 24	
n.n.t.b.	App/grondg. 100		6 app			
App en Grondgeb:	656	448	195	190	235	148
Studio:	44	-	66	-	-	-
Verpleegh. / groepsw	217	22	276	-	-	-
Stud / jongerenh.	362	-	382	-	-	-

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer																								
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><i>'Hoeveelheid sociale huurwoningen is groter dan de doelgroep'</i> Daarom:</p> <p>Gem. maximaal 250 sociale huurwoningen verkopen (per jaar) (20%= 50 woningen p.j.)</p> <p>Gem. 350 als sociale huurwoning bouwen (per jaar) (20%=70 p.j.)</p>	<p>Sloop: 199 (realisatie 40 p.j.)</p> <p>Verkochte won. 24 Verkocht wijkvern. 36 (waren 59 woningen) Totaal 83 (realisatie 17 p.j.)</p> <p>Bouw van 243 sociale huurwoningen (excl. studentenkamers en verpleegplaatsen) (realisatie 49 p.j.)</p>	<p>Sloop: 24 (realisatie 6 p.j.)</p> <p>Verkoop na mutatie 15 Verkoop wijkvern. 112 (waren 128 woningen) Totaal 127 (31 woningen p.j.)</p> <p>Bouw van 230 sociale huurwoningen (32 woningen p.j.)</p>	8,0																								
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p>Energielabels</p> <p>Energiebesparing Bestaande bouw corporatief: 2008-2012: 10-15%</p> <p>2016: helft van bestaande bouw is aangepast.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Stand 2008</th> <th>Stand 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>2</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>266</td> <td>272</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>2034</td> <td>2035</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1930</td> <td>1875</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>1404</td> <td>1313</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>618</td> <td>549</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>182</td> <td>161</td> </tr> </tbody> </table>		Stand 2008	Stand 2010	A	2	89	B	266	272	C	2034	2035	D	1930	1875	E	1404	1313	F	618	549	G	182	161	<p>Planning: 2015 Wijkrenovatie, nieuwbouw en renovatieprojecten: Hierdoor A,B & C: 50%</p>	8,0
	Stand 2008	Stand 2010																										
A	2	89																										
B	266	272																										
C	2034	2035																										
D	1930	1875																										
E	1404	1313																										
F	618	549																										
G	182	161																										
	<p>Groninger Woonkwaliteit: Nieuwbouw voldoet aan PKVW: alle nieuw te bouwen woningen</p> <p>EPC: 10% lager dan landelijke norm: 0.8 dus 0.72</p>	<p>Ja, wordt uitgevoerd bij projecten</p> <p>Ja, wordt uitgevoerd bij projecten</p>	<p>Continuering van beleid</p> <p>Landelijke norm gaat op 1/1/11 naar 0.6 dus gaat de gemeentelijke norm naar 0.54</p>	8,0																								
Leefbaarheid	<p>Corporaties dragen 10 miljoen bij voor de periode 2007-2010</p> <p>Corporaties participeren in de wijkteams wanneer ze er bezit hebben (9 De Huismeesters wijken)</p> <p>Corporaties hebben rol bij maatschappelijk vastgoed</p>	<p>Jaarlijkse bijdrage van De Huismeesters is: € 600.000,-</p> <p>In 9 wijken participeren medewerkers van De Huismeesters</p> <p>Ontwikkeling van: Ontm. plaats Beijum en meerdere panden maatsch. vastgoed zoals kinderopvang.</p>	<p>Jaarlijkse bijdrage vanaf 2011 is: € 329.000,-</p> <p>In 9 wijken blijven we participeren</p> <p>Planning: Buurtrestaurant (begeleid onderwijs) (2012)</p>	8,0																								
Bijzondere doelgroepen	<p>Ouderen: Corporaties en zorginstellingen zetten zich in om de helft van de 1.300 verzorgingsplaatsen om te zetten</p>	<p>Ouderen: Realisatie t/m 2010:</p>	<p>Ouderen: Planning t/m 2014:</p>	8,0																								

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>naar beschermd wonen. Daarvan is de opgave van De Huismeesters: Transformatie en / of onttrekking : - 268 Verpleegpl.: + 106</p> <p>Zorgen voor voldoende woningen voor zorgbehoevende mensen</p> <p>Streven naar STIPS in elke 11 woonservicezones</p> <p>Haren: Geen opgave</p> <p>Jongeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Periode 2006-2009: Geen concr. opgave • Periode 2009-2014: 4500 wooneenheden • Kwalitatieve vraag beter bedienen <p>Kwetsbaren: Corporaties leveren woningen aan mensen die dit zelf niet goed kunnen realiseren</p>	<p>Onttrekking: 0 Verpleegplaatsen: 106</p> <p>Appartementen en studio's: 76 Groepswonen: 24</p> <p>STIPS gerealiseerd: 6</p> <p>Haren: realisatie Verpleegplaatsen: 68 Appartementen: 20</p> <p>Jongeren: Realisatie t/m 2010: Studio's: 43 Stud. kamers: 375</p> <p>Doelgroep aanpassing: 204</p> <p>Kwetsbaren: Gehuisveste bijzondere doelgroep: 2007: 54 2008: 42 2009: 42</p>	<p>Geen planning voor periode</p> <p>Geen planning voor periode</p> <p>In ontwikkeling 3 stips</p> <p>Haren: planning Verpleegplaatsen: 68 Woongroep: 25</p> <p>Jongeren: Planning: Project 1: 176 (2019) Project 2: 392 (2015) Project 3: 400 (2015)</p> <p>Kwetsbaren: Continuering beleid</p>	
Bouwproductie	<p>Corporaties bouwen gemiddeld 800 woningen per jaar komende 10 jaar.</p> <p>(20%= 160 per jaar, waarvan 90 koop)</p> <p>Hiervan: Gem. 350 als sociale huurwoning. (20%= 70 per jaar)</p> <p>(aantallen per jaar)</p>	<p>Realisatie t/m 2010 App. / patio Koop:108 Grondg/patio Koop:58 Bedr ruimte Koop: 9 (realisatie: 33 p.j.)</p> <p>Appart. sociaal: 254 Appart. Vrije sect. 36 Grondgeb.: 1 (realisatie:58 p.j.)</p> <p>Bedrijfsruimtes 4</p>	<p>Planning t/m 2014 Koopwoningen: 144 (realisatie 36 p.j.)</p> <p>Huurwoningen: 239 (9 vrije sector) (realisatie 60 p.j.)</p> <p>(exclusief studenten-kamers en verpleegplaatsen)</p>	7,0
Stedelijke vernieuwing	<p>Gem. 300 / 400 ter vervanging van versleten woningen. (onderdeel van 800 woningen) (20%=80 per jaar)</p> <p>(aantallen per jaar)</p>	<p>Renovatie (wijk): Renovatie: 668 (realisatie 134 p.j.)</p> <p>Sloop: 199 Onttrekking door samenvoeging: 7 Verkoop: 83</p>	<p>Renovatie (wijk): Planning t/m 2014 Renovatie:100 (realisatie 25 p.j.)</p> <p>Sloop / onttrekking: 40 Onttrekking door samenvoeging: 60 Verkoop: 143</p>	9,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		Verv. Nieuwb: *	Verv. Nieuwb:	
		huurapp 69	* Grondgeb 20	
		* koopapp 60		
		* maatsch vastg 7		

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	Zie oa. prestatieafspraken met de gemeente.	Zie presteren naar opgaven.	Zie presteren naar opgaven.	8,0
Leveren gewenste kwaliteit product en dienstverlening	Zie oa. prestatieafspraken met de gemeente.	Zie presteren naar opgaven.	Zie presteren naar opgaven.	8,0
Leefbaarheid	Zie oa. prestatieafspraken met de gemeente.	Zie presteren naar opgaven.	Zie presteren naar opgaven.	9,0
Bijzondere doelgroepen	Zie oa. prestatieafspraken met de gemeente.	Zie presteren naar opgaven.	Zie presteren naar opgaven.	8,0
	HOUSING OFFICE: Op 1 september van een jaar huisvesting aanbieden aan op 1 maart geprognoseerde aantal buitenlandse studenten	HOUSING OFFICE: 2010: Prognose: 1.325 Gehuisvest: 1.314	HOUSING OFFICE: Voldoende passend aanbod	
	Zorginstellingen: Corporaties stellen woningen beschikbaar voor cliënten van samenwerkende partners	Zorginstellingen: Gehuisvest bijzondere doelgroep & wachttijd 2007: 54 4,1 mnd 2008: 42 4,5 mnd 2009: 42 3,4 mnd 2010: 21 3,2 mnd	Zorginstellingen: Doordat men nu zelf kan zoeken, sluit aanbod aan bij de vraag en zijn geprogrammeerde prestaties vraagafhankelijk. Voor urgenten geldt de opgave om ze binnen 3 maanden te plaatsen	
Bouwproductie	Zie oa. prestatieafspraken met de gemeente.	Zie presteren naar opgaven.	Zie presteren naar opgaven.	9,0
Stedelijke vernieuwing	Zie oa. prestatieafspraken met de gemeente.	Zie presteren naar opgaven.	Zie presteren naar opgaven.	9,0

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van De Huismeesters op economisch rendement vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet.	Zelfevaluatie	<p>De Huismeesters hanteert een visie om zich maximaal in te zetten om maatschappelijk te presteren, maar daarbij wel de voorwaarde dat de financiële continuïteit geborgd is.</p> <p>De corporatie heeft een vermogensberekening heeft op basis van bedrijfswaarde:</p> <p>ja</p> <p>De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen:</p> <p>nee</p> <p>De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen:</p> <p>ja/nee</p> <p>De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht:</p> <p>ja</p> <p>De corporatie heeft risicobuffers berekend:</p> <p>ja</p>	7,0
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstellingen geformuleerd ten aanzien van het beoogde economisch rendement op het (eigen) vermogen		De Huismeesters heeft geen duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde rendement op het (eigen) vermogen.	6,0
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstellingen die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	Zelfevaluatie	Het treasurystatuut 2004 hanteert een solvabiliteitsondergrens van 5%. Deze berekening is echter gebaseerd op historische kostprijs en niet op bedrijfswaarde. In het nieuwe financieel beleidsplan wordt uitgegaan van een solvabiliteitsondergrens van 15% gebaseerd op een bedrijfswaarde berekening.	7
De corporatie presteert efficiënt	Zelfevaluatie	De Huismeesters houdt elk jaar een eigen benchmark op basis van de gegevens van CFV. Daarbij wordt gekeken naar de resultaten van De Huismeesters ten opzichte van de andere corporaties en het landelijke gemiddelde.	9,0

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
		<p>Het beeld dat hieruit ontstaat is het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lage onderhoudsuitgaven * lage netto-bedrijfslasten * lage personeelskosten per vhe * aantal fte per vhe in lijn met landelijk gemiddelde <p>De Huismeesters heeft al jaren lage bedrijfslasten. De Huismeesters heeft een nuchtere bedrijfscultuur, waarbij strak gelet wordt op ontwikkelingen in de bedrijfslasten. De huisvestingskosten en personeelskosten zijn laag. Ook de onderhoudsuitgaven zijn gemiddeld gezien laag alhoewel die jaarlijks kan verschillen door de 7 jarige cyclus die bij planmatig onderhoud wordt gehanteerd. Fluctuaties in de totale bedrijfslasten worden (zoals 2007→ 2008) mede bepaald door de toerekening van de activering van kosten uit de organisatie (ontwikkelfee van projecten). Gemiddeld gezien zijn de bedrijfslasten over de jaren heen circa € 400,- euro per vhe lager dan het landelijke gemiddelde.</p> <p>Het laag houden van de bedrijfslasten is voor De Huismeesters geen doel op zich. De Huismeesters geeft aan dat men wil staan voor de maatschappelijke opgaven die nodig zijn, met daarbij passende uitgaven. De bedrijfscultuur van De Huismeesters kenmerkt zich echter door deze uitgaven met een specifieke nuchterheid tegen het licht te houden en te beoordelen.</p>	

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
<p>Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is</p>		<p>Conform de wet richt de Raad zich daar bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de Stichting. Ook wordt het Bestuur met raad terzijde gestaan. Een gezamenlijke verantwoordelijkheid (Bestuur en Raad) is er voor de corporate governance structuur van de Stichting.</p> <p>Het Bestuur van Stichting heeft alle rechten en bevoegdheden voor zover deze niet in de wet of de statuten aan een ander orgaan zijn opgedragen. In de statuten worden een aantal taken genoemd die daarbij expliciet aan de Raad zijn toebedeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De RvC benoemt, schorst en ontslaat de leden van het Bestuur en stelt het salaris en overige arbeidsvoorwaarden vast. - De leden van de RvC worden door de raad zelf benoemd. - Aan de goedkeuring van de RvC zijn onderworpen de besluiten van het Bestuur over diverse rechtshandelingen in de statuten nader vermeld. - Het Bestuur moet zich gedragen naar de aanwijzingen van de RvC betreffende de algemene richtlijnen van het te volgen volkshuisvestings-, financiële, sociale, economische, milieu- en personeelsbeleid. - Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt. Een besluit tot een 	8,0

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		<p>hiervoor genoemde rechtshandeling van het Bestuur is aan de voorafgaande goedkeuring van de RvC onderworpen voor zover deze rechtshandeling een tegenprestatie of een belang betreft boven een voor deze rechtshandeling geldende limiet die periodiek door de RvC wordt vastgesteld. (thans bepaald op 2 miljoen euro).</p> <p>Voor de totale en exacte vermelding van alle artikelen hierover wordt verwezen naar de bijgevoegde statuten.</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen		<p>Middels de website en de jaarverslagen wordt inzicht gegeven in de ambities en doelen van De Huismeesters.</p> <p>Jaarlijks wordt er diverse stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd</p>	7,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied		<p>Middels de website en de jaarverslagen wordt inzicht gegeven in de ambities en doelen van De Huismeesters.</p> <p>Jaarlijks wordt er diverse stakeholder-bijeenkomsten georganiseerd</p>	7,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders		Jaarlijks wordt door De Huismeesters in het volkshuisvestelijk-jaarverslag de relatie met de stakeholders toegelicht.	8,0
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		Jaarlijks wordt door De Huismeesters een jaarverslag en een volkshuisvestelijkjaarverslag gepubliceerd.	7,0

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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