



Woningstichting Dinxperlo

Visitatierapport



Utrecht, april 2012

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer D.H. van Ginkel CMC (voorzitter)
De heer G. Helbig
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, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

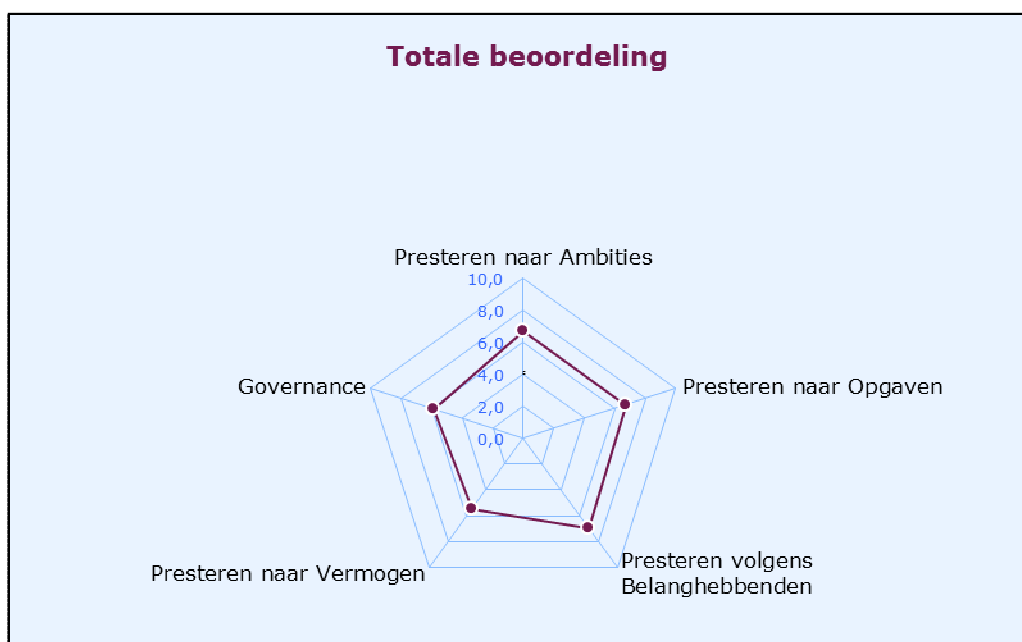
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In oktober 2011 heeft Woningstichting Dinxperlo (hierna: WSD) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen oktober 2011 en april 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november en 1 december 2011.

Woningstichting Dinxperlo wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,3.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,7
Presteren naar Opgaven	6,7
Presteren volgens Belanghebbenden	6,9
Presteren naar Vermogen	5,5
Governance	5,9
Gemiddelde score	6,3

De commissie maakt in haar beoordeling onderscheid tussen de periode tot medio 2010, waarin werd ingezet op expansie van het bezit en WSD haar financiële grenzen heeft overschreden, en de periode na medio 2010 waarin WSD heeft ingezet op herstel van de organisatie. De commissie komt tot de conclusie dat WSD voldoende presteert, ondanks de roerige periode waarmee de corporatie is geconfronteerd. De commissie constateert ook dat er goede ontwikkelingen in gang zijn gezet om WSD weer in rustig vaarwater te krijgen. Hiervoor zijn nog de nodige stappen te zetten, met name het ontwikkelen van een visie op de opgave in het werkgebied en de rol van WSD daarbij.

De onderdelen Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden worden als ruim voldoende beoordeeld. Presteren naar Vermogen en Governance worden nipt als voldoende beoordeeld. Hier is naar oordeel van de commissie nadrukkelijk ruimte voor verbetering.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,7. Dit cijfer is opgebouwd uit een goede beoordeling voor kwaliteit van woningen en woningbeheer, ruim voldoende beoordelingen voor de huisvesting van de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, een voldoende beoordeling van kwaliteit van wijken en buurten en een onvoldoende beoordeling voor het (des-)investeren in vastgoed. WSD heeft geen ambities vastgelegd in een meerjarenbeleidplan ontwikkeld vanuit een volkshuisvestelijke analyse. Het in 2010 opgestelde financiële herstelplan wordt door WSD als voorlopig beleidsplan gehanteerd. Op jaarbasis werkt WSD met activiteitenplannen.

Naar oordeel van de commissie zet WSD zich ruim voldoende in voor huisvesting van de primaire doelgroep. WSD doet wat ze moet doen en geeft invulling aan doelstellingen die aan het begin van het jaar worden vastgesteld. Van haar totale bezit bevindt zich ultimo 2010 99 procent onder de huurtoeslaggrens. In het door WSD opgestelde herstelplan worden geen concessies gedaan aan de beschikbaarheid van de voorraad. Wel werkt WSD met huurharmonisatie. Naar oordeel van de commissie heeft WSD zich goed ingespannen om de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer op niveau te houden. WSD geeft invulling aan de jaarlijkse onderhoudsbegroting die vastgelegd is in de verschillende activiteitenplannen. Uit gegevens van het CFV blijkt dat de kwaliteit van de woningen van WSD bovengemiddeld is. WSD realiseert zich dat professionalisering van haar onderhoudssystematiek noodzakelijk is. WSD geeft hier invulling aan middels het strategisch voorraadbeleid dat grotendeels is opgesteld in 2010, en begin 2011 definitief is gemaakt. Daarnaast besteedt WSD de nodige aandacht aan duurzame energie. Hiertoe heeft WSD een energie B.V. opgericht. WSD levert hiermee een bijdrage aan het duurzaamheidsvraagstuk op lokaal niveau. Naast de kwaliteit van woningen zijn de belangrijkste belanghebbenden (huurders en gemeente) zeer te spreken over de wijze van woningbeheer. Huurders worden snel en effectief geholpen.

Naar oordeel van de commissie geeft WSD op ruim voldoende wijze invulling aan de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. WSD heeft zich in de afgelopen periode geprofileerd als een corporatie waar zorginstellingen terecht konden met hun ontwikkelvragen. Zo heeft WSD in de kern Wehl woonzorgcentrum Oldershove gerealiseerd met 130 verhuureenheden/verzorgingsplaatsen. In de kern Dinxperlo heeft WSD haar voormalige hoofdkantoor in opdracht van Estinea omgebouwd tot een locatie voor dagopvang. Naar oordeel van de commissie heeft de corporatie haar eigen belangen hierbij te veel uit het oog verloren. Als gevolg van de forse investeringen, met bijbehorende kasstroom, heeft WSD haar eigen financiële grenzen overschreden. De financiële crisis en de krimp in de regio achterhoek zijn tevens redenen waardoor de slagkracht van WSD is afgenomen. Op basis van het ingezette herstelplan heeft WSD er voor gekozen een aantal nog te realiseren complexen uit ontwikkeling te nemen. De commissie vraagt zich af hoe in de toekomst invulling kan worden gegeven aan de toenemende huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen, er van uitgaande dat huisvesting grotendeels binnen het bestaande bezit zal moeten worden gecreëerd. Daarnaast vraagt de commissie zich af welke consequenties dit heeft voor de opgaven in het strategisch voorraadbeleid.

Naar oordeel van de commissie heeft WSD op onvoldoende wijze invulling gegeven aan het (des-)investeren in vastgoed. Op het gebied van het ontwikkelen van vastgoed heeft WSD de afgelopen jaren grote ambities aan de dag gelegd. WSD beperkte zich hierbij niet alleen tot haar belangrijkste kern Dinxperlo, maar wilde regionaal actief zijn. Hieraan lag geen beleidsmatige onderbouwing ten grondslag. WSD heeft 150 wooneenheden gerealiseerd in de periode waarop de visitatie betrekking heeft. De ambitie van WSD lag echter fors hoger zo blijkt uit de activiteitenplannen. Daarnaast is de commissie er niet in geslaagd een duidelijke lijn of visie te ontdekken in de ambitie die door WSD aan de dag is gelegd en de productie die door WSD is gerealiseerd. Door het herstelplan is het overgrote deel van de nog te realiseren projecten in de ijskast gezet. WSD heeft zich naar mening van de commissie in onvoldoende mate gerealiseerd of de gedane investeringen pasten bij de aard en omvang van de corporatie. Doordat WSD de verschillende projecten niet in een integraal beleidsperspectief heeft geplaatst en slechts op projectniveau heeft bekeken, is de corporatie uiteindelijk tegen haar eigen financiële grenzen aangelopen.

De commissie is van oordeel dat de corporatie in voldoende mate invulling geeft aan vernieuwing van wijken en buurten binnen haar werkgebied. De commissie constateert op basis van de ontvangen informatie en gesprekken dat er binnen het werkgebied van WSD een beperkte opgave is op het gebied van dit prestatieveld. WSD zet zich in voor de buurten waarin zij actief is door het inzetten van huismeesters, het bijdragen aan groenonderhoud en het bereikbaar houden van complexen bij winters weer. Daarnaast participeert WSD in de lokale samenleving door het beschikbaar stellen van sponsorgelden. WSD stelt zich naar oordeel van de commissie wat reactief op. WSD wordt hierbij beperkt door het ontbreken van een duidelijke visie op dit prestatieveld.

Presteren naar Opgaven

Gedurende een groot deel van de visitatieperiode zijn er geen formele prestatieafspraken geweest tussen de corporatie en de belangrijkste gemeente in het werkgebied van WSD, te weten de gemeente Aalten. In 2010 zijn WSD en gemeente Aalten tot het maken van prestatieafspraken gekomen, die door beide partijen zijn ondertekend. Deze prestatieafspraken zijn echter tot stand gekomen in een periode dat ook de financiële beperkingen van WSD zichtbaar werden en het herstelplan is ingezet. De ambities van de corporatie zijn mede voortgekomen uit de afstemming met de gemeente Aalten, en wijken niet af van de opgaven die er in de gemeente liggen. De commissie kiest er voor om in dit rapport de ambities van de corporaties gelijk te stellen met de opgaven in het werkveld.

De commissie heeft voor Presteren naar Opgaven dezelfde oordelen gegeven als bij Presteren naar Ambities. De commissie beoordeelt Presteren naar Opgaven met een 6,7. Dit cijfer is opgebouwd uit een goede beoordeling voor kwaliteit van woningen en woningbeheer, ruim voldoende beoordelingen voor de huisvesting van de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, een voldoende beoordeling van kwaliteit van wijken en buurten en een onvoldoende beoordeling voor het (des-)investeren in vastgoed.

Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort WSD een ruim voldoende op het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden. Wanneer belanghebbenden terugkijken op de afgelopen vier jaar, zien zij grote veranderingen binnen WSD en haar beleid.

Van een corporatie gericht op (regionale) expansie is WSD veranderd in een corporatie met een sterk interne en lokale focus. Er is begrip voor de situatie en de boodschap dat de grote ambities financieel niet haalbaar waren, is voor alle partijen helder. Wel resteert bij belanghebbenden de vraag: hoe nu verder en wat nu wel? Het is de belanghebbenden niet helder of WSD in staat is om nu en in de toekomst invulling te geven aan de opgaven die er liggen in het werkgebied.

De belanghebbenden zijn het met elkaar eens dat WSD ruim voldoende presteert op het vlak van huisvesting van de primaire doelgroep. Met een bereikbaarheid van 99 procent is het bezit van WSD in ruime mate beschikbaar voor de primaire doelgroep. De wachttijd van woningzoekenden blijft binnen de perken en WSD probeert kostenstijgingen voor huurders zoveel mogelijk te beperken. Naar oordeel van de belanghebbenden werkt WSD op een servicegerichte manier.

Belanghebbenden zien de kwaliteit van het bezit als ruim voldoende. Het bezit van WSD straalt kwaliteit uit. Wel ervaren zorg- en welzijnspartijen dat het in het laatste jaar lastig is om bepaalde aanpassingen doorgevoerd te krijgen. Er is duidelijkheid gewenst over het standpunt van WSD inzake de kwaliteit van woningen en woningbeheer. De kwaliteit van dienstverlening wordt door de belanghebbenden als ruim voldoende tot goed beoordeeld. WSD wordt door alle partijen als een prettige samenwerkingspartner ervaren.

Belanghebbenden waarderen de prestaties van WSD ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen met een ruim voldoende. In hun ogen is WSD in de afgelopen jaren een belangrijke partner geweest voor het realiseren van huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Het realiseren van het complex Oldershove is hier een goed voorbeeld van. Ontwikkelingen zijn grotendeels stil komen te liggen als gevolg van het ingezette herstelplan. Belanghebbenden zijn in afwachting van de stappen die WSD in de nabije toekomst gaat nemen.

De belanghebbenden ervaren de inspanningen die WSD heeft verricht op het gebied van het (des-)investeren in vastgoed als onvoldoende. Naar mening van de belanghebbenden heeft WSD verschillende projecten opgepakt die in hun ogen lastig op een financieel verantwoorde manier waren te realiseren. WSD heeft zich te veel op groei gericht. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat WSD tegen haar financiële grenzen is aangelopen. De belanghebbenden zijn benieuwd naar de stappen die WSD op beleids- en uitvoerend niveau wel gaat zetten.

De inspanningen van WSD op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten wordt door belanghebbenden gemiddeld als ruim voldoende beoordeeld. Er zijn geen grote leefbaarheidvraagstukken binnen de kernen waarin WSD actief is. Belanghebbenden zien en waarderen de inspanningen op het gebied van fysieke leefbaarheid. De belanghebbenden geven wel aan dat WSD zich wat actiever mag profileren in de wijken waar zij bezit heeft.

Presteren naar Vermogen

De commissie heeft vastgesteld dat sinds medio 2010 sterker gestuurd wordt op de financiële continuïteit, de vermogenspositie en de integrale sturing op kasstromen. Deze ontwikkeling wordt door de commissie positief beoordeeld. De commissie beoordeelt het onderdeel financiële continuïteit als onvoldoende. Dit geldt zowel voor de vermogenspositie, de beschikbaarheid van liquide middelen als voor kasstroomsturing. In 2010 heeft WSD van het CFV een B2-beoordeling ontvangen. Een B2-oordeel duidt erop dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie van de corporatie op korte termijn in gevaar zullen brengen. Op basis van dit oordeel heeft WSD in overleg met onder andere het CFV een herstelplan opgesteld en hier naar gehandeld. Zo zijn nagenoeg alle lopende projecten stil gezet, kostenbesparingen doorgevoerd en wordt huurharmonisatie toegepast. WSD houdt er in haar herstelplan rekening mee dat er de komende jaren een pas op de plaats moet worden gemaakt. WSD heeft in 2010 belangrijke stappen richting het herstel gezet. De effecten van deze maatregelen zijn ook bevestigd door het CFV. Een trendbreuk is zichtbaar in beleid en prognoses. Op de lange termijn, na afloop van de planperiode (2015), is het momenteel onduidelijk of er voldoende ruimte beschikbaar komt om nieuwe investeringen te doen. Dit blijkt ook uit het B1-oordeel, dat medio 2011 is afgegeven door het CFV. Het B1-oordeel houdt in dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie van de corporatie mogelijk op lange termijn in gevaar brengt. Op de balans van WSD staat nog een bedrag van ruim tien miljoen euro aan projecten in ontwikkeling. De afhandeling van deze ontwikkelportefeuille zal mede bepalend zijn voor de vermogenspositie van WSD. Met betrekking tot kasstroomsturing heeft WSD in 2011 de nodige stappen gezet. Hierin is naar oordeel van de commissie verdere ruimte voor verbetering, met name op het gebied van het in beeld brengen van verschillende strategische scenario's waaruit de effecten van mogelijke beleidskeuzes blijken. WSD werkt nog niet zichtbaar in haar beleidscyclus met verschillende scenario's waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken. De corporatie heeft een positief exploitatieresultaat, maar dit is niet afdoende om aan de renteverplichtingen te voldoen. WSD is bezig met het ontwikkelen van een financieel beleidsplan. Onderdeel hiervan vormt het onderdeel kasstroomsturing. Momenteel zijn er echter nog niet voldoende stuurvariabelen gedefinieerd om aan de eisen die zijn gesteld in het visitatiekader te kunnen voldoen.

De commissie beoordeelt het onderdeel Financieel Beheer als voldoende. Dit heeft betrekking op de planning- en controlecyclus en treasury. Met het herstelplan is een start gemaakt met het professionaliseren van de planning- en controlecyclus. In het herstelplan wordt gewerkt met een meerjarenbegroting voor de komende jaren. Tevens heeft WSD inmiddels haar strategisch voorraadbeleid opgesteld. Dit dient als basis voor het beleid van de komende jaren. In 2011 heeft WSD een treasury statuut opgesteld. Dit treasury statuut is in maart 2011 goedgekeurd door de RvC. Dit biedt de basis voor het acteren van WSD op treasury gebied. Op basis van de uitgangspunten in het herstelplan is de vermogensbehoefte van WSD passend bij de activiteiten van de corporatie.

De commissie beoordeelt het onderdeel Doelmatigheid als voldoende. Met het herstelplan heeft WSD heldere doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiency binnen de organisatie. Zo is WSD gestart met een serviceabonnement en worden de onderhoudskosten kritisch tegen het licht gehouden. De bedrijfslasten ontwikkelden tot aan 2009 in lijn met de norm. Sinds 2009 is hierin een afwijking ontstaan. Oorzaken hiervoor zijn het in gebruik nemen van complex Oldershove en de kosten die het opzetten van het herstelplan met zich mee hebben gebracht. De personeelskosten per fte zijn fors lager dan de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde.

Het onderdeel Vermogensinzet wordt door de commissie als onvoldoende beoordeeld. Met het inzetten van het herstelplan heeft WSD in voldoende mate een onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van middelen inzichtelijk gemaakt. Duidelijk is dat WSD fors gas terugneemt en zich richt op (financiële) continuïteit. WSD kent een taakstellende begroting die leidt tot herstel van vermogen. Momenteel werkt WSD niet met verschillende scenario's die inzichtelijk maken hoe de corporatie zich in de komende periode kan gaan ontwikkelen. Met betrekking tot de periode voor de inzet van het herstelplan medio 2010, ziet de commissie dat WSD haar vermogen meer dan maximaal heeft ingezet. Dit is een belangrijke oorzaak voor het ontstaan van de problemen van WSD. WSD heeft zich hierbij, naar oordeel van de commissie, in onvoldoende mate gerealiseerd of de investeringen pasten bij de aard en omvang van de corporatie.

Governance

De commissie beoordeelt het onderdeel Besturing als voldoende. De commissie kan in de recente historie van WSD een tweetal fasen onderscheiden. De commissie kijkt van daaruit naar de prestaties op het gebied van governance. De aanloop naar de crisis laat onvoldoende besturing zien en het was door externe prikkels (CFV-oordeel) dat de financiële problematiek op de agenda kwam. Medio 2010 wordt ingezet op het herstelplan. Momenteel is WSD in transitie van een situatie van crisis naar going concern en zij is hard aan het werk om een nieuw ondernemingsplan te schrijven. Plan, check en act worden op dit moment in voldoende mate opgepakt. Monitoring vindt plaats middels kwartaalrapportage. Binnen de beleidsstukken mag meer aandacht worden besteed aan het onderdeel risicomangement en de werkprocessen vragen om aandacht.

De commissie beoordeelt het onderdeel Intern toezicht als voldoende. Bij de beoordeling wordt gekeken naar het functioneren van de RvC, het toetsingskader en de toepassing van de Governancecode. De commissie beoordeelt het functioneren van de RvC als onvoldoende. In de periode tot medio 2010 heeft de RvC in onvoldoende mate controle uitgeoefend op de activiteiten die door de corporatie zijn ontplooid. Uit de verslagen van de RvC komt een beeld naar voren van projecten die als hamerstuk werden aangedragen. Daarnaast werden keuzes in onvoldoende mate vastgelegd in beleidsdocumenten. In de periode na medio 2010 heeft de RvC haar verantwoordelijkheid genomen. Een aantal leden van de RvC is teruggetreden om ruimte te maken voor nieuwe toezichthouders. De RvC is in deze deels nieuwe samenstelling vanuit een professioneler en zelfstandiger oogpunt gaan acteren. De commissie ziet dit en waardeert dit. De toezichtrelatie is in de afgelopen periode verbeterd, maar verdere stappen zijn noodzakelijk. In de huidige samenstelling heeft de RvC ten tijde van de visitatie nog geen zelfevaluatie uitgevoerd. Het toetsingskader dat de RvC hanteert wordt door de commissie als voldoende beoordeeld, maar biedt ruimte voor verbetering. Momenteel geldt het herstelplan als toetsingskader. Het ontbreekt de RvC op dit moment aan een overkoepelende visie waaraan zij de plannen kan toetsen. Hiertoe zijn door de corporatie wel de eerste stappen gezet middels het samenstellen van het strategisch voorraadbeleid. Verdere doorontwikkeling hiervan is noodzakelijk. Risicomangement vormt hierbij een belangrijk onderdeel. Op een klein aantal beargumenteerde uitzonderingen na voldoet WSD aan de vereisten van de Governancecode. Het belangrijkste aandachtspunt hierbij is het helder verwoorden van de doelstellingen van de corporatie. Momenteel werkt WSD aan een ondernemingsplan waarin de doelstellingen van de corporatie worden vastgelegd.

Het onderdeel Externe legitimatie wordt door de commissie als voldoende beoordeeld. De commissie heeft waardering voor het feit dat de corporatie tijdens de ontstane problemen nadrukkelijk de contacten met belanghebbenden heeft gezocht. WSD kan haar belanghebbenden nadrukkelijker betrekken bij het ondernemingsplan wat momenteel geformuleerd wordt. Dit stelt belanghebbenden in staat om daadwerkelijk invloed uit te kunnen oefenen op de beleidsvorming van de corporatie. WSD kan zichzelf beter profileren door actiever naar buiten te treden. Dit vergroot haar zichtbaarheid en maakt helder waar WSD voor staat.

Recensie

WSD is een corporatie met een bezit van circa 1.578 verhuureenheden en 22 medewerkers (17,6 fte ultimo 2010). Het grootste gedeelte van het bezit van WSD bevindt zich in de gemeente Aalten en met name in de kern Dinxperlo. Daarnaast heeft WSD verspreid over de regio ook bezit in een aantal kernen, zoals Wehl en 's-Heerenberg.

WSD heeft een roerige tijd achter de rug. Gedreven door grote ambities werden de randen van het speelveld opgezocht en overschreden. In 2010 bleek dat de corporatie de controle kwijt was geraakt. De te grote ambitie leidde tot een B2-beoordeling van het CFV. WSD heeft hierop gereageerd door het opstellen van een herstelplan. Dit plan is onder andere in samenspraak met het CFV opgesteld en voorziet in het stopzetten van een groot gedeelte van de ontwikkelactiviteiten, kostenbesparingen en huurharmonisatie. Daarnaast zijn een aantal leden van de RvC teruggetreden.

In de periode tot medio 2010 was de corporatie voornamelijk gericht op groei in de regio. Deze regionale strategie was niet geborgd in een strategisch plan. WSD acteerde op basis van de mogelijkheden die zich voordeden en wilde zich profileren als regionale huisvester. Deze initiatieven werden gewaardeerd in de regio. WSD pakte projecten op die door andere partijen lastig uitvoerbaar werden geacht.

De keuzes die door WSD werden gemaakt waren in mindere mate transparant, werden naar oordeel van de commissie niet in het perspectief van de gewenste maatschappelijke positie van de corporatie geplaatst en geborgd in een integraal plan. De risico's in de vastgoedontwikkelingsportefeuille als geheel zijn onvoldoende beoordeeld. Mede door de economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de woningmarkt heeft WSD haar financiële grenzen overschreden. Toen deze situatie medio 2010 werd geconstateerd heeft WSD niet gearzeld om hier op te reageren. WSD heeft het heft in eigen handen genomen en een herstelplan opgesteld. Dit herstelplan is gecommuniceerd met de belanghebbenden en in gang gezet. Hierin heeft WSD een heldere keuze gemaakt door de focus weer te leggen op de kern Dinxperlo, waar WSD haar oorsprong heeft. Daarnaast heeft WSD een start gemaakt met de verdere professionalisering van de corporatie en is men zich bewust van nut en noodzaak van het hanteren van de juiste stuurmechanismen.

Het herstelplan voorziet in een pas op de plaats voor de komende jaren. Nog niet helder is hoe de corporatie op termijn invulling wil gaan geven aan de opgaven in het werkgebied, een vraag waar vele belanghebbenden antwoord op verwachten. Op basis van de huidige uitgangspunten lijkt de investeringsruimte beperkt. Momenteel werkt WSD aan een nieuw ondernemingsplan waarin duidelijk moet worden welke opgave WSD in haar werkgebied als ambitie wil en kan oppakken. Het is zaak om de belanghebbenden bij dit proces te betrekken om te voorkomen dat te veel vanuit een interne focus geopereerd wordt. Naar oordeel van de commissie is het van belang dat WSD, met het oog op de toekomst, een helder standpunt inneemt met betrekking tot haar positie in het werkveld.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	13
1 Woningstichting Dinxperlo en het werkgebied	15
1.1 De visitatie	15
1.2 Woningstichting Dinxperlo	15
1.3 Het werkgebied	16
1.4 Leeswijzer	17
2 Presteren naar Ambities	19
2.1 Missie en ambities	19
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	20
2.3 Conclusies en motivatie	20
3 Presteren naar Opgaven	25
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	25
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	26
3.3 Conclusies en motivatie	26
4 Presteren volgens Belanghebbenden	27
4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Dinxperlo	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	28
4.3 Conclusies en motivatie	29
5 Presteren naar Vermogen	33
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	33
5.2 Conclusies en motivatie	33
6 Governance	39
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	39
6.2 Conclusies en motivatie	39
7 Integrale scorekaart	43
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	45
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	47
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	55
Bijlage 4 Definities	57
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	61

1 Woningstichting Dinxperlo en het werkgebied

1.1 De visitatie

In oktober 2011 heeft Woningstichting Dinxperlo (hierna: WSD) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen oktober 2011 en februari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 30 november en 1 december 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer D.H. van Ginkel CMC (voorzitter), de heer G. Helbig en de heer drs. A.C. Lucassen (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Vanzelfsprekend heeft WSD de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. Daarnaast wil WSD het visitatierapport gebruiken als verantwoordingsinstrument richting haar belanghebbenden.

De visitatie betreft de periode 2008 tot en met 2011. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Dinxperlo

WSD is opgericht in 1911 en heeft gedurende haar honderdjarige bestaan een bezit opgebouwd van 1.578 verhuureenheden¹. Het bezit van WSD bestaat momenteel uit 1.328 wooneenheden en 250 overige verhuureenheden. Het grootste gedeelte van het bezit van WSD bevindt zich in de gemeente Aalten en met name in de kern Dinxperlo. Daarnaast heeft WSD verspreid over de regio ook bezit in een aantal kernen zoals Wehl en 's-Heerenberg. De gemeente Aalten telt ultimo 2010 12.935 inwoners. In de kern Dinxperlo wonen ultimo 2010 7.442 inwoners

De belangrijkste belanghebbenden zijn huurders en de gemeente Aalten. In het werkgebied van WSD zijn ook nog andere corporaties actief. De belangrijkste corporaties zijn De Woonplaats, Wonion, Woningstichting Bergh, Sité-Woondiensten en ProWonen.

Bij WSD werken ultimo 2010 17,6 fte². WSD 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 drie personen. Het interne toezicht bestaat uit een Raad van Commissarissen (hierna: RvC) die momenteel bestaat uit vijf personen. In de huidige RvC zijn twee leden benoemd op voordracht van de Bewonersraad.

¹ Bron: Corporatie in Perspectief 2011 (Aantal (ongewogen) verhuureenheden ultimo 2011)

² Bron: Corporatie in Perspectief 2011

De periode waarop de visitatie betrekking heeft (2008 t/m 2011) is een turbulente tijd geweest voor WSD. Vanaf het jaar 2000 heeft WSD fors geïnvesteerd in haar bezit. Onder leiding van de toenmalig directeur-bestuurder (met pensioen gegaan op 30 juni 2009) heeft WSD haar bezit tussen 2001 en 2011 met bijna 28 procent uitgebreid. Een gedeelte van deze investeringen heeft plaats gevonden in de kern Dinxperlo, waar WSD haar basis heeft. Daarnaast is WSD zich in toenemende mate gaan richten op de regio Achterhoek. Hiermee heeft WSD haar werkgebied uitgebreid buiten de kern Dinxperlo. Onder andere in de kernen 's Heerenberg (gemeente Montferland) en Wehl (gemeente Doetinchem) heeft WSD bezit gerealiseerd.

De visie van waaruit door WSD de verruiming van het werkgebied is opgepakt, is niet vastgelegd in een beleidsplan. Het bezit dat WSD de jaren aan haar woningvoorraad heeft toegevoegd, was kwalitatief van hoog niveau. Voor de gehanteerde kwaliteitsstandaard heeft WSD veel lof ontvangen. Deze investeringen brachten ook hoge onrendabele toppen met zich mee en hadden een negatief effect op de kasstroom. Een goed voorbeeld hiervan is het woonzorgcomplex Oldershove. Door de forse investeringen, onrendabele toppen en een negatieve kasstroom is de financiële positie van WSD de afgelopen jaren sterk onder druk komen te staan. Daarnaast is in 2008 een fraudegeval aan het licht gekomen, wat WSD een forse schadepost heeft bezorgd. De eerste duidelijke signalen die duiden op financiële problemen werden zichtbaar in de jaarrekening 2009. In het voorjaar 2010 constateerde het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna: CFV) dat de financiële positie van WSD in onvoldoende mate passend was bij de voorgenomen activiteiten van de corporatie. Door het CFV werd het B2-oordeel toegekend. Dit houdt in dat het voortbestaan van de corporatie op basis van de voorgenomen activiteiten op korte termijn in gevaar komt.

Op 1 juli 2009 is de huidige directeur-bestuurder aangetreden. In de zomer van 2010 heeft hij op basis van de signalen in de jaarrekening 2009 en het B2-oordeel van het CFV, met steun van de RvC, ervoor gekozen om het merendeel van de ontwikkelingsplannen (voorlopig) stop te zetten. Door WSD is in de zomer van 2010 hard gewerkt aan een financieel herstelplan, dat in het najaar 2010 met steun van de RvC en de belangrijkste belanghebbenden, vastgesteld en in gang is gezet. Momenteel vormt het herstelplan de leidraad voor het functioneren van WSD en wordt er in de tussentijd gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan dat in 2012 zijn beslag zal krijgen.

1.3 Het werkgebied

WSD is werkzaam in de provincie Gelderland en met name in de regio Achterhoek. Het merendeel van het bezit van WSD is geconcentreerd in de kern Dinxperlo (onderdeel van de gemeente Aalten). Daarnaast heeft WSD bezit in de kernen Wehl (gemeente Doetinchem), 's Heerenberg (gemeente Montferland), Ulft (gemeenten Oude IJsselstreek) en Winterswijk. Het werkgebied van WSD kenmerkt zich als een plattelandsgebied. Minder dan 10 procent van het bezit is voor 1960 gebouwd, 21,8 procent in de periode 1960-1969, 23,5 procent in de periode 1970-1979, 10,2 procent in de periode 1980-1989, 9,4 procent in de periode 1990-1999 en 27,6 procent na 2000. Het bezit van de corporatie is in vergelijking met andere corporaties (landelijk en qua referentiegroep) relatief jong. In de regio Achterhoek is de woningvoorraad globaal verdeeld in 75 procent koop- en 25 procent huurhuizen.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen corporaties met een gemiddeld profiel. Wanneer WSD wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 120 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Dinxperlo in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Met betrekking tot de periode waarop de visitatie betrekking heeft, beschikt WSD niet over een ondernemingsplan waarin visie, missie en ambities voor een bepaalde planperiode zijn vastgelegd. Wel werd er gedurende de visitatieperiode door WSD jaarlijks een activiteitenplan opgesteld. Dit activiteitenplan behoort bij de begroting van het betreffende jaar. Zoals te lezen in hoofdstuk 1 is in het beleid een duidelijke scheiding zichtbaar tussen de periode tot en met medio 2010 en de periode medio 2010 en verder.

Uit het activiteitenplan 2010 is de volgende missie af te leiden:

"WSD wil een betrouwbare verhuurder zijn van onroerende zaken voor alle doelgroepen met een brede sociale maatschappelijke functie. Ook wil WSD haar zelfstandigheid voor de toekomst behouden, maar zal samenwerking met derden niet uit de weg gaan, zolang dit voor alle betrokken partijen voordelen oplevert."

WSD wil deze missie bereiken door:

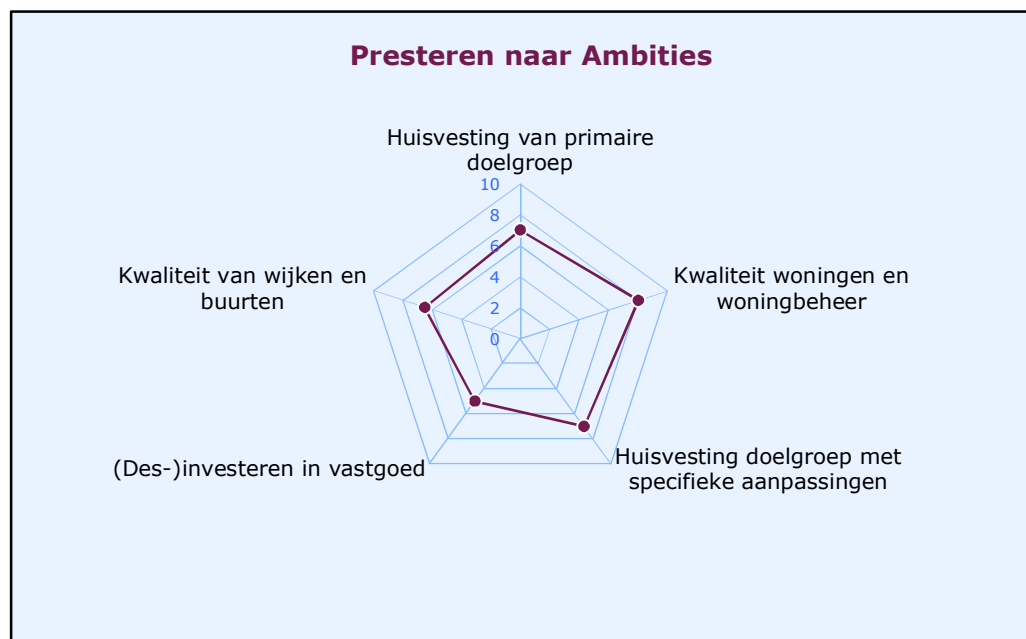
- het centraal stellen van de klant;
- de doelgroep zo breed mogelijk te zien;
- commerciële activiteiten niet uit de weg te gaan;
- actief werven van beheerstaken voor VvE's door nieuw op te richten dochter;
- geld en energie steken in een leefbare woonomgeving.

Bovenstaande uitgangspunten vormen ook het uitgangspunt voor de activiteitenplannen 2008 en 2009.

Met de toekenning van het B2-oordeel in het voorjaar van 2010 en het daaropvolgend ingrijpen middels het inzetten op het herstelplan, zet WSD zichtbaar in op een andere beleidslijn. Tot 2010 richtte WSD zich voornamelijk op (regionale) groei van het bezit. Met inzet van het herstelplan is de focus meer komen te liggen op de kern van haar werkgebied, Dinxperlo, en richt WSD zich meer op het optimaal en efficiënt beheren van het bestaande bezit.

De ambities zoals door WSD vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	5,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,5
Gemiddelde score	6,7

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,7. Dit totaalcijfer is gebaseerd op ruim voldoende beoordelingen voor de meeste onderliggende prestatievelden met als uitzondering het (des-)investeren in vastgoed. WSD heeft geen ambities vastgelegd in een meerjarenbeleidplan ontwikkeld vanuit een volkshuisvestelijke analyse. Het in 2010 opgestelde financiële herstelplan wordt door WSD als voorlopig beleidsplan gehanteerd. Op jaarbasis werkt WSD met activiteitenplannen waarin de belangrijkste doelen van de corporatie worden vastgelegd.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Met betrekking tot huisvesting van de primaire doelgroep streeft WSD ernaar de stijging van de huurkosten beperkt te houden (zie bijlage 5). Daarnaast ziet WSD het als haar taak om voldoende bezit beschikbaar te hebben voor de primaire doelgroep WSD (zie bijlage 5).

Naar oordeel van de commissie zet WSD zich ruim voldoende in voor huisvesting van primaire doelgroep. WSD doet wat ze moet doen en geeft invulling aan doelstellingen die aan het begin van het jaar worden vastgesteld. Van haar totale bezit bevindt zich ultimo 2010 85 procent (exclusief eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden) onder de huurtoeslaggrens (zie bijlage 5). Ook laat de wachtlijst de afgelopen jaren een licht dalende lijn zien. Conform opgave van de corporatie is de wachtlijst de afgelopen jaren terug gelopen van 3,5 naar 2 jaar.

In het door WSD opgestelde herstelplan worden geen concessies gedaan aan de beschikbaarheid van de voorraad. Wel werkt WSD met huurharmonisatie. Bij mutatie wordt de huur aangepast van 65 procent naar 72 procent van de maximaal redelijke huursom. Dit past bij het vernieuwde beleid dat er op is gericht om de financiële continuïteit van de corporatie te waarborgen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Naar oordeel van de commissie heeft WSD zich goed ingespannen om de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer op niveau te houden. WSD geeft invulling aan de jaarlijkse onderhoudsbegroting die vastgelegd is in de verschillende activiteitenplannen (zie bijlage 5). Uit gegevens van het CFV³ blijkt dat de kwaliteit van de woningen van WSD bovengemiddeld is. Per vhe krijgen woningen van WSD gemiddeld 153 punten toegekend, waar bij woningen uit de referentiegroep gemiddeld 139 punten worden toegekend. WSD houdt haar huurprijs hierbij relatief beperkt. De gemiddelde puntprijs bedraagt bij WSD 2,93 euro waar dit bij de referentiecorporatie 3,05 euro is. Na het toepassen van huurharmonisatie komt de gemiddelde puntprijs uit op 3,37 euro. Het toepassen van huurharmonisatie heeft daarmee een relatief fors effect op de verhouding tussen prijs en kwaliteit.

WSD besteedt de nodige aandacht aan duurzaamheid. Zo is WSD bezig haar bezit op te plussen richting energielabel C. Ook wordt bij de realisatie van nieuwe complexen de nodige aandacht besteed aan duurzame energie. WSD heeft hiertoe een energie B.V. met de naam Di Energy opgericht. Deze BV exploiteert de energie gerelateerde installaties in complexen van WSD. WSD levert hiermee een bijdrage aan het duurzaamheidsvraagstuk op lokaal niveau.

Naast de kwaliteit van woningen zijn de belangrijkste belanghebbenden (huurders en gemeente) zeer te spreken over de wijze van woningbeheer. Weliswaar ontbreekt het bij WSD op dit vlak aan een vastgelegd beheersplan. Belanghebbenden zijn zonder uitzondering positief over de wijze waarop WSD invulling geeft aan het beheer van haar bezit. Huurders worden snel en effectief geholpen. De corporatie laat hierbij regelmatig haar hart spreken en gaat bij problemen op zoek naar een constructieve oplossing voor alle partijen, zonder haar eigen belang hierbij voorop te stellen.

WSD realiseert zich dat professionalisering van haar onderhoudssystematiek noodzakelijk is. WSD geeft hier invulling aan middels het strategisch voorraadbeleid dat grotendeels is opgesteld in 2010, en begin 2011 definitief is gemaakt. Hierin is de gewenste basiskwaliteit per woning vastgelegd.

³ Bron: Corporatie in perspectief 2010

Op basis van de uitgangspunten in het strategisch voorraadbeleid is het mogelijk efficiënter te gaan werken, waardoor het kostenniveau van het onderhoud naar beneden kan worden gebracht en de kwaliteitstandaard, conform de kaders in het strategisch voorraadbeleid, wordt geborgd. Tevens wordt vanaf 2011 een bijdrage van de huurders gevraagd voor het serviceabonnement. Dit maakt onderdeel uit van het herstelplan dat door WSD is ingezet. Middels het betalen van een geringe maandelijkse vergoeding wordt door WSD indien noodzakelijk service verleend bij huurders. Tot dan toe verrichtte WSD deze service kosteloos. Deze keuze past bij het vernieuwde beleid dat er op is gericht om de financiële continuïteit van de corporatie te waarborgen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

WSD heeft in haar activiteitenplannen vastgelegd dat zij zorg wil dragen voor de juiste huisvesting van de mensen en voor de juiste ruimtes voor zorginstellingen, zodat deze op een adequate wijze zorg kunnen verlenen (zie bijlage 5). Deze ambitie is door WSD niet meetbaar gemaakt.

Naar oordeel van de commissie geeft WSD op ruim voldoende wijze invulling aan de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Demografische ontwikkelingen maken inzichtelijk dat er, in de regio waar WSD actief is, in toenemende mate behoefte is aan huisvesting van senioren en mensen met een zorgvraag. WSD heeft zich in de afgelopen periode geprofileerd als een corporatie waar zorginstellingen terecht konden met hun ontwikkelvragen. Hierbij heeft WSD zich niet beperkt tot haar kerngebied. Zo heeft WSD in de kern Wehl woonzorgcentrum Oldershove gerealiseerd met 130 verhuureenheden/ verzorgingsplaatsen. In de kern Dinxperlo heeft WSD haar voormalige hoofdkantoor in opdracht van Estinea omgebouwd tot een locatie voor dagopvang. Daarnaast is een groot gedeelte van de recente productie van WSD levensloopbestendig gerealiseerd. WSD heeft zich bij de realisatie van de (woon)zorgcomplexen flexibel opgesteld richting de zorginstellingen en heeft zoveel mogelijk geprobeerd in te spelen op hun eisen en wensen. Naar oordeel van de commissie heeft de corporatie haar eigen belangen hierbij te veel uit het oog verloren. Met haar eigen belangen bedoelt de commissie met name financiële continuïteit, effect van projecten op de kasstroom van WSD, rendabele exploitatie van projecten, et cetera. Een goed voorbeeld hierbij is het complex Oldershove. Hier is een groot en modern complex gerealiseerd waar kosten nog moeite zijn gespaard. De forse investering die hiermee gepaard gaat is een belangrijke oorzaak voor de financiële problemen waar WSD mee is geconfronteerd.

Op basis van het in 2010 opgestelde herstelplan heeft WSD ervoor gekozen om een nog te realiseren zorgcomplex voorlopig uit ontwikkeling te nemen. Dit is noodzakelijk om de financiële continuïteit van de corporatie te garanderen. De commissie begrijpt dat deze beslissing vanuit de financiële optiek noodzakelijk was, maar naar de toekomst toe ligt de vraag voor hoe aan de toenemende huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen in haar werkgebied rechtgedaan kan worden. Indien huisvesting binnen het bestaande bezit wordt gecreëerd welke consequenties heeft dat voor de opgaven zoals deze zijn vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

Op het gebied van het ontwikkelen van vastgoed heeft WSD de afgelopen jaren grote ambities aan de dag gelegd (zie bijlage 5). WSD beperkte zich hierbij niet alleen tot haar belangrijkste kern Dinxperlo, maar wilde regionaal actief zijn. De mogelijkheden en noodzaak hiertoe zijn door WSD niet onderzocht en inzichtelijk gemaakt in haar beleid. Door WSD zijn in de afgelopen periode grondposities in diverse gemeenten verworven. Ook zijn grote complexen in de kernen Wehl en 's Heerenberg gerealiseerd (zie bijlage 5). In de afgelopen 10 jaar is het bezit van WSD met bijna 28 procent toegenomen.

Ondanks de relatief forse productie is de commissie van mening dat WSD in onvoldoende mate erin is geslaagd om invulling te geven aan haar (grote) ambitie. Van de projecten die als ambities waren opgenomen in de activiteitenplannen is slechts een beperkt aantal gerealiseerd (zie bijlage 5). Door het inzetten van het herstelplan is een groot gedeelte van de op stapel staande projecten (voorlopig) stopgezet. Door WSD is, gedurende de periode waar op de visitatie betrekking heeft, geen helder beleid gevoerd met betrekking tot het realiseren van nieuw bezit. Het lijkt er op dat iedere mogelijkheid die zich voordeed is aangegrepen door WSD. Hierbij heeft WSD zich in onvoldoende mate gerealiseerd of de investering passend was binnen het bezit van de corporatie, het de verantwoordelijkheid van WSD was om een bepaald project te realiseren, de risico's voor het project aanvaardbaar waren en of dat de investering vanuit de financiële optiek verantwoord was. Op basis van de vele ontwikkelmogelijkheden in de regio is door de corporatie een grote ambitie ontwikkeld, die in zijn oorspronkelijke opzet niet is gerealiseerd. Het was echter toch in zodanige mate dat het de corporatie tot het maken van een herstelplan heeft verplicht.

Doordat WSD de verschillende projecten niet in het juiste perspectief heeft geplaatst en slechts op projectniveau heeft bekeken, is de corporatie uiteindelijk tegen haar eigen financiële grenzen aangelopen. De financiële crisis en de krimp in de regio Achterhoek zijn tevens redenen waardoor de slagkracht van WSD is afgenomen. Dit met als gevolg dat het overgrote deel van ontwikkelingen in 2010 met onmiddellijke ingang zijn stopgezet. Als gevolg van de ontstane financiële problemen zal de productie de komende jaren beperkt zijn. Een belangrijke vraag die hierbij beantwoord dient te worden is of WSD nog voldoende ambities kan realiseren om invulling te geven aan de opgaven in haar werkgebied.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

WSD heeft met betrekking tot het vernieuwen van wijken en buurten geen ambities vastgelegd in een meerjarenbeleidplan. Wel werkt WSD op jaarbasis met activiteitenplannen. In de activiteitenplannen zijn met betrekking tot dit prestatieveld geen ambities terug te vinden, anders dan de investeringen die gedaan worden op het gebied van de kwaliteit van woningen en woningbeheer (zie bijlage 5).

De commissie is van oordeel dat de corporatie in voldoende mate invulling geeft aan vernieuwing van wijken en buurten binnen haar werkgebied. De corporatie werkt niet met vooraf vastgestelde ambities. De commissie constateert op basis van de ontvangen informatie en gesprekken dat er binnen het werkgebied van WSD een beperkte opgave is op het gebied van dit prestatieveld. De kernen waarin WSD actief is, zijn over het algemeen klein en de sociale cohesie en -controle is groot. Ook is er geen duidelijk zichtbare problematiek op het gebied van daklozen en drugs.

WSD zet zich in voor de buurten waarin zij actief is door het inzetten van huismeesters, het bijdragen aan groenonderhoud en het bereikbaar houden van complexen bij winters weer (zie bijlage 5). Daarnaast participeert WSD in de lokale samenleving door het beschikbaar stellen van sponsorgelden (zie bijlage 5). In 2009 heeft WSD samen met een afvaardiging van de bewonersraad en de gemeente een ronde gemaakt langs het bezit. Hier is zowel voor de gemeente als voor WSD een actielijst uit naar voren gekomen. WSD heeft hier tot op heden nog geen invulling aan gegeven.

De commissie is van mening dat WSD haar rol vervult in het leefbaar houden van wijken en buurten. WSD stelt zich naar oordeel van de commissie wat reactief op. WSD wordt hierbij beperkt door het ontbreken van een duidelijke visie op dit prestatieveld. Dit maakt het voor de corporatie lastig om ambities te formuleren.

3 Presteren naar Opgaven

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

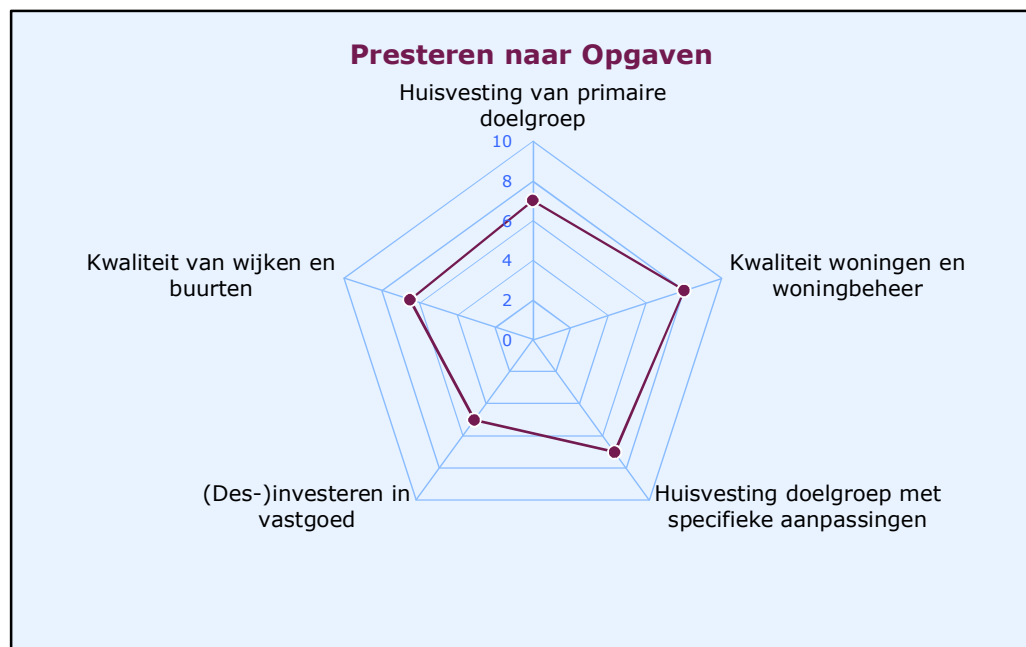
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Gedurende een groot deel van de visitatieperiode zijn er geen formele prestatieafspraken geweest tussen de corporatie en de belangrijkste gemeente in het werkgebied van WSD, te weten de gemeente Aalten. Hierdoor is het uitermate lastig de prestaties te beoordelen in het licht van opgaven. Wel is er tussen gemeente en corporatie afstemming en overeenstemming geweest over zaken die in de gemeente spelen. Op basis van deze contacten zijn door WSD initiatieven ontplooid. De lijnen met de gemeente zijn tot op heden altijd kort geweest. Daarnaast heeft WSD in de afgelopen periode ingespeeld op vragen van gemeenten en (zorg)instellingen in de regio Achterhoek. Dit is in overeenstemming met het werkgebied zoals dat is vastgelegd in de statuten van WSD.

In 2010 zijn WSD en gemeente Aalten tot het maken van prestatieafspraken gekomen en die zijn door beide partijen ondertekend. Deze prestatieafspraken zijn echter tot stand gekomen in een periode dat ook de financiële beperkingen van WSD zichtbaar werden en het herstelplan werd ingezet. WSD heeft de prestatieafspraken dan ook vergezeld doen gaan van de opmerking, dat zij, als gevolg van de geconstateerde financiële beperkingen, in beperkte mate verantwoordelijkheid kan nemen voor de daadwerkelijke realisatie van vastgelegde afspraken.

De ambities van de corporatie zijn mede voortgekomen uit de afstemming met de gemeente Aalten en wijken niet af van de opgaven die er in de gemeente liggen. De algemeen geldende opgaven, zoals vermeld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (hierna: BBSH), worden als uitgangspunt beschouwd. De commissie kiest er voor om in dit rapport de ambities van de corporaties gelijk te stellen met de opgaven in het werkveld.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	5,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,5
Gemiddelde score	6,7

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,7.

Zoals geschreven in paragraaf 3.1 worden de ambities van de corporatie gelijk gesteld aan de opgaven van de corporatie. Als gevolg hiervan worden de scores die WSD realiseert op het onderdeel presteren naar ambities gelijk gesteld aan de scores die WSD realiseert op het onderdeel presteren naar opgave. Een onderbouwing van de toegekende scores is te lezen in paragraaf 2.3.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Woningstichting Dinxperlo

Tijdens de visitatie heeft de commissie met diverse belanghebbenden van WSD gesproken: de bewonersraad, ambtenaren, wethouders, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties. Met al deze partijen heeft WSD op regelmatige basis contact. Het gaat hierbij deels om formele overlegbijeenkomsten, waarvan schriftelijke vastlegging plaatsvindt. Tijdens de visitatiegesprekken zijn de belanghebbenden gevraagd hun positie ten opzichte van het WSD en hun beeld bij de prestaties van het WSD nader toe te lichten.

Hieronder worden de belanghebbenden die een gesprekspartner vormden voor de visitatie kort geïntroduceerd.

Bewonersraad

WSD kent een bewonersraad. Momenteel zijn alle leden van de bewonersraad afkomstig uit de kern Dinxperlo. De bewonersraad komt periodiek bijeen voor overleg en heeft ook op periodiek basis overleg met WSD. De bewonersraad vertegenwoordigt de belangen van de huurders van WSD in haar volledige werkgebied. Momenteel is de bewonersraad actief met het opzetten van bewonerscommissies in grotere complexen van WSD.

De bewonersraad heeft over het algemeen en voor zover zij dat kan beoordelen een positief beeld bij de prestaties van de corporatie en beoordeelt de prestaties van WSD met cijfers variërend tussen de 6,0 en 8,5. Vooral op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van het bezit, is de bewonersraad goed te spreken over de prestaties van de corporatie.

Gemeente Aalten

De visitatiecommissie heeft gesproken met wethouders en ambtenaren van de gemeente Aalten. Binnen de gemeente Aalten en meer specifiek in de kern Dinxperlo is het grootste gedeelte van het bezit van WSD te vinden. De algehele prestaties van WSD worden door de gemeente Aalten beoordeeld met cijfers variërend tussen een 5,0 en 8,5. Vooral op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van het bezit is de gemeente goed te spreken over de prestaties van de corporatie. Het (des-)investeren in vastgoed wordt door de wethouders en ambtenaren als onvoldoende beoordeeld.

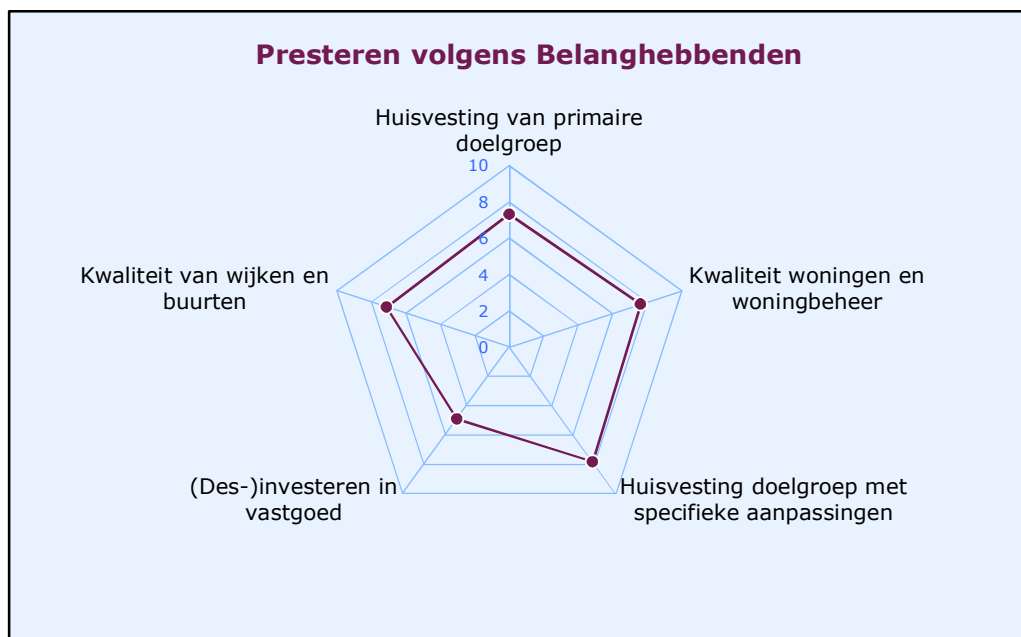
Zorg- en Welzijnspartijen

Tot de belangrijkste belanghebbenden op dit gebied rekent WSD onder meer de zorginstellingen Careaz, Estinea en Sensire. De visitatiecommissie heeft met vertegenwoordigers van Careaz en Estinea gesproken. Vooral op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van het bezit is de bewonersraad goed te spreken over de prestaties van de corporatie. Het (des-) investeren in vastgoed wordt door zorg- en welzijnspartijen als onvoldoende beoordeeld.

Collega-corporaties

Naast de bovengenoemde partijen heeft de commissie gesproken met collega-corporaties. De commissie heeft gesproken met de directeur-bestuurders van Wonion en Woningstichting Bergh. De collega-corporaties waarderen de prestaties van WSD over gehele linie met een ruime voldoende. Dit met uitzondering van het (des-) investeren in vastgoed. Dit wordt door de collega corporaties als ruim onvoldoende beoordeeld: naar oordeel van de collega-corporaties heeft WSD te fors ingezet op groei en is daarbij haar eigen positie uit het oog verloren. Projecten die door collega-corporaties onhaalbaar werden geacht, zijn opgepakt door WSD.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,6
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,8
(Des-)investeren in vastgoed	4,9
Kwaliteit van wijken en buurten	7,1
Gemiddelde score	6,9

4.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden met een 6,9.

De oordelen van de diverse groepen belanghebbenden variëren, maar (des-) investeren in vastgoed wordt door belanghebbenden duidelijk minder goed beoordeeld dan de andere prestatievelden. Uit de gesprekken maakt de commissie op dat de corporatie de goede dingen doet, zonder dat dat altijd op papier staat. WSD kent haar woningbezit en haar bewoners en zorgt hier goed voor. Naar oordeel van de belanghebbenden heeft WSD een verkeerde inschatting gemaakt met betrekking tot haar positie en haar (financiële) slagkracht binnen haar werkgebied.

Huisvesting van primaire doelgroep

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

De belanghebbenden zijn het met elkaar eens dat WSD ruim voldoende presteert op het vlak van huisvesting van de primaire doelgroep. Met een bereikbaarheid van 85 procent (exclusief eenheden in verzorgingstehuizen en overige woongelegenheden) is het bezit van WSD in ruime mate beschikbaar voor de primaire doelgroep. Naar oordeel van de belanghebbenden blijft de wachttijd van woningzoekenden binnen de perken. Daarnaast doet WSD haar best om een stijging van de kosten voor de huurders zoveel mogelijk te beperken. Als gevolg van het ingezette herstelplan kiest WSD er voor om bij mutatie huurharmonisatie toe te passen. De belanghebbenden hebben hier begrip voor.

Naar oordeel van de belanghebbenden doet WSD wat ze moet doen en doet ze dit op een goede servicegerichte manier. Op deze wijze speelt WSD in op de behoefte van de primaire doelgroep. Op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep hebben de belanghebbenden niet het idee dat er in de periode waarop de visitatie betrekking heeft, belangrijke opgaven zijn blijven liggen. Wel zijn zij benieuwd wat de toekomst gaat brengen nu WSD (financieel) tot stilstand is gekomen en wat de gevolgen hiervan zijn voor huisvesting van de primaire doelgroep.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,6.

Volgens belanghebbenden straalt het bezit van WSD kwaliteit uit. Dit vertalen de belanghebbenden in een ruim voldoende tot goede beoordeling. Hierbij wordt een kanttekening geplaatst door de zorg- en welzijnspartijen. Zij ervaren dat sinds het herstelplan is ingezet, het lastig is om noodzakelijke aanpassingen doorgevoerd te krijgen, en duidelijkheid gewenst is over het beleid van WSD ter zake de kwaliteit van woningen en woningbeheer.

In de afgelopen jaren heeft de corporatie zich actief ingezet om haar bezit op een kwalitatief hoog niveau te houden. Op jaarbasis werd gekeken welke onderhoud noodzakelijk was (planmatig en incidenteel) en dit werd ook gerealiseerd. Dit wordt door de belanghebbenden gezien en gewaardeerd. Klachten van bewoners worden snel opgepakt en opgelost.

De kwaliteit van dienstverlening wordt door de belanghebbenden als ruim voldoende tot goed beoordeeld. WSD wordt door alle partijen als een prettige samenwerkingspartner ervaren. WSD stelt zich in de ogen van de belanghebbenden dienstverlenend en oplossingsgericht op zonder daarbij haar eigenbelang voorop te zetten. Belanghebbenden hebben hier waardering voor.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,8.

Belanghebbenden waarderen de prestaties van WSD ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen met een ruim voldoende. In hun ogen is WSD in de afgelopen jaren een belangrijke partner geweest voor het realiseren van huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Los van de financiële problematiek is een goed voorbeeld hiervan het complex Oldershove. Dit complex is gerealiseerd in de kern Wehl en heeft Sensire als een belangrijke huurder. Hierbij heeft WSD zich ingezet om de eisen en wensen van de huurder zo veel mogelijk tegemoet te komen. De belanghebbenden zien dit en waarderen dit. De belanghebbenden spreken ook hun waardering uit voor initiatieven van WSD met betrekking tot bijvoorbeeld het realiseren van een dagopvang voor mensen met een beperking in de kern Dinxperlo en het mede mogelijk maken van uitstapjes voor ouderen en mensen met een beperking door WSD. Volgens de bewonersraad staat WSD op deze wijze midden in de samenleving.

Momenteel ervaren de belanghebbenden dat het ontwikkelen van huisvesting met betrekking tot de doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen, als gevolg van het ingrijpen en het herstelplan (tijdelijk) is stil gezet. De belanghebbenden hechten er waarde aan dat WSD hierover goed blijft communiceren en de belanghebbenden daadwerkelijk betreft bij de te maken keuzes. Daarnaast zijn de belanghebbenden in afwachting van de stappen die WSD in de nabije toekomst gaat ondernemen.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 4,9.

De belanghebbenden ervaren de inspanningen die WSD heeft verricht op het gebied van het (des-)investeren in vastgoed als onvoldoende. In regionaal verband heeft WSD in de afgelopen jaren een grote ambitie ontwikkeld met betrekking tot het realiseren van vastgoed. Door WSD werd fors geïnvesteerd in het aantrekken van ontwikkellocaties en het realiseren van projecten in de regio. Naar mening van de belanghebbenden heeft WSD verschillende projecten opgepakt die in hun ogen lastig op een financieel verantwoorde manier waren te realiseren. Hierbij heeft WSD, naar oordeel van de belanghebbenden, zich teveel op groei gericht en is zij haar eigen positie uit het oog verloren.

Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat WSD tegen haar financiële grenzen is aangelopen. Een belangrijk gevolg hiervan is dat WSD geen invulling kan geven aan de door haar eigen geformuleerde ambitie en dat verschillende ontwikkelingen stil zijn komen te liggen. De belanghebbenden snappen de keuze van WSD om zwaar financieel in te grijpen, maar vragen zich tegelijkertijd af hoe WSD, de komende periode, invulling gaat geven aan de uitdagingen die er wel degelijk liggen binnen het werkgebied van WSD. In het herstelplan wordt door WSD een pas op de plaats gemaakt. De belanghebbenden zijn benieuwd naar de stappen die WSD op beleids- en uitvoerend niveau wel gaat zetten richting de toekomst. Overigens wordt de keuze van WSD om haar werkgebied in toenemende mate in te perken tot de kern Dinxperlo, door de belanghebbenden gezien en gewaardeerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,1.

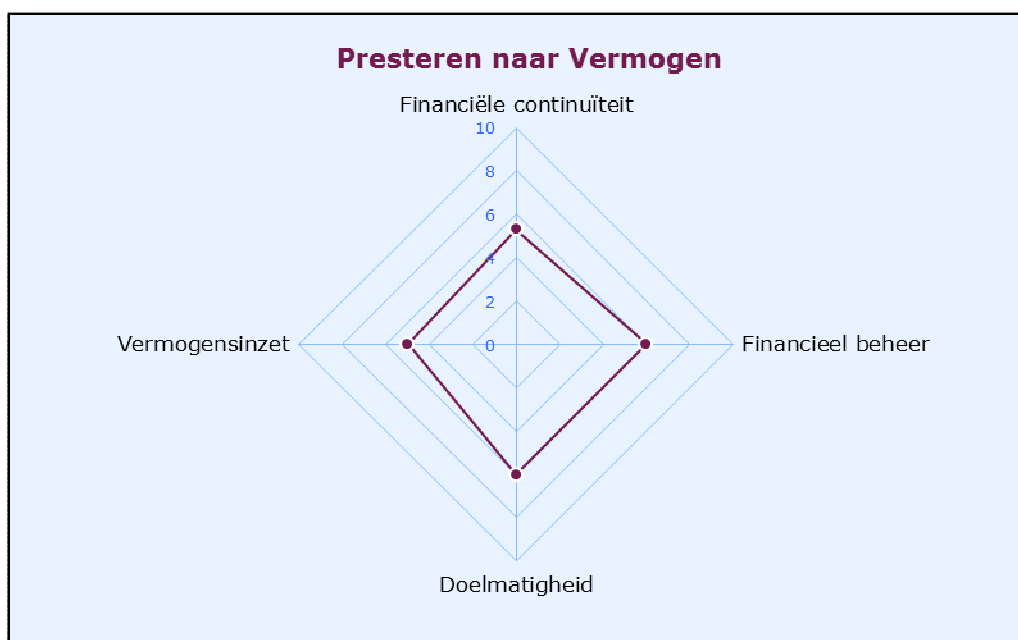
De inspanningen van WSD op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten wordt door belanghebbenden gemiddeld als ruim voldoende beoordeeld. Er zijn geen grote leefbaarheidsvraagstukken in de gemeente, waardoor op dat vlak ook niet veel van de corporatie wordt verwacht. Belanghebbenden zien en waarderen de inspanningen op het gebied van fysieke leefbaarheid, waarbij voorbeelden als het inzetten van huismeesters, het onderhouden van groen en het in gebruik nemen van het oude gemeentehuis in Dinxperlo een bijdrage leveren aan het leefbaar houden van de kern.

Bewoners zijn over het algemeen tevreden over de buurt waar zij wonen en blijven hier graag wonen. Als er binnen een buurt problemen ontstaan, stelt WSD zich, naar oordeel van de belanghebbenden, proactief op om voor een oplossing te zoeken. WSD neemt geen overhaaste stappen, maar streeft naar een voor alle partijen werkzame oplossing. De belanghebbenden geven wel aan dat WSD zich wat actiever mag profileren in de wijken waar zij bezit heeft. Belanghebbenden hebben het gevoel dat WSD af en toe een wat afwachtende houding aanneemt. Desalniettemin hebben de belanghebbenden waardering voor de inspanningen die WSD op dit vlak heeft verricht.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



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

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3.

Bij het onderdeel 'financiële continuïteit' beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie een voldoende vermogenspositie heeft, voldoende middelen heeft en stuurt op alle kasstromen. Deze onderwerpen worden achtereenvolgens besproken. De commissie beoordeelt de onderdelen vermogenspositie en kasstroomsturing als onvoldoende. Het onderdeel beschikbaar hebben van voldoende middelen wordt door de commissie als voldoende beoordeeld.

De commissie beoordeelt de (huidige) vermogenspositie als onvoldoende. Deze beoordeling is onder meer gebaseerd op de door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) afgegeven continuïteitsoordeelen. Na een A-oordeel in 2008 en 2009 is in 2010 geconcludeerd dat het volkshuisvestelijk vermogen over de komende periode naar verwachting lager zal zijn dan het voor WSD berekende risicovermogen plus vermogensbeklemming. Naar oordeel van het CFV was de situatie van het WSD dusdanig ernstig dat een B2-beoordeling gerechtvaardigd was. Een B2-oordeel duidt erop dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie van de corporatie op korte termijn in gevaar zullen brengen. De belangrijkste oorzaken hiervoor waren volgens het CFV te vinden in de aard en omvang van de verworven projecten.

WSD heeft vervolgens medio 2010 een herstelplan opgesteld en hier naar gehandeld. Een belangrijk onderdeel hiervan was het stopzetten van het overgrote deel van de projecten die op dat moment in ontwikkeling waren. Daarnaast zijn er door WSD diverse maatregelen genomen om op structurele wijzen opbrengstverhoging en kostenbesparing te realiseren. WSD houdt er in haar herstelplan rekening mee dat er de komende jaren een pas op de plaats moet worden gemaakt. WSD heeft in 2010 belangrijke stappen richting het herstel gezet. De effecten van deze maatregelen zijn ook bevestigd door het CFV. Een trendbreuk is zichtbaar in beleid en prognoses. Op de lange termijn, na afloop van de planperiode (2015), is het momenteel onduidelijk of er voldoende ruimte beschikbaar komt om nieuwe investeringen te doen. Dit blijkt ook uit het B1-oordeel dat medio 2011 is afgegeven door het CFV. Dit duidt erop dat op lange termijn de vermogenspositie van WSD in gevaar kan komen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een eventuele wettelijke invoering van huurtoeslagheffing in 2014. Het CFV geeft hierbij aan dat WSD de goede weg is ingeslagen en dat een verbetering van de vermogenspositie zichtbaar wordt. WSD geeft hierbij aan zich in het B1-oordeel te kunnen vinden. Wel is WSD van mening dat haar vermogenspositie zich door alle ingrepen in de komende periode, positiever zal ontwikkelen dan de inschatting van het CFV. Naar oordeel van de commissie zullen de komende jaren bepalend zijn hoe het vermogen van WSD zich zal gaan ontwikkelen. Op de balans van WSD staat nog een bedrag van ruim tien miljoen euro aan projecten in ontwikkeling. De afwikkeling van deze ontwikkelportefeuille zal mede bepalend zijn voor de ontwikkeling van de vermogenspositie van WSD. Tegenvallers hierin zullen de vermogenspositie mogelijk verder onder druk zetten. Het is voor WSD noodzakelijk om de komende periode duidelijke stappen te zetten die tot een wezenlijke verbetering van haar vermogen leiden. Dit om op een slagvaardige wijze invulling te geven aan de opgaven van het werkgebied.

Naast het continuïteitsoordeel vormt het hebben van een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van bedrijfswaarde een criterium voor de beoordeling van de vermogenspositie. WSD formuleert haar vermogen op basis van de bedrijfswaarde, maar heeft voor zich zelf geen vermogensdoelstelling geformuleerd.

Of de corporatie over voldoende middelen beschikt, beoordeelt de commissie mede aan de hand van de kredietwaardigheidsoordeelen van het Waarborgfonds Sociale Woningenbouw (WSW). Naar oordeel van de commissie is WSD beperkt in haar financiële middelen. In principe is er een beperkte borging via het WSW beschikbaar. Deze is echter onder een voorbehoud en alleen bestemd om invulling te geven aan lopende projecten. Het herstelplan is gericht op continuïteit en instandhouding van het bezit.

Er is echter in zeer beperkte mate rekening gehouden met het ontwikkelen van nieuw bezit. Dit komt voort uit te ontstane vermogenskrapte. Deze krapte maakt het voor WSD ook lastig om nieuwe gelden aan te trekken voor het ontwikkelen van nieuwe projecten. Pas op het moment dat er een significante verbetering van de vermogenspositie optreedt, zal het voor de corporatie weer mogelijk zijn om nieuwe middelen aan te trekken. Hiermee is het onzeker of WSD op lange termijn invulling kan geven aan de opgaven die van haar verwacht worden.

Met betrekking tot kasstroomsturing komt de commissie tot het oordeel dat WSD op dit vlak onvoldoende presteert. Weliswaar heeft de corporatie op dit vlak in 2011 de nodige stappen gezet, dit is in de ogen van de commissie nog niet voldoende geweest. De corporatie werkt momenteel niet met verschillende scenario's waaruit de effecten van mogelijke beleidskeuzes blijken. Hiermee beperkt WSD zich in de sturingsmogelijkheden op lange termijn. Uit de visitatiegesprekken komt naar voren dat WSD haar kasstroom op korte termijn in de grip heeft. Een (meerjaren) kasstroom planning maakt tot op heden geen onderdeel uit van de managementinformatie die per kwartaal beschikbaar komt.

WSD werkt nog niet zichtbaar in haar beleidscyclus met verschillende scenario's waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken. Dit kan WSD helpen om de gevolgen van haar beleid in de toekomst in te schatten. De corporatie heeft een positief exploitatieresultaat, maar dit is niet afdoende om aan de renteverplichtingen te voldoen. Dit heeft als gevolg dat de rentedekkingsgraad onder de 1 uit komt, waar een minimale rentedekkingsgraad van 1,3 vereist is. Momenteel is WSD bezig met het ontwikkelen van een financieel beleidsplan. Onderdeel hiervan vormt het onderdeel kasstroomsturing. Momenteel zijn er echter nog niet voldoende stuurvariabelen gedefinieerd om de eisen die zijn gesteld in het visitatiekader te kunnen voldoen.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Binnen het prestatieveld financieel beheer beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële planning en controlecyclus en haar treasury naar professionele maatstaven op orde heeft. De financiële planning en controlecyclus wordt door de commissie voldoende beoordeeld en is momenteel in ontwikkeling. Het oordeel van de commissie ten aanzien van treasury luidt een voldoende.

Tot en met 2010 werkte WSD niet met een helder geformuleerd beleidsplan waarin de ambities en opgaven werden vertaald naar concrete doelstellingen. Ook werd er niet gewerkt met een integrale meerjarenbegroting met een tijdshorizon van minimaal vijf jaar. Met de inzet van het herstelplan is hier verandering in gekomen. In het herstelplan wordt gewerkt met een meerjarenbegroting voor de komende jaren. Tevens heeft WSD inmiddels haar strategisch voorraadbeleid opgesteld. Dit dient als basis voor het beleid van de komende jaren. De managementinformatie is nog niet binnen de gestelde termijn van een maand beschikbaar. Wel bevat de managementinformatie in toenemende mate stuurinformatie om de organisatie op koers te houden en een heldere koppeling naar het beleidsplan zoals dat door de corporatie is opgesteld. Was de managementinformatie in eerste instantie vooral constaterend van aard inmiddels vindt er een confrontatie plaats van de gestelde doelstellingen met de realiteit. Het herstelplan is de leidraad voor de organisatie geworden. Dit heeft er ook voor gezorgd dat de planning die hier in op is genomen, realistisch is en wordt opgevolgd.

In 2011 heeft WSD een treasury statuut opgesteld. Dit treasury statuut is in maart 2011 goedgekeurd door de RvC. Dit biedt de basis voor het acteren van WSD op treasury gebied. WSD werkt nog niet met een treasury jaarplan. Daarnaast heeft WSD in haar herstelplan haar kasstroom voor de komende tien jaar inzichtelijk gemaakt. Dit heeft WSD doorgezet in de jaarbegroting van 2011. Op basis van de uitgangspunten in het herstelplan, is de vermogensbehoefte van WSD passend bij de activiteiten van de corporatie. Hierbij is er rekening mee gehouden dat WSD de komende periode een pas op de plaats maakt. Niet helder is hoe WSD de komende periode invulling gaat geven aan de opgaven die spelen in het werkgebied.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.622	1.308	1.355
Toename netto bedrijfslasten	71,8	14,1	8,4
Aantal vhe per fte	78	91	87
Personeelskosten per fte	35.284	63.680	63.134

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

Met het intreden van het herstelplan, heeft WSD heldere doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiency binnen de organisatie. Zo is WSD gestart met een service-abonnement en worden de onderhoudskosten kritisch tegen het licht gehouden. Uit de managementrapportages komt helder naar voren dat deze ook opgevolgd worden. In het verleden werd hier door de corporatie minder op gestuurd.

De bedrijfslasten ontwikkelden tot aan 2009 in lijn met de norm. Sinds 2009 is hierin een afwijking ontstaan. Een oorzaak hiervoor is te vinden bij de ingebruikname van het complex Oldershove. Dit brengt relatief hoge exploitatielasten met zich mee die niet (geheel) kunnen worden gedekt door de huuropbrengsten. Daarnaast heeft het opzetten van het herstelplan de nodige kosten met zich mee gebracht. Uit de jaarrekening 2010 blijkt dat de post advieskosten in het jaar 2010 met ruim vierhonderdduizend euro is gestegen ten opzichte van 2009.

De verhouding vhe per fte wijkt enigszins af van de gemiddelden. Dit wordt echter gecompenseerd door de fors lagere personeelslasten per fte. De personeelskosten van WSD per fte zijn bijna 50 procent lager dan het landelijk gemiddelde en de referentiecorporatie.

Per saldo is de commissie van oordeel dat WSD in voldoende mate doelmatig presteert. Weliswaar zijn er in 2010 uitschieters in de kosten geconstateerd. Deze kunnen grotendeels verklaard worden door de bijzondere financiële omstandigheden waarin WSD zich op dat moment bevond. Bij een normalisatie hiervan zal een kostenniveau van 2009 mogelijk zijn. In 2009 presteerde WSD op dit vlak conform de gestelde norm.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

Binnen het prestatieveld 'vermogensinzet' beoordeelt de commissie of WSD haar vermogen maximaal inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Ook beoordeelt de commissie of WSD kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen heeft.

Met het inzetten van het herstelplan heeft WSD in voldoende mate een onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van middelen inzichtelijk gemaakt. Er blijkt uit de stukken en gesprekken een duidelijk beredeneerde inzet en een bijbehorende afweging van keuzes en scenario's. Al is de gemaakte keuze niet altijd op papier herleidbaar. Daarnaast vraagt de commissie zich af of het herstelplan dat door WSD is geformuleerd niet te veel de focus heeft op de interne problemen. Duidelijk is dat WSD fors gas terugneemt en zich richt op (financiële) continuïteit. In haar nieuwe beleidsplan, waar WSD momenteel aan werkt, zal WSD inzichtelijk moeten maken op welke wijze zij invulling gaat geven aan de opgaven die spelen in haar werkgebied en welke tijdslijn hierbij past.

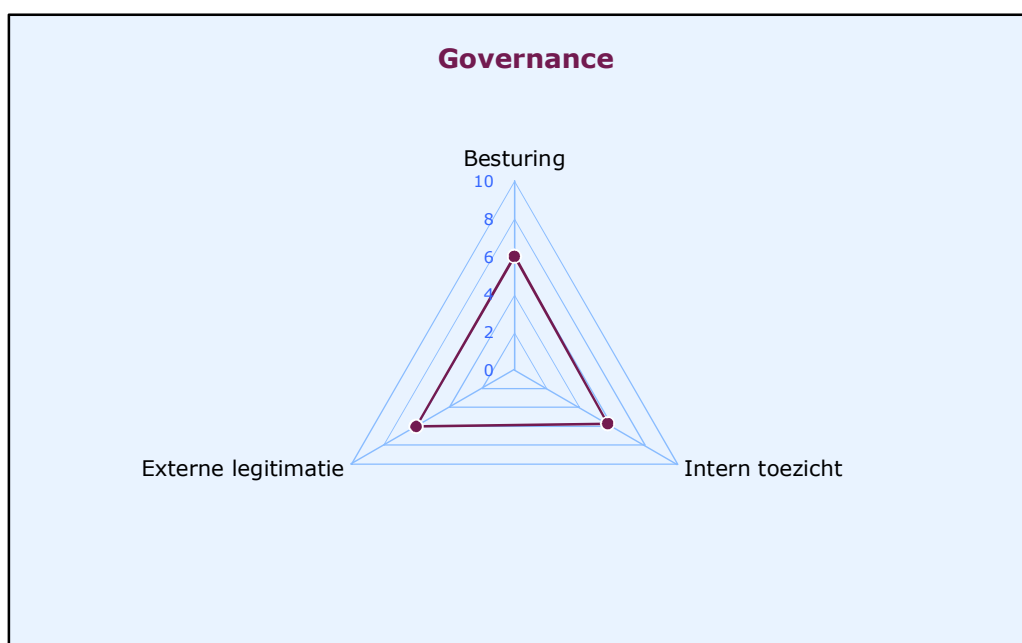
WSD kent momenteel een taakstellende begroting die leidt tot herstel van vermogen. Daarnaast wordt er op dit moment niet gewerkt met verschillende scenario's die inzichtelijk maken hoe de corporatie zich in de komende periode kan gaan ontwikkelen. Ook is er door WSD nog geen helder beleid geformuleerd waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe WSD haar vermogen dusdanig vergroot dat het weer mogelijk wordt om investeringen te doen.

Met betrekking tot de periode voor inzet van herstelplan medio 2010, ziet de commissie dat WSD haar vermogen meer dan maximaal heeft ingezet voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Dit is een belangrijke oorzaak voor het ontstaan van de problemen van WSD. WSD heeft zich hierbij, naar oordeel van de commissie, in onvoldoende mate gerealiseerd of de investeringen pasten bij de aard en omvang van de corporatie. Daarnaast heeft WSD naar oordeel van de commissie zich in onvoldoende mate gerealiseerd of de investeringen passend waren bij de opgave van de corporatie en daarmee in voldoende mate invulling gaven aan het realiseren van maatschappelijk rendement.

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, te weten: de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,0
Intern toezicht	5,7
Externe legitimatie	6,0
Gemiddelde score	5,9

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hierbij om 'plan', 'check' en 'act'. 'Do' is beoordeeld in de eerdere hoofdstukken Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden.

De commissie kan in de recente historie van WSD een tweetal fasen onderscheiden. Met deze relativiteit kijkt de commissie naar de prestaties op het gebied van governance. De commissie houdt, met andere woorden, rekening met de recente historie bij het beoordelen van de governance.

De aanloop naar de crisis bij WSD laat onvoldoende besturing zien (fase een). Voorbeelden hiervan zijn het fraudegeval dat in 2008 werd geconstateerd en wat reeds vele jaren voortduurde, het matig presteren van de energie B.V. zonder dat hierop ingegrepen werd en het doen van dusdanige investeringen dat de financiële grenzen van WSD werden overschreden.

Vanaf medio 2010 wordt ingezet op het herstelplan (fase twee). Deze periode laat zich kenmerken door veel bijsturing (act). Momenteel is WSD in transitie van een situatie van crisis naar going concern. Dat vergt een andere vorm van besturing. WSD is momenteel hard aan het werk om een nieuw ondernemingsplan te schrijven. Plan, check en act worden momenteel in voldoende mate opgepakt. Dit zal moeten worden doorgezet in het komende ondernemingsplan, omdat hiermee de basis wordt gelegd voor de toekomstige besturing van de corporatie.

Het geheel van 'plan', 'check' en 'act' wordt door de commissie voldoende beoordeeld. De corporatie werkt de laatste tijd duidelijk aan het verder professionaliseren van de besturingscyclus en maakt daarbij goede vorderingen, al is het nog niet vervolmaakt.

WSD hanteert volgens de commissie een voldoende professioneel planningsproces. Nadat in 2010 gestart is met het maken van schoon schip en het opstellen van een (financieel) herstelplan, is er een doorkijk gegeven naar de komende jaren en is deze doorkijk vastgelegd in het herstelplan. Op basis van dit plan is het jaarplan 2011 opgesteld. De doelstellingen, zoals geformuleerd in het herstelplan, mogen meer expliciet worden opgenomen in het jaarwerkplan. Dit schept de basis van concrete aansturing van de organisatie.

De monitoring vindt plaats middels kwartaalrapportages. De rapportages worden gebruikt om afwijkingen op de doelstellingen uit het herstelplan te signaleren en tijdig actie te kunnen ondernemen. Binnen de beleidsstukken van de corporatie mag meer aandacht worden besteed aan het onderdeel risicomanagement. Dit blijft nu in veel gevallen onderbelicht. Met betrekking tot het jaarwerkplan en de kwartaalrapportages vindt afstemming plaats met de RvC.

Als het gaat om het bijsturen (act), dan zijn de prestaties in de ogen van de commissie voldoende. De werkprocessen vragen om (aanvullende) aandacht en kunnen op verschillende vlakken geprofessionaliseerd worden. WSD is een uitvoeringsgerichte corporatie en doet de dingen die ze doet doorgaans goed.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Bij de beoordeling van het intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de Raad van Commissarissen (open cultuur, zelfreflectie, rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en samenstelling). Ook toetst de commissie of de RvC een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement) hanteert en of de corporatie de Governancecode toepast en uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt.

De commissie beoordeelt het functioneren van de RvC als onvoldoende. In de periode tot medio 2010 heeft de RvC in onvoldoende mate controle uitgeoefend op de activiteiten die door de corporatie zijn ontplooid. Uit de verslagen van de RvC komt een beeld naar voren van projecten die als hamerstuk werden aangedragen. Niet terug te vinden is hoe deze projecten door de RvC in een groter perspectief werden geplaatst en werden getoetst op haalbaarheid en verantwoordbaarheid. Daarnaast heeft de RvC er niet op aangestuurd de (beleids)keuzes die door de corporatie werden gemaakt, te formaliseren in een beleidsdocument dat als sturingsdocument door de corporatie gehanteerd kon worden. Op deze wijze was het voor de RvC lastig om de koers van de corporatie in beeld te houden en hier op te sturen.

In de periode na medio 2010 heeft de RvC haar verantwoordelijkheid genomen. Een aantal leden van de RvC is teruggetreden om ruimte te maken voor nieuwe toezichthouders. De RvC is in deze deels nieuwe samenstelling vanuit een professioneler en zelfstandiger oogpunt gaan acteren. De commissie ziet dit en waardeert dit. Ook is er binnen de RvC meer ruimte ontstaan voor discussie met de bestuurder inzake het te voeren beleid en wordt de RvC actief betrokken bij beleidsvorming. Naar oordeel van de commissie is het van belang dat de RvC in toenemende mate een eigen visie ontwikkelt, met betrekking tot het functioneren van de corporatie in het werkgebied en de wijze waarop de corporatie invulling geeft aan de opgaven die in het werkgebied spelen. Dit stelt de RvC in staat om haar eigen toetsingskader te vormen ten opzichte van de beleidsvorming van WSD. Zodoende constateert de commissie dat de toezichtsrelatie de afgelopen periode is verbeterd, maar dat er nog stappen noodzakelijk zijn om tot een goede toezichtsrelatie te komen.

In de huidige samenstelling heeft de RvC ten tijde van de visitatie geen zelfevaluatie uitgevoerd. De commissie is van mening dat de beschreven ontwikkelingen geen excuus vormen om zelfreflectie uit te stellen. Het uitvoeren van een zelfevaluatie kan bijdragen aan de verdere professionalisering van de RvC.

De RvC werft actief nieuwe leden buiten de eigen kring en heeft de uitgangspunten hiervoor vastgelegd in het reglement van de RvC. Bij samenstelling van de RvC is rekening gehouden met het gewenste functieprofiel al zou het financiële en volkshuisvestelijke profiel naar mening van de commissie zwaarder aangezet kunnen worden.

Het toetsingskader wat door de RvC wordt gehanteerd biedt ruimte voor verbetering. Momenteel geldt het herstelplan als toetsingskader. Het ontbreekt de RvC op dit moment aan een overkoepelende visie waaraan zij de plannen kan toetsen. Ook is het voor de RvC momenteel lastig om de risico's met betrekking tot keuzes in te schatten. Hiertoe zijn door de corporatie wel de eerste stappen gezet middels het samenstellen van het strategisch voorraadbeleid, het opstellen van een treasury statuut en het inzetten van het herstelplan. Met het oog op de lange termijn ontwikkeling is een verdere doorontwikkeling echter noodzakelijk. Het beleidsplan wordt nu ontwikkeld en zal hier een belangrijke rol bij gaan spelen. Ook zal risicomanagement in de komende periode nader belicht moeten worden.

Op een klein aantal beargumenteerde uitzonderingen na voldoet WSD aan de vereisten van de Governancecode. Het belangrijkste aandachtspunt hierbij is het helder verwoorden van de doelstellingen van de corporatie. Hier wordt momenteel door de corporatie hard aan gewerkt. De afgelopen jaren heeft WSD hard gewerkt om stappen te zetten op governancegebied. De commissie is van oordeel dat WSD op dit vlak ruim voldoende presteert.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De mate van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden wordt door de commissie met een voldoende beoordeeld. De commissie heeft waardering voor het feit dat de corporatie tijdens de ontstane problemen nadrukkelijk de contacten met de belanghebbenden heeft gezocht. WSD heeft alle relevante belanghebbenden geïnformeerd over de ontstane situatie en wat de gevolgen daarvan waren.

Inmiddels zijn de belanghebbenden in afwachting van de vervolgstappen die door WSD gezet gaan worden. WSD kan haar belanghebbenden nadrukkelijker betrekken bij het ondernemingsplan, wat momenteel geformuleerd wordt. Dit stelt belanghebbenden in staat om daadwerkelijk invloed uit te kunnen oefenen op de beleidsvorming van de corporatie. Belanghebbenden geven aan dat ze dit momenteel missen en zien daar een duidelijke toegevoegde waarde.

Over het algemeen zijn de contacten met de belanghebbenden goed. De directeur-bestuurder en de RvC nemen hierbij hun verantwoordelijkheid en zijn aanwezig bij relevante bijeenkomsten. Van deze bijeenkomsten maakt WSD een verslag. Daarnaast is WSD in toenemende mate een benaderbare corporatie waar de deur open staat. WSD kan zichzelf wat beter profileren door actiever naar buiten te treden. Dit vergroot haar zichtbaarheid en maakt helder waar WSD voor staat.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	8,0	7,0	5,0	6,5		6,7	1,0	6,7
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	8,0	7,0	5,0	6,5		6,7	nvt	6,7
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,3	7,6	7,8	4,9	7,1		6,9	nvt	6,9
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie		5,0			5,3	20%	5,5	
	Liquiditeit		6,0						
	Integrale kasstroomsturing		5,0						
Financieel beheer	Planning en controlcyclus		6,0			6,0	20%		
	Treasurymanagement		6,0						
Doelmatigheid		6,0			6,0	20%			
Vermogensinzet	Visie		5,0			5,0	40%		
	Mogelijkheden		5,0						
	Maximalisatie		5,0						
Governance									
Besturing	Plan		6,0			6,0	33%		
	Check		6,0						
	Act		6,0						
Intern toezicht	Functioneren RvC		5,0			5,7	33%		
	Toetsingskader		5,0						
	Toepassing Governancecode		7,0						
Externe legitimatie		6,0			6,0	33%			
Geïntegreerd eindoordeel									6,3
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties				

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Organogram WSD • Begroting WSD 2007-2010 • Begroting POGD 2008-2011 • Begroting Holding 2008-2009 • Begroting Di Energy BV 2008-2010 • Jaarverslag WSD 2008-2010 • Jaarverslag POGD 2008-2010 • Jaarverslag Holding 2008-2010 • Jaarverslag Di Energy BV 2008-2010 • Managementinformatie 2008-2011 • Visie strategisch voorraadbeleid • Herstelplan <ul style="list-style-type: none"> ○ Correspondentie WSD - CFV - WSW ○ Continuïteitsoordeel ○ Toelichting DPI - DVI ○ WSD pas op de plaats naar voorwaarts ○ Huurharmonisatie + toelichting ○ Huurharmonisatie mutatiegraad en verkoop ○ Verkoopbarometer • Correspondentie huurverhoging • Diverse informatiebrochures • Rapportage fraude 2009 • Verslagen MT 2008 – 2011
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Correspondentie WSW • Correspondentie CFV • Corporatie in Perspectief 2008 - 2011 • Algemene prestatieafspraken gemeente Aalten 2010 - 2014 • Aanvulling op algemene prestatie afspraken WSD • Leefbaarheidsonderzoek • Regionale woonvisie Achterhoek • Werken aan perspectief
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Verslagen bewonersraad 2008 – 2010
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Oordeelsbrief CFV • Oordeelsbrief VROM • Continuïteitsoordeel • Solvabiliteitsoordeel • Liquiditeitenoverzicht • Bespreekverslag WSW • Verslagen accountant • Projectbesluiten 2010 - 2011 • Treasury statuut 2011
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Verslagen RvC 2008 - 2011 • directiereglement • format beoordelen directeur / bestuurder • herbenoemingprocedure RvC • huurbeleid

	<ul style="list-style-type: none"> • verkoopbeleid • integriteitcode • klokkenluidersregeling • procuratieregeling • rapport nulmeting Governancecode • regeling tegenstrijdige belangen • Reglement RvC • Statutenwijziging
--	--

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer C. Fongers
- Mevrouw J. Rigter-Petter MBA
- De heer S. Hengeveld
- De heer J.T.M. Slutter
- Mevrouw L. Roeterink

Directeur/bestuurder

- De heer J.R. ten Brink

Managementteam

- De heer H. Havelaar, Manager Financiën
- Mevrouw H. Rabeling, Manager Woondiensten

Bewonersraad

- De heer F.G.J. Vreemann
- De heer F. Kraan
- Mevrouw W. Steentjes-Gerritsen

Gemeente Aalten

- De heer T.M.M. Kok, wethouder
- De heer H.J. Rijks, wethouder
- De heer J. Teeuwsen, wethouder
- Mevrouw E. Lenting, ambtenaar
- De heer H. van Rhijn, ambtenaar
- Mevrouw C. Snels, ambtenaar

Zorg- en welzijnsinstellingen

- De heer A.J. Bax MBA, Estinea
- Mevrouw I. te Winkel, Careaz

Collega-corporaties

- De heer H. Kuypers, Wonion
- De heer A. ter Bogt, Woningstichting Bergh

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

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

Geboorteplaats en -datum:
Amersfoort, 26 november 1953

Woonplaats:
Huis ter Heide



Huidige functie:

- Partner organisatieadviesbureau Consort, Adviseren bij Organiseren

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Relevante nevenfuncties

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Dinxperlo te Dinxperlo

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

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

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

Naam : de heer D.H. van Ginkel CMC

Geboortedatum

96-11-1953

Handtekening



Datum

15-10-2011

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Helbig, G

Geboorteplaats en -datum:
Dantumadeel, 12 november 1951

Woonplaats:
Zwolle



Huidige functie:

- Zelfstandig gevestigd Interim Manager/ Adviseur

Onderwijs:

- ULO, PD, MBA, SPD diverse cursussen en ruime praktijk ervaring

Loopbaan:

- 2008 – Visitator Raeflex
- 2008 – zelfstandig gevestigd interim manager/ adviseur
- 2003 – 2008 directeur bestuurder deltaWonen, Zwolle
- 2000 – 2003 directeur bestuurder SavoWnv, Zwolle
- 1995 – 2000 directeur bestuurder WNV, Wezep
- 1984 – 1995 hoofd Financieel Economische Zaken Ons Huis, Apeldoorn
- 1976 – 1984 project leider WOCAS NCR, Amsterdam
- 1975 – 1976 administrateur Centrale Bibliotheek Dienst, Leeuwarden
- 1974 – 1976 Medewerker P en O, Coöp. Condensfabriek Friesland, Leeuwarden
- 1973 – 1974 Hoofd Administratie Zuivel Handel Mij, Irnsum
- 1972 – 1973 Hoofd Administratie Schaaap, Citroen van Gelder Juweliers, Utrecht
- 1967 – 1972 diverse administratieve functies Coöp. Condensfabriek Friesland, Leeuwarden

Nevenfuncties:

- voorzitter stichting Nacht van de Architectuur, Zwolle
- bestuurslid stichting Stadsherstel, Zwolle
- bestuurslid Parkpret, Zwolle

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Dinxperlo te Dinxperlo

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

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

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

Naam : de heer G. Helbig

Geboortedatum : 12 November 1951

Handtekening : 

Datum : 14 oktober 2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Lucassen, drs. A.C. (Ard)

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:

Woningstichting Dinxperlo te Dinxperlo

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

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

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

Naam : de heer drs. A.C. Lucassen

Geboortedatum : 21/06/1970

Handtekening : 

Datum : 17/10/2011



Catharijnesingel 66
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Dinxperlo

Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 21 november 2011

Handtekening :

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010																																																			
<p>Huisvesting van primaire doelgroep</p> <p><i>Bron: Kwartaalrapportage 2011</i> Overeenkomstig met de in het herstelplan vastgestelde maatregelen wordt bij mutatie op geselecteerd bezit huurharmonisatie doorgevoerd richting 72% van de maximaal redelijke huurprijs. Doelstelling voor 2011 (€ 21.000) lijkt ruim gerealiseerd te gaan worden.</p> <p>Medio 2011 stonden er bij WSD 930 personen ingeschreven als actief woningzoekenden. Dit is een afname van ca. 15% ten opzichte van 2010.</p> <p><i>Bron: Jaarverslag 2010</i> In 2010 voerde WSD, net als in de voorafgaande jaren, een gematigd huurbeleid met als doel voldoende voorraad voor de primaire doelgroep beschikbaar te hebben. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2010 bedroeg 1,1 %.</p> <p>Ultimo 2010 bedrag is het bezit van WSD als volgt verdeeld:</p> <table border="1" data-bbox="174 1070 748 1305"> <thead> <tr> <th>Huurklasse</th> <th>#vhe</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>89</td> <td>7 %</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>934</td> <td>69 %</td> </tr> <tr> <td>Duur < huurtoeslaggrens</td> <td>126</td> <td>9 %</td> </tr> <tr> <td>Duur > huurtoeslaggrens</td> <td>16</td> <td>1 %</td> </tr> <tr> <td>verzorgingseenheden</td> <td>66</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>Overige woongel.</td> <td>97</td> <td>7 %</td> </tr> <tr> <td>Niet woongelegenheden</td> <td>24</td> <td>2 %</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1.352</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Huurklasse	#vhe	%	Goedkoop	89	7 %	Betaalbaar	934	69 %	Duur < huurtoeslaggrens	126	9 %	Duur > huurtoeslaggrens	16	1 %	verzorgingseenheden	66	5 %	Overige woongel.	97	7 %	Niet woongelegenheden	24	2 %	Totaal	1.352	100%	<p><i>Bron: Herstelplan 2010</i> Doorvoeren huurharmonisatie richting gemiddeld 72% maximaal redelijke huur. Hierover in gesprek met bewonersraad.</p> <p><i>Bron: Begroting 2010</i> Huur indexering bedraagt 1,00% in 2010</p> <p><i>Bron: Begroting 2009</i> Huur indexering bedraagt 1,25% in 2009</p> <p><i>Bron: Begroting 2008</i> Huur indexering bedraagt 1,25% in 2008 De aanvangshuur ligt tussen de 70% en 80% van de maximaal redelijke huur.</p> <p><i>Bron: Begroting 2010</i></p> <table border="1" data-bbox="788 938 1344 1257"> <thead> <tr> <th>Huurklasse</th> <th>Vhe's 2010</th> <th>Vhe's 2009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>9,18%</td> <td>9,14%</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>69,88%</td> <td>70,02%</td> </tr> <tr> <td>Duur tot huurtoeslaggrens</td> <td>7,32%</td> <td>7,28%</td> </tr> <tr> <td>Duur boven huurtoeslaggrens</td> <td>0,70%</td> <td>0,70%</td> </tr> <tr> <td>Eenheden in verzorgingshuizen</td> <td>7,70%</td> <td>7,67%</td> </tr> <tr> <td>Overige woongelegenheden</td> <td>5,21%</td> <td>5,19%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100,0%</td> <td>100,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Huurklasse	Vhe's 2010	Vhe's 2009	Goedkoop	9,18%	9,14%	Betaalbaar	69,88%	70,02%	Duur tot huurtoeslaggrens	7,32%	7,28%	Duur boven huurtoeslaggrens	0,70%	0,70%	Eenheden in verzorgingshuizen	7,70%	7,67%	Overige woongelegenheden	5,21%	5,19%	Totaal	100,0%	100,0%	<p>7,0</p>	<p><i>Bron: Prestatieafspraken 2010-2014</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Zorgt voor passende toewijzing binnen het kader van de Europese richtlijn (zie hoofdstuk 1 onder 1.1). Wijst in beginsel geen sociale huurwoning toe aan mensen met passend inkomen en een eigen woning. Voor uitzonderingsgevallen geldt een hardheidsclausule. Geeft richting gemeente periodiek aan hoe het huurprijsbeleid uitwerkt op het bezit in de gemeente. Verschaft inzicht in passende toewijzing met huur/inkomenstabel en relatie woninggrootte/huishoudensgrootte. Zorgt voor voldoende aanbod sociale woningen en brengt jaarlijks rapportage uit aan de gemeente over de ontwikkeling van de sociale woningbehoefte. De 2.300 woningen kan daarbij als referentie worden gehanteerd, maar is geen heilig getal. De ontwikkelingen in de markt bepalen de aantallen.
Huurklasse	#vhe	%																																																				
Goedkoop	89	7 %																																																				
Betaalbaar	934	69 %																																																				
Duur < huurtoeslaggrens	126	9 %																																																				
Duur > huurtoeslaggrens	16	1 %																																																				
verzorgingseenheden	66	5 %																																																				
Overige woongel.	97	7 %																																																				
Niet woongelegenheden	24	2 %																																																				
Totaal	1.352	100%																																																				
Huurklasse	Vhe's 2010	Vhe's 2009																																																				
Goedkoop	9,18%	9,14%																																																				
Betaalbaar	69,88%	70,02%																																																				
Duur tot huurtoeslaggrens	7,32%	7,28%																																																				
Duur boven huurtoeslaggrens	0,70%	0,70%																																																				
Eenheden in verzorgingshuizen	7,70%	7,67%																																																				
Overige woongelegenheden	5,21%	5,19%																																																				
Totaal	100,0%	100,0%																																																				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010																																				
<p>Op 31 december 2010 stonden er bij WSD 1.097 personen ingeschreven als actief woningzoekenden. Dit is een toename van ruim 10% ten opzichte van 2009.</p> <p>De aanvangshuur die wij hanteren bij nieuwbouw ligt altijd tussen de 70% en 80% van de maximaal redelijke huur.</p> <p><i>Bron: Jaarverslag 2009</i> Ultimo 2009 bedrag is het bezit van WSD als volgt verdeeld:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Huurklasse</th> <th>#vhe</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>114</td> <td>9 %</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>910</td> <td>69 %</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>108</td> <td>8 %</td> </tr> <tr> <td>Niet binnen BBSH</td> <td>189</td> <td>14 %</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1.321</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Op 31 december 2009 stonden er bij WSD 990 personen ingeschreven als actief woningzoekenden. Dit is een afname van ca. 4% ten opzichte van 2008.</p> <p>De aanvangshuur die wij hanteren bij nieuwbouw ligt altijd tussen de 70% en 80% van de maximaal redelijke huur.</p> <p><i>Bron: Jaarverslag 2008</i> Ultimo 2009 bedrag is het bezit van WSD als volgt verdeeld:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Huurklasse</th> <th>#vhe</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>121</td> <td>9 %</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>903</td> <td>68 %</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>120</td> <td>9 %</td> </tr> <tr> <td>Niet binnen BBSH</td> <td>184</td> <td>14 %</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1.328</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Huurklasse	#vhe	%	Goedkoop	114	9 %	Betaalbaar	910	69 %	Duur	108	8 %	Niet binnen BBSH	189	14 %	Totaal	1.321	100%	Huurklasse	#vhe	%	Goedkoop	121	9 %	Betaalbaar	903	68 %	Duur	120	9 %	Niet binnen BBSH	184	14 %	Totaal	1.328	100%			
Huurklasse	#vhe	%																																					
Goedkoop	114	9 %																																					
Betaalbaar	910	69 %																																					
Duur	108	8 %																																					
Niet binnen BBSH	189	14 %																																					
Totaal	1.321	100%																																					
Huurklasse	#vhe	%																																					
Goedkoop	121	9 %																																					
Betaalbaar	903	68 %																																					
Duur	120	9 %																																					
Niet binnen BBSH	184	14 %																																					
Totaal	1.328	100%																																					

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010
<p>Op 31 december 2008 stonden er bij WSD 1.026 personen ingeschreven als actief woningzoekenden. Dit is een afname van ca. 10% ten opzichte van 2007.</p> <p>De aanvangshuur die wij hanteren bij nieuwbouw ligt altijd tussen de 70% en 80% van de maximaal redelijke huur.</p>			
			<p><i>Bron: Prestatieafspraken 2010-2014</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voeren periodiek klanttevredenheidsonderzoek uit, waarbij ook woonruimteverdeling één van de onderwerpen vormt. • Verschaffen periodiek informatie over: <ul style="list-style-type: none"> ○ De resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek voor zover relevant voor de woonruimteverdeling ○ Geadverteerde woningen ○ Reacties ○ Weigeringen ○ Toewijzingen
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>		<p>8,0</p>	
<p><i>Bron: kwartaalrapportage 2011</i> De uitputting van de onderhoudsuitgaven ligt in lijn met de strakke afspraken die op basis van het herstelplan in de begroting zijn vastgelegd.</p> <p>In het kader van het herstelplan is het serviceabonnement geïntroduceerd. Medio 2011 maakt ongeveer 67% van de huurders hier gebruik van. Dit is hoger dan de 50% waar in eerste instantie rekening mee werd gehouden.</p> <p><i>Bron: Jaarverslag 2010</i> Bij mutatie van de woning wordt de woning altijd getoetst op de dan geldende voorschriften van de energiebedrijven en zal de technische installatie van de woning - indien nodig - aangepast worden.</p>	<p><i>Bron: Herstelplan 2010</i> Opstellen onderhoudsnorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • WSD beschikte niet over een MJB. Standaard gemiddeld €1.350 per woning per jaar (NPO + PO) gehanteerd. • Inventarisatie: Op basis van historie en gewenst beleid onderhoudsnorm opgebouwd op complexniveau (gewogen gemiddeld € 1.060 per woning per jaar). • Gewenste basiskwaliteit, woning, onderhoud en dienstverlening (SVB). • Wordt al naar gewerkt. 		

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010
<p>In totaal is in 2010 bijna € 1.392.000 uitgegeven aan onderhoud voor ons bestaand woningbezit. Het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet planmatig: € 334.000 • Planmatig: € 1.009.000 <p><i>Bron: Jaarverslag 2009</i> Bij mutatie van de woning wordt de woning altijd getoetst op de dan geldende voorschriften van de energiebedrijven en zal de technische installatie van de woning - indien nodig - aangepast worden. In totaal is in 2009 € 1.626.695 uitgegeven aan onderhoud voor ons bestaand woningbezit. Het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet planmatig: € 627.000 • Planmatig: € 1.000.000 	<p>Aanpassing onderhoudscycli</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningvoorraad WSD staat er prima bij. • Op basis van inventarisatie huidige en gewenste kwaliteit is bezien of in het voorgenomen onderhoudsprogramma op sommige elementen aanpassing van de cycli mogelijk is. • Onderhoudscyclus aanpassen levert een besparing op van circa € 50 - € 75 per woning per jaar. • Wordt al naar gewerkt. <p>Service abonnement:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nu nog gratis. Inmiddels overeenstemming met bewonersraad dat serviceabonnement wordt: <ul style="list-style-type: none"> - 2011: € 5,00 per maand - 2012: € 5,75 per maand - 2013: € 6,50 per maand <p><i>Bron: Begroting 2009</i> In de begroting 2008 is een totaalbedrag van € 1.595.000 aan onderhoud opgenomen.</p> <p><i>Bron: Begroting 2008</i> In de begroting 2008 is een totaalbedrag van € 1.622.041 aan onderhoud opgenomen.</p> <p>Naast het verhuren van woningen biedt WSD ook andere diensten aan, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Variokoop • Stimulering koopwoningen • Zorggarantie • Onderhoudsservice • Beheer voor VvE's • Assurantie en bemiddeling • Energielevering • Bereikbaarheid 		

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010
			<p>Bron: Prestatieafspraken 2010-2014</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het jaar 2020 alle woningen energielabel C. • Afkoppelen hemelwaterafvoer afstemmen met gemeente. • Stimuleren verantwoord energiegebruik bij huurders. • Innovaties in duurzame energie nastreven. <p>Nieuwe woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • EPC minus 10% ten opzichte van de Bouwbesluitnorm. • Toepassing duurzame materialen met C2C met als randvoorwaarde dat voldoende materialen en technieken aanwezig zijn. • Als uitgangspunt hout toepassen met FSC-keurmerk. • Ervaringen opdoen met energieneutraal bouwen. • Innovaties in duurzame energie.
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p>		7,0	
<p><i>Bron: Jaarverslag 2010</i> Bij de ontwikkeling van ouderen- en zorgcomplexen blijven domotica-voorzieningen een belangrijk speerpunt. WSD vindt het belangrijk dat in ouderen- en zorgcomplexen onze klanten zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.</p> <p>Eind 2010 verzorgt WSD de verhuur van 354 seniorenwoningen/-appartementen, 70 verzorgingsplaatsen, 60 verpleegplaatsen en 45 huisvestingsplaatsen voor mensen met een beperking.</p> <p><i>Bron: Jaarverslag 2009</i> Bij de ontwikkeling van ouderen- en zorgcomplexen blijven domotica-voorzieningen een belangrijk speerpunt. WSD vindt het belangrijk dat in ouderen- en zorgcomplexen onze klanten zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>	<p><i>Bron: Begroting 2008/2009</i> Wij zorgen voor de juiste huisvesting van de mensen en voor de juiste ruimtes voor zorginstellingen, zodat deze op een adequate wijze zorg kunnen verlenen.</p>		<p><i>Bron: Prestatieafspraken 2010-2014</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Brengt op verzoek van huurders uit deze doelgroep eenvoudige aanpassingen aan met als doel dat zij langer op een veilige en passende wijze hun huidige woning kunnen blijven bewonen. Stelt in overleg met de gemeente daarover een "licht oppluspakket" samen. • Biedt Wmo-aangepaste woningen direct na leegkomen aan het Zorgloket aan ter toewijzing aan nieuwe huurder. • Blijft in beginsel dit soort leeggekomen woningen voor een periode van maximaal 6 maanden aanbieden, waarbij de gemeente de huurdering voor haar rekening neemt. • Verkoopt de Wmo-aangepaste woning binnen die 6 maanden niet zonder vergoeding aan de gemeente voor de aangebrachte voorzieningen.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010
<p><i>Bron: Jaarverslag 2008</i> Bij de ontwikkeling van ouderen- en zorgcomplexen blijven domotica-voorzieningen een belangrijk speerpunt. WSD vindt het belangrijk dat in ouderen- en zorgcomplexen onze klanten zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.</p>			<ul style="list-style-type: none"> • Neemt de kosten van herstelwerkzaamheden voor eigen rekening, die noodzakelijk zijn na het verwijderen van de WMO-gefinancierde aanpassingen. • Bouwt voor deze doelgroep nieuwe woningen met nultredenkwaliteit. • Betreft RAC bij nieuwbouwplannen • Staat open voor initiatieven tot realisering van groepswonen voor ouderen • Levert aan Zorgloket informatie over het huidige en geplande bestand aan nultredenwoningen • Bouwt bij nieuwbouw aanpassingsmogelijkheden in cf. Woonkeur • Staat open voor nieuwe initiatieven voor huisvesting mensen met verstandelijke en/of lichamelijke beperking • Staat open voor creëren van huisvestingsmogelijkheden mantelzorg. • Afspraken met de gemeente over een adviesfunctie richting eigenaren-bewoners ten aanzien van de aanpassingsmogelijkheden van hun woning. • Neemt naar rato van het aantal verhuureenheden zijn deel van de taakstelling huisvesting statushouders. • Staat open voor huisvesting van ex-gedetineerden en ex psychiatrische patiënten. • Toepassing GGZ-convenant3 • Wil met gemeente zoeken naar preventie van huisuitzettingen en voorkómen crisisopvang. • Geeft vroegtijdig (potentiële) schuldsaneringsituaties aan.
<p><i>Bron: Jaarverslag 2010</i> Eind 2010 heeft WSD zes van haar woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van statushouders. In totaal gaat het hier om 11 statushouders. De gemeente Aalten moest in 2010 20 statushouders huisvesting bieden om haar taakstelling te realiseren.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010																																																																												
Ultimo 2010 had de gemeente nog een achterstand van 2 plaatsen op deze taakstelling.																																																																															
<i>Bron: Jaarverslag 2010</i> In 2010 heeft WSD 4 woningen toegekend op basis van urgentie aanvragen.																																																																															
(Des-)investeren in vastgoed		5,0																																																																													
<p><i>Bron: Jaarverslag 2010</i> In 2010 heeft WSD de volgende projecten afgerond en opgeleverd:</p> <table border="0" data-bbox="174 651 741 1042"> <tr> <td>Naam</td> <td>#vhe</td> </tr> <tr> <td>De Commandeur, 's Heerenberg</td> <td>38 huur- en 2 koopappartementen. Sportcomplex met fitness en zwembad</td> </tr> <tr> <td>1^e fase bosmanlaan, Dinxperlo</td> <td>9 rijwoningen en 4 appartement. Koopwoningen voor starters</td> </tr> <tr> <td>Oud kantoor WSD</td> <td>Verbouw tot werk- en activiteitencentrum</td> </tr> <tr> <td>Bedrijfspannd Dinxperlo</td> <td>Verbouw tot winkel in het kader van leefbaarheid centrum Dinxperlo</td> </tr> </table> <p>In 2010 heeft een herijking van de projectportefeuille plaatsgevonden. Uitgangspunt hierbij was zichtbaarheid in de kernen en inspelen op de veranderde economische situatie.</p> <p>In 2010 heeft WSD een perceel grond aangekocht aan de Kobuslaan te Aalten ten behoeve van de realisatie van 24 eengezinswoningen in het bestemmingsplan Kobus II. Het aankoopbedrag was € 1.428.000 inclusief BTW.</p>	Naam	#vhe	De Commandeur, 's Heerenberg	38 huur- en 2 koopappartementen. Sportcomplex met fitness en zwembad	1 ^e fase bosmanlaan, Dinxperlo	9 rijwoningen en 4 appartement. Koopwoningen voor starters	Oud kantoor WSD	Verbouw tot werk- en activiteitencentrum	Bedrijfspannd Dinxperlo	Verbouw tot winkel in het kader van leefbaarheid centrum Dinxperlo	<p><i>Bron: Herstelplan 2010</i></p> <table border="0" data-bbox="786 571 1357 730"> <tr> <td>Plan</td> <td>#Vhe</td> <td>Jaar</td> </tr> <tr> <td>Kalverweidendijk</td> <td>4 app</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bosmanslaan</td> <td>13 app en 7 EGW</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Marktproject</td> <td>5 appartementen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Oud kantoor WSD</td> <td>Dagopvang</td> <td></td> </tr> </table> <p><i>Bron: Begroting 2010</i></p> <table border="0" data-bbox="786 754 1357 1380"> <tr> <td>Plan</td> <td>#Vhe</td> <td>Jaar</td> </tr> <tr> <td>Uitbreiding Molenhof, fase IV e.v.</td> <td>30 huur</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Plan NPB in Dinxperlo</td> <td>6 koop</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plan Roeterink II in Dinxperlo</td> <td>34 parkeerplaatsen</td> <td>2010</td> </tr> <tr> <td>Plan Wolken in Dinxperlo</td> <td>3 eenheden</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plan Bosmanslaan in Dinxperlo</td> <td>6 + 2 groepsruimtes</td> <td>2013</td> </tr> <tr> <td>Plan Hogestraat in Dinxperlo</td> <td>11 tijdelijke huisvesting</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Plan De Keuperweg De Heurne</td> <td>20 koop woningen</td> <td>2010</td> </tr> <tr> <td>Plan De Heurne</td> <td>NB</td> <td>2012</td> </tr> <tr> <td>Plan De Heurne</td> <td>NB</td> <td>NB</td> </tr> <tr> <td>Plan Heemskerk in Wehl</td> <td>28 tot 32</td> <td>2013</td> </tr> <tr> <td>Plan Martinus gebouw in Wehl</td> <td>Diverse maatschappelijke ruimtes voor</td> <td>2011</td> </tr> </table>	Plan	#Vhe	Jaar	Kalverweidendijk	4 app		Bosmanslaan	13 app en 7 EGW		Marktproject	5 appartementen		Oud kantoor WSD	Dagopvang		Plan	#Vhe	Jaar	Uitbreiding Molenhof, fase IV e.v.	30 huur	2014	Plan NPB in Dinxperlo	6 koop		Plan Roeterink II in Dinxperlo	34 parkeerplaatsen	2010	Plan Wolken in Dinxperlo	3 eenheden		Plan Bosmanslaan in Dinxperlo	6 + 2 groepsruimtes	2013	Plan Hogestraat in Dinxperlo	11 tijdelijke huisvesting	2014	Plan De Keuperweg De Heurne	20 koop woningen	2010	Plan De Heurne	NB	2012	Plan De Heurne	NB	NB	Plan Heemskerk in Wehl	28 tot 32	2013	Plan Martinus gebouw in Wehl	Diverse maatschappelijke ruimtes voor	2011		<p><i>Bron: Prestatieafspraken 2010-2014</i> Productieafpraak 2010-2019</p> <table border="0" data-bbox="1473 571 2022 778"> <tr> <td>Plan</td> <td>#Vhe</td> <td>Jaar</td> </tr> <tr> <td>Kobus II</td> <td>25 woningen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hofstraat</td> <td>Medisch centrum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bosmanslaan</td> <td>20 koophuizen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hogestraat</td> <td>6 nultreden woningen, 14 zorgeenheden</td> <td></td> </tr> </table> <ul data-bbox="1473 786 2022 1380" style="list-style-type: none"> • Bevorderen doorstroming door nieuwbouw nultredenuurwoningen naar rato van de behoefte in het werkgebied. • Onrendabele investeringen bij realisatie sociale woningbouw. • Verkoop huurwoningen bij voorkeur aan starters bij mutatie. • Nieuwbouw starterswoningen in de koopsector • Neemt naar rato van de behoefte in het werkgebied de productie van sociale nultredenuurwoningen en zorgwoningen op zich. • Toevoeging sociale koop (zie hoofdstuk 3 onder 1.1). • Inspelen op toekomstige krimp. • Door verkoop van huurwoningen middelen genereren voor de volkshuisvesting. • Jaarlijks rapportage aan de gemeente over de ontwikkeling van de sociale woningbehoefte in relatie tot het aanbod (zie hoofdstuk 3 onder 1.3). • Jaarlijks overleg met gemeente over effect van beleid op omvang en geografische verbrokkeling van het bezit. 	Plan	#Vhe	Jaar	Kobus II	25 woningen		Hofstraat	Medisch centrum		Bosmanslaan	20 koophuizen		Hogestraat	6 nultreden woningen, 14 zorgeenheden	
Naam	#vhe																																																																														
De Commandeur, 's Heerenberg	38 huur- en 2 koopappartementen. Sportcomplex met fitness en zwembad																																																																														
1 ^e fase bosmanlaan, Dinxperlo	9 rijwoningen en 4 appartement. Koopwoningen voor starters																																																																														
Oud kantoor WSD	Verbouw tot werk- en activiteitencentrum																																																																														
Bedrijfspannd Dinxperlo	Verbouw tot winkel in het kader van leefbaarheid centrum Dinxperlo																																																																														
Plan	#Vhe	Jaar																																																																													
Kalverweidendijk	4 app																																																																														
Bosmanslaan	13 app en 7 EGW																																																																														
Marktproject	5 appartementen																																																																														
Oud kantoor WSD	Dagopvang																																																																														
Plan	#Vhe	Jaar																																																																													
Uitbreiding Molenhof, fase IV e.v.	30 huur	2014																																																																													
Plan NPB in Dinxperlo	6 koop																																																																														
Plan Roeterink II in Dinxperlo	34 parkeerplaatsen	2010																																																																													
Plan Wolken in Dinxperlo	3 eenheden																																																																														
Plan Bosmanslaan in Dinxperlo	6 + 2 groepsruimtes	2013																																																																													
Plan Hogestraat in Dinxperlo	11 tijdelijke huisvesting	2014																																																																													
Plan De Keuperweg De Heurne	20 koop woningen	2010																																																																													
Plan De Heurne	NB	2012																																																																													
Plan De Heurne	NB	NB																																																																													
Plan Heemskerk in Wehl	28 tot 32	2013																																																																													
Plan Martinus gebouw in Wehl	Diverse maatschappelijke ruimtes voor	2011																																																																													
Plan	#Vhe	Jaar																																																																													
Kobus II	25 woningen																																																																														
Hofstraat	Medisch centrum																																																																														
Bosmanslaan	20 koophuizen																																																																														
Hogestraat	6 nultreden woningen, 14 zorgeenheden																																																																														

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010												
<p><i>Bron: Jaarverslag 2009</i> In 2009 heeft WSD de volgende projecten afgerond en opgeleverd:</p> <table border="0"> <tr> <td>Naam</td> <td>#vhe</td> </tr> <tr> <td>Hof van Leerink, Aalten</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Koenders, Breedenbroek</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Karakiet/Hutten-Zuid, Ulft</td> <td>5</td> </tr> </table> <p>In 2009 heeft WSD de volgende percelen aangekocht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dekenaatgebouw, Wehl • Kruisgebouw, Wehl • Gemeentehuis, Dinxperlo • Politiebureau, Dinxperlo • Postkantoor, Dinxperlo • Grenslanmuseum, Aalten • Hoogstraat 40, Aalten <p><i>Bron: Jaarverslag 2008</i> In 2008 heeft WSD de volgende projecten afgerond en opgeleverd:</p> <table border="0"> <tr> <td>Naam</td> <td>#vhe</td> </tr> <tr> <td>Oldershove, Wehl</td> <td>74</td> </tr> </table> <p>In 2008 zijn door WSD 5 eenheden aangekocht.</p>	Naam	#vhe	Hof van Leerink, Aalten	6	Koenders, Breedenbroek	12	Karakiet/Hutten-Zuid, Ulft	5	Naam	#vhe	Oldershove, Wehl	74	<p>HABITAT en derden NB NB</p> <p>Plan centrum in Wehl NB</p> <p>Plan Kobus in Aalten 15 koop- en 26 grond gebonden huur woningen 2015</p> <p>Plan oude zuivelfabriek in Aalten 41 2013</p> <p>Plan Hogestraat Aalten 22 2014</p> <p>Plan 's-Heerenberg 41 2010</p> <p>Plan Vijverberg Zuid in Doetinchem 17 koop- en 24 huur woningen 2012</p> <p>Plan Lichtenbergseweg in Silvolde NB NB</p> <p>Huisartsenpraktijk Wehl 1 2011</p> <p>Medisch Centrum Aalten 1 2011</p> <p>Marktproject Dinxperlo 8 2011</p> <p><i>Bron: Begroting 2009</i></p> <p>Plan Molenhof, fase IV #Vhe 30 huur 6 koop 34 parkeerplaatsen Jaar 2011</p> <p>NPB Dinxperlo 3 eenheden 2011</p> <p>Roeterdink II 6 woningen voor mensen met een beperking 2 groepsruimtes 2011</p> <p>Wolken 12 wooneenheden, zorgbad 2012</p> <p>Bosmanlaan 20 huur en koopwoningen 2010</p> <p>Hogestraat 12 wooneenheden, 2012</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse informatie aan de gemeente over de investeringen in de gemeente Aalten en de verkoopopbrengsten in de gemeente. • Geeft de gemeente periodiek inzicht in strategisch voorraadbeleid en voert onderzoek uit naar toekomstige locaties die mogelijk in aanmerking komen voor transformatie of wijkverbetering. Deze wordt complexmatig uitgevoerd. • Verkoopt in die toekomstige verbeteringscomplexen geen woningen.
Naam	#vhe														
Hof van Leerink, Aalten	6														
Koenders, Breedenbroek	12														
Karakiet/Hutten-Zuid, Ulft	5														
Naam	#vhe														
Oldershove, Wehl	74														

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010
	<p>1200 m2 winkelruimte</p> <p>Oldershove, wehl 27 huurapp 2008</p> <p>11 koopapp</p> <p>Keuperweg, De 12 huur- 2014</p> <p>Heurne /koopwoningen</p> <p>Heemskerk, wehl 23 huur- en koopapp 2012</p> <p>Martinus gebouw, Diverse 2010</p> <p>wehl maatschappelijke ruimtes</p> <p>Centrum, wehl nnb</p> <p>Koenders, 5 huurapp 2009</p> <p>Breedenbroek</p> <p>Hutten-zuid, ulft 12 huur- en 2 2009</p> <p>koopapp</p> <p>Leerinkhof, 6 huurapp 2009</p> <p>Aalten</p> <p>Kobus, Aalten 26 huur- en 15 2014</p> <p>koopapp</p> <p>Zuivelfabriek, 41 huur- en koopapp 2012</p> <p>Aalten</p> <p>Hogestraat 22 huur- en koopapp 2015</p> <p>Aalten</p> <p>Sportcomplex `s- 41 huur- en koopapp 2012</p> <p>Heerenberg</p> <p>Vijverberg 24 huur- en 17 2011</p> <p>Doetinchem koopapp</p> <p>Lichtenbergsewe 14 eenheden zorg 2011</p> <p>g, Silvolde</p> <p>Richting 2012 wordt een toename van het bezit verwacht met 231 vhe (16%).</p> <p><i>Bron: Begroting 2008</i></p> <p>Plan #Vhe Jaar</p> <p>Molenhof, fase IV 30 huur 2010</p> <p>6 koop</p> <p>34 parkeerplaatsen</p> <p>Kerkplein 6 appartementen 2009</p> <p>1 commerciële ruimte</p> <p>1 Café</p> <p>Wilhelminastraat 8 2010</p>		

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010
	<p>Roeterdink II 6 woningen voor mensen met een beperking 2010</p> <p>2 groepsruimtes</p> <p>Wolken 11 tijdelijke huisvesting voor mensen met een beperking 2011</p> <p>Bosmanlaan 20 huur en koopwoningen 2009</p> <p>Hogestraat nnb 2011</p> <p>Oldershove, wehl 27 huurapp 2008</p> <p>11 koopapp</p> <p>Heemskerk, wehl 32 huur- en koopapp 2012</p> <p>Didamseweg, wehl 12 huur- en koopapp 2012</p> <p>Centrum, wehl nnb</p> <p>Koenders, Breedenbroek 5 huurapp 2008</p> <p>Kobus, Aalten 41 huur- en koopapp 2011</p> <p>Zuivelfabriek, Aalten 41 huur- en koopapp 2011</p> <p>Hogestraat Aalten 40 huur- en koopapp 2011</p> <p>Leerinkhof, Aalten 6 huurapp 2008</p> <p>Hutten-zuid, ulft 14 huur- en koopapp 2010</p> <p>Sportcomplex `s-Heerenberg 41 huur- en koopapp 2011</p> <p>Vijverberg nb 2012</p> <p>Doetinchem</p> <p>Richting 2011 wordt een toename van het bezit verwacht met 297 vhe (21%)</p>		
<p><i>Bron: Kwartaalrapportage 2011</i> In de eerste kwartalen 2011 zijn 13 woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg ruim € 136.000.</p>	<p><i>Bron: Herstelplan 2010</i> Verkoopbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> • WSD heeft nog geen verkoopbeleid (verkocht op basis van vraag uit de markt) • Op basis van inventarisatie verkoopbeleid uitgewerkt (onderdeel SVB) 		

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010
<p><i>Bron: Jaarverslag 2010</i> In 2010 zijn 8 woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg ruim € 139.000.</p> <p><i>Bron: Jaarverslag 2009</i> In 2009 zijn er vier woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 144.425.</p> <p>In 2009 zijn twee woningen gesloopt aan de Nieuwstraat 53 en 55.</p> <p><i>Bron: Jaarverslag 2008</i> In 2008 zijn er negen huurwoningen verkocht bij mutatie. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 145.645,-.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemiddeld 8 per jaar (stonden al 5 in begroting) • Niet alleen bij mutatie maar ook complexgewijs • Dit levert een extra rendement op van circa € 4,4 miljoen van 2011 tot en met 2015 • Wordt al naar gewerkt 		
<p>Kwaliteit van wijken en buurten</p>		<p>6,5</p>	
<p><i>Bron: Jaarverslag 2010</i> In 2010 heeft WSD een leegstaand bedrijfspand verbouwd tot winkel. Dit in het kader van de leefbaarheid van het centrum van Dinxperlo.</p> <p>Ook in 2010 is door WSD veel geld (ruim € 186.000) en energie gestoken in het op peil houden van de leefbaarheid. Deze inzet is onder meer besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inzet van huismeesters • bijdragen in groen • het bereikbaar houden van onze (senioren)complexen bij winters weer. <p>In 2010 is voor ruim € 22.000 aan sponsorbijdragen betaald. In 2011 zal een sponsbeleid ontwikkeld worden</p> <p><i>Bron: Jaarverslag 2009</i> Ook in 2009 is door WSD veel geld (ruim € 159.125) en energie gestoken in het op peil houden van de leefbaarheid.</p>	<p><i>Bron: Begroting 2010</i> In de begroting 2010 is een bedrag van € 985.000 aan leefbaarheid opgenomen. Dit betreffen voornamelijk uitgaven aan onderhoud, duurzaamheid en domotica.</p> <p><i>Bron: Begroting 2009</i> In de begroting 2009 is een bedrag van € 1.748.000 aan leefbaarheid opgenomen. Dit betreffen voornamelijk uitgaven aan onderhoud, duurzaamheid en domotica.</p> <p>Huismeesters coördineren activiteiten voor senioren. Dit voorkomt dat Senioren in sociaal isolement terecht komen.</p> <p><i>Bron: Begroting 2008</i> We investeren in 2008 weer veel geld en energie in het versterken van leefbaarheid in onze wijken en hebben daarnaast uitgebreid aandacht voor het bevorderen van de sociale samenhang in zowel wijken als onze appartementengebouwen.</p>		<p><i>Bron: Prestatieafspraken 2010-2014</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereidheid tot ontwikkelen maatschappelijk vastgoed • (Beperkte) nieuwbouw in kleine kernen

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010
<p><i>Bron: Jaarverslag 2008</i> Ook in 2008 is door WSD veel geld (ruim € 527.630) en energie gestoken in het op peil houden van de leefbaarheid.</p>	<p>In de begroting 2008 is een bedrag van € 1.983.370 aan leefbaarheid opgenomen. Dit betreffen voornamelijk uitgaven aan onderhoud, duurzaamheid en domotica.</p> <p>Huismeesters coördineren activiteiten voor senioren. Dit voorkomt dat Senioren in sociaal isolement terecht komen.</p>		
<p>Overige/andere prestaties</p>			
<p>NVT</p>			