



Slagenland Wonen te Waspik

Slagenland
wonen

Visitatieperiode 2008 - 2011

Zeist 21 september 2012

COGNITUM

Visitatiecommissie:
Fred Sanders, voorzitter
Bas Gietemans, secretaris

Voorwoord

Slagenland Wonen heeft een acht jaar geleden een nieuwe koers ingezet, niet alleen de naam van de woningcorporatie werd veranderd maar ook werd nieuw beleid op poten gezet. Zonder veel terugkijken werd ervoor gekozen om de ouderen en jongeren in de kernen Waspik en 's Gravenmoer een nieuw perspectief op wonen te bieden. Zo werden meerdere nieuwbouw projecten gestart, werd de kantoorlocatie vernieuwd en traden nieuwe medewerkers aan. Alles erop gericht om de huurder meer ten dienste te kunnen zijn. Ook trad er een bestuurder aan, en van het drielaagse model ging Slagenland Wonen naar het tweelaagse model. Zo zouden besluiten sneller en meer transparant kunnen worden genomen, met minder tijdsbeslag en betere resultaten. De woningcorporatie zag dan ook naar de visitatie uit, benieuwd of de toen gemaakte keuzen naar inzicht van anderen ook die transparantie en resultaten hadden opgeleverd.

Onderwijl vraagt Slagenland Wonen zich af hoe zij de volgende stap kan gaan zetten. Want een stevige opknopbeurt van de huurwoningen staat voor de deur. Het interieur van de woningen lijkt op voldoende niveau, bij mutatie wordt goed geïnvesteerd. Maar gaat het om duurzaamheid dan heeft deze woningcorporatie nog veel woningen op E en F label en dat vraagt de komende jaren om een nog aanzienlijke investering. Logisch dat Slagenland Wonen zich afvraagt of zij deze opgave op eigen kracht moet inzetten. De duurzame opgave staat ten slotte vele woningcorporaties voor de deur. Logisch dat er wordt gedacht aan samenwerking of anderszins.

Maar de visitatie op zich als methodiek keek natuurlijk terug op de resultaten van de afgelopen jaren, en dat in het perspectief van wat de woningcorporatie zich in 2008 had voorgenomen. Ruimhartig bleken de documenten daarvoor beschikbaar. Slagenland Wonen had blijkbaar niet alleen de organisatie op orde gebracht, maar ook de documentatie bleek alle aandacht gekregen te hebben. Diegenen die we spraken van gemeenten, huurders en andere stakeholders beaamden ook dat Slagenland Wonen naar hun inzicht de bedrijfsvoering alsmede de output goed op orde had. Dat de woningcorporatie zelf omwille van de opgave die er nog ligt, kritisch naar die resultaten kijkt was logischerwijs minder bekend. Daar heeft de visitatie zich ook niet echt op gericht. De gesprekken en documenten zijn vooral gebruikt om de resultaten van nu in het licht van de voornemens van vier jaar geleden conform the visitatie methodiek in beeld te brengen. Alle betrokken hielpen daar graag aan mee. Het werk van de visitatiecommissie werd daarmee een aangenaam bezoek aan het Brabantse land.

De visitatoren, Fred en Bas

Een persoonlijke visitatie

Het visiteren van de kleinere woningcorporaties is voor Cognitum een belangrijke activiteit in haar betrokkenheid bij de branche van woningcorporaties geworden. Op de schaal van de kleine woningcorporatie komt het werk van de volkshuisvesting namelijk in al haar finesse aan het licht. De kleinere woningcorporatie werkt niet alleen vaak dichtbij mensen, maar de resultaten zijn voor die mensen veelal ook echt van belang. Want in de kleinere dorpskernen verdwijnen de voorzieningen ook omdat jongeren wegtrekken en daar dus niet blijven wonen. Te meer worden de bewoners die achterblijven van het werk van de lokale volkshuisvester afhankelijk, omdat de woningcorporatie vaak de oude gebouwen restaureert en de winkel nieuw leven inblaast. Door te visiteren worden deze resultaten niet alleen in elkaars verhouding van een oordeel voorzien, het vaak ambachtelijke werk van de kleinere woningcorporatie wordt daarbij ook extra onder de aandacht van anderen gebracht en dat mag best.

Daarom is het visiteren van de kleinere woningcorporatie mooi en uitdagend werk waar Cognitum zich graag voor inzet. Zo ook is de visitatie van Slagenland Wonen met alle beschikbare expertise en met gepast enthousiasme uitgevoerd. Gaarne bieden we u het resultaat aan,

Martin Buitenhuis, directeur-bestuurder Cognitum.



Inhoud

1 Profielschets Slagenland Wonen	Bladzijde 6
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	Bladzijde 7
2.1 Integrale scorekaart	Bladzijde 7
2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven	Bladzijde 8
2.3 Recensie	Bladzijde 8
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport	Bladzijde 10
3 Prestaties Slagenland Wonen	Bladzijde 11
4 Presteren naar Ambities	Bladzijde 13
4.1 Ambities Slagenland Wonen	Bladzijde 13
4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	Bladzijde 13
4.3 Beoordeling visitatiecommissie	Bladzijde 13
4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	Bladzijde 13
4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	Bladzijde 14
4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen	Bladzijde 15
4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed	Bladzijde 15
4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten	Bladzijde 17
4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties	Bladzijde 17
5 Presteren naar Opgaven	Bladzijde 18
5.1 Opgaven werkgebied en prestatie Slagenland Wonen	Bladzijde 18
5.2 Prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	Bladzijde 18
5.3 Totale beoordeling visitatiecommissie presteren naar opgaven	Bladzijde 19
6 Presteren volgens Belanghebbenden	Bladzijde 19
6.1 Belanghebbenden in werkgebied	Bladzijde 19
6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	Bladzijde 19
6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	Bladzijde 20
6.4 Beoordeling prestaties Slagenland Wonen door belanghebbenden	Bladzijde 21
7 Presteren naar Vermogen	Bladzijde 22
7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	Bladzijde 22
7.2 Beoordeling visitatiecommissie	Bladzijde 22
7.2.1 De financiële continuïteit	Bladzijde 23
7.2.2 Financieel beheer	Bladzijde 23
7.2.3 Doelmatigheid	Bladzijde 24
7.2.4 Vermogensinzet	Bladzijde 24

7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen	Bladzijde 24
8 Governance	Bladzijde 25
8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance	Bladzijde 25
8.2 Beoordeling visitatiecommissie	Bladzijde 25
8.2.1 Besturing	Bladzijde 26
8.2.2 Intern toezicht	Bladzijde 26
8.2.3 Externe legitimatie	Bladzijde 26
8.2.4 Totale beoordeling Governance	Bladzijde 26
9 Bijlagen	Bladzijde 27
Overzicht geïnterviewde personen	Bladzijde 28
Korte cv's visitatoren	Bladzijde 29
Onafhankelijkheidsverklaring	Bladzijde 30
Meetschaal	Bladzijde 31
Werkwijze visitatiecommissie	Bladzijde 32
Bronnenoverzicht	Bladzijde 33
Uitgebreid overzicht prestaties Slagenland Wonen	Bladzijde 35

1 Profielschets Slagenland Wonen

Stichting Slagenland Wonen is een kleinere woningcorporatie met een bezit van 873 huurwoningen, actief in de plaatsen Waspik (gemeente Waalwijk), 's Gravenmoer (gemeente Dongen) en Raamsdonk (gemeente Geertruidenberg). Waspik behoort tot de gemeente Waalwijk, en heeft 5.100 inwoners. Binnen deze gemeente is ook woningcorporatie Casade met totaal 8.467 woningen actief. Tot de gemeente Dongen hoort de plaats 's Gravenmoer, waar totaal 2.120 mensen wonen. Daar is ook woningbouwvereniging Vieya met totaal 1.991 woningen aanwezig.

De stichting is in 1918 onder de naam Woningstichting Volksbelang opgericht. In 2008 is na negentig jaar de naam in Slagenland Wonen doorgevoerd. Slagenland Wonen ontleent haar naam aan het slagenlandschap met de kenmerkende smalle percelen van het Brabantse veen landschap aldaar. De naamwijziging in 2008 staat ook synoniem voor nieuwe slagvaardige identiteit, als in de nieuwe volkshuisvestelijke visie en missie van enkele jaren geleden verwoord, zoals deze toen aan de lokale maatschappelijke opgave werd gekoppeld.

Bij Slagenland Wonen gaat het volgens voornoemde visie om meer dan wonen, zij richten zich met zorg en aandacht op de huurders, om te leven in een prettige omgeving. Slagenland Wonen biedt haar huurders daartoe uiteenlopende woonvormen, afgestemd op de specifieke woonbehoeften van de huurders. Slagenland Wonen richt zich dan ook tevens op het functionerende van de dorpsgemeenschappen waarbij zij betrokken is. Zo houdt Slagenland Wonen zich met de leefbaarheid van deze dorpen bezig, en doet daarvoor investeringen. Daarbij worden investeringen in bestaande en nieuwe huurwoningen gedaan en worden voorzieningen waar mogelijk in leven gehouden. Bouwen bij Slagenland Wonen is daardoor zoals dat in de missie staat meer dan alleen maar 'stenen stapelen'. In alle activiteiten die zij ontplooiën, willen zij hun goede naam bij huurders en partners versterken. Dit doen zij onder het motto: Goed wonen, en goed doen!

De organisatie van Slagenland Wonen bestaat uit een 'tweelagenstructuur'. Dit betekent dat de directeur tevens bestuurder is en dat het interne toezicht wordt uitgeoefend door de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen bestaat tegenwoordig uit 5 leden, waarvan twee leden zitting hebben namens de huurders. De dagelijkse leiding is in handen van de directeur-bestuurder ondersteund door 9 medewerkers (totaal 6,9 fte).

De Stichting Slagenland Wonen is lid van Aedes, de Vereniging voor Woningcorporaties en van het MKW, het platform voor kleine woningcorporaties. Ook is Slagenland Wonen aangesloten bij KWH en voldoet daarbij aan de normen van het behaalde KWH-Huurlabel.

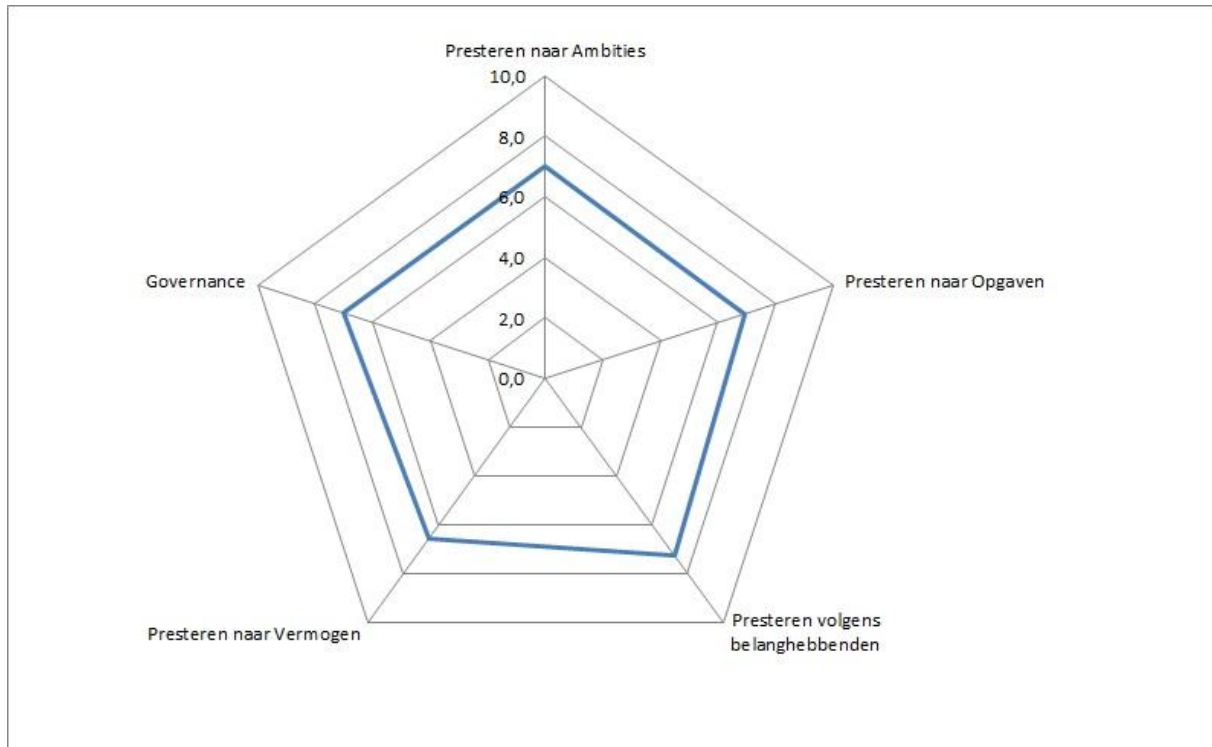
Slagenland Wonen heeft heden naar eigen inzicht veel van de in 2008 nieuw gekozen visie en missie gerealiseerd. Daarom is de raad van Commissarissen en het bestuur anno 2012 dan ook naar het resultaat van de visitatie benieuwd. Het moment sluit daar toevallig goed op aan.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Integrale scorekaart

Integrale scorekaart									
Perspectieven	Prestatievelden*						emiddel cijfer	Weging	Gewogen Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
	6,8	6,7	7,0	7,2	7,3	n.v.t.			7,0
Presteren naar Opgaven									
	7,0	6,7	7,0	7,0	7,0	n.v.t.			6,9
Presteren volgens belanghebbenden									
Gemiddeld	7,4	6,9	7,6	7,0	7,4	n.v.t.			7,3
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						6	20%	6,3
	Liquiditeit						7		
	Intergrale kasstroomsturing						6		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						6	20%	6,5
	Treasurymanagement						7		
Doelmatigheid							6	20%	6,0
Vermogensinzet	Visie						7	40%	7,0
	Mogelijkheden						7		
	Maximalisatie						7		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (PnV)									6,6
Governance									
Besturing	Plan						7,0	33%	7,0
	Check						7,0		
	Act						7		
Intern toezicht	Functioneren RvT						7,0	33%	7,0
	Toetsingskader						7		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimatie							7,0	33%	7,0
Eindcijfer voor Governance									7,0
Geïntegreerd eindoordeel									7,0
*Prestatievelden (Ambities en Opgaven)									
1 = Huisvesten primaire doelgroep					4 = (Des)investeren in vastgoed				
2 = Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 = Kwaliteit van wijken en buurten				
3 = Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen					6 = Overige / andere prestaties				

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



Figuur 1 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor de prestatievelden in samenhang weer.

2.3 Recensie:

De aangeleverde documenten, de gevoerde gesprekken en de totale indruk zoals Slagenland Wonen deze levert hebben de visitatiecommissie geholpen om aan de prestaties voor elk van de prestatievelden een waardering te verbinden. Gezegd mag worden dat Slagenland Wonen de documentatie prima op orde heeft, naar verhouding tot de grootte van de woningcorporatie mag de aanwezigheid van het vastgelegde interne beleid en procesafspraken zelfs als uitstekend gekenschetst worden. Het kantoor, de mensen maken ook een verzorgde en oprecht betrokken indruk. Ook al is het team klein, zoveel mogelijk wordt aan alles gedacht. Zo zijn er voor huurders mogelijkheden om een eigen keuken of sanitair uit te kiezen, en kunnen deze keuzen in de huur worden verrekend. Ook voor kopers met de lage inkomens stimuleert Slagenland Wonen het eigen woningbezit met het concept 'Slimmer Kopen'. Door wethouders en hogere ambtenaren werden we als visitatiecommissie dan ook gastvrij ontvangen. Graag vertelden ze hoe tevreden ze over Slagenland Wonen waren. Echter bij doorvragen kwamen ook wensen en commentaar boven tafel. Zo bleek toch het manco van Slagenland Wonen de duurzame kwaliteit van het bestaande woningbezit. Veel woningen hebben nog een F en E label en er staat vooralsnog geen upgrading op de rol. Ook lijkt Slagenland Wonen nog wat conservatief als het gaat om zelf aan te brengen voorzieningen. Veel wordt toegelaten maar gaat het om het opleveren van de woning bij het beëindigen van de huur dan moet toch wel veel in oorspronkelijke staat worden terug gebracht. De woningen worden daarentegen planmatig zeer naar tevredenheid van de huurders onderhouden. De hoge scores van het behaalde KWH-label moge daar een blijk van zijn.

Deze positieve resultaten zijn uiteraard ook in de beoordeling van de stakeholders en de visitatiecommissie terug te vinden. Gaat het om het presteren naar ambities en opgaven dan krijgt Slagenland Wonen voor beiden respectievelijk een 7 en 6,9, voldoet bijna tot aan de norm. Wat de woningcorporatie opbreekt is de wijze van onderhoud en het achterblijven op de duurzame opgave. Dat trekt de waardering voor 'presteren naar opgave' net onder het gemiddelde van een 7. Het oordeel van de stakeholders ligt met een 7,3 daarentegen weer boven de norm, boven de score van een 7. Niet alleen de gemeenten maar ook de zorginstelling en de huurdersvertegenwoordiging zijn positief over de resultaten zoals Slagenland Wonen die neerzet. Daarbij zo werd gezegd, telt ook het pregnante verschil met de aanpak van het verleden mee. Onder het vorig bestuur kregen de huurders geen enkele speelruimte en leverde geen nieuwbouw. Dat is de afgelopen jaren zo veranderd dat de woningcorporatie daar duidelijk goed mee scoort. Op presteren naar vermogen krijgt de woningcorporatie van de visitatiecommissie echter een lagere score, zeker onder de norm. Zo ontbreken een goede een planning- en control cyclus. Ook mogen er vragen bij de doelmatigheid van uitgaven worden gesteld. Ook daar breekt Slagenland Wonen de keuze voor nieuwbouw ten koste van het verduurzamen van het woningbezit in het oordeel op. Tijdens deze visitatie is de bewustwording bij de Raad van Commissarissen en bestuurder bevestigd, dat de voorliggende opgave van het verduurzamen van het bestaande bezit in relatie tot benutting van de potentiële huurprijsruimte de voornaamste toekomst opgave is. Het resultaat op presteren naar vermogen resulteert dan ook in een 6,6. Maar ook op de governance zou Slagenland Wonen volgende de visitatie standaard een beter resultaat moeten bieden. De externe legitimatie is net voldoende aanwezig, maar zou wat betreft de visitatiecommissie een meer geregelde consultatie van stakeholders moeten inluiden. Op governance krijgt Slagenland Wonen derhalve de waardering van een 7, volgens de norm.

Daarmee krijgt Slagenland Wonen bij deze visitatie een totaal eindoordeel van een strakke 7,0. Het is vooral het ontbreken van een adequate aanpak voor het verduurzamen van het eigen woningbezit dat daartoe leidt. Niet alleen het beleidsmatig (presteren naar ambitie en opgave)resultaat, maar ook het oordeel van de stakeholders op dit punt en de doelmatigheid van uitgaven in deze, drukken de waardering over de gehele linie van de visitatie net op de norm van een 7,0. Slagenland Wonen zo mag worden gezegd heeft de afgelopen jaren echter wel een enorme stap voorwaarts gemaakt. Stakeholders en huurders geven er blijk van echt enorm tevreden te zijn, van de andere aanpak en de resultaten daarvan. Er wordt weer aan vertrouwen en aan de leefbaarheid van de dorpen gebouwd. Kijkend naar de toekomst zou het goed zijn om de volgende zaken te verbeteren, goede planning en control cyclus, verlagen van verkooprisico en nieuwbouwproductie, vergroten van woningverbetering op gebied van energetica. Slagenland Wonen ziet dit ook en zal bij het afstemmen van het toekomstig beleid hiermee rekening houden.

De visitatiecommissie heeft er echter niet voor gekozen om de waardering dit meewegende bij te stellen. Het oordeel is puur gehouden, om de boodschap die het geeft zo helder mogelijk over te brengen. Want Slagenland Wonen heeft geen hoge cijfers nodig om de volgende stap te gaan maken, dat is wel gebleken! Daarom ook worden de waarderingen en oordelen hieronder sec volgend de methodiek visitatie toegelicht.

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de daarna volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de ingevulde prestatietabel.

Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

3 Prestaties Slagenland Wonen

In dit hoofdstuk wordt per prestatieveld op hoofdlijnen aangegeven hoe de woningcorporatie heeft gepresteerd. Op basis van de prestatietabel en de door de visitatiecommissie gevoerde gesprekken is een totaal beeld verkregen en zijn de prestaties duidelijk geworden. De prestatietabel 2008-2011 is daartoe samen met de woningcorporatie ingevuld. Zo werd een gezamenlijk gevoel van de doelstellingen en de prestaties opgebouwd.

Huisvesting primaire doelgroep

Het woningbezit van Slagenland Wonen stamt op de recentelijk opgeleverde nieuwbouw na, grotendeels uit de periode van direct na 1950. Daarmee gaat het vooral om grondgebonden kleine woningen van twee lagen met een lage kap. Het nadeel van deze woningen in deze tijd is dat ze minder geschikt voor ouderen zijn en dat jonge mensen de woningen klein vinden. Op zich zeker gezien de huurprijzen van 350 tot 450 euro in de maand, zijn deze woningen redelijk geschikt voor het huisvesten van de primaire doelgroep. De praktijk echter is dat zowel ouderen als jongeren daarmee beperkt tevreden zijn. Groot goed is de uitstraling van de woningen en de woonomgeving welke beide liefelijk genoemd kunnen worden. Vooral het laatste wordt door de zittende bewoner doorslaggevend hoog gewaardeerd.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Maar Slagenland Wonen heeft ook de ambitie om jongeren in de dorpen vast te houden. Daar is dan ook vooral de nieuwbouw van de afgelopen jaren op gericht. Want de oude woningvoorraad is bij jongeren dus duidelijk minder in trek. Zij trekken weg en daarmee sluipt het risico van een versnelde vergrijzing de dorpen binnen. De woonvisies betreffende de dorpen waar Slagenland Wonen actief is maken daar ook melding van, maar beleid lijkt niet ontwikkeld. Daarom wilde de woningcorporatie dienaangaande zelf keuzen maken, beleid ontwikkelen en het investeringsprogramma aanpassen. Deze ambities vallen echter niet binnen het tijdsluik waar de visitatie zich op richt. Het lijkt wel een logische nieuwe koers zo kan worden gezegd. Na een aantal jaren van nieuwbouw waarbij ook in de belangrijkste behoefte van jonge starters is voorzien is het logisch om de focus op de oudere woningvoorraad te richten, niet alleen qua duurzaamheid maar ook om deze meer op de wensen van jonge mensen af te stemmen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De dorpen van Slagenland Wonen vergrijzen en daar speelt de woningcorporatie op in. Recent is in 's Gravenmoer een wooncomplex voor ouderen met verlaagde mobiliteit opgeleverd en in Waspik wordt op de bouw van appartementen ingezet. Dit alles om het de oudere meer naar de zin te maken. Maar gezien het aanbod en de vraag zullen veel ouderen van grondgebonden woningen afhankelijk blijven. Het is ook altijd de vraag zo bleek in menig gesprek of ouderen daar niet het meest gelukkig zijn, in hun vertrouwde omgeving waar je zo het huis uit kan lopen. De dorpen zijn goed betreedbaar en bieden parken en lanen waar het goed toeven is. Maar de kanttekening bij de afstemming van de kwaliteit van de huurwoningen en de vraag die de vergrijzing oproept werd gesteld, en drukte daarmee de waardering voor het woningbezit van Slagenland Wonen. Met name omdat deze kleine woningen ook moeilijk zijn aan te passen. De trappen zijn stijl en een traplift is niet altijd aan te brengen. Al jaren stuurt de volkshuisvesting aan op grotere en nultrede woningen voor ouderen. Slagenland Wonen zal daar nog vele jaren niet aan kunnen voldoen. De huidige oudere lijkt daar beperkt over te mopperen. In de toekomst zal dat veranderen, maar dat valt buiten de scope van deze visitatie.

(Des)investeringen in vastgoed

Rond 2005 is Slagenland Wonen een uitdagend nieuwbouw programma gestart waarvan de meeste woningen heden ook zijn opgeleverd. In goed overleg met de gemeenten zijn de keuzen daarvoor gemaakt, soms werd nee gezegd en ook werden eigen projecten geëntameerd. Zo is de nieuwbouw van een supermarkt met daarboven gelegen appartementen nog in aanbouw, en is recentelijk een klein plan van 14 huurwoningen in 's Gravenmoer opgeleverd. Eveneens is in het historisch beeld van de dorpen geïnvesteerd. Zo werd het oude postkantoor van Waspik voor bewoning gerestaureerd en werden in 's Gavenmoer seniorenwoningen aan het centrale plein gerealiseerd. De kritiek die hierbij zou passen en in de gevoerde interviews werd gehoord, is dat het bestaande woningbezit relatief gezien wat te weinig aandacht heeft gekregen. De woningvoorraad staat er overigens uitstekend bij, zowel interieur als exterieur. Maar er hadden mogelijkheden voor aan- en opbouw kunnen worden aangeboden en er had in duurzaamheid moeten worden geïnvesteerd. Kortom het gaat de stakeholders om de balans tussen investeren in oud- en nieuwbouw. Men toont zich tevreden over de inzet van de woningcorporatie, maar vindt dat in deze balans meer aandacht naar de oudbouw moet uitgaan. Dat drukt de waardering binnen de visitatie, met respect voor het werk en de resultaten van de woningcorporatie zo werd menig maal gezegd.

Kwaliteit wijken en buurten

De dorpen Waspik, 's Gravenmoer en Raamsdonk liggen er overigens mooi en goed verzorgd bij, en dat blijkt toch mede te danken aan de woningcorporatie en haar bewoners. Is in de grote stad te horen dat kopers vaak beter voor hun woonomgeving zorgen dan lijkt in deze dorpen de uitzondering daarop in beeld te komen. De trottoirs en de parken liggen er goed onderhouden bij en zomaar overdag zie je bewoners het groen tussen de tegels vandaan halen en bloemen water geven. Midden in het dorp ligt een 'Petanque' veldje en kinderen spelen vrolijk op het gazon. De tapkast van het lokale café staat gewoon nog op het gazon van de vorige avond. Hier geeft het wonen in een dorp blijkbaar aan velen die toegevoegde waarde dat er ook mede verantwoordelijkheid wordt genomen, door bewoners huurders en kopers. De woningcorporatie draagt daar ook aan bij en dat valt ook op in de bij de visitatie gegeven waardering in deze. Er worden gepaste bijdragen gegeven aan activiteiten, ook wordt gestimuleerd dat er voorzieningen worden aangelegd en aan de openbare ruimte rondom de huurwoningen wordt zorg besteed. De naamsverandering naar Slagenland Wonen speelt daarbij ook een rol. Het is duidelijk dat de woningcorporatie de trots op het eigen gebied met de bewoners wil delen, en dat wordt gewaardeerd.

Overige prestaties

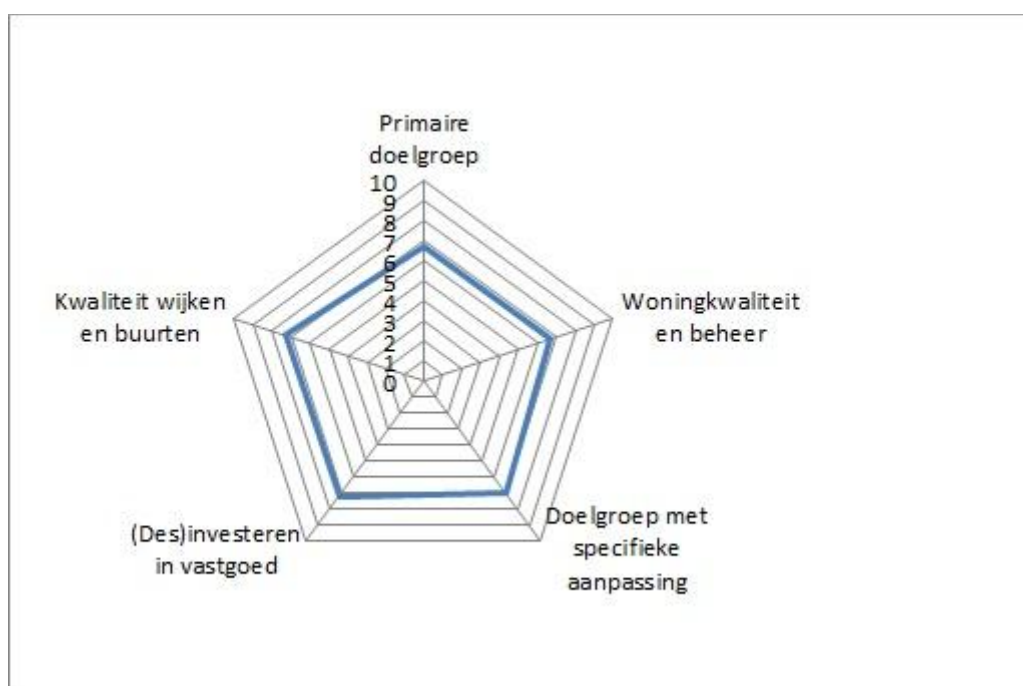
Slagenland Wonen lijkt steeds beter te doen wat ze ook moet doen, maar een kanttekening mag daarbij worden geplaatst. Strategisch loopt ze lijkt het een beetje achter de trend aan. Terwijl andere woningcorporaties tijdens de economische crisis van 2008 de nieuwbouw al temporiseerden is Slagenland Wonen daar gewoon mee door gegaan. Nu veel woningcorporaties de aandacht al naar de eigen woningvoorraad hebben verlegd moet Slagenland Wonen daar nog aan beginnen. Ook de wijze van planmatig onderhoud komt wat ouderwets over. Woningen worden bij mutatie helemaal up-to-date opgeleverd terwijl veel woningcorporaties het onderhoud en de toestand van het interieur al helemaal bij de bewoners hebben gelegd. De visitatiecommissie heeft overigens de indruk dat de oudere bewoner van Slagenland Wonen die meer traditionele werkwijze heel positief waardeert. Maar er komen andere ouderen aan zo lijkt het, de babyboom oudere is niet de oudere van nu zo kan worden verwacht. De tijd lijkt ernaar om het beleid diplomatiek bij te sturen, met respect voor de zittende bewoner die het zo gewend is. Overige prestaties ontbreken hierdoor echter in de visitatie, de documenten en de gesprekken geven geen aanleiding dienaangaande punten te noemen. De grondslag daarvoor ligt waarschijnlijk in de wat traditionele wijze van werken.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Slagenland Wonen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Slagenland Wonen gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2008-2011. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in bijlage 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn de meerjarenbegrotingen en jaarverslagen.

4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



Figuur 2 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie naar Ambities weer.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

Beschikbaarheid

De woningcorporatie kent geen lange wachtlijsten en geen leegstand, de woningvoorraad lijkt kwantitatief goed op de behoefte afgestemd. Ook jongeren die zich melden krijgen op overzienbare termijn een woning, er lijkt wat dat betreft geen acuut probleem. De nieuwbouw van de laatste jaren lijkt de beschikbaarheid blijkbaar ten goede gekomen. Daarbij past derhalve de waardering van 'gelijk aan de norm', een 7.

Woningtoewijzing en doorstroming

De woningtoewijzing is ook transparant en de resultaten voldoen aan de gestelde ambities. Met de gemeente en de huurders vertegenwoordiging wordt dat regelmatig overlegd. Alle reden voor een waardering op de norm, een 7.

Betaalbaarheid

Voor de grote stad biedt Slagenland Wonen de woningen relatief goedkoop aan, de huren van de oudere woningen liggen tussen de 350 en 450 euro. Het huurniveau van de nieuwbouw ligt daarentegen rond de 600 euro. Het verschil past niet echt bij de ambitie van betaalbaarheid. De nieuwbouw is voor starters best stevig geprijsd en de oudbouw vraagt gezien de wijze van onderhoud om een meer stevige huur. Dat zou het evenwicht tussen betaalbaarheid en inkomsten ten goede komen. Derhalve geeft de visitatiecommissie in deze een waardering van 'lager dan de norm', een 6.

Bevorderen eigen woningbezit

Slagenland Wonen biedt huurwoningen te koop aan en stimuleert dat met een attente kopers formule, het 'Slimmer kopen'. De aanpak lijkt goed aan te sluiten bij de voorgenomen ambitie van de woningcorporatie in deze, en het resultaat is er ook naar. Zo verkocht Slagenland Wonen in 2010 toch een tiental woningen. Alle reden voor een waardering op de norm, een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld 'huisvesting primaire doelgroep' daarmee met een 6,8, bijna gelijk aan de norm.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	6
Bevorderen eigen woningbezit	7
Oordeel	6,8

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De woningkwaliteit van de woningen van Slagenland Wonen mag goed worden genoemd. Het onderhoud krijgt alle aandacht en daarmee staan interieur en exterieur van de woningen er goed bij. Daarmee heeft de woningcorporatie aan haar voorgenomen ambities goed voldaan. Alle reden voor een waardering 'gelijk aan de norm', een 7.

Kwaliteit dienstverlening

Ook de kwaliteit van de dienstverlening van Slagenland Wonen mag goed worden genoemd. Op het kantoor wordt de huurder prettig ontvangen en de technisch buitendienst medewerker zoekt de huurder als nodig thuis op, ook geheel overeenkomstig het KWH-label. Aangaande sanitair en keukens is er keuze te over en wil de huurder aanvullende keuzen dan kan dat in de huur worden verwerkt. Kortom, de kwaliteit van de dienstverlening voldoet aan de norm zoals de woningcorporatie die zichzelf mede vanwege de keuze voor het KWH-label zichzelf heeft gesteld, een 7.

Energie en duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid moet Slagenland Wonen nog beleid maken, een nieuwe koers zo lijkt het gaan zoeken. In 2008 het referentiejaar voor de visitatie had Slagenland Wonen in deze nog geen eigen beleid maar het lenteakkoord zoals Aedes dat met de Rijksoverheid namens de woningcorporaties in 2007 heeft gesloten zet daarvoor wel een doelstelling tot meer isolatie en non-carbon energiegebruik. Kortom, Slagenland wonen loopt hierin achter en presteert 'lager dan de norm', een

6. Natuurlijk had het oordeel van de visitatiecommissie in deze nog lager kunnen uitvallen. Maar de woningcorporatie is er mee bezig en op de schaal van Slagenland Wonen is het heel begrijpelijk dat eerst het ene en dan het andere wordt opgepakt.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld 'kwaliteit woningen en woningbeheer' daarmee met het gemiddelde van een 6,7.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	6
Oordeel	6,7

4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Op het gebied van doelgroepen zoals ouderen en gehandicapten heeft Slagenland Wonen geen specifiek beleid en toch wordt op dit gebied een bijdrage geleverd. Op de schaal van de dorpen waar de woningcorporatie actief is, zijn de behoeften van bijzondere doelgroepen natuurlijk ook van kleine aantallen. Veel vragen worden als maatwerk opgelost, de buitendienst medewerker gaat erop af en maakt ter plekke de benodigde afspraken zo is ons verteld. Daarnaast is ervoor gekozen om aanvullend op de vele grondgebonden woningen in de dorpen ook appartementen te bouwen. Zo is in 2010 het project 'De Wissel' in Waspik gerealiseerd. Dit project heeft zorgfuncties en woonvoorzieningen voor senioren en mensen met een verstandelijke beperking. Tevens is in 's Gravenmoer een complex voor ouderen en minder mobiele mensen recent gerealiseerd. Daarmee wekt Slagenland Wonen de indruk aan haar verplichtingen te voldoen. Het gaat echter om ongeschreven beleid, beleid vanuit betrokkenheid en menselijkheid. Slagenland Wonen lijkt daarmee te voldoen aan de eigen ambitie, niet alleen omdat er geen ambitie is vastgelegd maar ook omdat ze de benodigde ambitie in het interpersoonlijk verkeer goed lijkt aan te (willen) voelen. De visitatiecommissie acht het resultaat daarmee voor alle te onderscheiden doelgroepen; ouderen, mensen met een beperking en anderszins, 'gelijk aan de norm', een 7.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	7,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0
Oordeel	7,0

4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed

Slagenland Wonen werkt al enige jaren met een strategisch voorraadbeheerplan waarmee het onderhoud van het bestaande bezit alsmede de nieuwbouw, sloop en het verkoop programma worden onderhouden. Daarmee wordt de ambitie ook neergezet, waarop andere planningsactiviteiten worden voortgebouwd. Eigenlijk heeft Slagenland Wonen dat voor een woningcorporatie van de schaal van rond de 800 woningen uitstekend op orde. Zelfs zo op orde dat het de vraag is of zoveel plannen

wel nodig zijn. Zo maakt de woningcorporatie een ondernemingsplan, beleid voor het onderhoud, voor verkoop, beleid aangaande het dagelijks en planmatig onderhoud en heeft dienaangaande een strategisch koers document. En daarmee zijn niet alleen de ambities maar ook de resultaten keurig afgepaald. Want Slagenland Wonen houdt zich ook aan deze plannen en de resultaten voldoen aan de ambities. Op de schaal van deze woningcorporatie is dat natuurlijk ook wel logisch. De mutatiegraad is door de jaren heen nu eenmaal constant rond de 50 woningen op jaarbasis. Ook de nieuwbouw hoe ambitieus ook wordt strak gepland. Als het gaat om in vastgoed investeren dan is het is voor Slagenland Wonen bijna onmogelijk om van de plannen af te wijken. Naar de toekomst ligt er vanwege de veranderende woningmarkt voor deze woningcorporatie wel een aanzienlijke uitdaging, om de geplande nieuwbouw ergens toch te realiseren. Maar het resultaat van die ambitie ligt buiten de tijdshorizon van deze visitatie.

Verkoop

Daarmee is alle reden om de woningcorporatie aangaande ambitie en prestatie van (des) investeren op de norm te waarderen. Echter, aangaande het verkoop programma doet de woningcorporatie het uitzonderlijk goed. Met de stijgende verkopen van huurwoningen uit de woningvoorraad valt het resultaat in positieve zin zeker op. Slagenland Wonen zet daarvoor het 'Slimmer kopen in. Deze verkoopvorm geeft zekerheden en korting op papier. Daarmee speelt de woningcorporatie blijkbaar goed in op de lokale behoefte en het lokale sentiment. Vaak roept het verkopen van huurwoningen binnen kleine gemeenschappen veel cynisme op. Veel is gehoord, die woning hebben we eigenlijk zelf al twee keer betaald. En dan is elke gevraagde prijs teveel. Toch slaagt Slagenland Wonen er in om woningen naar tevredenheid te verkopen en dat is een compliment waard. Want zoals het lijkt is dat niet alleen goed voor de gemeenschap, omdat kopers graag blijven wonen, maar ook raakt de woningcorporatie zo op een prettige wijze van het wat oudere woningbezit af. Daarom vindt de visitatiecommissie dat er met de 'verkoop' van huurwoningen ten opzichte van de voorgenomen ambities boven de norm wordt gepresteerd, en waardeert dat met een 8.

Maatschappelijk vastgoed

Gaat het om het aanvoelen wat qua investering maatschappelijk nodig is dan doet Slagenland Wonen dat meer spontaan zonder beleidsdocumenten. Op de schaal van de drie dorpskernen is als bijna voor de hand liggend wat er nodig is. Het gaat zo begrepen we er meer om dat door overleg met de gemeente en bewoners de juiste keuzen worden gemaakt. Zo is het postkantoor behouden door er woningen in te bouwen en is het oude stadhuis van Waspik het kantoor van de woningcorporatie geworden. Echter, veel woningcorporaties kiezen voor zulk behoud van de lokale monumenten, zulke initiatieven lijken bijna deel van de volkshuisvestelijke opgave geworden. Daarom, ook vanwege het ontbreken van beleid, waardeert de visitatiecommissie het aspect 'maatschappelijk vastgoed' daarom op de norm, een 7.

Daarmee waardeert de visitatiecommissie het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met een 7,2.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,0
Sloop	7,0
Verkoop	8,0
Verbetering bestaand bezit	7,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	7,2

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

Ook op het gebied van de leefbaarheid en de vitaliteit van buurten is Slagenland Wonen actief. Aan vele kleine activiteiten wordt een bijdrage gegeven, voor Koninginnedag en Dodenherdenking. Op de schaal van de drie dorpskernen zijn dat ook de activiteiten waar het om gaat. Slagenland Wonen heeft wat dat betreft gevoel voor de lokale schaal, en is daarmee echt een woningcorporatie voor het landelijk gebied. Beleid is daarvoor niet, keuzen worden spontaan waar nodig gemaakt en de kosten zijn daarbij beperkt. Gaat het om 'leefbaarheid' en 'stijging van mensen' dan doet de woningcorporatie gewoon wat verwacht mag worden. De waardering is dan ook op de norm, een 7.

Vitale buurten en wijken

Gaande door de dorpen dan valt het op hoe goed deze erbij liggen. De plantsoenen zijn gemaaid, de straten schoon, er zijn zitplekken en de mensen waarderen dat ook. Slagenland Wonen zet daar beleidsmatig ook op in, dat lees je in het ondernemersplan en ook het huurdersblad vertelt ervan. Natuurlijk doet de woningcorporatie dat op de schaal van deze dorpskernen, met kleine activiteiten. De dorpen kennen echter relatief veel huurwoningen en daarom is de bijdrage van Slagenland Wonen belangrijk. De visitatiecommissie acht het beleid en de resultaten dan ook boven de norm, een geeft de waardering van een 8.

De visitatiecommissie waardeert het prestatieveld 'kwaliteit wijken en buurten' daarmee met het gemiddelde resultaat van een 7,3.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7,0
Vitale buurten en wijken	8,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	7,3

4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties

Omdat er geen bijzondere andere prestatievelden zijn benoemd dan wel geconstateerd leiden de met de methodiek visitatie gegeven prestaties tot het gemiddeld gewogen oordeel van de commissie, een 7 voor 'presteren naar ambities' op de norm.

Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	6,8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,7
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	7,2
Kwaliteit wijken en buurten	7,3
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,0

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven werkgebied en prestatie Slagenland Wonen

Slagenland Wonen werkt feitelijk in drie gemeenten; de gemeenten Waalwijk, Dongen en Geertruidenberg. Door de gemeentelijke herindeling van 1997 kwam het dorp Waspik, de oorspronkelijke residentie van Slagenland Wonen, onder Waalwijk te vallen. Juist in de periode daarvoor had de woningcorporatie het gemeentelijk woningbezit van de toen nog zelfstandige gemeente 's Gravenmoer overgenomen. Maar dit dorp werd bij de herindeling onder Dongen geplaatst. Zo bleef de woningcorporatie in twee gemeente actief. Door het beheer van een paar huurwoningen in de hele kleine aanpalende dorpsgemeenschap Raamsdonk is Slagenland Wonen nu in drie gemeenten werkzaam. Dat lijkt ingewikkeld maar feitelijk liggen deze drie kernen dicht bij elkaar en zijn deze als het gaat om voorzieningen ook steeds meer op elkaar aangewezen. De voorzieningen in de meest kleine kernen lopen nu eenmaal weg, en zo wordt Waspik voor de mensen aldaar ongevraagd steeds belangrijker.

Logisch zou het zijn te verwachten dat de woonvisies van deze drie gemeenten op deze verandering ingaan, daar rekening mee houden en voorstellen doen. Het tegenovergestelde is waar, de woonvisies bieden amper zicht op bijzonder beleid voor het landelijk gebied. Trouw loopt Slagenland Wonen mee in het overleg en dat wordt zo vernamen we ook zeer gewaardeerd. Van dat overleg komen ook convenanten en intentieovereenkomsten, deze zijn in de bijlage opgesomd. Echter, een prestatie verwachting van deze gemeenten naar de woningcorporatie toe bevatten deze afspraken niet. Dat is eigenlijk ook niet echt nodig en dat is de werkwijze ook niet. De convenanten en de daaraan verbonden woonvisies en andere te delen belangen vormen eerder de bevestiging van de vertrouwensband waaruit wordt gewerkt. Slagenland Wonen lijkt daar in deze tijd prima mee om te kunnen gaan, zet eigen doelstelling en boekt navenant resultaten, zie het hoofdstuk hiervoor. Echter de gemeenten hadden een discussie verwacht over het te realiseren programma. Tot grote verrassing heeft Slagenland Wonen alle projecten gerealiseerd, zelfs als derden (project Kerkebosdreef, 's Gravenmoer) afhaken, waardoor de opgave voor Slagenland Wonen groter werd. Hierdoor heeft Slagenland Wonen een lastigere opgave voor de toekomst voor realisatie van verbetering van het bestaande bezit (energetica) gekregen. Logischerwijs waardeert de visitatiecommissie Slagenland Wonen als het gaat om 'prestatie naar opgaven' dan ook voor bijna alle punten op de norm, een 7.

5.2 Prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

Alleen als het gaat om de duurzame opgave moet de woningcorporatie een lagere waardering worden gegeven. Slagenland Wonen staat nu eenmaal nog maar aan de vooravond van de label upgrading en loopt daarin duidelijk achter op de vastgelegde ambities van het lenteakkoord zoals Aedes dat als hiervoor al genoemd in 2007 met de Rijksoverheid heeft afgesproken. Vanwege het ontbreken van lokaal beleid in deze is de waardering op dit punt maar beperkt neerwaarts bijgeteld, op een 6,7 net onder de norm.

5.3 Totale beoordeling visitatiecommissie op ‘presteren naar opgaven’

Daarmee komt de gewogen beoordeling van de visitatiecommissie aangaande ‘presteren naar ambities’ op een 6,9, zo goed als op de norm.

Presteren naar Opgaven	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,7
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit wijken en buurten	7,0
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	6,9

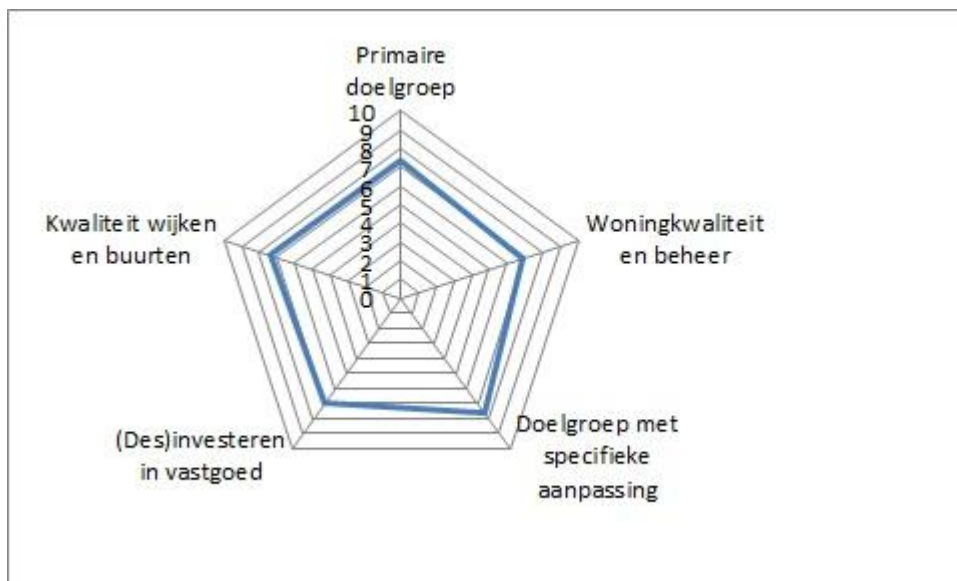
6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

Voor de drie dorpen waar Slagenland Wonen actief is, zijn dus wel drie gemeenten voor de volkshuisvesting mede verantwoordelijk. Gezien de beperkte aanwezigheid in het dorp Raamsdonk is alleen met vertegenwoordigers van de gemeenten Waalwijk en Dongen gesproken. Overigens erkennen allen dat het bij een volgende gemeentelijke herindeling logisch zou zijn dat deze dorpen onder één gemeente komen te vallen, een landelijke gemeente danwel vanwege een fusie van Waalwijk en Dongen. Vooralsnog echter gaat het om drie gemeenten waarmee er met twee als de belangrijkste stakeholders gesproken is.

Ook is er met de zorg en met name met de thuiszorg gesproken. Vanwege de vergrijzing is de thuiszorg naast de woningcorporatie voor het welzijn van de bewoners van belang. Daarom is met Thebe Thuiszorg gesproken. Deze zorgorganisatie werkt in geheel Midden Brabant en is feitelijk een enorm grote zorgaanbieder. Toch was Slagenland Wonen op directieniveau goed bekend. Want daar waar veel woningcorporaties op dit moment als het gaat om investeringen stil liggen, bouwt Slagenland Wonen door zo werd gezegd. “Dat is ons opgevallen en daarom zijn we ook graag gekomen”. Dat de woningcorporatie en ook de wethouder van Dongen wat minder positief over Thebe waren moet aan die bereidwilligheid mogelijk wel een beetje worden verbonden. Recent had Thebe ondanks toezeggingen in het verleden alsnog geen 24-uurs dienst in het recent in ’s Gravenmoer opgeleverde verzorgingscentrum geplaatst, tot spijt van de bewoners. Desondanks mag worden gezegd dat de Thebe mensen hun relatie met Slagenland Wonen goed onder woorden konden brengen, los van dit voorval.

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



Figuur 3 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie volgens Belanghebbenden weer.

6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

De voorzitter van het 'Huurdersbelang' van de woningcorporatie was duidelijk, alles van nu was zoveel beter dan jaren geleden, een verschil van dag en nacht en hij lachte er graag bij zo tevreden was hij. Natuurlijk was er bij doorvragen nuance. De kwaliteit van de woningen zou voor ouderen beter moeten, daarin zou meer geïnvesteerd moeten worden en de energierekening moest naar beneden, er was isolatie en dergelijke nodig. Maar de huren zijn wel erg laag zeiden ze, kunnen wel 100 euro omhoog en dan mag je ook meer verwachten. Daarop werd niet positief gereageerd, met een lach kwamen we op andere onderwerpen, over hoe het vroeger was. De waardering was duidelijk, laag met een 5 voor energielabels/energetica (te veel woningen met F-label) en verder op de norm. Dit punt zal door Slagenland Wonen in het toekomstige beleid worden meegenomen.

De wethouder van de gemeente Dongen sprak volop lof over Slagenland Wonen. Vooral dat de nieuwbouw doorging en de kwaliteit die daarbij werd geleverd vond hij meer dan bijzonder. Andere woningcorporaties lagen stil zei hij, maar Slagenland Wonen gaat door. Hij vond het wel stoer dat Slagenland Wonen recent een nieuwbouw mogelijkheid had afgewezen. Ook hij was geschrokken van de hoge onrendabele top. Maar ondanks dat was hij heel tevreden, gaf voor genoemde punten een waardering van 8, een prestatie die de norm overtreft.

De ambtenaar van de gemeente Waalwijk was juist weer heel tevreden over de vele ouderen zoals Slagenland Wonen die huisvest, en dat daar nu ook appartementen voor worden gebouwd. Verder was hij normaal tevreden. Katholiek en protestant kregen door hem geschetst scheidingslijnen in historisch perspectief, Nederland op zijn smalst en dan in Brabant. Zijn oordeel was mild met een piek dus voor het huisvesten van ouderen.

Ook is met de regiodirecteur van aannemer en ontwikkelaar Van Wijnen gesproken, op het kantoor in Waalwijk. Dit omdat Slagenland Wonen een aantal bouwprojecten met deze aannemer uitvoert, en omdat het risico open wordt besproken. Er werd met respect over de woningcorporatie gesproken. De directeur kende de woningcorporatie als geboren Waspikker ook goed. Respect had hij voor-

al voor de kwaliteit van de nieuwbouw waar Slagenland Wonen voor kiest. Met raad en daad werd dat ondersteund maar uiteindelijk was het toch de woningcorporatie die de kwaliteit bepaalde zei hij, en dat deden ze goed. Dat zou ook moeten leiden tot het drukken van de kosten in het beheer. Vandaar een hogere dan normale waardering op deze twee punten.

Thebe Thuiszorg was over de breedte van de activiteiten van Slagenland Wonen onder de indruk en gaf dienaangaande ook een hoge waardering, overtreffende de norm. Zij kenden de woningcorporatie gewoon goed zeiden ze en waren onder de indruk van de keuze die werden gemaakt, en de enorme verbetering die de afgelopen jaren was gemaakt. Dat wilde ze dan ook in de waardering over de volle breedte laten zien.

6.4 Beoordeling prestaties Slagenland Wonen door belanghebbenden

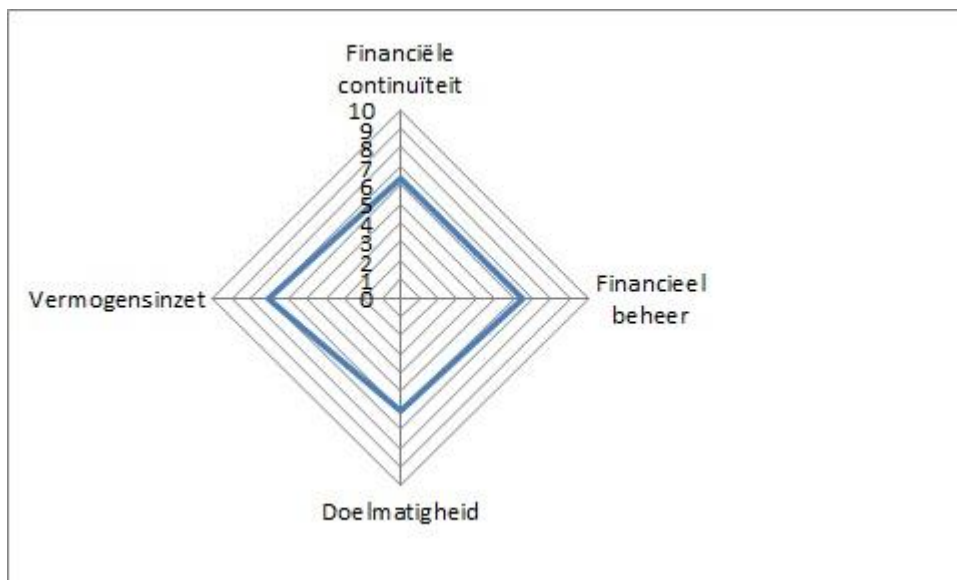
Met voorgaande komt het gemiddelde van het oordeel van de belanghebbenden boven de norm op een 7,3. De visitatiecommissie neemt dit oordeel gaarne over, daar de indruk is verkregen dat betrokken oprecht en fair hun inzichten en waardering hebben gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)							
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6	
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(De-)investeren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	
Belanghebbenden							
1 Huurdersbelangen 'Samen Sterk'	6,0	5,0	7,0	6,0	7,0	-	6,2
2 Gemeente Dongen	8,0	7,0	8,0	7,0	8,0	-	7,6
3 Gemeente Waalwijk	7,0	7,0	8,0	7,0	7,0	-	7,2
4 Van Wijnen Zuid	8,0	7,5	7,0	7,0	7,0	-	7,3
5 Thebe Thuiszorg	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	-	8,0
Gemiddelde per prestatieveld	7,4	6,9	7,6	7,0	7,4	-	7,3

*Dit veld is beschikbaar om prestaties te beoordelen die niet onder de eerstgenoemde vijf velden vallen.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



Figuur 4 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie naar Vermogen weer.

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Ook op het punt van vermogensbeheer en uitgaven bleek Slagenland Wonen de documentatie beleidsmatig en wat betreft monitoring goed op orde te hebben. Anderzijds hebben we als visitatie commissie natuurlijk doorgevraagd op het effect van al die documentatie op de feitelijke bewaking. Erkend werd dat de financiën een aantal jaren minder onder control zijn geweest, doordat de personele bezetting te wensen overliet. Maar er moet gezegd worden dat Slagenland Wonen heden de indruk maakt een goed team te hebben die weten waar ze het over hebben. De financiën lijken ook goed onder control en dat op eigen kracht, dat is een compliment waard. Ook de oordelen van het CFV en de Rijksoverheid tonen dat, jaar op jaar wordt de A1 status geprolonged.

De rode draad in de discussie met de bestuurder, in aanwezigheid van de Raad van Commissarissen of de medewerkers was steeds echter wel, het evenwicht tussen vermogen beschikbaar stellen aan nieuwbouw versus de benodigde upgrading van de bestaande woningvoorraad. Heel begrijpelijk kwam het over dat niet alles tegelijk kon en dat niemand de economische crisis van 2008 had kunnen voorzien. Echter dat de laatste jaren is doorgebouwd en dat nog nieuwe bouwprojecten op stapel staan, haalde die benadering wel wat onderuit en zette tijdens de met de bestuurder en de Raad gevoerde gesprekken wel aan het denken, over hoeveel financiële ruimte er voor de uitgestelde opgave van het onderhoud nog beschikbaar is.

Die opgave aan onderhoud van de bestaande woningvoorraad bleek overigens goed in beeld. Voor elk wooncomplex en zelfs veelal op woningniveau is het strategisch voorraadbeleid in kaart gebracht. Probleem echter bleek toch wel de nog ongedekte rekening van de gekapitaliseerde benodigde investering. Ook de duurzame opgave was financieel nog niet doorgerekend. Eigenlijk ook terecht want die duurzame investering is toch ook van de mogelijke huurverhoging afhankelijk en dat is ook landelijk nog een open vraag. Anderzijds is het wel verstandig de inventarisatie uit te voeren, om heel dui-

delijk bijna per woning de labeling en de benodigde labelsprong door te werken. Dan wordt duidelijk wat de kosten zullen zijn en kan het resultaat intern en met de huurdersvertegenwoordiging worden doorgesproken. Ook kan de omvang van de opgave in verband met het vermogen en het jaarresultaat worden gebracht. Huurders zullen dan begrijpen dat de huur omhoog moet en de achterban krijgt inzicht in de impact van de opgave, in financiële zin! Dan wordt ook duidelijk hoe de vermogenspositie ervoor staat, en of er voldoende middelen voor deze opgave zijn.

Nu is die vermogenspositie uiteraard op orde, omdat deze opgave nog niet is uitgewerkt en verwerkt. Er zijn ook nog geen besluiten over genomen. En gezien het lage huurniveau is er theoretisch alle ruimte om een belangrijk deel van de investering te compenseren. Het kan zelfs prematuur zijn om er, zoals het extern advies voor strategisch voorraadbeheer stelt, woningen voor te gaan verkopen. Terecht geeft het CFV dan ook de A1 status aan Slagenland Wonen. Want gaat het heden om het financieel beheer dan is alles op orde en worden vragen goed beantwoord. Op financieel gebied trof de visitatiecommissie dan ook alle openheid aan. Dat hielp om de waarderingen voor de toetspunten van de methodiek visitatie te bepalen, als hieronder toegelicht.

7.2.1 De financiële continuïteit

Voldoende vermogenspositie

Formeel gezien voldoet de vermogenspositie zoals het CFV dat ziet aan de norm. Maar genoemde onzekerheden zouden in beeld moeten worden gebracht. Waardering lager dan de norm, een 6.

Voldoende middelen

Voor de goedgekeurde beleid heeft Slagenland Wonen voldoende middelen. Het is echter de vraag of de uitgestelde uitgaven ook uitgesteld kunnen worden. Die onzekerheid heeft de visitatiecommissie doen besluiten om de waardering in deze lager dan de norm te stellen, een 6.

Stuurt op alle kasstromen

De boekhouding oogt goed op orde, waardering op de norm, een 7

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financiële continuïteit daarmee met een 6,3.

Prestatieveld financiële continuïteit	beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	6,0
Voldoende middelen	7,0
Stuurt op alle kasstromen	6,0
Oordeel	6,3

7.2.2 Financieel beheer

Financiële planning en control-cyclus op orde

De control cyclus is niet beschikbaar maar wordt wel gevolgd, waardering lager dan de norm, een 6.

Treasurymanagement naar professionele maatstaven op orde

De treasury lijkt op orde, wordt extern ondersteund. Waardering op de norm, een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met een 6,5.

Prestatieveld financieel beheer	beoordeling visitatiecommissie
Financiële planning- en controlcyclus op orde	6,0
Treasury naar professionel maatstaven op orde	7,0
Oordeel	6,5

7.2.3 Doelmatigheid

Het beleid is (nog) niet volledig, niet alle investeringen worden overzien, lager dan de norm, een 6. Dit komt goed tot uiting aan de hand van de benchmark cijfers vanuit het CIP.

Prestatieveld doelmatigheid	beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	6,0
Oordeel	6,0

7.2.4 Vermogensinzet

Zet haar vermogen beargumenteerd in

Vermogensinzet wordt goed doordacht, er wordt geen stap teveel gezet, op de norm, een 7.

Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen

Onderzoek naar verruiming wordt aan de opgave gekoppeld, op de norm een 7.

Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties

De optimale prestatie wordt binnen de mogelijke middelen opgezocht, op de norm een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet daarmee met een 7.

Prestatieveld vermogensinzet	beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	7,0
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	7,0
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	7,0
Oordeel	7,0

7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

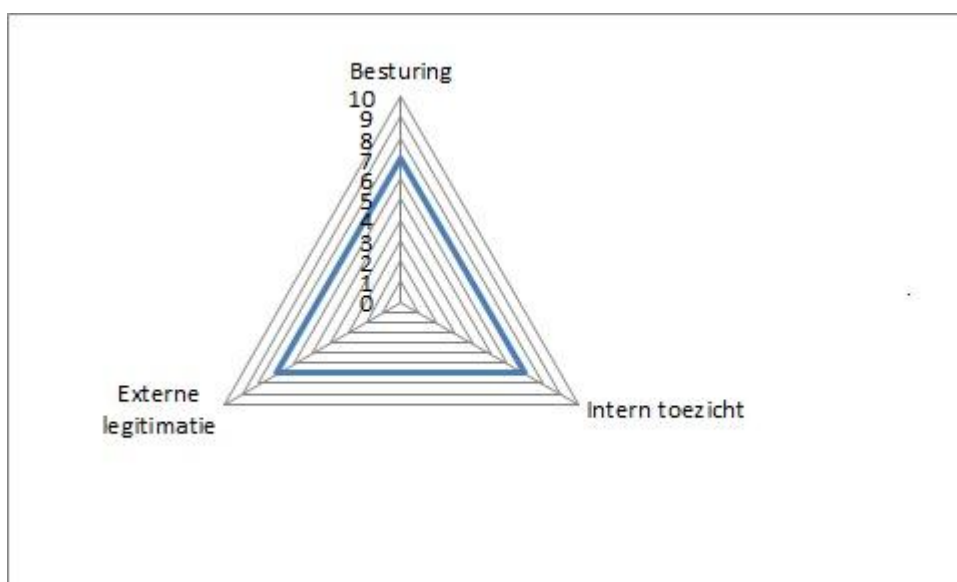
De gewogen waardering voor 'presteren naar vermogen' wordt met voorstaande een 6,6, net onder de norm. Duidelijk is dat dit oordeel meer aan de nog niet verwerkte onzekerheid van de toekomst ligt, dan aan het werk van Slagenland Wonen van de afgelopen jaren en het nu. De lagere waardering onder de norm is dus meer een waarschuwing dan een harde lage waardering, maar ook daar is visitatie voor van belang en zeker als het de vermogensinzet betreft.

Presteren naar Vermogen	beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	6,3
Financieel beheer	6,5
Doelmatigheid	6,0
Vermogensinzet	7,0
Oordeel	6,6

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 6,6 op Presteren naar Vermogen.

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



Figuur 5 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Governance weer.

8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Slagenland Wonen heeft alle formele documenten aangaande de governance meer dan op orde. Voor een kleinere woningcorporatie is de wijze waarmee er wordt om gegaan zelfs voorbeeldig.

Ook de wijze waarop van de drielagen naar de tweelagen structuur is gegaan lijkt buitengewoon zorgvuldig uitgevoerd. Bestuurders zijn vervangen en nieuwe zijn aangetreden en toch is geregeld dat de kennis een continuïteit kreeg, dat er niet ineens een dip in de kwaliteit van het toezicht kwam. Ook de vergoedingsstructuur is overigens toen op orde gebracht, van de bestuurder en de leden van de raad. Mooi dat al deze wijzigingen in goede harmonie zijn besproken en gemaakt.

De governance oogt daarmee op orde, zie mede onderstaande meer puntsgewijze toelichting.

8.2.1 Besturing

De keuze voor het tweelaagse besturingsmodel lijkt op het juiste moment genomen. Ook de introductie is adequaat begeleid. Binnen dit model gaat Slagenland Wonen nu adequaat met besluitvorming om. Waardering op de norm, een 7.

8.2.2 Intern toezicht

Het interne toezicht maakte een goede indruk, op de norm een 7.

8.2.3 Externe legitimatie

Het overleg met wethouders, huurdersbelangenvereniging en stakeholders vindt geregeld plaats zo is ook door de interviews gebleken. Waardering op de norm, een 7.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie geeft daarmee voor governance een totaal waardering op de norm, een 7.

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,0
Intern toezicht	7,0
Externe legitimatie	7,0
Oordeel	7,0

9 Bijlagen

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

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Commissarissen Slagenland Wonen

De heer P.A. Huisman, voorzitter

De heer R.L.J. van Bokhoven, vicevoorzitter

De heer G.W.A.J. Snels

De heer B.P. van de Par

Bestuur Slagenland Wonen

De heer A.J.P.M. Kock, directeur-bestuurder

Gemeente Waalwijk

De heer W. Ebbers, senior beleidsmedewerker Wonen

Gemeente Dongen

De heer J. Velthoven, wethouder RO en Wonen

Van Wijnen Zuid

De heer R. Passier, regiodirecteur

Thebe Thuiszorg

De heer J. van Rooij, manager vastgoed

De heer M. van der Linden, projectleider

Huurdersbelangenvereniging 'Samen Sterk'

De heer P. Bosmans, voorzitter

Korte cv's visitatiecommissie**Fred Sanders (1956)**

Fred is bekend en een bekende in de wereld van wonen en vastgoed. Onder meer vanuit zijn werkzaamheden als 10-jarig bestuurder bij woningcorporatie ZVH in Zaandam en als directeur sociaal en maatschappelijk vastgoed bij ASR Vastgoed.

Hij is specialist in het productief maken van processen binnen organisaties en in projecten. Hij heeft zich bewezen als ervaren manager, bestuurder, commissaris en coach. Daarnaast werkte hij onder andere als interim-manager bij het ministerie van VROM en als senior projectmanager bij de Rijksgebouwendienst.

Hij beschikt over ruime kennis op financieel gebied en corporate governance in het bijzonder. Fred staat bekend als een betrokken, kritisch, gedreven en inspirerend mens, met oog voor het grotere geheel, maar ook voor het detail.

Bas Gietemans (1973)

Bas heeft veel ervaring in de private en publieke sector opgedaan. Bas is vanuit zijn bouwkundige opleiding gaan werken bij grote en middelgrote aannemers. Binnen deze bedrijven was hij de aangewezen persoon voor ISO 9001, Total Quality Management en structuur vraagstukken. De laatste jaren heeft Bas ervaring opgedaan als ontwikkelaar.

Bas houdt zich onder meer bezig met project- en procesmanagement, initiatie en begeleiding van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) projecten waarbij groepen van burgers hun eigen buurt ontwikkelen.

Binnen de maatschappelijke visitaties vervult Bas de rol van secretaris, waarbij zijn kennis van de vastgoedmarkt en procesmanagement een goede basis vormen voor het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Slagenland Wonen** in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Cognitum** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Zeist

Datum: 17 september 2012

Naam, handtekening: BUITENHUIS



Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Slagenland Wonen** in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Fred Sanders heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Fred Sanders** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Wormer

Datum: 17 september 2012

Naam, handtekening: SANDERS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Slagenland Wonen** in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Bas Gietemans heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Bas Gietemans** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Bas Gietemans** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Bemmel

Datum: 17 september 2012

Naam, handtekening: GIETEMANS



Meetschaal

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Visitatie kleinste corporaties (<1.000 vhe) Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, versie januari 2011.

De visitatie betreft de periode 2008, 2009, 2010 en 2011.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 25 en 26 juni 2012.

De beoordeling is gebaseerd op de 10-puntenschaal volgens de voorgeschreven meetschaal, gehanteerd conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Versie 4.0. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

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

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

- Onderhoudsbeleid en planmatig onderhoud 15-09-2008
- Jaarplanning 2008 t/m 2011
- Quick Scan AEF 18-05-2011
- Strategische Koers 2012-2016 27-01-2012
- Ondernemingsplan 2008
- Oplegnotitie RvC 05-03-2012
- Strategisch Voorraad Beheerplan (SVB) 2005 / 2009 / 2010
- Notitie verkoopbeleid 2010
- Notitie CPO de Rugt 09-07-2010
- Notitie Verkoop en Slimmer Kopen 26-08-2010
- Notitie aanpassing verkoopbeleid 25-05-2007
- Notitie verkoopbeleid bestaande huurwoningen 11-09-2008
- Volkshuisvestigingsverslag 2008 / 2009 / 2010 / 2011

Presteren naar Opgaven

- Zorgovereenkomst 's Gravenhoven 1996
- Convenant Buurtbemiddeling Waalwijk, 2005
- Intentieovereenkomst overdracht woonwagens 2005
- Convenant De Plus van Waalwijk 29-04-2008
- Jaarprogramma Gemeente Waalwijk 2008
- Convenant Bouwen 2009-2010 06-05-2009
- Convenant MASS gemeente Waalwijk 16-12-2010
- Convenant informatie uitwisseling aanpak hennepeteelt 01-05-2010
- Convenant Waalwijk Ouderenproof 24-08-2010
- Convenant WMO gemeente Waalwijk – Casade Woondiensten 2010
- Prestatiecontract gemeente Waalwijk 2011-2014 08-07-2011
- Prestatieafspraken gemeente Dongen 2011-2015 23-08-2011
- Jaarprogramma 2008 gemeente Waalwijk 29-01-2008
- Jaarprogramma 2009 gemeente Waalwijk 17-02-2009
- Prestatieafspraken gemeente Dongen 2007-2009 23-01-2007
- Beleidsplan gemeente Dongen 2005-2015 december 2004
- Visie op wonen gemeente Waalwijk 2005-2009 20-12-2004
- Woonvisie gemeente Dongen 2011-2021 26-05-2011
- Woonvisie gemeente Waalwijk 2010-2019 12-05-2009

Presteren volgens Belanghebbenden

- Verslagen bestuurlijk overleg gemeente Waalwijk 2008 / 2009 / 2010 / 2011
- HBV-SLAGENLAND WONEN discussienotitie 28-11-2011
- Meetuitkomsten KWH-huurlabel 2008 / 2009 / 2010
- Belanghebbendenregister 01-06-2012
- Samenvatting stakeholders discussienota Strategische koers 05-12-2011

Presteren naar Vermogen

- Jaarrekening 2008 / 2009 / 2010 / concept 2011
- Accountantsrapport 2008 / 2009 / 2010 en management letters 2008 t/m 2011
- CFV continuïteitsoordeel 2008 t/m 2011
- CFV solvabiliteitsoordeel 2008 t/m 2011
- Corporatie in Perspectief 2008 t/m 2011
- Aanbestedingsbeleid 2012
- Financieel beleidsplan 17-06-2011
- Monitoring onderhanden projecten 23-04-2012
- Monitoring verkoop huurwoningen 06-04-2012
- Notitie exploitatie en bezuinigingsmogelijkheden 21-09-2009
- Notitie risicomangement 16-02-2011

Governance

- Beoordeling bestuurder 2008 04-12-2008
- Beoordeling bestuurder 2009 20-04-2010
- Integriteitscode 16-06-2008
- Klokkenluidersregeling 01-10-2008
- Notulen RvC 2008 t/m 2011
- Reglement voor de Raad van Commissarissen 30-01-2006
- Profielschets RvC 27-11-2008
- Rooster van aftreden RvC 04-10-2011
- Statuten SLAGENLAND WONEN akte 28-12-2007
- Check op Governance 08-09-2011
- Slagenland Wonen beleid 03-07-2009

Uitgebreid overzicht prestaties Slagenland Wonen

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie zijn opgesteld.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Presteren naar Ambities (PnA)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities / doelen	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.1 Huisvesting primaire doelgroep							6,8	
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7	100%	
	Samenstelling en omvang bezit							
	Type woning	2011	2010	2009	2008	Sinds 2008 actief verkoopbeleid ingezet voor bestaand bezit te verkopen, inclusief strategische plannen Ondanks missie geen specifieke plannen opgestart voor starters. Doelgroep is door crisis wel bereikt		
	Totaal aantal woningen	816	827	797	803			
	Totaal aantal niet-woningen	57	63	57	57			
	Aantal naar type woningen							
	Specifiek voor senioren	81	70	62	62			
	Eengezinswoning grondgebonden	664	672	675	675			
	Meergezinswoningen	46	60	60	66			
	Onderdeel van Wozoco	25	25	0	0			
	Aantal naar type niet-woningen							
	Bedrijfsruimten	9	11	11	11			
	Garages	42	46	46	46			
	Maatschappelijk vastgoed	6	6	0	0			
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)						7	
	Passend toewijzen							
	Er is beleid tot maximaal 1,5 inkomensgrens modaal van € 33.000,-.				Toewijzing aan geregistreerde woningzoekende op basis van inkomen Geen wachtlijst / puntensysteem			
	Op gebied van woonfraude is beleid.							
	Er is geen wachtlijst en/of puntensysteem.							

	Tegengaan woonfraude					
	Is aan de orde, met name hennepsteelt. Met overige instanties samenwerking en afstemming.					Geformuleerd beleid intern en extern.
	Keuzevrijheid					
	Geen specifiek beleid m.b.t. woningzoekenden woningzoekenden zonder/met binding aan werkgebied.					Gem. Dongen gemeentelijk beleid, aanbod- model zónder inschrijving. Gem. Waalwijk, gemeentelijk beleid aanbodmodel met voorinschrijving
	Wachttijd					
	De wachttijd is gemiddeld					Geen ambities en/of doelen Wachttijden fluctueren per doelgroep, er is oog voor de ontwikkelingen hieromtrent
	Wachttijd	2011	2010	2009	2008	
	Woningzoekenden	591	593	550	517	
	Leegstand					
	Leegstand %, bij mutaties %					Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt zeker niet meer, regelmatig is het aantal reacties zelfs erg klein.
		2011	2010	2009	2008	
	Mutatiegraad	6,3%	5,5%	5,4%	5,8%	
	Maatregelen specifieke doelgroepen					
	Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.					Indien noodzakelijk volgens aangifte gemeenten.
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					6
	Huurprijsbeleid					
		31-12- 2011	31-12- 2010	31-12- 2009	31-12- 2008	Beleid aangepast om huur- prijzen te
	Gemiddelde maandhuur	€ 402,0	€ 400,00	€ 383,00	€ 383,00	verhogen, nu niveau niet marktconform (prijsniveau te laag)
	CIP verslagen					
		1-7- 2011	1-7- 2010	1-7- 2009	1-7- 2008	
	Huurverhoging	1,30%	1,20%	2,20%	1,40%	
	VHV verslagen					
	Huur - inkomensverhouding					
	Overige woonlasten					
	Beleid was dat op verzoek huurders onderhoud (badk. e.d.), werd verricht. Ivm aanpassing en verbetering strategisch onder- houdbeheer, beleid aangepast.					Beleid aangescherpt ivm versterking van financiële positie

1.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					7			
	Algemeen beleid, en samenwerking met WMO diensten								
Meet-punt						Beoorde-ling (cijfer)	We-ging	Gewo-gen eindcij-fer	
1.4 (Des)investeren in vastgoed								7,2	
1.4.1	Nieuwbouw					7		100%	
	Huurwoningen	2011	2010	2009	2008	Specifiek geformuliseerd beleid.			
	Planning	25	33	2	2				
	Realisatie	25	33	2	2				
1.4.2	Sloop of samenvoeging					7			
		2011	2010	2009	2008	Specifiek geformuliseerd beleid.			
	Planning	24	0	6	2				
	Realisatie	24	0	6	2				
1.4.3	Verkoop					8			
	Bestaand bezit	2011	2010	2009	2008	Specifiek geformuliseerd beleid.			
	Planning	6	6	0	0				
	Realisatie	12	3	2	0				
1.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					7			
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB					Specifiek geformuliseerd beleid.			
1.4.5	Maatschappelijk vastgoed					7			
		2011	2010	2009	2008				
	Planning	0	6	0	0				
	Realisatie	0	6	0	0				
Meet-punt						Beoorde-ling (cijfer)	We-ging	Gewo-gen eindcij-fer	
1.5 Kwaliteit wijken en buurten								7,3	
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)					7		100%	
	Slagenland Wonen is zich bewust van toegevoegde waarde voor leefbaarheid van de kernen Waspik en 's Gravenmoer. Is hun doelstelling ook. Hierdoor wellicht te (snel) aankopen gedaan met te (grote) onrendabele toppen.					Onderdeel van beleid en motto, niet alleen stenen stapelen, maar ook bouwen aan sociale cohesie.			
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale						8		

	infrastructuur, versterken economische infrastructuur)				
	Nieuwbouw Pluswijk Waspik, Medisch Cluster De Wissel.	SW neemt deel aan diverse overleggen voor leefbaarheid en vitaliteit dorpen.			
	Nieuwbouw 2010 's Gravenmoer voor medische en kantoorruimten	(Platform Waspik, Dorpsraad 's Gravenmoer MASS, DOP, Wijk en Buurtbeheer)			
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)		7		
	SW ondersteunt project van gemeente Dongen WoonZorgService in de Wijk.	Actieve deelname aan WZSW			
Meetpunt			Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.6 Overige / andere prestaties					n.v.t.
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.		n.v.t.		
				100%	
	Niet van toepassing				
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)					7,0

Presteren naar Opgaven (PnO)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.1 Huisvesting primaire doelgroep								7,0
2.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					8		
	Samenstelling en omvang bezit							
	Type woning	2011	2010	2009	2008			
	Totaal aantal woningen	816	827	797	803	Sinds 2008 actief verkoopbeleid ingezet voor bestaand bezit te		
	Totaal aantal niet-woningen	57	63	57	57	verkopen, inclusief strategische plannen		
	Aantal naar type woningen							
	Specifiek voor senioren	81	70	62	62	Ondanks missie geen specifieke		
	Eengezinswoning grondgebonden	664	672	675	675	plannen opgestart voor starters. Doelgroep is door crisis wel bereikt		
	Meergezinswoningen	46	60	60	66			
	Onderdeel van Wozoco	25	25	0	0			
	Aantal naar type niet-woningen					SW doet er maximaal aan om afgesproken opgaven te realiseren. Dit overtreft de lokale bestuurders in deze tijd.		
	Bedrijfsruimten	9	11	11	11			
	Garages	42	46	46	46			
	Maatschappelijk vastgoed	6	6	0	0			
2.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)					7		100%
	Passend toewijzen							
	Er is beleid tot maximaal 1,5 inkomensgrens modaal van € 33.000,-.				Toewijzing aan geregistreerde woningzoekende op basis van inkomen			
	Op gebied van woonfraude is beleid.				Geen wachtlijst / puntensysteem			
	Er is geen wachtlijst en/of puntensysteem.							
	Tegengaan woonfraude							
	Is aan de orde, met name hennepsteelt.				Geformuleerd beleid intern en extern.			
	Met overige instanties samenwerking en afstemming.							

Keuzevrijheid						
Geen specifiek beleid m.b.t. woningzoekenden woningzoekenden zonder/met binding aan werkgebied.					Gem. Dongen gemeentelijk beleid, aanbod- model zónder inschrijving. Gem. Waalwijk, gemeentelijk beleid aanbodmodel met voorinschrij- ving	
Wachttijd						
De wachttijd is gemiddeld					Geen ambities en/of doelen Wachttijden fluctueren per doelgroep, er is oog voor de ontwikkelingen	
Wachttijd					2011	2010
Woningzoekenden					591	593
					2009	2008
					550	517
Leegstand						
Leegstand %, bij mutaties %					Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt zeker niet meer, regelmatig is het aantal reacties zelfs erg klein.	
					2011	2010
Mutatiegraad					6,3%	5,5%
					5,4%	5,8%
Maatregelen specifieke doelgroepen						
Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toege- past is/wordt.					Indien noodzakelijk volgens aangifte gemeenten.	
2.1.3 Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)						6
Huurprijsbeleid						
					31-12- 2011	31-12- 2010
					€	€
Gemiddelde maandhuur					402,00	400,00
CIP verslagen					31-12- 2009	31-12- 2008
					€	€
					383,00	383,00
					1-7- 2011	1-7- 2010
Huurverhoging					1,30%	1,20%
VHV verslagen					2,20%	1,40%
Huur - inkomensverhouding						
Overige woonlasten						
Beleid was dat op verzoek huurders onderhoud (badk. E.d.), werd verricht.					Beleid aangescherpt ivm ver- sterking van	
Ivm aanpassing en verbetering strategisch onderhoudbe- heer, beleid aangepast.					financiële positie	
2.1.4 Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)						7

	Verkoop																							
	Strategisch verkoopbeleid opgesteld.																							
	Tussenvormen																							
	Nieuwbouw en bestaand bezit middels Verkoop en Slimmer Wonen																							
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer																				
2.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer				6,7																				
2.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)	7																						
	Prijs-kwaliteit-verhouding																							
	Analytisch vermogen aanwezig obv filtering reacties op huurwoningen	KWH meting																						
	Conditie en onderhoudstoestand																							
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting	Onderhoud wordt langer uitgesteld																						
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>2011</td> <td>2010</td> <td>2009</td> <td>2008</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€</td> <td>€</td> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>#####</td> <td>914.64</td> <td>526.90</td> <td>613.66</td> </tr> <tr> <td></td> <td>###</td> <td>6</td> <td>0</td> <td>8</td> </tr> </table>		2011	2010	2009	2008		€	€	€			#####	914.64	526.90	613.66		###	6	0	8			
	2011	2010	2009	2008																				
	€	€	€																					
	#####	914.64	526.90	613.66																				
	###	6	0	8																				
	Tevredenheid over de woning																							
	CPO project De Rugt, nieuwbouw	SW verricht klanttevredenheidsonderzoeken.																						
	KWH huurlabel meting 2008, 2009 en 2010																							
	KWH meting 2008 7,9 2009 8,7 2010 8,3																							
			100%																					
2.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)	7																						
	KWH huurlabel	Goede score, conform markt.																						
	KWH meting 2008 - 8,3 2009 7,8 2010 7,1																							
	Metingen 2008, 2009 en 2010 laten minimale verschillen zien tussen score SW en landelijke metingen. Zowel lagere als hogere scores.																							
2.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)	6																						
	Algemene tekst, geen specifiek beleid.	Geen specifieke acties ondernomen.																						

		(cijfer)		eindcijfer
2.6 Overige / andere prestaties				n.v.t.
2.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	n.v.t.	100%	
	Niet van toepassing.			
Eindcijfer voor Presteren naar Opgaven (gemiddelde)				6,9

Presteren naar Vermogen (PnV)					
Meet punt		Beoor- deling (cijfer)	We- ging	Ge- wogen eind- cijfer	
4.1 Financiële continuïteit					6,3
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie	6		20%	
	<i>Ijkpunt : continuïteitsoordeel A</i>				
	Bevindingen: 2008 A 2009 B1 2010 A1 2011 A1				
	<i>Ijkpunt : beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde</i>				
	Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV is alle jaren : 'voldoende'				
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen	7			
	<i>Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW</i>				
	Bevindingen: beoordeling faciliteringsvolume				
	2008 positief € 0				
	2009 positief € 10.254.000				
	2010 niet positief € 6.298.000				
	2011 positief € 2.464.000				
	2012 positief € 6.264.000				
	<i>Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen</i>				
	Bevindingen: SW dient nieuwe investeringen vooraf af te stemmen met WSW. Tevens is een kritische houding gevraagd t.o.v. onderhoudsinvesteringen. De verkoopopbrengsten zijn in het kader van economisch klimaat erg positief ingeschat. Nieuwe projecten met onrendabele toppen worden zijn op 'hold' gezet. Pas na gedegen afweging van alle factoren inclusief overleg RvC worden nieuwe investeringen gedaan.				
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen	6			
	<i>Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken</i>				
	Bevindingen: Deze scenario's worden niet gehanteerd.				
	<i>Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat</i>				
	Bevindingen:				
	2008 -1.638.176				
	2009 1.430.729				
	2010 -479.656				
	2011 2.188.717				
	<i>Ijkpunt : Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3</i>				
	Bevindingen: CIP 2008 1,2 2009 1,1 2010 1,5 2011 1,3 --> 1,28				
	<i>Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)</i>				
	Bevindingen: Niet gehanteerd.				
	<i>Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>				
	Bevindingen: Niet gehanteerd.				
	<i>Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>				
	Bevindingen: Niet gehanteerd, wel vanuit Corpodata (dPi) voor komende 5 jaar.				
	<i>Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>				
	Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen				
	2008 EV -25,43 TV 4,88				
	2009 EV 22,58 TV 6,91				
	2010 EV -9,53 TV 1,75				
	2011 EV				
	<i>Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>				
	Bevindingen: Niet gehanteerd. SW hanteert historische kostprijs ipv bedrijfswaarde.				

Meet punt		Beoor- deling (cijfer)	We- ging	Ge- wogen eind- cijfer
4.2 Financieel beheer				6,5
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	6	20%	
	<i>Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>			
	Bevindingen: ja			
	<i>Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer</i>			
	Bevindingen: ja, de accountant volgt de ontwikkelingen nauwlettend.			
	<i>Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>			
	Bevindingen:			
	Begroting 2008	Resultaat 2008		
	€ 506.000	€ 1.638.176	-	
	Begroting 2009	Resultaat 2009		
	€ 423.000	€ 1.430.729		
	Begroting 2010	Resultaat 2010		
	€ 306.000	€ -479.656		
	Begroting 2011	Resultaat 2011		
	€ 1.309.000	€ 2.188.717		
4.2.2.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	7		
	<i>Ijkpunt : Kaststromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>			
	Bevindingen: ja, in MJB 2011 opgenomen.			
	<i>Ijkpunt : Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>			
	Bevindingen: Nee			
	<i>Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC</i>			
	Bevindingen: Niet bekend.			
	<i>Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan</i>			
	Bevindingen: nee			
4.3 Doelmatigheid				6,0
4.3.1.	De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie	6	20%	
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>			
	Bevindingen: Gezien financiële positie, is dit een actueel en bestuurd item binnen SW en RvC			
	<i>Ijkpunt : Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>			

Bevindingen: Afwijkingen worden geconstateerd, en er worden nieuwe mogelijkheden onderzocht.						
<i>Ijkpunt : CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen</i>						
Bevindingen: Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)						
		WCP :	Referentiegroep			
	2008	1627	1122			
	2009	1608	1230			
	2010	1639	1242			
	2011	1466	1253			
Bevindingen: ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP)						
Toename periode 2007 - 2010:						
WCP : -8,5 %						
Referentie : 8,4 %						
Bevindingen: Aantal vhe per fte (CIP)						
		WCP :	Referentiegroep			
	2008					
	2009	111	117			
	2010	111	134			
	2011	123	99			
Bevindingen: Personeelskosten per fte (CIP)						
		WCP :	Referentiegroep			
	2008					
	2009	68649	61056			
	2010	74730	58980			
	2011	79265	65870			
Meet punt				Beoor- deling (cijfer)	We- ging	Ge- wogen eind- cijfer
4.4 Vermogensinzet						7,0
4.4.1.	De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in			7		40%
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>					
	Bevindingen: Ja					
4.4.2.	De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen			7		40%
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot</i>					
	Bevindingen: Geen specifiek beredeneerde visie, wel in algemene zin verwerkt in algemene bedrijfsvisie					
4.4.3.	De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties			7		40%
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.</i>					
	Bevindingen: Ja					
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)						6,6

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				7,0
	Plan	7		
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Betreft actief belanghebbenen bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Vanuit Huurdersbelangenvereniging is een afgevaardigde lid van RvC.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Ja, via KWH huurlabel.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen: Ja, worden structureel financiële rapportages in RvC besproken.			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	Check	7		
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Ja, gepubliceerd op website VHV verslagen.			
	Act	7		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als dejarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Bijsturing vind plaats, de afgelopen periode is hierover veelvuldig in RvC gesproken.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Wordt veel aan bestuurder overgelaten, RvC kan hierin actievere rol vervul-			
			33%	

	len.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: niet aantoonbaar.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: ja.			
Meet punt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				7,0
	Functioneren RvC	7,0		
5.2.1. Open cultuur		7		
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
5.2.2. Zelfreflectie		7		
	<i>Ijkpunt : Jaarlijks vindt een zelfreflectie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>			
	Bevindingen: ja, werkwijze is tamelijk facultatief en zou gestructureerder kunnen verlopen.			
	<i>Ijkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkt uit agenda en verslaglegging.</i>			
	Bevindingen: ja, 2008 en 2009. Beoordeling 2010 en 2011 niet (schriftelijk) vastgelegd.			
5.2.3. Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord		7		
	<i>Ijkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
5.2.4. Samenstelling		7		
	<i>Ijkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	Toetsingskader			
5.2.5. De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)		7		
	<i>Ijkpunt : RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven</i>			
	Bevindingen: De Raad van Commissarissen hanteert het BBSH, het jaarplan, de jaar- en meerjarenbegroting en de investeringsramingen ten behoeve van bouwprojecten als toetsingskader.			
	<i>Ijkpunt : Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>			
	Bevindingen: ja, er worden ook analyses en nacalculaties besproken.			
	Governancecode			
5.2.6. De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.		7		
	<i>Ijkpunt : Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkpunt : Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.</i>			
	Bevindingen: ja. Hierover intern ook veel gesproken en extern advies gevraagd.			
Meet punt		Beoordeling	Weging	Gewogen

		(cijfer)	gen eind- cijfer
5.3 Externe legitimatie			7,0
5.3.1.	Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	7	33%
	<i>Ijkpunt : Er is een belanghebbenden register op de website</i>		
	Bevindingen: Ja		
	<i>Ijkpunt : Er is minimaal 1* per jaar overleg met belanghebbenden</i>		
	Bevindingen: Alleen huurdersbelangenvereniging vertegenwoordigd in RvC.		
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.</i>		
	Bevindingen: ja.		
	<i>Ijkpunt : Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.</i>		
	Bevindingen: Bestuur zeker.		
	<i>Ijkpunt : Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op de website.</i>		
	Bevindingen: Nee.		
	<i>Ijkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden</i>		
	Bevindingen: Dit is de eerste visitatie van Slagenland Wonen.		
	<i>Ijkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>		
	Bevindingen: ja.		
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)			7,0