



Woningbouwvereniging Amerongen

Visitatierapport



Utrecht, oktober 2010

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs.A.M.H. van Mook (voorzitter)
Mevrouw L. van den Broek
De heer drs. J. van Leeuwen (secretaris)

Voorwoord

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

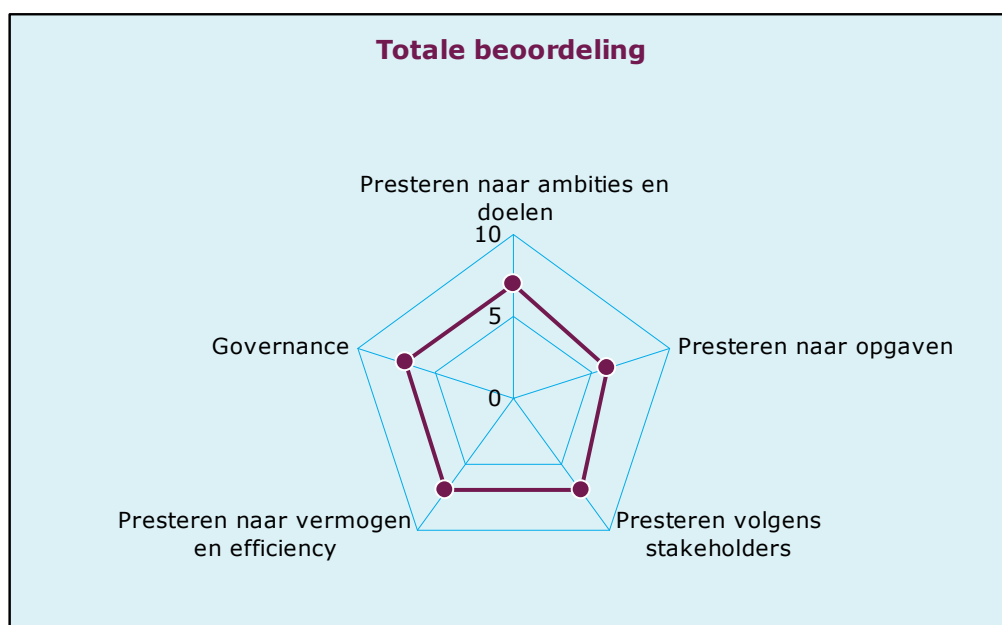
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In maart 2010 heeft Woningbouwvereniging Amerongen te Amerongen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen mei 2010 en november 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 28 en 29 juni 2010.

Woningcorporatie Woningbouwvereniging Amerongen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	6
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	7
Gemiddelde score	7

Op alle onderdelen presteert zij ruim voldoende. Er is een hoog ambitie niveau geformuleerd inzake na te streven strategische doelen, zoals verwoord in het ondernemingsplan. Aan de realisatie ervan wordt veel tijd en energie besteed. Waar mogelijk en haalbaar wordt invulling gegeven aan de opgaven op onder andere het gebied van beschikbaarheid betaalbare woningen, leefbaarheid en huisvesting bijzondere doelgroepen, zoals deze door stakeholders kenbaar zijn gemaakt. Van de zijde van de stakeholders is er veel waardering voor de initiatieven die ontplooid worden en voor de wijze van samenwerking. Ook de wijze waarop invulling wordt gegeven aan

de Governancecode en de verantwoording daarover naar de maatschappij wordt positief gewaardeerd. De volgende onderwerpen behoeven nog aandacht.

Er zijn ambities geformuleerd die niet realistisch zijn (halveren woningvraag en wachttijd) dan wel verwachtingen gewekt die niet waargemaakt kunnen worden (nieuwbouwproductie). De corporatie heeft al een aantal slagen gemaakt om het kwaliteitsniveau van het bestaande bezit te verhogen, maar dit aspect wordt door enkele stakeholders niet als zodanig onderkend. Door stakeholders is aangegeven, dat er een breed gedragen waardering is voor de ambities van de corporatie, maar doordat de uitwerking ervan lang op zich laat wachten, dan wel geen terugkoppeling volgt over de mate van voortgang, wordt het vertrouwen in de corporatie ondermijnd. De corporatie zou niet op terreinen voorop dienen te lopen die niet direct tot de kerntaken behoren, aldus enkele stakeholders zoals gemeente en huurders. Daarmee wordt risico gelopen van imagoschade in geval de ambities niet waar te maken zijn, zo merken deze stakeholders op. Ook een punt van aandacht betreft de hoogte van de bedrijfslasten. De corporatie heeft uitgebreid onderbouwd wat de oorzaken zijn van de huidige hoogte van de bedrijfslasten, maar overtuigt de commissie niet. De discussie met het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is nog gaande en heeft voorsnog niet het beoogde effect opgeleverd van begrip voor de overschrijding ten opzicht van de gemiddelde bedrijfslasten. Een van de belangrijkste punten van aandacht voor de Raad van Toezicht (RVT) is, aldus de commissie, tijdig in te spelen op het op overzienbare termijn aantrekken van een nieuwe directeur, wanneer de huidige met pensioen gaat.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat Woningbouwvereniging Amerongen ruim voldoende presteert. Voorts heeft de commissie de prestaties gerelateerd aan de context waarin de corporatie werkt. De corporatie geeft gerelateerd aan het prestatieveld ambities en doelen invulling aan het in stand houden van de vitaliteit van de kern Amerongen. Het project Allemanswaard is daar een mooi voorbeeld van. Aandachtspunt is of de ambities waar te maken zijn.

Hoewel niet geheel toe te schrijven aan de corporatie, blijft op het prestatieveld presteren naar opgaven het vergroten van het woningaanbod achter bij de geplande productie, ondanks de getoonde inzet op dit vlak. Ook in de wijkvisie "de Toekomst van Amerongen" wordt geïnventariseerd hoe de vitaliteit in stand kan blijven. De opgave is nu, daar tezamen met de andere stakeholders invulling aan te geven en daarin vooral een regisserende en ondersteunende rol te vervullen. De corporatie dient zich daarbij te beperken tot haar core-business.

Op het prestatieveld presteren naar vermogen en efficiency valt op dat er veel is uitgewerkt op wat de financiële mogelijkheden van de corporatie zijn. Daaraan wordt veel aandacht besteed. De hoogte van de bedrijfslasten daarentegen springen er in negatieve zin uit.

Tot slot is er alle waardering voor de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitwerking van de Governancecode. Punt van aandacht blijft het niet consequent terugkoppelen aan stakeholders van voortgang dan wel aanpassingen in lopende projecten.

Recensie

De commissie is van oordeel dat Woningbouwvereniging Amerongen voor zo' n kleine organisatie zich in positieve zin onderscheidt door haar inzet op het gebied van de volkshuisvesting in de gemeente. Het lijkt wel of geen opgave haar teveel is. Er zijn op onderdelen nog wel verbeterpunten aan te brengen, maar overall gezien voldoet de Woningbouwvereniging Amerongen aan haar statutaire verplichtingen zoals omschreven in artikel 3 van haar statuten.

Woningbouwvereniging Amerongen is zich zeer bewust van haar rolopvattingen over wat de opgaven zijn in de gemeente en dan met name in het dorp Amerongen. De commissie zet wel enige vraagtekens of de corporatie niet teveel hooi op de vork neemt door teveel tegelijk te willen oppakken en door taken op te pakken die toch meer op de weg van de gemeente of andere instanties liggen.

De Woningbouwvereniging is daarbij wel zeer transparant door duidelijk naar buiten te communiceren wat zij als haar opgaven ziet. Het ondernemingsplan 2008-2011 "transparant in beweging" geeft in bijlage 6 via een negental gedefinieerde doelen uitgebreid inzicht in wat in genoemde periode tot stand moet worden gebracht. De ambities die de Woningbouwvereniging Amerongen daarbij hanteert doen niet onder voor een corporatie die qua omvang vele malen groter is. De vraag is, aldus de commissie, of de hoeveelheid ambities niet te hoog gegrepen zijn.

Uit de geformuleerde doelen in het ondernemingsplan blijkt een brede oriëntatie op de opgaven. De corporatie stelt zich zowel in het formuleren als realiseren van de opgaven proactief op en wacht niet af of andere partijen met initiatieven komen, maar neemt zelf het initiatief en nodigt anderen uit mee te doen bij de realisatie van de plannen. De Woningbouwvereniging Amerongen is zich er van bewust dat de beheerkosten voor zo'n kleine organisatie hoog zijn. Daarvoor wordt dan ook een uitgebreide onderbouwing in jaarverslagen en in correspondentie met het CFV aangedragen.

Hoewel het kostenbewustzijn dus wel aanwezig is, blijven deze kosten voor zo'n kleine organisatie relatief hoog.

De Woningbouwvereniging Amerongen stelt zich open op naar haar omgeving en is laagdrempelig voor zowel klanten als stakeholders. Ze stelt zich daarbij interactief op door zoveel mogelijk samen te werken met voor haar relevante partijen op het gebied van de volkshuisvesting. De Woningbouwvereniging Amerongen onderscheidt zich daarbij in haar transparante optreden en in de ambitieuze doelen die worden nagestreefd.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Corporatie Woningbouwvereniging Amerongen en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningbouwvereniging Amerongen	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	13
2 Presteren naar ambities en doelen	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	16
2.3 Conclusies en motivatie	16
3 Presteren naar opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	22
3.3 Conclusies en motivatie	22
4 Presteren volgens stakeholders	25
4.1 De stakeholders van Woningbouwvereniging Amerongen	25
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	25
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	27
4.4 Conclusies en motivatie	28
5 Presteren naar vermogen en efficiency	31
5.1 Kerngegevens	31
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	32
5.3 Efficiency	34
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	35
5.5 Conclusies en motivatie	35
6 Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7 Scorekaarten	41
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	47
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	49
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	57
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	61
Bijlage 5 Definities	75

1 Corporatie Woningbouwvereniging Amerongen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In maart 2010 heeft de Woningbouwvereniging Amerongen te Amerongen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de visitatie methodiek 3.0 en vond plaats tussen mei 2010 en september 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 28 en 29 juni 2010.

De visitatiecommissie bestond uit dhr. A. van Mook (voorzitter), mevr. L. van den Broek en dhr. J. van Leeuwen (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor de woningcorporatie Woningbouwvereniging Amerongen de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren wat de stakeholders van de woningbouwvereniging nu en in de toekomst verwachten aan bijdragen van de corporatie.

De visitatie betreft de periode 2006-2009 en 2010-2014.

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

1.2 Woningbouwvereniging Amerongen

De Woningbouwvereniging Amerongen is opgericht op 17 februari 1919. De corporatie heeft conform opgave van het CFV 622 huurwoningen in bezit. De woningbouwvereniging voegt daar zelf nog aan toe de verkoop onder voorwaarden (VOV) woningen waarvan zij aangeeft dat daaraan ook beheeractiviteiten verbonden zijn. Dit betreft 123 eenheden. Daarnaast zijn er nog 18 garages verhuurd, 4 woningen in tijdelijk beheer en 6 eenheden maatschappelijk onroerend goed. De corporatie is momenteel alleen nog werkzaam in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Er bestaan plannen om ook in de gemeente Rhenen nieuwbouwplannen te ontwikkelen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug omvat circa 48.500 inwoners en de gemeente Rhenen circa 19.000 inwoners. De belangrijkste stakeholders van de woningbouwvereniging zijn de lokale overheid, de huurdersorganisatie, organisaties op het gebied van bouwen en wonen, zorginstellingen, vertegenwoordigers van starters op de woningmarkt en jongeren, monumentenzorg en organisaties van en voor gehandicapten.

In het werkgebied van de Woningbouwvereniging Amerongen zijn ook werkzaam woningbouwvereniging Maarn en Heuvelrug Wonen. Daarnaast heeft Vestia, Woonzorg en de Seyster Veste bezit in de gemeente. Woningbouwvereniging Amerongen beschikt momenteel over 12,07 fte's en wil uitgroeien naar circa 14 fte's. De leiding van de corporatie berust bij de directeur bestuurder. Het interne toezicht, de Raad van Toezicht, bestaat uit 5 leden, waarvan 2 leden namens de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben. De Woningbouwvereniging Amerongen beschikt ook over een Algemene Ledenvergadering.

Daarnaast kent de Woningbouwvereniging Amerongen nog de Adviesraad Volkshuisvesting Amerongen (AVA). Deze raad is belast met het aandragen van maatschappelijke relevante ontwikkelingen binnen maar ook buiten het beleidsveld

wonen, om deze te bewerken tot een beleidsprogramma en daarover advies uit te brengen.

Om naast de huurders, de andere belanghouders te betrekken bij het beleid en verantwoording van de corporatie is gezocht naar een andere juridische entiteit die beter past bij de hedendaagse ontwikkelingen in de maatschappij. De woningbouwvereniging meent deze gevonden te hebben in de maatschappelijke onderneming. Dit is een ondernemingsvorm waarin semipublieke instellingen zoals een corporatie beter in staat zijn invulling te geven aan hun maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Bij de invoering van deze maatschappelijke onderneming vervalt de functie van de Algemene ledenvergadering en AVA en komt de belanghebbendenvertegenwoordiging ervoor terug. Naar verwachting worden de voorstellen om de vereniging om te zetten naar een maatschappelijke onderneming in het najaar 2010 voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering.

1.3 Het werkgebied

De Woningbouwvereniging Amerongen is conform de statuten toegelaten in de volgende gemeenten: Abcoude, Amersfoort, Baarn, Barneveld, De Bilt, Breukelen, Bunnik, Bunschoten, Ede, Eemnes, Houten, IJsselstein, Leusden, Loenen, Lopik, Maarssen, Montfoort, Nieuwegein, Nijkerk, Oudewater, Renswoude, Rhenen, De Ronde Venen, Scherpenzeel, Soest, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Vianen, Wageningen, Wijk bij Duurstede, Woerden, Woudenberg en Zeist. De gemeente Utrechtse Heuvelrug bestaat uit de woonkernen Amerongen, Overberg, Leersum, Maarn, Maarsbergen, Doorn en Driebergen. Het werkgebied kenmerkt zich als een plattelandsgebied. De oudste woningen van Woningbouwvereniging Amerongen dateren uit de periode 1945-1959 en kent daarmee een relatief niet zo oud bezit.

Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug ligt er een aantal opgaven op het terrein van het wonen die voor alle kernen gelijk zijn. Dat zijn de volgende opgaven (ontleend aan Woonvisie, 2007):

- inspelen op de vergrijzing (via ondermeer opplussen bestaande woningen en nieuwbouw voor deze doelgroep)
- alle inkomens bedienen. Er is behoefte aan een gevarieerder woningaanbod, waardoor ook lagere inkomens kunnen worden bediend.
- woningtekort oplossen. Het tekort groeit nog steeds. Tot 2017 circa 1350 woningen toevoegen.
- gericht woningen toevoegen; genoemd zijn seniorenwoningen, appartementen in koop en huursector, betaalbare koopwoningen (tot €300.000) en in het topsegment.

Vertrekpunt voor de woonvisie van de gemeente is werken aan vitale kernen. Deze vitaliteit berust op drie pijlers namelijk dynamiek en groei woningaanbod met respect voor het landschap, een gemengde bevolkingsopbouw en een passend voorzieningenniveau in een goede leefomgeving. De prestatieafspraken zijn van deze visie afgeleid.

De woningmarkt in dit gebied is ook in de huidige omstandigheden nog steeds erg aantrekkelijk; er is meer vraag dan aanbod naar woningen. Zogeheten aandachtswijken komen er niet voor. Ruim de helft van de totale voorraad bestaat uit eengezinswoningen. De voorraad koopwoningen tot €250.000 is klein, maar er is wel veel doorstroming in dit

segment. De voorraad huurwoningen bestaat vooral uit rijtjeswoningen en appartementen. De kern Amerongen kent in 2007 een bevolking van 6.910 inwoners en in 2002 7.480 zodat er sprake is van een krimp met -4.3%. De corporatie wil via verwerven van gronden, zowel in het dorp als via mogelijke uitbreiding van nieuwe locaties, de woningbouwproductie verhogen en tegelijkertijd het voorzieningenniveau op peil houden. Waar mogelijk willen ze uitbreiden (Allemanswaard) en een groei bewerkstelligen van het aantal inwoners naar minimaal 9000. Lobbyen bij de provincie Utrecht - een gemeente om deze ambitie waar te maken - is een belangrijk onderdeel in de strategie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar ambities en doelen

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

2.1 Missie en ambities

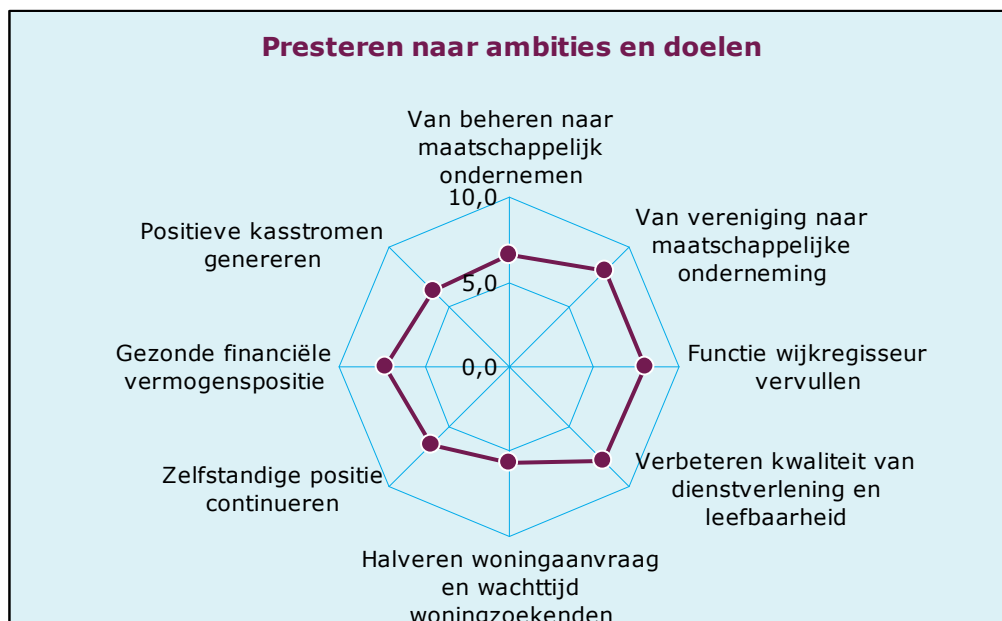
De missie van de Woningbouwvereniging Amerongen luidt als volgt:

"De Woningbouwvereniging Amerongen ontwikkelt en beheert sociaal en maatschappelijk vastgoed en woondiensten voor haar belanghouders en klanten. Wij presteren bovengemiddeld op het terrein van transparantie, innovatie, ontwikkeling en kwaliteit van de dienstverlening. De Woningbouwvereniging Amerongen gaat uit van en streeft naar een actieve houding en zelfredzaamheid van alle aandachtsgroepen van beleid. De Woningbouwvereniging Amerongen stimuleert actief het verbeteren van de leefbaarheid op het terrein van de volkshuisvesting en het wegnemen van knelpunten op de woningmarkt. De wensen van de klanten zijn daarbij leidend."

Het antwoord op de vraag: "Waar gaan we met deze missie naar toe?", is als volgt te formuleren: *"De Woningbouwvereniging Amerongen streeft ernaar een maatschappelijke onderneming te zijn. Waarbij de maatschappelijke prestaties leiden tot vergroting van woontevredenheid, woongenot en welzijn van de individuele klant. Het doelbewust nastreven van maatschappelijk rendement leidt tevens tot het versterken van het financieel rendement. De maatschappelijke prestaties en het rendement verantwoorden wij op transparante wijze."*

De Woningbouwvereniging Amerongen wil dit realiseren door al haar aandachtsgroepen van beleid te bedienen met een adequaat aanbod van producten en diensten. De aandachtsgroepen van beleid bestaan uit de belanghouders vanuit de maatschappij, de doelgroepen, de organisatie en personeel en financiën en investor-relations. De woningbouwvereniging onderhoudt met deze aandachtsgroepen zeer vitale relaties om aan de maatschappelijke prestaties te voldoen. Verbreding van het activiteitengebied en takenpakket staan hierbij centraal. De woningbouwvereniging diversifieert de taken op een innovatieve wijze. De activiteiten met betrekking tot het ontwikkelen van wonen worden daarbij geïntensiveerd. De nieuwbouw van woningen krijgt een extra accent. Dit vereist van de werkorganisatie betrokken, flexibele en professionele medewerkers en samenwerking met andere (toegelaten) instellingen, de gebruikmaking van hoogwaardige technologie en een gezond financieel perspectief.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Van beheren naar maatschappelijk ondernemen	6,6
Van vereniging naar maatschappelijke onderneming	8,0
Functie wijkregisseur vervullen	8,0
Verbeteren kwaliteit van dienstverlening en leefbaarheid	8,0
Halveren woningaanvraag en wachttijd woningzoekenden	5,6
Zelfstandige positie continueren	6,6
Gezonde financiële vermogenspositie	7,3
Positieve kasstromen genereren	6,6
Gemiddelde score	7

De commissie beoordeelt het prestatieveld gemiddeld met een 7.

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie heeft waardering voor de opzet van de doelen en verdeling naar activiteiten per doel. De doelen zijn volgens het "smart" principe gedefinieerd. In kwartaalrapportages wordt via een voortgangsrapportage melding gemaakt van de mate van realisatie. Conform afspraak is eind 2009 een midterm review uitgevoerd om op dat moment de voortgang te meten en over eventuele bijstellingen expliciet te besluiten.

De commissie constateert dat relatief veel doelstellingen wel voortgang kennen, maar ten opzichte van de oorspronkelijke planning niet gerealiseerd worden. Er blijkt één tot twee jaar in een aantal gevallen extra tijd benodigd te zijn.

Een deel van de vertraging (o.a. inzake nieuwbouw planning) schrijft de Woningbouwvereniging Amerongen toe aan omstandigheden waarop zij geen invloed heeft. De commissie onderkent dat wel maar vraagt zich tegelijkertijd af of er dan vooraf

afstemming heeft plaatsgevonden met de desbetreffende partij over zowel de mate van haalbaarheid, als van het realiteitsgehalte van de planning. Daarover is weinig tot geen informatie terug te vinden.

Per doel zijn de conclusies van de commissie als volgt.

Van beheren naar maatschappelijke onderneming

Wat de commissie opvalt, is dat niet altijd even duidelijk is wat de relatie van een activiteit met het doel is. In dat verband wordt als voorbeeld genoemd WMO loket inpassen en oprichten woonlastenfonds. Het geheel komt op de commissie wat ongestructureerd over. Kansen en mogelijkheden die zich in de praktijk van alledag voordoen, worden onder een van de doelen geschoven. De commissie mist in deze een referentiekader om alle kansen en mogelijkheden een herkenbare plek te geven en tot een duidelijke prioriteitsstelling te komen.

Anderzijds mist de commissie in het kader van deze doelstelling een visie hoe met het bestaande bezit wordt omgegaan bij maatschappelijk ondernemen.

De commissie beoordeelt in hoeverre prestaties bijdragen aan eigen ambities daarom met een eindcijfer van 6,6.

Van vereniging naar maatschappelijke onderneming

Woningbouwvereniging Amerongen loopt in de sector voorop als het gaat om de invoering van de maatschappelijke onderneming. Het wachten is op het invoeren van de wet Maatschappelijke Onderneming. De commissie stelt vraagtekens bij waarom nu juist een kleine corporatie zoveel tijd en energie steekt in een project wat zowel in de branche als daarbuiten weinig draagvlak kent. Deze tijd en energie is beter aan andere zaken aan te wenden. De invoering laat nog op zich wachten en niet uit te sluiten valt dat er aanpassingen in de wet aangebracht worden die voor Woningbouwvereniging Amerongen weer extra werkzaamheden vergen.

Woningbouwvereniging Amerongen wil bij de top behoren van kleine corporaties in "Het Glazen Huis" van de SEV. Dat is een prijs die in de sector wordt toegekend aan corporaties die zich onderscheiden met een transparante opzet van hun jaarrekening. Voor "Het Glazen Huis 2009" is de corporatie wel geselecteerd als kanshebber voor de jaarverslagprijs voor transparante corporaties. Uiteindelijk is de woningbouwvereniging niet genomineerd. In 2007 won Woningbouwvereniging Amerongen de themaprijs transparant over maatschappelijk vermogen (zie jury rapport van "Het Glazen Huis"). De woningbouwvereniging onderscheidt zich aldus in positieve zin op dit vlak.

De opgesomde activiteiten dragen dan ook bij aan de realisatie van de doelstellingen zo stelt de commissie vast. Ook het werken vanuit een gedocumenteerde ambitie en dat vertalen in een concreet plan met een jaarlijkse beoordeling vindt op dit onderdeel op een goede wijze plaats. Vandaar dat op alle vier aspecten een 8 gescoord wordt.

Functie wijkregisseur vervullen

Een aantal hieronder geschaarde activiteiten zijn inmiddels deels of geheel gerealiseerd. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop de resultaten uit gehouden bewonersonderzoek meegenomen wordt in de te realiseren doelen door de woningbouwvereniging. De wijze waarop vervolgens de notitie "De toekomst van Amerongen" door toedoen van de woningbouwvereniging tot stand is gekomen, draagt bij aan de realisatie van gestelde ambities. In deze nota is de bewoner van Amerongen gevraagd wat er aan de woon- en leefomgeving zou moeten worden opgepakt. Dat is vertaald in actiepunten, waaraan ook de woningbouwvereniging haar aandeel levert. Waardering een 8.

Ook de overige aspecten zijn op dit onderdeel (gedocumenteerde ambities, de operationalisering en het jaarlijks beoordelen) goed verzorgd en worden alle eveneens met een 8 gewaardeerd.

Verbeteren kwaliteit van dienstverlening en leefbaarheid

Een enkele activiteit (KWH-label behalen) is geschrapt en een aantal zijn inmiddels gerealiseerd (behoud kernvoorraad op 80%; aantal klanten met service abonnement). Ook het uitvoeren van minimaal zes vermelde leefbaarheidsprojecten per jaar wordt door de corporatie invulling aan gegeven. Alleen kost het moeite na te gaan waar deze informatie is vastgelegd. Dat bleek uiteindelijk in het verslag van de commissie leefbaarheid te zijn. Voor het overige stelde de commissie ook hier vast dat de prestaties bijdragen aan de realisatie van ambities (waardering een 8) de gedocumenteerde ambitie na enig zoeken aanwezig is (waardering 7) en de operationalisering en jaarlijkse beoordeling plaatsvinden. Beiden gewaardeerd met een 8.

Halveren woningvraag en wachttijd

Deze doelstelling is, aldus de commissie, een voorbeeld van een te hoog gegrepen ambitie. In de tussentijdse evaluatie (midterm review) merkt Woningbouwvereniging Amerongen op dat deze doelstelling om een heroriëntatie vraagt. Een ander toewijzingsstelsel invoeren verkort op zich de wachttijd niet. De lijst met woningzoekenden wordt er door opgeschoond. De invoering heeft ertoe geleid dat Amerongers wel eerder aan een woning kunnen worden geholpen, maar niet-Amerongers dienen langer te wachten

Ook het halveren van de woningvraag maakt de woningbouwvereniging niet waar. De geplande nieuwbouw productie komt bij lange na niet overeen met de gerealiseerde aantallen. Dat geldt voor meerdere activiteiten die onder deze doelstelling zijn opgenomen (Verkoop onder voorwaarden in de gehele gemeente; aantallen te realiseren aankopen). In die zin dragen deze activiteiten in beperktere mate bij aan de realisatie van de ambities. Voor de commissie aanleiding hiervoor als signaal een 5 te geven. De documentatie is wel conform de overige doelen (waardering 8) en de mate van operationalisering weer niet (vandaar een 5). De jaarlijkse beoordeling evenwel leidt weer tot een 8. De woningbouwvereniging is namelijk ook kritisch naar eigen ambities en de realisatie ervan.

Zelfstandige positie continueren

De woningbouwvereniging doet er alles aan om de zelfstandige positie te continueren. Echter een van de belangrijkste en veelal ook kostbare onderdelen is het op orde hebben van de ICT en juist daaraan blijkt nog het nodige te schorten bij deze corporatie. Dat maakt de organisatie ook kwetsbaar. Vandaar de waardering met een 6. De documentatie ambities is op orde en vandaar een 8. De operationalisering op het onderdeel ICT blijft wat achter ten opzichte van de rest, zodat de waardering op een 7 uitkomt en de jaarlijkse beoordeling op een 8.

Gezonde financiële vermogenspositie

De onder deze doelstelling opgenomen activiteiten dragen alle in hoge mate bij aan de realisatie van gestelde ambities. De commissie heeft hier weinig over op te merken. Kanttekening is de discussie over de hoge bedrijfslasten, waar de commissie over opmerkt dat er weliswaar een onderbouwing is aangeleverd, maar niet overtuigend is aangetoond op welke wijze er sprake is van een ombuiging van de relatief hoge lasten. Dit onderdeel is daarom gewaardeerd op een 7 en op alle overige aspecten gewaardeerd op een 8.

Positieve operationele kasstromen.

Vastgesteld wordt dat er voor 2010 geen planning- en control cyclus is opgesteld. Ook is te constateren dat de ambitie van positieve kasstromen (zie tussentijdse evaluatie van het ondernemingsplan de midterm review) in de komende jaren niet wordt waargemaakt. De daarmee gepaard gaande daling van de borgingsruimte levert vooralsnog geen belemmering op voor de realisatie van ambities. Ook is niet eenduidig vast te stellen in hoeverre de verkoopdoelstellingen in 2009 zijn gehaald. De documentatie op dit onderdeel is voor verbetering vatbaar. Vandaar dat commissie voor zowel de bijdrage aan de ambities als de documentatie beiden met een 6 waardeert. De operationalisatie en jaarlijkse beoordeling daarentegen zijn wel op orde en gewaardeerd met een 8.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De wijze waarop ambities zijn gedocumenteerd en geformuleerd evenals geoperationaliseerd in een concreet plan met in de meeste gevallen een financiële onderbouwing, is prima op orde en beide onderdelen (gedocumenteerde ambitie en de operationalisering) worden met een 8 gewaardeerd. Ook het jaarlijks beoordelen en evalueren vindt naar de mening van de commissie op inzichtelijke wijze plaats en wordt eveneens met een 8 gewaardeerd. De enige uitzondering betreft de niet gerealiseerde ambitie van halveren van de wachttijd, omdat de commissie een concreet plan mist. Dat onderdeel is met een 5 beoordeeld.

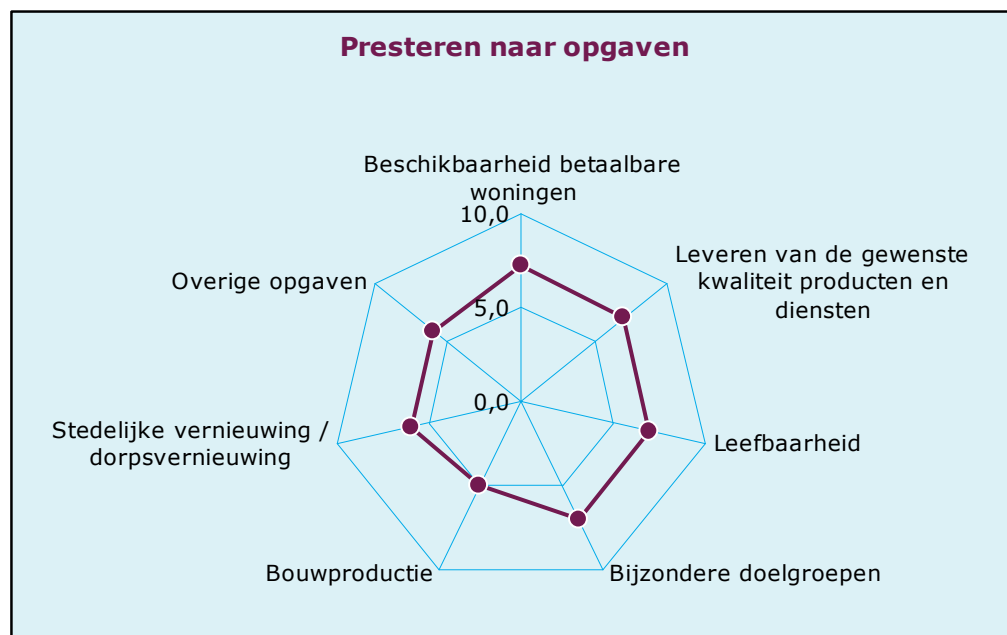
3 Presteren naar opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

In de woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug uit 2007 is de opgave geformuleerd waaraan Woningbouwvereniging Amerongen geacht wordt een bijdrage te leveren. Vertrekpunt voor de woonvisie is het werken aan vitale kernen. Deze vitaliteit berust op drie pijlers. De eerste peiler is dynamiek en groei, met respect voor het landschap. Dat is in te vullen door kansen te benutten in bestaande bouw (opplussen, renovatie, sloop met vervangende nieuwbouw) circa 1350 woningen toe te voegen in de periode 2008 tot en met 2017 via een geleidelijke evenwichtig geplande groei. De tweede peiler is een gemengde bevolkingsopbouw in stand houden door alle doelgroepen te bedienen en extra inspanning te verrichten voor doelgroepen die moeilijk aan bod komen (senioren, mensen met zorgbehoefte etc.). De derde peiler is een passend voorzieningenniveau met een goede leefomgeving. Per kern dient er minimaal een basisschool en een ontmoetingsruimte aanwezig te zijn. Tevens zal een passend aanbod van wonen, welzijn en zorg tot stand moeten worden gebracht. Deze diensten dienen zo dicht mogelijk bij de mensen in de buurt geleverd te worden. Daartoe worden in de vijf grote kernen zogenaamde woonservice gebieden ingericht. De voorzieningen dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in multifunctionele accommodaties. Daarnaast wordt ingezet op een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, evenals op duurzame basiskwaliteit voor de woningen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,0
Leefbaarheid	7,0
Bijzondere doelgroepen	7,0
Bouwproductie	5,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,0
Overige opgaven	6,0
Gemiddelde score	6

3.3 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De Woningbouwvereniging Amerongen is in staat om de betaalbare voorraad in stand te houden zo is uit de jaarverslagen gebleken. Uitgangspunt voor de corporatie is het huurprijsbeleid af te stemmen op het uitgangspunt dat een huurder tot 30% met woonlasten wordt geconfronteerd (ontleend aan Ondernemingsplan, Woningbouwvereniging Amerongen). Daarboven dient compensatie plaats te vinden. Huurprijsbeleid en servicekostenbeleid dienen ondersteunend aan het woonlastenbeleid te zijn. De gemiddelde huurprijs per woning is circa 64% van de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs en dat is lager dan het landelijk gemiddelde. Door een energieprestatie plan door te voeren is gestreefd naar 20% verlaging van energiekosten. De schoonmaakkosten neemt de woningbouwvereniging voor 50% voor haar rekening via de zogenaamde coulance regeling.

De Woningbouwvereniging Amerongen heeft als opgave meer woningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep van beleid door het aanbod te vergroten. Deze ambitie blijkt

de woningbouwvereniging tot op heden deels buiten haar schuld om niet geheel waar te maken (vertragingen in afgifte bouwvergunningen, faillissement van een aannemer). De commissie waardeert het onderdeel bijdragen aan externe opgaven met een 7,2.

Leveren gewenste producten en diensten

De kwaliteit van de dienstverlening is volgens USP Marketing Consultancy onderzoek boven de 7 voor de woningbouwvereniging. Gemeten zijn de tevredenheid met de woning, servicebehoefte, verhuiscategorie, communicatie en huurdersparticipatie) Echter getoetst aan het landelijk gemiddelde (7,53) bleef de woningbouwvereniging in 2007 daar net iets onder (7,43). Oorzaak was de aankoop van bezit in Maarn waar nog een inhaalslag op het gebied van de staat van onderhoud te maken was. In 2009 was de score opgelopen naar 7,9 (USP bewonersscan van 2009) voor het onderdeel dienstverlening.

Het invoeren van de basiskwaliteit voor alle woningen is qua voorgenomen planning in de afgelopen jaren niet geheel waargemaakt. In de jaarverslagen wordt daar transparant verslag van gedaan. In het kader van de energiebesparingsmaatregelen zijn inmiddels in 90 woningen maatregelen getroffen, zijnde 14% van het totale bezit. In 218 woningen - zijnde 34% van het bezit - is de basiskwaliteit door het verbeteren van bestaande sanitaire voorzieningen verhoogd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Leefbaarheid

Het is de commissie opgevallen dat in 2007 het budget voor leefbaarheid deels niet is besteed zonder duidelijke opgaaf van redenen. Juist een corporatie met een dergelijke ambitie zou het budget voor leefbaarheid volledig dienen te benutten. Voor het overige heeft de commissie waardering voor de initiatieven van de woningbouwvereniging op dit terrein. In bijlage 4 is onder dit prestatieveld een uitgebreide opsomming gegeven. Niet op alle onderdelen is vast te stellen in hoeverre vooraf overeengekomen prestatie afspraken dienovereenkomstig gerealiseerd zijn (vooral inzake leefbaarheidsmaatregelen van de commissie leefbaarheid). Voorbeelden van leefbaarheidsprojecten zijn onder anderen achterpadverlichting, huisvesting van het jeugdhonk, skatepark Maarn etc. Waardering is een 7 voor dit prestatieveld.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Vast te stellen is dat de taakstelling met betrekkingen tot statushouders en asielzoekers door de Woningbouwvereniging Amerongen waargemaakt worden. De huisvesting van minder validen en verstandelijk gehandicapten vinden wel plaats maar de commissie trof geen prestatie afspraken op dit vlak aan, zodat lastig vast te stellen is of geheel aan de opgaven is voldaan. De commissie geeft als waardering een 7.

Bouwproductie

De vooraf overeengekomen prestatieafspraken met de gemeente op het vlak van de bouwproductie worden niet waargemaakt. De krimp in de bevolkingsomvang dient te worden omgevormd door groei middels nieuwbouwproductie. Het is de commissie bekend dat de woningbouwvereniging geconfronteerd is met omstandigheden waarop zij niet of nauwelijks invloed heeft maar anderzijds dient de woningbouwvereniging van realistische plannen uit te gaan en met moeilijk beïnvloedbare omstandigheden rekening te houden. Dat geldt evenzeer voor de niet gerealiseerde aankoop aantallen. Dit prestatieveld draagt onvoldoende bij aan de invulling van externe opgaven en wordt gewaardeerd met een 5.

Dorpsvernieuwing

Hierover wordt door de woningbouwvereniging in de diverse nota's geen melding van gemaakt. Ook in de afspraken met de gemeente anders dan inzetten op duurzaamheid is weinig terug te vinden op dit terrein. De woningbouwvereniging spant zich in om wel voor alle woningen de basiskwaliteit zoals gedefinieerd in het ondernemingsplan te realiseren en voor een deel van het bezit hogere kwaliteit (comfort en luxe) door te voeren. Echter naar de mening van de commissie is op dit onderdeel sprake van weinig inspirerende ambities. Het beoordelingskader is wel duidelijk, maar wat de opgave was, is kennelijk niet duidelijk. Er is wel het een en ander gerealiseerd en daarom een 6.

Overige opgaven

Hieronder vallen inspanningen op het gebied van verkoop van woningen. De geprognosticeerde aantallen bleken als gevolg van de kredietcrisis niet waar te maken. Dat heeft tot een bijstelling van de doelstelling geleid. Niet duidelijk terug te vinden voor de commissie was welke aantallen in de afgelopen vier jaar geprognosticeerd waren en wat daarvan is gerealiseerd.

Het energielabel invoeren om de woonlasten te beperken wordt door de corporatie opgepakt maar met als kanttekening dat de vooraf vastgelegde kwantitatieve opgaven niet geheel in de afgelopen vier jaar gerealiseerd konden worden. Verwezen wordt naar bijlage 4 onder overige opgaven waar meetbare opgaven en feitelijke prestaties op dit vlak naast elkaar zijn gezet (het energielabel invoeren, verkoop van woningen). De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De corporatie geeft voldoende inzicht in de opgaven die door externen zoals gemeente en zorgpartijen worden aangedragen. Er vindt wel planning plaats van de te realiseren opgaven, maar deze kan niet geheel worden waargemaakt. De terugkoppeling naar de stakeholders verdient zo vername de commissie verbetering. Intern vindt een nauwgezette monitoring van de voortgang van de opgaven plaats middels kwartaalrapportages en infobladen aan de RVT.

De commissie waardeert de prestaties voor kennis en inzicht met een 6,6, voor planning met een 6,4 en voor monitoring met een 6,6.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van de Woningbouwvereniging Amerongen

In de begroting 2009 (paragraaf 3.1) heeft de woningbouwvereniging als haar belanghouders gedefinieerd de overheid, de gemeente Utrechtse Heuvelrug, organisaties op het terrein van bouwen en wonen, zorginstellingen, vertegenwoordigers van starters en jongeren, monumentenzorg en organisaties van en voor gehandicapten.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De meeste stakeholders zijn van mening dat de woningbouwvereniging binnen de gegeven mogelijkheden voldoende presteert. De ambities van de corporatie op dit vlak dragen zeker bij tot de te realiseren opgaven in het werkgebied. Niet alle stakeholders (jongerenwerk in het bijzonder) is duidelijk gemaakt wat gedaan kan worden aan de invulling van de behoefte voor starters (jongeren) op de woningmarkt. Andere stakeholders (gemeente), geven aan wel voldoende zicht te hebben op wat aan wensen kan worden gehonoreerd door de woningbouwvereniging. De stakeholders kennen gemiddeld een 7 toe aan dit onderdeel.

Leveren gewenste producten en diensten

Vrijwel alle stakeholders zijn positief over de kwaliteit van de dienstverlening. Ook de onderzoeken door USP wijzen op een hoge klanttevredenheid. Uit de USP bewoners scan 2009 blijkt dat de tevredenheid over de dienstverlening met een 7,9 wordt gewaardeerd, hetgeen boven de norm is. Er wordt snel en adequaat gereageerd op klachten. De corporatie is voor derden gemakkelijk toegankelijk en er is altijd een gewillig oor. De Amerongen pas (een kortingskaart voor huurders) wordt door huurders positief beoordeeld. Ook veel waardering bij stakeholders bestaat er voor de nieuwe wijze van woningtoewijzing. De kansen voor ingezetenen van Amerongen nemen er namelijk door toe ten opzichte van het oude systeem. Woningnet voldeed niet doordat er te weinig zicht bestond op de werkelijke woningvraag en teveel administratieve rompslomp met zich meebracht. Dat er in de gemeente nu meerdere woningaanbodsystemen zijn wordt niet als een nadeel gezien.

De stakeholders geven een 8 voor dit onderdeel.

Leefbaarheid

De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid worden alom geprezen door de stakeholders. Enige kanttekening die de meeste stakeholders maken is dat de woningbouwvereniging zo ambitieus is, ook op dit terrein, dat de corporatie genegen is

de rol van de gemeente (o.a. inzake project "De toekomst van Amerongen") over te nemen en investeringen te doen die niet direct tot de verantwoordelijkheid van de corporatie behoren. Maakt met andere woorden de corporatie wel de juiste afweging waaraan het geld besteedt wordt, zo vragen zich enkele stakeholders zich af. Investeer liever in zaken waar huurders direct belang bij hebben, zo melden zij de commissie (achterpaden verlichting e.d.). Duidelijker uitleggen waarom de corporatie in bepaalde projecten investeert zal tot meer begrip leiden bij stakeholders. De stakeholders geven voor dit onderdeel gemiddeld een 7.

Bijzondere doelgroepen

Hierover kan de commissie kort zijn. Volgens de gemeente maakt de corporatie haar taakstelling op dit terrein meer dan waar. Er wordt door de corporatie meer gedaan dan is voorgeschreven. De betrokkenheid en inzet zijn enorm. De corporatie vervult een voortrekkersrol op dit terrein en stimuleert ook de collega-corporaties om mee te doen (onder andere "Vrouwen in beweging" project). Enige kanttekening die wordt gemaakt is dat door de veelheid van overlegstructuren op sociaal-maatschappelijk terrein er de nodige overlap van activiteiten is ontstaan. Een beter onderlinge taakafbakening is dringend gewenst. Het zal de efficiency en effectiviteit op dit terrein ten goede komen. De stakeholders kennen voor dit onderdeel gemiddeld een 8 toe.

Bouwproductie

De meeste stakeholders geven aan de indruk te hebben dat de corporatie doet wat zij kan binnen de gegeven ruimtelijke ordeningskaders. Alleen ontbreekt het bij Woningbouwvereniging Amerongen aan enige realiteitszin, doordat met name de gemeente aangeeft dat de beoogde doelstelling door te groeien naar 9000 tot 11000 (zie ondernemingsplan) inwoners niet realistisch is. Mogelijkheden voor bouwen liggen, aldus stakeholders, op inbrei locaties binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug, maar nog nauwelijks in Amerongen. Laat de woningbouwvereniging zich meer richten op waar nog kansen binnen de gemeente liggen, al dan niet samen met de collega-corporaties. Het project Allemanswaard oogst de nodige lof, vooral omdat er voorzieningen worden veilig gesteld voor Amerongen. Enige kanttekening die stakeholders plaatsen is dat er verwachtingen worden gewekt om projecten te realiseren maar vervolgens ontbreekt dan de realisatie ervan. Dat maakt de corporatie minder geloofwaardig in haar te realiseren ambities voor derden. De stakeholders geven voor dit onderdeel een 7.

Dorpsvernieuwing

Over dit onderdeel waren de stakeholders – voor zover zij daar zicht op hebben – het minst positief. De algemene teneur is dat de aandacht voor het bestaand bezit op een aantal aspecten verbetering behoeft. Zo missen zowel de huurderorganisatie als de gemeente afgevaardigden het zicht op welke maatregelen op het gebied van de energieverbetering getroffen zijn en wat er nog op stapel staat. Ook is er geen inzicht in de maatregelen die voortvloeien uit het strategisch voorraad beheerplan. Op dit onderdeel is nog een verbeterslag te maken.

De stakeholders beoordelen het onderdeel dorpsvernieuwing met een 6.

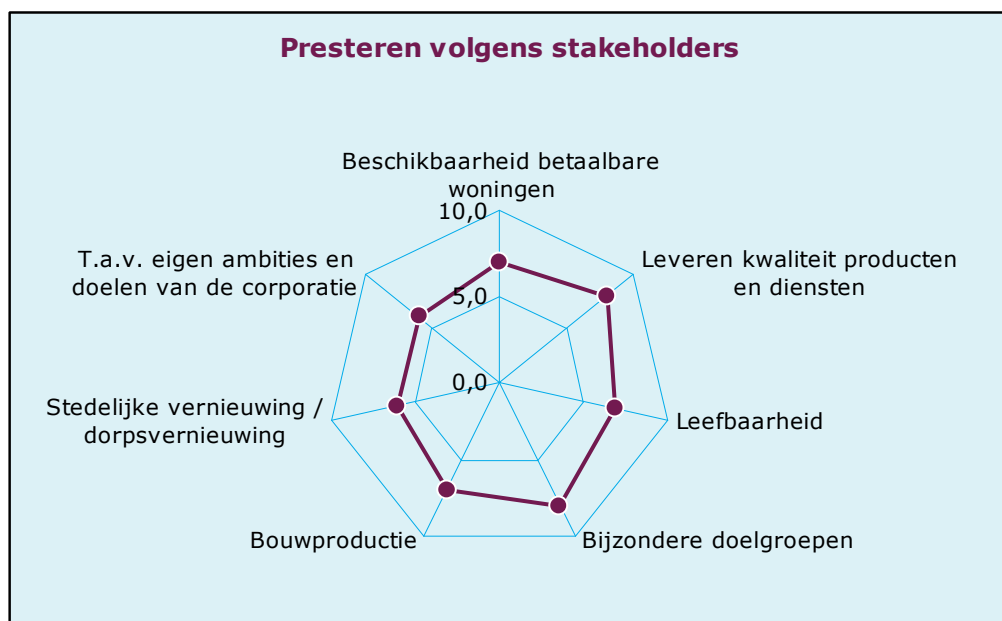
Overige opgaven

Met name huurders merkten op dat de ambities inzake het invoeren van de energie labels achter blijven bij de gestelde verwachtingen. De gemeente wees op het achterblijven van te realiseren aantallen te verkopen woningen, maar gaf daarbij wel aan dat de markt niet echt meewerkt. Bijstellen van ambities is te begrijpen, maar communiceer daar dan over. De stakeholders komen tot een 6 op dit onderdeel.

Ambities en doelen

Er is een breed gedragen waardering voor de ambities van de Woningbouwvereniging Amerongen. Echter de hoeveelheid van ambities leidt ertoe dat er zicht ontbreekt op wat nu de hoogste prioriteit heeft. Bovendien bestaat de indruk dat het in een aantal situaties ontbreekt aan de realisatie van die ambities, c.q. dat er geen terugkoppeling plaatsvindt over de stand van zaken. Dat maakt dat de samenwerkingspartners het vertrouwen dreigen te verliezen doordat verwachtingen zijn gewekt, die niet waargemaakt kunnen worden. Met name de participanten in Allemanswaard maken daar melding van. De huurdersafgevaardigden stellen aan de orde of de woningbouwvereniging zich niet te kwetsbaar maakt door teveel te willen en sneller wil gaan dan de samenwerkingspartners aan kunnen. De gemeente geeft aan dat de corporatie teveel wil en in hun hoge ambities zich een rol toe-eigenen die hen niet past. Ook zou de corporatie er verstandig aan doen ambities af te stemmen met de gemeente, daarover afspraken te maken en dan pas deze naar derden te ventileren. Dat voorkomt allerlei vertragingen en aanpassingen tijdens het realisatieproces. De stakeholders beoordelen dit onderdeel met een 6.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,0
Leveren kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	7,0
Bijzondere doelgroepen	8,0
Bouwproductie	7,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,0
Overige opgaven	6,0
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	7

4.4 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie heeft niets aan het oordeel van de stakeholders toe te voegen en conformeert zich aan de beoordeling van de stakeholders, dus met een 7.

Leveren gewenste producten en diensten

De commissie verneemt alom waardering op dit onderdeel door de stakeholders, over wat de corporatie op[dit vlak presteert Vermeld dient nog te worden dat met name de vaklieden geprezen worden om hun dienstverlenende opstelling en adequaat reageren op reparatie verzoeken. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Leefbaarheid

De commissie onderschrijft hetgeen door stakeholders is aangedragen. Grote betrokkenheid en inzet van de woningbouwvereniging, maar niet altijd de grenzen weten, danwel aangeven tot hoever te gaan op dit gebied. De commissie houdt het dan ook bij een 7.

Bouwproductie

De commissie is op dit onderdeel wat kritischer dan de stakeholders. Realistischer plannen mag van een professionele organisatie verwacht worden. Desondanks kan de commissie het geheel overziend leven met een 7.

Dorpsvernieuwing

De commissie heeft uit de stukken wat meer inzicht verkregen dan de doorsnee stakeholders over de door de corporatie getroffen maatregelen ter verbetering van het kwaliteitsniveau van het bestaande bezit. De commissie herkent zich in de opmerking die stakeholders hebben gemaakt, dat ondanks het gegeven dat de corporatie wel degelijk investeert in kwaliteitsverbetering van het bestaande bezit, de communicatie daarover naar stakeholders voor verbetering vatbaar blijkt. De commissie komt tot het oordeel voldoende (6).

Overige opgaven

De commissie onderschrijft de argumentatie van de stakeholders en houdt het ook op een 6.

T.a.v. eigen ambities en doelen

De commissie kan zich vinden in de kanttekeningen die de meeste stakeholders maken met betrekking tot de wijze waarop de corporatie invulling geeft aan haar taakopvatting. De intenties zijn op zich goed bedoeld, maar de consequenties lijken niet geheel overzien te worden. Te hoge verwachtingen die niet of deels waargemaakt kunnen worden, ondermijnen op den duur het vertrouwen in de corporatie. De commissie geeft voor het onderdeel een 6.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De feitelijke en geplande prestaties dragen in de ogen van de stakeholders op een aantal terreinen meer en op enkele terreinen wat minder bij aan de gestelde opgaven. De meeste stakeholders zijn bekend met de ambities van Woningbouwvereniging Amerongen en met de wijze waarop daar invulling aan wordt gegeven. Dat ondanks het gegeven dat er soms verwachtingen worden gewekt die niet geheel nagekomen kunnen worden. In enkele gevallen is Woningbouwvereniging Amerongen daar zelf niet schuldig

aan, maar terugkoppeling naar stakeholders over bijgestelde ambities is wel voor verbetering vatbaar. De commissie beoordeelt kennis en inzicht, planning en monitoring elk gemiddeld met een 7.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen, op basis van de CFV gegevens over het jaar 2008.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1) 2008	39.197	x	35.026
1. WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1) 2008	206.907	173.061	155.090
2. Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	10.673	15.611	12.948
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	14.126	16.621	14.434
3. Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	68.719	29.371	28.953
4. Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	37.315	26.396	26.133
5. Rentelasten (per VHE € 1)	2.238	1.380	1.420
6. Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huurprijzen	4.927	4.882	4.729
- netto kasstroom na rente	1.157	631	392
Rentedekkingsgraad in %	0,5	1,5	1,3
7. Schuldverdien ratio in %	63,3	14,6	16,1
8. Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	€2.579	€1.282	€1.449
Aantal VHE per fte	58	98	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	19,8%	22,8%	30,1%
Onderhoudskosten per VHE x € 1.000			
- Klachtenonderhoud	262	304	300
- Mutatieonderhoud	63	157	187
- Planmatig onderhoud	942	1.123	947
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	0	11.745	13.847
Continuïteitsoordeel	A	85%	81%
Solvabiliteitsoordeel	voldoende	(in % per klasse) 97%	(in % per klasse) 94%

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

N.B. Bij vhe's is geen rekening gehouden met VOV-koopwoningen. Behoren volgens CFV niet tot het bezit van de corporatie.

Toelichting op belangrijkste verschillen:

1. De WOZ-waarde van het bezit van de woningbouwvereniging is aanmerkelijk hoger dan het landelijk gemiddelde. De aantrekkelijkheid van dit woningmarktgebied is daar debet aan. Er is nog steeds een gespannen woningmarkt, waar de vraag groter is dan het aanbod. Dat vertaalt zich mede in de waarde van het vastgoed.

2. Het volkshuisvestelijk vermogen is opmerkelijk lager dan referentie corporaties en het landelijk gemiddelde. De oorzaak is gelegen in het niet meerekenen van de VOV-woningen en heeft daardoor een belangrijke invloed op de omvang per vhe.

3. De nominale waarde van langlopende leningen is meer dan het dubbele van de referentie corporaties. Belangrijkste oorzaak is het aantrekken van een tweetal leningen van 5 en 7 miljoen euro, welke niet direct voor investeringen kunnen worden ingezet. Het aantrekken viel samen met de financiering van project Allemanswaard en de marktomstandigheden in 2008 waar de woningbouwvereniging. Net voor de crisis heel goedkoop geld kon aantrekken. De verhoudingen herstellen zich na de investeringsperiode, zodra de woningen in exploitatie worden genomen.

4. De rentabiliteitswaarde van langlopende leningen is aanzienlijk afwijkend van die van referentiec corporaties, hetgeen veroorzaakt wordt door de relatief lange looptijden in combinatie met de relatief lage rente (lange lage rente vaste periode).

5. De rentelasten per vhe zijn hoog doordat al leningen zijn aangetrokken waar nog geen exploitatie opbrengsten tegenover staan. Ook is er nog geen voldoende bouwproductie om de rentelasten te kunnen activeren. In 2010 zou dat volgens opgaaf van de woningbouwvereniging moeten gaan verbeteren omdat de bouwproductie op gang komt en bouwrente als dekking kan worden ingezet.

6. De netto kasstroom na rente per vhe is zwaar negatief t.o.v. referentiec corporaties en landelijk gemiddelde wat wordt veroorzaakt door het achterblijven van de bouwproductie, waarbij met name de rentelasten sterk op de kasstromen drukken, zonder dat er een huuropbrengst tegenover staat. Ook het beheer van de VOV-woningen speelt in toenemende mate een rol in de kostensfeer, omdat alleen bij het te gelde maken van het aandeel in de stijging van de marktwaarde (als deze er is) er dekking voor deze beheerkosten ontstaat.

7. De schuldverdienratio steekt eveneens schril af ten opzichte van de referentiec corporaties, maar dat is een logisch gevolg van vorenstaande posten. Dus ontstaan door vroeg aangetrokken leningen, lage rendementen in eerste jaren tegenover volledige betaling van de rentelasten.

8. De netto bedrijfslasten per vhe zijn aanmerkelijk hoger. De verklaring hiervoor is het ambitieuze program van de corporatie en de daarvoor naar omvang hogere kwantitatieve en qua kwaliteit hogere salariskosten van medewerkers.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Als financiële doelstelling in het ondernemingsplan 2008-2011 heeft Woningbouwvereniging Amerongen gedefinieerd een vermogensontwikkeling tussen de 20 en 30% exclusief de effecten van VOV-woningen (Notitie financiële meerjarenplanning 2010-2019). Als ondergrens voor het eigen vermogen is 20% van het balans totaal als doelstelling gedefinieerd. Ondanks de relatief aanzienlijke investeringen in nieuwbouw de komende jaren, blijft de solvabiliteit nog ruim boven het minimaal noodzakelijke weerstandvermogen. Volgens de financiële meerjaren prognose wordt de laagste stand (22%) bereikt in 2014/2015. Het verloop van de solvabiliteit over de periode van genoemde tien jaar wordt met name beïnvloed door factoren als onrendabele

investeringen, mutaties in actuele waarde van bezit en de relatieve mutatie, in de schuld samenhangend met de verkoop van VOV-woningen.

In de begroting 2009 (punt 7.3) wordt gemeld dat het eigen vermogen sneller groeit dan in het ondernemingsplan werd geprognosticeerd. De afwijking in positieve zin over de periode tot 2014 is opmerkelijk. Het eigen vermogen stijgt van €20 miljoen in 2014 zoals opgenomen in het ondernemingsplan naar €38 miljoen conform prognose 2010-2014 in de begroting 2009. Belangrijkste oorzaken van het verschil zijn aanpassingen in verhouding nieuwbouw huur versus koop van 3:1 naar 1:1; inrekenen VOV-woningen bij verkoop; de verkoop van 122 woningen die in het ondernemingsplan niet ingerekend waren en lagere klachten onderhoudsuitgaven in 2009 dan ingerekend was.

De ambities van de Woningbouwvereniging Amerongen op het gebied van de nieuwbouw vertalen zich ook in de ontwikkeling van de operationele kasstromen. Onder invloed van de looptijd van projecten (relatief veel rentekosten voorafgaand aan het moment van exploitatie) zijn de operationele kasstromen volgens de begroting 2009 (punt 7.6) in 2010 en 2012 aanzienlijk negatief. Gedurende de langjarige periode echter laten kasstroomontwikkelingen een gunstig perspectief zien, rekening houdend met de oplevering van nieuwe en vooral ook voldoende rendabele eenheden.

Het CFV geeft in haar oordeelsbrief van november 2009 aan dat het continuïteitsoordeel luidt dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2009 t/m 2013 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van de corporatie. Ten aanzien van het solvabiliteitsoordeel stelt het CFV vast dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen, hetgeen tot een A-oordeel leidt (= voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie).

De Woningbouwvereniging Amerongen wil toegang houden tot de borgingsfaciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dat houdt in dat het faciliterings volume binnen de planperiode altijd toereikend dient te zijn om leningen met WSW borging te kunnen aantrekken. Het faciliterings volume over de jaren 2009 t/m 2011 omvat volgens de nota "uitwerking financieel beleid van 2009" negatieve kasstromen. De woningbouwvereniging zal zich daardoor ook dienen te concentreren op alternatieve financieringsbronnen die op de reguliere kapitaalmarkt worden aangeboden.

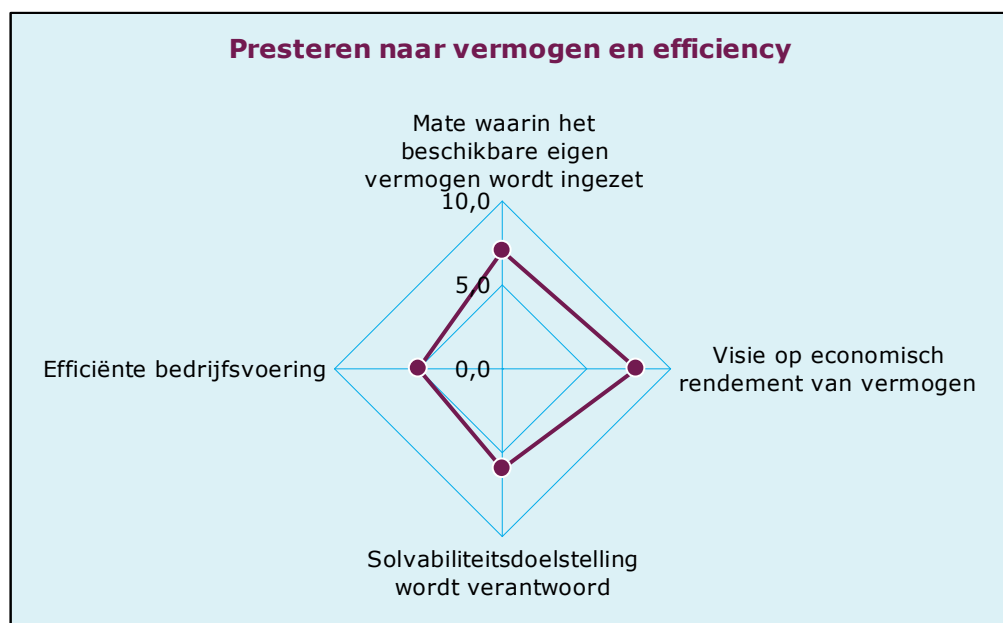
Woningbouwvereniging Amerongen accepteert jaren met lage interest coverage ratio's mits het 5- en 10-jaren perspectief overall positief is. In de periode 2009 tot 2014 bedraagt deze 93,4% echter tot 2018 117,6%. De corporatie merkt in de financiële meerjarenbegroting 2010-2019 op dat de aflossingsverplichting van 2% geen reëel beeld laat zien. Dit wordt veroorzaakt door de van toepassing zijnde VOV-constructie waardoor verkochte woningen de corporatie per direct niet volledig verlaten hebben. In de terugkoopplicht zit een latente waardeestijging, welke thans groter is dan de 2% aflossingsverplichting. De woningbouwvereniging hanteert als uitgangspunt derhalve dat waardeestijging van VOV-woningen en de aflossingsverplichting elkaar in de basis opheffen. De commissie deelt deze opvatting niet, omdat er alleen van waardeestijging wordt uitgegaan. De huidige markt laat zien dat waardedaling ook een reële optie blijkt te zijn. Nu zal dat niet zo snel voor dit marktgebied gelden, maar het is niet op voorhand uit te sluiten. Het is een risico-factor waarmee rekening dient te worden gehouden in de scenario's.

5.3 Efficiency

Uit de kerngegevens blijkt dat de bedrijfslasten per vhe ruim boven de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde zitten. Voor CFV is dat aanleiding – zo blijkt uit de oordeelsbrief 2009 – de corporatie te verzoeken een toelichting te geven op de oorzaken ervan, alsmede aan te geven welk beleid gevoerd wordt in dezen om tot een ombuiging te komen. In een schrijven d.d. 26 januari 2010 geeft de woningbouwvereniging met een uitgebreide argumentatie aan wat de oorzaken zijn van de hoogte van de netto bedrijfslasten. De woningbouwvereniging stelt de hoogte van de overschrijding ter discussie doordat CFV de woningen niet in eigendom maar wel in beheer, maatschappelijk en commercieel vastgoed en de VOV-woningen niet meetelt. In plaats van €2579 per vhe komt de woningbouwvereniging uit op €2075 per vhe. Daarnaast presenteert de woningbouwvereniging een drietal categorieën van activiteiten (zittende huurders, woningzoekenden, belanghouders uit de maatschappij) om daarmee haar inspanning voor deze drie categorieën inzichtelijk te maken en aan te geven dat deze niet allemaal onder de noemer bedrijfslasten zijn te scharen. Tot slot wordt gewezen op de relatie kosten versus prestaties die door de woningbouwvereniging worden geleverd. De Woningbouwvereniging Amerongen is van mening dat een aantal bijzondere prestaties worden geleverd met de daaraan onvermijdelijk verbonden kosten die mede oorzaak zijn van de hogere bedrijfslasten.

Om de transparantie te vergoeten is in de begroting 2010 een splitsing gemaakt tussen tijdelijke en structurele kosten; voortvloeiend uit de ambities zoals neergelegd in het ondernemingsplan.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	8,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	6,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	5,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

Mate waarin beschikbaar vermogen wordt ingezet

Woningbouwvereniging Amerongen beschikt over een aantal kerngegevens waarmee zij de inzet van haar vermogen stuurt. In meerdere nota's wordt op deze kerngegevens ingegaan. De commissie merkt daarbij op dat de aansluiting tussen de diverse nota's (financiële meerjarenprognose, ondernemingsplan met doelen 8 en 9, uitwerking financieel beleid, jaarrekening 2009, nota strategische heroriëntatie) niet eenvoudig is te maken. De argumentatie voor aanpassingen van beleidsuitgangspunten is niet altijd consistent (onder andere inzake overschrijding bedrijfslasten). Overall indruk is echter dat de woningbouwvereniging de financiële zaken goed op de rij heeft staan.

Hoewel het continuïteitsoordeel en het solvabiliteitsoordeel positief zijn, plaatst de commissie toch enkele kanttekeningen. De stijging van het vermogen is in belangrijke mate toe te schrijven aan de ingerekende verkoopopbrengsten van woningen. Of in de huidige marktomstandigheden het optimisme van de corporatie terecht is inzake de verkooppotentie, wordt door de commissie betwijfeld. Meerdere scenario-analyses kunnen er toe bijdragen dat er een realistischer beeld ontstaat in toekomstige te genereren opbrengsten. Ook de potentie van extra financieringsruimte door vreemd

vermogen is in de stukken niet aangetroffen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Visie op economisch rendement van het vermogen

In de uitwerking "Financieel beleid" is een heldere uiteenzetting gegeven inzake beoogde economisch rendement op het vermogen. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8.

Solvabiliteitsdoelstellingen

Woningbouwvereniging Amerongen heeft een duidelijke solvabiliteitsdoelstelling: behoud van het continuïteitsoordeel A van het CFV. Het eventuele boventallig vermogen wordt ingezet voor investeringsopgaven in de nieuwbouw. De commissie kan zich niet geheel in deze stellingname vinden omdat er nog opgaven liggen in het bestaande bezit en nieuwbouwopgaven beperkt zijn in Amerongen. De commissie geeft voor dit onderdeel een 6.

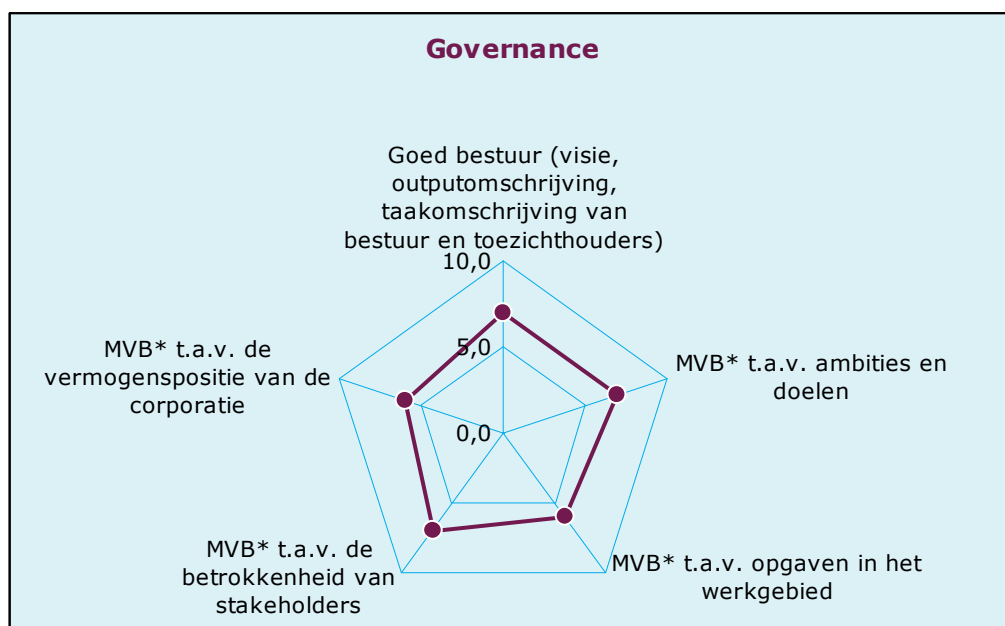
Efficiënte bedrijfsvoering

Hoewel de corporatie in allerlei nota's en brieven aan het ministerie van WWI onderbouwd heeft aangegeven op grond van welke overwegingen de overschrijding op de bedrijfslasten is te verklaren, is de commissie niet overtuigd door de aangeleverde argumentatie. Zo is niet inzichtelijk gemaakt dat de extra beheeractiviteiten van VOV-woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed tot een daling van de beheerskosten per vhe leiden. Ook de uitsplitsing van kosten naar diverse doelgroepen is voor de commissie niet echt overtuigend, want het gaat erom waar de financiële dekking vandaan komt. Dat is nu juist niet aangegeven. Tot slot wordt niet expliciet ingegaan op welke maatregelen op overzienbare termijn getroffen worden om tot een ombuiging van bedrijfslasten te komen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	7,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	6,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	7,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	6,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	7,0
Gemiddelde score	7

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

Goed bestuur

De commissie stelt vast dat op het onderdeel goed bestuur de volgens de Governance-code belangrijkste gevraagde stukken er zijn. De integriteitscode is in 2009 ingevoerd, de klokkenluidersregeling is in 2009 nog niet ingevoerd maar voornemen is dat in 2010 te doen, hetgeen inmiddels is geschied. Uit de integriteitsvragen van de accountant uit het accountantsverslag 2009 blijkt dat er op dat moment nog een vertrouwenspersoon dient te worden aangesteld en dat integriteit nog geen onderdeel is van de levering- en

inkoopvoorwaarden. Er is een remuneratie commissie met een reglement ingesteld. Ook zijn er (zie jaarrekening 2009) profielschetsen van de RvT voorhanden alsmede een rooster van aftreden. Eens per jaar vindt er een zelfevaluatie plaats door de RvT en een jaarlijkse beoordeling met de directeur bestuurder.

Het valt de commissie op dat de RvT uitgebreid en zelfs gedetailleerd wordt geïnformeerd (via de info bulletins). In 2009 is een toezichtskader door de RvT vastgesteld, hetgeen positief door de commissie wordt beoordeeld. Bij de commissie is in eerste instantie enige onduidelijkheid ontstaan door de taakafbakening met de AVA (= Adviesraad Volkshuisvesting Amerongen). Vastgesteld is dat de AVA alleen adviserend optreedt op het gebied van volkshuisvestingsvraagstukken, maar dat de RvT dat niet ontslaat van haar verplichtingen zich ook op dit terrein een oordeel te vormen en daarover de bestuurder te bevragen. De RvT blijft vanzelfsprekend eindverantwoordelijk. Dat geldt evenzeer voor de deelnemingen (diverse BV's) die aan Woningbouwvereniging Amerongen verbonden zijn. Vastgesteld is dat de jaarrekeningen van deze BV's niet in de RvT aan de orde komen. Dat is een duidelijk punt van aandacht voor de RvT.

De commissie geeft aan belang te hechten aan de rol van de RvT als tegenwicht tegen de zeer dynamische en ambitieuze bestuurder. Meermalen is al melding gemaakt van deze ambities en de verwachtingen die bij stakeholders gewekt worden. De RvT dient zich in deze setting vooral als een countervailing power te manifesteren om ervoor te waken dat ambities te idealistisch en te weinig realistisch blijken te zijn.

Het is opvallend dat in de RvT naar verhouding veel ondernemers zitten. Dat past wel bij de ambities van de woningbouwvereniging om de nodige risico's aan te durven gaan. Een meer evenwichtige samenstelling van de RvT in geval van mutaties in de toekomst is een punt van aandacht. Met deze meer evenwichtige samenstelling wordt met name gedoeld op het in overeenstemming brengen van de benodigde deskundigheden van RvT leden in relatie tot de onderscheiden profielschetsen op de diverse beleidsterreinen van de corporatie.

Belangrijkste punt van aandacht voor de RvT is de opvolging van de directeur, wanneer deze over enige jaren met pensioen gaat. In de opvatting van de commissie is momenteel teveel opgehangen aan de dynamische persoon van de bestuurder. Als er geen adequate maatregelen getroffen worden, is het zeer wel denkbaar dat de continuïteit van een aantal projecten in het geding komt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Maatschappelijke verantwoording ambities en doelen

De interne verantwoording middels kwartaalrapportages van ambities en doelen is goed verzorgd.

De externe verantwoording is – gehoord de stakeholders – voor verbetering vatbaar. Ambities worden opgestart maar een tussentijdse terugkoppeling naar stakeholders blijft nogal eens achterwege, zodat deze niet goed weten waar ze aan toe zijn. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Maatschappelijke verantwoording naar opgaven

De gemeente geeft aan dat de corporatie conform de prestatieafspraken invulling geeft aan haar opgaven. Daar vindt zowel in federatief verband als op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg over plaats. Enige kanttekening die de gemeente plaatst, is het ontbreken van inzicht op het invulling geven aan de prestatie afspraken op het gebied van energiematregelen in bestaand bezit. De commissie geeft een 7 voor dit onderdeel.

Maatschappelijke verantwoording naar stakeholders

Het is reeds eerder vermeld dat stakeholders ervaren dat zij niet consequent en tijdig op de hoogte worden gehouden van de voortgang van projecten waarin zij participeren en geen inzicht hebben in de prioriteitsafwegingen die Woningbouwvereniging Amerongen maakt. De commissie geeft voor dit onderdeel een 6.

Maatschappelijke verantwoording vermogen

De commissie is van oordeel dat Woningbouwvereniging Amerongen in een aantal beleidsnota's en jaarverslagen uitgebreid melding maakt van de inzet van het vermogen en de daarbij te hanteren kengetallen. De commissie stelt wel vast dat aansluiting tussen de diverse beleidsnota's op financieel gebied niet altijd even eenduidig zijn. Het hanteren van verschillende uitgangspunten draagt daaraan bij. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Van beheren naar maatschappelijk ondernemen	6	8	8	8	6,6
Van vereniging naar maatschappelijke onderneming	8	8	8	8	8,0
Functie wijkregisseur vervullen	8	8	8	8	8,0
Verbeteren kwaliteit van dienstverlening en leefbaarheid	8	8	8	8	8,0
Halveren woningvraag en wachttijd woningzoekenden	5	8	5	8	5,6
Zelfstandige positie continueren	6	8	8	8	6,6
Goed werkgeverschap	-	-	-	-	-
Gezonde financiële vermogenspositie	7	8	8	8	8,0
Positieve kasstromen genereren	6	8	8	8	6,6
Gemiddelde score	6,8	7,6	7,5	8,0	7

Toelichting

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

i.

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	8	7	8	7,2
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	7	7	7	7,0
Leefbaarheid	7	7	7	7	7,0
Bijzondere doelgroepen	7	7	7	7	7,0
Bouwproductie	5	5	5	5	5,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6	6	6	6	6,0
Overige opgaven	6	6	6	6	6,0
Gemiddelde score	6,4	6,6	6,4	6,6	6

Toelichting

- 1. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- 2. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgave.*
- 3. De corporatie vertaalt opgaven naar 5 concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- 4. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

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

Toelichting

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	ja		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	ja	8,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	6,0	10%
De corporatie presteert efficiënt	nee	5,0	10%
Gemiddelde score		6,8	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	7,0	20%
Gemiddelde score	7	

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Ondernemingsplan 2008-2011
- Strategische heroriëntatie april 2010
- Jaarplan en begroting 2009
- Accountantsverslag 2008 en 2009
- Jaarverslag en jaarrekening 2006, 2007, 2008
- Notulen algemene ledenvergadering
- Notulen Adviesraad Volkshuisvesting Amerongen
- Notulen Raad van Toezicht
- Verslagen bestuurlijk overleg wonen en federatie corporaties
- Convenanten en samenwerkingsovereenkomsten
- USP bewonersscan 2009
- Leefbaarheidonderzoek Utrechtse Heuvelrug
- Oordeelsbrief CFV 2008 en 2009
- Vierde kwartaalrapportage 2009
- Reactie Woningbouwvereniging Amerongen op oordeelsbrieven 2006 en 2009 van WWI
- Planning en control werkprogram 2009
- Financiële meerjarenplanning 2010-2019
- Uitwerking financieel beleid
- Verkoopbeleid
- Algemeen BVE voor nieuwbouw
- Aanbestedingsprocedure
- Nota basis kwaliteit
- Documentatie over de "Maatschappelijke Onderneming"
- Verslagen commissie leefbaarheid
- Wijkvisie "De toekomst van Amerongen"
- Jury rapporten "Het Glazen Huis" 2007, 2008, 2009
- Statuten van Woningbouwvereniging Amerongen en van deelnemingen
- Bewonersblad

Geïnterviewde stakeholders

Belanghebbende	Naam	Functie
Adviesraad Volkshuisvesting Amerongen	Coert van Dijk Jan Roelofs Aartje Hemelaar Wim Eimers	Voorzitter AVA Directeur Quarijn Gehandicaptenzorg Kerken en cultuur/historie
Zorg en welzijn	Cees v.d. Broek Joep van Wel	Beleidsmedewerker gemeente (jongerenwerker) vervanger van de directeur
Leefbaarheid	Philip Broertjes	Commissie leefbaarheid (gemeente)
Gebruikers MFC	Ineke Machielsen Karin van Riekel Annemarie Barkhuis	Bibliotheek Kinderdagverblijf Directrice openbare school Breekker
Directeur bestuurder	Jaap Broekhuizen	
Medewerkers Woningbouwvereniging Amerongen	Renske Meijer Nicky Moesman Laura Jillisen	Woonconsulent verhuur Project manager (PO) Manager back office
Gemeente ambtenaren	J. de Zeeuw Henny v.d. Ven	Projectleider Allemanswaard Cluster coordinator bouwen, wonen en werken
Marktpartijen	Jan griffioen Rob v.d. Jagt Marco Haakmeester	Architect Directeur Dura Vermeer Houten Bureau Haakmeester
Managers	Alice Hoogvliet Ilona Drenth	Bestuurssecretariaat Manager front office
Collega corporaties	Ab Keiman Jos Sleyfer	Woningbouwvereniging Maarn Heuvelrug Wonen
Gemeente bestuurders	Robbert Waltman Elisabeth van Oostrum	Wethouder middelen (vorige termijn wethouder RO) Wethouder zorg
Raad van Toezicht	Roel Cornelisse Jan Pieter Stehouwer Marco van Veenendaal Gerard van Rossum	Voorzitter Financiën Vanuit de huurders (algemeen) Volkshuisvesting
Huurderplatform	Aart van Boort Arie Kooijman Jan Boogaard	

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Mook, Drs. A.M.H. van

Geboorteplaats en -datum:

s-Gravenhage, 8 december 1946

Woonplaats:

Hoofddorp



Huidige functie:

- Zelfstandig gevestigd adviseur op het terrein van strategie, bestuur en coaching

Onderwijs:

- 1976: Doctoraal Algemene Economie Erasmus Universiteit Rotterdam

Loopbaan:

- 2005 – heden: Visitator Raeflex
- 1997 – 2004: Voorzitter Raad van Bestuur WOSM BV
- 1987 – 1997: Interimmanager/organisatie-adviseur Berenschot
- 1983 – 1987: Hoofd Personeel en Organisatie, Gemeente Haarlemmermeer
- 1979 – 1983: Plv. Hoofd Personeel en Organisatie, Dienst Openbare Werken. Gemeente Amsterdam
- 1977 – 1979: Hoofd Vorming, Loopbaanbegeleiding en Onderzoek, Directie PersoneelsZaken, Ministerie van Onderwijs
- 1967 – 1977: Stafmedewerker P&O, Directie Personeelszaken, Ministerie van Sociale Zaken

Relevante nevenfuncties:

- Plv.Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Ymere
- Lid van de Raad van Commissarissen Stichting Timpaan (sociale projectontwikkeling)
- Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Woonmaatschappij Holding tot 2008
- Commissaris Nutsbedrijf/kabelbedrijf Haarlemmermeer tot 2000
- Lid van de Raad van Commissarissen RIAGG Amstel-Meerlanden tot 2002
- Voorzitter Centrale Ondernemingsraad Berenschot tot 1995

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Amerongen

visitatieweek: 26 - 2010

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

Naam : De heer A.M.H. van Mook

Geboortedatum

: 8 december 1946

Handtekening

: 

Datum

: 10 mei 2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:

Van den Broek, drs. ing. L.J.A.J.

Geboorteplaats en -datum:

Tilburg, 17 juni 1965

Woonplaats:

Hidaard

Huidige functie:

- Consultant marketing en management vanuit Rabobank Nederland

Onderwijs:

- 2003 Leadership Development programme Rabobank
- 2000 Bedrijfskunde aan Universiteit van Nijmegen
- 1988 HBO Hogere Agrarische School studeerrichting Levensmiddelentechnologie Bolsward

Loopbaan:

- Loopbaan: 2007 – heden Visitator Raeflex
- 2006 – heden Consultant marketing en management vanuit Rabobank Nederland
- 2002 – 2006 Interim-manager/verandermanager Rabobank Nederland
- 2000 - 2002 Directeur-bestuurder Rabobank Bolsward e.o.
- 1996 – 2000 Interim-manager bij Rabobank Nederland
- 1994 - 1996 Management-consultant bij Rabobank Nederland
- 1992 – 1994 Informatiemanager Marketing Regiokantoor Noord-Nederland Rabobank
- 1989 – 1992 Accountmanager zakelijke relaties Rabobank Hengelo (O)

Nevenfuncties:

- Bestuur dorpsbelangen Hidaard
- Lid districtscommissie Fryslân Vereniging Natuurmonumenten
- Lid cliëntenraad Thuiszorg Zuidwest Friesland
- Lid Raad van Toezicht Nieuw Wonen Friesland (woningbouwvereniging)
- Secretaris afdeling Littenseradiel van de Partij van de Arbeid

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Amerongen

visitatieweek: 26 - 2010

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

Naam : mevrouw L.J.A.J. van den Broek

Geboortedatum : 19-06-1965

Handtekening : 

Datum : 21-04-2010



Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Van Leeuwen, drs, J.

Geboortedatum:

16 december 1950

Woonplaats:

Veenendaal



Huidige functie:

- 2009 – heden Zelfstandig ondernemer (Interim manager & Consultancy)

Onderwijs:

- 1979 – 1981 Opleiding voor organisatie adviseur aan het Rijksopleidingsinstituut van Binnenlandse Zaken
- 1977 Postdoctorale opleiding bedrijfskunde aan de Erasmus Universiteit
- 1970 – 1976 Bedrijfseconomie aan de Vrije Universiteit te Amsterdam
- 1963 – 1970 HBS A te Veenendaal

Loopbaan:

- 2003 - 2009 Landgoed Zonnestraal bv (www.zonnestraal.org) Algemeen manager
- 2001 – 2003 De Alliantie Directeur bestuurder
- 1996 – 2001 Atrium Directeur bestuurder
- 1988 – 1996 Woningbouwvereniging Huizen Directeur bestuurder
- 1985 – 1988 Nationale Woningraad Interim manager
- 1983 – 1985 Nationale Woningraad Organisatie adviseur
- 1979 – 1983 Gemeente Amersfoort Organisatiemedewerker
- 1976 – 1979 Centraal bureau van de geestelijke gezondheidszorg Organisatiemedewerker

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen woningstichting Patrimonium
- Voorzitter Stichtingsbestuur Rhenendael (woonzorg centrum)
- Voorzitter Raad van Commissarissen openbare bibliotheek Veenendaal
- Gastdocent aan de Hanze hogeschool op gebied van volkshuisvesting en vastgoedmanagement
- Gastdocent bij Euroform op gebied van vastgoedmanagement en op de Haagse Hogeschool.
- Bestuurslid Stichting Kovon (Kwaliteitszorgontwikkeling en Verbetering Onderhoudsbedrijven Nederland)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwvereniging Amerongen

visitatieweek: 26 - 2010

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

Naam : de heer drs. J. van Leeuwen

Geboortedatum

: 16-12-1950

Handtekening

: 

Datum

: 20-4-2010

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

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

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

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

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

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Excellent (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Excellent (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Excellent (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

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

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Excellent (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Excellent (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
<u>Strategische doelen</u> (Uit ondernemingsplan)				
Van beheren naar maatschappelijk ondernemen	Overmaat aan vermogen inzetten in maatschappelijk vastgoed en in leef- en woonomgeving bij overschrijding van 30%EV van balanstotaal	Inzet overmaat in 2009 circa €1.2 mio	Continueren zodra van overmaat sprake is	6
Van vereniging naar maatschappelijke onderneming	Invoeren zodra Tweede Kamer wet MO heeft aangenomen	In 2010 voorleggen aan ALV, RVT, AVA met gevolgen voor de corporatie benoemd	Afwachten besluitvorming wet MO in Tweede Kamer	8
Functie wijkregisseur vervullen	Passende invulling via rapport "De toekomst van Amerongen" door faciliteren en trekken projecten op eigen werkterrein	Keuze gemaakt voor 5 k.t. en 5 l.t. projecten op werkterrein corporatie	De geselecteerde projecten gaan uitvoeren.	8
Verbeteren kwaliteit dienstverlening en leefbaarheid	Via USP klanttevredenheids-onderzoek (2009) en via enquête bij nazorg van projecten verbeteringsuggesties oppakken	T.o.v. 2007 verbeteringen vast gesteld(zie USP rapport)door hogere klantwaardering	Huidige dienstverleningwaardering door klantvasthouden naar de toekomst met op onderdelen verbeteringen aanbrengen.	8
Halveren wachttijd en woningvraag	Via o.a. uitbreiden van bezit Via invoeren ander Woningtoewijzingssysteem.(i.p .v. Woningnet het aanbodmodel en loting)	Uitbreiding stagneert. Door nieuw woningaanbodssysteem komen Amerongers eerder aan bod.	Trachten potentiële bouwlocaties te verwerven.	5
Zelfstandige positie continueren	Groei aantal vhe's voor vergroten draagvlak werkorganisatie en bijbehorende kosten	Wordt ingevuld via nieuwbouw opgave, die achter loopt op de planning	Aan einde ondernemingsplan periode nader onderzoek of standpunt is te handhaven	6
Goed werkgeverschap	Wordt niet beoordeeld			n.v.t.
Gezonde financiële vermogenspositie	Binnen bandbreedtes van CFV blijven	Qua solvabiliteit aan voldaan (jaarrk. 2009)	Beleid continueren	7
Positieve operationele kasstroom hebben	Kasstroom moet voor eerstkomende 5 jaar positief zijn	Is voor enkele jaren in deze periode niet aan voldaan(jaarrek.2009)	Moet over integrale 5- en 10-jaars periode wel positief uitkomen	6

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p>Terugdringen wachttijden voor woningzoekenden aldus Woningbouwvereniging Amerongen</p> <p>Gemeente voegt toe huidige kern voorraad minimaal handhaven volgens prestatieafspraken 2008-2017</p>	<p><u>Jaarverslag 2006</u> 95% toegewezen aan woningzoekenden met huur tot €520. wachttijd is 7 jaar</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> 96% toegewezen aan woningzoekenden met huur tot €526. Wachttijd is 6.1 jaar</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 96% toegewezen aan woningzoekenden met huur tot €531. Wachttijd is 6 jaar voor doorstromers 10 jaar</p>		7
	Invoeren andere woontoewijzing systeem, o.a. vastgelegd in prestatieafspraken met gemeente	<p><u>2007</u> Huidige systeem van woningnet voldoet niet aan volkshuisvestingsdoelen m.b.t. verhuur van de corporatie</p>		
		<p><u>2008</u> Woningnet opgezegd. Eigen systeem ingevoerd</p> <p><u>2009</u> Nieuwe systeem is nu operationeel</p>		
Leveren gewenste kwaliteit producten en diensten	Qua dienstverlening behoren tot corporaties boven landelijk gemiddelde	<p><u>Jaarverslag 2006</u> Kwaliteit dienstverlening volgens bureau USP in 2005 boven de 7. Dat is net boven landelijk gemiddelde</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Kwaliteit dienstverlening is nu 7,43 en landelijk 7,53. Doel niet gehaald. agv. aankoop slecht bezit Maarn</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Geen metingen verricht</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Geen informatie voorhanden</p>		7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	Invoeren basis kwaliteit voor de woningen	<u>Jaarverslag 2006</u> -Na onderzoek uit te voeren in Amerongen - 18 woningen in 3 ruimtes kwaliteit aanpassen - 30 woningen in 2 ruimtes kwaliteit aanpassen - 85 woningen in 1 ruimte aanpassen (gerealiseerd in 2006 27 woningen) <u>Jaarverslag 2007</u> Na onderzoek uit te voeren in Maarn - 11 woningen 3 ruimtes aanpakken - 15 woningen plafonds vervangen - 30 woningen aardlekschakelaar plaatsen gerealiseerd zijn. Resterende woningen uit Amerongen en 41 Maarn. Bij mutatie nog 5 woningen extra gedaan <u>Jaarrekening 2008</u> - 6 woningen 3 ruimtes verbeterd in Maarn - 26 woningen in Amerongen met 1 slechte ruimte verbeterd <u>Jaarrekening 2009</u> Nog uit te voeren 16 woningen in Maarn 14 woningen in Amerongen	Voor bestaand bezit een update maken van nog uit te voeren verbeteringen vanaf 2010	
	40% deelname in planperiode van invoering service -abonnement	<u>Jaarrekening 2008</u> Thans 333 deelnemers	Doelstellingen in ondernemings plan periode worden gerealiseerd	
Leefbaarheid	Jaarlijks budget €100.000 voor leefbaarheidsmaatregelen in 2006 In 2007 wordt dit budget verdubbeld. Er is een commissie leefbaarheid die op basis van criteria doelen aanwijst voor verbetering leefbaarheid.	<u>Jaarverslag 2006</u> Uitgegeven €36.000 aan leefomgevingmaatregelen <u>Jaarverslag 2007</u> Niet het gehele budget uitgegeven. In jaarrekening is opsomming gegeven van gedane uitgaven <u>Jaarverslag 2008</u>	Jaarlijks beschikbaar budget besteden	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<ul style="list-style-type: none"> - De Amerongen-pas is in 2007 opgezet en in 2008 verder uitgevoerd qua kortingsmogelijkheden - Aanstellen wijk - regisseur t.b.v. optimaliseren leefbaarheid in de wijken - Faciliteren van onderzoek onder bewoners "de toekomst van Amerongen" - Er is een budget van €200.000 plus restant uit 2007 beschikbaar - In jaarverslag opsomming gegeven van gedane uitgaven 	In 2009 verder operationaliseren van aantal uit het onderzoek geselecteerde projecten	
	Stimuleren van elkaar ontmoeten is ook onderdeel van leefbaarheid	Vanaf 2006 deelname aan Sociaal Vangnet waarin allerlei instanties samenwerken	Continueren	
		Deelname aan interculturalisatie raad in de gemeente	Projecten opzetten en stimuleren op dit vlak van integratie	
	Afspraken met GUH: - per kern ontwikkelen corporaties multifunctionele accommodaties	Vanaf 2008 is Wbv. Amerongen gestart met Allemanswaard		
	Zorg dragen voor goed ingerichte openbare ruimtes	Wordt per project invulling aan gegeven		
	Per kern woonservice gebieden ontwikkelen	Is in Amerongen opgestart met MFC gezondheidscentrum		
	Ontwikkelen leefbaarheid monitor conform prestatie afspraak met de gemeente in 2008	Uitvoeren leefbaarheidmonitor in 2009 door corporaties geen melding aangetroffen	Effectmeting in 2011	
Huisvesting bijzondere doelgroepen	Voldoen aan gemeentelijke taakstelling m.b.t. statushouders en asielzoekers	<u>Jaarrekening 2006</u> - 5 personen gehuisvest conform taakstelling <u>Jaarrekening 2007</u> - 6 personen gehuisvest. Tezamen met andere corporaties		7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		taakstelling ingevuld <u>Jaarrekening 2008</u> - 6 personen gehuisvest conform taakstelling <u>Jaarrekening 2009</u> Geen informatie voorhanden		
	Minder validen huisvesten	<u>Jaarrekening 2006</u> 6 woningaanpassingen uitgevoerd <u>Jaarrekening 2007</u> 12 WVG aanpassingen uitgevoerd <u>Jaarrekening 2008</u> 8 WVG uitgevoerd		
	Verstandelijk gehandicapten	<u>Jaarrekening 2007</u> Samenwerken met stichting ABRONA i.v.m. locatie onderzoek voor huisvesting en samenwerken op gebied van dienstverlening <u>Jaarrekening 2008</u> Focus ligt op starters, senioren, asielzoekers en minder validen. In bouwproductie en bij toewijzing hierop inspelen		
Bouwproductie	<u>Bouwproductie</u> Visie Wbv. Amerongen is groei woonkern Amerongen. Tot 9000- 11.000 inwoners (thans 7000) om maatschappelijke infrastructuur overleidend te houden. Dat vereist 25% voorraad toename via nieuwbouw, aankoop etc. 10% wordt al ingevuld met nieuwbouw locaties Allemanswaard, Dorpshuisplein, Breeakker en Molenterrein. Uitgaande van 745 eenheden inclusief VOV zou dat inhouden toename van circa 180- 200 woningen. Overige 15% komt o.a. via nieuw te vormen structuurvisie (uitbreidingsgebieden opnemen)	<u>Jaarverslag 2006</u> Koenestraat: - 6 huurwoningen - 2 VOV-woningen Plan in voorbereiding, nog niet opgeleverd Molenterrein: - 8 huurwoningen - 8 VOV-woningen Plan in voorbereiding, nog niet opgeleverd Allemanswaard: - 24 huurwoningen - 24 VOV-woningen - 24 vrije sector Plan in voorbereiding Aankopen: - 101 woningen in Maarn aangekocht van collega corporatie	- 15 woningen in 2007 verkopen aan huurders/star- ters - Elke verkochte woning nieuwe voor terugbouwen zo is afgesproken met gemeente	5

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in prestatie afspraken opgenomen geldend voor de 3 corporaties tot 2017:</p> <p>Starters:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Jaarlijks gemiddeld 20 e.g.w. huur tot €622,- en koop tot €181.512 - Gemiddeld 20 e.g.w./appartementen koop tussen €180.000 en €250.000 	<p><u>Jaarverslag 2007</u></p> <p>Koenestraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 huurwoningen - 2 VOV <p>Plan nog niet opgeleverd</p> <p>Molenterrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 huurwoningen - 8 VOV - 1 opslagruimte <p>Nog steeds in voorbereiding</p> <p>Allemanswaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 24 huur - 24 VOV - 24 overige sector - 1 culturele voorz. - 1 gezondheidscentrum <p>Plan in voorbereiding</p>		
	<p><u>Gezinnen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 20 woningen tot €250.000 koop - Circa 50 woningen koop vanaf €250.000 <p><u>Senioren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 250 vhe's uit bestaand bezit zorgtoegankelijk maken - 250 vhe's aanpasbaar bouwen opleveren - aanvullend 135 nultreden woningen boven €250.000 <p>Jaarlijks evaluatie met gemeente en corporaties over bereikte resultaten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sporthal Breekker school <p>Plan is in voorbereiding</p> <ul style="list-style-type: none"> - toegevoegd in 2007 - Weyersterrein 34 woningen 4 VOV - Buurtsteeg Maarn 25 huurwoningen 18 VOV - Endsesteeg Overberg 12 huurwoningen - Rozenkwekerij Leersum 7 huurwoningen <p>potentiële locaties:</p> <p>Brandweer Maarsbergen Wbv. Amerongen 24 Voormalig Jumboterrein Amerongen Wbv. Amerongen 12 Woonzorgcentrum Koenestraat Amerongen Wbv. Amerongen 12 Sociale Ruimten Trompstaete Maarn Wbv. Amerongen 8 De Hucht Overberg Wbv. Amerongen 24 Herontwikkeling De Kroon/ Bibliotheek Amerongen Wbv. Amerongen 4 Tijdelijke huisvesting (short stay) Wbv. Amerongen 30 Kasteel Broekhuizen</p>	<p>In 2007 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd a.g.v. vertraging in afgifte bouwvergunningen</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		te Leersum Wbv. Amerongen 30 Zonnehuis te Doorn Wbv. Amerongen 24 Hoogste toren op Hoogste punt GUH Wbv. Amerongen 1 AZC Doorn Wbv. Amerongen 19 Trapvelde RIJ Overberg Wbv. Amerongen 24 Bochane te Maarsbergen Wbv. Amerongen 12 Slagerij/bakker van de Boschstraat Amerongen Wbv. Amerongen 11 Middelweg in Leersum Wbv. Amerongen 3 Bedrijventerrein Bertus Leendersweg Amerongen Wbv. Amerongen Woningen Molenterrein 2 ^e fase Wbv. Amerongen 4 Prachtwijken elders in Nederland Wbv. Amerongen PM		
	<u>Aankopen</u> Gepland staan de volgende aankopen: - Aankoop apotheek - MC verkoopweg in Leersum - AZC in Leersum - Aankoop 4 gemeente woningen	In 2007 zijn deze aankopen nog niet geëffectueerd		
	<u>Jaarverslag 2008</u> Nieuwbouw planning Wbv. Amerongen 8 Molenterrein Wbv. Amerongen 16 Molenterrein opslagruimte Mol.Brink 1 Allemaanswaard Verzorgen tijdelijke huisvesting GUHR pm Woningen 1 ^e kwadraat sporthal Wbv. Amerongen 24 Woningen 2 ^e k wadraat helling Wbv. Amerongen 24 Woningen 3 ^e kwadraat Zuid-oost Wbv. Amerongen 24 Woningen 4 ^e kwadraat smdB Wbv. Amerongen 0 MFC sociaal culturele Voorzieningen BOG BV 1	<u>Eenheden</u> In 2008 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel is van 2 locaties de uitvoering gestart (Koenestraat en Molenterrein) Redenen zijn: - vertragingen in afgifte bouwvergunningen - Faillissement van een aannemer	Wbv. Amerongen geeft waar mogelijk en haalbaar invulling aan prestatie- afpraak met gemeente door locaties te verwerven voor nieuwbouw	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>MFC gezondheidscentrum/ Woningbouwverenigings BOG BV 1 MFC sporthal en Breekkerschool BOG BV 2 Wyersterrein Maarsbergen Wbv. Amerongen 38 Buurtsteeg Maarn Wbv. Amerongen 43 Endseweg 10 Overberg Wbv. Amerongen 12 Rozenkwekerij in Leersum Wbv. Amerongen 7</p> <p><u>Potentiële locaties:</u> Brandweer Maarsbergen Wbv. Amerongen 24 Voormalig Jumboterrein Amerongen Wbv. Amerongen 12 Woonzorgcentrum Koenestraat Amerongen Wbv. Amerongen 12 Sociale Ruimten Trompstaete Maarn Wbv. Amerongen 8 De Hucht Overberg Wbv. Amerongen 24 Herontwikkeling De Kroon/ Bibliotheek Amerongen Wbv. Amerongen 4 Tijdelijke huisvesting (short stay) Wbv. Amerongen 30 Kasteel Broekhuizen te Leersum Wbv. Amerongen 30 Zonnehuis te Doorn Wbv. Amerongen 24 Hoogste toren op Hoogste punt GUH Wbv. Amerongen 1 AZC Doorn Wbv. Amerongen 19 Trapveld RIJ Overberg Wbv. Amerongen 24 Bochane te Maarsbergen Wbv. Amerongen 12 Slagerij/bakker van de Boschstraat Amerongen Wbv. Amerongen 11 Middelweg in Leersum Wbv. Amerongen 3 Bedrijventerrein Bertus Leendersweg Amerongen Wbv. Amerongen pm Woningen Molenterrein 2^e fase Wbv. Amerongen 4 Prachtwijken elders in Nederland Wbv. Amerongen pm</p>			

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<u>Jaarrekening 2008</u> Aankopen gepland: <ul style="list-style-type: none"> - aankoop apotheek - MC Verloopweg in Leersum - AZC in Leersum - Aankoop 4 gemeente woningen Amerongen <u>Jaarrekening 2009</u> Nieuwbouwplanning: <ul style="list-style-type: none"> - Allemanswaard - MFC - Eindseweg 10 - Vogelenzang Rhenen - Van Spanje - Kwekerij in Leersum - Middelweg in Leersum - Weyersterrein Maarsbergen - Molenterrein 2^e fase - AZC Doorn nieuwbouw - Slagerij en bakkerij Allemanswaard 	Aangekocht in 2008: Apotheek - Koenestraat opgeleverd (8 eenheden) - Molenterrein opgeleverd (16 eenheden)		
	<u>Potentiële locaties</u> <ul style="list-style-type: none"> - Middelweg 2 Leersum - Bedrijventerrein Maarn - BAM Wijk bij Duurstede - Aatei Camping Maarsbergen - Diversie zorglocaties - Boerenbuurt in Leersum <u>Aankopen voorgenomen</u> <ul style="list-style-type: none"> - Rijstraat 61 Rhenen - Rabobank 	- Deze zijn in onderzoek; - Vitras in Leersum - Napoleon schuur		
Dorpsvernieuwing	<u>Jaarverslag 2006</u> <ul style="list-style-type: none"> - Start groot onderhoud complex de Sylen van 22 woningen van basis naar comfort kwaliteit - Plan voorbereid voor sloop 8 duplex woningen. Herontwikkelen 4 egw en 4 appartementen <u>Jaarverslag 2007</u> Afronden groot onderhoud de Sylen Basiskwaliteit van 90 woningen verbeteren <u>Jaarverslag 2008</u> Hebben geen renovatie projecten plaatsgevonden <u>Jaarverslag 2009</u> Geen informatie voorhanden	-Bouwvergunningen aangevraagd, maar vooralsnog niet ontvankelijk verklaard - Medio maart 2007 wordt vergunning aangevraagd - Is uitgevoerd - Is uitgevoerd		6

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Overige opgaven				6
- Jaarlijkse verkoop van woningen	<p><u>Jaarrekening 2006</u> Geen opgave vooraf aanwezig</p> <p><u>Jaarrekening 2007</u> Geen opgave vooraf aanwezig</p> <p><u>Jaarrekening 2008</u> Per jaar 10 woningen in Maarn verkopen Per jaar 15 woningen in Amerongen verkopen</p>	<p>17 woningen met bestaand bezit verkocht</p> <p>18 woningen in Maarn verkocht aan corporatie 27 woningen in VOV constructie</p> <p>Is in 2008 gerealiseerd</p>	Verkoop doel vanaf 2009 10 woningen in Amerongen	
Energie label	<p><u>Jaarrekening 2006</u> Streven is minimaal aan C label voldoen. Dat houdt in 120 woningen aanpassen</p>	Geen uitvoering in 2006 plaatsgevonden		
	<p><u>Jaarrekening 2007</u> Aan 120 woningen isolatiepakket aangeboden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - bij 47 bewoners is pakket aangebracht - 2 VOV eigenaren eveneens 	Stand van zaken 75% van bezit heeft label D t/m G 24 % heeft label C 1 % heeft label B N.B. Landelijk heeft 70% label G	
	<p><u>Jaarrekening 2008</u> - Alle woningen opwaarderen met 1 energielabel gedurende planperiode (geldt voor woningen met label D t/m G) - Toepassen warm te houden opslag in Allemanswaard - Voor bewoners 20 % energiekosten reductie nastreven</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In Maarn het bezit gelabeld in 2008 en alle woningen hebben hoger label gekregen - in 2009 staan de woningen in Amerongen op het program 	Actualisatie van de voorgenomen verdere labeling van bezit ter hand nemen in 2010	
	<p><u>Jaarrekening 2009</u> Geplande doelen: Zie ondernemingsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoewel niet gepland tot 2011 heeft 10% van bezit label A of B - Aantal woningen met label F en G was 23% en is nu gehalveerd - Van label D naar C is minder dan gepland 	<ul style="list-style-type: none"> - Tot 2011 circa 40 woningen per jaar aanpakken niet deze categorie - Vooralsnog geen inhaalslag ingepland volgens info 112 	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	Geen meetbare afspraken. Wel pleidooi voor meer jongeren huisvesting. Nieuw woonruimte verdeel systeem is ingevoerd	- Nieuwbouw stagneert door trage procedures - Verkorting wachttijden ingezetenen Amerongen	Komen i.o.m gemeente tot versnellen procedures	7
Leveren gewenste kwaliteit producten	- Uitbreiden Amerongenpas - Uitbreiden service onderhoudsabonnement - Meer woningen te koop aanbieden - Wensen bewoners onderzocht via bewonersscan	- Inbraak beveiliging toegenomen - Aantal keukens vervangen - snelheid telefonische afhandeling verbeterd - Verruiming openingstijden doorgevoerd - Informatie over woningen verbeteren (USP scan 2009) - Deelnemen in sociaal vangnet	- Groen onderhoud meer aandacht geven - Meer aandacht voor onderhoud aan woningen - woningen beter toegankelijk maken voor minder validen en senioren - Netheid trappenhuizen aanpakken	8
Leefbaarheid	Uitvoeren volksraadpleging onder bewoners Amerongen	Onderzoek uitgevoerd via opstelling brochure "De toekomst van Amerongen" in 2009	Uitvoeren 5 KT en 5 LT voorstellen uit onderzoek door corporatie in 2010 en volgende jaren	7
Bijzondere doelgroepen	Voldoen aan opgelegde taakstelling gemeente Opplussen bestaand bezit t.b.v. senioren	- Corporatie doet meer qua invullen taakstelling en begeleiding dan wettelijk vereist. - Opplussen loopt wat achter op planning (jaarrekening 2009)	- Inhaalslag m.b.t. opplussen voorzien - Huidig beleid voortzetten	8
Bouwproductie	- Realisatie van project Allemanswaard - Ontwikkelen zorgboerderij - Ontwikkelen opvang niet-zoekers/statushouders	Beeld is dat corporatie doet wat in mogelijkheden ligt maar beperkt is in mogelijkheden. Voortgang stagneert van projecten door allerlei procedures	Betere terugkoppeling naar deelnemers in projecten over voortgang	7
Dorpsvernieuwing	Volgens huurdersorganisatie meer doen aan onderhoud woningen c.q. energiebesparing	- Aangekocht bezit Maarn deel achterstalling onderhoud uitgevoerd (2008-2009) - Overig bestaand bezit op beperkte schaal onderhoud uitgevoerd (jaarrekening 2009)	Geen concrete afspraken nog gemaakt. Voorzien is actualisatie strategisch voorraad beheer in 2011	6
Ambities en doelen	Veel waardering voor getoonde ambities en voorbeeld functie van de corporatie op diverse beleidsterreinen, maar dan ook wel waarmaken	Door veelheid van ambities en doelen ontbreekt zicht op prioriteiten, voortgang en terugkoppeling aldus de meeste stakeholders	Geen concrete afspraken over gemaakt	6

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie en doelstelling t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	cijfer
Inzet beschikbaar vermogen; gezonde financiële positie nastreven door A-status CFV te behouden	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarrekening 2008 en 2009 - Begroting 2010 - Ondernemingsplan 2008-2011 	Minimaal noodzakelijk vermogen vastgesteld op 15,3% conform opgave CFV 2007. In 2008 is deze gesteld op 19,4%	7
Economisch rendement vermogen; Direct rendement op geïnvesteerd vermogen gelijk aan vermogenskostenvoet ad 4,48%	<ul style="list-style-type: none"> - Begroting 2009 en 2010 - Treasurystatuut - Nota Scherp aan de Wind - Ondernemingsplan 2008-2011 - Strategische heroverweging nota 	Behaalde resultaten: 2009 = 2,47% 2010 = 3,64% 2011 = 3,53% 2012 = 4,44% 2013 = 4,10% Doelstelling bij ongewijzigd beleid niet gehaald.	8
Hanteren solvabiliteitsdoelstelling in overeenstemming met voorgenomen investeringsbeleid	Zie onder ad 1	Solvabiliteit in: 2010 = 27,59% 2011 = 24,48% 2012 = 24,78% 2013 = 22,78% 2014 = 22,20%	6
Efficiënte bedrijfsvoering	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarverslag 2008-2009 - Verslagen RvC - Begroting 2010 - Nota strategische heroverwegingen 	-Bedrijfslasten per vhe boven gemiddelde t.o.v. referentie groep. Geen sprake van neerwaartse bijstelling vastgesteld	5

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfers
Voldoen aan Governancecode	Vaststellen door RVT van de governance-code	Ingevoerd in 2008	7
	Instellen integriteitcode	In 2008 nog niet ingevoerd In 2009 ingevoerd	
	Klokkeluidersregeling	In 2008 niet ingevoerd In 2009 eveneens niet ingevoerd	
	Remuneratiecommissie aanwezig	Ingesteld in februari 2009	
	Remuneratie reglement aanwezig	Idem	
	Remuneratie rapport aanwezig	In 2008 niet apart in jaarverslag opgenomen In 2009 eveneens niet	
	Reglement RVT aanwezig	In 2008 voorhanden	
	Profielchets RVT aanwezig	Idem	
	Rooster van aftreden RVT	Idem	
	Zelfevaluatie door RVT	Vindt jaarlijks plaats	
	Beschikbaarheid toetsingskader voor RVT t.o.v. directeur bestuurder	In 2008 in voorbereiding In 2009 ingevoerd (zogeneten informatiestatuut)	
	Instellen vertrouwenspersoon	Is in 2009 aangesteld	
	Beloning directeur conform richtlijnen sector	Is onderwerp van discussie met Aedes en VTW, vanwege vermeende afwijking van richtlijnen qua hoogte. Eens per 4 jaar contract en beloning herijken. Er is sprake van prestatie beloning	
	Werven leden RVT extern (via advertentie)	Voor zover van toepassing ja	
	Inzicht in interne risicobeheersing en controle systemen	Is sinds 2009 ingevoerd en operationeel. RVT per kwartaal geïnformeerd	
	Onafhankelijkheid leden RVT	Volgens opgave accountant gewaarborgd	
	Toelichten honorering RVT leden eens per 4 jaar beoordelen door accountant	Opgenomen in de jaarrekening, vindt plaats	
Aanwezig zijn geschillencommissie	Geschillencommissie is aanwezig en er wordt apart over gerapporteerd Streven is 0 klachten per jaar	In 2006: 1 klacht In 2007 geen klachten ontvangen In 2008: 2 klachten In 2009: 2 klachten	
Rapportage over aangegane deelnemingen	RVT ontvangt periodiek voortgangsrapportages over de deelnemingen qua risico's en financiële resultaten	Heeft in 2008 wel accountantscontrole plaatsgevonden geen aparte rapportage aan RVT aangetroffen	
Maatschappelijke verantwoording ambities	Geformuleerd in het ondernemingsplan "transparant in	Verantwoording vindt op uitgebreide wijze plaats in jaarrekening 2009, begroting 2010. Tussentijdse evaluatie in notitie	6

	beweging" van 2008-2011 onder de 9 hoofddoelen (die ook presteren naar ambities	strategische heroriëntatie 2008-2011 en kwartaal rapportages (2009-2010). Ambities helder weergeven, evenals de mate van voortgang	
Maatschappelijke verantwoording opgaven	Opgenomen in de woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug uit 2007 en in de prestatie afspraken met de gemeente	Een transparant en integraal overzicht van de mate van realisatie van de gemaakte prestatie afspraken met de gemeente ontbreekt. Op onderdelen wordt de voortgang gemeld.	7
Maatschappelijke verantwoording stakeholders	De belangrijkste stakeholders zijn benoemd (huurders, gemeente, zorginstellingen) en samenwerkingsovereenkomsten mee afgesloten, In jaarverslagen (2008-2009, hoofdstuk 4) wordt een opsomming gegeven van de stakeholders	De corporatie is vrijwel in alle lokale netwerken prominent aanwezig en vervult meestal een trekkersrol. Terugkoppeling naar stakeholders over voortgang projecten blijft nog wel eens achterwege. Op enkele onderdelen (pos. kasstromen ;rendement op EV)doelen bij ongewijzigd beleid niet gehaald	6
Maatschappelijke verantwoording naar vermogen	In jaarrekeningen, begrotingen, ondernemingsplan en notitie "scherp" aan de wind wordt uitgebreid ingegaan op gevoerde en te voeren financieel beleid		7

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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