



SCW Tiel

Visitatierapport



Utrecht, juni 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer mr. H. Strietman (voorzitter)
Mevrouw M.P. Duijnker
De heer drs. M.M.L. van Dorst (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.

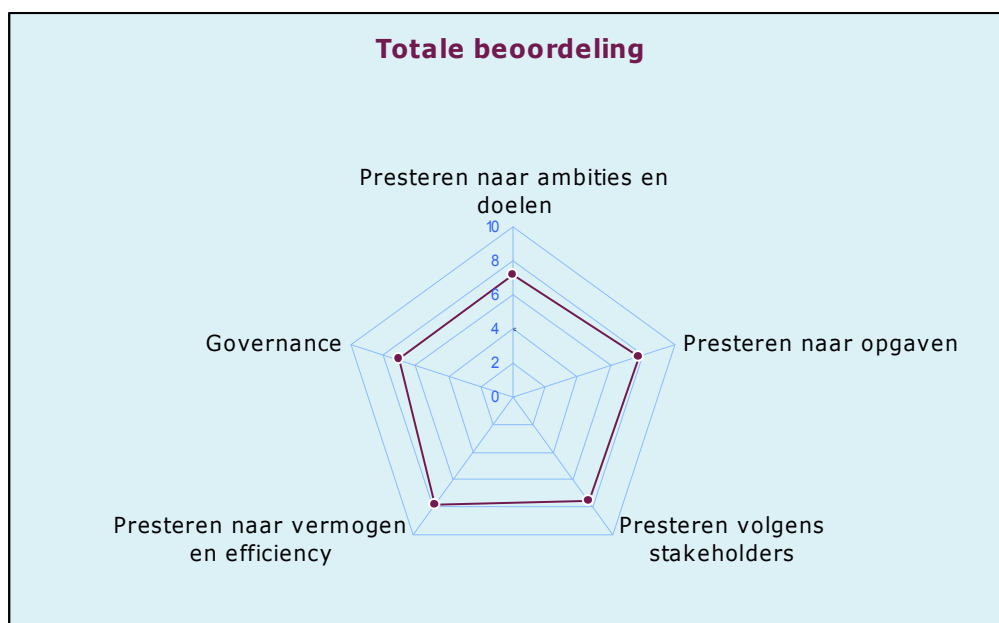
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke 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 november 2010 heeft SCW Tiel (hierna SCW) te Tiel opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen december 2010 en juni 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 maart 2011.

Woningcorporatie SCW wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	8
Presteren volgens stakeholders	8
Presteren naar vermogen en efficiency	8
Governance	7
Gemiddelde score	7¹

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 SCW gemiddeld ruim voldoende presteert en op drie van de vijf prestatievelden zelfs goed.

¹ In deze tabel zijn de afgeronde cijfers weergegevens. In de scorekaarten op pagina 59-63 zijn de niet-afgeronde cijfers weergegeven.

Presteren naar ambities

SCW heeft in 2007 haar nieuw ondernemingsplan 'Naar buiten: van klantgericht naar vraaggericht' gepubliceerd, voor de periode 2007-2012. Het document is tot stand gekomen door ondermeer gesprekken te voeren met interne en externe stakeholders. Het ondernemingsplan is een helder gestructureerd document. De strategische doelen zijn geformuleerd aan de hand van de prestatievelen van het BBSH.

Elk strategisch doel is verder geconcretiseerd en zo resultaatgericht mogelijk geformuleerd. Verder zijn concrete acties benoemd. Deze gedegen aanpak spreekt de commissie aan. Het valt de commissie echter wel op dat verschillende doelen nog een stuk SMART'er² geformuleerd zouden kunnen zijn. In het bijzonder het onderdeel 'meetbaar' is niet altijd even scherp uitgewerkt. Door de keuze om de ambities aan te laten sluiten bij de prestatievelen van het BBSH is er sprake van enige overlap met het prestatieveld 'presteren naar opgaven'. Op verschillende punten legt SCW zichzelf echter extra ambities op, ten opzichte van de opgaven die zijn overeengekomen met de gemeente, de provincie, de regio en verschillende belanghouders. De commissie heeft in dit hoofdstuk 2 de ambities beoordeeld, waarbij sprake was van aanvullende doelen (de eigen ambities van de corporatie), bovenop de opgaven.

SCW formuleert zes strategische doelstellingen namelijk 'kwaliteit van de voorraad', 'huisvesten van de doelgroepen van het beleid', 'financiële continuïteit', 'overleg met de huurders', 'leefbaarheid' en 'wonen met zorg en welzijn'.

De corporatie streeft naar een divers woningaanbod en doet dit ondermeer door voldoende nieuwbouw te plegen. Na een aantal magere jaren als gevolg van een - volgens beider zeggen - verstoorde relatie tussen de corporatie en de gemeente, maar ook door procedurele vertragingen, is de productie in 2009 (na een aantal jaren van voorbereiding) goed op gang gekomen. Afgezet tegen de totale voorraad van 3.500 woningen, levert SCW met een nieuwbouwproductie van 389 woningen een inspanning van ruim 10 procent over de periode 2007-2011. In de visitatieperiode heeft de corporatie ook een aantal panden en gronden aangekocht, die geschikt zijn voor herontwikkeling en die passen binnen de strategie van wijkontwikkeling van SCW. We noemen hier de Batouwe en het Hyacinthusklooster. In 2009 zijn 118 woningen aangewezen die tot 2019 te koop zullen worden aangeboden. In 2010 zijn er daadwerkelijk twee woningen verkocht.

Ten aanzien van de kwaliteit van de bestaande voorraad, is in 2010 het woonkwaliteitsbeleid vastgesteld en vastgelegd in complexbeheerplannen. In ieder beheerplan staat het beoogde niveau van woonkwaliteit en onderhoudsniveau. In 2008-2009 is een koppeling gemaakt tussen de woonkwaliteit en het prijsniveau van de woningen. Voor basiswoningen geldt een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur. Voor pluswoningen ligt dit op 70%. Verder is het sterrenstelsel (mate van geschiktheid woning voor senioren en mensen die slecht ter been zijn) ingevoerd voor de woningvoorraad. Onderdeel van de kwaliteit van de woningen vormen de energieprestaties. SCW conformeert zich aan de Aedesrichtlijn op dit terrein. Dat betekent dat tussen 2009 en 2019 sprake moet zijn van minimaal 20 procent CO₂-reductie in de voorraad van SCW. Praktisch houdt dit in dat vanaf 2009 per jaar bij gemiddeld 250 woningen energiebesparende maatregelen moeten worden genomen.

² SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

Met betrekking tot de ambitie om het beheer meer vraaggericht in te richten, is het doel om jaarlijks minimaal honderd huurders actief te benaderen met informatie over het keukenprogramma en de mogelijkheid om de keuken naar eigen wens in te richten. Naar verwachting worden in 2011 240 keukens aangepakt. In 2011 wil SCW benoemen welke andere delen van de woning in aanmerking komen voor vraaggericht beheer.

Om te zorgen dat het aanbod goed aansluit bij de vraag, monitort SCW de huurderstevredenheid permanent in de vorm van verschillende soorten enquêtes onder huurders. De scores liggen rond de norm die SCW zichzelf oplegt.

SCW stelt zelf vast dat onvoldoende helder is welke concrete doelstellingen zij op het gebied van leefbaarheid wil bereiken. Daarom gaat de corporatie voor eind 2011 leefbaarheidbeleid opstellen. De commissie constateert dat SCW echter niet stil zit op het gebied van leefbaarheid. Tussen 2007 en 2010 zijn diverse concrete leefbaarheidprojecten uitgevoerd, waarbij SCW heeft geïnvesteerd in de woonomgeving.

Als het gaat om het betrekken van bewoners, wil SCW ondermeer beter op de hoogte zijn van wensen van bewoners op buurt- en complexniveau. Daarom doet SCW – al dan niet in samenwerking met collega-corporatie Stichting Volkshuisvesting Tiel (hierna SVT) – structureel onderzoek onder huurders. Elke twee jaar laat de corporatie samen met SVT een onafhankelijk huurderonderzoek uitvoeren. Dit onderzoek wordt gehouden op complexniveau. Doelstelling is dat minimaal 40 procent van de huurders mee doet aan het onderzoek. In 2006, 2008 en 2010 is deze doelstelling gehaald. SCW communiceert met huurders over actuele zaken door middel van het bewonersblad, de website, brieven en andere middelen. Uit het huurderstevredenheidonderzoek van 2010 blijkt dat de website en het bewonersblad beide met een 7,3 worden gewaardeerd. SCW betreft de huurders ook bij groot onderhoudsprojecten.

Alles bij elkaar vindt de commissie dat de corporatie op het terrein van presteren naar ambities 'ruim voldoende' presteert en zij waardeert dit met het cijfer 7.

Presteren naar opgaven

Op het terrein van beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen slaagt SCW erin om voldoende betaalbare woningen te realiseren, volgens de afspraken die hierover zijn gemaakt met de gemeente en de regio. Voor SCW betekent dit een kernvoorraad van minimaal 2.832 betaalbare woningen (ongeveer 80% van de totale voorraad van SCW) tot de eerste aftoppingsgrens³ (huurtoeslag). In de hele periode tussen 2006 en 2009 viel 95% van de hele voorraad onder de kernvoorraad. SCW voldoet dus ruimschoots aan de afspraak. SCW is actief ten aanzien het realiseren van doorstroming op de woningmarkt. Hiertoe bouwt de corporatie onder andere duurdere huurwoningen. Bovendien worden meer woningen toegankelijk gemaakt voor ouderen en mensen met lichamelijke beperking(en). Ook inzicht in de woonwensen van klanten moet helpen de doorstroming te bevorderen.

³ De aftoppingsgrenzen markeren dat deel van de huurvoorraad waarboven men geen extra huursubsidie meer ontvangt. Een uitzondering geldt voor 65-plussers, alleenstaanden en gehandicapten in een aangepaste woning.

Op het terrein van de kwaliteit van producten en diensten, valt het de commissie op dat SCW wat laat op gang is gekomen met groot onderhoud en renovatie. Dat zien we ook terug in de cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). SCW besteedt hier in vergelijking met de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde fors lagere bedragen. In 2010 is de renovatieactiviteit op gang gekomen en zet zich de komende jaren voort.

Vanaf 2008 investeert de corporatie in het energiezuiniger maken van de woningvoorraad. SCW conformeert zich aan de Aedes-afspraken voor CO₂-reductie. Het doel is om voor gemiddeld 250 woningen per jaar energiebesparende maatregelen te nemen. Uit de ontwikkelingen in de energielabels is zichtbaar dat er geïnvesteerd wordt.

Op het terrein van het huisvesten van bijzondere doelgroepen is de corporatie heel actief, wat tot een flink aantal projecten heeft geleid. We noemen hier het ter beschikking stellen van woningen voor Hera (vrouwenopvang), de Regionale Instelling voor Begeleiding bij Wonen, Werken en Welzijn (RIBW) en de JP van den Bentstichting. In 2010 heeft de corporatie woningen voor starters gerealiseerd door nieuwbouwprojecten Hof van Walburg (huur en koopgarant) en Convent (betaalbare huur) in het centrum van Tiel. Hiermee heeft SCW ingespeeld op de wensen van de starters. In 2010 leverde SCW 15 starterwoningen op in Kapel-Avezaath, die zijn gebouwd via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Voor dak- en thuislozen werkt SCW in regionaal verband onder andere mee aan de uitvoering van de Woonladder. Voor mensen met een beperking zijn in de periode 2007 tot en met 2010 verschillende projecten gerealiseerd. Ook de doelgroep van statushouders en pardonners wordt bediend door SCW. Na een inhaalslag in 2007 is er sinds 2008 geen achterstand meer. Ten aanzien van woonwagewoners tenslotte zijn afspraken gemaakt over de mogelijke overdracht van woonwagens en woonwagewonstandplaatsen aan de corporatie. Over de uitvoering daarvan zijn de verantwoordelijke wethouder en de corporatie echter nog in discussie.

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg is SCW ook erg actief. SCW heeft samen met gemeente en SVT in de loop van 2006 en 2007 een sterrensysteem voor levensloopbestendig wonen ingevoerd, om de toe- en doorgankelijkheid van woningen aan te duiden voor senioren en mensen met lichamelijke beperking(en). De commissie constateert dat SCW ruimschoots aan de opgaven voldoet. SCW heeft in het complex De Vier Gravinnen ICT-toepassingen en domotica⁴ aangebracht. Op basis van de ervaringen in de Vier Gravinnen, wil SCW nu algemeen beleid op dit terrein opstellen. Een bijzondere opgave is het realiseren van een woonservicegebied in Tiel-West. In dat kader bieden verschillende partijen, waaronder SCW, een samenhangend aanbod van voorzieningen en woonvormen die aansluiten bij de behoefte en vraag van de burger. SCW participeert in regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg en draagt bij aan implementatie van vijf servicegebieden in de stad. SCW is trekker van servicegebied Tiel-West, het eerste servicegebied dat is gerealiseerd.

⁴ Domotica (ook wel huisautomatisering) is het domein van huiselijke elektronica. De officiële definitie van domotica is: De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven.

Op het gebied van leefbaarheid is het tot op heden niet gelukt om samen met de gemeente wijkvisies op te stellen voor alle woonwijken in de gemeente. De gemeente was projectleider bij het opstellen van het plan van aanpak. In 2010 is afgesproken de bestaande gegevens over wijken van gemeente en corporaties te bundelen. SCW zet ook in op meer wijk- en buurtgericht werken vanuit de eigen organisatie. Zo neemt ze deel aan een netwerk van hulpverleners op het gebied van overlast, bemoeizorg en crisisinterventie. Tussen 2007 en 2009 heeft SCW buurtconciërges ingezet, vooral bij hoogbouw en jongerencomplexen. Vanaf 2010 zijn er wijkteams opgericht met een buurtconciërge, een woonconsulent sociaal beheer en een opzichter dagelijks onderhoud. De effecten hiervan op de woonomgeving moeten meetbaar zijn in de uitkomsten van huurderstevredenheid-onderzoek. SCW wil graag minimaal een 7 scoren. De werkelijke scores liggen rond deze norm (2006: 6,9, 2008: 7,1 en 2010: 6,9). Verder stelt SCW volgens de prestatieafspraken jaarlijks € 75.000 beschikbaar voor leefbaarheid in de wijken. Hoewel het bedrag niet elk jaar helemaal is opgemaakt, zijn er in de afgelopen jaren vele leefbaarheidprojecten gefinancierd.

Op het gebied van bouwproductie stelt de commissie vast dat SCW in de periode 2006-2010 279 nieuwbouwwoningen heeft opgeleverd. In 2011 volgen er volgens de prognose nog eens 110. In totaal 389 woningen. Het gaan om 264 huurwoningen, 85 koopwoningen en 40 wooneenheden voor bijzondere doelgroepen. Afgezet tegen de totale voorraad van 3.500 woningen, levert SCW dus een nieuwbouwinspanning van ruim 10 procent over de periode 2007-2011. Met deze inspanningen is ook voldaan aan de afspraak met de gemeente om tussen 2008 en 2012 minimaal 300 nieuwbouw huurwoningen te realiseren. De commissie stelt ook vast dat de corporatie van 2007 tot en met 2009 nauwelijks heeft gebouwd. In die periode zijn alleen 11 wooneenheden voor bijzondere doelgroepen opgeleverd. De productie is pas in 2010 echt op gang gekomen.

Op het gebied van de stedelijke vernieuwing zijn geen overkoepelende afspraken gemaakt met de gemeente. Er worden per gebied aparte afspraken opgesteld. Doel is om bij te dragen aan de leefbaarheid van Tiel door binnenstedelijke herontwikkeling. Concreet is SCW de afgelopen jaren bezig geweest met een scala aan projecten. We noemen de herontwikkeling van het Walburgkwartier in de binnenstad van Tiel, het wijkontwikkelingsplan Hertogenwijk, Tiel-Oost, de Stationsomgeving en Tiel-West (Westlede en Kwadrant).

Alles bij elkaar vindt de commissie dat de corporatie op het terrein van presteren naar opgaven goed presteert en waardeert zij dit met het cijfer 8.

Presteren volgens stakeholders

Ten aanzien van het *presteren volgens stakeholders* constateert de commissie dat de stakeholders van SCW tevreden zijn met de prestaties van de corporatie.

De commissie heeft gesproken met het Huurdersplatform, de gemeente Tiel (bestuurders en ambtenaren), een aantal zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporatie SVT.

Gemiddeld beoordeelt het Huurdersplatform het presteren van SCW met een 8. Het keuzebeleid van SCW (vooral nog beperkt tot keukens) wordt volgens het platform zeer gewaardeerd door de huurders. Het platform zou meer invloed willen hebben op woningtoewijzing.

SCW zet zich sterk in voor het project 'Leerstad Tiel'. In dat project wil de corporatie samen met partners mogelijkheden creëren voor jongeren in Tiel om zelf hun eigen toekomst beter te kunnen ontwikkelen. SCW was in 2010 de initiatiefnemer van Leerstad Tiel. Leerstad Tiel karakteriseert het Huurdersplatform als een 'fantastisch initiatief'. Het bestuur van de huurdersvereniging vindt dat SCW in relatie tot haar omvang grote projecten uitvoert. Als voorbeeld werd het project 'De Vier Gravinnen' genoemd. Het bestuur is vooral tevreden over de inspanningen van de corporatie voor bijzondere doelgroepen, waaronder de ouderen. De inspanningen op dit terrein krijgen zelfs een 9.

De wethouders waarderen de prestaties van SCW voor het huisvesten van de doelgroepen van beleid. Ze noemen SCW in dit opzicht een 'goede club' en gebruiken karakteriseringens als 'SCW staat middenin de Tielse samenleving', 'ze steken hun nek uit' en 'ze durven te bouwen op lastige locaties'. Het beheer en het onderhoud van SCW zien zij als een sterk punt, dat ook bevestigd wordt in de huurderstevredenheidonderzoeken van de corporatie en het leefbaarheidsonderzoek van de gemeente. De wethouders zijn tevreden over de inzet van SCW in het kader van de prestatieafspraken. Ten aanzien van de overname van woonwagendstandplaatsen vinden de wethouders dat SCW inhoudelijk onvoldoende presteert. Zij ervaren op dit dossier weerstand bij de corporatie. De gemeente ervaart de werkwijze van de corporatie niet altijd als transparant en soms te gedreven. Als voorbeeld noemen ze Leerstad Tiel, dat zij overigens als een kans zien waarmee Tiel op de kaart wordt gezet. De wethouders waarderen de prestaties van SCW gemiddeld met een 8. Vooral de prestaties op het terrein van betaalbaarheid en nieuwbouw waarderen zij hoog met een 9. Op het gebied van herstructurering vinden zij dat SCW er nog een schepje boven op moet doen.

De ambtenaren ervaren SCW als een zakelijke corporatie, die kansen ziet en grijpt en de zaken slim organiseert. Ze zien de projectontwikkeling en de verhuur- en beheertaken van de corporatie als een sterk punt. SCW is toegankelijk, stelt duidelijke grenzen en heeft een goede bedrijfsvoering. Ze durven hun nek uit te steken (b.v. bij de Vier Gravinnen en Agnietestaete, later 'Het Convent' genoemd) en tonen lef. Tegelijk lieten de ambtenaren zich kritisch uit over de wijze van communiceren van SCW. Ook zij ervaren de werkwijze van de corporatie niet altijd als transparant en soms te ambitieus, vooral als het om nieuwe werkterreinen en projecten gaat. Gevraagd naar een cijfer voor de prestaties van SCW komen de ambtenaren gemiddeld tot een ruime 7. De prestaties op het terrein van betaalbaarheid, de kwaliteit van de producten en diensten van SCW en de nieuwbouw waarderen ze hoger. De prestaties op het terrein van bijzondere doelgroepen en herstructurering juist lager.

De zorg- en welzijnsinstellingen zien het maatschappelijk ondernemerschap van SCW als een sterk punt. SCW neemt bijvoorbeeld veel initiatieven voor bijzondere doelgroepen. Ze stellen zich tegelijk ook op als investeerder. SCW bemoeit zich niet met het werk van de instellingen zelf en dat wordt gewaardeerd. De corporatie is ook gericht op samenwerking en neemt haar verantwoordelijkheid. Tegelijk geeft ze goed aan waar de grenzen liggen. Net als de gemeente, waarschuwt men SCW om niet te ver voor de troepen uit te lopen als het gaat om Leerstad Tiel. Dat kan de samenwerking doodslaan. Men zou graag zien dat SCW zich nog meer zou verdiepen in de wereld van zorg en welzijn (onder andere wetgeving) om zo goed voeling te houden met wat de instellingen en hun cliënten nodig hebben.

Bij huurders die tevens cliënten van de instellingen zijn, mag SCW nog eerder signalen geven als zaken niet goed gaan met, zodat snel kan worden ingegrepen. De zorg- en welzijnsinstellingen waarderen de prestaties van SCW met een 8.

De bestuurder van collega-corporatie SVT karakteriseert SCW als gedegen en zorgvuldig, anderzijds stroef en langzaam. SCW is zeker ambitieus, gezien hun projecten. Vooral in de binnenstad hebben ze hun nek uitgestoken en zijn ze vasthoudend te werk gegaan. Wat betreft hun maatschappelijke opgave wil SCW wel eerst alles geregeld hebben voordat ze instappen.

Voor de verhouding met de stakeholders waardeert de bestuurder van SVT de stakeholdersbijeenkomst van SCW in de vorm van het zogenaamde Visiecafé dat zorgvuldig is opgezet en gehouden. SCW staat voor zijn zaak en krijgt dat prima voor elkaar, vergt echter veel overleg om op gang te komen. Een mogelijk intensievere samenwerking of fusie tussen SCW en SVT wordt onderzocht en moet meerwaarde opleveren voor kosten, kwaliteit en expertise. Hiertoe heeft KPMG een vooronderzoek uitgevoerd. Uit dit 'meerwaarde-rapport' zijn de nodige bespreekpunten gekomen. Uitgangspunt wat betreft SVT is, dat bij fusie het werk moet doorgaan, derden mogen er geen last van hebben. SVT verwacht overigens complementariteit tussen beide corporaties. SVT waardeert de prestaties van SCW met een 7. De beperkende factor daarin is een zekere stroefheid.

Mede op basis van de cijfers die de gesprekspartners gaven tijdens de gesprekken, vat de commissie het oordeel van de stakeholders samen met een 8 (goed).

Presteren naar vermogen en efficiency

Met betrekking tot het *presteren naar vermogen en efficiency* komt de commissie tot de conclusie dat SCW haar vermogen goed inzet en waardeert dit met het cijfer 8. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde en een berekening van het bestemde eigen vermogen. Verschillende verkoopscenario's ontbreken echter. Doordat de verkoopdoelstelling beperkt is (10 woningen per jaar) is de mate van afhankelijkheid van verkoop niet heel groot. Wel heeft ze een overzicht van de potenties van extra financiële ruimte en de risicobuffers. De corporatie stuurt vooral op kasstromen. Op het terrein van het rendement op het vermogen heeft SCW in 2010 een aantal heldere criteria aangelegd. Wat betreft efficiency is SCW redelijk vergelijkbaar met de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde. Als het aantal verhuureenheden naar voltijdsmedewerkers een indicator voor efficiency is, dan doet SCW het beter in vergelijking met de referentiecorporaties en het Nederlandse gemiddelde.

Governance

De commissie constateert dat SCW haar zaken wat betreft governance in formele zin grotendeels op orde heeft. Er is een goede integriteitscode en daar wordt in de praktijk ook veel aandacht aan besteed. Binnen de raad van commissarissen wordt voortdurend de balans gezocht tussen het binnenhalen van voldoende kennis en een adequaat netwerk enerzijds en onafhankelijkheid anderzijds. De betrokkenheid van stakeholders en de verantwoording ten aanzien van het vermogen vindt de commissie 'ruim voldoende'. Het jaarverslag is informatief en uitgebreid. Alle activiteiten worden toegelicht.

De commissie ziet in het kader van het onderdeel 'goed bestuur' een zwaarwegende afwijking van de governancecode. De leden van de Raad van Commissarissen overschrijden zowel de zittingsduur als de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. De geconstateerde lange zittingsduur brengt het risico met zich mee, dat de raad niet scherp genoeg functioneert. De afwijkende zittingsduur wordt in de jaarverslagen van de raad niet uitgelegd⁵. Dit geldt ook voor het punt van het in formele zin niet onafhankelijk zijn van de raad.

Alle onderdelen van dit prestatieveld wegend vindt de commissie dat SCW ruim voldoende presteert en waardeert dit met het cijfer 7.

Context waarbinnen SCW opereert

SCW is werkzaam in de gemeente Tiel in de provincie Gelderland. Dit werkgebied kenmerkt zich door een plattelandsomgeving met stedelijke kenmerken. SCW is niet de enige woningcorporatie die in de gemeente Tiel opereert. Ook collega SVT is actief op de Tielse huurwoningmarkt.

Op de woningmarkt in dit gebied is sprake van krapte. Hierdoor blijft de marktpositie van de corporatie goed. Er zijn geen complexen met vraaguitval en het aantal woningzoekenden blijft groeien. Het gevolg hiervan is stagnatie in de doorstroming in de sociale sector, groeiende wachtlijsten en stijgende koopprijzen. In de regio wordt gewerkt met één regionaal woonruimteverdelingsysteem.

SCW is een relatief kleine corporatie, die veel ambities heeft en daar ook naar leeft. De kleine omvang en de grote opgaven die er in Tiel liggen, hebben geleid tot het onderzoeken van de meerwaarde van samenwerking met collega corporatie SVT. De uitkomsten van dit onderzoek worden thans besproken binnen beide corporaties. Verschillende stakeholders gaven ongevraagd aan in de gesprekken, dat een nauwere samenwerking tussen SCW en SVT goed zou zijn voor de slagkracht van de corporaties en voor de stad Tiel, mits dit niet ten koste gaat van de primaire taken van de corporaties. Zij gaven aan de corporaties als complementair aan elkaar te beschouwen.

⁵ In het ten tijde van de deze visitatie nog niet gepubliceerde jaarverslag van 2010 is de afwijkende zittingsduur van de raad wel uitgelegd.

Recensie

SCW is een enthousiaste, maatschappelijk gedreven, ambitieuze woningcorporatie die middenin de Tielse samenleving staat, haar nek durft uit te steken en verantwoordelijkheid neemt. Zij is actief en durft nieuwe projecten te initiëren die zij goed acht voor Tiel, zoals bijvoorbeeld Leerstad Tiel.

In de afgelopen jaren is veel veranderd. Ondermeer door een nogal verstoorde relatie met de gemeente hebben veel plannen lang in de ijskast gelegen. Na 2006 is deze relatie genormaliseerd en is de bouwstroom weer op gang gekomen. Ook binnen SCW is het nodige veranderd. De corporatie wil een echte netwerkorganisatie zijn, die flexibel kan opereren ten behoeve van de stad Tiel.

Het valt de commissie op dat vooral de laatste twee jaren veel beleidsdocumenten zijn geproduceerd door de corporatie. Er kan hier gesproken worden van een 'inhaalslag', die op gang is gekomen na het uitkomen van het ondernemingsplan 'Naar buiten: van klantgericht naar vraaggericht, 2007-2012'. Het valt de commissie (maar ook stakeholders) op dat het ambitieniveau van SCW fors is in relatie tot de kleine omvang van de werkorganisatie. Hier en daar neemt de commissie waar dat de corporatie onder druk staat, maar in algemene zin functioneert SCW goed.

SCW presenteert zichzelf transparant, al vinden de stakeholders wel dat zij zich soms te dominant opstelt in nieuwe trajecten, en daar ook wel eens minder transparant in opereert. Zij waarschuwen de corporatie ervoor niet te ver voor de troepen uit te lopen en het draagvlak voor projecten in de gaten te houden.

SCW is ook een efficiënte organisatie die kostenbewust en zakelijk opereert. Soms neemt ze projecten op zich die potentieel risicovol zijn, zoals de Vier Gravinnen. Stakeholders waarderen dit ondernemerschap van de corporatie, maar geven aan dat de corporatie de risico's wel goed in beeld moet houden.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	15
1 Corporatie SCW en het werkgebied	17
1.1 De visitatie	17
1.2 SCW	17
1.3 Het werkgebied	18
1.4 Leeswijzer	18
2 Presteren naar ambities en doelen	19
2.1 Missie en ambities	19
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	20
2.3 Conclusies en motivatie	20
3 Presteren naar opgaven	27
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	27
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	29
3.3 Conclusies en motivatie	29
4 Presteren volgens stakeholders	39
4.1 De stakeholders van SCW	39
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	39
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	43
4.4 Conclusies en motivatie	43
5 Presteren naar vermogen en efficiency	47
5.1 Kerngegevens	47
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	47
5.3 Efficiency	48
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	49
5.5 Conclusies en motivatie	49
6 Governance	53
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	53
6.2 Conclusies en motivatie	53
7 Toelichting	59
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	65
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	69
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	77
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	81
Bijlage 5 Definities	107

1 Corporatie SCW en het werkgebied

1.1 De visitatie

In november 2010 heeft SCW Tiel (hierna SCW) te Tiel opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0 methodiek en vond plaats tussen december 2010 en juni 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 maart 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer mr. H. Strietman (voorzitter), mevrouw M.P. Duijnker (lid) en de heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. De verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie SCW de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren. Daarnaast wil SCW de uitkomsten van de visitatie en het daarin uitgesproken beeld van de stakeholders gebruiken als voeding voor haar nieuwe ondernemingsplan (2012-2017).

De visitatie betreft de periode 2007-2010 en 2011-2014.

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

1.2 SCW

De Stichting Christelijke Woningcorporatie (SCW) is in 1980 ontstaan uit een fusie van de 'Sint Josephstichting tot verbetering van de volkshuisvesting' en de protestantse woningbouwvereniging 'Patrimonium'. Beide corporaties waren voor de fusie al geruime tijd actief in de volkshuisvesting in Tiel. 'Patrimonium' werd opgericht in 1954, de 'Sint Josephstichting' dateert van 1919. Ze vinden beiden hun oorsprong in de vakbeweging op confessionele grondslag. Op het moment van samengaan in 1980 hadden beide corporaties samen ruim 1.500 woningen. Maar SCW groeide gestaag, mede door de overname van een deel van het gemeentelijk woningbezit in 1989. Op dit moment beheert de corporatie ongeveer 3.500 woningen. SCW is actief in de gemeente Tiel. Deze gemeente telt ruim 42.000 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn het Huurdersplatform, de gemeente Tiel, een aantal zorg- en welzijnsinstellingen en collega corporatie Stichting Volkshuisvesting Tiel (SVT). Deze laatste is behalve in de gemeente Buren ook in de gemeente Tiel actief. Zij verhuurt ongeveer 3.700 woningen, waarvan 3.000 in Tiel. Samen bezitten SCW en SVT bijna 40 procent van de woningvoorraad in Tiel.

De organisatie SCW telt 35 medewerkers (30 fte), verdeeld over de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën en een stafafdeling. Wonen verzorgt alle contacten met klanten (huurders en woningzoekenden), de woningtoewijzing en verhuur, alle secretariaatswerkzaamheden en sociaal beheer. Vastgoed verzorgt het onderhoud van de woningen, groot onderhoud/renovatie en projectontwikkeling en nieuwbouw. Financiën verzorgt de financiële administratie en de huuradministratie. De staf verzorgt PR en voorlichting, bestuurssecretariaat en strategie en beleid.

De eenhoofdige leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt gehouden door de Raad van Commissarissen die bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

SCW is werkzaam in de gemeente Tiel in de provincie Gelderland. Dit werkgebied kenmerkt zich door verstedelijkt platteland. Op de woningmarkt in dit gebied is sprake van krapte. Hierdoor blijft de marktpositie van de corporatie goed. Er zijn geen complexen met vraaguitval en het aantal woningzoekenden blijft groeien. Tiel heeft ruim 16.000 woningen. Zestig procent hiervan betreft koopwoningen, veertig procent huurwoningen. Meer dan de helft van het bezit van SCW (58%) bestaat uit eengezinswoningen. De rest is seniorenwoning (23%) of appartement (19%). Bijna 70% van de voorraad is van voor 1980. Begin 2009 was de gemiddelde leeftijd van de portefeuille van SCW 37,5 jaar.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 6, dat wil zeggen 'gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen'. Wanneer SCW wordt vergeleken met de referentie groep, zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities 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 SCW in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

SCW heeft de volgende missie en ambities verwoord.

Missie

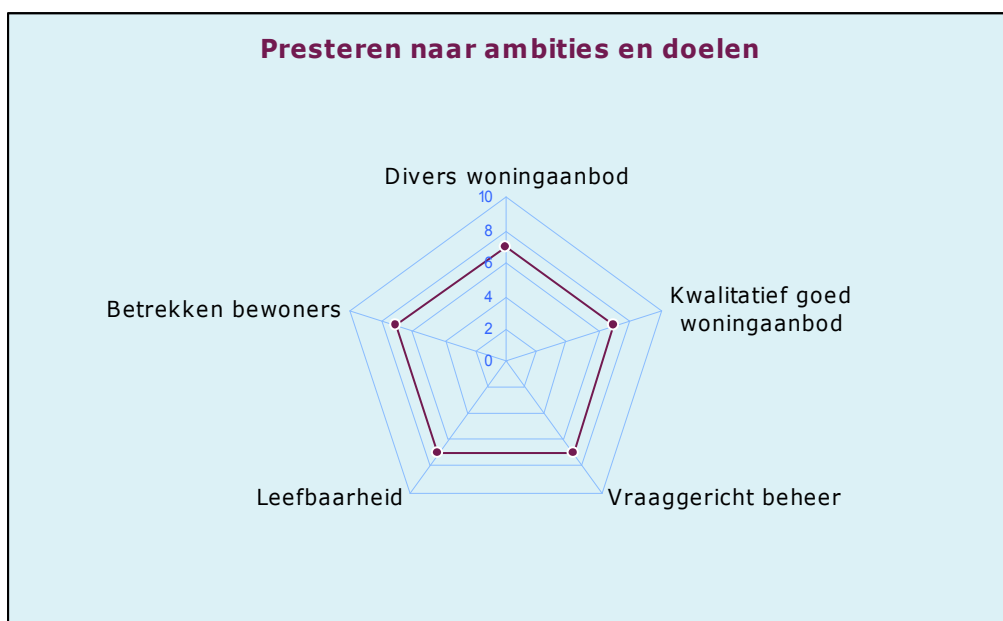
'SCW is een klantgerichte en transparante organisatie, die inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen. Dit doen wij door verschillende klanten te voorzien van een breed assortiment aan kwalitatief goede en betaalbare woonruimte. Speciale aandacht gaat uit naar huishoudens met lage inkomens, leefomgeving en faciliteren van zorg. Hiervoor willen wij als netwerkorganisatie relaties opbouwen en onderhouden met externe partijen en zoeken wij voortdurend de balans tussen maatschappelijk presteren en financiële continuïteit.'

Ambities (uit ondernemingsplan 2007-2012)

1. SCW wil, voor iedere Tielse wijk waar zij bezit heeft, binnen vijf jaar de basis hebben gelegd voor een divers woningaanbod, dat kwalitatief goed en markconform is en vraaggericht wordt beheerd.
2. SCW wil over vijf jaar bereikt hebben, dat in Tiel de 'slaagkans' om een woning te verkrijgen is verhoogd voor mensen die willen huren of kopen en in het bijzonder voor hen die behoren tot de primaire doelgroep en aandachtsgroepen van beleid (zoals lage inkomensgroepen, gehandicapten). Daarnaast wil zij bereiken dat er voldoende geschikt aanbod is voor de groeiende groep senioren.
3. SCW streeft over de termijn van vijf jaar behoud van een gezonde financiële positie na. Gezien de investeringen in projecten en leefbaarheid die zij beoogt en de risico's die zij hierbij loopt, streeft zij naar een minimaal weerstandsvermogen van 15 procent van het balanstotaal op basis van de bedrijfswaarde.
4. SCW wil binnen vijf jaar (structureel) op de hoogte zijn van wat huurders op buurt- en complexniveau wensen en dat huurders weten wat SCW doet. Daarnaast willen wij realiseren dat op projectniveau huurders worden gehoord.
5. SCW wil over vijf jaar samen met huurders, eigenaar-bewoners en andere partijen (waaronder de gemeente) bereiken dat het in de wijken in Tiel waar ons bezit ligt, schoon, heel en prettig wonen is.
6. SCW wil de komende vijf jaar met haar initiërende en faciliterende rol realiseren dat er voldoende vastgoed geschikt is voor senioren en andere aandachtsgroepen.

Bij de beoordeling van de ambities heeft de commissie gebruik gemaakt van de indeling zoals die in overleg met SCW is aangebracht in bijlage 4. Deze indeling dekt de hierboven genoemde ambities (op de financiële ambitie na, die wordt meegenomen in hoofdstuk 5).

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Divers woningaanbod	7,0
Kwalitatief goed woningaanbod	7,0
Vraaggericht beheer	7,0
Leefbaarheid	7,0
Betrekken bewoners	7,1
Gemiddelde score	7

2.3 Conclusies en motivatie

De ambities van SCW zijn helder omschreven en uitgewerkt in het ondernemingsplan 'Naar buiten: van klantgericht naar vraaggericht' voor de periode 2007-2012. De daarin uitgewerkte strategie is mede in overleg met de belanghouders tot stand gekomen tijdens een Visiecafé, waarbij de belanghouders aan de hand van stellingen met elkaar in gesprek zijn gegaan. De stellingen waren ontleend aan een interne discussie. Ook de medewerkers hebben hun zegje kunnen doen over de strategische doelen tijdens een zogenaamde actiedag. De strategische doelen zijn geformuleerd aan de hand van de prestatievelden van het BBSH. Elk strategisch doel is verder geconcretiseerd en zo resultaatgericht mogelijk geformuleerd. Verder zijn concrete acties benoemd. Deze gedegen aanpak spreekt de commissie aan. Het valt de commissie echter op dat verschillende doelen nog wel een stuk SMART'er⁶ geformuleerd zouden kunnen zijn. In het bijzonder het onderdeel 'meetbaar' is niet altijd even scherp uitgewerkt.

⁶ SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

Door de keuze van de corporatie om aan te sluiten bij de prestatievelen van het BBSH is er ook wel sprake van enige overlap met de opgaven. Op verschillende punten legt SCW zichzelf echter extra ambities op, ten opzichte van de opgaven die zijn overeengekomen met de gemeente, de provincie, de regio en verschillende belanghouders.

Divers woningaanbod

Op deze ambitie vindt de commissie dat SCW ruim voldoende presteert en zij waardeert dit met een 7,0.

Deze ambitie wil de corporatie ondermeer bereiken door voldoende nieuwbouw te plegen. Het begrip 'voldoende' wordt overigens niet verder gespecificeerd. Het is daarom lastig te beoordelen of dit onderdeel van de ambitie wordt gehaald. We stellen vast dat SCW in de periode 2006-2010 279 nieuwbouwwoningen heeft opgeleverd. In de beginperiode is er veel tegenslag geweest, ondermeer door vertraagde procedures. Hierdoor is de productie relatief laat op gang gekomen. In 2011 volgen er volgens de prognose nog eens 110. In totaal 389 woningen. Het gaan om 264 huurwoningen, 85 koopwoningen en 40 wooneenheden voor bijzondere doelgroepen. Afgezet tegen de totale voorraad van 3.500 woningen, levert SCW dan een nieuwbouwinspanning van ruim 10 procent over de periode 2007-2011.

In de visitatieperiode heeft de corporatie ook een aantal panden en gronden aangekocht, die geschikt zijn voor herontwikkeling en die passen binnen de strategie van wijkontwikkeling van SCW. We noemen hier een aantal voorbeelden. De corporatie kocht het monumentale pand Nieuwe Tielse Weg 26 aan voor de ontwikkeling en realisatie van acht wooneenheden in het concept van het Thomashuis. Verder heeft SCW het flatgebouw De Batouwe gekocht met 134 zelfstandige appartementen voor klanten van Stichting de Batouwe. De corporatie kocht ook het voormalig Hyacinthusklooster aan om dit te verbouwen tot appartementen voor begeleid wonen door klanten van de JP van den Bentstichting. Voor meer informatie verwijzen we naar het thema 'stedelijke vernieuwing' in hoofdstuk 3.

Een andere manier om te komen tot een divers woningaanbod (huur en koop), is het verkopen van woningen uit de voorraad aan de doelgroep. Tussen 2006 en 2009 zijn geen huurwoningen verkocht. In 2009 zijn 118 woningen aangewezen die tot 2019 te koop zullen worden aangeboden. In 2010 zijn er daadwerkelijk twee woningen verkocht.

Kwalitatief goed woningaanbod

Op deze ambitie vindt de commissie dat SCW ruim voldoende presteert en waardeert zij dit met een 7,0.

Ten aanzien van de kwaliteit van de bestaande voorraad, is in 2010 het woonkwaliteitsbeleid vastgesteld en vastgelegd in complexbeheersplannen. In ieder beheerplan staat het beoogde niveau van woonkwaliteit (uitrustingsniveau) en onderhoudsniveau (technische conditie conform NEN2767). Bij woonkwaliteit is onderscheid gemaakt tussen wat op te pakken bij mutatie en wat via planmatig onderhoud. De uitvoering hiervan zal de komende jaren ter hand worden genomen. In 2008-2009 is een koppeling gemaakt tussen de woonkwaliteit en het prijsniveau van de woningen.

Voor basiswoningen geldt een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur. Voor pluswoningen ligt dit op 70%. Verder is het sterrenstelsel (mate van geschiktheid woning voor senioren en mensen die slecht ter been zijn) ingevoerd voor de woningvoorraad. Hierover lichten we meer toe bij het hoofdstuk 'Presteren naar Opgaven' bij de bijdragen aan combinatie wonen en zorg. Voor groot onderhoud is een plan gemaakt dat ervan uitgaat dat van 2009-2014 gemiddeld 70 woningen per jaar worden aangepakt. Het nieuwe strategische voorraadbeleid (SVB) is in maart 2010 vastgesteld.

Onderdeel van de kwaliteit van de woningen vormen de energieprestaties. SCW conformeert zich aan de Aedesrichtlijn op dit terrein. Dat betekent dat tussen 2009 en 2019 sprake moet zijn van minimaal 20 procent CO₂-reductie in de voorraad van SCW. Praktisch houdt dit in dat vanaf 2009 per jaar bij gemiddeld 250 woningen energiebesparende maatregelen moeten worden genomen. Uit onderstaande tabel waarin de ontwikkeling in de verdeling over energielabels is opgenomen, blijkt dat deze maatregelen al tot effecten leiden.

Label	Eind 2008	Eind 2009	Eind 2010
A	1%	4%	8%
B	10%	11%	16%
C	26%	30%	23%
D	40%	17%	25%
E	14%	22%	18%
F	7%	10%	7%
G	2%	6%	3%
Totaal	100%	100%	100%

In 2010 is SCW in de Enspijkstraat in Tiel-West gestart met een proefproject met de zogenaamde 'woonlastenwaarborg'. Acht woningen zullen van label E/D naar label A worden gebracht. De woonlasten blijven ondanks een kleine huurverhoging gelijk of worden minder dan vóór de energiebesparende maatregelen. Is dat niet het geval, dan krijgen huurders het verschil terug.

Vraaggericht beheer

Op deze ambitie vindt de commissie dat SCW ruim voldoende presteert en waardeert zij dit met een 7,0.

Met betrekking tot de ambitie om het beheer meer vraaggericht in te richten, is het doel om jaarlijks minimaal honderd huurders actief te benaderen met informatie over het keukenprogramma en de mogelijkheid om de keuken naar eigen wens in te richten. In 2007 is gestart met een pilotproject, dat in 2008 is geëvalueerd. In 2009 zijn verbeteringen aangebracht in het proces en is het keukenbeleid uitgerold over het hele bezit. Er blijkt grote belangstelling voor te bestaan. Alle woningbezitters met een keuken ouder dan vijftien jaar worden aangeschreven. Naar verwachting worden in 2011 240 keukens aangepakt. In 2011 wil SCW benoemen welke andere delen van de woning de corporatie vraaggericht wil aanbieden. Hierbij kijkt de corporatie naar welke delen in het beleid van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) populair zijn. Denk aan sanitair en badkamers.

Om te zorgen dat het aanbod goed aansluit bij de vraag monitort SCW de huurderstevredenheid permanent in de vorm van verschillende soorten enquêtes onder huurders.

Om de twee jaar laat SCW een onafhankelijk huurderstevredenheidonderzoek uitvoeren, waarbij de corporatie gemiddeld minimaal een 7 wil scoren. De scores waren de afgelopen jaren steeds net iets hoger dan deze norm (2006: 7,1, 2008: 7,1 en 2010:7,2).

Leefbaarheid

Op deze ambitie vindt de commissie dat SCW ruim voldoende presteert en waardeert zij dit met een 7,0.

SCW stelt zelf vast dat ze erg actief is op het gebied van leefbaarheid, maar dat onvoldoende helder is welke concrete doelstellingen zij op dit gebied wil bereiken. Daarom gaat de corporatie voor eind 2011 leefbaarheidsbeleid opstellen.

De commissie constateert dat SCW inderdaad niet stil zit op het gebied van leefbaarheid. Tussen 2007 en 2010 zijn diverse concrete leefbaarheidsprojecten uitgevoerd, waarbij SCW heeft geïnvesteerd in de woonomgeving. We noemen hier enkele meer recente voorbeelden:

- Werk aan de Winkel in de Hertogenwijk, in samenwerking met Stichting Hertogenwijk: diverse sociale projecten, zoals kinderspeeldagen op het Hertogenplein en de Koninginnedagactiviteit, komen als sociale pijler voort uit het Wijkontwikkelingsplan Hertogenwijk;
- Schilderen entreehallen appartementencomplexen met bewoners, kindertekeningen projecteren in hal door cliënten van Tactus verslavingszorg;
- Handen uit de mouwenactie in de Molukse Wijk;
- Deelname aan project prachtouders Tiel-West;
- Prikacties Hertogenwijk, Tiel-West, Schepenbuurt;
- Project OK! voor een goed buurtidee in Tiel-Noord: samen met SVT en welzijninstelling Mozaïek ontwikkeld, gebaseerd op de methode Kan Wel! SCW en SVT financieren het samen. Buurtcoach in dienst bij Mozaïek. Bewoners voeren zelf hun eigen ideeën uit. In 2009 zijn zeven ideeën van bewoners gerealiseerd, in 2010 waren dat er tien;
- Dorpsgesprekken in Kapel-Avezaath en Wadenoijen.

SCW zet ook in op meer wijk- en buurtgericht werken vanuit de eigen organisatie. Zo neemt ze deel aan een netwerk van hulpverleners op het gebied van overlast, bemoeizorg en crisisinterventie. Tussen 2007 en 2009 heeft SCW buurtconciërges ingezet, vooral bij hoogbouw en jongerencomplexen. Vanaf 2010 zijn er wijkteams opgericht met een buurtconciërge, een woonconsulent sociaal beheer en een opzichter dagelijks onderhoud. De effecten hiervan op de woonomgeving moeten meetbaar zijn in de uitkomsten van het Huurderstevredenheidonderzoek SCW wil graag minimaal een 7 scoren. De werkelijke scores liggen rond deze norm (2006: 6,9, 2008: 7,1 en 2010: 6,9).

SCW zet zich sterk in voor het project 'Leerstad Tiel'. In dat project wil de corporatie samen met partners mogelijkheden creëren voor jongeren in Tiel om zelf hun eigen toekomst beter te kunnen ontwikkelen. SCW was in 2010 de initiatiefnemer van Leerstad Tiel. In februari 2011 is met een groot aantal partners een intentieovereenkomst ondertekend en is de projectgroep/monitorgroep geïnstalleerd.

Tenslotte draagt SCW bij aan de leefbaarheid van Tiel door binnenstedelijke herontwikkeling. In dit kader is zij actief in het Walburgkwartier, de Hertogenwijk, de stationsomgeving en Tiel-West. Bij 'presteren naar opgaven' zullen de projecten nader worden beschreven.

Betrekken bewoners

Op deze ambitie vindt de commissie dat SCW ruim voldoende presteert en waardeert zij dit met een 7,1.

Om beter op de hoogte te zijn van wensen van bewoners op buurt- en complexniveau, doet SCW – al dan niet in samenwerking met collega-corporatie SVT – structureel onderzoek onder huurders. Elke twee jaar laat de corporatie met SVT een onafhankelijk huurderonderzoek uitvoeren (zie hiervoor). Dit onderzoek wordt gehouden op complexniveau. Doelstelling is dat minimaal 40 procent van de huurders meedoet aan het onderzoek. In 2006, 2008 en 2010 is deze doelstelling gehaald.

SCW communiceert met huurders over actuele zaken door middel van het bewonersblad, de website, brieven en andere middelen. Uit het huurderstevredenheidonderzoek van 2010 blijkt dat de website en het bewonersblad beide met een 7,3 worden gewaardeerd. De website is in 2006 vernieuwd en tussen 2007 en 2009 interactiever gemaakt. Het bewonersblad verschijnt vier keer per jaar. Ook het 'normale' huurderoverleg in het kader van de Overlegwet draagt bij aan de ambitie.

Ten aanzien van het horen en betrekken van bewoners bij de planvorming van projecten, werkt SCW met de procesaanpak 'bewonersbetrokkenheid bij projecten'. Doel is dat de bewoners bij een enquête na een project minimaal een 7 geven voor hun betrokkenheid bij de planvorming. In 2007 en 2008 zijn huurders van de Wadenoijenlaan en Batouwe in Tiel-Oost door middel van schriftelijke woonwensen-enquêtes betrokken. In 2009 zijn voorafgaand aan groot onderhoud van de Wadenoijenlaan (hoge nummers) alle bewoners thuis bezocht en hebben zij inbreng en keuze gehad betreffende de werkzaamheden en huisvesting tijdens de werkzaamheden. In 2010 heeft SCW huisbezoeken gebracht in de Molukse Wijk om woonwensen en de woonsituatie te inventariseren.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 6,2;
- Planning: 7,0;
- Monitoring: 8,0.

Kennis en inzicht

De corporatie heeft haar ambities voldoende gedocumenteerd. De initiële ambities zijn echter niet in erg scherpe en meetbare bewoordingen geformuleerd. Hierdoor is niet altijd duidelijk wat precies bereikt moet worden. SCW is hier overigens wel mee bezig. Zo is zeer recent een 'strategiekaart' ontwikkeld, waarin eigen ambities en opgaven centraal staan en die de kapstok vormen voor daarvan afgeleide kritische succesfactoren en daarvan weer afgeleide operationele doelen en acties. Deze lijn van denken wordt ook doorvertaald in het ICT-systeem, zodat straks op elk gewenst moment over de voortgang kan worden gerapporteerd. Bij de ambitie 'betrekken van bewoners' is SCW specifiek in formuleren van de ambities.

Planning

In de jaarplannen zien we dat SCW de gestelde doelen ruim voldoende weet te operationaliseren in concrete plannen (ook op afdelingsniveau) die financieel zijn onderbouwd. De uitwerkingen vinden plaats in diverse separate beleidsplannen en in de jaarplannen. Het valt de commissie op dat verschillende beleidsplannen relatief laat in de periode waarover de visitatie gaat, zijn gerealiseerd. In veel gevallen betreft het overigens samenvoeging en actualisatie van al eerder geformuleerd beleid.

Monitoring

SCW heeft de plan-do-check-act cirkel geïncorporeerd in de planning- en controlcyclus. De plannen worden jaarlijks in jaarplannen (voor het hele bedrijf en per afdeling) concreet uitgewerkt en in de jaarbegroting verwerkt. De doelen van het ondernemingsplan en de vertaling daarvan in de afdelingsplannen, komen ook weer aan de orde in de functioneringsgesprekken met de medewerkers.

Drie keer per jaar brengt men rapportages uit die ingaan op de vraag of en de mate waarin de doelen worden gehaald. Deze worden besproken in het managementteam. Ook de Raad van Commissarissen bespreekt de voortgang. Dat gebeurt in de reguliere vergaderingen. Eén keer per jaar vindt er een aparte werkconferentie plaats waarbij ook het managementteam aanschuift. In die bijeenkomst wordt terug en vooruit gekeken. Daarnaast zit SCW op reguliere basis om tafel met vele van haar belanghouders. Ook daar komen de doelen en de realisatie daarvan aan de orde. Op basis van alle genoemde evaluatiemomenten, stelt SCW haar beleid indien nodig bij en communiceert zij daarover.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van SCW 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

Beschikbaarheid betaalbare woningen

SCW heeft met de gemeente afgesproken dat SCW en SVT samen zullen zorgen voor een kernvoorraad van betaalbare huurwoningen van minimaal 5.500 woningen. Voor SCW betekent dit een kernvoorraad van minimaal 2.832 betaalbare woningen tot de eerste aftoppingsgrens (huurtoeslag).

Tussen 2008 en 2013 zal SCW in dit kader 300 huurwoningen realiseren, inclusief bijzondere woonvormen. Hiermee vervult SCW haar bijdrage in het kader van de regionale afspraken met de provincie (afsprakenkader regio Rivierenland).

Er ligt ook een opgave ten aanzien van het realiseren van een goede doorstroming op de woningmarkt in Tiel. Hiertoe zijn afspraken gemaakt die het oneigenlijk gebruik van woningen, onder andere door onderhuur, moeten tegengaan. Verder is er de afspraak om een convenant op te stellen om het gebruik van woningen voor hennepcultuur tegen te gaan. SCW bouwt ook duurdere huurwoningen om doorstroming van zittende bewoners te bevorderen. Ook worden meer woningen met behulp van het sterrensysteem geschikt gemaakt voor senioren. Inzicht in de woonwensen van de klanten moet ook helpen om doorstroming te bevorderen.

Kwaliteit producten en diensten

Tussen 2008 en 2018 ligt er de opgave (prestatieafspraken met de gemeente) om de woonkwaliteit van 20 procent van de bestaande voorraad te verhogen door groot onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw. Tussen 2009 en 2014 worden gemiddeld 70 woningen gerenoveerd (c.q. groot onderhoud). Ook is er een sloop- en nieuwbouwprogramma vastgesteld. De beoogde woonkwaliteit zal worden benoemd in een vastgoedportefeuillebeleid.

SCW heeft zich geconformeerd aan de opgave om minimaal 20 procent CO₂-reductie te realiseren in de periode 2009-2019 door het energielabel in 2019 gemiddeld op label B te krijgen. Het doel is om voor gemiddeld 250 woningen per jaar energiebesparende maatregelen te nemen.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

In algemene zin geldt, dat SCW, SVT en de gemeente de vraag van bijzondere doelgroepen eerst goed in beeld willen brengen. Op basis van dat beeld, zullen afspraken worden gemaakt met instellingen en organisaties over het huisvestingsaanbod van de corporaties en een eventueel benodigde herijking daarvan. Voor starters is er de afspraak om gezamenlijk onderzoek te doen naar bijzondere koopconstructies en zullen er starterwoningen gerealiseerd worden.

Ook zal SCW investeren in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) om starters beter te kunnen bedienen. Voor dak- en thuislozen zijn prestatieafspraken gemaakt, waarbij SCW onder andere meewerkt aan de uitvoering van de zogenaamde Woonladder⁷. Voor de doelgroep van mensen met een beperking is afgesproken dat SCW op verzoek van instellingen en organisaties specifieke wooncomplexen zal realiseren c.q. aankopen en aanpassen. Voor statushouders en specifiek voor 'pardonners'⁸ moeten SCW en SVT voldoen aan de taakstelling die aan de gemeente is opgelegd. Ten aanzien van woonwagengedwongen ten slotte zijn afspraken gemaakt over de overdracht van woonwagens en woonwagengedwongen plaatsen aan de corporatie.

Wonen, welzijn en zorg

Met de gemeente Tiel is afgesproken dat SCW en SVT samen een viersterrenstelsel voor levensloopbestendig wonen invoeren.⁹ Vanuit de Woonvisie van de provincie Gelderland ligt er de opgave om een specifiek CPO-project te doen in het kader van wonen, welzijn en zorg. Hierbij zal aandacht zijn voor het toepassen van domotica. Een bijzondere opgave is het realiseren van een woonservicegebied in Tiel-West. In dat kader bieden verschillende partijen, waaronder SCW, een samenhangend aanbod van voorzieningen en woonvormen die aansluiten bij de behoefte en vraag van de burger.

Leefbaarheid

In de prestatieafspraken met de gemeente is afgesproken dat de gemeente en de corporaties gezamenlijke wijkvisies op stellen voor alle woonwijken in de gemeente. Daarnaast zal ook worden geïnvesteerd in concrete projecten ter verbetering van de woonomgeving. SCW neemt volgens de prestatieafspraken ook deel aan de jaarlijkse wijkbezoeken die de gemeente in elke wijk van Tiel houdt. SCW moet volgens de prestatieafspraken jaarlijks € 75.000 beschikbaar stellen voor leefbaarheid in de wijken. Verder is de afspraak om elke twee jaar de stand van zaken op het gebied van leefbaarheid te monitoren.

Bouwproductie

Met de gemeente Tiel is – mede op basis van de Woonvisie van de provincie Gelderland – afgesproken dat SCW tussen 2008 en 2012 minimaal 300 huurwoningen zal realiseren inclusief bijzondere woonvormen.

Gebiedsontwikkeling/stedelijke vernieuwing

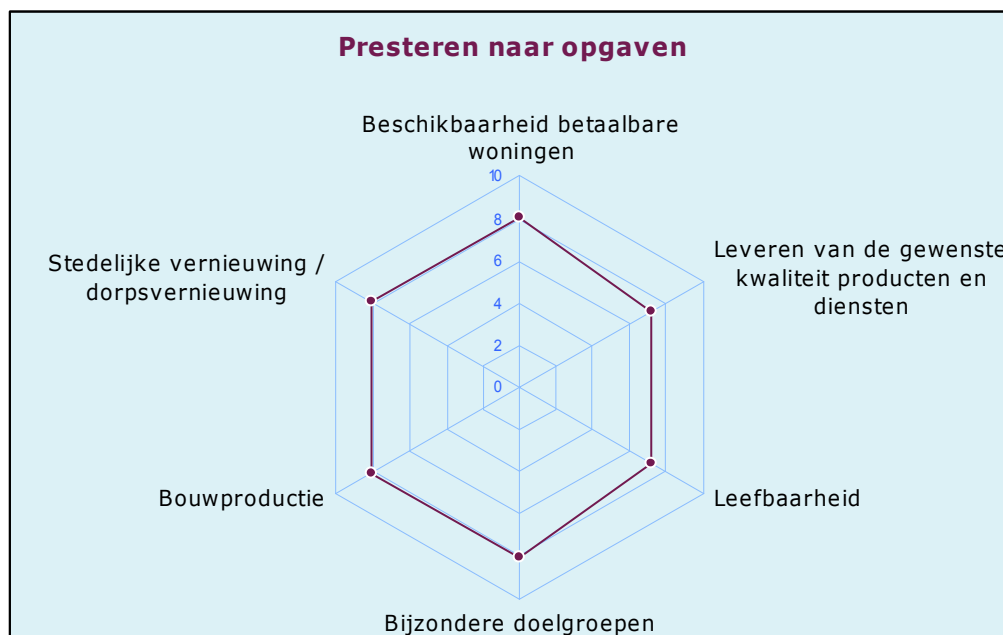
Er zijn geen overkoepelende afspraken gemaakt op dit terrein. Er worden per gebied aparte afspraken opgesteld. Doel is om bij te dragen aan de leefbaarheid van Tiel door binnenstedelijke herontwikkeling.

⁷ In de regionale stuurgroep Openbare Geestelijke Gezondheidszorg is een keten van woonvormen ontwikkeld voor de opvang van mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen. Dit noemt men daar de Woonladder. Binnen deze ladder kunnen betrokkenen van het ene naar het andere niveau ontwikkelen.

⁸ Pardonners zijn uitgeprocedeerde asielzoekers die vallen onder de pardonregeling van 2007. Met de pardonregeling heeft de overheid asielzoekers die voor 1 april 2001 een eerste asielaanvraag hebben ingediend en sinds die tijd onafgebroken in Nederland zijn, een verblijfsvergunning en eigen woonruimte gegeven.

⁹ 'Levensloopbestendige woning' is volgens het Kenniscentrum Wonen-Zorg 'het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.' Bij het indelen van woningen wordt gebruik gemaakt van een sterrenstelsel. Nul ster = trapwoning. Een ster = nultriedwoning, twee sterren = rollator toegankelijk, drie sterren = rolstoel bezikbaar en rollator toegankelijk, vier sterren = rolstoeltoegankelijk, vijf sterren = zorg.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,0
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,2
Leefbaarheid	7,2
Bijzondere doelgroepen	8,0
Bouwproductie	8,0
Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	8,0
Gemiddelde score	8

3.3 Conclusies en motivatie

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Op deze opgave vindt de commissie dat SCW goed presteert en waardeert zij dit met een 8,0.

SCW heeft met de gemeente afgesproken dat SCW en SVT samen zullen zorgen voor een kernvoorraad van betaalbare huurwoningen van minimaal 5.500 woningen. Voor SCW betekent dit een kernvoorraad van minimaal 2.832 betaalbare woningen (ongeveer 80% van de totale voorraad van SCW) tot de eerste aftoppingsgrens (huurtoeslag). In de hele periode tussen 2006 en 2009 viel 95% van de hele voorraad onder de kernvoorraad. SCW voldoet dus aan de afspraak.

Tussen 2008 en 2013 zal SCW in dit kader 300 huurwoningen realiseren, inclusief bijzondere woonvormen. Hiermee vult SCW haar bijdrage in, in het kader van de regionale afspraken met de provincie (afsprakenkader regio Rivierenland). In totaal bouwt SCW tussen 2006 en 2011 389 woningen. Het gaan om 264 huurwoningen, 85 koopwoningen en 40 wooneenheden voor bijzondere doelgroepen.

Afgezet tegen de totale voorraad van 3.500 woningen, levert SCW dus een nieuwbouwinspanning van ruim 10 procent over de periode 2007-2011. 264 huurwoningen en 40 wooneenheden voor bijzondere doelgroepen zijn bij elkaar opgeteld 304.

Er ligt ook een opgave ten aanzien van het realiseren van een goede doorstroming op de woningmarkt in Tiel. Hiertoe zijn afspraken gemaakt die het oneigenlijk gebruik van woningen, onder andere door onderhuur, moeten tegengaan. SCW werkt samen met de gemeente en SVT om woonfraude te voorkomen. Mutaties uit het bevolkingsregister worden vergeleken met de gegevens van de corporaties, zodat oneigenlijke verhuur snel kan worden onderzocht. Het convenant om het gebruik van woningen voor hennepsteelt tegen te gaan is niet tot stand gekomen. Wel is er een goede samenwerking met de politie en de energiebedrijven om hennepsteelt aan te pakken. De afspraken met de politie hierover zijn in 2010 nog aangescherpt. SCW bouwt ook duurdere huurwoningen om doorstroming van zittende bewoners te bevorderen. Tot en met 2011 realiseert de corporatie 42 dure huurwoningen. Ook worden meer woningen met behulp van het sterrensysteem¹⁰ geschikt gemaakt voor senioren. Hier komen we bij 'wonen, welzijn en zorg' nog op terug.

Inzicht in de woonwensen van de klanten moet ook helpen om doorstroming te bevorderen. In 2010 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis van de gegevens van WoON2009. In 2008/2009 hebben SCW, SVT en gemeente deel genomen aan de zogenaamde oversampling¹¹ van WoON 2009.

Kwaliteit producten en diensten

Op deze opgave vindt de commissie dat SCW ruim voldoende presteert en waardeert zij dit met een 7,2.

Tussen 2008 en 2018 ligt er de opgave (prestatieafspraken met de gemeente) om de woonkwaliteit van 20 procent van de bestaande voorraad te verhogen door groot onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw. Tussen 2009 en 2014 worden gemiddeld 70 woningen gerenoveerd (c.q. groot onderhoud). De commissie stelt vast dat van 2007 tot en met 2009 geen groot onderhoud en renovatie is gepleegd. Pas in 2010 komt dit (aan de hand van het nieuwe portefeuillebeleid, zie bij presteren naar ambities) weer op gang. De laatste ronde groot onderhoud en renovatie was in 2006, toen bijna 200 woningen werden aangepakt. In 2010 werden 92 woningen aangepakt. De planning voor de komende jaren geeft aan dat de beoogde 349 woningen voor 2014 ook gerealiseerd kunnen gaan worden.

Ook is er een sloop- en nieuwbouwprogramma vastgesteld. Dit behandelen we onder het kopje 'stedelijke vernieuwing'.

¹⁰ Het gaat over een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.' Bij het indelen van woningen wordt gebruik gemaakt van een sterrensysteem. Nul ster = trapwoning. Een ster = nultredenwoning, twee sterren = rollator toegankelijk, drie sterren = rolstoel bezoekbaar en rollator toegankelijk, vier sterren = rolstoeltoegankelijk, vijf sterren = zorg.

¹¹ Het WoON onderzoek aggregereert in de rapportage gegevens op een bepaald (meestal provinciaal) niveau. Woningcorporaties en gemeenten willen vaak op basis van dezelfde onderzoekgegevens een rapportage op een lager schaalniveau (b.v. gemeente of zelfs buurt). Dat noemt men oversampling. In het geval van Tiel zijn nog eens vijfhonderd extra enquêtes gehouden in opdracht van de corporaties.

SCW heeft zich geconformeerd aan de opgave om minimaal 20 procent CO₂-reductie te realiseren in de periode 2009-2019 door het energielabel in 2019 gemiddeld op label B te krijgen. Het doel is om voor gemiddeld 250 woningen per jaar energiebesparende maatregelen te nemen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente en SVT. Deze afspraken moeten nog worden vastgesteld. Uit onderstaande tabel waarin de ontwikkeling in de verdeling over energielabels is opgenomen, blijkt dat deze maatregelen wel al tot effecten leiden.

Label	Eind 2008	Eind 2009	Eind 2010
A	1%	4%	8%
B	10%	11%	16%
C	26%	30%	23%
D	40%	17%	25%
E	14%	22%	18%
F	7%	10%	7%
G	2%	6%	3%
Totaal	100%	100%	100%

Leefbaarheid

Op deze opgave vindt de commissie dat SCW ruim voldoende presteert en waardeert zij dit met een 7,2.

De gemeente en de corporaties zouden gezamenlijke wijkvisies opstellen voor alle woonwijken in de gemeente. De gemeente was projectleider bij het opstellen van het plan van aanpak. In 2010 is bestuurlijk afgesproken om zich te beperken tot het bundelen van bestaande gegevens over wijken van gemeente en corporaties. In 2011 is het thema weer onderwerp van gesprek bij bestuurlijk overleg.

SCW zet ook in op meer wijk- en buurtgericht werken vanuit de eigen organisatie. Zo neemt ze deel aan een netwerk van hulpverleners op het gebied van overlast, bemoeizorg en crisisinterventie. Tussen 2007 en 2009 heeft SCW buurtconciërges ingezet, vooral bij hoogbouw en jongerencomplexen. Vanaf 2010 zijn er wijkteams opgericht met een buurtconciërge, een woonconsulent sociaal beheer en een opzichter dagelijks onderhoud. De effecten op de woonomgeving hiervan moeten meetbaar zijn in de uitkomsten van het Huurderstevredenheidonderzoek. SCW wil graag minimaal een 7 scoren. De werkelijke scores liggen rond deze norm (2006: 6,9, 2008: 7,1 en 2010: 6,9).

SCW neemt volgens de prestatieafspraken ook deel aan de jaarlijkse wijkschouwen die de gemeente in elke wijk van Tiel houdt.

SCW moet volgens de prestatieafspraken jaarlijks € 75.000 beschikbaar stellen voor leefbaarheid in de wijken. Dat is ook gebeurd, maar het bedrag is niet elk jaar helemaal opgemaakt. Voorbeelden van projecten die uit dit budget zijn betaald zijn:

- 2009-2010-2011: project 'OK voor een goed buurtidee' (zie presteren naar eigen ambities);
- 2010: bijdragen aan projecten bewonerscommissies, zoals realiseren speeltuin Liendenlaan, paaseieren zoeken, ontmoetingsmiddag Ridderweideflat;
- 2009-2010-2011: prachtouders Tiel-West (zie presteren naar eigen ambities);
- 2008: deelname Commissie van Aanbeveling van Kunst Entree Tiel en financiële ondersteuning van dit project om stadsentree van Tiel meer allure te geven;

- 2007-2008: project Kan Wel! In Tiel-West/Hertogenwijk;
- 2006: project 'Rauw' in Rauwenhof, waarbij jongeren en wijkbewoners met een kunstenaar aan de slag gaan;
- 2006: ondersteuning projecten Gevoel van Welbevinden en 'Riversize' van GGD.

Verder is de afspraak om elke twee jaar de stand van zaken op het gebied van leefbaarheid te monitoren. Dit is (nog) niet gezamenlijk opgepakt. Afspraak was om eerst wijkvisies op te stellen, en daarna te monitoren. De wijkvisies zijn (nog) niet gerealiseerd. Gemeente en corporaties hebben wel een onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de leefbaarheidmonitors van de gemeente en de corporaties. Conclusie was dat de doelstellingen van de onderzoeken en de schaalniveaus te verschillend waren. In overleg is bestuurlijk afgesproken om onderzoeken niet samen te voegen, maar wel de resultaten uit te wisselen. SCW houdt nog steeds om de twee jaar haar huurderstevredenheidonderzoek (voorheen genaamd leefbaarheidmonitor) in samenwerking met SVT.

Huisvesten bijzondere doelgroepen (inclusief wonen, welzijn en zorg)

Op deze opgave vindt de commissie dat SCW goed presteert en waardeert zij dit met een 8,0.

In algemene zin geldt, dat SCW, SVT en de gemeente de vraag van bijzondere doelgroepen eerst goed in beeld wilden brengen. Hiertoe hebben ze in 2008/2009 een onderzoek gedaan onder organisaties die bemiddelen in woonruimte voor bijzondere doelgroepen. Bedoeling was om op basis van dat beeld, afspraken te maken met instellingen en organisaties over het huisvestingsaanbod van de corporaties en een eventueel benodigde herijking daarvan.

Helaas boden de resultaten van het onderzoek weinig handvaten om concrete afspraken te maken. Desondanks zijn op basis van de (magere) resultaten én ervaringen van huisvesten van bijzondere doelgroepen door SCW en SVT onderling afspraken gemaakt en met in Tiel actieve organisaties gecommuniceerd. SCW stelt vanaf 2010 jaarlijks maximaal 18 woningen uit bestaande voorraad beschikbaar voor deze bijzondere doelgroepen, onderverdeeld naar organisatie. Elke organisatie weet waar zij op kan rekenen. Voor 2010 waren al afspraken gemaakt met een beperkt aantal organisaties. Zo stelt SCW één woning per jaar ter beschikking voor Hera (vrouwenopvang). Ook waren er al reguliere woningen verhuurd aan organisaties zoals vijf woningen aan de Regionale Instelling voor Begeleiding bij Wonen, Werken en Welzijn (RIBW) en drie aan de JP van den Bentstichting.

Voor starters is in 2009 een gezamenlijk onderzoek gedaan naar bijzondere koopconstructies. Uit dit onderzoek blijkt dat er voldoende aanbod is van woningen voor starters. Het aanbod sluit echter niet goed aan bij wensen van starters, qua locatie en omvang van de woning. Starters wonen graag in het centrum en hebben een voorkeur voor regelingen zoals koopgarant. In 2010 heeft de corporatie woningen voor starters gerealiseerd door nieuwbouwprojecten Hof van Walburg (huur en koopgarant) en Convent (betaalbare huur) in het centrum van Tiel. Hiermee heeft SCW ingespeeld op de wensen van de starters. In 2010 leverde SCW 15 starterswoningen op in Kapel-Avezaath, die zijn gebouwd via Collectief Particulier Odrachtgeverschap (CPO).

Voor dak- en thuislozen werkt SCW in regionaal verband onder andere mee aan de uitvoering van de Woonladder. In Tiel komt een sociaal pension voor dak- en thuislozen (SVT levert vastgoed), in Culemborg komt een tussenvoorziening. In een voormalige school is een multifunctioneel centrum gevestigd voor dagopvang van daklozen. Pro Persona (voorheen De Gelderse Roos) huurt dit gebouw van SCW.

Voor de doelgroep van mensen met een beperking is afgesproken dat SCW op verzoek van instellingen en organisaties specifieke wooncomplexen zal realiseren c.q. aankopen en aanpassen. Van 2007 tot en met 2010 zijn de volgende projecten gerealiseerd:

- Aankoop drie aaneengesloten woningen Haaftenlaan, groepswonen JP van den Bentstichting;
- In wooncomplex De Vier Gravinnen 13 appartementen en een gezamenlijk kantoor/woonkamer voor JP van den Bentstichting gerealiseerd;
- Oplevering voormalige Hyacinthus klooster (11 woningen voor mensen met een beperking, JP van den Bentstichting);
- Pand Nieuwe Tielse weg aangekocht en zorgconcept Thomashuis gerealiseerd (8 wooneenheden voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking, die niet zelfstandig kunnen wonen).

Voor statushouders en specifiek voor 'pardonners' moeten SCW en SVT voldoen aan de taakstelling die aan de gemeente is opgelegd. Vanaf 2007 verhuurt SCW woningen rechtstreeks aan statushouders. Voor die tijd verhuurde zij woningen met dit doel aan de gemeente. In 2008 hebben SCW en SVT samen een inhaalslag gemaakt in het huisvesten van statushouders. Vanaf dat moment is er in Tiel geen achterstand meer in het huisvesten van statushouders. In 2010 verhuurde SCW concreet 7 woningen aan 20 personen en in 2009 waren dat twee woningen voor 6 personen.

Ten aanzien van woonwagenbewoners tenslotte zijn afspraken gemaakt over de overdracht van woonwagens en woonwagenstandplaatsen aan de corporatie. Vanaf 2009 is SCW hierover in gesprek met de gemeente, een gebrek aan voortgang waarover de gemeente zich ontevreden betoont. In 2011 zal een vooronderzoek naar de overdracht van woonwagencentra verder worden uitgewerkt. De gemeente is initiatiefnemer om projectgroep bijeen te roepen.

SCW heeft samen met gemeente en SVT in de loop van 2006 en 2007 een sterrensysteem voor levensloopbestendig wonen ingevoerd, om de toe- en doorgankelijkheid van woningen aan te duiden voor senioren en mensen met lichamelijke beperking(en). In dat kader zijn alle complexen van SCW en SVT geïnventariseerd. Daarnaast is behoefte onderzoek gedaan en zijn behoeften en aanbod naast elkaar gelegd. In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd, dat SCW tussen 2008-2012 minimaal 71 bestaande woningen opwaardeert (van 1 naar 2 sterren) en 170 4 sterren woningen realiseert via nieuwbouw. Onderstaande tabel geeft aan hoe de ontwikkeling van de aantallen is tussen 2007 en 2011. De commissie constateert dat SCW ruimschoots aan de doelen voldoet.

Aantal Sterren	1	2	3	4
2007	837	39	30	12
2011	954	147	30	182
Vershil	+117	+108	0	+170

Vanuit de Woonvisie van de provincie Gelderland ligt er de opgave om een specifiek CPO-project¹² te doen in het kader wonen, welzijn en zorg. Hierbij zal aandacht zijn voor het toepassen van domotica. Het CPO-project is een initiatief van de gemeente Tiel. Die had daarbij een specifieke locatie in gedachten, maar heeft daar uiteindelijk geen opvolging aan gegeven. SCW heeft in het complex De Vier Gravinnen wel ICT-toepassingen en domotica aangebracht. Op basis van de ervaringen in de Vier Gravinnen, wil SCW nu algemeen beleid op dit terrein opstellen.

Een bijzondere opgave is het realiseren van een woonservicegebied in Tiel-West. In dat kader bieden verschillende partijen, waaronder SCW, een samenhangend aanbod van voorzieningen en woonvormen die aansluiten bij de behoefte en vraag van de burger. SCW participeert in regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg en draagt bij aan implementatie van vijf servicegebieden in de stad. SCW is projectleider van servicegebied Tiel-West, het eerste servicegebied dat is gerealiseerd. In dat kader is in 2006/2007 - in afwachting van realisatie van het project de Vier Gravinnen - door de Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland een centraal servicepunt in de serviceflat De Batouwe gehuisvest. Dit is een digitaal toegangspuntaal waar mensen met behulp van een webcam, maar ook telefonisch informatie kunnen verkrijgen over zorgarrangementen en aanbieders. SCW ondersteunt dit project financieel evenals de Stichting serviceflat De Batouwe. Uiteindelijk is in 2010 in het nieuwe multifunctionele woongebouw de Vier Gravinnen het centrale servicepunt ondergebracht, gecombineerd met het Gemeentelijk WMO-servicepunt. In 2009 en 2010 is in samenwerking met zorgpartners gewerkt aan een breed inzetbare servicepas voor meerdere klant- en doelgroepen.

Daarnaast heeft SCW nog een aantal concrete projecten uitgevoerd in het kader van het combineren van wonen, welzijn en zorg:

- Project Thomashuis;
- Sint Hyacintklooster en kapel;
- Project De Vier Gravinnen;
- Project De Ronding.

Bouwproductie

Op deze opgave vindt de commissie dat SCW goed presteert en waardeert zij dit met een 8,0.

Met de gemeente Tiel is – mede op basis van de Woonvisie van de provincie Gelderland – afgesproken dat SCW tussen 2008 en 2012 minimaal 300 huurwoningen zal realiseren inclusief bijzondere woonvormen. De commissie stelt vast dat SCW in de periode 2006-2010 279 nieuwbouwwoningen heeft opgeleverd. In 2011 volgen er volgens de prognose nog eens 110. In totaal 389 woningen. Het gaat om 264 huurwoningen, 85 koopwoningen en 40 wooneenheden voor bijzondere doelgroepen. Afgezet tegen de totale voorraad van 3.500 woningen, levert SCW dus een nieuwbouwinspanning van ruim 10 procent over de periode 2007-2011. Met deze inspanningen is ook voldaan aan de afspraak met de gemeente om tussen 2008 en 2012 minimaal 300 nieuwbouw huurwoningen te realiseren.

¹² CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een aantal particulieren geeft samen opdracht om woningen te ontwikkelen en bouwen.

De commissie stelt ook vast dat de corporatie van 2007 tot en met 2009 nauwelijks heeft gebouwd. In die periode zijn alleen 11 wooneenheden voor bijzondere doelgroepen opgeleverd. De productie is pas in 2010 echt op gang gekomen.

Gebiedsontwikkeling/stedelijke vernieuwing

Op deze opgave vindt de commissie dat SCW goed presteert en waardeert zij dit met een 8,0.

Er zijn geen overkoepelende afspraken gemaakt op dit terrein. Er worden per gebied aparte afspraken opgesteld. Doel is om bij te dragen aan de leefbaarheid van Tiel door binnenstedelijke herontwikkeling. Concreet is SCW de afgelopen jaren bezig geweest met de volgende projecten:

- Herontwikkeling van het Walburgkwartier in de binnenstad van Tiel:
 - De nieuwbouw van Hof van Walburg, 101 woningen (in uitvoering, oplevering 2011);
 - De renovatie van het Gasthuis (12 woningen, in uitvoering, gereed 2011);
 - De herbestemming van het Hyacinthusklooster en de renovatie van de kapel (2009);
 - De herbestemming van de Catharinaschool voor o.a. dagbehandeling, opvang dak- en thuislozen (2004/2005).
- Wijkontwikkelingsplan Hertogenwijk:
 - In 2007 gestart met opstellen van wijkontwikkelingsplan voor de Hertogenwijk. SCW is initiatiefnemer, in samenwerking met gemeente en diverse belanghouders en bewonersorganisaties. In 2009 integraal wijkontwikkelingsplan vastgesteld. Daarin zijn 2 hefboomgebieden benoemd: Hertogenplein e.o. en Molukse Wijk. Deze hefboomgebieden worden nu verder uitgewerkt;
 - Hertogenplein e.o.: sociale programma 'werk aan de winkel' is in uitvoering. Begin 2011 gestart met huiskamergesprekken om wensen bewoners te inventariseren;
 - Molukse Wijk: in 2010 huiskamergesprekken gevoerd met bewoners. Planning om in 2011 samen met bewoners en Molukse organisatie Buah Hati komen tot haalbare variant voor dit deelgebied.
- Tiel-Oost
 - Samenwerking met SVT en gemeente in Vogelbuurt (Tiel-Oost) om projectplan voor de Vogelbuurt op te stellen;
 - SVT start in 2011 met sloop/nieuwbouw en groot onderhoud. SCW gaat in periode 2013-2015 onderhoud uitvoeren aan woningen. Gezamenlijke aanpak van inrichting woonomgeving;
 - SCW participeert in het Productenteam Tiel-Oost;
 - Toekomstvisie voor Tiel-Oost is in 2007 vastgesteld. Daarna door gemeente besloten om te concentreren op Vogelbuurt;
 - 2006: Gemeente onderzoekt wateropgave in Tiel-Oost.
- Stationsomgeving:
 - 2010: met gemeente in gesprek over invulling van gebied stationsomgeving. Mogelijke locatie voor nieuwbouw onderwijs/leerstad Tiel;
 - 2009: herzien van bouwprogramma vanwege door de gemeente vastgestelde masterplan stationsgebied, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verscherpt;

- 2007/2008: SCW bezit samen met Bouwfonds grond in gebied Stationsomgeving. Eerste plan gemaakt voor combinatie wonen en bedrijvigheid: circa 290 huur- en koopwoningen.
- Tiel West: locaties Westlede & Kwadrant:
 - 2010: Haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Uitgangspunten SCW benoemd voor invulling locatie Westlede en combinatie met locatie Kwadrant;
 - 2009: onderzoek naar mogelijkheden om combinatie te maken tussen locatie Westlede en locatie Kwadrant;
 - 2008: haalbaarheidsonderzoek in samenwerking met van der Vorm Vastgoed naar ontwikkelperspectief van plangebied Kwadrant.
- Buurt 7 van Passewaaij:
 - 2009: participatie stopgezet in verband met afnemende vraag naar appartementen;
 - 2008: SCW participeert met 65 appartementen en 30 grondgebonden woningen in koop- en huursegment.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 7,7;
- Planning: 8,0;
- Monitoring: 8,0.

Kennis en inzicht

De corporatie heeft haar opgaven goed gedocumenteerd. SCW verkrijgt inzicht in de opgaven door allerlei onderzoeken die ze – al dan niet gezamenlijk met gemeente en/of collega-corporatie SVT – uit laat voeren. De afspraken zijn vastgelegd in redelijke SMART geformuleerde prestatieafspraken met de gemeente en in convenanten en prestatieafspraken met diverse stakeholders. Recent is een 'strategiekaart' ontwikkeld, waarin eigen ambities en opgaven centraal staan en de kapstok vormen voor daarvan afgeleide kritische succesfactoren en daarvan afgeleide operationele doelen en acties. Deze lijn van denken wordt ook doorvertaald in het ICT-systeem, zodat straks op elk gewenst moment over de voortgang kan worden gerapporteerd. Bij twee van de vijf opgaven oordeelt de commissie dat de uitwerking 'ruim voldoende' is. Daar is de corporatie minder specifiek dan bij de andere opgaven.

Planning

In de jaarplannen zijn de opgaven goed beschreven en geoperationaliseerd in concrete plannen (ook op afdelingsniveau) die financieel zijn onderbouwd. De uitwerkingen vinden plaats in diverse gescheiden beleidsplannen en in de jaarplannen. Het valt de commissie op dat verschillende beleidsplannen relatief laat in de periode waarover de visitatie gaat, zijn gerealiseerd. In veel gevallen betreft het overigens samenvoeging en actualisatie van al eerder geformuleerd beleid.

Monitoring

SCW heeft de plan-do-check-act cirkel geïncorporeerd in de planning- en controlcyclus. De plannen worden jaarlijks in jaarplannen (voor het hele bedrijf en per afdeling) concreet uitgewerkt en in de jaarbegroting verwerkt. De doelen van het ondernemingsplan en de vertaling daarvan in de afdelingsplannen, komen ook weer aan de orde in de functioneringsgesprekken met de medewerkers.

Drie keer per jaar brengt men rapportages uit die ingaan op de vraag of en de mate waarin de doelen worden gehaald. Deze worden besproken in het managementteam. Ook de Raad van Commissarissen bespreekt de voortgang. Dat gebeurt in de reguliere vergaderingen, maar een keer per jaar vindt er een aparte werkconferentie plaats waarbij ook het managementteam aanschuift. In die bijeenkomst wordt terug en vooruit gekeken. Daarnaast zit SCW op reguliere basis om tafel met vele van haar belanghouders. Ook daar komen de doelen en de realisatie daarvan aan de orde. Op basis van alle genoemde evaluatiemomenten, stelt SCW haar beleid indien nodig bij en communiceert zij daarover.

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 SCW.

4.1 De stakeholders van SCW

De stakeholders van SCW zijn de volgende:

- Stichting Huurdersplatform;
- Gemeente Tiel;
- Zorg- en welzijnsinstellingen:
 - Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland;
 - De Drie Notenboomen;
 - Regionale Instelling voor Begeleiding bij Wonen, Werken en Welzijn (RIBW);
 - Pro Persona (voorheen De Gelderse Roos);
 - Mozaïek Welzijnsdiensten;
 - Stichting Zorgcentra Rivierenland;
 - JP van den Bentstichting.
- Onderwijsinstellingen:
 - ROC RIVOR;
 - Lingecollege;
 - Lander.
- Stichting Volkshuisvesting Tiel SVT (collega-corporatie).

Het grootste deel van de genoemde stakeholders is uitgenodigd voor de visitatiegesprekken; de onderwijsinstellingen zaten niet aan tafel (zie bijlage 1 voor deelnemers aan de gesprekken).

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Huurders

De huurders van SCW kunnen invloed uitoefenen op het beleid van de corporatie door middel van de stichting Huurdersplatform en via zes bewonerscommissies. De samenwerking met SCW is geregeld in een samenwerkingsovereenkomst. Het platform werkt vanuit een eigen kantoor. Minimaal drie keer per jaar vindt er overleg plaats tussen de directeur-bestuurder van SCW en een afvaardiging van leden van het Huurdersplatform. Daarnaast woont een vertegenwoordiger van SCW op uitnodiging de vergaderingen bij van het Huurdersplatform. Het bestuur van het Huurdersplatform bestaat uit ongeveer tien leden. Niet elk complex in Tiel heeft een bewonerscommissie. Alleen de hoogbouwcomplexen hebben dergelijke commissies, de laagbouwcomplexen niet. De bewoners uit de wijken met laagbouw organiseren zich buiten SCW om. Daar vindt ook meer gemengde bewoning plaats. Als huurders klachten hebben gaan ze over het algemeen direct naar de corporatie toe.

Het Huurdersplatform speelt vooral een rol bij ingrijpende trajecten als een renovatie of herstructurering en bij allerlei beleidsontwikkelingen. Eens per jaar roept het platform alle bewonerscommissies bijeen. Meestal wordt dan gesproken aan de hand van een thema (zoals veiligheid of woonomgeving). Het platform nodigt ook een keer per jaar alle huurders uit voor een bijeenkomst, maar daar is weinig animo voor. Men verklaart dat uit het feit dat de huurders weinig problemen hebben. Hebben ze die wel, dan weten ze het platform over het algemeen wel te vinden. Het Huurdersplatform gaat ook met SCW mee met de wijkschouwen die de gemeente organiseert.

Gemiddeld beoordeelt het Huurdersplatform het presteren van SCW met een 8. Het keuzebeleid van SCW (vooralsnog beperkt tot keukens) wordt volgens het platform zeer gewaardeerd door de huurders. Het platform zou meer invloed willen hebben op woningtoewijzing. Leerstad Tiel karakteriseert men als een 'fantastisch initiatief'. Het bestuur vindt dat SCW in relatie tot haar omvang grote projecten uitvoert. Als voorbeeld werd het project 'De Vier Gravinnen' genoemd. Het bestuur is vooral tevreden over de inspanningen van de corporatie voor bijzondere doelgroepen, waaronder de ouderen. De inspanningen op dit terrein krijgen zelfs een 9.

Gemeente Tiel - wethouders

De commissie heeft zich in twee gesprekken onderhouden met twee wethouders en met een vijftal ambtenaren.

De relatie met de gemeente Tiel is nu goed te noemen. Voor 2006 was dit volgens zowel de gemeente als SCW absoluut niet het geval. Hierdoor zijn veel projecten erg traag verlopen. Na 2006 is de relatie genormaliseerd. De gemeente heeft samen met beide Tielse corporaties (SCW en SVT) een gezamenlijke woonvisie gemaakt, prestatieafspraken en een aantal nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld Hof van Walburg, Rioterrein, Het Convent) weer nieuw leven ingeblazen. De gemeente wordt ook betrokken bij het ondernemingsplan van SCW door deelname aan het Visiecafé.

De wethouders waarderen de prestaties van SCW voor het huisvesten van de doelgroepen van beleid. Ze noemen SCW in dit opzicht een 'goede club' en gebruiken karakteriseringens als 'SCW staat middenin de Tielse samenleving', 'ze steken hun nek uit' en 'ze durven bouwen op lastige locaties'. Het beheer en het onderhoud van SCW zien zij als een sterk punt, dat ook bevestigd wordt in de Huurderstevredenheid-onderzoeken van de corporatie en het leefbaarheidsonderzoek van de gemeente. De wethouders zijn tevreden over de inzet van SCW in het kader van de prestatieafspraken.

Er is ook kritiek. Ten aanzien van de overname van woonwagenstandplaatsen vinden de wethouders dat SCW inhoudelijk onvoldoende presteert. Zij voelen weerstand bij de corporatie. Ook hebben de wethouders kritiek op de wijze van communiceren van SCW. Als voorbeeld noemen ze Leerstad Tiel. Dat zien zij als een kans waarmee Tiel op de kaart wordt gezet. Ze waarderen de inzet van SCW voor dit project maar vinden dat SCW te veel en te snel wil. Men vreest dat dit ten koste zal gaan van de haalbaarheid. Er is waardering voor het doorzettingsvermogen van de corporatie.

De wethouders waarderen de prestaties van SCW gemiddeld met een 8. Vooral de prestaties op het terrein van betaalbaarheid en nieuwbouw waarderen zij hoog met een 9. Op het gebied van herstructurering vinden zij dat SCW meer mag presteren.

Gemeente Tiel - ambtenaren

De ambtenaren ervaren SCW als een zakelijke corporatie, die kansen ziet en grijpt en de zaken slim organiseert. Ze zien de projectontwikkeling en de verhuur- en beheertaken van de corporatie als een sterk punt. SCW is toegankelijk, stelt duidelijke grenzen en heeft een goede bedrijfsvoering. Ze durven hun nek uit te steken (bijvoorbeeld bij De Vier Gravingen en Agnietestaete, later 'Het Convent' genoemd) en tonen lef.

Tegelijk lieten de ambtenaren zich ook kritisch uit over SCW en haar wijze van communiceren. Zij ervaren de werkwijze van de corporatie niet altijd als transparant en soms te ambitieus, vooral als het om nieuwe werkterreinen en projecten gaat. Een voorbeeld hiervan is de manier waarop de gemeente betrokken wordt bij Leerstad Tiel. Net als de wethouders zijn de ambtenaren bang dat SCW te veel en te snel wil en zo draagvlak bij de noodzakelijke partners verliest. SCW houdt op bepaalde terreinen ook de boot af volgens de ambtenaren. Bijvoorbeeld bij het huisvesten van ex-gedetineerden, dak- en thuislozen en de overname van woonwagendplaatsen. Ze vinden SCW minder actief op het terrein van herstructurering in vergelijking met de collega-corporatie SVT. Hier speelt ook mee dat SCW er om allerlei redenen voor gekozen heeft om in Tiel-Oost niet slopen, maar te renoveren ('behoud gaat boven sloop'), terwijl de gemeente liever had gezien dat SCW juist wel zou slopen.

Ondanks de kritiek zien de ambtenaren dat de woonvisie, het ondernemingsplan en de prestatieafspraken in nauwe samenwerking tot stand zijn gekomen. De ambtenaren erkennen dat er – ook bij henzelf – nog de nodige 'ballast uit het verleden' zit in de relatie met SCW en zij steken daarmee de hand in eigen boezem. Zij realiseren zich dat zij zich, behalve met het 'wat', wellicht te veel willen bemoeien met het 'hoe', terwijl dat een zaak van SCW is.

Gevraagd naar een cijfer voor de prestaties van SCW komen de ambtenaren gemiddeld tot een ruime 7. De prestaties op het terrein van betaalbaarheid, de kwaliteit van de producten en diensten van SCW en de nieuwbouw waarderen ze hoger. De prestaties op het terrein van bijzondere doelgroepen en herstructurering waarderen zij juist lager.

Zorg- en welzijnsinstellingen

De zorg- en welzijnsinstellingen zien het maatschappelijk ondernemerschap van SCW als een sterk punt. SCW neemt bijvoorbeeld veel initiatieven voor bijzondere doelgroepen. Ze stellen zich tegelijk ook op als investeerder. SCW bemoeit zich niet met de het werk van de instellingen zelf en dat wordt gewaardeerd. De corporatie is gericht op samenwerking en neemt haar verantwoordelijkheid. Tegelijk geeft ze goed aan waar de grenzen liggen.

Net als de gemeente, waarschuwen de instellingen SCW om niet 'te veel ruimte' in te nemen als het gaat om Leerstad Tiel. Dat kan de samenwerking doodslaan. Sommigen zien graag dat SCW zich nog meer buiten de stenen om zou verdiepen in de wereld van zorg en welzijn (o.a. wetgeving) om zo goed voeling te houden met wat de instellingen en hun cliënten nodig hebben. SCW mag nog eerder signalen geven als zaken niet goed gaan met huurders die tevens cliënten van de instellingen zijn, zodat snel kan worden ingegrepen. Overigens zeggen de zorg- en welzijnsinstellingen allemaal dat de bestuurder goed benaderbaar is om over dit soort zaken te praten.

De instellingen hebben (en willen) ook regelmatig overleg en afstemming. Uitzondering is De Drie Notenboomen. Die hebben bij de start en bij de oplevering overleg en meer vinden zij niet nodig. Als van het begin af aan de verdeling van taken en verantwoordelijkheden helder is, hoef je niet meer heel vaak te overleggen. Het Visiecafé dat elke drie jaar wordt gehouden, waarderen de instellingen, mits het doelgericht is en diepgang heeft. Ook de instellingen waarschuwen dat Leerstad Tiel ver van de realiteit staat. De thuiszorgorganisatie vreest dat er zo weinig tot stand gaat komen. De huidige insteek lijkt voor de corporatie ook behoorlijk risicovol te kunnen worden. Men zet daarnaast vraagtekens bij de huidige schaalgrootte van de corporatie, die wellicht te klein is om ook in de toekomst aan de opgaven te kunnen blijven voldoen.

De zorg- en welzijnsinstellingen waarderen de prestaties van SCW met een 8.

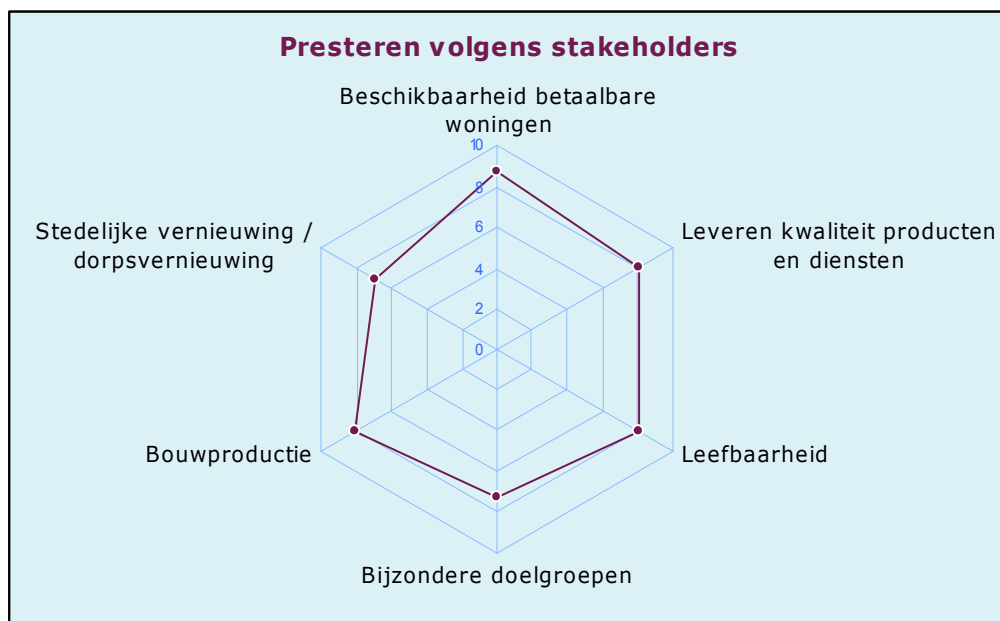
Collega-corporatie SVT

De bestuurder van SVT karakteriseert collega SCW als gedegen en zorgvuldig, anderzijds stroef en langzaam. SCW is zeker ambitieus, gezien hun projecten. Vooral in de binnenstad hebben ze hun nek uitgestoken en zijn ze vasthoudend te werk gegaan. Wat betreft hun maatschappelijke opgave wil SCW wel eerst alles geregeld hebben voordat ze instappen. Voor de verhouding met de stakeholders waardeert de bestuurder van SVT het Visiecafé dat zorgvuldig is opgezet en gehouden. De SCW staat voor zijn zaak en krijgt dat prima voor elkaar, vergt echter veel overleg om op gang te komen.

Een mogelijk intensiever samenwerking of fusie tussen SCW en SVT wordt onderzocht en moet meerwaarde opleveren voor kosten, kwaliteit en expertise. Hiertoe heeft KPMG een vooronderzoek uitgevoerd. Uit dit 'meerwaarde-rapport' zijn de nodige bespreekpunten gekomen. Uitgangspunt wat betreft SVT is, dat bij fusie het werk moet doorgaan, derden mogen er geen last van hebben. SVT verwacht overigens complementariteit tussen beide corporaties.

SVT waardeert de prestaties van SCW met een 7. De beperkende factor daarin is een zekere stroefheid.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8,7
Leveren kwaliteit producten en diensten	8,0
Leefbaarheid	8,0
Bijzondere doelgroepen	7,3
Bouwproductie	8,0
Stedelijke vernieuwing/dorpsvernieuwing	6,9
Gemiddelde score	8

4.4 Conclusies en motivatie

De commissie vindt dat SCW goed presteert om haar belanghouders te betrekken.

Sinds 2006 organiseert SCW om de drie jaar een Visiecafé voor haar belanghouders om deze te betrekken bij visievorming en beleid en te zorgen voor draagvlak op lokaal, regionaal, provinciaal en sectoraal niveau. De belanghouders hebben zelf aangegeven, dat zij maar om de drie jaar willen overleggen. SCW heeft immers met vele belanghouders al bilateraal overleg. In 2009 ging het Visiecafé over maatschappelijk rendement onder het motto 'Hoe zit U erbij'. Hierbij kwamen vier thema's aan de orde, te weten energiebesparing, bewonersbetrokkenheid, doorstroming op de woningmarkt en het netwerk wonen, welzijn, zorg Tiel. 26 belanghouders waren aanwezig. Het Visiecafé leverde input voor beleidsplan 2012-2017. Verder staat het verslag en de conclusies van het Visiecafé op de website van SCW. Tijdens het Visiecafé van 2006 heeft SCW een aantal beleidsvragen voorgelegd aan haar belanghouders. Onder andere rond kerntaak, verkoop woningen, bewonersparticipatie, samenstelling van wijken, gezamenlijke investeringen in leefbaarheid, servicegebieden woon, zorg en welzijn, prestatieafspraken. Dit vormde de input voor het ondernemingsplan 2007-2012. Het eerstvolgende Visiecafé is in 2012 gepland.

Jaarlijks brengt SCW een nieuwsflits uit om belanghouders op de hoogte te houden van de belangrijkste ontwikkelingen bij de corporatie.

SCW heeft een belanghoudersregister. Hieraan is vastgelegd wie haar belanghouders zijn en staan de contactpersonen en de gegevens vermeld. De lijst met belanghouders wordt twee keer per jaar geactualiseerd.

Uit de gesprekken en verslagen van de verschillende bijeenkomsten met de belanghouders blijkt, dat zij vinden dat de ambities en doelen van SCW ruim voldoende aansluiten op de opgaven in het werkgebied. Sterker nog: ze overlappen elkaar in ruime mate. Desondanks formuleert de corporatie nog een aantal extra ambities. Deze worden gewaardeerd door de belanghouders.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen

De belangrijkste stakeholder op dit gebied is de gemeente Tiel. Over de beschikbaarheid en betaalbaarheid (maar ook over de overige thema's) zijn concrete afspraken gemaakt in de prestatieafspraken met de gemeente. Elk half jaar is er bestuurlijk overleg met de gemeente over actuele ontwikkelingen, projecten en de stand van zaken in het activiteitenprogramma en de prestatieafspraken. De wethouders en de ambtenaren beoordelen de prestaties van SCW op dit gebied als zeer goed met negens en zelfs een tien. De huurders en een zorginstelling die hier ook een beeld bij had, geven hiervoor een 8.

Het aantal betaalbare huurwoningen dat is opgeleverd, ligt volledig op het afgesproken schema. De kernvoorraad betaalbare woningen ligt zelfs hoger dan nodig. Daarnaast heeft SCW verschillende initiatieven genomen om goede doorstroming te realiseren (zie hoofdstuk 3).

De commissie vat het oordeel van de belanghouders op dit thema samen met een 8,7 (zeer goed).

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De gemeente beoordeelt de kwaliteit van de producten en dienstverlening van SCW als goed. Dat doen ook de huurders, al maken die wel de kanttekening dat de serviceverlening soms traag gaat. De zorg- en welzijnsinstellingen beoordelen de prestaties gemiddeld als ruim voldoende. De oordelen variëren wel tussen de verschillende instellingen. Sommigen zouden graag zien dat SCW zich nog meer zou verdiepen in de wereld van zorg en welzijn (o.a. wetgeving) om zo goed voeling te houden met wat de instellingen en hun cliënten nodig hebben. SCW mag nog eerder signalen geven als zaken niet goed gaan met huurders die tevens cliënt van de instellingen zijn, zodat snel kan worden ingegrepen.

De commissie vat het oordeel van de belanghouders op dit thema samen met een 8,0 (goed).

Leefbaarheid

De wethouders, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen beoordelen de prestaties op dit terrein als goed. De ambtenaren scoren met ruim voldoende iets lager. In verschillende gesprekken geven de stakeholders aan dat 'SCW middenin de Tielse samenleving' staat. Deze inzet wordt ook bevestigd in de Huurderstevredenheid-onderzoeken van de corporatie en het leefbaarheidsonderzoek van de gemeente.

De commissie vat het oordeel van de belanghouders op dit thema samen met een 8,0 (goed).

Huisvesting bijzondere doelgroepen (incl. wonen, welzijn en zorg)

Opvallend is dat de huurders positief zijn over wat SCW doet op dit prestatieveld en dat beoordelen als zeer goed. De zorg- en welzijninstellingen zitten er tussenin met het oordeel goed. De gemeente beoordeelt de prestaties op dit terrein als voldoende tot ruim voldoende; de gemeente vindt dat SCW bepaalde bijzondere doelgroepen, vooral die aan de onderkant van de samenleving, niet (voldoende) bedient en zelfs de boot afhoudt.

De commissie vat het oordeel van de belanghouders op dit thema samen met een 7,3 (ruim voldoende).

Bouwproductie

De wethouders zijn zeer tevreden met de prestaties van SCW op het gebied van nieuwbouw. De overige stakeholders vinden de prestaties goed. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 ligt de bouwproductie van SCW op het afgesproken schema. In de gesprekken geven de stakeholders aan dat SCW haar nek durft uit te steken en ook risicovolle bouwprojecten op haar schouders neemt. Dat wordt gewaardeerd, (maar, schrijven we elders, toch ook riskant gevonden).

De commissie vat het oordeel van de belanghouders op dit thema samen met een 8,0 (goed).

Dorps- en stadsvernieuwing

De stakeholders geven aan dat SCW op dit terrein minder actief is dan de collega-corporatie in Tiel. De commissie vat het oordeel van de belanghouders op dit thema samen met een 6,9 (ruim voldoende).

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

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

Kennis en inzicht

De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en heeft deze vastgelegd in een stakeholderregister dat elke twee maanden wordt geactualiseerd. De corporatie voert één keer per drie jaar een overleg met alle stakeholders samen. Hiermee wijkt SCW af van de Governancecode, die één keer per jaar voorschrijft. Het is overigens op verzoek van de stakeholders zelf dat deze gezamenlijke bijeenkomst één keer per drie jaar plaats vindt. In de gesprekken gaven stakeholders aan dat ze de bijeenkomsten weliswaar waarderen, maar dat ze snel het karakter van een rituele dans kunnen krijgen. Door de frequentie te verlagen en te kiezen voor een relevant thema, dat zo diepgravend mogelijk wordt beschouwd, blijft het interessant. Verder hebben de stakeholders zeer regelmatig overleg op individuele basis met de corporatie. De stakeholders geven lagere cijfers voor stedelijke vernieuwing. Dit thema vindt men bij SCW minder ontwikkeld. Dit geldt ook voor de onderdelen planning en monitoring.

Planning

De corporatie evalueert jaarlijks de resultaten ten opzichte van de plannen en de doelstellingen en legt vervolgens - eventueel gewijzigd - beleid vast in jaarplannen (SCW totaal en per afdeling). In deze cyclus worden ook de opmerkingen van de stakeholders meegenomen.

Monitoring

De stakeholders vinden dat de corporatie goed terugkoppelt over hun prestaties in jaarverslagen en in bilaterale bijeenkomsten.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	28.304	36.398	37.888
WOZ-waarde (per huurwoning x € 1)	162.348	163.881	159.816
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	10.121	17.183	13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	11.119	17.315	16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	29.740	25.277	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	25.956	22.477	27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	1.267	1.132	1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)	880	741	684
- huuropbrengst	4.644	4.922	4.894
- netto kasstroom na rente	880	741	684
Rentedekkingsgraad in %	1,7	1,7	1,5
Schuldverdien ratio in %	33,8	34,1	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.267	1.299	1.396
Aantal VHE per fte	119	96	88
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009) in %	20,8	24,0	19,5
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)	1.599	1.545	1.445
- Klachtenonderhoud	326	282	325
- Mutatieonderhoud	445	177	205
- Planmatig onderhoud	828	1.086	915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	3.579	8.888	15.948
Continuïteitsoordeel	A1	79	81
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende	100	98,6

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2010

De visitatiecommissie heeft SCW gevraagd om de cijfers die 25% of meer afwijken van de referentiecorporatie en/of het landelijk gemiddelde, toe te lichten. De betreffende toelichtingen treft u in de paragrafen hieronder aan.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is per verhuureenheid € 28.304. Dit bedraagt € 36.288 bij de referentiecorporatie en € 37.888 bij de gemiddelde corporatie. De verklaring voor dit relatief lage bedrag zijn de relatief lage huren en de relatief korte restant levensduur.

Het volkshuisvestelijk vermogen bedraagt € 10.121 per verhuureenheid. Dat is lager dan het bedrag bij de referentieccorporaties (€ 17.183) en ook lager dan het landelijke gemiddelde (€ 13.400). Deze afwijking wordt verklaard door het treffen van een voorziening voor de onrendabele investeringen in nieuwbouw. Ultimo 2009 bedraagt deze voorziening € 27 miljoen.

De lasten van planmatig onderhoud liggen met € 828 aanzienlijk lager dan de referentieccorporatie (€ 1.086). Dit verschil wordt verklaard door beperkte capaciteit om werk voor te bereiden c.q. aan te besteden. Daarnaast geeft het vastgestelde vastgoedportefeuillebeleid duidelijke beleidslijnen voor de complexen aan, en is met conditiemeting het planmatig onderhoud voor de komende jaren inzichtelijk gemaakt. Het volume planmatig onderhoud zal de komende jaren sterk omhoog gaan (zie prognose bedrijfsplan 2011). Hier moeten in 2011, gezien vanuit kasstroombenadering, keuzes worden gemaakt waardoor het volume wordt verlaagd en pieken worden afgevlakt.

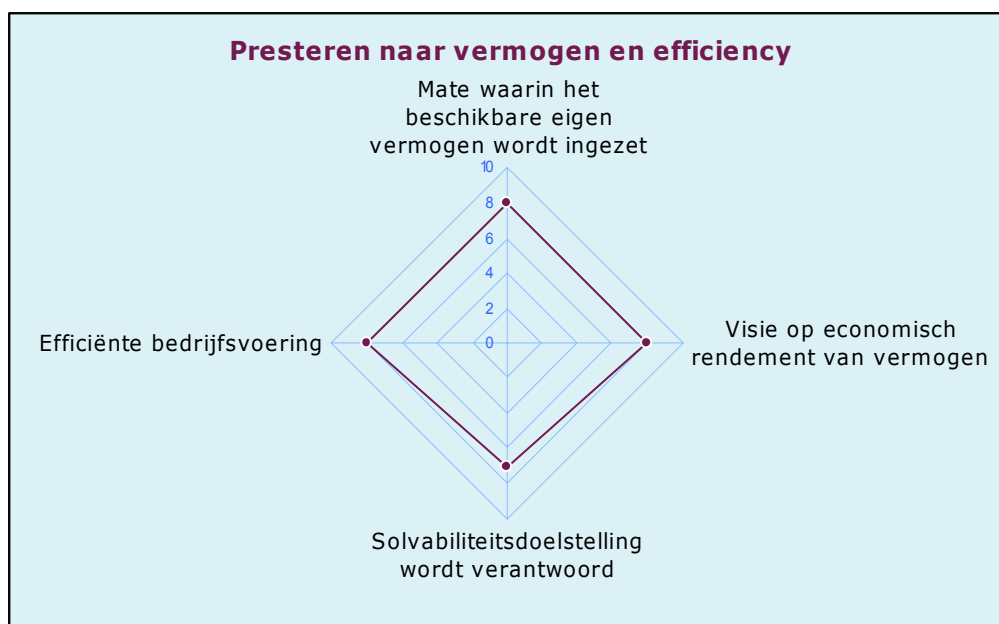
De woningverbetering is € 3.579, ten opzichte van referentieccorporatie met € 8.888 en het landelijk gemiddelde van € 15.948. Inmiddels is er sprake van een duidelijk vastgoedportefeuillebeleid met een strategie voor ieder complex en een verschuiving van de focus van uitbreiding bezit (nieuwbouw) naar investeren in de bestaande woningvoorraad. De komende jaren zullen deze bedragen dan ook omhoog gaan.

De schuldverdienratio ligt met 33,8 fors lager dan het landelijk gemiddelde van 45,3. In 2009 is, om de nieuwbouwprojecten te kunnen financieren, financiering aangetrokken voor een bedrag van € 27 miljoen (in 2009). Ultimo 2009 was het saldo liquiditeiten nog € 19,6 miljoen.

5.3 Efficiency

SCW presteert efficiënt. De commissie constateert dat de corporatie iets lagere bedrijfslasten heeft dan de referentieccorporatie en het landelijke gemiddelde. De ontwikkeling van de bedrijfslasten in de afgelopen jaren is iets hoger dan het landelijke gemiddelde en wat lager dan die bij de referentieccorporaties. Opvallend is wel dat SCW beduidend meer verhuureenheden per fte aan kan. SCW zit op 119 verhuureenheden per fte, terwijl dat bij de referentieccorporaties op 96 en het landelijk gemiddelde op 88 ligt. SCW verklaart dit zelf doordat zij een netwerkorganisatie is, waarbij door een 'flexibele' schil zowel kwantitatief (b.v. pieken in werkbelasting) als kwalitatief (kennis: HRM, fiscaal, projectmanagement) extern wordt ingehuurd.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



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

5.5 Conclusies en motivatie

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

Naar het oordeel van de commissie zet SCW haar beschikbare eigen vermogen goed in. In de periode 2007-2010 heeft de corporatie actief geïnvesteerd in haar woningvoorraad en de woonomgeving. Ook volgens de stakeholders steekt de corporatie haar energie (en haar vermogen) in de juiste zaken. Er blijven nauwelijks opgaven liggen. De corporatie beschikt over een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde, stuurt daar ook op en heeft een berekening van het bestemde eigen vermogen. SCW heeft haar verkooppotenties pas recent in kaart gebracht. SCW wil liever niet verkopen. Inmiddels zijn wel 118 woningen aangewezen die ongeclausuleerd voor verkoop in aanmerking komen. Doordat de verkoopdoelstelling beperkt is (10 woningen per jaar) is de mate van afhankelijkheid van verkoop niet heel groot. De potenties van extra financieringsruimte met vreemd vermogen zijn helder in kaart gebracht. De corporatie is wel op de hoogte van de mogelijke financiële risico's die ze loopt. Ze heeft geen eigen berekening van haar risicobuffers, maar door gebruik van de CFV-methode heeft SCW wel inzicht in de risicobuffers. SCW geeft wel inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) tenslotte geeft over de hele periode A-oordelen.

De commissie waardeert deze prestaties met een 8.

Visie op economisch rendement van vermogen

De commissie vindt dat SCW een duidelijke visie heeft op het economisch rendement op het vermogen, maar constateert dat deze visie nog maar van zeer recente datum is. Verschillende onderdelen worden pas vanaf 2010 of zelfs 2011 toegepast. Volgens eigen opgave stuurt de SCW op de volgende financiële noties:

- De operationele kasstromen: Interest Coverage Ratio (ICR) moet vanaf 2010 structureel hoger zijn dan 1,25;
- Het rendement op (toekomstige) investeringen wordt getoetst aan het gewenste rendement van totale portefeuille. SCW werkt met IRR-methode. SCW heeft voor verschillende typen vastgoed, zowel sociaal als commercieel, gedifferentieerde rendementseisen ontwikkeld. SCW stuurt op totaal rendement (TR), dat wil zeggen direct plus indirect rendement. Het TR moet gelijk zijn aan norm WACC (Weighted Average Cost of Capital). De WACC wordt jaarlijks opgenomen in de begroting en geldt als eis over het totale vermogen (70% WOZ-waarde), vanaf 2011;
- Voor de vermogensontwikkeling geldt sinds 2010 dat de loan-to-value ratio, dus mate waarin bezit is gefinancierd met extern vermogen, maximaal 75% mag bedragen;
- De financierbaarheid moet voldoen aan WSW-eisen;
- Het weerstandsvermogen moet minimaal voldoen aan de eisen van het CFV;
- Met het zichtbaar maken van toekomstige kasstromen wordt de financiële ruimte bepaald. Het saldo van de contant gemaakte kasstromen op basis van beleid voor de komende jaren moet altijd positief zijn.

De commissie waardeert deze prestaties met een 8.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

Met betrekking tot de solvabiliteit ziet de commissie dat de corporatie over de hele periode het solvabiliteitsoordeel 'voldoende' krijgt van het CFV. Opvallend is dat de solvabiliteit op basis van historische kostprijs gedaald is van 10% in 2007 naar 0% in 2009. In 2010 is dit cijfer weer gestegen naar 5 procent. Een vergelijkbare ontwikkeling zien we bij cijfers op basis van de beleidswaarde (eigen norm van SCW op basis van bedrijfswaarde met eigen parameters, waarvan de belangrijkste afwijking ten opzichte van het CFV een afwijkende berekening van de restwaarde van de grond is). De prognose is dat de solvabiliteit op basis van historische kostprijs de komende jaren weer wat zakt ten opzicht van 2010 naar 2,5 procent in 2011. Daarna stijgt hij weer tot 4,1 procent in 2014. SCW stuurt zowel op solvabiliteit, als op kasstromen.

De commissie waardeert deze prestaties met een 7.

Efficiënte bedrijfsvoering

SCW presteert efficiënt. De commissie constateert dat de corporatie iets lagere bedrijfslasten heeft dan de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde. De ontwikkeling van de bedrijfslasten in de afgelopen jaren is iets hoger dan het landelijke gemiddelde en wat lager dan die bij de referentiecorporaties. Opvallend is wel dat SCW beduidend meer verhuureenheden per fte aan kan.

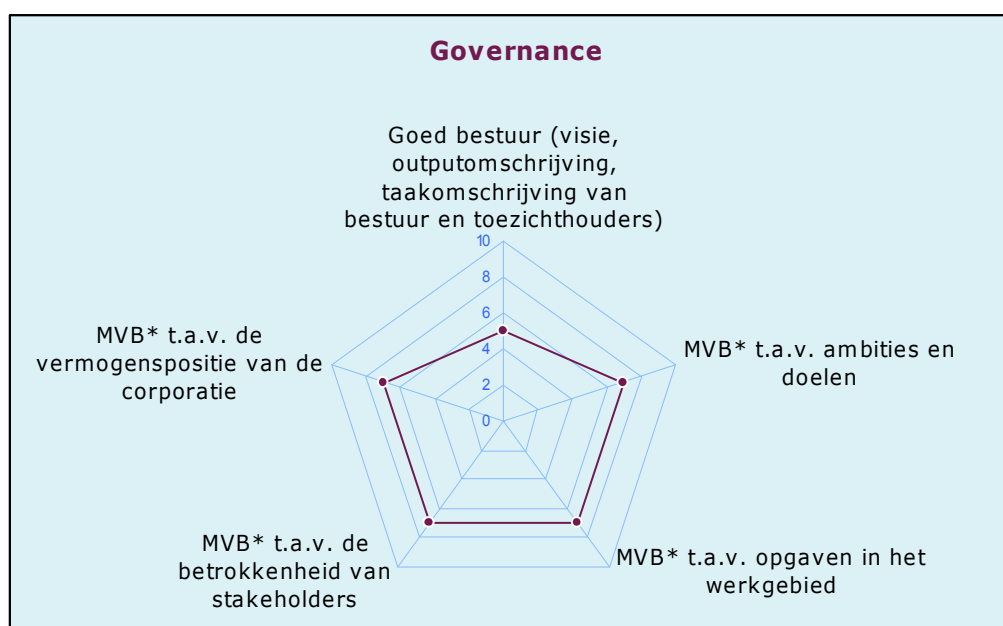
SCW zit op 119 verhuureenheden per fte, terwijl dat bij de referentiecorporaties op 96 ligt en het landelijk gemiddelde 88 is. SCW verklaart dit zelf doordat zij een kleine organisatie is die slim inhuurt als dat nodig is.

De commissie waardeert deze prestaties met een 8.

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 toezichhouders)	5,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	7,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	7,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	7,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	7,0
Gemiddelde score	7

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

SCW heeft een tweelagen bestuursmodel met een Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden, waarvan er twee zitting hebben op voordracht van het Huurdersplatform. Twee van de vijf leden zijn aftredend in 2011, een in 2012 en twee in 2013. Aan de hand van functie- en kwaliteitsprofielen zijn de aandachtsgebieden van de leden van de raad benoemd.

De benoemingsperiode is maximaal vier jaar, waarna het lid nogmaals maximaal tweemaal voor een periode herbenoemd kan worden. De leeftijdsgrens van lid van de Raad van Commissarissen is zeventig jaar.

In 2007 is de governancecode toegepast in statuten en reglementen van de raad. Op een aantal punten wijkt SCW af van deze code. Deze afwijkingen zijn vastgelegd in de notitie Governancecode. Volgens het 'pas toe' en 'leg uit' principe geeft de raad in het jaarverslag een toelichting op de afwijkingen.

De raad is breed samengesteld en dekt de beleidsterreinen van de corporatie in voldoende mate.

De raad van commissarissen beschouwt het als haar hoofdtaak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningstichting. Daarnaast geeft hij advies aan het bestuur.

Als toezichtkader hanteert de Raad van Commissarissen:

- het ondernemingsplan, waarin strategische doelen zijn uitgewerkt op de velden van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH);
- vertaling van de strategische doelen in doelstellingen volgens de Balanced Score Card;
- jaarlijkse bedrijfsplan;
- de begrotingen, de periodieke rapportages;
- afspraken met belanghebbenden zoals accountants, CFV en WSW.

Voor 1995 was er een directeur en een algemeen bestuur. In 1995 is dit vervangen door een drielagenstructuur: directeur, Raad van Beheer en Raad van Toezicht. De Raad van Beheer bestond eind jaren negentig uit drie leden, de Raad van Toezicht uit vijf leden. In 2000 is een directeur-bestuurder benoemd en op 1 januari 2001 zijn de Raad van Toezicht en de Raad van Beheer formeel samen Raad van Commissarissen geworden. Sindsdien is de huidige bestuursstructuur een feit. Een deel van de huidige Raad van Commissarissen zat voor 2001 in de Raad van Beheer, een deel in de Raad van Toezicht (en sommigen ook daarvoor nog in het algemeen bestuur). Bij de overgang naar de Raad van Commissarissen is gekeken of deze leden pasten in de opgestelde functieprofielen voor de Raad van Commissarissen, en hun nieuwe rol als toezichthouder op afstand zouden kunnen vervullen.

De commissie constateert dat vier van de vijf leden van de Raad van Commissarissen lid zijn geweest van de voormalige Raad van Beheer c.q. het algemeen bestuur en later van de voormalige Raad van Toezicht zijn geweest. Dit is in strijd met de Governancecode, die stelt dat minimaal de helft van de Raad van Commissarissen 'in formele zin onafhankelijk' moet zijn. Daarnaast constateert de commissie dat de maximale zittingsduur zoals genoemd in de code daardoor ruimschoots wordt overschreden.

De corporatie stelt dat de huidige leden van de Raad van Commissarissen al in functie waren voordat de Governancecode werd vastgesteld. Na het vaststellen daarvan eind 2006 door Aedes heeft SCW in 2007 een nieuw reglement opgesteld voor de Raad van Commissarissen, waarin de in de Governancecode genoemde criteria over zittingsduur en onafhankelijkheid ook zijn vastgelegd. Dit is per 1 januari 2008 bij SCW in werking getreden.

De huidige leden van de raad van Commissarissen treden af conform het rooster van aftreden en zijn, vanwege de vastgestelde maximale zittingsduur, niet herkiesbaar. Bij nieuwe benoemingen zal rekening worden gehouden met de onafhankelijkheidseisen.

De leden van de raad informeren zich over actuele ontwikkelingen door:

- het bijhouden van uiteenlopende publicaties en vakliteratuur;
- het volgen van symposia;
- participeren in het Visiecafé;
- gesprekken en jaarlijkse werkconferentie met de bestuurder en leden van het management;
- gesprekken met het Huurdersplatform en de Ondernemingsraad;
- gesprek met de externe accountant.

De raad wordt door de directeur-bestuurder regelmatig mondeling dan wel schriftelijk geïnformeerd over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen. Dit gebeurt ondermeer op basis van trimesterrapportages en activiteitenoverzichten. Hierin komen de meeste onderwerpen systematisch aan de orde. Daarnaast ontvangt de raad uiteraard de jaarrekening en de begroting, en notities over onderwerpen waar beleidsmatige keuzes moeten worden gemaakt. Iedere vergadering wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot lopende en in voorbereiding zijnde projecten. Hiernaast heeft de voorzitter periodiek overleg met de directeur-bestuurder en is er incidenteel overleg met andere commissarissen.

De Raad van Commissarissen vergadert in de regel een keer per kwartaal, plus de jaarlijkse werkconferentie met de bestuurder en het managementteam over de beleidsrichting van de organisatie. Van deze vergaderingen worden verslagen gemaakt. De Raad van Commissarissen doet elk jaar een zelfevaluatie. In 2009 heeft de raad het eigen functioneren in twee bijeenkomsten beoordeeld.

De Raad van Commissarissen heeft een reglement voor het eigen functioneren. De corporatie heeft een integriteitscode en een klokkenluiderregeling, die op de website staan.

Op dit moment voldoet SCW voor een groot deel aan de Governancecode. Zij wijkt alleen af op het punt van het belanghoudersoverleg (dat niet jaarlijks maar driejaarlijks wordt georganiseerd) en de bezoldiging van de bestuurder (de raad publiceert de beloning van de bestuurder niet). Dit wordt ook toegelicht in het jaarverslag, conform het principe 'pas toe of leg uit' van de Governancecode.

Goed bestuur

De commissie beoordeelt de *mate waarin er een visie op toezicht is, de gewenste output daarvan is vastgesteld en er een taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is* bijna voldoende en waardeert dit met een 5,0. In de praktijk werkt het systeem naar behoren, maar op formele gronden komt de commissie niettemin tot het genoemde oordeel onvoldoende. Dit oordeel komt voort uit de belangrijke en niet in het jaarverslag uitgelegde afwijkingen van de Governancecode.

De leden van de Raad overschrijden zowel de zittingsduur als de onafhankelijkheidscriteria.¹³ De geconstateerde lange zittingsduur brengt het risico met zich mee, dat de raad niet scherp genoeg functioneert. Dit wordt in het jaarverslag van de raad niet toegelicht. Dit geldt ook voor het punt van het in formele zin niet onafhankelijk zijn van de raad. In de betekenisvolle overgang van bestuur naar raad van commissarissen is het wel de bedoeling dat de leden niet dezelfde personen zijn.

De commissie stelt vast dat de corporatie weliswaar de regels van de Governancecode in haar in 2008 vastgestelde reglement heeft opgenomen, en op die basis ook een rooster van aftreden heeft vastgesteld, maar niettemin thans nog steeds niet naar de bedoeling van het criterium leeft. Inmiddels is vijf jaar na vaststelling van de Governancecode nog steeds geen formele onafhankelijkheid van de meerderheid van de leden van de Raad van Commissarissen. Overigens is er naar de mening van de commissie voldoende en gespreide deskundigheid binnen de raad aanwezig.

De commissie constateert verder dat de raad van commissarissen haar visie helder verwoordt in de jaarverslagen van de corporatie.

De commissie is onder de indruk van het heldere en eenduidige rapportagesysteem, dat een verbinding legt tussen de doelen en ambities uit het ondernemingsplan en de realisatie ervan.

Gemeente en de Huurdersplatform krijgen jaarlijks de begroting en het jaarverslag toegestuurd. Met de gemeente wordt in het bestuurlijk overleg verantwoording afgelegd over vorderingen van (prestatie-)afspraken, beleidsontwikkeling en projectontwikkeling. Huurders en woningzoekenden worden via de website, het bewonersmagazine geïnformeerd over de ontwikkelingen van Woningstichting SCW. Daarbij is sprake van een impliciete vorm van verantwoording. Driejaarlijks wordt er een belanghoudersbijeenkomst gehouden.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de ambities en doelen

De commissie beoordeelt de *mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de ambities en doelen* plaatsvindt als ruim voldoende en waardeert dit met een 7,0. De corporatie luistert goed naar haar stakeholders en bepaalt haar eigen koers mede op basis van gesprekken en bijeenkomsten met hen. In de jaarverslagen én op driejaarlijkse stakeholderbijeenkomsten (Visiecafés) legt de corporatie vervolgens verantwoording af over haar eigen prestaties op dit terrein.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de opgaven in het eigen werkgebied

De commissie beoordeelt de *mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de opgaven in het eigen werkgebied* plaatsvindt als ruim voldoende en waardeert dit met een 7,0. Er wordt ruim voldoende aandacht besteed aan externe verantwoording.

¹³ In het ten tijde van de deze visitatie nog niet gepubliceerde jaarverslag van 2010 is de afwijkende zittingsduur van de raad wel uitgelegd.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de betrokkenheid van de stakeholders

De commissie beoordeelt de *mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de betrokkenheid van de stakeholders* plaatsvindt, als ruim voldoende en waardeert dit met een 7,0. SCW heeft de stakeholders betrokken bij het maken van het laatste ondernemingsplan (2007-2012). De corporatie heeft hierover een Visiecafé georganiseerd. De plannen van de corporatie worden gecommuniceerd met stakeholders. Het overleg met de gemeente over opgaven is volgens de betrokken partijen goed. De prestatieafspraken geven een duidelijk kader.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van het vermogen

De commissie beoordeelt de *mate waarin maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen* plaatsvindt, als ruim voldoende en waardeert dit met een 7,0. De corporatie verantwoordt zich over (de aanwending van) haar vermogen in de jaarverslagen die ook op de website te vinden zijn. Gemeente en het Huurdersplatform ontvangen naast het jaarverslag ook de jaarbegroting. Daarnaast wordt met verschillende stakeholders regelmatig overleg gevoerd. In deze overleggen kunnen deze zaken ook aan de orde komen, indien gewenst en nodig. In de gesprekken met de commissie gaven de stakeholders aan tevreden te zijn met de informatievoorziening van Woningstichting SCW.

Alles bij elkaar beoordeelt de commissie de governance van Woningstichting SCW met een 7.

7 Toelichting

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Divers woningaanbod	7	6	7	8	7,0
Kwalitatief goed woningaanbod	7	6	7	8	7,0
Vraaggericht beheer	7	6	7	8	7,0
Leefbaarheid	7	6	7	8	7,0
Betrekken bewoners	7	7	7	8	7,1
Gemiddelde score	7,0	6,2	7,0	8,0	7

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

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

Toelichting:

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

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	9	8	8	8	8,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	8	8	8	8,0
Leefbaarheid	8	8	8	8	8,0
Bijzondere doelgroepen	7	8	8	8	7,3
Bouwproductie	8	8	8	8	8,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	7	6	7	6,9
Gemiddelde score	7,8	7,8	7,7	7,8	8

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		8,0	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	ja		
- 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	7,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		8,0	10%
Gemiddelde score		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.	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	7,0	20%
Gemiddelde score	7	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Presteren naar opgaven

1. Woonvisie gemeente Tiel 2007-2010
2. Prestatieafspraken met gemeente 2008-2012
3. Aanbod SCW en SVT aan de gemeente Tiel, oktober 2007
4. Intentieverklaring woningbouwproductie 2007-2010 regio Rivierenland
5. Afsprakenkader regio Rivierenland KWP 3
6. Woningmarktonderzoek 2010, november 2010 (concept)
7. Startersonderzoek Tiel, juli 2009
8. Behoefteberekening en opgave sterrensysteem Tiel, april 2007
9. Brede inventarisatie wonen, welzijn, zorg, naar servicegebieden in Tiel, mei 2009
10. Top in Tiel, zo lang mogelijk zelfstandig wonen (gemeente Tiel), december 2007
11. Convenant servicegebied Tiel-West, mei 2007
12. Actieplan servicegebied Tiel-West, mei 2007
13. Totaaldocument Vastgoedportefeuillebeleid, maart 2010
14. Buurtstrategieën, mei 2009
15. Aan- en verkoopbeleid, september 2010
16. Statennotitie Gelderse aanpak woningbouw 2010-2012
17. Notitie consequenties invoering staatssteun, september 2010
18. Tussenstand actieplan servicegebied Tiel-West, augustus 2010
19. Tiel Academy, basisdocument januari 2011

Presteren naar ambities/doelen

- Jaarverslag 2006
 - Jaarverslag 2007
 - Jaarverslag 2008
 - Jaarverslag 2009
1. Ondernemingsplan 2007-2012, november 2006
 2. Herijking ondernemingsplan, september 2008
 3. Strategiekaarten
 4. Toelichting strategiekaarten
 5. Kritische succesfactoren over 2008, augustus 2009
 6. Kritische succesfactoren over 2007
 7. Bedrijfsplan 2008
 8. Bedrijfsplan 2009
 9. Bedrijfsplan 2010
 10. Bedrijfsplan 2011
 11. Afdelingsplan Wonen 2008 + RGA
 12. Afdelingsplan Wonen 2009 + RGA
 13. Afdelingsplan Wonen 2010 + RGA
 14. Afdelingsplan Wonen 2011 + RGA
 15. Afdelingsplan Vastgoed 2008 + RGA
 16. Afdelingsplan Vastgoed 2009 + RGA
 17. Afdelingsplan Vastgoed 2010 + RGA
 18. Afdelingsplan Vastgoed 2011 + RGA
 19. Afdelingsplan Financiën 2008 + RGA

20. Afdelingsplan Financiën 2009 + RGA
21. Afdelingsplan Financiën 2010 + RGA
22. Afdelingsplan Financiën 2011 + RGA
23. Afdelingsplan S&B 2008 + RGA
24. Afdelingsplan S&B 2009 + RGA
25. Afdelingsplan S&B 2010 + RGA
26. Afdelingsplan S&B 2011 + RGA
27. Oordeelsbrief WWI 2007
28. Oordeelsbrief WWI 2008
29. Oordeelsbrief WWI 2009
30. Oordeelsbrief WWI 2010*
31. Energiebeleid SCW, februari 2009
32. Handboek Conditiemeting, december 2008
33. Woonkwaliteitsbeleid, maart 2010, inclusief bijlagen
34. Communicatiestrategie 2009-2012
35. Communicatieplan 2011
36. Plan van aanpak ondernemingsplan 2012-2017
37. Intentieverklaring SCW/SVT
38. Plan van aanpak meerwaardennotitie SCW/SVT

* er vindt binnenkort een gesprek plaats met CFV

Presteren volgens stakeholders

1. Verslag visiecafé 2009 + bijlage (terugkoppeling uit 2006)
2. Belanghoudersbeleid
3. Belanghoudersregister
4. Huurderstevredenheidsonderzoek 2010
5. Intentieverklaring SCW, STMR en SZR
6. 'Recept voor een succesvolle samenwerking' mei 2008
7. Netwerk wonen, zorg, welzijn Tiel als visiecoöperatie, april 2009
8. Verslag bestuurlijk overleg gemeente & corporaties, februari 2010 (overleg vindt ieder half jaar plaats, voorbeeld van verslag)
9. Overzicht actieprogramma uitvoering prestatieafspraken svz september 2010 (overzicht wordt ieder half jaar voorafgaand aan bestuurlijk overleg bijgewerkt)
10. Afspraken woningtoewijzing bijzondere doelgroepen 2010
11. Bevindingen vragenlijst bijzondere doelgroepen, oktober 2009
12. Samenwerkingsovereenkomst met huurdersplatform
13. Beleidskader bewonersparticipatie, juli 2010
14. Verslag bewonersavond Kapel Avezaath, maart 2009
15. Verslag bewonersavond Wadenoijen, maart 2009
16. Nieuwsflits aan belanghouders 1 jaar na visiecafé

Presteren naar vermogen

1. Treasury statuut
2. Periodieke rapportage mei-augustus 2010 voor organisatie
3. Periodieke rapportage mei-augustus 2010 voor RvC
4. Boordeling CFV 'corporatie in perspectief' 2007
5. Boordeling CFV 'corporatie in perspectief' 2008
6. Boordeling CFV 'corporatie in perspectief' 2009
7. Boordeling CFV 'corporatie in perspectief' 2010

8. Brief continuïteitsoordeel CFV 2008
9. Brief continuïteitsoordeel CFV 2009
10. Brief continuïteitsoordeel CFV 2010
11. Managementletter interim-controle en definitief rapport accountant 2007
12. Managementletter interim-controle en definitief rapport accountant 2008
13. Managementletter interim-controle en definitief rapport accountant 2009
14. Managementletter accountant 2010
15. Uitgangspunten MJB 2010-2019, augustus 2009
16. Brief WWI corporatieronde 2010
17. Brief WSW van mei 2009 over kredietwaardigheid
18. Treasury jaarplan 2010
19. Investeringsstatuut SCW, mei 2010
20. Solvabiliteitsoordeel CFV 2008
21. Solvabiliteitsoordeel CFV 2009
22. Solvabiliteitsoordeel CFV 2010
23. Uitgangspunten MJB 2011-2020, augustus 2010
24. Brief WWI – oordeelsbrief 2010
25. Brief WSW kredietwaardigheid 2010
26. Reactie CFV d.d. 28-02-11: reactie individuele oordeelsbrief 2010

Governance

1. Profielen RvC, 2007
2. Reglement Bestuur, 2007
3. Reglement RvC, 2007
4. Statuten SCW, 2003
5. Toepassing Governancecode door SCW, 2007
6. Organigram werkorganisatie
7. Verslag conferentie SCW/RvC d.d. 24 september 2007
8. Verslag conferentie SCW/RvC d.d. 29 september 2008
9. Verslag conferentie SCW/RvC d.d. 28 september 2009
10. Verslag conferentie SCW/RvC d.d. 27 september 2010
11. Rooster van aftreden Raad van Commissarissen per januari 2011
12. Verslagen reguliere vergaderingen Raad van Commissarissen 2009 (9 februari, 25 mei, 7 september, 30 november)
13. Verslagen reguliere vergaderingen Raad van Commissarissen 2010 (8 februari, 19 april, 31 mei, 6 september, 15 november, 6 december)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- de heer L.P. Smith (voorzitter)
- de heer mr. P.G.M.M. Dijkman (vice-voorzitter)
- de heer P.J.Th.M. Guikers (lid)
- de heer drs. M.G.J. van Herwijnen (lid)
- de heer ing. T. Hooijkaas (lid)

Directeur/bestuurder

- de heer H.W.J. Suijendorp

Managementteam

- de heer B.G de Bruijn (manager Financiën & Informatisering)
- de heer ir. J.H. van der Staak MCD (manager Vastgoed)
- de heer M.J.J. Melissen (Manager Wonen, tevens plaatsvervangend bestuurder)

Medewerkers en OR

- mevrouw K. Oosterhuis (woonconsulent sociaal beheer afdeling wonen, OR-lid)
- mevrouw P. Kijlstra (medewerker klantenservice, afdeling Wonen, OR-lid)
- mevrouw A. Selles (medewerker informatievoorziening & kwaliteitsborging, afdeling vastgoed, OR-lid)
- mevrouw A. de Vos (medewerker Huurincasso, afdeling Financiën & Informatisering, OR-lid)
- de heer H. van Lienden (medewerker financiële administratie, afdeling Financiën & Informatisering)
- mevrouw N. Hilwerda (opzichter dagelijks onderhoud, afdeling Wonen)
- de heer F. Schuitemaker (projectleider planmatig onderhoud, afdeling Vastgoed)
- mevrouw G. Ruven (bestuurssecretaresse)
- mevrouw F. den Breejen (medewerker strategie en beleid)

Huurdersplatform

- de heer A.J.M. Lepelaars (voorzitter)
- de heer B. van Empel (secretaris)

Wethouders gemeente Tiel

- de heer L. Verspuij wijkgericht werken, financiën (periode 2006-2010 wethouder Wonen)
- de heer C.R. Vermeulen onderwijs en welzijn

Ambtenaren gemeente Tiel

- mevrouw K. Blaauw beleidsadviseur Wonen
- mevrouw K. van Dorenmalen afdelingshoofd Stadsbeheer. Tot 2009 beleidsadviseur Wonen
- de heer I. van der Valk coördinator programma- en projectenbureau
- mevrouw M. Koehorst beleidsadviseur WMO
- mevrouw N. Smits coördinator Veiligheid

Zorg, welzijn, werken en leren

- de heer R.E. Axt directeur (St. Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland)
- de heer H. van Putten (De Drie Notenboomen)
- de heer L. van Heijningen (Pro Persona)
- de heer H.A. de Jong directeur (Mozaïek welzijnsdiensten)
- de heer H. Hofhuizen bestuurder (RIBW)

Telefonische interviews

- mevrouw E. Snijders, clustermanager Betuwe (JP van den Bentstichting)
- de heer F. Jasper, directeur/bestuurder (Stichting Volkshuisvesting Tiel)

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:
Strietman, mr., H.

Geboorteplaats en -datum:
Zeist, 12 mei 1950

Woonplaats:
Bilthoven

Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur van toezicht, bestuur en management resp. coach en bestuurder a.i.

Onderwijs:

- Masterclass Strategie, Innovatie en Governance bij TiasNimbas Business School Tilburg resp. John F. Kennedy School of Government, Harvard University, Cambridge Massachusetts, USA.
- Internationale Management Leergang Overheid (MLO) bij De Baak, VNO/NCW e.a. trainingen.
- Studie Nederlands Recht: staats- en administratief recht, recht van de ruimtelijke ordening en bestuurskunde aan de (toenmalige Rijks-)Universiteit Utrecht.
- HBS-A aan het toenmalige Tweede, thans Christelijk Lyceum te Zeist.

Loopbaan:

- Sinds 2007 : Zelfstandig adviseur toezicht, bestuur en management en o.a. Visitor Raeflex.
- 2010 : Voorzitter Ned. Regiegroep Vogelaanvaringen.
- 2009 – 2010 : Directeur a.i. Veilig Verkeer Nederland.
- 1998 – 2007 : Directeur/secretaris van Besturenraad, organisatie van het christelijk onderwijs.
- 1992 – 1998 : Hoofddirecteur CFI, Centrale Financiën Instellingen, agentschap Ministerie OCW.
- 1986 – 1992 : Directeur van de sector Voortgezet Onderwijs van het Ministerie van OCW.
- 1978 – 1986 : Directeur van landelijke organisatie vormingswerk voor werkende jongeren.
- 1974 – 1978 : Consulent bij landelijke organisatie vormingswerk voor werkende jongeren.

Nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Toezicht van Stichting NOB
- Lid van de Raad van Toezicht van Emergo
- Lid van de Raad van Advies van de Generale Synode van de Protestantse Kerk Nederland.
- Voorzitter Raad van Advies van de IJsselgroep, Educatieve Dienstverlening en Opleiding.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

SCW Tiel te Tiel

visitatieweek: 6 - 2011

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

Naam : de heer mr. H. Strietman

Geboortedatum : 12 mei 1950

Handtekening : 

Datum : 16 nov. 2010

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Duijnker, M.P.

Geboorteplaats en -datum:
Hippolytushoef, 1 december 1943

Woonplaats:
Geervliet



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur Bestuur&Strategie

Onderwijs:

- Postacademische cursussen
- Sectorgerichte opleidingen volkshuisvesting
- Sociale academie Rotterdam
- Gemeentelijk Lyceum Den Helder.

Loopbaan:

Huidige opdrachtgevers:

- 2006 – heden: Visitator Raeflex
- 2003 - Min. Vrom expert stedelijke vernieuwing
- 2003 - College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen; gemachtigde

Tot in 2002 de volgende functies bekleed:

- Voorzitter raad van bestuur Portaal
- Voorzitter directieraad Genuagroep
- Directeur/bestuurder Achtgoed Wonen en Bouwen te Amersfoort en Soest
- Directeur woningstichting Amersfoort
- Hoofd bewonerszaken De Leeuw van Putten te Spijkenisse
- Deelplanraadsecretaris gemeente Spijkenisse
- Participatiemedewerker PWS Rotterdam
- Diverse administratieve functies bedrijfsleven

Nevenfuncties:

- Voorzitter RvC Woningbouwvereniging Raamsdonksveer
- Lid RvC Kuiper Compagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur te Rotterdam
- Lid RvC Concre, Bureau voor conceptuele gebiedsontwikkeling te Rotterdam
- 2007 - 2010 Lid Platform Kritische Vrienden Den Helder
- 2008 - 2010 wethouder gemeente Bernisse
- 2006 - 2008 Raadslid gemeente Bernisse
- 2005 - 2006 wethouder gemeente Bernisse
- 2003 - 2007 statenlid provincie Zuid-Holland (1 jr onderbroken)
- 1982 – 1990: raadslid en fractievoorzitter gemeente Bernisse

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

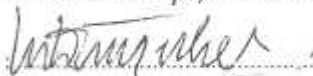
SCW Tiel te Tiel

visitatieweek: 6 - 2011

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

Naam : Mevrouw M.P. Duijker

Geboortedatum : 1 dec. 1943

Handtekening : 

Datum : 30 nov. 2010

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
van Dorst, drs., M.M.L.

Geboorteplaats en -datum:
12 mei 1966

Woonplaats:
Lamswaarde

Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Onderwijs:

- 2005 NLP-practitioner
- 1994 – 1995 Hogeschool Rotterdam Hoger management Post-HBO Management opleiding
- 1984 - 1990 Erasmus Universiteit Rotterdam, Maatschappij-geschiedenis (beleid & bestuur)
- 1978 – 1984 Jansenius Scholengemeenschap Atheneum

Loopbaan:

- Maart 2010 Secretaris bij Raeflex
- Maart 2010 Visitator bij Raeflex
- Oktober 2003 – juni 2006 Accountmanager Zuid-west Nederland Aedes
- Januari 2000 – oktober 2003 Organisatieadviseur at Mede Organisatieadvies
- Oktober 1995 – januari 2000 Manager at SenterNovem
- 1990 – oktober 1995 Beleidsmedewerker Ministerie van Economische Zaken

Nevenfuncties:

- 2007 tot heden Voorzitter van de dorpsraad Lamswaarde
- 2006 – 2007 Lid belanghoudersraad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
- 2003 tot heden Lid dorpsraad Lamswaarde
- 1998 – 2003 Secretaris bewonersvereniging Pijnackerplein Rotterdam



Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

SCW Tiel te Tiel

visitatieweek: 6 - 2011

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

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum : 12-5-1966

Handtekening : 

Datum : 10-11-2010

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

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

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmuntend (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

Uitmuntend (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

Uitmuntend (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

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

N.B. In de tabellen in deze bijlage zijn in de kolom 'cijfer' telkens de cijfers genoemd die in bijlage 1, onder de Romeinse I vallen. Het gaat om de cijfers die de feitelijke en geplande prestaties beoordelen. Het is niet het totaalcijfer, dat in de teksten van de hoofdstukken wordt gehanteerd. Daarin zijn namelijk ook de plan-do-check-act onderdelen meegenomen.

In november 2006 is het ondernemingsplan SCW 2007-2012 vastgesteld. In september 2008 heeft een herijking plaatsgevonden van de doelstellingen en activiteiten uit dit plan. In januari 2011 is SCW gestart met het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2012-2017.

Presteren naar ambities en doelen

Ambities Beleidsplan 2007-2012	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Binnen iedere Tielse wijk, waar SCW bezit heeft, wordt binnen 5 jaar basis gelegd voor divers woningaanbod				7
Voldoende nieuwbouw	Voldoende nieuwbouw- woningen: - in de huursector - in de koopsector	Oplevering betaalbare huurwoningen: - 2011: 34 - 2010: 188 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 Oplevering dure huurwoningen: - 2011: 6 - 2010: 36 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 Oplevering goedkope koopwoningen: - 2011: 67 - 2010: 15 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 Oplevering middeldure koopwoningen: - 2011: 3 - 2010: 0 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 Oplevering wooneenheden bijzondere doelgroepen: - 2011: 0 - 2010: 21 - 2009: 11 - 2008: 0 - 2007: 8		
Aankoop panden en gronden	Aankoop panden + gronden die geschikt zijn voor herontwikkeling, dat wil zeggen: passend binnen strategie en wijkontwikkeling SCW	2009: - woning Leeuweriklaan 37 aangekocht t.b.v. ontwikkeling Vogelbuurt - verkoop van grondpositie Plantage te Geldermalsen -> past niet bij vastgoedportefeuillebeleid SCW	2011: aankoop gebouw 'De Bikkelkamp' t.b.v. realiseren leerfoyer (Leerstad Tiel)	

Ambities Beleidsplan 2007-2012	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.900m2 bouwgrond ten behoeve van de ontwikkeling van het plan De Ronding (Vrijthof) - woning aan de Korte Binnenhoek - 18 woningen van woningstichting SVT aangekocht t.b.v. wijkontwikkelingsplan Hertogenwijk - In kader van maatschappelijk vastgoed, sale-leaseback van een gezondheidscentrum in Tiel-West <p>2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aankoop voormalig Hyacinthusklooster, om te verbouwen tot appartementen voor begeleid wonen JP vd Bentstichting - 1 hectare bouwgrond ten behoeve van de bouw van de vier Gravinnen - 1 hectare bouwgrond Plantage in gemeente Geldermalsen - 1 hectare bouwgrond met opstallen in Tiel - 1 hectare bouwgrond zonder opstallen in Tiel - 2800 m2 bouwgrond en drie woningen - Hof van Walburg/Driehoek: aankoop vijf woningen - aankoop flatgebouw De Batouwe: 134 zelfstandige appartementen en een beperkt aantal overige verhuurbare ruimten. De flat is verhuurd aan Stichting De Batouwe <p>2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 hectare bouwgrond voor ontwikkeling van De Vier Gravinnen - Monumentale pand Nieuwe Tielse weg 26 verworven voor de ontwikkeling en realisatie van acht wooneenheden in concept Thomashuis 		
Kwalitatief goed en marktconform woningaanbod				7
Kwaliteit bestaande voorraad	Goede kwaliteit van bestaande voorraad woningen - Planmatig onderhoud conform norm NEN 2767 - verbetering kwaliteit bestaande voorraad conform woonkwaliteitsbeleid	<p>maart 2010: woonkwaliteitsbeleid vastgesteld en vastgelegd in de complexbeheerplannen. In ieder beheerplan staat beoogde niveau woonkwaliteit (uitrustingsniveau) en onderhoudsniveau (technische conditie conform NEN2767). Bij woonkwaliteit onderscheid gemaakt tussen wat op te pakken bij mutatie en wat via planmatig onderhoud.</p> <p>2008-2009: koppeling gemaakt tussen woonkwaliteit en prijsniveau woning. Basiswoningen 65% maximaal redelijke huur, pluswoningen 70%.</p> <p>Sterrensysteem (mate van geschiktheid woning voor senioren en mensen die slecht ter been zijn) -> zie bijdragen aan combinatie wonen en zorg.</p>	2011: evaluatie van woonkwaliteitsbeleid Voortel voor registratie van woonkwaliteit en mogelijkheden voor monitoring	

Ambities Beleidsplan 2007-2012	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer																																				
		2008: start conditiemeting technische kwaliteit woningen conform NEN 2767 -> jaarlijks conditie meten van 1/3 van de complexen als basis voor de meerjarenonderhoudsbegroting																																						
Groot onderhoud	Uitvoering groot onderhoud renovatie verouderde panden Kwantitatieve doelen: - Tussen 2009 en 2014 bij 349 woningen renovatie / groot onderhoud - Gemiddeld 70 woningen per jaar	zie presteren naar opgave																																						
Vastgoedportefeuille ebeleid ...	Vastgoedportefeuille-beleid vanuit integrale visie op vastgoed: Herijking om de drie jaar, jaarlijkse actualisering	2009-2010: herijking vastgoedportefeuillebeleid. Vastgesteld in maart 2010. Vanuit totaalportefeuille en prestaties complexen (complexmonitor) is voor ieder complex strategie vastgesteld. Daarnaast zijn labels toegekend aan complexen voor verschillende beleidsonderdelen, zoals woonkwaliteit, onderhoudsniveau, toegankelijkheid, energielabel en streefhuur. Dit is vertaald naar de beheerplannen op complexniveau. Deze complexbeheerplannen staan in Intrawis, met koppeling aan primaire systeem (NCCW/ BIS) en geven op operationeel niveau sturing aan de beheer- en verhuuractiviteiten, ontwikkeling en investeringen.	2011: ontwikkeling SVB-portal met NCCW: Cyclus vastgoed portefeuille beleid vastleggen in Intrawis en koppelen aan FMP																																					
Energieprestaties	minimaal 20% CO ₂ -reductie in periode 2009 – 2019, energielabel in 2019 gemiddeld op B; dit is bij gemiddeld 250 woningen per jaar energiemaatregelen	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Label</th> <th>Eind 2008</th> <th>Eind 2009</th> <th>Eind 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>1%</td> <td>4%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>10%</td> <td>11%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>26%</td> <td>30%</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>40%</td> <td>17%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>14%</td> <td>22%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>7%</td> <td>10%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>2%</td> <td>6%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Verder: Zie presteren naar opgave.</p>	Label	Eind 2008	Eind 2009	Eind 2010	A	1%	4%	8%	B	10%	11%	16%	C	26%	30%	23%	D	40%	17%	25%	E	14%	22%	18%	F	7%	10%	7%	G	2%	6%	3%	Totaal	100%	100%	100%		
Label	Eind 2008	Eind 2009	Eind 2010																																					
A	1%	4%	8%																																					
B	10%	11%	16%																																					
C	26%	30%	23%																																					
D	40%	17%	25%																																					
E	14%	22%	18%																																					
F	7%	10%	7%																																					
G	2%	6%	3%																																					
Totaal	100%	100%	100%																																					
	Pilot woonlastenwaarborg	2010: pilot Enspijkstraat Tiel-West: acht woningen van energielabel E/D naar A. Met huurders is woonlastenwaarborg afgesproken: woonlasten blijven ondanks kleine huurverhoging gelijk of worden minder dan voor de energiebesparende maatregelen. Is dat niet het geval, dan krijgen huurders verschil terug. Manier om huurders mee te krijgen bij uitvoeren van energiebesparende maatregelen tegen (kleine) huurverhoging.	2011: op basis van ervaringen Enspijkstraat kijken of deze pilot algemeen beleid van SCW kan worden en in meerdere projecten kan worden toegepast.																																					
Verkopen van woningen	Tussen 2009 en 2019 118 koopwoningen aanbieden. Definiëren welke woningen geschikt zijn voor verkoop. Verkopen. O.b.v. mutatiegraad complexen is verwachting gemiddeld 5 woningen per jaar te verkopen	2010: 118 woningen voor verkoop gelabeld. Verkoopbeleid vastgesteld. Voorlopig passief verkoopbeleid, bij mutatie of op verzoek van bewoners. 2 woningen verkocht in 2010. 2009: uitgangspunten voor verkoop van woningen bepaald: verkopen om versnippering van bezit tegen te gaan, differentiatie in de wijk te bevorderen en om financiële middelen te genereren voor toekomstige uitgaven. 2006-2009: geen huurwoningen verkocht	2011: actief verkoopbeleid inzetten: bewoners van de te verkopen woningen aanschrijven dat ze hun woning kunnen kopen.																																					

Ambities Beleidsplan 2007-2012	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Vraaggericht beheer van de voorraad				7
Vraaggericht beheer woningen	Jaarlijks actief minimaal 100 huurders benaderen met informatie over keukenprogramma en mogelijkheid keuken naar wens in te richten	2010: vanwege grote belangstelling worden woningen met een keuken ouder dan 15 jaar aangeschreven. Beleid geldt voor alle woningen van SCW. 2009: verbeteringen uitgevoerd in het proces van vraag- en gestuurde keukenvervanging en gestart met het uitrollen van dit beleid over het gehele bezit, o.a. - uitbreiding assortiment - uitgebreide informatie aan huurders - vernieuwing checklist keukenkeuze 2008 : evaluatie van project: Huurders maken veel gebruik van mogelijkheid. Verbeterpunten geformuleerd om proces beter te laten verlopen. 2007: beleid ontwikkeld en afspraken vastgelegd met leveranciers en aannemer. Inrichting nieuwe keukenshowroom. Start project in 5 complexen.	3 ^e kwartaal 2011: Benoemen welke andere items vraaggericht aangeboden kunnen worden In 2011 wordt naar verwachting 240 keukens aangepakt	
	Vraaggestuurd onderhoud sanitair		2011: starten met voorbereidingen om Vraaggestuurd onderhoud voor sanitair en badkamers in te voeren	
	ZAV beleid inzetten: Jaarlijks van 3 meeste gevraagde ZAV's bekijken of hier beleid op ontwikkeld kan worden	2010: evaluatie ZAV beleid	2011: verbeterpunten invoeren naar aanleiding evaluatie beleid	
	Monitoren huurderstevredenheid en dit meenemen in onderhoudsbeleid	SCW voert een constant kwaliteitsonderzoek uit in de vorm van verschillende soorten enquêtes onder huurders: - Korte schriftelijke vragenlijst bij reparatieonderhoud. Uitkomsten geven een positief beeld. - Exitinterviews onder vertrekkende huurders - woonwensenonderzoek voorafgaand aan renovatie/ groot onderhoud - Elke twee jaar een huurderstevredenheidonderzoek		
	2 jaarlijkse huurderstevredenheid- onderzoek waardering voor woning, score minimaal een 7	Scores: 2010: 7,2 2008: 7,1 2006: 7,1		
Zorgdragen voor leefbare wijken en buurten				7
			Leefbaarheidbeleid opstellen: SCW heel actief op leefbaarheid, maar onvoldoende helder welke doelstellingen SCW op dit gebied wil realiseren. Formuleren van doelstelling: eind 2011	
	Investeren in woonomgeving Concrete projecten in de wijken	2010: - Werk aan de Winkel in de Hertogenwijk, i.s.m. stichting Hertogenwijk: diverse sociale projecten, zoals	2011: o.a. - verlenging project OK! en uitbreiding project- gebied naar Tiel-Oost	

Ambities Beleidsplan 2007-2012	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>kinderspeeldagen op Hertogenplein, Koninginnedagactiviteit, Komt als sociale pijler voort uit Wijkontwikkelingsplan Hertogenwijk</p> <ul style="list-style-type: none"> - schilderen entreehallen appartementencomplexen ism bewoners, kindertekeningen projecteren in hal door cliënten van Tactus verslavingszorg - Handen uit de mouwenactie in de Molukse Wijk - verlenging project OK! voor een goed buurtidee in Tiel-Noord: 10 ideeën van bewoners gerealiseerd - deelname aan project prachtoouders Tiel-West - prikacties Hertogenwijk, Tiel-West, Schepenbuurt <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Project OK! voor een goed buurtidee in Tiel-Noord: samen met SVT en Mozaïek ontwikkelt, gebaseerd op methode Kan Wel! SCW en SVT financieren het samen. Buurtcoach in dienst bij Mozaïek. Bewoners voeren zelf hun eigen ideeën uit -> 7 ideeën van bewoners gerealiseerd - dorpsgesprekken in Kapel-Avezaath en Wadenoijen. - Deelname aan project prachtoouders Tiel-West: SCW financiert samen met andere organisaties het project waarbij voornamelijk Marokkaanse ouders preventief in de wijk surveilleren - herinrichting speeltuin Liendenlaan in samenwerking met bewonerscommissie. - Prikacties Tiel-West <p>2007-2008:, o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - project Kan Wel! In Tiel-West schoonmaakactie handen uit de mouwen in diverse buurten in Tiel-Oost: Schonere buurt en nette woonomgeving - prikacties Tiel-West <p>Wijkontwikkelingsplan Hertogenwijk: zie gebiedsontwikkeling/stedelijke vernieuwing</p> <p>Tiel-Oost/ Vogelbuurt: zie gebiedsontwikkeling/stedelijke vernieuwing</p> <p>het geven van leefbaarheidsimpulsen in en rond de wooncomplexen, veiligheidsimpuls en conflictbemiddeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2006: € 300.000,- (incl. personeelskosten) - 2007: € 230.000,- (incl. personeelskosten) - 2008: € 300.000,- (incl. personeelskosten) - 2009: € 239.000,- (N.B. excl. personeelskosten) <p>Meldingen van overlast en andere meldingen aan woonconsulenten sociaal beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2005: 295 	<ul style="list-style-type: none"> - voortzetten van projecten 'Werk aan de Winkel'. - Tuinproject Dynamiek - > inschakelen Dynamiek (activeringsproject) bij onderhoud tuinen van bewoners die zelf niet in staat zijn dit te doen. 	

Ambities Beleidsplan 2007-2012	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<ul style="list-style-type: none"> - 2006: 254 - 2007: 207 - 2008: 293 - 2009: 504 <p>In 2009 een stijging van 72%, deze stijging heeft te maken met de begeleiding van projecten voor grootonderhoud, die de woonconsulenten op zich hebben genomen. Klachten gaan over geluidsoverlast, overlast van huisdieren, vervuiling en tuinonderhoud. In 2009 vele meldingen over illegale bewoning/inwoning; dit hangt samen met eigen beleid om illegale bewoning actief te voorkomen.</p>		
	Wijk- en buurtgericht werken	<p>2010: wijkteams ingericht met buurtconciërge, woonconsulent sociaal beheer en opzichter dagelijks onderhoud</p> <p>2007-2009: inzet van buurtconciërges bij vooral hoogbouw en jongerencomplexen</p> <p>Netwerk van hulpverleners: SCW onderhoudt een netwerk van hulpverleners op het gebied van overlast, bemoeizorg en crisisinterventie. O.a. deelname aan overleg Jongeren/Wonen, deelname aan veelplegersoverleg.</p>		
	Uitkomsten Huurderstevredenheid-onderzoek voor woonomgeving minimaal 7	<p>Iedere twee jaar waardering woonomgeving meten in huurderstevredenheidonderzoek.</p> <p>Scores: 2010: 6,9 2008: 7.1 2006: 6,9</p>		
	Leerstad Tiel Samen met partners setting realiseren in Tiel waarin jongeren zelf hun eigen toekomst beter kunnen ontwikkelen	<p>Februari 2011: intentieovereenkomst ondertekend en projectgroep/monitorgroep geïnstalleerd.</p> <p>2010: SCW initiatiefnemer 'Leerstad Tiel'. Met 10 partners (o.a. ROC, Lingecollege, Gelderse Roos, Lander, gemeente, Kamer van Koophandel). Doelstelling: setting realiseren waar jongeren zelf gefaciliteerd hun eigen toekomst beter gaan ontwikkelen en daarmee de toekomst van Tiel</p>	<p>2011: Leerfoyer realiseren samen met ROC, Lander, Gelderse Roos</p> <p>2011 e.v.: verbinding leggen met andere projecten in Tiel-West, en ontwikkellocatie Veilingterrein (Stationsgebied) om Leerstad Tiel te creëren</p>	
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer				7
Binnen 5 jaar (structureel) op de hoogte zijn van wat huurders op buurt- en complexniveau wensen en dat huurders weten wat SCW doet. Op projectniveau bewoners horen en betrekken bij planvorming	<p>Structureel onderzoek onder huurders:</p> <p>Tweejaarlijks huurderonderzoek op complexniveau.</p> <p>Minimaal 40% van de huurders doet mee met het onderzoek</p>	<p>Tweejaarlijks huurderonderzoek samen met SVT:</p> <p><u>2010</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 41% van de huurders heeft meegedaan aan het onderzoek - Waardering woning: 7,2 - Waardering woonomgeving: 6,9 - Waardering dienstverlening: 7,5 <p><u>2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelname 45% - Waardering woning: 7,1 - Waardering woonomgeving: 7,1 - Waardering dienstverlening: 7,6 <p><u>2006:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelname 42% - Waardering woning: 7,1 - Waardering woonomgeving: 6,9 - Waardering dienstverlening: 7,3 		

Ambities Beleidsplan 2007-2012	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Communiceren met huurders over actuele zaken: Inzet van bewonersblad, brieven, website en zonodig andere communicatiemiddelen</p> <p>Uit huurderstevredenheid-onderzoek blijkt dat bewoners tevreden zijn over website en bewonersblad (SCW), minimaal een 7</p>	<p>Huurderstevredenheidonderzoek 2010: website en bewonersblad beiden 7,3.</p> <p>2010: Corporate communicatiestrategie van kracht en zijn kernwaarden benoemd, die voor communicatie intern en extern worden benoemd.</p> <p>Website</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2007-2009: verdere ontwikkeling website en interactieve toepassingen - 2006: vernieuwde website <p>Bewonersblad</p> <ul style="list-style-type: none"> - SCW bewonersblad dat vier keer per jaar verschijnt - 2009: activiteiten rond 90-jarig bestaan SCW, jubileumboek 100 jaar volkshuisvesting in Tiel, samen met SVT breed verspreid onder relaties en met korting te koop voor huurders 	<p>Aandacht voor sociale media en vernieuwen website SCW</p>	
	<p>Betrekken van bewoners: Voldoen aan de Overlegwet huurder-verhuurder</p> <p>Minimaal 2 keer per jaar overleg met huurderplatform</p> <p>Overleg met bewonerscommissies</p>	<p>2009: 5 keer overleg huurdersplatform, o.a. aanpassing samenwerkingsovereenkomst Huurderplatform / SCW en het reglement participatie huurdercommissies in het kader van de nieuwe overlegwet.</p> <p>2008: aanpassing vorm en structuur overleg: overleg directie SCW en kleine afvaardiging van het huurderplatform. 2008: 5 keer overleg.</p> <p>2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 maal overleg met huurdersplatform - evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst uit 2004 - Notitie met concrete actiepunten en verbetervoorstellen geformuleerd. <p>2006: 4 maal overleg</p>		
	<p>Bewoners horen en betrekken bij planvorming projecten: Werken met procesaanpak 'bewoners-betrokkenheid bij projecten'. Bewoners geven bij enquête na een project minimaal een 7 voor betrokkenheid bij planvorming</p>	<p>2010: huisbezoeken Molukse Wijk om woonwensen en woonsituatie te inventariseren</p> <p>2009: voorafgaand aan groot onderhoud Wadenoijenlaan hoge nrs zijn alle bewoners thuis bezocht en hebben zij inbreng en keuze betreft de werkzaamheden. Bewoners hebben voor huisvesting tijdens werkzaamheden drie keuzemogelijkheden</p> <p>2007-2008: Tiel-Oost: huurders betrokken Wadenoijenlaan en Batouwe: schriftelijke enquête woonwensen huurders</p>	<p>2011: huisbezoeken Hertogenplein e.o. om woonwensen en woonsituatie te inventariseren</p>	

Presteren naar opgaven

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen				8
Kernvoorraad betaalbare huurwoningen tot 2010: 5.500 woningen (SCW en SVT samen, <i>prestatieafspraken met gemeente Tiel</i>)	Minimaal 2.832 woningen in kernvoorraad aanhouden tot eerste aftoppingsgrens huurtoeslag	2006 t/m 2009: 95% kernvoorraad, (ruim 3.150 woningen), heeft huurprijs beneden aftoppingsgrens huurtoeslag	2011: Afspraak over minimale omvang kernvoorraad uit 2007 actualiseren met gemeente. Op basis van gegevens uit woningmarktonderzoek WoON 2009), met aandacht voor Eu-beschikking, regelgeving Rijksoverheid en mogelijkheid om bij energiezuinige woningen meer huur te vragen.	
	Tussen 2008-2012 Realiseren van 300 huurwoningen, inclusief bijzondere woonvormen, (<i>Prestatie-afspraken gemeente Tiel</i>)	Zie 'bouwproductie'	-	
	SCW-bijdrage aan regionale afspraken met provincie (2008-2015): - 12 goedkope huur, 400 betaalbare en 10 dure huurwoningen - 15 goedkope koopwoningen (<i>Afsprakenkader regio Rivierenland, KWP 3</i>)	Zie 'bouwproductie'	-	
Goede doorstroming realiseren	Tegen gaan van oneigenlijk gebruik van woningen, o.a. door onderhuur	Samenwerking met gemeente en SVT om woonfraude te voorkomen. Mutaties uit het bevolkingsregister worden vergeleken met de gegevens van de corporaties, zodat oneigenlijke verhuur snel kan worden onderzocht.		
	Tegen gaan gebruik van woning voor hennepeteelt. Convenant opstellen met betrokkenen	2010: nadere afspraken met de politie gemaakt over aanpak van hennepeteelt. 2008: convenant is niet tot stand gekomen. SCW dringt hier wel op aan, maar andere partijen werken niet mee. Wel is er een goede samenwerking met de politie en de energiebedrijven om hennepeteelt aan te pakken.		
	Bouwen voor doorstroming zittende bewoners: huurprijzen tussen € 500 - € 650 en net boven € 650	Zie 'bouwproductie'		
	(ver)bouwen voor senioren: sterrensysteem geschiktheid woningen	Zie 'bouwproductie'	Aantallen in 2011 actualiseren op basis van uitgevoerde woningmarktonderzoek	
	Inzicht in woonwensen	2010: woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis van gegevens WoON2009 2008/2009: SCW, SVT en gemeente nemen deel aan oversampling WoON 2009		
	Woningzoekenden en woonruimteverdeling	Aantallen: - Eind '06: 4.761 - Eind '07: 4.715 - Eind '08: 5.511 - Eind '09: 5.990 N.B. 30% is actief woningzoekend Sinds 2005 werkt SCW onder naam Woongaard.com met zes corporaties Rivierenland samen op woonruimteverdeling.		

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>Aanbodmodel = basis. Daarnaast worden woningen aangeboden in optie- en lotingsmodule. Geen inkomenscriteria.</p> <p>Doel= tegemoet komen aan de verschillende woonbehoeften en keuzevrijheid bieden.</p> <p>In 2007 is een eerste evaluatie van dit systeem uitgevoerd. Zowel woningzoekenden als de corporaties zijn tevreden.</p>		
Kwaliteit producten en diensten:				7
Tussen 2008-2018 woonkwaliteit van 20% van bestaande voorraad verhogen door groot onderhoud, renovatie, sloop, nieuwbouw. <i>(prestatieafspraken gemeente Tiel)</i>	Tussen 2009-2014 bij 349 woningen renovatie/groot onderhoud. Dit betekent gemiddeld 70 woningen per jaar	<p>Groot onderhoud en renovatie (gerealiseerde aantallen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2010: 92 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 - 2006: 197 <p>2010: Projecten Wadenoijenlaan hoge nr's (72 woningen), Enspijkstraat (8 woningen) en Gasthuis (12 woningen)</p> <p>2006: Het betreft de zes flats aan de Liendenlaan, start uitvoering in 2005</p>	<p>Gepland voor komende 3 jaar:</p> <p>2011: Afronding projecten Wadenoijenlaan en Gasthuis</p> <p>Start uitvoering V. Riemsdijklaan (10 woningen), 3 woningen Haaftenlaan (tbv Van de Bentstichting), ombouwen Ambtmanstraat 22/24 tot Zusterfiorhuis (13 eenheden)</p> <p>2012: St. Walburgbuitensingel (11 woningen)</p> <p>2013: Start werkzaamheden Vinkenhof (ong. 90 woningen)</p> <p>Start werkzaamheden Vogelbuurt (ong. 140 woningen)</p>	
	Sloop en nieuwbouw	Zie 'nieuwbouw' en 'stedelijke vernieuwing'		
	Benoemen van de beoogde woonkwaliteit	<p>maart 2010: woonkwaliteitsbeleid vastgesteld. Minimum, basis, plus en plusplusniveau. In de complexbeheerplannen staat voor ieder complex beoogde niveau woonkwaliteit (uitrustingsniveau) en onderhoudsniveau (technische kwaliteit). Bij woonkwaliteit onderscheid gemaakt tussen wat op te pakken bij mutatie en wat via planmatig onderhoud.</p> <p>2008-2009: koppeling gemaakt tussen woonkwaliteit en prijsniveau woning. Basiswoningen 65% maximaal redelijke huur, pluswoningen 70%.</p> <p>Sterrensysteem (mate van geschiktheid woning voor senioren en mensen die slecht ter been zijn) -> zie bijdragen aan combinatie wonen en zorg.</p>	2011: evaluatie van woonkwaliteitsbeleid Voortel voor registratie van woonkwaliteit en mogelijkheden voor monitoring	
	Vastgoedportefeuillebeleid vanuit integrale visie op vastgoed: Herijking om de drie jaar, jaarlijkse actualisering	<p>2009-2010: herijking vastgoedportefeuillebeleid. Vastgesteld in maart 2010.</p> <p>Vanuit totaalportefeuille en prestaties complexen (complexmonitor) is voor ieder complex strategie vastgesteld. Daarnaast zijn labels toegekend aan complexen voor verschillende beleidsonderdelen, zoals woonkwaliteit, onderhoudsniveau, toegankelijkheid,</p>	2011: ontwikkeling SVB-portal met NCCW: Cyclus vastgoed portefeuille beleid vastleggen in Intrawis en koppelen aan FMP	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer																																				
		energielabel en streefhuur. Dit is vertaald naar de beheerplannen op complexniveau. Deze complex beheerplannen staan in Intrawis, met koppeling aan primaire systeem (NCCW/ BIS) en geven op operationeel niveau sturing aan de beheer- en verhuuractiviteiten, ontwikkeling en investeringen.																																						
Minimaal 20% CO ₂ -reductie in periode 2009-2019 door energielabel in 2019 gemiddeld op label B (Aedes convenant)	Woningen van energielabels voorzien	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Label</th> <th>Eind 2008</th> <th>Eind 2009</th> <th>Eind 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>1%</td> <td>4%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>10%</td> <td>11%</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>26%</td> <td>30%</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>40%</td> <td>17%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>14%</td> <td>22%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>7%</td> <td>10%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>2%</td> <td>6%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Label	Eind 2008	Eind 2009	Eind 2010	A	1%	4%	8%	B	10%	11%	16%	C	26%	30%	23%	D	40%	17%	25%	E	14%	22%	18%	F	7%	10%	7%	G	2%	6%	3%	Totaal	100%	100%	100%	2009-2019 Minimaal 20% CO ₂ -reductie in periode 2009-2019 door energielabel in 2019 gemiddeld op label B	
	Label	Eind 2008	Eind 2009	Eind 2010																																				
A	1%	4%	8%																																					
B	10%	11%	16%																																					
C	26%	30%	23%																																					
D	40%	17%	25%																																					
E	14%	22%	18%																																					
F	7%	10%	7%																																					
G	2%	6%	3%																																					
Totaal	100%	100%	100%																																					
	Gemiddeld 250 woningen per jaar energiemaatregelen	<p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Project Enspijkstraat: tijdens groot onderhoud woningen van label E/D naar label A - Isolatiemaatregelen tijdens mutaties en in diverse complexen i.c.m. planmatig onderhoud en tijdens groot onderhoud Wadenoijenlaan hoge nrs <p>2008/ 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiebeleid vastgesteld - Vaststellen van energiecificaten bij mutatie. - Op complexniveau inzicht welke energiebesparende maatregelen SCW a.s. 10 jaar moet nemen om bezit op gewenste niveau (gemiddeld label B) te krijgen. - In september 2009 zijn de maatregelen opgenomen in meerjarenonderhoudsbegroting 2010-2019. <p>2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor hele bezit een Energie Prestatie Advies (EPA) database opgesteld en van energielabels voorzien. <p>2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meerdere complexen zijn voorzien van zonnepanelen en zonneboilers - Appartementen Liendenlaan is gekozen voor collectieve verwarming en warm waterinstallatie ter voorbereiding op een mogelijke duurzame energievorm 	<p>Isolatiemaatregelen treffen tijdens mutaties, in combinatie met groot onderhoud/ planmatig onderhoud. In MJOB opgenomen.</p> <p>Voor 2011 planmatig o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vloerisolatie in ong. 250 woningen - dakisolatie in ong. 190 woningen - gevelisolatie in ong. 30 woningen 																																					
	Nadere afspraken maken in 2009 (ook met SVT) over realiseren energiemaatregelen (<i>prestatieafspraken gemeente Tiel</i>)	2010: concept afspraken zijn gereed. Nog officieel te ondertekenen door partijen																																						
	Uiterlijk eind 2010 aangeven welke mogelijkheden en ambities partijen lokaal hebben voor energiemaatregelen van bestaande voorraad. Deze afspraken kunnen worden uitgewerkt als prestatieafpraak tussen de gemeente en de corporatie huurwoningen (<i>Afsprakenkader regio Rivierenland, Provincie Gelderland</i>)	2010: Energieafspraken met gemeente gemaakt (concept afspraken zijn gereed, nog te ondertekenen)																																						

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Huisvesten Bijzondere doelgroepen				8
Algemeen: In beeld brengen vraag bijzonder doelgroepen	<p>SCW, SVT en Gemeente brengen in tweede helft 2008 samen de vraag in beeld van de bijzondere doelgroepen (verstandelijk beperkten, dak- en thuislozen, (ex)verslaagden, (ex)psychiatrische patiënten, en slachtoffers van huiselijk geweld). (Prestatieafspraken gemeente Tiel)</p> <p>Op basis van uitkomsten vraagonderzoek per doelgroep afspraken maken met instellingen en organisaties over het huisvestingsaanbod van corporaties of herijking van bestaande aanbod. (Prestatieafspraken gemeente Tiel)</p>	<p>2010: Eind 2010 afspraken geëvalueerd. In 2010 daadwerkelijk 6 woningen toegewezen (niet meer gevraagd door partijen). -> in 2011 afspraken voortzetten.</p> <p>2008/ 2009: onderzoek onder organisaties die bemiddelen in woonruimte voor bijzondere doelgroepen.</p> <p>Resultaten bieden weinig handvaten voor maken van concrete afspraken.</p> <p>Op basis van resultaten en ervaringen van huisvesten van bijzondere doelgroepen bij SCW en SVT onderling afspraken gemaakt en met in Tiel actieve organisaties gecommuniceerd: SCW stelt vanaf 2010 jaarlijks maximaal 18 woningen uit bestaande voorraad beschikbaar voor deze bijzondere doelgroepen, onderverdeeld naar organisatie. Organisatie weet precies waar zij op kan rekenen.</p> <p>Voor 2010 al afspraken met een beperkt aantal organisaties zoals 1 woning per jaar voor Hera (vrouwenopvang). Ook waren er al reguliere woningen verhuurd aan organisaties zoals 5 woningen aan het RIBW, 3 JP vd Bentstichting</p>		
	In overleg met instellingen wooncomplexen over woningen/ wooncomplexen voor bijzondere doelgroepen	2009: Overleg met samenwerkingspartners tijdens Visiecafé over aanbod aan hulpverleningsinstellingen voor huisvesting van cliënten.		
Starters (prestatieafspraken gemeente Tiel)	Gezamenlijk onderzoek naar bijzondere koopconstructies	2009: onderzoek naar wensen van starters uitgevoerd: Voldoende aanbod van woningen voor starters, maar aanbod sluit niet goed aan bij wensen van starters, qua locatie en omvang van de woning. Starters wonen graag in het centrum en hebben een voorkeur voor regelingen zoals koopgarant		
	Realisatie starterswoningen	2010: Realiseren van woningen voor starters door nieuwbouwprojecten Hof van Walburg (huur en koopgarant) en Convent (betaalbare huur) in het centrum van Tiel		
	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) SCW vindt het belangrijk dat starters in de dorpen Wadenhoijen en Kapel-Avezaath kunnen blijven wonen. CPO biedt daartoe een kans.	2010: oplevering 15 starterswoningen in Kapel-Avezaath die via CPO zijn gebouwd. SCW heeft initiatiefnemers in Kapel-Avezaath begeleid. Doel is behoud jongeren in het dorp. Aanbieden goedkope koopwoning van maximaal € 160.000. De rol van SCW bestaat uit het voorfinancieren van kosten en het fungeren als achtervang.		
Dak- en thuislozen	<p>prestatieafspraken dak- en thuislozen (Woonvisie Gelderland)</p> <p>Regionale stuurgroep Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ) / Maatschappelijk opvang (MO) werken aan opvang van mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen.</p>	<p>In regionaal verband (de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland, SWR), wordt gewerkt aan realiseren treden Woonladder.</p> <p>In Tiel komt sociaal pension voor dak- en thuislozen (vastgoed door SVT), in Culemborg tussenvoorziening.</p> <p>In voormalige school is een multi-functioneel centrum gevestigd voor dagopvang van daklozen. De Gelderse Roos huurt dit gebouw van SCW.</p>		

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Een keten van woonvormen, de zogenaamde Woonladder is ontwikkeld, waarbinnen betrokkenen van het ene naar het andere niveau zich kunnen ontwikkelen.</p> <p>SCW gaat meewerken aan uitvoering van woonladder. (Prestatieafspraken gemeente Tiel)</p>			
Gehandicapten	Op verzoek van instellingen/organisaties wooncomplexen realiseren/aankopen en aanpassen voor bijzondere doelgroepen (o.a. visiecafé overleg met samenwerkingspartners, 2009)	<p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aankoop 3 aaneengesloten woningen Haaftenlaan, groepswonen JP vd Bentstichting - In wooncomplex De Vier Gravinnen 13 appartementen en een gezamenlijk kantoor/ woonkamer voor JP vd Bentstichting gerealiseerd <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering voormalige Hyacinthus klooster (11 woningen voor mensen met een beperking, JP vd Bentstichting). <p>2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pand Nieuwe Tielse weg aangekocht en zorgconcept Thomashuis gerealiseerd (8 woon-eenheden voor mensen met een geestelijke en/of lichamelijke beperking, die niet zelfstandig kunnen wonen). <p>Al van voor 2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhuur ADL-unit aan Stichting Fokus en 12 Fokuswoningen - Verhuur aan Gelderse Roos van acht aaneengesloten woningen die als tussenvoorzieningen wordt gebruikt voor zelfstandig leren wonen en resocialisatie van patiënten <p>Algemeen: SCW heeft ruim 300 woningen met een of meerdere gesubsidieerde voorzieningen voor gehandicapten</p>	<p>2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> - groot onderhoud woningen JP vd Bentstichting Haaftenlaan en woningen Gelderse Roos - realiseren Zuster Floorhuis in monumentaal pand Centrum Tiel (oplevering 2012) 	
Statushouders en specifiek pardonners	Beschikbaar stellen van woningen voor statushouders binnen half jaar, met uitloop van maximaal een half jaar Huisvesten van personen die vallen onder de aan de gemeente opgelegde taakstelling voor algemeen pardonners, Samen met SVT (Prestatieafspraken gemeente Tiel)	<p>2010: 7 woningen (20 personen) 2009: 2 woningen (6 personen)</p> <p>Begin 2011 taart gekregen van gemeente om te bedanken voor het halen van de taakstelling 2010 + brief van de provincie.</p> <p>Sinds 2008 lopen we op schema. In 2008 hierover een brief ontvangen van de gemeenten.</p> <p>2008: SCW en SVT samen een inhaalslag gemaakt in het huisvesten van statushouders. In Tiel is er geen achterstand meer in het huisvesten van statushouders.</p> <p>2007: de laatste twee woningen, die voorheen door de gemeente Tiel gehuurd werden voor de huisvesting van asielzoekers, door SCW rechtstreeks aan de statushouders verhuurd.</p>		
Woonwagengedwoners	- 2008: werken aan overdracht woonwagengedwoners en woonwagengedwonersstandplaatsen aan corporatie	Vanaf 2009: in gesprek met gemeente. Gemeente is bezig met normalisatieproces	2011: Uitwerken van een vooronderzoek naar de overdracht van woonwagengedwonerscentra.	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer																				
	- Voor januari 2009 intentieverklaring tekenen tussen gemeente en corporaties (<i>Prestatieafspraken gemeente Tiel</i>)		Gemeente is initiatiefnemer om projectgroep bijeen te roepen.																					
Wonen, welzijn en zorg																								
Invoeren 4 sterrenstelsysteem + concrete afspraken t/m 2012 voor SCW en SVT samen: <ul style="list-style-type: none"> - 1.157 1-sterwoningen - 254 2-sterrenwoningen - 86 3-sterrenwoningen - 182 4-sterrenwoningen (<i>Prestatieafspraken gemeente Tiel</i>) 	Doelen voor SCW. Tussen 2008-2012 minimaal: <ul style="list-style-type: none"> - 71 bestaande woningen opwaarderen van 1 naar 2 sterren - 170 woningen 4 sterren realiseren via nieuwbouw 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Aantal sterren</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>837</td> <td>39</td> <td>30</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>954</td> <td>147</td> <td>30</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>Vershil</td> <td>+117</td> <td>+108</td> <td>0</td> <td>+170</td> </tr> </tbody> </table> <p>2009-nu: uitvoering conform afspraak</p> <p>2008: op basis van confrontatie vraag/aanbod afspraken gemaakt met gemeente over opwaarderen woningen en nieuwbouw.</p> <p>2006/ 2007: <ul style="list-style-type: none"> - samen met gemeente en SVT ontwikkeling van sterrenstelsysteem om de toe- en doorgankelijkheid van woningen aan te duiden voor senioren en mensen met een lichamelijke beperking. - inventarisatie alle complexen van SCW en SVT - behoefte onderzoek om behoefte en aanbod naast elkaar te leggen. </p>	Aantal sterren	1	2	3	4	2007	837	39	30	12	2011	954	147	30	182	Vershil	+117	+108	0	+170	2011: actualiseren van onderzoek naar behoefte 1, 2, 3 en 4 sterrenwoningen o.b.v. nieuwe WoON-onderzoek en afspraken met gemeente herijken	
Aantal sterren	1	2	3	4																				
2007	837	39	30	12																				
2011	954	147	30	182																				
Vershil	+117	+108	0	+170																				
Specifiek project CPO en wonen, welzijn, zorg, in kader van 'Thuisgeven in Gelderland, ICT-toepassingen en domotica' (<i>Woonvisie Gelderland</i>)	Specifiek project realiseren met ICT-toepassingen en domotica	In Vier Gravinnen ICT-toepassingen en domotica aanwezig	Op basis van ervaringen in de Vier Gravinnen rond IT-toepassingen algemeen beleid voor SCW opstellen.																					
	Overige projecten in wonen-zorg en welzijn sfeer	<ul style="list-style-type: none"> - Project Thomashuis - Sint Hyacintklooster en kapel (zie huisvesting bijzondere doelgroepen voor meer info). - project Vier Gravinnen (zie bouwopgave) - project De Ronding (Vrijthof, zie bouwopgave) 																						
Realiseren van een woonservicegebied Tiel-West. De partijen bieden een samenhangend aanbod van voorzieningen en woonvormen die aansluiten bij de behoefte en vraag van de burger. <p>(<i>Convenant 'Samenwerking servicegebied Tiel-West, van gemeente Tiel, SCW, Zorgcentra Rivierenland, Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland en Mozaïek welzijnsdiensten'</i>)</p>	Regelen van een werkwijze voor het integraal aanbieden van arrangement op het gebied van wonen, welzijn en zorg in het Servicegebied Tiel West	Regierol voor gemeente voor uitvoering WMO. SCW participeert in regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg en draagt bij aan implementatie van vijf servicegebieden in de stad. SCW is trekker van servicegebied Tiel-West, het eerste servicegebied dat is gerealiseerd.	2011: verder werken aan servicepas																					
	Actieplan 2007 – 2009 servicegebied Tiel-West. SCW is trekker bij uitvoeren van dit plan <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren woonclassificatie onderzoek (SCW in samenwerking met SVT en gemeente): sterrenstelsysteem • Organiseren van ontmoetingsmogelijkheid en in de wijk • Ontwikkeling serviceloket in serviceflat de Batouwe • Maken marketing plan samenwerking • Stimuleren van actieve deelname van burgers aan de organisaties van welzijnsactiviteiten 	Meeste actiepunten uit actieplan Tiel-West zijn inmiddels gerealiseerd.																						
		2009-2010: in samenwerking met zorgpartners wordt gewerkt aan een breed inzetbare servicepas voor meerdere klant- en doelgroepen.																						
		In het nieuwe multifunctionele woongebouw de Vier Gravinnen is het centrale servicepunt ondergebracht, gecombineerd met het Gemeentelijk WMO-servicepunt.																						
		2006-2007: in afwachting van realisatie van het project de Vier Gravinnen is door de Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland een centraal servicepunt in de serviceflat De Batouwe gehuisvest.																						

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> Opbouwen wijksteunpunt Ontwikkelen van woonservicepas voor huurders doelgroepen van SCW Ontwikkelen signaleringssysteem achter de voordeur <p>Samenwerking met zorgpartijen: intentieovereenkomst met SZR en STMR) Actieprogramma servicegebied Tiel-West uitvoeren</p>	Dit is een digitaal toegangsporaal waar mensen met behulp van een webcam, maar ook telefonisch informatie kunnen verkrijgen over zorgarrangementen en aanbieders. SCW ondersteunt dit project financieel evenals de Stichting serviceflat De Batouwe.		
Leefbaarheid				7
Over 5 jaar samen met huurders, eigenaarbewoners, en andere partijen (waaronder de gemeente) bereiken dat het in de wijken in Tiel waar ons bezit ligt, schoon, veilig en prettig wonen is.	Gemeente en corporaties stellen gezamenlijk wijkvisies op voor alle woonwijken in de gemeente (<i>Prestatieafspraken gemeente Tiel</i>)	Gemeente was trekker bij het opstellen van het plan van aanpak. Vanwege capaciteit en geringe prioriteit bij gemeente is uiteindelijk in 2010 bestuurlijk afgesproken om het minder zwaar op te pakken en alleen bestaande gegevens over wijken van gemeente en corporaties te bundelen. In 2011 weer onderwerp van gesprek bij bestuurlijk overleg.		
	Investeren in woonomgeving Concrete projecten in de wijken	Zie 'presteren naar eigen ambities'		
	Wijk- en buurtgericht werken	Zie 'presteren naar eigen ambities'		
	Prestatieafspraken gemeente Tiel: SCW neemt deel aan de wijkshouw die de gemeente elk jaar in elke wijk houdt.	In principe is SCW aanwezig bij de wijkshouwen in de wijken waar we bezit hebben, en ook bij de terugkoppeling.		
	SCW stelt € 75.000 per jaar beschikbaar voor leefbaarheid wijken (<i>prestatieafspraken gemeente Tiel</i>)	<p>Bedrag is ieder jaar beschikbaar gesteld, maar niet ieder jaar helemaal opgemaakt.</p> <p><u>Voorbeelden van projecten die geld hebben gekregen uit dit budget:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2009-2010-2011: project 'OK voor een goed buurtidee' (zie presteren naar eigen ambities) 2010: bijdragen aan projecten bewonerscommissies, zoals realiseren speeltuin Liendenlaan, paaseieren zoeken, ontmoetingsmiddag Ridderweideflat 2009-2010-2011: prachtoeters Tiel-West (zie presteren naar eigen ambities) 2008: deelname Commissie van Aanbeveling van Kunst Entree Tiel en financiële ondersteuning van dit project om stadsentree van Tiel meer allure te geven. 2007-2008: project Kan Wel! In Tiel-West/ Hertogenwijk 2006: project 'Rauw' in Rauwenhof, waarbij jongeren en wijkbewoners met een kunstenaar aan de slag gaan. 2006: ondersteuning projecten Gevoel van Welbevinden en 'Riversize' van GGD. 		
	Elke twee jaar monitoren van ontwikkelingen in de wijken op grond van nieuw statistische analyse, leefbaarheidsmonitor van SCW en SVT en de leefbaarheidsmonitor en wijkshouwen van de gemeente (<i>prestatieafspraken gemeente Tiel</i>)	<p>Dit is (nog) niet gezamenlijk opgepakt. Afspraak was om eerst wijkvisies op te stellen, en daarna te monitoren. Wijkvisies zijn niet zijn gerealiseerd. Wel uitwisseling van gegevens tussen gemeente en corporaties.</p> <p>Om de twee jaar huurderstevredenheidonderzoek uitgevoerd (voorheen genaamd leefbaarheidsmonitor) in samenwerking met SVT.</p>		

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		Zie verder 'presteren naar eigen ambities'		
	Onderzoek afstemming leefbaarheidsmonitoren gemeente en corporaties (prestatieafspraken gemeente Tiel)	Onderzoek is uitgevoerd. Conclusie was dat doelstellingen van onderzoeken en schaalniveaus te verschillend waren. In overleg bestuurlijk afgesproken om onderzoeken niet samen te voegen, maar wel de resultaten uit te wisselen.		
Bouwproductie				8
<p>SCW en SVT bouwen tussen 2008 en 2012 samen minimaal 357 huurwoningen, inclusief bijzondere woonvormen (Prestatieafspraken met gemeente Tiel)</p> <p>Regionaal woonprogramma: 9.800 woningen toevoegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 37% daarvan huurwoningen = 3.600 woningen - 46% betaalbare segment (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) = 4.500 woningen - 74% = 7.200 nulredenwoningen (Woonvisie Gelderland) 	<p>Doelen voor SCW: tussen 2008-2012 minimaal 300 huurwoningen realiseren incl. bijzondere woonvormen (prestatieafspraken gemeente Tiel)</p> <p>KWP3 opgave provincie voor SCW: tussen 2008 en 2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 goedkope huur, 400 betaalbare en 10 dure huur, 15 goedkope koop 	<p>Oplevering betaalbare huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2011: 34 - 2010: 188 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 <p>Oplevering dure huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2011: 6 - 2010: 36 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 <p>Oplevering goedkope koopwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2011: 67 - 2010: 15 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 <p>Oplevering middeldure koopwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2011: 3 - 2010: 0 - 2009: 0 - 2008: 0 - 2007: 0 <p>Oplevering wooneenheden bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2011: 0 - 2010: 21 - 2009: 11 - 2008: 0 - 2007: 8 <p>In aanbouw (oplevering 2011):</p> <p>Hof van Walburg: 2011: 32 huurwoningen en 69 koopwoningen in het centrum van Tiel op de locatie van het voormalige Andreasziekenhuis. Koopwoningen verkocht via Koopgarantconstructie</p> <p>2009: Als gevolg van de recessie en bezwaarprocedure is bouw vertraagd. Werkzaamheden gestart in 2010 met financiële steun van de gemeente, de Provincie en de Rijksstimuleringsregeling Goedkope Woningbouw.</p> <p>Rioterrein: In samenwerking met Van Wanrooij 18 huurwoningen en 31 koopwoningen dichtbij het centrum van Tiel op het voormalige Rio-terrein</p> <p>2009: vanwege vertraging onderhandeling van de gemeente met de provincie over terugkoop gesaneerde grond is verkoop woningen van 2008 naar 2009 verschoven. 2008: besloten om project Rio/Vahstahlterrein op te splitsen in twee delen en te beginnen met de bouw op het Rio-terrein, vanwege complicaties Vahstahlgedeelte (o.a. onteigeningsprocedure/ bezwaren).</p>	<p>Oa: Nieuwbouw op locatie Driehoek</p> <p>Herontwikkeling locatie Westlede</p>	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>Gerealiseerde projecten: 2010:</p> <p>De Vier Gravinnen: 169 huurappartementen (waaronder 13 appartementen JP vd Bentstichting en extramurale woningen voor STMR), 21 intramurale wooneenheden met gezamenlijke ruimtes SZR, restaurant, huisartsenpraktijk, , kinderopvang Vila Kakelbont, bedrijvigheid zoals kapper, bloemist, zorgloket. Het gebouw wordt verhuurd aan projectpartners, te weten de gemeente Tiel, zorgcentrum Westlede, Zorgcentra Rivierenland, Thuiszorg en maatschappelijk werk Rivierenland, Mozaïek welzijnsdiensten, J.P. van den Bentstichting, Mediq apotheek van den Berg, en huisartsenpraktijk Hoogeinde en kinderopvang Villa Kakelbont.</p> <p>De Ronding (Vrijthof): Samen met Stichting Zorgcentra Rivierenland op het terrein van zorgcentrum Vrijthof een woonzorgproject van 34 appartementen, waarvan 30 in het betaalbare huursegment.</p> <p>Het Convent: 28 appartementen in het centrum van Tiel, vooral geschikt voor starters.</p> <p>CPO Muggenborch: 15 starterswoningen via collectief particulier opdrachtgeverschap</p> <p><i>2009:</i> Herbestemming St. HyacinthusKlooster en Kapel: begeleid wonen JP vd Bentstichting: 11 woningen met gemeenschappelijke ruimte. Verbouwing historische Kapel en atelier</p> <p><i>2007:</i> Thomashuis</p> <p><i>Niet gerealiseerd:</i> Voor de Kijkuit: 2006/ 2007: haalbaarheidsonderzoek gestart voor appartementen op locatie, combinatie doelgroep begeleid wonen en starters 2009: besloten om project Voor de Kijk niet als zodanig te realiseren, o.a. vanwege marktontwikkelingen</p>		
Gebiedsontwikkeling/Stedelijke vernieuwing				8
	<p>Doel is om bij te dragen aan leefbaarheid Tiel door binnenstedelijke herontwikkeling.</p> <p>Afspraken gaan per locatie, geen afspraak voor het geheel.</p> <p>Voor de Vogelbuurt in februari 2011 samenwerkingsovereenkomst getekend.</p>	<p><i>Walburgkwartier</i> Herontwikkeling van het Walburgkwartier in de binnenstad van Tiel Hieronder vallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de nieuwbouw van Hof van Walburg, 101 woningen (in uitvoering, oplevering 2011) - de renovatie van het Gasthuis (12 woningen, in uitvoering, gereed 2011) - de herbestemming van het Hyacinthusklooster en de renovatie van de kapel (2009) - de herbestemming van de Catharinaschool voor o.a. dagbehandeling, opvang dak- en thuislozen (2004/2005) 		

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2007-2012	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p><i>Hertogenwijk</i> Wijkontwikkelingsplan Hertogenwijk: Hertogenplein: sociale programma in uitvoering. In 2011 gestart met huiskamergesprekken om wensen bewoners te inventariseren.</p> <p>Begin 2009 integraal plan vastgesteld. 2 hefboomgebieden benoemd: Hertogenplein e.o. en Molukse Wijk. Deze hefboomgebieden worden nu verder uitgewerkt.</p> <p>In 2007 gestart met opstellen van wijkontwikkelingsplan voor de Hertogenwijk. SCW initiatiefnemer. In samenwerking met gemeente en diverse belanghouders en bewonersorganisaties.</p> <p>Molukse Wijk: huiskamergesprekken gevoerd met bewoners. Planning om in 2011 samen met bewoners en Molukse organisatie Buah Hati komen tot haalbare variant voor dit deelgebied.</p> <p><i>Stationsomgeving</i> 2010: met gemeente in gesprek over invulling van gebied stationsomgeving. Mogelijke locatie voor nieuwbouw onderwijs/ leerstad Tiel. 2009: herzien van bouwprogramma vanwege door de gemeente vastgestelde masterplan stationsgebied, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verscherpt. 2007/2008: SCW bezit samen met Bouwfonds grond in gebied Stationsomgeving. Eerste plan gemaakt voor combinatie wonen en bedrijvigheid: circa 290 huur- en koopwoningen.</p> <p><i>Tiel West: locaties Westlede & Kwadrant</i> 2010: Haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Uitgangspunten SCW benoemd voor invulling locatie Westlede en combinatie met locatie Kwadrant. 2009: onderzoek naar mogelijkheden om combinatie te maken tussen locatie Westlede en locatie Kwadrant. 2008: haalbaarheidsonderzoek in samenwerking met van der Vorm Vastgoed naar ontwikkelperspectief van plangebied Kwadrant.</p>	<p>Molukse wijk uitvoering verwacht vanaf 2014 (afhankelijk van gekozen scenario -> renoveren minder voorbereidingstijd dan sloop/nieuwbouw)</p> <p>Hertogenplein e.o. uitvoering verwachting vanaf 2015 (afhankelijk van gekozen scenario)</p> <p>Stationsomgeving 2011: Nader onderzoek naar mogelijkheden onderwijs en invulling concept Leerstad Tiel</p> <p>Westlede 2011: besluit over invulling locatie Westlede Slopen leegstaande gebouw Westlede</p> <p>2011 e.v.: uitwerken plan locatie Westlede en nieuwbouw realiseren</p>	

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) doelen /afspraken met stakeholders	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Algemeen				
Sinds 2006 organiseert SCW om de drie jaar een visie café voor haar belanghouders om deze te betrekken bij visievorming en beleid en te zorgen voor draagvlak op lokaal, regionaal, provinciaal en sectoraal niveau	Om de drie jaar overleg met belanghouders Belanghouders hebben zelf aangegeven, dat zij maar om de drie jaar willen overleggen. SCW heeft immers met vele belanghouders al overleggen lopen.	<u>2009:</u> visiecafé over Maatschappelijk, rendement onder het motto 'Hoe zit U erbij'. 4 thema's: 1. Energiebesparing 2. bewonersbetrokkenheid 3. doorstroming op woningmarkt 4. netwerk wonen, welzijn, zorg Tiel 26 belanghouders aanwezig. Visiecafé levert input voor beleidsplan 2012- 2017. Verder staat het verslag en de conclusies van het visie café op de website van SCW <u>2006:</u> visiecafé SCW heeft aantal beleidsvragen voorgelegd aan haar belanghouders. O.a. rond kerntaak, verkoop woningen, bewonersparticipatie, samenstelling van wijken, gezamenlijke investeringen in leefbaarheid, servicegebieden woon, zorg en welzijn, prestatieafspraken. Input voor ondernemingsplan 2007-2012 <u>Jaarlijkse nieuwsflits</u> om belanghouders op de hoogte te houden van ontwikkelingen	2012 visie café	
	Belanghoudersbeleid: SCW heeft in een belanghoudersregister vastgelegd wie haar belanghouders zijn en staan de contactpersonen en de gegevens vermeld.	Twee keer per jaar wordt de lijst met belanghouders geactualiseerd		
Beschikbaarheid van betaalbare woningen				9
	Belangrijkste stakeholder is de gemeente Tiel	Elk half jaar bestuurlijk overleg met de gemeente over actuele ontwikkelingen, projecten en de stand van zaken activiteiten-programma prestatie-afspraken. N.B. alle thema's hieronder vallen onder de prestatie-afspraken met de gemeente Tiel. SCW heeft meegewerkt aan het opstellen van de Woonvisie van de gemeente voor de periode 2007-2010. In reactie daarop heeft SCW samen met SVT een aanbod aan de gemeente gedaan, wat zij de komende jaren willen realiseren en wat zij van de gemeente verwachten.	Evaluatie prestatieafspraken in 2 ^e kwartaal 2011	

Wensen van stakeholders	(Meetbare) doelen / afspraken met stakeholders	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>SCW participeert in de Samenwerkende woningcorporaties Rivierenland (SWR) en neemt deel aan de afspraken tussen SWR en regio/ provincie over het bouwen van goedkope woningen, in het kader van KWP2 (vanaf 2005) en KWP3 (vanaf 2009) van de provincie.</p> <p>SCW heeft een samenwerkingsovereenkomst met de Stichting Huurdersplatform SCW.</p>	<p>2008: start uitvoering activiteitenprogramma op basis van deze prestatieafspraken.</p> <p>In 2007 zijn gesprekken met de gemeente gestart over prestatieafspraken 2008-2012. in september 2008 zijn deze vastgesteld.</p> <p>Zie 'presteren naar opgave' voor resultaten.</p> <p>Zie presteren naar opgave</p> <p>Algemeen: Regelmatig overleg met Stichting Huurdersplatform</p> <p>2010: beleidskader voor effectieve bewonersparticipatie en – communicatie opgesteld.</p> <p>2009: samenwerkingsovereenkomst aangepast n.a.v. nieuwe overlegwet</p> <p>In 2008 zijn verbeterpunten toegepast. Directie SCW overlegt met kleine delegatie van het huurdersplatform</p> <p>2006- 2007: evaluatie van huurderparticipatie. Werkgroep opgericht. Plan van aanpak opgesteld voor evaluatie. Notitie met actiepunten en verbeterpunten opgesteld.</p> <p>2006: 4 maal overleg Onderwerpen huuraanpassingsbeleid, projecten, jaarverslag, onderhoudsbegroting, aanpak evaluatie participatie, ondernemingplan en vraaggericht keukenbeleid.</p>		
Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten				8
	<p>Samenwerken in netwerk verbanden Algemene ambitie SCW: SCW is een netwerkorganisatie en werkt samen met partners om doelstellingen te kunnen bereiken.</p>	<p>Wonen, Welzijn, Zorg</p> <p>2010: verder overleg met STMR en SZR over netwerkgedachte wonen, welzijn, zorg en ketenberaad als het recept voor succesvolle samenwerking op basis van prestatieafspraken.</p>	<p>2011: Netwerkgedachte verder uitdragen intern binnen partijen, afspreken concrete resultaten en hoe andere partijen erbij te betrekken (o.a. gemeente)</p>	

Wensen van stakeholders	(Meetbare) doelen /afspraken met stakeholders	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>2009: Als pilot intentieverklaring met STMR (Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland) en met SZR (Stichting Zorgcentra Rivierenland) met als doel een integrale netwerkorganisatie die diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg levert aan bewoners van Tiel.</p> <p>Leerstad Tiel</p> <p>Februari 2011: intentieovereenkomst ondertekend en projectgroep/monitorgroep geïnstalleerd</p> <p>2010: SCW initiatiefnemer 'Leerstad Tiel'. Met 10 partners (o.a. ROC, Lingecollege, Gelderse Roos, Lander, gemeente, Kamer van Koophandel). Doelstelling: setting realiseren waar jongeren zelf gefaciliteerd hun eigen toekomst beter gaan ontwikkelen en daarmee de toekomst van Tiel.</p> <p>Samenwerking SVT 2010: Onderzoek naar mogelijkheden om samenwerking met SVT te intensiveren, resulterend in een meerwaardennotitie.</p> <p>Zie verder 'presteren naar opgave'</p>	2011: samen met partners concept verder uitwerken, zie 'eigen ambities'	
Leefbaarheid				8
	Met gemeente, met welzijnsinstelling werkt SCW aan leefbare wijken en buurten	Zie presteren naar opgaven		
	Zie presteren naar opgaven			
	Met bewonerscommissies samenwerken aan leefbare wooncomplexen	SCW heeft vier complexcommissies waarmee periodiek overleg plaatsvindt over het wooncomplex. SCW faciliteert de commissies ook bij het uitvoeren van activiteiten voor huurders, door organisatorische en/of financiële ondersteuning	2011: oprichten nieuwe complexcommissie, na groot onderhoud (voortzetten van klankbordgroep als complexcommissie)	
Bijzondere doelgroepen				7
	Met gemeente en zorgpartners werkt SCW aan het realiseren van een vijf servicegebieden in de stad rond wonen, zorg en welzijn:	SCW is trekker van servicegebied Tiel-West. In 2007 is convenant en actieplan ondertekend en gezamenlijk gerealiseerd: o.a. serviceloket in Vier Gravinnen, ontwikkeling sterrenstelsel en aanpassen woningen naar 2 sterren.		
	Zie presteren naar opgaven	Zie verder samenwerken in netwerkverbanden en presteren naar opgaven		

Wensen van stakeholders	(Meetbare) doelen / afspraken met stakeholders	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Bouwproductie				8
	Zie presteren naar opgaven	Zie presteren naar opgaven		
Dorps- en stadsvernieuwing				7
	Zie presteren naar opgaven	Zie presteren naar opgaven		

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van SCW op economisch rendement vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie	Cijfer
<p>Inzet van het beschikbare vermogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen De corporatie heeft In 2010 118 woningen gelabeld voor de verkoop, met verkoopvijver van 53 woningen. Verder geen scenario's ontwikkeld en niet voor 2011 op de planning. De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht. Dit wordt gedaan d.m.v. combinatie interestdekkingsratio > 1,25% en cashflowtoets WSW > 0, zie bedrijfsplan 2011 De corporatie heeft risicobuffers berekend De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties Investeringsbeleid: Doelen: <ul style="list-style-type: none"> opbouwen gemengde, kwalitatieve portefeuille in leefbare wijken en buurten marktconform rendement op commerciële activiteiten realiseren beoogd rendement bij projecten afweging maken tussen maatschappelijk en financieel rendement creëren van direct en indirect rendement 	<ul style="list-style-type: none"> Uitgangspunten Meerjarenbegroting 2011-2020 Brief WSW van mei 2009 over kredietwaardigheid Treasurystatuut en treasury jaarplan 2010 Investeringsstatuut mei 2010 Bedrijfsplan 2011 	<p>Eigen vermogen</p> <ul style="list-style-type: none"> 2010: € 2,5 miljoen (prognose) 2009: € 725.000 2008: € 6 miljoen 2007: € 13 miljoen 2006: € 11 miljoen <p>CFV constateert in 2010 dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.</p> <p>Continuïteitsoordelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2010: A1 2009: A 2008: A <p><u>CFV VHV-vermogen (continuïteitsoordeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ultimo 2008: 24,9% ultimo 2007: 42,1% ultimo 2006: 45,1% <ul style="list-style-type: none"> Prognose ultimo 2012: 21,7% Prognose ultimo 2014: 21,6% <p>Inschatting CFV onderwaarde VHV-vermogen (plus vpb-beklemming):</p> <ul style="list-style-type: none"> 2012: 13,0% 2014: 13,2% <p>Inschatting CFV bovengrens VHV-vermogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2014: 35,0% 	8
<p>Zorg dragen voor continuïteit van de organisatie door financieel beleid:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Treasurystatuut en treasury jaarplan 2010 Investeringsstatuut mei 2010 	<p>Uitgangspunten meerjarenbegroting 2011-2020 aanwezig.</p> <p>SCW heeft een investeringsstatuut vastgesteld in 2010. Hierin aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> Doelstellingen Financieel kader, analyse en sturing Investeringsbeleid Organisatie Uitvoering Risicomanagement <p>SCW voldoet gedurende de hele periode aan de eisen van kredietwaardigheid die WSW stelt.</p>	
<p>Economisch rendement op het (eigen) vermogen:</p> <p>SCW stuurt via:</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>operationele kasstromen</i>: Interest Coverage Ratio (ICR) moet structureel > 1,25 (vanaf 2010) <i>rendement op investeringen</i>: Toetsing of rendement van (toekomstige) investering in lijn ligt met gewenste rendement van totale portefeuille. SCW werkt met IRR-methode. SCW heeft voor verschillende typen vastgoed zowel sociaal als commercieel gedifferentieerde rendementseisen ontwikkeld. SCW stuurt op totaal rendement (TR) = DR + IR. Het TR moet gelijk zijn aan WACC 	<ul style="list-style-type: none"> CIP jaarverslagen meerjarenbegroting CFV-brieven visitatiegesprekken <p>Investeringsstatuut mei 2010</p>	<p>Dashboard ontwikkeld dat vanaf 2010/2011 functioneert, waarin de belangrijkste kengetallen worden gemonitord. Deze zijn nog niet beschikbaar.</p>	8

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie	Cijfer
<p>(Weighted Average Cost of Capital). De WACC wordt jaarlijks opgenomen in de begroting en geldt als eis over het totale vermogen (70% WOZ-waarde). (vanaf 2011)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>vermogensontwikkeling</i>: De loan-to-value ratio (mate waarin bezit is gefinancierd met extern vermogen) mag maximaal 75% bedragen. (Vanaf 2010) • <i>financierbaarheid</i>: Voldoen aan WSW-eisen • <i>eisen van CFV</i>: minimaal gewenste weerstandsvermogen van het CFV. • <i>financiële ruimte</i>: zichtbaar maken van de toekomstige kasstromen. Saldo van de contant gemaakte kasstromen op basis van beleid komende jaren > 0. 		<p><u>Loan-to-value ratio</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 50% <p><u>WSW</u>: SCW voldoet hele periode aan eisen voor kredietwaardigheid WSW</p> <p><u>CFV</u>: A(1) oordelen over hele periode</p> <p><u>Saldo contant gemaakte kasstromen beleid komende jaren</u>: uitwerking hiervan staat in 2011 op het programma</p>	
<p>Solvabiliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De focus is gelegd op kasstromen 	<ul style="list-style-type: none"> • CIP • meerjarenbegroting • CFV-brieven • Continuïteitsoordelen CFV <p>Investeringsstatuut mei 2010</p>	<p>Solvabiliteitsoordeel CFV: Voldoende over hele periode.</p> <p>Solvabiliteit in cijfers (terugkijkend) obv historische kostprijs</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 5% • 2009: 0% (0,5%) • 2008: 5% • 2007: 10% <p>Solvabiliteit op basis van weerstandsvermogen in cijfers (terugkijkend) obv historische kostprijs</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 16% • 2009: 19% • 2008: 25% • 2007: 23% <p>Solvabiliteit in cijfers (terugkijkend) obv beleidswaarde (bedrijfswaarde met eigen parameters, waarvan belangrijkste afwijking tov CFV een afwijkende berekening vd restwaarde grond is)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 36% • 2009: 28% • 2008: 35% • 2007: 36% <p>Solvabiliteit in cijfers (terugkijkend) obv bedrijfswaarde CFV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: 22% • 2008: 25% <p>(andere jaren niet bekend. methodiek pas in 2008 ingevoerd. van 2010 nog niet bekend)</p> <p>Prognoses solvabiliteit: zie bedrijfsplan 2011 o.b.v. historische kostprijs</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 2,5% • 2012: 2,9% • 2013: 4,4% • 2014: 4,1 % <p>Prognoses solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (bedrijfswaarde met eigen parameters, waarvan belangrijkste afwijking tov CFV een afwijkende berekening vd restwaarde grond is)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2011: 37,9% • 2012: 38,3% • 2013: 39,9% • 2014: 37,2% 	7

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie	Cijfer
Efficiënte bedrijfsvoering	<ul style="list-style-type: none"> Corporatie in Perspectief 2009 	<p>Netto bedrijfslasten 2009 per vhe (x € 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> Corporatie: € 1.267 Referentiecorporatie: € 1.299 Landelijk gemiddelde: € 1.396 <p>Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in % over de hele periode 2006-2009):</p> <ul style="list-style-type: none"> Corporatie: 20,8% Referentiecorporatie: 24,0% Landelijk gemiddelde: 19,5% <p>Aantal vhe per fte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Corporatie: 119 Referentiecorporatie: 96 Landelijk gemiddelde: 88 <p>Schuldverdienratio:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009: 33,8% 2008: 24,1% 2007: 21,1% 2006: 18,2% <p>Rentedekkingsgraad</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009: 1,7% 2008: 1,8% 2007: 2,0% 2006: 2,0% 	8

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
<p>Goed bestuur: visie op toezicht, output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder is aanwezig</p>	<p>Tweelagen bestuursmodel: Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder</p> <p>2007 Governancecode toegepast in statuten en reglementen van de RvC. Op een aantal punten wijkt SCW af van deze code. Deze afwijkingen zijn vastgelegd in de notitie Governancecode.</p> <p>Volgens het 'pas toe' en 'leg uit' principe geeft de raad in het jaarverslag een toelichting op de afwijkingen.</p>	<p>Op punten rechtspositie en bezoldiging bestuur voldoet SCW niet aan de code (en dit wordt ook toegelicht in het jaarverslag).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestuurders worden niet benoemd voor vier jaar met mogelijkheid voor herbenoeming - Bezoldiging bestuurder niet volgens Izeboud-regeling, maar volgens advies commissie Peters. <p>Hoofdpijnen renumeratierapport van Raad van Commissarissen wordt op website geplaatst. De inhoudelijke beoordeling van de directeur bestuurder wordt niet op de website geplaatst. Wel wordt openbaar gemaakt of het oordeel positief of negatief is.</p> <p><u>Tegenstrijdige belangen.</u> SCW werkt niet met gedelegeerde leden van de RVC. Er zijn geen 'subcommissies' binnen de RvC, geen auditcommissie bijvoorbeeld. Wel heeft ieder RvC-lid zijn eigen functieprofiel, met aandachtsgebieden.</p> <p>Voorzitter van RvC Luuk Smith, is werkzaam als manager Jeugd bij GGZ de Gelderse Roos. SCW verhuurt woningen aan Gelderse Roos. Luuk Smith heeft in zijn functie bij de Gelderse Roos niet te maken met het vastgoed(beleid) van de Gelderse Roos. De verhuringen aan de Gelderse Roos zijn uitvoeringstaken van het werkapparaat en geen bespreekpunten binnen de RvC. Mochten er in de RvC toch zaken aan de orde zijn t.a.v. de Gelderse Roos, dan neemt Luuk Smith niet deel aan dat onderwerp en de besluitvorming daarover.</p> <p><u>Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding</u></p> <p>Belanghouders worden niet elk jaar maar in een cyclus van eens in de drie jaar betrokken bij het beleid. Dit heeft ook de voorkeur van de belanghouders.</p> <p>Belanghouders kunnen geen advies uitbrengen over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag. SCW kiest er voor om belanghouders juist bij toekomstig beleid en strategie te betrekken en past dit toe in haar eigen beleidscyclus.</p> <p>Visitatie Niet voor 2012 de eerste visitatie te laten uitvoeren. N.B. SCW is hier toch van afgeweken, want visitatie vindt in 2011 plaats</p>	<p>5</p>

		<p>(start in 2010) -> In 2007 was de beleidslijn de visitatie niet voor 2012 te laten uitvoeren. Door voortschrijdend inzicht daarmee toch in 2010 gestart. Dit om de visitatie te kunnen gebruiken als input voor het nieuwe ondernemingsplan en in de sfeer van de Aedescode te handelen.</p> <p>Profielen voor leden van RvC (2007) Reglement van bestuur (2007) Reglement RvC (2007)</p> <p>Integriteitscode, gedragscode internet en een klokkenluidersregeling staan op de website van SCW.</p> <p>2009: zelfevaluatie door RvC in twee besloten vergaderingen: RvC heeft zijn eigen inrichting en functioneren en de bijdragen van de leden afzonderlijk beoordeeld. Er vindt twee keer per jaar een zelfevaluatie plaats, in april en oktober. In oktober gaat het ook over de relatie tussen RvC en bestuurder. De bestuurder is bij dit onderdeel aanwezig. Deze zelfevaluaties worden niet begeleid door een onafhankelijke externe partij.</p> <p>Jaarlijkse werkconferentie tussen RvC en directeur-bestuurder en MT.</p> <p>Vertegenwoordiger RvC woont een keer per jaar het overleg met de OR bij Delegatie RvC heeft najaarsoverleg met Huurdersplatform</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen	Visitatie gepland 2010	<p>Visitatie 2011 (start in 2010)</p> <p>Publiek toegankelijke jaarverslagen en verklaring van accountant over jaarverslag</p> <p>Driejaarlijkse stakeholdersbijeenkomst</p>	7
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied		<p>Visitatie in 2011 (start in 2010)</p> <p>Publiek toegankelijke jaarverslagen en verklaring van accountant over jaarverslag</p> <p>Driejaarlijkse stakeholdersbijeenkomst</p>	7
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	Om de drie jaar betrekken van belanghouders bij beleidsontwikkeling en strategie door middel van visiecafé	<p>Visitatie in 2011 (start in 2010)</p> <p>Om de drie jaar visiecafé voor belanghouders. In 2006 eerste visiecafé, tweede in 2009:</p> <p>Zie verder presteren volgens stakeholders</p>	7
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		<p>Visitatie in 2011 (start in 2010)</p> <p>Publiek toegankelijke jaarverslagen en verklaring van accountant over jaarverslag</p> <p>Driejaarlijkse stakeholdersbijeenkomst</p>	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.