



Woningbouwvereniging Lopik

Visitatierapport



Utrecht, december 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris)

Voorwoord

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

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

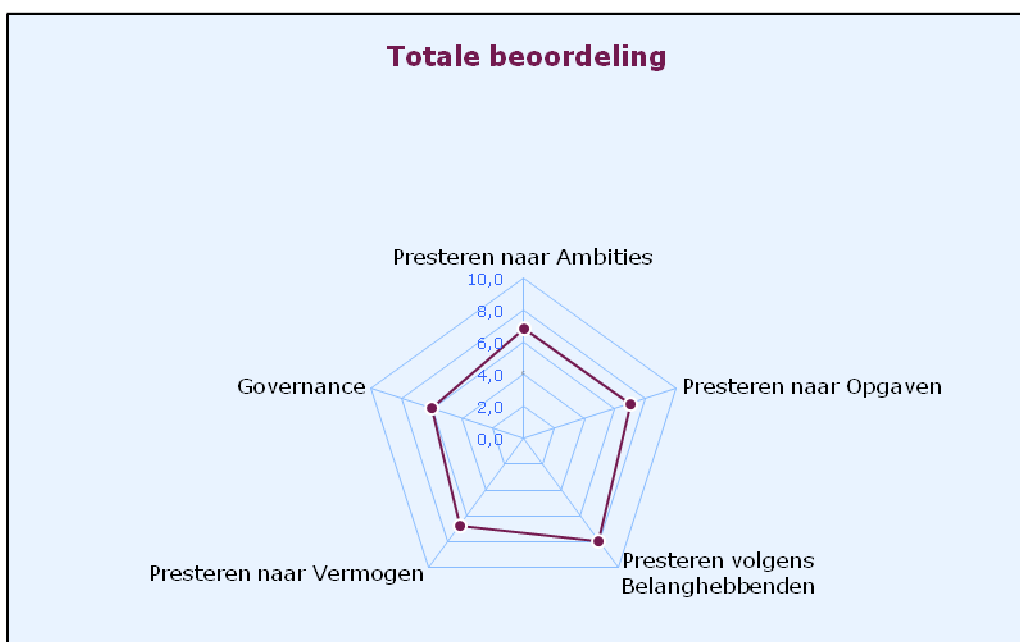
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In december 2010 heeft Woningbouwvereniging Lopik te Lopik opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen juni 2011 en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 oktober 2011.

Woningbouwvereniging Lopik wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,0.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,9
Presteren naar Opgaven	7,0
Presteren volgens Belanghebbenden	7,9
Presteren naar Vermogen	6,9
Governance	6,1
Gemiddelde score	7,0

De commissie komt tot de conclusie dat Woningbouwvereniging Lopik ruim voldoende presteert als woningbouwvereniging.

Op de onderdelen Presteren volgens Belanghebbenden presteert zij zelfs goed. Wat betreft de Governance is nog verbetering mogelijk. Positief punt is, dat zowel bestuur als raad van toezicht daarin kansen ziet. De commissie verwacht dan ook dat de resultaten op dit prestatieveld zich op korte termijn zullen verbeteren.

Presteren naar Ambities

De commissie heeft het Presteren naar Ambities met een 6,9 beoordeeld, ruim voldoende. Na de invoering van de tweelagenstructuur heeft Woningbouwvereniging Lopik een ondernemingsplan opgesteld, waarin zij een aantal ambities heeft verwoord. In de afgelopen jaren heeft de corporatie deze ambities over het algemeen kunnen waarmaken. De huisvesting van de primaire doelgroep is passend bij de ambitie ingevuld, door onder meer rekening te houden met de Europese regelgeving en met nieuwbouw in te spelen op de behoefte aan seniorenwoningen. Ook op het gebied van ouderenhuisvesting en het investeren in bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed, werkt de corporatie volgens haar ambities. De commissie heeft de prestaties ten aanzien van de kwaliteit van de voorraad minder hoog beoordeeld. Er is nog geen strategisch voorraadbeleid en er zijn ook geen heldere beleidskeuzes geweest ten aanzien van de kwaliteit van de woningvoorraad. De vraag hoe woningen beter geschikt kunnen worden gemaakt voor de toekomst, heeft in de prestaties de afgelopen jaren geen zichtbare rol gespeeld. Dat is ondermeer zichtbaar in de energieprestaties, die minder zijn dan elders in het land. De overige prestaties zijn in lijn met de ambities.

Presteren naar Opgaven

Het Presteren naar Opgaven heeft de commissie met gemiddeld een 7,0 gewaardeerd. Dankzij de nauwe contacten in het werkgebied en het vele onderzoek dat Woningbouwvereniging Lopik voor een belangrijk deel zelf heeft laten uitvoeren, zorgen ervoor dat de corporatie goed op de hoogte is van de opgave. Haar prestaties zijn daarmee in lijn. Woningbouwvereniging Lopik voert een passend huurbeleid, houdt de beschikbaarheid en betaalbaarheid van haar kernvoorraad scherp in de gaten en probeert daarop bij te sturen. Zo heeft de corporatie diverse projecten met betaalbare koopwoningen opgeleverd. Ook in de dienstverlening en de onderhoudstechnische kwaliteit van de woningvoorraad, weet Woningbouwvereniging Lopik te presteren volgens de opgave. Wat betreft de huisvesting van mensen met een beperking, zijn er verschillende initiatieven ondernomen om kleinschalige woonvormen te ontwikkelen. Het mislukken daarvan ligt buiten de invloedssfeer van de corporatie. Ondanks teleurstellingen blijft Woningbouwvereniging Lopik onvermoeibaar op zoek naar nieuwe mogelijkheden. De aanpassing van de bestaande voorraad loopt verhoudingsgewijs achter bij wat gebruikelijk is bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Woningbouwvereniging Lopik heeft geïnvesteerd in de ontwikkeling van vastgoed binnen de bouwrestricties die in het Groene Hart gelden. De commissie heeft minder waardering voor het uitblijven van een verkoopbeleid. De investeringen in de leefbaarheid daarentegen zijn weer passend bij de opgave in dit werkgebied.

Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden tot zeer tevreden over de prestaties van de woningbouwvereniging. De samenwerking met de directeur-bestuurder, de houding van de medewerkers en het laagdrempelige karakter van de woningbouwvereniging worden zeer gewaardeerd. De corporatie scoort dan ook gemiddeld nagenoeg een 8,0. Zeer positief zijn de belanghebbenden over de kwaliteit van de woningen en de wijze waarop de corporatie het beheer heeft geregeld. De woningbouwvereniging zorgt goed voor de huurders, is het beeld bij de meeste belanghebbenden. Lovend zijn de belanghebbenden verder over de investeringen die de corporatie doet in het realiseren van een medisch centrum in Lopik-dorp. Woningbouwvereniging Lopik steekt haar nek uit voor de gemeenschap in haar werkgebied, zo verwoordt een van de belanghebbenden zijn waardering.

Presteren naar Vermogen

De commissie heeft het Presteren naar Vermogen met een 6,9 gewaardeerd. De beoordeling is genuanceerd. De kwaliteit van het financieel beheer, de zorg voor de planning- en controlcyclus en het treasurymanagement is hoog, in de ogen van de commissie. Deze onderdelen zijn met een 8,0 gewaardeerd. Ook de financiële continuïteit is passend geborgd en derhalve met een 7,0 beoordeeld. Ook de doelmatigheid van de organisatie is op orde. De commissie mist daarentegen een gedegen visie op de inzet van het vermogen voor maatschappelijke doeleinden. Het ontbreken van een strategisch voorraadbeleid doet zich hier wreken. Ook kunnen de mogelijkheden om extra vermogen te genereren ten einde deze in te zetten voor maatschappelijke doeleinden, nog verder worden uitgediept. Daarin liggen nog kansen ter verbetering voor Woningbouwvereniging Lopik.

Governance

De kwaliteit van de governance is voldoende en beoordeeld met een 6,1. Na de bestuurlijke herstructurering in 2008 heeft Woningbouwvereniging Lopik een aantal stappen gezet om de governance en de besturing verder te professionaliseren. Er is een beleidsplan opgesteld en de kwartaalrapportages zijn opnieuw ingericht, waarbij een Balanced Scorecard is ingevoerd. De commissie heeft dit onderdeel van de governance met een 7,0 gemiddeld gewaardeerd.

Het intern toezicht heeft zich minder sterk ontwikkeld in de afgelopen jaren. Vanuit een op zich begrijpelijke betrokkenheid is de raad van toezicht nauw betrokken gebleven bij de besturing van de organisatie. Daardoor zijn de onderlinge rolverschillen tussen directeur-bestuurder en het toezicht minder sterk geprononceerd dan mogelijk was geweest.

Tot slot constateert de commissie dat de externe legitimatie van Woningbouwvereniging Lopik voldoende is geborgd, mede vanwege de sterke verankering van de corporatie in de gemeenschap. Daarentegen mist de commissie een overlegplatform met huurders, waarin een aantal zaken met elkaar kunnen worden afgestemd.

Recensie

Woningbouwvereniging Lopik is een maatschappelijk betrokken, sterk in de gemeenschap verankerde corporatie, met een sterk servicegerichte insteek. Dat is zichtbaar in de houding en de toegankelijkheid van alle betrokkenen bij de woningcorporatie. Woningbouwvereniging Lopik is een belangrijke partij in de gemeente Lopik op het gebied van huisvesting en maatschappelijke investeringen.

De corporatie weet ambitie en behoedzaamheid met elkaar te verbinden onder meer in het realiseren van de projecten voor ouderen. Zij weet de grenzen van haar kunnen te bewaken, zonder daarmee de ambitie om van betekenis te willen zijn voor de opgave in haar werkgebied, uit het oog te verliezen. Daarin toont de corporatie zich flexibel en coöperatief in de samenwerking met andere partijen.

Met name de laatste jaren heeft Woningbouwvereniging Lopik een sterke ontwikkeling ondergaan in de professionalisering van haar besturing. De planning- en controlcyclus is versterkt, met name op financieel gebied. De woningbouwvereniging kan haar managementrapportage verder verbeteren, door haar informatie aan te scherpen en te beperken tot de hoofdonderwerpen. Daarnaast ziet de commissie dat de roloppvattingen van bestuur en toezicht verder kunnen worden uitgekristalliseerd. Bestuur en raad van toezicht zijn nog op weg naar nieuwe verhoudingen. De commissie ziet geen beletsels voor een verdere aanscherping van de verschillende rollen en vindt dat Woningbouwvereniging Lopik daarin op korte termijn stappen kan zetten.

Ten aanzien van het vermogen constateert de commissie dat Woningbouwvereniging Lopik over een solide basis beschikt. De woningbouwvereniging weet haar vermogenspositie goed te bewaken, werkt doelmatig en weet daardoor ook voor de toekomst ruimte voor investeringen te behouden. Wel vindt de commissie dat de woningbouwvereniging de afwegingen voor investeringen scherper mag formuleren en communiceren naar externe belanghebbenden. Daarmee zou zij haar maatschappelijke investeringen beter kunnen focussen dan zij nu doet. De commissie heeft resumerend veel waardering voor de prestaties die Woningbouwvereniging Lopik de afgelopen vier jaar heeft geleverd in haar werkgebied en heeft vertrouwen in de verdere ontwikkeling van deze corporatie.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Woningbouwvereniging Lopik en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningbouwvereniging Lopik	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar Ambities	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar Opgaven	17
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	18
3.3 Conclusies en motivatie	19
4 Presteren volgens Belanghebbenden	21
4.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging Lopik	21
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	22
4.3 Conclusies en motivatie	22
5 Presteren naar Vermogen	25
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	25
5.2 Conclusies en motivatie	25
6 Governance	29
6.1 Governance bij Woningbouwvereniging Lopik	29
6.2 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	29
6.3 Conclusies en motivatie	30
7 Integrale scorekaart	33
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	35
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	37
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	43
Bijlage 4 Definities	45
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	49

1 Woningbouwvereniging Lopik en het werkgebied

1.1 De visitatie

In december 2010 heeft Woningbouwvereniging Lopik te Lopik opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen juni 2011 en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 12 oktober 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs A.H. Grashof (voorzitter) en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, had Woningbouwvereniging Lopik nog een andere reden voor de visitatie. De woningcorporatie wilde zich een spiegel laten voorhouden door haar belanghebbenden ten behoeve van haar eigen ontwikkeling en professionalisering.

De visitatie betreft de periode 2007-2011.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningbouwvereniging Lopik

Woningbouwvereniging Lopik is opgericht in 1971. Het gemeentelijk woningbezit van de gemeente Lopik is toen overgenomen. In 1972 zijn in opdracht van de vereniging de eerste nieuwbouw (senioren)woningen gebouwd.

Woningbouwvereniging Lopik beheert 656 woningen en werkt in de gemeente Lopik, in de kernen Lopikerveld, Uitweg, Jaarsveld, Lopik-dorp en Cabauw. De gemeente Lopik telt circa 14.000 inwoners. De kernen, die tot het werkgebied van Woningbouwvereniging Lopik behoren, tellen samen circa 9.500 inwoners.

Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Lopik, de huurders, diverse zorginstellingen zoals de stichting Thuis, Stichting Philadelphia en de initiatiefnemers van het Medisch Centrum Lopik, Woningbouwvereniging Goed Wonen Benschop, vertegenwoordigers van de klankbordgroep Lopik-dorp, de WMO-raad en de seniorenraad. In de gemeente Lopik zijn ook woningbouwvereniging Goed Wonen en stichting Woonzorg Nederland actief. Zij beheren respectievelijk 291 en 60 woningen in de gemeente. Bij Woningbouwvereniging Lopik werken acht medewerkers, in totaal 6,1 fte.

In 2006 is overgegaan van het drielagenmodel, met een afzonderlijk bestuur, raad van commissarissen en werkapparaat, naar het tweelagenmodel met een directeur-bestuurder en raad van toezicht. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders in de raad van toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningbouwvereniging Lopik is werkzaam in de gemeente Lopik, provincie Utrecht. Dit werkgebied bevindt zich in het Groene Hart, een landelijk gebied, dat zich bevindt tussen de steden Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam. De woningmarkt in dit gebied bestaat voor 97 procent uit eengezinswoningen en voor circa 79 procent koopwoningen. Het woningbezit dateert van 1922 tot en met 2007. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. Wanneer Woningbouwvereniging Lopik wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 92 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging Lopik in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Woningbouwvereniging Lopik heeft in 2009 een beleidsplan vastgesteld voor de jaren 2009-2013. Daarin heeft zij de volgende missie verwoord:

Woningbouwvereniging Lopik wil met een financieel gezonde en slagvaardige organisatie huishoudens huisvesten die niet in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien, de zogenaamde sociale sector. Het gaat hierbij om mensen met lage inkomens, starters, senioren en mensen met beperkingen. Hierbij worden vanuit een grote maatschappelijke betrokkenheid, met aandacht voor woonomgevingsfactoren, goede kwalitatieve woningen en dienstverlening geboden.

Daarbij heeft de corporatie tevens een visie gedefinieerd:

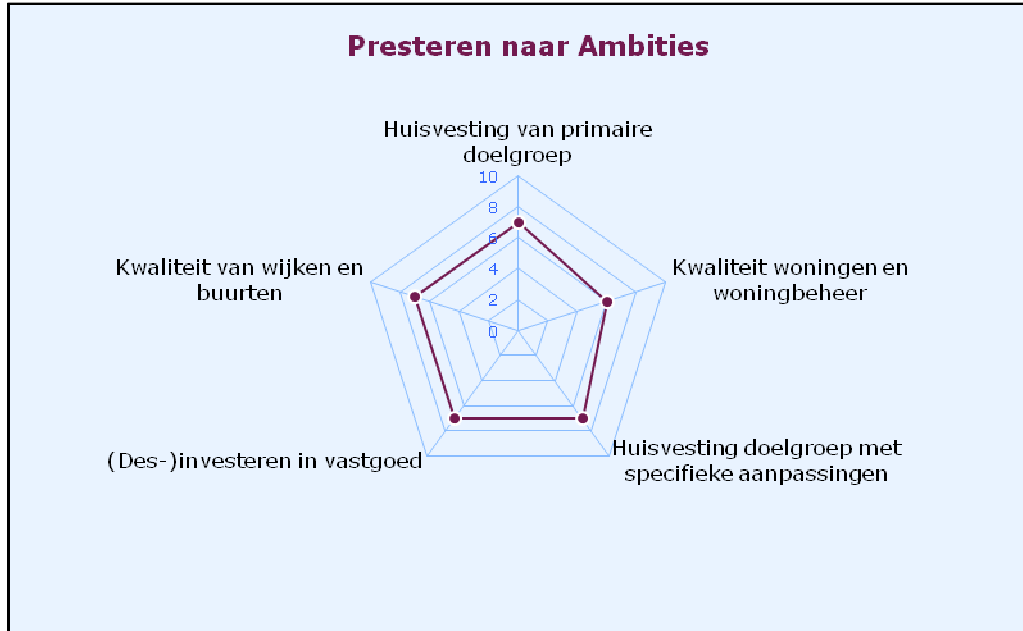
Vanuit een grote maatschappelijke betrokkenheid het huisvesten van doelgroepen die aangewezen zijn op het huursegment (vrije keuze, rekening houdend met een leefbaar woonmilieu).

Op basis van missie en visie zijn de volgende strategische doelstellingen vastgesteld:

- Op de hoogte blijven van lokale ontwikkelingen op de woningmarkt;
- Het realiseren van strategische doelstellingen in samenspraak met bewoners van Lopik (zie ook hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden);
- Het volgen van maatschappelijke ontwikkelingen en desgewenst ontwikkelen van nieuwe woonconcepten;
- Op basis van actueel onderzoek minimaal 30 procent van de nieuwbouwplannen in Lopik reserveren voor sociale huursector;
- Realiseren van bijzondere woonvormen voor derden, zoals begeleid wonen en maatschappelijk gebonden voorzieningen;
- Flexibel woningbezit tot stand brengen door in gang brengen van strategische beleidskeuzes (sloop, verkoop, herontwikkeling);
- Prestatieafspraken maken, waaronder met gemeente Lopik (zie hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden);
- Vasthouden aan duurzaamheidsprincipes;
- Voeren van gezond financieel beleid (zie hoofdstuk Presteren naar Vermogen);
- Aanvullen of concretiseren van beleidsplan (zie hoofdstuk Governance);
- Rekening houden met fiscalisering en op basis van financiële ruimte keuzes maken in activiteiten (zie hoofdstuk Presteren naar Vermogen).

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

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,9

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,9.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Lopik heeft goed zicht op de ontwikkelingen in de doelgroep, ondermeer door eigen onderzoek te doen. De corporatie past binnen de mogelijkheden die zij heeft, haar woningvoorraad zoveel mogelijk aan. De woningcorporatie streeft naar toevoegingen voor senioren en is bezig om beleid te ontwikkelen om haar voorraad beter toegankelijk te maken voor lage middeninkomens, als reactie op de recent ingevoerde Europese regelgeving. De commissie acht de prestaties op dit onderdeel passend bij de ambities.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

Woningbouwvereniging Lopik onderhoudt haar woningen netjes volgens de (op levensduur) ingestoken onderhoudsbegroting. Daarbij hanteert de corporatie een hoge (technische) kwaliteitsstandaard. Een visie op hoe de woningvoorraad kwalitatief beter kan aansluiten op de vraag van klanten en de woonbehoefte van de toekomst, heeft de commissie echter niet aangetroffen. De corporatie is bezig met de ontwikkeling van een strategisch voorraadbeleid. Vanwege het ontbreken van een strategische visie op de na te streven kwaliteit van het woningbezit, zijn de sturing op kwaliteit en de uiteindelijke prestaties ruim voldoende, maar minder optimaal dan mogelijk zou zijn geweest.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Lopik heeft goed oog voor de noodzaak om specifieke doelgroepen, zoals ouderen met een zorgvraag en mensen met een beperking, te huisvesten. De corporatie heeft op dit punt diverse initiatieven ondernomen, onder meer door het ontwikkelen van appartementen voor Groepswonen voor Ouderen en de ontwikkeling van een kleinschalige zorgvoorziening in Lopik. Door economische omstandigheden en door ontwikkelingen in de zorgfinanciering hebben de projecten geen doorgang kunnen vinden. Wel heeft woningbouwvereniging Lopik in 2007 tien appartementen in samenwerking met Philadelphia zorg opgeleverd.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Lopik heeft de afgelopen jaren een aantal projecten opgeleverd en in ontwikkeling genomen. Daarnaast is de woningbouwvereniging gestart met de bouw van een medisch centrum. De commissie heeft veel waardering voor de ambities die de woningbouwvereniging in nieuwbouw heeft gesteld en de wijze waarop zij deze heeft ingevuld. Minder waardering heeft de commissie voor de zeer lage verkoopcijfers die de corporatie heeft weten te realiseren (één woning) en de ruimte die zij biedt voor de verkoop van bestaand woningbezit. Daarmee geeft de corporatie naar de mening van de commissie, een beperkte invulling van haar wens om flexibel met het woningbezit om te gaan en op een zorgvuldige manier haar investeringen in vastgoed te combineren met het desinvesteren van minder courant bezit. Alles tegen elkaar afwegend acht de commissie daarom de prestaties op dit veld ruim voldoende.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De leefbaarheid in het werkgebied van de woningbouwvereniging is over het algemeen goed van kwaliteit. Er zijn twee wijken die volgens woningbouwvereniging Lopik extra aandacht behoeven: de Akker en het Veld. De corporatie heeft in deze wijken een leefbaarheidsenquête gehouden en is bezig met het uitvoering geven van de maatregelen die daaruit voortvloeien. De woningbouwvereniging doet op dit punt wat van een corporatie in dit werkgebied verwacht mag worden.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwvereniging Lopik 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

De gemeente Lopik bevindt zich midden in het Groene Hart van Nederland. Al enige decennia beperkt de overheid in dit gebied de bouwactiviteiten. Er mag alleen gebouwd worden voor de natuurlijke aanwas van de bevolking. Het Groene Hart is een gewild woongebied en dat geldt ook voor de gemeente Lopik. De vraag naar woningen is groot, het verloop is gering.

In 2006 heeft de gemeente Lopik, samen met de naburig gelegen gemeente Montfoort, een nota volkshuisvesting uitgebracht.

Kort samengevat komen de verwachte ontwikkelingen op het volgende neer:

- Net als elders in het land treedt ook in de gemeente Lopik vergrijzing en ontgroening van de bevolking op. Het aantal huishoudens neemt toe, de omvang van de huishoudens neemt af;
- De woningvoorraad in Lopik bestaat voor 97 procent uit eengezinswoningen, vooral in de koopsector. Ruim zeventig procent van de woningen zijn koopwoningen, waarvan ongeveer de helft tot de duurdere sector behoort (koop prijs boven de 300.000 euro, prijspeil 2006);
- Voor starters zijn de mogelijkheden om huisvesting in dit gebied te vinden gering;
- Het aandeel senioren in Lopik is nagenoeg veertig procent; het merendeel heeft een laag inkomen;
- Dertig procent van de huishoudens in Lopik heeft de beschikking over een laag inkomen, de keuzemogelijkheden voor deze inkomensgroepen zijn gezien de samenstelling van de woningvoorraad beperkt;
- Er is meer behoefte aan aanvullende diensten op maat, voor mensen met een beperking;
- De leefbaarheid, het voorzieningenniveau en de sociale cohesie in de kleine kernen staat onder druk. Woningen die vrijkomen, worden meer en meer bewoond door mensen van buiten de kernen.

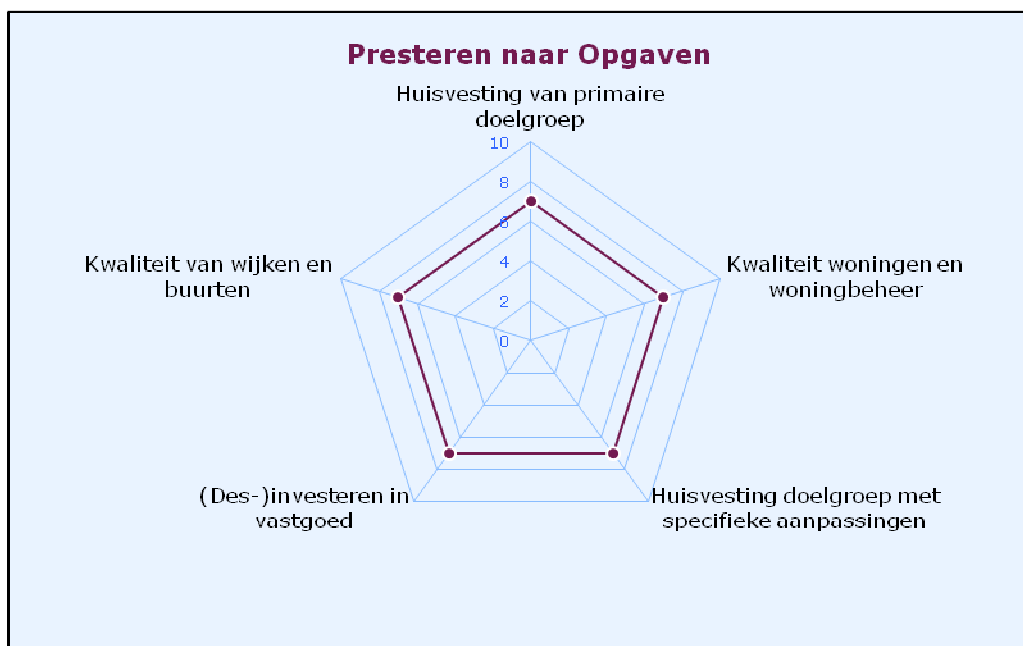
De gemeenten Lopik en Montfoort hebben op basis van deze woningmarkt gegevens een visie geformuleerd, onderverdeeld naar vier beleidslijnen:

- Huisvesten specifieke doelgroepen.
De gemeente Lopik streeft naar het behoud van de sociale samenhang en de identiteit van de eigen gemeente op de langere termijn. Dat betekent dat 30 procent van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen dient te bestaan. De slaagkans voor starters in de gemeente dient even groot te zijn als de slaagkans van starters in West-Utrecht. Het aantal beschikbare woningen voor starters zal daarvoor moeten toenemen, hetzij door uitbreiding, hetzij door maatregelen in de woningtoewijzingsregels te nemen.
Voor senioren van 75 jaar en ouder wil de gemeente voldoende huisvesting realiseren, onder meer door de bestaande voorraad op te plussen.

- Kernbeleid.
De gemeente wil de woonruimteverdeling zodanig aanpassen, dat woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan een kern voorrang hebben bij woningtoewijzing
- Wonen, zorg en welzijn integraal benaderen: de gemeente wil woonzorgzones ontwikkelen.
- De rol van de gemeenten.
Beide gemeenten geven aan prestatieafspraken te willen maken met de lokaal actieve corporaties. In Lopik is dat tot op heden niet gelukt.

In 2010 is een nieuw woningmarktonderzoek gehouden in Lopik. De uitkomsten van dit onderzoek bevestigen de ontwikkelingen die in 2006 zijn beschreven in de nota volkshuisvesting. De onderzoekers constateren een woningtekort in 2014 van 252 woningen in de betaalbare en goedkope meergezinshuurwoningen en koopwoningen. Er is vooral een tekort aan appartementen met lift en eengezinstussenwoningen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



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

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,0.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De vraag naar sociale huurwoningen neemt volgens onderzoek in de loop van de tijd af, met uitzondering van de vraag naar betaalbare huurappartementen voor senioren. Tegelijkertijd blijft er vraag naar betaalbare eengezinskoopwoningen. De voorraad voor de woningbouwvereniging sluit niet geheel aan bij de vraag. De corporatie onderneemt pogingen om haar aanbod beter bij de behoefte aan te laten sluiten, door nieuwbouwplannen te ontwikkelen voor senioren. Wat betreft de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van de woningvoorraad, let de corporatie op de huurprijsgrenzen. De corporatie wijst passend toe en kijkt binnen de marges van lokaal maatwerk op welke wijze zij tegemoet kan komen aan de vraag van plaatselijke woningzoekenden. De commissie is minder te spreken over het uitblijven van de verkoop van bestaande woningen om op deze wijze tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare koopwoningen. Woningbouwvereniging Lopik heeft daarentegen wel nieuwe koopwoningen en koopappartementen aan de woningvoorraad toegevoegd. De woningbouwvereniging voldoet hiermee aan de norm.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Zowel de onderhoudstoestand van de woningen als de dienstverlening is ruim voldoende tot goed op orde. Woningbouwvereniging Lopik heeft onderzoek laten doen naar de tevredenheid van huurders over woningen en dienstverlening. Zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de dienstverlening kwamen ruim voldoende uit het onderzoek: respectievelijk een 7,6 en een 7,4.

De kwaliteit van de energieprestaties zijn minder goed op orde. Bewoners vinden de isolatie van de woningen matig. Dat blijkt ook uit de labels. Ongeveer een derde van de woningvoorraad heeft een E/G-label, hetgeen wijst op een lage energieprestatie. De corporatie heeft in het jaarplan 2011 aangegeven het aantal F/G-labels drastisch te willen verminderen en heeft hiervoor middelen vrij gemaakt.

Alles tegen elkaar afwegend waardeert de commissie de kwaliteit van woningen en woningbeheer ruim voldoende.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Het aandeel ouderenwoningen in de voorraad is beperkt volgens de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, in vergelijking met de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde (11,7 procent ten opzichte van 18,7 procent bij de referentiecorporatie en 15,0 landelijk). Het aandeel toewijzingen aan ouderen is daarentegen weer hoger dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde (35,5 procent ten opzichte van 20,7 procent en 15,8 procent).

Woningbouwvereniging Lopik heeft de afgelopen jaren diverse initiatieven ondernomen om kleinschalige woonvoorzieningen te realiseren in de kleine kernen in haar werkgebied. Dat deze initiatieven tot nu toe nog geen resultaat hebben opgeleverd, ligt buiten de invloedssfeer van de corporatie. Zo bleek er bijvoorbeeld bij de zorginstelling onvoldoende financieel draagvlak te zijn om nachtzorg te leveren bij een zorginstelling, waardoor een project geen doorgang kon vinden.

Woningbouwvereniging Lopik gaat ondanks de teleurstellingen uit het verleden door met het zoeken naar nieuwe mogelijkheden om aan de zorgvraag tegemoet te komen. Recent heeft de corporatie een nieuw initiatief genomen om in het centrum van Lopik in plaats van twintig huurappartementen, een aantal wooneenheden in samenwerking met een zorginstelling te realiseren.

Tot slot is Woningbouwvereniging Lopik onlangs begonnen met het voeren van gesprekken met de gemeente om de mogelijkheden te onderzoeken om woningen die met WMO-geld zijn aangepast voor ouderen en mensen met een beperking, voor deze doelgroep als bijzondere woningen in stand te houden. De commissie heeft daarnaast tot nu toe weinig initiatieven aangetroffen om de bestaande voorraad beter geschikt te maken voor ouderen. Dit wordt overigens wel bij het nog te ontwikkelen strategisch voorraadbeleid betrokken. Alles tegen elkaar afwegend, komt de commissie tot de constatering dat woningbouwvereniging Lopik op dit onderdeel volgens de norm presteert.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Lopik heeft een aantal initiatieven ondernomen om binnen de beperkingen die het werkgebied kent, nieuwbouwwoningen te realiseren.

Voorbeelden daarvan zijn de plannen voor de bouw van koopwoningen in Cabauw, de ontwikkeling van een voormalig bedrijventerrein in Uitleg voor woningen en het participeren in het Centrumplan in Lopik. Daarbij gaat de corporatie behoedzaam te werk, zoals blijkt uit het plan om een aantal huurappartementen in het centrum van Lopik-dorp te realiseren. Voorafgaand aan het besluit om hierin te participeren, heeft de woningbouwvereniging onderzoek laten doen naar de marktpositie van de appartementen. Op basis daarvan heeft zij besloten om de mogelijkheden te onderzoeken om deze locatie te benutten voor huisvesting van andere doelgroepen, dan oorspronkelijk voorzien.

Naast nieuwbouw van woningen investeert de corporatie ook in de bouw van maatschappelijk vastgoed. Zo ontwikkelt zij op de plaats van het voormalig dorps huis een medisch centrum, waaruit diverse maatschappelijke activiteiten worden georganiseerd.

Het desinvesteren in vastgoed, in de vorm van het verkopen van bestaand bezit en het onderzoeken van de mogelijkheden daartoe, is tot nu toe nauwelijks van de grond gekomen. Verkoop maakt middelen vrij om te herinvesteren en om bijvoorbeeld starters die in de sociale huursector niet terecht kunnen, de gelegenheid te geven een betaalbare koopwoning te bemachtigen. Op dit punt is verbetering mogelijk vindt de commissie.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Zoals reeds vermeld in het voorgaande hoofdstuk, kent de gemeente Lopik geen uitgesproken opgave op het terrein van leefbaarheid. Desalniettemin geeft Woningbouwvereniging Lopik alert te zijn op eventuele ontwikkelingen die de leefbaarheid kunnen benadelen. Een voorbeeld daarvan is het onderzoek in de wijken Het Akker en het Veld. Daarnaast stelt de corporatie budget beschikbaar aan bewoners om de leefbaarheid van andere wijken te stimuleren. De commissie acht de activiteiten van de woningcorporatie passend bij de opgave in Lopik.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft geen andere prestaties beoordeeld.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van Woningbouwvereniging Lopik

Huurdersorganisatie

Woningbouwvereniging Lopik kent geen eigen huurdersorganisatie. Overleg met huurders vindt plaats bij de jaarlijkse ledenvergadering en in 2010 en 2011 een georganiseerd huurdersoverleg. In 2010 waren zestig huurders aanwezig bij het overleg, in 2011 waren er twintig huurders. Besproken zijn onderwerpen als energiebesparing, nieuwbouwplannen, woningtoewijzing en onderhoud. De commissie heeft met een aantal huurders gesproken, waaronder een lid van de klachtencommissie.

Gemeente

Woningbouwvereniging Lopik overlegt zeer regelmatig met de gemeente, al dan niet gezamenlijk met collega-corporatie woningbouwvereniging Goed Wonen.

De samenwerking is in een aantal overeenkomsten geformaliseerd:

- Lokaal maatwerk, een overeenkomst tussen beide corporaties en de gemeente over de woningtoewijzing;
- Afspraken over de huisvesting van statushouders;
- Een hennepconvenant, met politie, energiemaatschappijen en beide corporaties;
- Convenant buurtbemiddeling gezamenlijk met stichting Buurtbemiddeling IJsselstein en beide corporaties;
- Een overeenkomst gericht op de ontwikkeling van een bouwlocatie (Cabauw);
- Een overeenkomst gericht op de herontwikkeling van een bedrijfslocatie (Uitweg).

Tot dusver zijn er geen prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente en woningcorporaties. De contacten zijn nauw, men weet elkaar goed te vinden, waardoor de noodzaak tot het maken van afspraken zowel door het bestuur van de gemeente als door de leiding van de corporatie niet tot prioriteit is gekozen. De commissie heeft gesproken met de wethouder Volkshuisvesting en de beleidsmedewerker Volkshuisvesting van de gemeente Lopik.

Zorg- en Welzijnspartijen

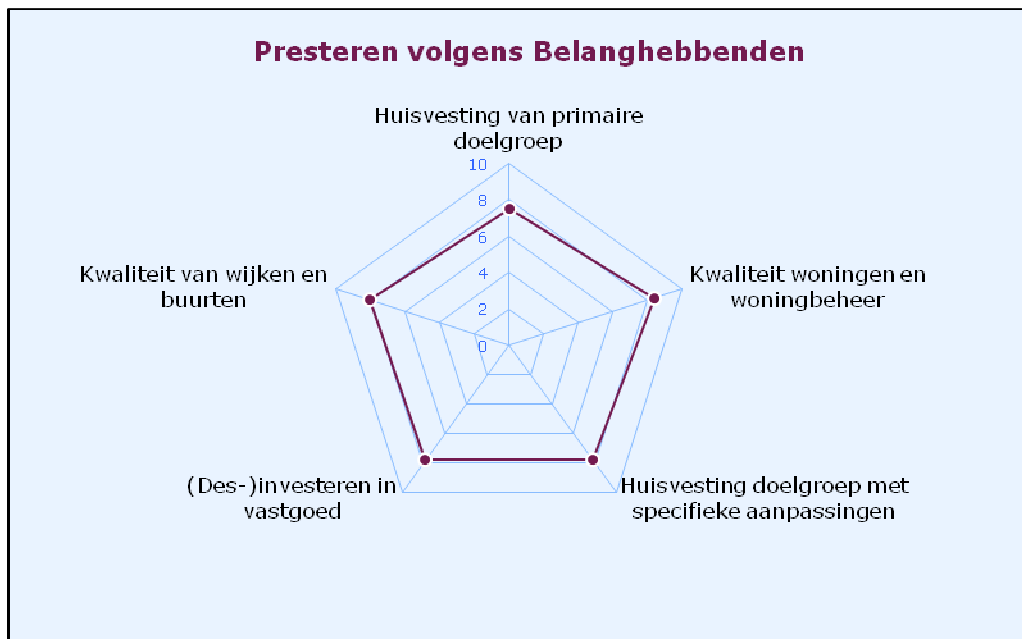
Woningbouwvereniging Lopik voert regelmatig overleg met zorginstellingen Stichting Philadelphia (onder meer over uitbreiding van het aantal huureenheden), Stichting Thuis, Groepswonen voor Ouderen en de Groep Eerstelijns gezondheidszorg. Over het algemeen gaan deze overleggen over concrete projecten.

Met de Stichting Vocus overlegt de woningcorporatie over welzijnsactiviteiten in Cabauw. De commissie heeft met een vertegenwoordiger van de seniorenraad en (oud-)bestuursleden van de Stichting Thuis gesproken.

Overige partijen

Woningbouwvereniging Lopik onderhoudt nauw contact met de lokale collega-corporatie woningbouwvereniging Goed Wonen.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,4
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,8
(Des-)investeren in vastgoed	7,8
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Gemiddelde score	7,9

4.3 Conclusies en motivatie

De commissie heeft de belanghebbenden gevraagd om een cijfermatig oordeel te geven over de prestaties van Woningbouwvereniging Lopik. Gemiddeld scoort Woningbouwvereniging Lopik een 7,9 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Belanghebbenden zijn blij met de inzet van de woningbouwvereniging in het dorp. De corporatie is bereid haar nek uit te steken en stelt zich ontwikkelend op. Woningbouwvereniging Lopik is toegankelijk voor haar belanghebbenden en staat open voor ideeën van anderen. Dat geldt niet alleen voor de directeur-bestuurder, maar ook voor de andere medewerkers van de woningbouwvereniging. Tegelijkertijd houdt woningbouwvereniging Lopik de grenzen van haar mogelijkheden goed in de gaten. Zowel huurders, als gemeente als vertegenwoordigers van de zorginstellingen delen dit beeld.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De meeste belanghebbenden die de commissie heeft gesproken, vinden dat de corporatie haar best doet om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden, voor mensen die op de huursector zijn aangewezen. De mogelijkheden om in Lopik extra woningen te bouwen voor de doelgroep, zijn beperkt, vanwege de bouwbeperkingen in het Groene Hart. Desondanks zoekt de woningbouwvereniging actief naar mogelijkheden, zoals het ontwikkelen van een project op een voormalig bedrijventerrein in Uitleg om het aantal beschikbare en betaalbare woningen uit te breiden. De corporatie houdt rekening met de huisvesting van de primaire doelgroep, door de huurprijsstelling op de betaalbaarheidsgrenzen af te stemmen.

De gemeente heeft wel een kritische kanttekening over de inzet bij het bevorderen van het eigen woningbezit. De gemeente vindt dat de woningbouwvereniging delen van haar bezit zou kunnen verkopen bij verhuizing en aan zittende huurders om daarmee aan de vraag naar eengezinskoopwoningen te kunnen voldoen en middelen vrij te maken voor andere investeringen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,4.

Alle belanghebbenden zijn zeer positief over de kwaliteit van de woningen en de wijze waarop de corporatie het beheer heeft geregeld. De woningbouwvereniging onderhoudt haar woningen netjes, zorgt voor een snelle oplossing van klachten, is zeer toegankelijk voor klanten, ook buiten de gewone kantooruren om. Belanghebbenden zijn lovend over de contacten met het uitvoerend personeel, zowel in de buitendienst (opzichters) als het kantoorpersoneel. Prettig, open en servicegericht.

De inspanningen op het gebied van energiebesparing behoren volgens de gesprekspartners niet tot de prioriteit van de woningbouwvereniging. Daarin zou de corporatie meer kunnen doen.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

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

Een warm bad, zo noemt een van de gesprekspartners de wijze waarop de woningbouwvereniging omgaat met initiatieven vanuit de zorginstellingen. De woningbouwvereniging is zeer betrokken bij het initiatief om kleinschalige voorzieningen te realiseren in een van de kernen van Lopik. Dat deze voorziening dan om financiële redenen geen doorgang kan vinden, wordt de corporatie niet aangerekend. Ook het besluit om het project 'Groepswonen voor Ouderen' te stoppen, leidt tot begrip en goedkeuring van de belanghebbenden. Met name de onvermoeibaarheid waarmee de woningbouwvereniging zich blijft inspannen voor zorgvoorzieningen, leidt tot hoge waarderingen bij de belanghebbenden. De gemeente maakt zich wel zorgen over de aanpassingen van de bestaande voorraad. Daarin kan de corporatie meer doen, dan zij de afgelopen vier jaar heeft gedaan. Nu ontstaan er gesprekken over de inzet van WMO-gelden voor de aanpassing van woningen en het zoeken naar mogelijkheden om aangepaste woningen, na vertrek van de huurder, beschikbaar te houden voor mensen met een zorgvraag.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,8. Belanghebbenden vinden woningbouwvereniging Lopik een ontwikkelende organisatie en hebben veel waardering voor hetgeen een corporatie met deze omvang weet te realiseren. Genoemd worden het medisch centrum in Lopik-dorp en het project in Cabauw, waar de corporatie samen met de inwoners en andere belanghebbenden in deze kern optrekt en een project met koop- en huurwoningen weet te realiseren. De corporatie kent daarbij een zekere nuchterheid. Ze is zich goed bewust van de risico's en gaat behoedzaam om met haar investeringen.

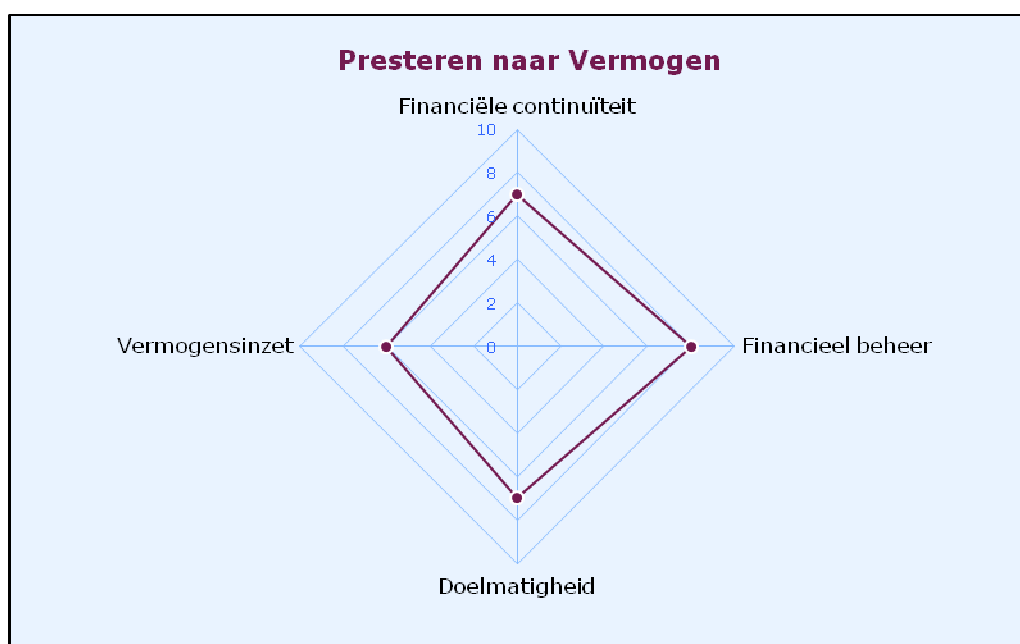
Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0. De inspanningen die deze corporatie weet te leveren in het instandhouden van de kwaliteit van de leefbaarheid in wijken en buurten, wordt zeer gewaardeerd. Als voorbeeld wordt genoemd het inrichten van speelvoorzieningen nabij het medisch centrum in Lopik-dorp. De woningbouwvereniging houdt goed de vinger aan de pols, weet wat er leeft in de kernen en sluit daar goed op aan.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbouwvereniging Lopik, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet. De commissie wil in dit hoofdstuk de vraag beantwoorden of Woningbouwvereniging Lopik goed met haar financiële middelen omgaat en deze optimaal mogelijk inzet voor maatschappelijke op wonen gerichte doelstellingen.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,0	20%
Financieel beheer	8,0	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	6,2	40%
Gemiddelde score	6,9	

5.2 Conclusies en motivatie

De commissie heeft het Presteren naar Vermogen met gemiddeld een 6,8 gewaardeerd.

Woningbouwvereniging Lopik gaat op een zorgvuldige manier met haar financiële middelen om en zet die voldoende in voor maatschappelijke doeleinden. De commissie vindt wel dat, wat het laatste betreft, er meer mogelijkheden zijn om te kunnen investeren, dan de corporatie nu doet. Zo kan Woningbouwvereniging Lopik haar financiële middelen gericht inzetten dan zij nu doet.

Tevens kan de corporatie verder onderzoeken hoe zij haar investeringskracht kan verruimen, bijvoorbeeld door over te gaan tot verkoop van een aantal woningen. Hieronder licht de commissie haar beoordeling verder toe.

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen.

Vermogenspositie

Woningbouwvereniging Lopik heeft de afgelopen jaren telkens een A1-oordeel gekregen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het volkshuisvestelijk vermogen is voor 2009 vastgesteld op 41,3 procent van het balanstotaal, iets hoger dan dat van de referentiecorporatie (39,7 procent) en het landelijk gemiddelde (29,3 procent). In 2009 bedroeg het volkshuisvestelijk vermogen 15.288 euro per vhe; minder dan het volkshuisvestelijk vermogen van de referentiecorporatie (17.044 euro per vhe). In 2014 is het volkshuisvestelijk vermogen nog steeds wat lager dan dat van de referentiecorporatie (16.090 euro Woningbouwvereniging Lopik versus 17.315 euro referentie corporatie). De commissie heeft geen beredeneerde meetbare vermogensdoelstelling op basis van bedrijfswaarde in de beleidsstukken aangetroffen. Het beleid is er op gericht om voldoende vermogen te verkrijgen en te behouden om de continuïteit te waarborgen en ruimte te scheppen voor onrendabele investeringen. Daarin is de corporatie de afgelopen vier jaar geslaagd. De commissie is van mening dat Woningbouwvereniging Lopik ruim voldoende presteert als het gaat om het behoud van haar vermogenspositie.

Middelen

Woningbouwvereniging Lopik heeft voldoende middelen om haar investeringen in de toekomst te kunnen doen. Het WSW heeft daarvoor een faciliteringsvolume beschikbaar gesteld, waarmee alle investeringen voor de komende jaren geborgd zijn. De commissie acht de prestaties op dit onderdeel ruim voldoende, een 7,0.

Kasstromen

Om de toekomstige (rente)risico's in beeld te brengen en de ruimte om te kunnen financieren voor de toekomst te kunnen monitoren, heeft Woningbouwvereniging Lopik een adviesbureau ingeschakeld om een aantal scenario's door te rekenen. Daarbij zijn ook de kasstromen voor de komende tien jaar in beeld gebracht. De woningbouwvereniging beschikt zo over inzicht in het verloop van de kasstromen en de wijze waarop ze dat kan beïnvloeden. Daarmee kan de corporatie haar continuïteit en haar investeringsruimte bewaken. De commissie waardeert dit (sub)onderdeel met een 7,0.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

De commissie vindt dat Woningbouwvereniging Lopik goed presteert in het zichtbaar maken van haar financiële bedrijfsvoering, beter dan gebruikelijk bij corporaties van deze omvang. Dat blijkt ondermeer uit de financiële planning en het actuele treasurystatuut.

Financiële planning en controlecyclus

Jaarlijks wordt als onderdeel van het jaarplan de financiële meerjarenraming opgesteld. In de kwartaalrapportages komen de bedrijfslasten, de winst- en verliesrekening en de liquiditeitsbegroting aan de orde. De raad van toezicht bespreekt met het MT de kwartaalrapportages. In de rapportages worden ook de onderhoudskosten bewaakt.

De lopende nieuwbouwprojecten worden bewaakt middels een overzicht van begroting/besluit en realisatie. De kosten van nieuwbouwprojecten in ontwikkeling zijn opgenomen in het cash flow overzicht 2011 – 2014. Indien nodig worden plannen financieel bijgesteld. De commissie is onder de indruk van de wijze waarop deze corporatie met deze omvang haar financieel beheer heeft ingericht en beoordeelt deze met een 8,0: bovengemiddeld.

Treasury

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

Woningbouwvereniging Lopik beschikt over een actueel treasurystatuut. Er is een financieel dashboard opgesteld, waarin de investeringsbehoefte en de renterisico's worden bewaakt. Daarnaast heeft er een quickscan plaatsgevonden waarin de bestaande leningenportefuille en het cashmanagement zijn geanalyseerd. De commissie heeft grote waardering voor de professionele wijze waarop deze corporatie haar treasury beheert. Ze constateert dat Woningbouwvereniging Lopik beter presteert dan van een corporatie van deze omvang verwacht mag worden.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.559 euro	1.267 euro	1.292 euro
Toename netto bedrijfslasten	53,1 procent	26,1 procent	19,4 procent
Aantal vhe per fte	108	96	88
Personeelskosten per fte	69.893	65.048	61.818

Bron: CFV, Corporatie in Perspectief 2010

Visie op en criteria voor de doelmatigheid

De netto bedrijfslasten en de personeelskosten zijn bij Woningbouwvereniging Lopik hoger dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Daarentegen is de verhouding van het aantal vhe per fte weer gunstig, dat wil zeggen dat verhoudingsgewijs woningbouwvereniging Lopik weinig medewerkers in dienst heeft in verhouding tot het aantal woningen dat zij beheert. De bedrijfslasten zijn wel sterk gestegen, in verhouding tot wat elders in het land gebruikelijk is. De stijging heeft te maken met de omschakeling van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur wat een tijdelijke extra stijging heeft veroorzaakt. Ook vloeit de stijging van de bedrijfslasten voort uit het doen van onderzoek en het inschakelen van extern advies om de bedrijfsvoering te professionaliseren. In 2010 is de woningbouwvereniging gestart met monitoren van de bedrijfslasten met als doel de bedrijfslasten te stabiliseren of mogelijk te verlagen. De commissie stelt vast dat Woningbouwvereniging Lopik ruim voldoende oog heeft voor de doelmatigheid van haar organisatie.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in

De commissie heeft geconstateerd dat woningbouwvereniging Lopik behoedzaam omgaat met haar vermogen. Risico's worden goed in beeld gebracht, gelet wordt op de impact van investeringen op de lange termijn. De woningbouwvereniging schroomt niet om aan te geven waar zij haar grenzen bepaalt, zo blijkt in de praktijk. Een voorbeeld daarvan is het project Groepswonen voor Ouderen. Het project is gestaakt omdat de woningbouwvereniging geen middelen onrendabel wilde inzetten voor het realiseren van woningen voor doelgroepen, die wel in staat geacht werden om zelfstandig in hun huisvesting te voorzien.

Daartegenover staat dat de corporatie (nog) geen strategisch voorraadbeleid heeft, waarin zij de toekomstige ontwikkeling van haar woningportefeuille heeft vastgelegd. Er zijn dan ook geen langetermijnoverwegingen vastgesteld waar de woningbouwvereniging wel en niet in wil investeren. De inzet van het vermogen krijgt, hoe beargumenteerd ook, daarmee enigszins een ad hoc karakter. Alles tegen elkaar afgewegend acht de commissie de inzet van het vermogen voldoende, een 6,0.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen

Woningbouwvereniging Lopik heeft naar mening van de commissie tot nu toe slechts ten dele de mogelijkheden om haar vermogen te verruimen onderzocht en benut. De corporatie heeft besloten om haar huurbeleid aan te scherpen en bij mutatie te harmoniseren naar 75 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Volgens het Centraal Fonds bedraagt de gemiddelde huurprijs nu 63 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Omdat de mutatiegraad terugloopt naar circa 7 procent in 2010, is het effect van deze maatregel op de korte termijn beperkt.

Een andere mogelijkheid om het vermogen te verruimen, verkoop van bestaand bezit, is (nog) niet in beeld bij woningbouwvereniging Lopik. De commissie acht de inspanningen op dit vlak derhalve net voldoende, een 6,0.

De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties

De vraag of Woningbouwvereniging Lopik haar vermogen maximaal inzet voor maatschappelijke prestaties, is om een aantal redenen niet zo eenvoudig te beantwoorden. Enerzijds is de commissie ervan overtuigd dat woningbouwvereniging Lopik haar vermogen inzet voor maatschappelijke prestaties in de gemeente waar zij werkt. De corporatie zoekt actief naar mogelijkheden om met name de huisvesting voor senioren te bevorderen en werkt daarin nauw samen met zorginstellingen. De corporatie toont zich daarbij bereid om onrendabel te investeren, binnen redelijke grenzen.

Aan de andere kant constateert de commissie dat Woningbouwvereniging Lopik geen heldere doelstellingen heeft voor de inzet van haar vermogen. Ook zijn de mogelijkheden om het vermogen te verruimen en daarmee maximaal te kunnen investeren in maatschappelijk prestaties, nog niet benut.

De commissie concludeert dat de corporatie zich inspant om haar vermogen zoveel mogelijk aan te wenden voor maatschappelijke doeleinden, maar denkt dat er meer mogelijkheden zijn om maximaal te presteren, door het ontwikkelen van een heldere visie en het onderzoeken van mogelijkheden om gerichter middelen vrij te maken. Daarom heeft de commissie de prestaties als iets onder de norm gewaardeerd met een 6,5.

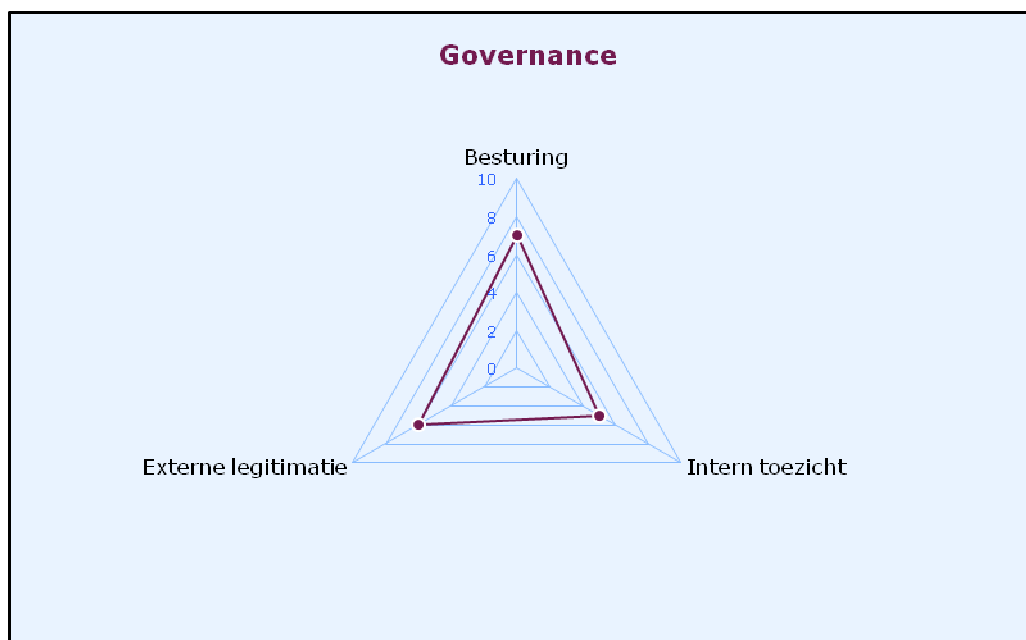
6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Governance bij Woningbouwvereniging Lopik

In 2007 heeft het toenmalige bestuur van Woningbouwvereniging Lopik besloten om de organisatie verder te professionaliseren en van een drielagenmodel naar een tweelagenmodel over te stappen. In 2008 is de aangestelde directeur-bestuurder in samenwerking met de raad van toezicht begonnen met het ontwikkelen van een beleidsplan. Dit beleidsplan is in 2009 vastgesteld voor de termijn van vijf jaar: van 2009 tot 2014. Belanghebbenden zijn bij de formulering van het beleidsplan niet betrokken. Op basis van het beleidsplan is vervolgens in 2010 gestart met het opstellen van jaarplannen en het opnieuw vormgeven van de managementrapportages, onder meer met behulp van een Balanced Scorecard. De raad van toezicht heeft in de jaren na de invoering van de tweelagenstructuur bewust gekozen voor een overgangperiode, waarin de raad de directeur-bestuurder heeft bijgestaan bij de verdere professionalisering van de organisatie.

6.2 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	7,0
Intern toezicht	5,3
Externe legitimatie	6,0
Gemiddelde score	6,1

6.3 Conclusies en motivatie

De commissie acht de wijze waarop woningbouwvereniging Lopik invulling geeft aan haar governance voldoende. Er zijn verschillen in de beoordeling van de diverse onderdelen, die bijdragen aan de governance van deze corporatie. Hieronder licht de commissie haar oordeel toe.

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwvereniging Lopik heeft de afgelopen twee jaar veel werk gestoken in het professionaliseren van haar planning- en controlcyclus. De corporatie doet onderzoek naar de opgave en de vraagstukken waarop zij inspeelt. Een voorbeeld daarvan is een extern uitgevoerde woningmarktanalyse en de bewonersscan die de corporatie heeft uitgevoerd, naar de tevredenheid van huurders over de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening. Daarnaast maakt de corporatie gebruik van bestaand onderzoek vanuit de provincie en de gemeente.

Haar voornemens heeft Woningbouwvereniging Lopik beschreven in een beleidsplan. Jaarlijks maakt de woningbouwvereniging jaarplannen (Plan), waarin de activiteiten voor het voorgenomen jaar zijn beschreven.

De voortgang van de activiteiten en eventuele nieuwe ontwikkelingen worden bewaakt in kwartaalrapportages die op de jaarplannen aansluiten. Een Balanced Scorecard maakt de voortgang inzichtelijk (Check).

Tot slot stuurt Woningbouwvereniging bij waar nodig. De uitkomsten van de bewonersscan leiden tot aanpassingen in de onderhoudsplanning. Indien nodig worden nieuwbouwplannen opnieuw tegen het licht gehouden (Act).

De commissie heeft alle onderdelen van de besturing (Plan, Check en Act) met een 7,0 beoordeeld, ruim voldoende. De commissie heeft wel een kanttekening bij de uitvoerig beschreven kwartaalrapportages en Balanced Scorecard. De commissie vraagt zich af of de inspanning die de corporatie levert om de informatie boven tafel te halen en om te zetten in de rapportage, wellicht wat te omvangrijk lijkt in verhouding tot de complexiteit van de besturing van deze kleinschalige corporatie.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3.

Daarbij heeft zij verschillende beoordelingen gemaakt over de verschillende onderdelen die gezamenlijk de waardering voor het intern toezicht bepalen.

Allereerst het functioneren van de raad van commissarissen. De commissie heeft deze met een 5,0 beoordeeld. Uit de gesprekken en uit de notulen van de raad van toezicht komt een beeld naar voren van een raad, die nog zoekend is naar zijn eigen rol als toezichthouder. Een aantal toezichthouders is afkomstig uit het voormalig bestuur van de woningcorporatie en lijkt de overgang van bestuurlijke verantwoordelijkheid naar toezichthoudende functie nog niet gemaakt te hebben. Dat blijkt uit de behoefte aan uitgebreide informatie over de gang van zaken bij de woningbouwvereniging, de gedetailleerdheid van de bespreking en de hoge vergaderfrequentie van de raad (meer dan tien keer per jaar). De raad geeft zelf aan deze invulling van de toezichtsfunctie als een overgangssituatie te beschouwen, die echter al sinds 2008 duurt. Wanneer de overgangperiode dan als voltooid kan worden beschouwd, heeft de raad de commissie niet helder kunnen maken.

De commissie waardeert de betrokkenheid van de raad bij de gang van zaken van de woningbouwvereniging. Desalniettemin is de commissie van mening dat de bedrijfsvoering van Woningbouwvereniging Lopik meer gebaat is bij een helder onderscheid tussen de rol van de raad van toezicht en de rol van de directeur-bestuurder. De commissie is van mening dat deze rolscheiding eerder gemaakt had kunnen worden.

Het tweede te beoordelen onderdeel is het toetsingskader waarover de raad moet beschikken om zijn toezichtshoudende rol te kunnen uitvoeren. De commissie constateert dat de raad zich bewust is van de (financiële) risico's die met name projecten met zich mee kunnen brengen, voor de continuïteit van de woningbouwvereniging. Een helder kader waarin normen zijn gesteld waaraan de raad de activiteiten toetst, heeft de commissie echter niet aangetroffen. Omdat in de praktijk de raad zich voldoende rekenschap geeft van de te volgen risico's, heeft de commissie dit onderdeel met een 6,0 beoordeeld.

Het laatste onderdeel betreft het toepassen van de Governancecode. De commissie heeft dit onderdeel onvoldoende bevonden en met een 5,0 beoordeeld. Op diverse onderdelen wijkt de corporatie af van de code. Het meest in het oog springend zijn de zittingstermijnen van een aantal toezichthouders. Een aantal van hen is in de jaren tachtig benoemd. Daarnaast zijn een aantal leden van de raad uit het voormalig bestuur afkomstig. Ook dat is in afwijking met hetgeen in de code is vastgesteld. De afwijkingen zijn niet toegelicht of verantwoord in het jaarverslag. De scherpe beoordeling van dit onderdeel vloeit voort uit de combinatie van zowel de afwijkingen als het uitblijven van een uitleg over de afwijkingen in de verslaglegging.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Woningbouwvereniging Lopik staat midden in de lokale samenleving van de gemeente Lopik. De contacten met de gemeente zijn goed en ook de contacten met andere belanghebbenden zoals de zorginstellingen en collega-corporatie is goed.

De relatie met de huurders is naar mening van de commissie evenwel onvoldoende gestructureerd. Er is geen bewonersorganisatie, er zijn geen bewonerscommissies en naar mening van de commissie onderneemt Woningbouwvereniging Lopik nog te weinig initiatieven om de betrokkenheid van huurders bij het beheer en beleid van de corporatie vorm te geven.

Daarnaast onderneemt de woningbouwvereniging maar beperkt initiatieven om belanghebbenden bij de beleidsvorming en –verantwoording te betrekken. Omdat de relaties met de lokale partijen hecht zijn, met uitzondering van een geformaliseerd huurdersoverleg, heeft de commissie de externe legitimatie van deze corporatie als net voldoende met een 6,0 beoordeeld.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2009-2013 • Jaarplannen 2010 en 2011 • Jaarverslagen 2008, 2009 en 2010 • Kwartaalrapportages 2010 en 2011
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Woningbehoefteonderzoek Lopik 2010 • Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 • Convenant buurtbemiddeling 2010 • Nota volkshuisvesting: Volkshuisvesting Montfoort en Lopik 2006-2010 • Presentatie WMO-raad • Overeenkomst Lokaal Maatwerk 2011 • Overzicht actief woningzoekenden en reacties • Nota Wonen Welzijn en Zorg gemeente Lopik, 2007 • Monitor Wel thuis 2010 • Ouderen en doorstroming (2010) • Werkafspraken statushouder 2010 en 2011 • Rapportage gemeente realisatie taakstelling • Hennepconvenant
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Huurdersoverleg notulen 2011 • Ledenvergadering notulen 2008, 2009, 2010 en 2011 • Belanghoudersoverzicht • Enquête leefbaarheid De Akker en het Veld • Presentatie bewonersscan 2010 • Rapportage Goed Wonen Lopik • Verslag bijeenkomst seniorenraad • Verslag vergadering WMO-raad 2010
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief 2010 • De oordeelsbrief van de minister (2009, 2010) • WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2010 • Rapportage over afdekking renterisico's 2010 • Resultaten simulatie woningbouwvereniging Lopik 2010 • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming 2011 • Kwartaalrapportages 2010 en 2011 • Managementletters van de accountant 2011
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Besluitenlijsten 2009, 2010 en 2011 • Verslagen 2009, 2010 en 2011 • Evaluatie raad van toezicht 2011 • Huishoudelijk reglement raad van toezicht 2011 • Procuratieregeling woningbouwvereniging Lopik • Reglement raad van toezicht 2011 • Statuten 2007 • Toepassing Governancecode (VTW-checklist)

Geïnterviewde personen

Raad van toezicht

- De heer R. Pasma (vice voorzitter raad van toezicht)
- De heer R. van den Berg (secretaris raad van toezicht)

Directeur/bestuurder

- De heer M. Schrijver

Huurders

- Mevrouw H. Voskuil

Gemeente en zorginstellingen

- De heer G. Spelt (wethouder volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling)
- Mevrouw V. Sijm (beleidsmedewerker volkshuisvesting Lopik)
- Mevrouw I. Nederend (samenlevingsopbouw, voorheen voorzitter van Stichting Thuis)

Telefonische interviews

- De heer D. Gmelig Meijling (voormalig bestuurslid stichting Thuis en lid van de seniorenraad)
- De heer J. Spier (lid klachtencommissie en huurder van Woningbouwvereniging Lopik)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

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

Geboorteplaats en -datum:
Haaksbergen, 10 mei 1966

Woonplaats:
Bennekom



Huidige functie:

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

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van de gezamenlijke visitatie van:

Woningbouwvereniging Lopik te Lopik en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop

visitatieweek: 41 - 2011

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

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 Mei 1966

Handtekening : 

Datum : 21 januari 2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, MOC, C.M.F.

Geboorteplaats en -datum:
's-Gravenhage, 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

- 2009 - 2010: Masteropleiding Organisatiecoaching, Haagse Hogeschool
- 2007 - 2008: Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach!
- 2002 - 2003: Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976 - 1984: Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970 - 1976: VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

Loopbaan:

- 2010 - heden: visitator Raeflex
- 2003 - heden: secretaris Raeflex
- 1995 - heden: zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985 - 1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982 - 1985: Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980 - 1984: Algemeen Bestuurslid SSH-VU

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van de gezamenlijke visitatie van:

Woningbouwvereniging Lopik te Lopik en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop

visitatieweek: 41 - 2011

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 17 januari 2011



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningbouwvereniging Lopik

Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 24 oktober 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer																																													
Huisvesting van primaire doelgroep		7,0		7,0																																													
<p><i>Beschikbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Kernvoorraad(beleid) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>140</td> <td>136</td> <td>129</td> <td>124</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>516</td> <td>519</td> <td>525</td> <td>521</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Duur > toeslaggrens</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Jaarrekening 2010 Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau. In 2007 zijn 13 appartementen opgeleverd welke geschikt zijn voor senioren of mensen met een (lichte) beperking. Het betreft hier nultredenwoningen. Passend toewijzen en tegengaan woonfraude <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Passend</th> <th>Te duur</th> <th>Te goedkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>55</td> <td>0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>62</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>46</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>31</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Analyse CFV 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> Keuzevrijheid voor de doelgroep Binnen de mogelijkheden van de huisvestingsverordening. 		2007	2008	2009	2010	Goedkoop	140	136	129	124	Betaalbaar	516	519	525	521	Duur	1	1	2	11	Duur > toeslaggrens	0	0	0	0	Jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop	2006	55	0	6	2007	62	0	0	2008	46	1	0	2009	31	0	0	<p>Kernvoorraad: <i>Beleidplan 2009 – 2013. Missie en strategische doelstelling 4. Woningbouwvereniging Lopik wil minimaal 30 procent van de nieuwbouwplannen van de gemeente Lopik (Uitweg, Jaarsveld, Lopikerkapel en Cabauw) ten uitvoer brengen.</i></p> <p>Differentiatie: <i>Er is nog geen strategisch voorraad beleid. Wel is in het beleidplan 2009 – 2013 omschreven voor welke doelgroepen we willen ontwikkelen. In de jaarplannen 2010 en 2011 is de ontwikkeling naar woningsoort verder uitgewerkt (zie ook het prestatievelde (des-)investeren in vastgoed).</i></p> <p>Passend toewijzen: <i>Toewijzing conform het beleid in de provincie Utrecht. De uitvoering is uitbesteed aan WoningNet.</i></p> <p>Jaarplan 2010 <i>Andere wijze van woningtoewijzing van Groepswonen voor ouderen onderzoeken.</i></p> <p>Jaarplan 2011 <i>Beleid ontwikkelen voor woningzoekenden met lage middeninkomens (labelen huurwoningen, vergroten aanbod goedkope koopwoningen en vrije sector huurwoningen).</i></p>		<p>Kernvoorraad: <i>Gemeentelijk beleid is om bij nieuwbouwprojecten 30% sociaal te realiseren.</i></p> <p><u>Woningmarktonderzoek Quintis (2010) constateert afnemende vraag naar huurwoningen voor de toekomst, voornamelijk in de goedkope en betaalbare huurwoningen. Wel stijgende vraag van circa 60 huurappartementen voor ouderen in de komende tien jaar.</u> <i>Verder stijging aan vraag naar koopwoningen (eengezins en appartementen).</i></p> <p><u>WBO onderzoek Lopik (2010) constateert woningtekort van 252 woningen in periode 2010-2014 voornamelijk betaalbare en goedkope meergezinshuurwoningen (huur tot 548 euro) goedkope en betaalbare meergezinskoop woningen (koopprijs tot 230.400 euro) en betaalbare en duurdere eengezinskoopwoningen.</u> <i>Er zijn 227 woningzoekenden die mogelijk door doorstroming op de markt kunnen worden gehuisvest.</i></p> <p><u>Toekomstvisie Lopik 2030</u> <i>In de nabije toekomst zal de trend zijn gericht op realisatie van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren en nieuwe concepten (woonzorg/ generatiewonen). Deze behoefte aan sociale woningbouw en goedkopere koopwoningen blijkt onder meer uit het woningbehoefteonderzoek 2010.</i></p>	
	2007	2008	2009	2010																																													
Goedkoop	140	136	129	124																																													
Betaalbaar	516	519	525	521																																													
Duur	1	1	2	11																																													
Duur > toeslaggrens	0	0	0	0																																													
Jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop																																														
2006	55	0	6																																														
2007	62	0	0																																														
2008	46	1	0																																														
2009	31	0	0																																														

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p><i>Betaalbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Huurprijsbeleid De huurprijs van de nieuwbouwwoningen is gebaseerd op 85% van de maximale huurprijs, huurharmonisatie. Bij de met name oudere woningen (voor 1995) is de huurprijs gebaseerd op 75% van de maximale huurprijs. Het hanteren van de 75% is alleen mogelijk bij mutaties. Bij de woningen in verhuurde staat wordt de maximale huurverhoging, zoals aangegeven door de overheid, gevolgd. Huur-inkomenverhouding Toewijzing op basis van huisvestingsverordening met huur-inkomenstabel. Met ingang van 2010 geen gezinssamenstellingseisen meer. Met ingang van 2011 is de huur-inkomenstabel vrijwel komen te vervallen, zie de Woningkrant. Overige woonlasten Het is mogelijk om een glasverzekering (1,02 euro per maand) af te sluiten. Bij appartementengebouwen zijn er servicekosten voor schoonmaak en energiekosten. Het lidmaatschap van de vereniging is vrijwillig en bedraagt 4,- euro per jaar. <p><i>Bevorderen eigen woningbezit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop woningen In 2008 is er 1 woning verkocht. Tussenvormen Er zijn geen tussenvormen. 	<p>Tegengaan woonfraude: <i>Er is geen beleid om huurfraude tegen te gaan. Daar waar wij hierop worden geattendeerd, treden wij op.</i></p> <p>Huur-inkomenverhouding: <i>Geen ambities.</i></p> <p>Overige woonlasten: <i>Geen veranderingen voorzien.</i></p> <p>Verkoop woningen: <i>Er zijn 3 woningen bestemd voor verkoop:</i> - <i>Mariannehof 11. De overige woningen in dit complex zijn reeds eerder verkocht.</i> - <i>Binnenhof 12. Dit is het laatste appartement wat we in dit complex nog in bezit hebben.</i> - <i>Batuwseweg 15. Maakt onderdeel uit van het nieuwbouwplan Uitweg.</i></p> <p>Er is geen uitgewerkt verkoopbeleid. Het verkoopbeleid zal opgesteld worden na afronding van het strategisch voorraadbeleid (eind 2011).</p>		<p><u>Overeenkomst Lokaal Maatwerk 2011</u> <i>In 2011 18 woningen op basis van lokaal maatwerk toewijzen door de woningbouwverenigingen Lopik en Goed Wonen Benschop.</i></p> <p><i>Hennepconvenant met de gemeente.</i></p> <p>Keuzevrijheid <i>Conform de huisvestingsverordening van de Gemeente Lopik en overheid.</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Kwaliteit woningen en woningbeheer		6,5		7,0
<p><i>Woningkwaliteit</i></p> <p><i>In 2010 opdracht gegeven aan onderzoeksbureau om analyse te maken van marktontwikkelingen als basis voor opstellen strategisch voorraadbeleid.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prijs-kwaliteitsverhouding Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen WBV Lopik 145 Referentie 143 Landelijk 130 <p>Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen WBV Lopik 52 Referentie 66 Landelijk 63</p> <p>Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x 1,- euro) WBV Lopik 2,86 Referentie 2,81 Landelijk 3,15 * Bron: CFV 2010 corporatie in perspectief</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conditie en onderhoudstoestand <p>Klachtenonderhoud WBV Lopik 188,- euro Referentie 282,- euro Landelijk 325,- euro</p> <p>Mutatieonderhoud WBV Lopik 534,- euro Referentie 177,- euro Landelijk 206,- euro</p> <p>Planmatig onderhoud WBV Lopik 883,- euro Referentie 1.080,- euro Landelijk 916,- euro</p> <p>Totaal onderhoud WBV Lopik 1.604,- euro Referentie 1.539,- euro Landelijk 1.446,- euro * Bron: CFV 2010 corporatie in perspectief</p>	<p>Kwaliteit is goed volgens jaarverslag 2010; betreft onderhoudstechnische kwaliteit.</p> <p>Beleidsplan 2009 - 2013 <i>Flexibel woningbezit tot stand brengen door het in gang zetten van strategische beleidskeuzen (oude woningen slopen, nieuwe woningen bouwen).</i></p> <p>Jaarplan 2011 <i>Ontwikkelen strategisch voorraadbeleid, af te ronden in 2011.</i></p> <p>Onderhoudstoestand <i>Meerjaren onderhoudsbegroting.</i> * Bron: jaarplan 2010 en 2011</p> <p>Beleidsplan 2009-2013 <i>Via klantenpanels en enquêtes erachter komen welke vorm van participatie op wijkniveau het meest geschikt is.</i></p>		<p>Geen specifieke opgave vastgelegd.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer																					
<ul style="list-style-type: none"> Tevredenheid over de woning <i>De tevredenheid over de woning is 7,6.</i> <i>* Bron: bewonersscan 2010 (gezamenlijke opdracht met Goed Wonen Benschop)</i> <p><i>Huurders relatief tevreden over ruimte, minder tevreden over elementen die te maken hebben met onderhoudsstaat.</i></p> <p><i>Kwaliteit dienstverlening</i> <i>De tevredenheid over dienstverlening is 7,4.</i> <i>* Bron: bewonersscan 2010</i></p> <p><i>Aandachtsvelden: balie en ZAV-beleid.</i></p> <p><i>Energie en duurzaamheid</i> <i>De tevredenheid van huurders over de mate van isolatie is 6,3. Dit is onder de gestelde norm (7).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Voldoen aan energienormen/label <table border="1" data-bbox="190 858 488 1038"> <tr><td>A</td><td>34</td><td>5%</td></tr> <tr><td>B</td><td>68</td><td>10%</td></tr> <tr><td>C</td><td>153</td><td>24%</td></tr> <tr><td>D</td><td>203</td><td>31%</td></tr> <tr><td>E</td><td>111</td><td>17%</td></tr> <tr><td>F</td><td>71</td><td>11%</td></tr> <tr><td>G</td><td>16</td><td>2%</td></tr> </table> <p><i>* Bron: overzicht woningen WBV Lopik (ongeveer gelijk aan landelijk gemiddelde)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Beleid en uitvoering duurzaamheid 	A	34	5%	B	68	10%	C	153	24%	D	203	31%	E	111	17%	F	71	11%	G	16	2%	<p>Jaarplan 2010 <i>Uitvoeren van een klanttevredenheidsonderzoek: 80 procent van de serviceverzoeken binnen 14 dagen gereed (idem in jaarplan 2011).</i></p> <p><u>Beleidsplan 2009-2013</u> <i>Plan van aanpak voor terugdringen energieverbruik opstellen op basis van strategisch voorraadbeleid.</i> <i>Voorkeurslijst toe te passen materialen samenstellen.</i></p> <p><i>In 2011 is het bedrag van 65.000,- euro opgenomen voor het toepassen van isolatieverbeterende maatregelen bij woningen met een energielabel F en G.</i> <i>* Bron: Jaarplan 2011</i></p> <p><i>Bij alle, door mutatie leeg gekomen woningen, worden isolatieverbeterende maatregelen toegepast.</i></p> <p><i>Duurzaamheid en milieu, strategische doelstelling.</i> <i>* Bron: Beleidsplan 2009- 2013</i></p>			
A	34	5%																							
B	68	10%																							
C	153	24%																							
D	203	31%																							
E	111	17%																							
F	71	11%																							
G	16	2%																							
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften		7,0		7,0																					
<i>Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen:</i>			<i>Nota volkshuisvesting 2006-2010</i> <i>Aandeel senioren in bevolking is 40 procent: huisvesting in de toekomst door oplossen bestaande voorraad en inrichting woonzorgzones.</i>																						

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p><i>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</i> Kleinschalige woon-/zorgvoorziening voor dementerenden. Deze ontwikkeling is in 2006 gestaakt aangezien de exploitatie voor met name de (nacht) zorg door derden niet mogelijk meer was.</p> <p><i>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking</i> Begeleid wonen Rietkraag 15 /17. 12 stuks appartementen waar de zorg geleverd wordt door Philadelphia Zorg. Opgeleverd in 2000. Hoefsmid: 10 appartementen voor Philadelphia Zorg met minder intensieve begeleiding. Oplevering 2007.</p> <p><i>Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen</i> Voor de vereniging Groepswonen van ouderen Lopik is gewerkt aan de ontwikkeling van een appartementencomplex bestaande uit koop- en sociale huurappartementen. Mede door de economisch situatie was de bereidheid om vanuit de vereniging Groepswonen een appartement te kopen teleurstellend. De ontwikkeling van het appartementengebouw is hierdoor gestaakt. * Bron: Jaarplan 2011</p> <p>Jaarplan 2010 en 2011 Opzet zorgvoorziening in Lopik in samenwerking met stichting Thuis gestaakt, vanwege onvoldoende financieel draagvlak levering zorg.</p>	<p>Beleidsplan 2009 – 2013 <i>Missie, strategische doelstelling en wonen.</i></p> <p>Jaarplan 2010, 2011 <i>Met Stichting Thuis gewerkt aan ontwikkeling kleinschalige zorgvoorziening in Lopik.</i></p> <p>Jaarplan 2010 <i>Groepswonen voor ouderen, gezamenlijk project starten.</i></p>		<p><u>Woningbehoefteonderzoek Lopik 2010</u> <i>Ouderen willen graag eigen woning aanpassen om zo lang mogelijk in eigen woning te kunnen blijven. Ouderen die wel willen verhuizen zijn op zoek naar seniorenwoning, met zorg aan huis.</i></p>	
<p>(Des-)investeren in vastgoed</p>		<p>7,0</p>		<p>7,0</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw In 2007 zijn 13 sociale huurappartementen opgeleverd. <p>Er zijn in 2008 20 stuks koopappartementen opgeleverd. Deze appartementen waren de laatste van totaal 137 woningen waarvan meer dan 30% sociaal.</p>	<p>Jaarplan 2010 <i>In ontwikkeling:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 29 koopappartementen op grond van Stichting Vocus in Cabauw; - Medisch centrum Lopik; - Nieuwbouw kern Uitweg (3 huur- en 3 koopwoningen voor senioren); - 5 overige koopwoningen. 		<p>Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente en andere projectontwikkelaar.</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst met gemeente, school en overige partijen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>In 2010 is gestart met de realisatie van 29 koopwoningen in de kern Cabauw, eerste fase opgeleverd in juli 2011, oplevering tweede fase verwacht eind 2011.</p> <ul style="list-style-type: none"> In ontwikkeling Nieuwbouw kern Uitweg op voormalig bedrijfsterrein (samenwerkingsovereenkomst met gemeente afgesloten, jaarplan 2011). Renovatie van Gerardus Majellaschool te Cabauw; Renovatie van de 12 seniorenwoningen te Cabauw; 22 seniorenwoningen voor vereniging Groepswonen van Ouderen, gestaakt in 2011 wegens gebrek aan belangstelling voor 13 koopwoningen in project (in notulen huurdersoverleg staat aantal van 28 woningen genoemd?); Appartementen in het Centrumplan, marktonderzoek verricht in 2010. <p><i>Sloop, samenvoeging</i> Er zijn in deze periode geen woningen gesloopt of samengevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop In 2008 is een appartement (Binnenhof) verkocht. Verbetering bestaand woningbezit Elk jaar worden onze woningen zo nodig verbeterd. Planmatig onderhoud als ook mutatieonderhoud, wordt gecombineerd met het uitvoeren van energiebesparende maatregelen, zoals het plaatsen van isolerende beglazing, het plaatsen van HR-ketels en het aanbrengen van dakisolatie. Maatschappelijk vastgoed In 2010 is gestart met de bouw van het medisch centrum Lopik. Dit centrum huisvest 2 huisartspraktijken, een apotheek, een fysiotherapeutenpraktijk, Vitras en verschillende onderhuurders zoals een psycholoog (<i>bron: ondermeer jaarplan 2011</i>). Oplevering verwacht in december 2011. 	<p><i>Optie om op oude speelplaats 7 sociale koopwoningen te realiseren.</i></p> <p><i>Verder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Plan voor renovatie Gerardus Majella school in Cabauw (13 huurappartementen voor senioren met een algemene ruimte); Renovatie 12 seniorenwoningen; 22 groepswoningen voor ouderen; Mogelijk appartementen in Centrum plan Lopik. <p>Jaarplan 2010 en 2011 <i>De plannen zijn genoemd, zie tabel prestaties.</i></p> <p>Jaarplan 2010 en 2011 en begrotingen 2008 t/m 2009: <i>ambities benoemd voor bouwprojecten.</i></p> <p><i>Verslagen ledenvergadering en huurdersoverleg.</i></p> <p>Maatschappelijk vastgoed, jaarplan 2010 en 2011.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Kwaliteit van wijken en buurten		7,0		7,0
<p><i>Leefbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Schoon, heel en veilig <p>In 2011: hennepconvenant afgesloten en overleg met gemeente over bewustwording veiligheid (voetjesactie).</p> <ul style="list-style-type: none"> Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving. Tevredenheid over leefbaarheid buurt <p>Kwartaalrapportage 2010-1: Bewoners van Akker en Het Veld benaderd met leefbaarheidsenquête: 50 procent heeft gereageerd. Knelpunten onder meer bij geluidsisolatie, uitstraling onderhoud pleintjes bij de Akker en beperkt aantal andere punten. Positief: grootte en indeling van de woning, straatverlichting en groene omgeving; enquête geeft goede aanzet voor buurvisie.</p> <p><i>Vitale buurten en wijken (geen specifiek beleid)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Versterken voorzieningen in de buurt; Versterken sociale infrastructuur; Versterken economische infrastructuur. <p><i>Sociale stijging en emancipatie (geen specifiek beleid)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Jeugd Langdurige werklozen Immigranten /statushouders <p>De realisatie van het huisvesten van statushouders geschied door beide woningcorporaties. De afgelopen jaren is er een achterstand ontstaan wat betreft de huisvesting van statushouders. Oorzaken hiervan zijn de lage mutatiegraad en de weigering van statushouders om in de gemeente Lopik te vestigen. De achterstand is inmiddels, door het aantrekken van het aantal mutaties, bijna weggewerkt.</p> <p>Ondersteunen van de buurtbus.</p>	<p>Beleidsplan 2009 – 2013 <i>De wijken De Akker en het Veld hebben hoogste prioriteit: uitvoeren klanttevredenheidsonderszoek en opstellen plan van aanpak.</i></p> <p>Jaarplan 2010 <i>Beschikbaar stellen van 700 euro sponsoring leefbaarheidsprojecten. 38.000 euro in begroting ingeruimd voor diverse leefbaarheidsactiviteiten, waaronder tuinonderhoud, inrichten openbare tuin, bijdrage aan buurtbus en ophoging terreinen.</i></p> <p>Jaarplan 2011 <i>1500 euro ter beschikking van sponsoring leefbaarheidsprojecten. Budget leefbaarheid 25.000 euro in begroting voor diverse activiteiten (zie boven).</i></p> <p>Buurtbus genoemd in jaarplan 2011.</p>		<p><i>Woningbehoefte onderzoek Lopik 2010</i> <i>Verreweg de meest inwoners zijn tevreden over de voorzieningen in de gemeente, met uitzondering van jongeren over voor hen geschikte voorzieningen in Polsbroekerdam en Uitweg.</i></p> <p><i>Hennepconvenant.</i></p> <p><i>Overleg met gemeente Lopik en WBV Lopik over terugdringen woninginbraken.</i></p> <p>Statushouders <i>Bron: halfjaarlijkse werkafspraken met de gemeente over de taakstelling. Rapport gemeente realisatie taakstelling.</i></p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Overige/andere prestaties		nvt		nvt
Geen overige prestaties aan getroffen.				