



Visitatierapport

Woningstichting Maasdriel



Utrecht, januari 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer mr. H. Strietman (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof (secretaris)

Voorwoord

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

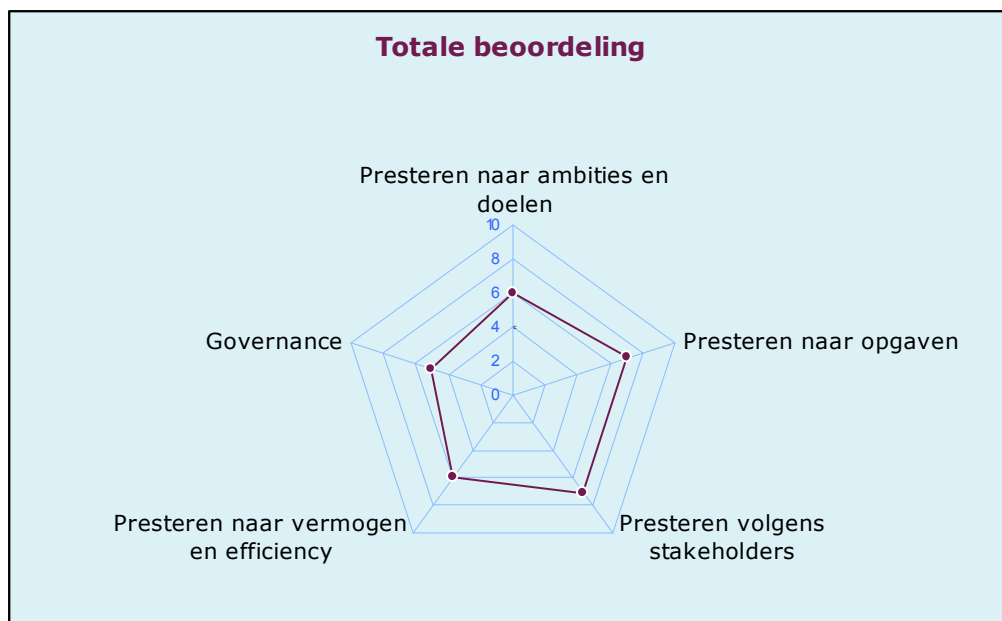
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In maart 2010 heeft Woningstichting Maasdriel te Maasdriel opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van het Beoordelingskader Maatschappelijke visitatie conform Methodiek 3.0 voor kleine woningcorporaties (< 1.000 vhe) (Stichting visitatie woningcorporaties Nederland, 2010) en vond plaats tussen juli 2010 en januari 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 oktober 2010.

Woningstichting Maasdriel wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	6
Presteren naar opgaven	7
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	6
Governance	5
Gemiddelde score	6

Gemiddeld genomen presteert Woningstichting Maasdriel voldoende. Per prestatieonderdeel verschillen de waarderingen.

Woningstichting Maasdriel weet ruim voldoende te presteren als het gaat om het presteren naar opgaven en het presteren volgens stakeholders. De organisatie is goed geworteld in de lokale samenleving en weet daardoor welke vragen er leven bij stakeholders en waar de corporatie op in kan springen. Woningstichting Maasdriel weet daarbij goed te presteren, maar is minder sterk in de beleidsmatige onderbouwing en bijsturing van haar prestaties.

Twee prestatievelden, 'presteren naar ambities en doelen' en 'presteren naar vermogen en efficiency', zijn voldoende bevonden.

De governance is lager gewaardeerd. De invulling van de Governancecode zijn qua structuur van bevoegdheden en verantwoordelijkheden matig van kwaliteit. Wel ziet de commissie een aantal positieve ontwikkelingen onder meer bij de raad van commissarissen, die duiden op een betere aansturing in de toekomst.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang met elkaar.

Wat betreft het *presteren naar ambities en doelen* heeft de commissie goede en minder goede prestaties gezien. In het strategisch plan van 2004 heeft Woningstichting Maasdriel zes ambities benoemd. De activiteiten betreffende de ambities 'klantgericht werken', 'inzet op wonen en zorg' en 'verhogen van de kwaliteit van de woningvoorraad' hebben de afgelopen vier jaar tot goede resultaten geleid. Woningstichting Maasdriel is goed in staat om haar traditionele taken als verhuurder uit te voeren. Het herstructureren van het dienstenaanbod daarentegen is wel als ambitie in het ondernemingsplan van 2004 genoemd, maar naar de mening van de commissie onvoldoende uit de verf gekomen. De andere twee ambities 'verbeteren van de bereikbaarheid' en 'verstevigen van de positie in het werkgebied' zijn ruim voldoende en voldoende ingevuld naar de mening van de commissie. Kritischer is de commissie over de onderbouwing, de planning en de expliciete bijsturing van de resultaten op de verschillende ambities. De kwaliteit daarvan is matig. Om die reden is de totale waardering voor dit prestatieveld op een 6 uitgekomen.

Het *presteren naar opgaven* geeft een wat ander beeld. Ook hier zijn de feitelijke prestaties op orde; over het algemeen ruim voldoende. Voor wat betreft het leveren van de kwaliteit van producten en diensten en de bouwproductie zijn de prestaties zelfs goed. De kwaliteit van de woningvoorraad is goed op orde, zo blijkt ondermeer uit de documenten en de gesprekken met stakeholders. Ondanks de huidige moeilijke marktomstandigheden is Woningstichting Maasdriel nog steeds aan het bouwen. De kennis van de opgaven acht de commissie ruim voldoende. De corporatie participeert in overlegvormen met andere corporaties in de Bommelerwaard en is ruim voldoende op de hoogte van de diverse marktomstandigheden en ontwikkelingen binnen de eigen gemeente.

Net als bij het voorgaande prestatieveld is de beleidsmatige onderbouwing en bijsturing van de activiteiten matig ontwikkeld. De totale waardering voor presteren naar opgaven komt daarmee op een 7.

Een zelfde beeld geeft het *presteren volgens stakeholders*. Stakeholders waarderen de feitelijke prestaties ruim voldoende tot goed, met uitzondering van de eigen ambities en doelen van Woningstichting Maasdriel omdat deze minder duidelijk geprofileerd zijn. Ronduit positief zijn stakeholders over de kwaliteit van de woningvoorraad, de leefbaarheid, de bouwproductie en de inzet van de woningstichting bij de dorpsvernieuwing. De feitelijke prestaties op deze onderdelen zijn met een 8 gewaardeerd. Ook hier speelt de geringe beleidsmatige onderbouwing en bijsturing van de activiteiten de corporatie nog wel parten. De commissie vindt deze aspecten niet altijd voldoende tot hun recht komen. De corporatie beschikt daarentegen wel over ruim voldoende kennis van de wensen van stakeholders. Alles tegen elkaar afwegend, komt de commissie tot een 7 als gemiddelde waardering voor dit prestatieveld.

Bij het *presteren naar vermogen en efficiency* komt de commissie tot een genuanceerd oordeel. Volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting zet de commissie haar vermogen voldoende in voor de opgaven waar zij voor staat. De commissie onderschrijft dit oordeel maar heeft een aantal kanttekeningen daarbij. Een groot deel van het vermogen wordt de komende jaren in beslag genomen door de investeringen in het Centrumplan van Kerkdriel. Dit is een ambitieus plan, hetgeen in de oorspronkelijke opzet het investeringsvermogen van de corporatie te boven ging. Dankzij een tijdige rapportage van een onderzoeksbureau, op verzoek van de woningstichting, heeft de woningstichting gezamenlijk met de gemeente Maasdriel het plan stevig kunnen bijsturen en zijn alternatieve financieringsmogelijkheden aangeboord. Op basis van de huidige en beschikbare gegevens ziet de commissie dat de continuïteit van de organisatie is gewaarborgd. De visie op het economisch rendement van het vermogen acht de commissie onvoldoende. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop de solvabiliteitsnorm is gebaseerd op de toekomstige investeringsopgave. De efficiency van de bedrijfsvoering acht de commissie ruim voldoende. Omdat het vermogen wordt ingezet ten behoeve van de Maasdrielse samenleving, waardeert de commissie het presteren naar vermogen en efficiency - alles tegen elkaar afwegend - gemiddeld met een 6.

Tot slot de *governance*. Woningstichting Maasdriel beschikt over een drielagenstructuur. De wijze waarop de functie van het bestuur en de raad van commissarissen is ingevuld, is niet in overeenstemming met de Governancecode. Er zijn zeer lange zittingstermijnen van bestuursleden. De gewenste competenties van de bestuursleden zijn niet geactualiseerd en in lijn gebracht met de complexiteit van de huidige volkshuisvestelijke opgave waar de corporatie voor staat. De raad van commissarissen beschikt over onvoldoende instrumenten om de corporatie te toetsen en zonodig bij te sturen. De gewenste output is niet gedefinieerd. Tegenover deze kritische bevindingen ziet de commissie een aantal positieve ontwikkelingen, die zeker ook vanuit de raad van commissarissen ontstaan. De raad is kritisch naar het bestuur toe. Zo heeft de raad de afgelopen twee jaar een aantal malen adequaat gereageerd op ontwikkelingen rond onder meer het Centrumplan. De maatschappelijke verantwoording van woningstichting Maasdriel acht de commissie matig van kwaliteit. Stakeholders worden niet betrokken bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. Een heldere verantwoording van de prestaties of het nu gaat om ambities of opgave heeft de commissie niet aangetroffen. Deze verantwoording kwam beperkt in de documentatie (jaarverslag) en nauwelijks in de gesprekken met stakeholders aan de orde. Alles bij elkaar afwegend vindt de commissie de governance onvoldoende tot matig van kwaliteit en waardeert zij deze met een 5.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat Woningstichting Maasdriel een aantal goede dingen doet voor de lokale volkshuisvesting, maar dat zij op een aantal punten beter kan presteren dan zij nu doet.

Woningstichting Maasdriel is een goede woningcorporatie als het gaat om de traditionele volkshuisvestingstaken op het gebied van beheer van de woningvoorraad en het leveren van kwaliteit in nieuwbouw. De corporatie is een echte doe-corporatie. Daarentegen is Woningstichting Maasdriel niet sterk ontwikkeld in beleidsmatig denken, hetgeen haar prestaties op een aantal punten in kwaliteit beperkt. De corporatie is dan ook niet als proactief, maar eerder als reactief te kenmerken. Daarin toont de corporatie zich overigens eerder ambitieus dan behoudend, met een brede oriëntatie op de opgave. Daar past deze kanttekening bij.

Woningstichting Maasdriel reageert weliswaar direct en enthousiast op wat zich voordoet, maar lijkt zich als woningstichting niet altijd even goed bewust te zijn van de zaken die zij dient op te pakken. Een uitgesproken of geschreven visie op haar rol in de volkshuisvesting ontbreekt. Ook lijkt de corporatie zich niet altijd even bewust van de langere termijn effecten van de activiteiten die zij ontplooit. Voorbeelden daarvan zijn de realisatie van een Kulturhus in het nieuwbouwcomplex de Leyenstein, die tot een weinig adequate concurrentie met een ander gemeenschapshuis in de directe omgeving dreigt te leiden. Ander voorbeeld is de investering in een risicovol project als het Centrumplan. De commissie ziet moedig ondernemerschap maar mist daarbij een zorgvuldige breed gedragen visie over de inzet van het vermogen, waaraan projecten en investeringen worden getoetst.

De corporatie overlegt veelvuldig met gemeente en huurders en is daarin transparant over de activiteiten die zij onderneemt. Daarentegen is de woningstichting bescheiden zonet beperkt als het gaat om het ontwikkelen van haar beleid en ondernemingsvisie. Externe stakeholders worden daarbij niet betrokken. De werkwijze van Woningstichting Maasdriel is dan ook meer autonoom dan interactief te noemen. Tot slot het kostenbewustzijn. De corporatie kent lage bedrijfslasten en werkt in die zin efficiënt. Ook weet de woningstichting op tijd te schakelen met nieuwbouwprojecten, zodra de markt een andere ontwikkeling laat zien. Daar staat tegenover dat de corporatie nogal wat onrendabele investeringen doet in meer commercieel getinte projecten, zoals duurdere koopwoningen en het Centrumplan. Ook hier speelt de geringe beleidsmatige onderbouwing van de activiteiten van de woningstichting een rol. Een gedegen voorafgemaakte afweging over waar men wel en waar men niet onrendabel in wenst te investeren en tegen welke kosten, heeft de commissie niet aangetroffen. Daarmee is het kostenbewustzijn van de corporatie niet in zijn volle omvang tot ontwikkeling gekomen.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Woningstichting Maasdriel en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningstichting Maasdriel	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar ambities en doelen	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	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	18
4 Presteren volgens stakeholders	23
4.1 De stakeholders van Woningstichting Maasdriel	23
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	23
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	24
4.4 Conclusies en motivatie	25
5 Presteren naar vermogen en efficiency	29
5.1 Kerngegevens	29
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	30
5.3 Efficiency	31
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	32
5.5 Conclusies en motivatie	32
6 Governance	35
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	35
6.2 Conclusies en motivatie	35
7 Scorekaarten	39
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	45
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	47
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	53
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	57
Bijlage 5 Definities	73

1 Woningstichting Maasdiel en het werkgebied

1.1 De visitatie

In maart 2010 heeft Woningstichting Maasdiel te Maasdiel opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van het Beoordelingskader Maatschappelijke visitatie conform Methodiek 3.0 voor kleine woningcorporaties (< 1.000vhe) (Stichting visitatie woningcorporaties Nederland, 2010) en vond plaats tussen juli 2010 en december 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 oktober 2010.

De visitatiecommissie bestond uit mr. H. Strietman (voorzitter) en mevrouw C. Bomhof (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. De visitatie betreft de periode 2006-2010 en 2010-2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningstichting Maasdiel

De woningcorporatie Woningstichting Maasdiel is opgericht in 1968. Zij beheert ca. 920 woningen en werkt in de gemeente Maasdiel. Haar bezit bevindt zich in de kernen Alem, Hoenzadiel, Kerkdriel en Velddriel. Belangrijkste stakeholders zijn de huurders, de gemeente Maasdiel, zorginstelling Stichting Nieuwebrug en de collega-corporaties in de Bommelerwaard. In dit werkgebied is ook Woningstichting De Kernen actief. Zij beheert 4.500 woningen in de Bommelerwaard. Het bezit van De Kernen bevindt zich in de overige kernen van Maasdiel en niet in de kernen waar Woningstichting Maasdiel actief is.

Bij Woningstichting Maasdiel werken acht medewerkers; in totaal 8 fte. De leiding van de corporatie berust bij een bestuur bestaande uit vijf personen. Het interne toezicht bestaat uit een raad van commissarissen van vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningstichting Maasdiel is werkzaam in Maasdiel, provincie Gelderland. Dit werkgebied is te kenmerken als een plattelandsgebied. De woningmarkt in dit gebied bestaat voornamelijk uit koopwoningen (70 procent, versus 30 procent huurwoningen). Ruim tweederde van de huurvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Driekwart van de huurwoningen heeft een huurprijs lager dan de aftoppingsgrens en is daarmee bereikbaar voor inkomensgroepen die een beroep kunnen doen op huurtoeslag.

Het huidige woningbezit van Woningstichting Maasdiel is voor het merendeel gebouwd in de jaren '60, '70 en '80. In de jaren negentig en later is beduidend minder gebouwd.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in categorie 5 in, dat wil zeggen de categorie woningcorporaties met een gemiddeld profiel, met een accent op eengezinswoningen. Wanneer Woningstichting Maasdiel wordt vergeleken met de referentie groep, zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar ambities en doelen

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

2.1 Missie en ambities

Woningstichting Maasdriel heeft in haar strategisch plan van 2004 'Doelgericht naar de toekomst' de volgende missie en ambities verwoord:

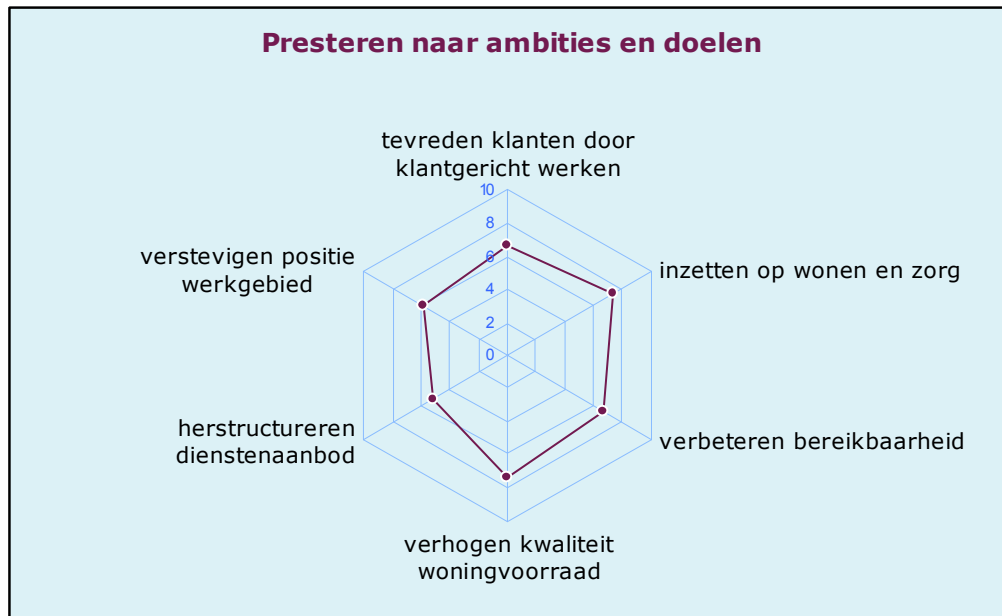
'Woningstichting Maasdriel is een klantgerichte, professionele leverancier van wonen, woondiensten en woonomgeving op een kwalitatief hoogwaardig niveau met extra aandacht voor haar primaire doelgroep.'

De strategie die de woningstichting heeft uitgestippeld in 2004 bestaat uit de volgende doelstellingen:

- Tevreden klanten door klantgericht werken
- Inzetten op wonen en zorg
- Verbeteren van de bereikbaarheid
- Verhogen kwaliteit van de woningvoorraad
- Herstructureren van het dienstenaanbod
- Financieel sterk blijven
- Versterken van de positie in het werkgebied

Bij de beoordeling van het presteren naar ambities en doelen heeft de commissie het onderdeel 'Financieel sterk blijven' niet afzonderlijk beoordeeld. Dit onderwerp komt terug in het hoofdstuk Presteren naar vermogen en efficiency.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
tevreden klanten door klantgericht werken	6,6
inzetten op wonen en zorg	7,3
verbeteren bereikbaarheid	6,6
verhogen kwaliteit woningvoorraad	7,3
herstructureren dienstenaanbod	5,2
verstevigen positie werkgebied	5,9
Gemiddelde score	6

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie heeft op dit prestatieveld goede en minder goede prestaties gezien. De activiteiten betreffende de ambities 'klantgericht werken', 'inzet op wonen en zorg' en 'verhogen van de kwaliteit van de woningvoorraad', hebben de afgelopen vier jaar tot goede feitelijke prestaties geleid. Twee andere ambities te weten 'Verbeteren van de bereikbaarheid' en 'verstevigen van de positie in het werkgebied', zijn naar de mening van de commissie ruim voldoende en voldoende ingevuld. Het herstructureren van het dienstenaanbod daarentegen is wel als ambitie in het ondernemingsplan van 2004 genoemd, maar naar de mening van de commissie onvoldoende uit de verf gekomen. De waardering voor de feitelijke prestaties telt voor 70 procent mee in de totale beoordeling. De beoordelingen van 'kennis en inzicht' en 'planning en monitoring' tellen voor 30 procent mee in de eindbeoordeling. De commissie is kritisch over met name de laatste drie onderdelen. De kwaliteit daarvan is matig tot voldoende. Om die reden is de totale waardering voor dit prestatieveld op een 6 uitgekomen. Hieronder licht de commissie haar beoordelingen toe.

Tevreden klanten door klantgericht werken

In het strategisch plan uit 2004 staat een aantal doelstellingen genoemd die moet leiden tot meer tevreden klanten, waaronder het regelmatig uitvoeren van onderzoeken en enquêtes. De commissie heeft in de documentatie aanwijzingen gevonden dat de corporatie gesprekken heeft gevoerd met bewoners in de kern Alem om hun wensen te achterhalen. Daarnaast blijkt in de praktijk dat de corporatie in nauw contact staat met de huurders, hun wensen en verlangens kent en daarop weet in te spelen. Er zijn geen klachten bij de klachtencommissie gemeld. De commissie maakt uit de gesprekken met stakeholders op dat klanten over het algemeen tevreden zijn over de werkwijze van woningstichting Maasdriel. De commissie waardeert dit prestatieveld in zijn geheel met een 6,6. De feitelijke prestaties die voor 70 procent meetellen, heeft de commissie gewaardeerd met een 7.

Inzetten op wonen en zorg

De commissie heeft grote waardering voor de inzet die de corporatie heeft geleverd op het terrein van wonen en zorg. Met de bouw van Leyenstein heeft woningstichting Maasdriel een modern eigentijds woonzorgcentrum gerealiseerd, dat voldoet aan de behoefte van de inwoners van Kerkdriel. Deze inzet en de feitelijke prestaties die de woningstichting heeft geleverd, waardeert de commissie met een 8. Inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring heeft de commissie de inzet op wonen en zorg gewaardeerd met een 7,3.

Verbeteren bereikbaarheid

In 2007 heeft de corporatie haar website gemoderniseerd. De corporatie heeft daarmee haar bereikbaarheid verbeterd. De commissie heeft geen andere aanwijzingen aangetroffen waaruit blijkt dat de bereikbaarheid verder verbeterd is. De commissie constateert dat de bezoektijden van de corporatie zeer beperkt zijn (een uur per dag). Daarentegen is de corporatie permanent goed telefonisch bereikbaar. De commissie heeft geen signalen gekregen dat huurders de beperkte bezoektijd als een probleem ervaren. De modernisering van de website heeft wel bijgedragen tot de verbetering van de bereikbaarheid. Om die reden acht de commissie de inzet en de feitelijke prestaties ruim voldoende, een 7. In totaal waardeert de commissie dit prestatie onderdeel met een 6,6.

Verhogen kwaliteit van de woningvoorraad

Woningstichting Maasdriel heeft zich de afgelopen vier jaar zeer ingespannen om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. Met name de bouwproductie en de kwaliteit daarvan zijn bewonderenswaardig voor een corporatie met een personeelsbestand van 8,0 fte. De commissie heeft grote waardering voor hetgeen de woningstichting heeft weten te realiseren en waardeert dit met een 8. Dit cijfer telt voor 70 procent mee in de eindbeoordeling. De eindbeoordeling is vastgesteld op een 7,3.

Herstructureren dienstenaanbod

Hoewel deze ambitie vermeld stond in het strategisch plan van 2004, heeft de commissie geen aanwijzingen aangetroffen waaruit blijkt dat de diensten in de afgelopen vier jaar zijn uitgebreid of aangepast. Wel zijn zij beter toegankelijk gemaakt via de website. De commissie beoordeelt de feitelijke prestaties op dit vlak als matig (5). In zijn geheel komt de eindwaardering uit op een 5,2.

Verstevigen positie werkgebied

Woningstichting Maasdriel heeft in haar strategisch plan van 2004 de ambitie geuit om haar positie in het werkgebied te verstevigen. De corporatie heeft mede ter invulling van deze ambitie een aantal grondposities verworven. De commissie heeft daarnaast geen aanwijzingen aangetroffen waaruit blijkt dat de woningstichting actief geprobeerd heeft om haar positie te verstevigen, door bijvoorbeeld het contact met andere stakeholders dan de gemeente en de huurders te intensiveren. De commissie waardeert de feitelijke inzet op dit prestatieveld met een voldoende, een 6. In zijn geheel komt de eindwaardering uit op een 5,9.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie constateert dat Woningstichting Maasdriel te typeren is als een echte doe-corporatie. Het beleidsmatig denken en expliciet plannen, aansturen en monitoren heeft duidelijk minder de aandacht van deze corporatie. Dat vertaalt zich terug in matige waarderingen voor 'kennis en inzicht', 'planning en monitoring'.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- **Kennis en inzicht: 5,0.** Woningstichting Maasdriel heeft in 2004 een strategisch plan geformuleerd, maar heeft de ambities daarin niet in heldere doelstellingen geformuleerd. Ook in de jaren daarna zijn de ambities niet nader uitgewerkt, terwijl de omstandigheden in de afgelopen zes jaar behoorlijk zijn gewijzigd. Het strategisch plan lijkt zo los te staan van de dagelijkse praktijk. De commissie komt daarom op een matige waardering voor dit onderdeel. Er zijn geen verschillen per prestatieveld.
- **Planning: 6,0.** Woningstichting Maasdriel stelt ieder jaar een activiteiten overzicht en een begroting op, waarin een relatie met het voorafgaande strategisch plan niet duidelijk is. Ook hier ziet de commissie geen verschillen per prestatieveld. Omdat de corporatie toch ieder jaar een activiteitenoverzicht opstelt, vindt de commissie dit prestatieveld voldoende: een 6.
- **Monitoring: 6,0.** Uit de gesprekken blijkt de woningstichting haar plannen bij te sturen op basis van de praktijk. De bijsturing blijft impliciet en niet traceerbaar voor externen. Ook hier lijkt sprake te zijn van een algemene werkwijze. Er zijn dan ook geen verschillen in waardering voor de afzonderlijke prestatievelden.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningstichting Maasdriel 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

Er zijn diverse woningmarktonderzoeken uitgevoerd naar de ontwikkelingen in de Bommelerwaard, de regio waarbinnen Woningstichting Maasdriel actief is. Ook heeft de gemeente een woonvisie opgesteld in 2008, onder de titel Visie Maasdriel 2020+. Tot slot zijn er prestatieafspraken in de Bommelerwaard gemaakt tussen de gemeenten en de corporaties in deze regio.

Uit deze verschillende documenten komt een beeld over de opgaven naar voren.

Woningmarktonderzoeken en prestatieafspraken wijzen op een teruglopend inwonersaantal in de Bommelerwaard en in Maasdriel. Dit vloeit ondermeer voort uit een vertrekoverschot. Kwalitatief gezien is er meer behoefte aan huurwoningen die geschikt zijn voor ouderen, zo blijkt uit het woningmarktonderzoek van 2009.

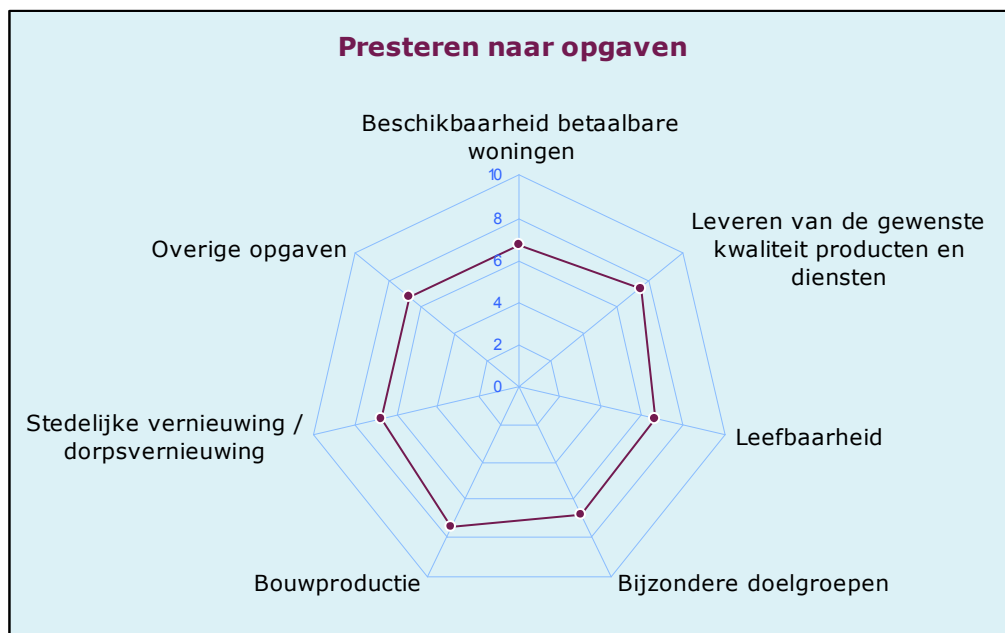
Maasdriel vergrijst sterk. Er dreigt een overschot aan eengezinshuurwoningen op te treden. De koopmarkt zou in evenwicht zijn, volgens datzelfde onderzoek.

Kwantitatief is er een discrepantie te constateren tussen de woonvisie van de gemeente Maasdriel en de woningmarktonderzoeken. De gemeente beschrijft in haar woonvisie kansen voor Maasdriel door gericht te investeren in aantrekkelijke nieuwbouw. Naast het bouwen van 1500 tot 1750 woningen om de aanwas van het aantal huishoudens die het gevolg zijn van gezinsverdunding op te vangen, wil de gemeente nog eens 1000 tot 1250 woningen extra bouwen om nieuwe inwoners te trekken.

Het KWP (Kwalitatief Woonprogramma) Gelderland uit 2010 constateert een overprogrammering van het aantal nieuwbouwwoningen in de regio Rivierenland, waar Maasdriel deel van uitmaakt. Volgens de planning van de gemeenten in deze regio worden er 10.000 woningen teveel gebouwd. Tegelijkertijd geeft het KWP aan dat er te weinig woningen in het betaalbare segment worden gebouwd.

Wat betreft de leefbaarheid waardeert het Centraal Fonds de wijken waarin Woningstichting Maasdriel bezit heeft als sterk. Daartegenover staat dat de kleine kernen kampen met terugloop in de voorzieningen. Dit speelt vooral in Velddriel, Alem en mogelijk ook Hoenzadriel.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,4
Leefbaarheid	6,6
Bijzondere doelgroepen	6,7
Bouwproductie	7,4
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,7
Overige opgaven	6,7
Gemiddelde score	7

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie acht het presteren naar opgaven ruim voldoende ingevuld en waardeert dit prestatieveld met een 7.

Bij deze waardering tellen de feitelijke prestaties mee voor 70 procent. 'Kennis en inzicht', 'planning en monitoring' bepalen gezamenlijk 30 procent van de eindwaardering.

De feitelijke prestaties die Woningstichting Maasdriel levert, waardeert de commissie over het algemeen ruim voldoende. De prestaties in het leveren van de kwaliteit van producten en diensten en de bouwproductie zijn zelfs goed. Hieronder licht de commissie haar oordeel nader toe.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie constateert dat nagenoeg alle woningen van de woningstichting tot de goedkope en betaalbare sector behoren. Daarmee zijn deze woningen bereikbaar voor de woningzoekenden met een beperkt inkomen. Ook het huurbeleid bij harmonisatie is gematigd te noemen. De huurprijzen mogen niet meer dan 70 procent van de

maximaal redelijke huurprijs bedragen. Daarnaast heeft de woningstichting zich ingespannen om de woonruimteverdeling zo effectief mogelijk te organiseren, in samenwerking met de andere corporaties in de Bommelerwaard. Tot zover zijn de inspanningen van Woningstichting Maasdriel positief te beoordelen.

Een kanttekening is te maken bij de inzet die wordt gedaan om het aantal goedkope huurwoningen te doen toenemen. Volgens de uitkomsten van het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) Gelderland is er een tekort van 37 procent betaalbare huurwoningen. Het KWP constateert dat er te weinig wordt gebouwd in de betaalbare sector. De gemeente onderschrijft het tekort, maar acht dat minder verwijtbaar aan de inzet van de woningstichting. In 2009 heeft de corporatie circa 200 woningen aangewezen, die verkocht kunnen worden. Dat leidt tot de vraag of het verstandig is om, gezien de uitkomsten van het KWP, goedkope en betaalbare huurwoningen te koop aan te bieden. De corporatie heeft tevens in haar verkoopplan een aantal woningen met korting aan huurders ter beschikking gesteld. Ook heeft de corporatie de licentie gekregen om woningen onder Koopgarant te verkopen, zodat deze te kopen zijn voor mensen met een bescheiden middeninkomen. De commissie acht alles tegen elkaar afwegend de feitelijke prestaties op het terrein van de beschikbaarheid van betaalbare woningen ruim voldoende en heeft deze met een 7 gewaardeerd. De eindwaardering voor dit prestatieveld valt wat lager uit dan de waardering voor de feitelijke prestaties: 6,7. Bij dit cijfer tellen ook de waarderingen voor kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties mee.

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

Woningstichting Maasdriel weet goede prestaties te behalen als het gaat om het leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten. De woningen worden goed onderhouden; de corporatie past vraaggestuurd onderhoud toe. Uit de documentatie en de gesprekken met stakeholders blijkt de corporatie woningen van goede kwaliteit te ontwikkelen en deze ook goed te onderhouden.

Ten aanzien van de dienstverlening heeft de commissie geen signalen aangetroffen waaruit zou blijken dat deze minder van kwaliteit zou zijn. Er zijn geen klachten ontvangen bij de klachtencommissie. Huurders tonen zich tevreden. De feitelijke prestaties zijn gewaardeerd met een 8. De eindwaardering is vastgesteld op een 7,4 (inclusief de waardering voor kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties).

Leefbaarheid

De corporatie is binnen de 'dorpse' omstandigheden van Maasdriel actief op het terrein van leefbaarheid, zij draagt bij aan het bestrijden van overlast en het investeren in een ontmoetingsruimte als het Kulturhus in Leyenstein. Ook heeft de corporatie zich ingespannen om een supermarkt te behouden in een kleine kern, waardoor het voorzieningenniveau min of meer intact is gebleven.

De commissie heeft daar waardering voor, maar is wel kritisch over de uitwerking van met name Het Kulturhus. Dit gemeenschapscentrum is gekomen nadat in de ontwikkeling van het woonzorgcentrum Leyenstein een aantal vierkante meters aan nog vrij in te vullen ruimte overbleven. Op betrekkelijk korte afstand van het Kulturhus bevindt zich een ander gemeenschapscentrum met dezelfde doelstellingen, waarvan de exploitatie nu onder druk komt te staan. Ook de exploitatie van het Kulturhus is financieel nog niet rond. De corporatie heeft zich dat wel gerealiseerd maar in de ogen van de commissie weinig rekenschap gegeven van de lokale opgave ten aanzien van gemeenschapsruimten en de invulling die daarbij noodzakelijk is.

De feitelijke prestaties waardeert de commissie met een 7. De eindwaardering voor dit prestatieveld, dus inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring komt uit op een 6,6.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Woningstichting Maasdriel heeft zich ingespannen om met name huisvesting voor ouderen en voor mensen met een verstandelijke beperking te realiseren in de Leyenstein. Daarmee is in een grote behoefte voorzien. Ook heeft de corporatie een aantal initiatieven genomen om in de kleine kernen kleinschalige woonvormen voor ouderen te realiseren in samenwerking met de zorginstelling. Deze initiatieven hebben niet tot daadwerkelijke projecten geleid, omdat de zorginstelling zich uit de projecten heeft teruggetrokken. Daar staat tegenover dat de commissie geen aanwijzingen heeft aangetroffen waaruit blijkt dat de corporatie zich heeft ingezet om in andere kernen de bestaande voorraad beter geschikt te maken voor ouderen. De commissie waardeert de feitelijke prestaties die de corporatie geleverd heeft voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met een 7. De totale waardering valt iets lager uit door de relatief lage waardering van kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties: 6,7.

Bouwproductie

Woningstichting Maasdriel heeft veel gebouwd in de afgelopen jaren (circa 100 woningen en 70 zorgeenheden) en heeft nog veel bouwplannen in ontwikkeling (circa 120 woningen). Dat is een grote prestatie voor een corporatie met circa 900 woningen in bezit. Ook in tijden van crisis weet de corporatie nieuwbouwprojecten door aanpassingen in de programmering te realiseren. Hier en daar lopen bouwplannen vertraging om door veel tijd vragende gemeentelijke procedures. De commissie waardeert het feitelijk presteren met een 8. De totale waardering, dus inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring is vastgesteld op een 7,4.

Stedelijke/dorpsvernieuwing

Het werkgebied van de woningstichting kent diverse kernen, waaronder Kerkdriel, Velddriel, Alem en Hoenzadriel. In met name de kleine kernen is sprake van terugloop van de voorzieningen. Om dit tij te keren heeft de corporatie een aantal initiatieven genomen om tot vernieuwing van de kernen te komen.

Het meest in het oogspringende project ten aanzien van de stedelijke/dorpsvernieuwing is de revitalisering van het centrum van Kerkdriel. Vanaf 2003 heeft de corporatie zich ingespannen om dit project van de grond te tillen. Daarbij heeft de corporatie inspanningen geleverd die de capaciteit van de organisatie op zichzelf te boven gingen, maar dankzij de samenwerking met de gemeente tot een goede einde lijken te komen. In het hoofdstuk 'Presteren naar vermogen' komt de commissie daarop terug.

In Alem zijn gesprekken gevoerd met bewoners over de instandhouding van voorzieningen. De corporatie heeft daarbij de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een brede school onderzocht. Deze heeft geen doorgang gevonden, in verband met de eisen die de gemeente aan het project stelde.

Andere activiteiten op het terrein van dorpsvernieuwing heeft de commissie niet aangetroffen.

De visitatiecommissie vindt het feitelijk presteren van Woningstichting Maasdriel in de dorpsvernieuwing ruim voldoende en waardeert deze met een 7. De totale waardering komt uit op een 6,7.

Overige opgave

De visitatiecommissie heeft bij dit prestatieveld de prestaties om te komen tot duurzaam bouwen en beheren en tot het beperken van het energieverbruik beoordeeld.

Woningstichting Maasdriel heeft bij het onderhoud van haar bestaand bezit de afgelopen jaren aandacht besteed aan het terugdringen van het energieverbruik in de woningen. Bij het toekennen van energieprestatielabels aan haar woningen komt een relatief positief beeld naar voren: circa 30 procent heeft label B, 30 procent label C en 30 procent label D. Dat zijn behoorlijke prestaties gezien de leeftijd van het woningbezit van de corporatie. Een belangrijk deel van de woningvoorraad stamt uit de jaren zestig, zeventig en tachtig; een periode waarin het terugdringen van energieverbruik minder de aandacht had dan nu het geval is. Ook in nieuwbouw besteedt de woningstichting aandacht aan het energieverbruik.

De commissie heeft daarentegen geen aanwijzingen gevonden voor een beleidsmatige aanpak die er op gericht is om het energieverbruik verder terug te dringen. De commissie acht de feitelijke prestaties van Woningstichting Maasdriel op dit terrein ruim voldoende en waardeert deze met een 7. De totale waardering, dus inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring, is op een 6,7 vastgesteld.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie heeft bij de beoordeling de feitelijke prestaties hoger gewaardeerd dan de onderdelen 'kennis en inzicht', 'planning en monitoring' van prestaties. Zoals al eerder is geconstateerd bij het hoofdstuk 'Presteren naar eigen ambities en doelen' is het beleidsmatig denken en werken bij de woningstichting niet sterk ontwikkeld.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- **Kennis en inzicht:** 6,9. Woningstichting Maasdriel is geworteld in de lokale samenleving en onderhoudt nauwe contacten met huurders, de gemeente en haar collega-corporaties. Daardoor heeft de corporatie een ruim voldoende beeld van de opgaven waar zij voor staat. Deze kennis is impliciet en behoudens een aantal terreinen niet onderbouwd met onderzoek. Wel zijn er ruim voldoende gegevens over de ontwikkelingen op de woningmarkt beschikbaar. De kennis en het inzicht in de opgave op het terrein van leefbaarheid vindt de commissie wel voldoende, maar niet ruim. De commissie heeft geen visie op de opgave op het terrein van leefbaarheid aangetroffen. De corporatie heeft weliswaar kerngesprekken gevoerd met inwoners van Alem, maar die zijn tot een kern beperkt. Opvallend is ook dat de Bij de overige prestatieonderdelen zijn geen verschillen in de kwaliteit van kennis en inzicht aangetroffen.
- **Planning:** 5. De visitatiecommissie vindt de wijze waarop de opgaven is vertaald in doelen onvoldoende tot zijn recht komen. Dit geldt op alle prestatieonderdelen. Een voorbeeld ervan is het strategisch voorraadbeleid, waarvan de actualisatie ieder jaar wordt doorgeschoven terwijl dat wel bij uitstek het toets-, beslis- en investeringsinstrument is.
- **Monitoring:** 6. Uit de bijstelling van de activiteiten die Woningstichting Maasdriel regelmatig uitvoert, vanwege veranderende omstandigheden, leidt de commissie af dat de monitoring zich op een voldoende niveau bevindt. Voorbeelden daarvan zijn de bijstelling van de bouwplannen naar aanleiding van de crisis en het

omzetten van koopwoningen naar een huurconstructie. Ook hier is echter het impliciete karakter van die afweging aan de orde: men heeft verstand van zaken en beslist correct, maar op beleidsmatig niveau ziet de visitatiecommissie weinig aanwijzingen dat de corporatie haar doelstellingen op strategisch niveau bijstelt. Daarmee blijft de waardering voor monitoring beperkt tot deze 6.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woningstichting Maasdriel.

Woningstichting Maasdriel kent verschillende stakeholders en maakt daarbij een onderscheid tussen interne stakeholders (bestuur, raad van commissarissen en medewerkers) en externe stakeholders.

Tot de externe stakeholders behoren:

- Huurdersvereniging Bommelerwaard
- Gemeente Maasdriel
- Provincie Gelderland
- De collega-corporaties in het werkgebied
- Zorginstellingen Stichting de Nieuwebrug (Brabantzorg), stichting Cello en STMR
- WSW
- Centraal Fonds Volkshuisvesting
- Aedes
- Deloitte Accountants

De commissie heeft gesproken met afgevaardigden van de huurdersvereniging en de gemeente (ambtelijk en de wethouder). Ten aanzien van het presteren naar vermogen is gesproken met de huisaccountant om aanvullende informatie te verkrijgen. Hij is niet als stakeholder bevraagd.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

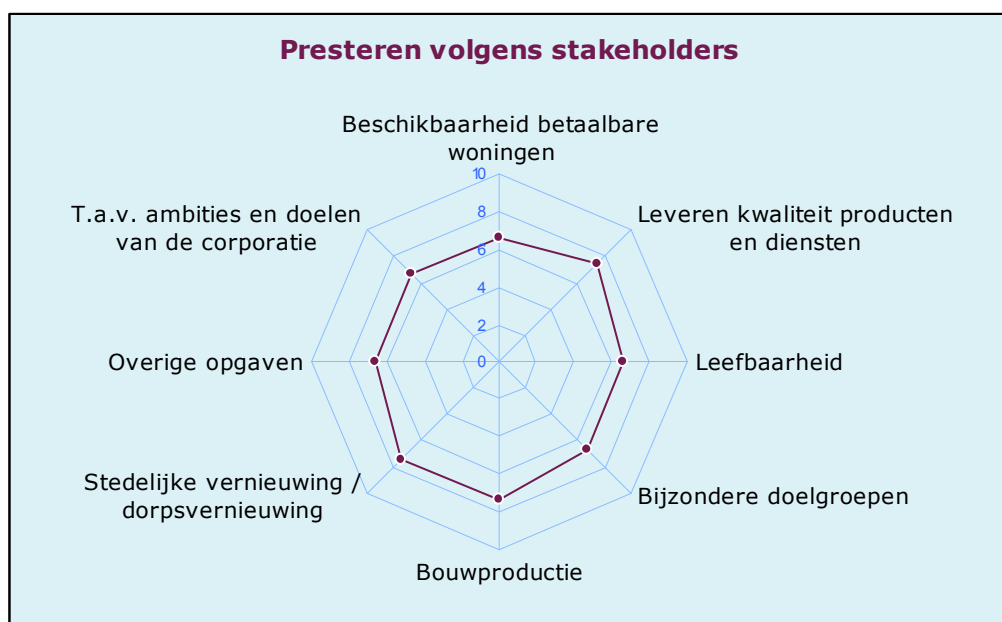
De Huurdersvereniging Bommelerwaard vertegenwoordigt de belangen van alle huurders uit de Bommelerwaard. Daartoe onderhoudt zij contacten met de verschillende verhuurders in dit gebied, waaronder de woningstichting Maasdriel. De huurdersvereniging overlegt vier keer per jaar met de woningstichting en praat dan meestal met de directeur en een vertegenwoordiger van de organisatie. De gesprekken zijn meestal plezierig. Over het algemeen gesproken is de huurdersvereniging tevreden met de woningstichting. Wel vinden de huurders dat zij vaak laat geïnformeerd worden over belangrijke zaken. Zo vindt de huurdersvereniging het jammer dat zij niet vooraf kan meepraten over het nieuwe strategische plan. Voor het totale functioneren kent de huurdersvereniging de woningstichting een 7 toe.

De gemeente is eveneens over het algemeen tevreden over de samenwerking met de woningcorporatie. Woningstichting Maasdriel is een betrouwbare partner en houdt de gemeente goed op de hoogte van wat er speelt. Woningstichting Maasdriel is zeer actief en dat wordt gewaardeerd. De gemeente constateert dat woningstichting

Maasdriel minder sterk beleidsmatig onderlegd is dan de andere corporatie in de gemeente. Op dit moment zijn er geen besprekingen met de woningcorporatie over strategische onderwerpen. Dat is geen onwil volgens de gemeente. Het onderwerp ligt niet op tafel.

De gemeente ziet in dat de corporatie een zeer groot risico heeft gelopen met de ontwikkeling van het Centrumplan. Als de corporatie en de gemeente niet samen als partner zouden zijn opgetreden, zo stelt de gemeente zelf, dan was het voortbestaan van de woningstichting mogelijk in gevaar gekomen. De gemeente is wel blij dat de corporatie haar nek heeft uitgestoken voor de revitalisering van het centrum van Kerkdriel, de wethouder heeft daar uitgesproken waardering voor. Gemiddeld genomen waardeert de gemeente de kwaliteiten van Woningstichting Maasdriel op een ruime 7.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,6
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,3
Leefbaarheid	6,6
Bijzondere doelgroepen	6,6
Bouwproductie	7,3
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7,3
Overige opgaven	6,6
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	6,6
Gemiddelde score	7

4.4 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie waardeert het presteren volgens stakeholders gemiddeld met een 7. Dit cijfer komt overeen met de waardering van de huurders en de gemeente. De feitelijke prestaties tellen voor 70 procent mee in de waardering. Kennis en inzicht, planning en monitoring tellen gezamenlijk voor 30 procent mee in het eindoordeel. De waarderingen verschillen per prestatieonderdeel. Hieronder licht de commissie haar waardering toe.

Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen

De huurdersvereniging constateert dat Woningstichting Maasdriel de afgelopen jaren vooral veel in de koopsector heeft gebouwd en veel woningen heeft verkocht. De huurdersvereniging is van mening dat het bouwen en beheren van sociale huurwoningen tot de kerntaak van een corporatie behoort. Wel ziet de huurdersvereniging dat de woningcorporatie nu weer meer insteekt op de bouw van sociale huurwoningen. Woningstichting Maasdriel had daar de afgelopen jaren wel meer in kunnen doen en zou nu minder sociale huurwoningen moeten verkopen, zo vinden de huurders. Nu doet de corporatie meer haar best.

De gemeente is daarentegen wel tevreden over de beschikbaarheid van de betaalbare woningen. Ook zij ziet dat er een tekort is aan sociale huurwoningen in Maasdriel, maar vindt dat niet verwijtbaar aan de woningcorporaties in het werkgebied.

Woningstichting Maasdriel steekt genoeg haar nek uit. De meningen van de stakeholders tegen elkaar afgewegend waardeert de commissie het feitelijk presteren op dit onderdeel met een 7. De totale waardering, dus inclusief de cijfers voor kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties, komt op een 6,6.

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

Huurders en gemeente zijn unaniem in hun waardering voor de kwaliteit die de woningstichting levert in haar producten en diensten. De woningen zijn goed op orde, de service is goed, zo vinden de huurders. De gemeente ziet dat de woningstichting dicht bij haar klanten staat en goed weet in te spelen op hun wensen. De commissie waardeert op basis van deze uitspraken het feitelijk presteren op dit onderdeel met een 8. De totale waardering inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring, komt uit op een 7,3.

Leefbaarheid

Woningstichting Maasdriel weet goede prestaties te behalen voor wat betreft de leefbaarheid, vinden huurders en gemeente. De corporatie treedt effectief op bij overlast en heeft een goede rol gespeeld in het waarborgen van de leefbaarheid in Velddriel en Alem. Minder te spreken zijn de stakeholders over het Kulturhus. Huurders vragen zich af of het Kulturhus echt nodig is. De gemeente voorziet problemen met de exploitatie van het Kulturhus mede gelet op het andere gemeenschapscentrum in de nabije omgeving. De opzet is niet goed doordacht, vinden huurders en gemeente nu. Gebaseerd op de uitspraken van de stakeholders waardeert de commissie het feitelijk presteren naar leefbaarheid, met deze kanttekeningen, op een 7. De totale waardering komt uit op een 6,6.

Bijzondere doelgroepen

Huurders en gemeente zijn blij met de totstandkoming van de Leyenstein. De gemeente vindt dat de corporatie nog wel een taak heeft in het aanpassen van de bestaande voorraad voor ouderen. Huurders zijn over het algemeen tevreden over de inspanningen die de corporatie levert. Zo heeft de corporatie goed ingespeeld op klachten van bewoners over de stalling van scootmobiel bij de Leyenstein. De commissie waardeert op basis van deze meningen het feitelijk presteren met een 7. De totale waardering komt uit op een 6,6.

Bouwproductie

Gemeente en huurders zijn zeer te spreken over de inspanningen die Woningstichting Maasdriel levert om nieuwe woningen en complexen te bouwen; Woningstichting Maasdriel is actief in het Centrumplan, maar ook in de uitleggebieden. Luisterend naar de waarderingen van de stakeholders beoordeelt de commissie de feitelijke prestaties op het terrein van de bouwproductie met een 8. De totale waardering, dus inclusief kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties, heeft de commissie vastgesteld op een 7,3.

Stedelijke/dorpsvernieuwing

Ook voor dit onderdeel bestaat veel waardering vanuit de huurders en de gemeente. Daarbij noemen beide stakeholders het Centrumplan en Leyenstein, dat nabij het centrum van Kerkdriel is gerealiseerd. De woningstichting geeft blijk van durf en zelfbewustzijn als het gaat om dorpsvernieuwing, aldus de stakeholders. De commissie beoordeelt samenvattend het feitelijk presteren op dit terrein met een 8. De totale waardering komt uit op een 7,3.

Overige opgaven

Huurders zien dat Woningstichting Maasdriel hard bezig is met het beperken van het energieverbruik van de woningen. De energieprestaties zijn geïnventariseerd; als bewoners bijvoorbeeld enkel glas op de bovenverdieping willen vervangen door HR-glas, dan is dat op aanvraag mogelijk.

De gemeente ziet dat de corporatie wel de wil heeft om het energieverbruik in de woningen terug te dringen, maar vindt de prestaties op dit terrein nog niet uitzonderlijk. Deze beoordelingen samenvattend waardeert de commissie het feitelijk presteren volgens stakeholders met een 7. De totale waardering komt uit op een 6,6. Daarin zijn de waarderingen voor kennis en inzicht, planning en monitoring meegewogen.

Eigen ambities en doelen

Al eerder is geconstateerd dat het beleidsmatig werken van deze corporaties niet sterk ontwikkeld is. Huurders en gemeente spreken weinig met de woningstichting over strategische onderwerpen en zijn dan ook niet goed op de hoogte van de keuzen die de corporatie maakt. Wel zien zij in de dagelijkse praktijk hoe Woningstichting Maasdriel invulling geeft aan een aantal ambities die de stichting in 2004 heeft geformuleerd. Als het gaat om de klanttevredenheid, de inzet op wonen en zorg en de kwaliteit van de woningvoorraad, dan zijn de stakeholders tevreden. Het verbeteren van de bereikbaarheid en de herstructurering van het dienstenaanbod komen niet herkenbaar in de waardering van stakeholders over het presteren van de woningstichting terug. De laatste ambitie 'het verstevigen van de positie in het

werkgebied' lijkt geslaagd te zijn, afgaand op de gesprekken met stakeholders. De woningstichting beschikt over een sterke positie in de gemeente Maasdriel. De commissie beoordeelt het feitelijk presteren van de woningcorporatie met een 7. De totale waardering komt uit op een 6,6.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie heeft de onderdelen kennis en inzicht, planning en monitoring van de prestaties minder hoog gewaardeerd dan de feitelijke prestaties.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- **Kennis en inzicht:** 7. De commissie acht de kennis van Woningstichting Maasdriel aangaande de wensen en behoefte van de stakeholders in haar werkgebied ruim voldoende. De corporatie onderhoudt nauwe banden met de gemeente en de huurders en treedt regelmatig in overleg met de overige stakeholders, zo blijkt uit de documentatie.
- **Planning:** 6. De commissie heeft geen aanwijzingen gevonden in de documentatie of in de gesprekken, waaruit naar voren komt dat de woningstichting de wensen en verlangens van stakeholders op strategisch niveau verwerkt. Zowel huurders als gemeente geven aan niet met de corporatie over beleidsmatige onderwerpen te spreken en daartoe ook niet zelf het initiatief te nemen. Bij de ontwikkeling van het nieuwe strategisch plan zijn de stakeholders niet betrokken (zie hoofdstuk 6, Governance). De gespreksonderwerpen bij de contacten met stakeholders gaan eerder over operationele zaken. Daarin lijkt de corporatie op een plezierige manier met de input van huurders om te gaan, afgaand op de meningen van stakeholders. De commissie acht dit onderdeel dan ook voldoende ingevuld. De waardering komt niet hoger uit omdat huurders hebben aangegeven wel liever eerder bij plannen en beleidsvoornemens betrokken te willen worden.
- **Monitoring:** 5. Ook hierbij geldt dat de commissie geen aanwijzingen aangetroffen heeft gevonden, waaruit blijkt dat Woningstichting Maasdriel haar toekomstige prestaties bijstuurt op basis van de waardering van stakeholders voor voorgaande prestaties. Mogelijk vindt dat wel op informele wijze plaats, gezien de vele contacten die de corporatie met haar stakeholders onderhoudt.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	46.866	32.255	35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	185.066	137.905	133.405
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	31.671	15.583	13.322
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	16.209	14.718	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	49.265	22.456	28.870
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	43.094	20.368	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	2.177	1.062	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	5.161	4.630	4.729
- netto kasstroom na rente	217	794	501
Rentedekkingsgraad in %	1,1	1,7	1,4
Schuldverdien ratio in %	20,6	12,1	15,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.517	1.217	1.340
Aantal VHE per fte	121	97	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	10,8	24,1	20,3
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	216	281	300
- Mutatieonderhoud	98	175	186
- Planmatig onderhoud	936	1094	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	2.340	10.016	13.928
Continuïteitsoordeel	A	88 procent van de referentie-corporatie heeft een identiek oordeel	81 procent van alle corporaties hebben een identiek oordeel
Solvabiliteitsoordeel	voldoende	99 procent heeft zelfde oordeel	98 procent heeft zelfde oordeel

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009

Uit deze kerngegevens blijkt dat de corporatie naar het oordeel van het Centraal Fonds haar vermogen voldoende inzet voor de opgave. Deze gegevens zijn gebaseerd op de cijfers die de corporatie over het jaar 2008 aanleverde bij het Centraal Fonds. Een aantal zaken valt op.

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van de woningen is beduidend hoger dan die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Deze hogere waarde hangt mede samen met het relatief hoge aandeel nieuwe woningen dat de corporatie in de

afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd. Ook de kwaliteit van de woningen is hoog, zoals ondermeer blijkt uit de hoge WOZ-waarde.

Het hoge huidige volkshuisvestelijke vermogen vloeit daar eveneens uit voort. In de jaren naar 2013 daalt het totale volkshuisvestelijk vermogen. Dat komt door de vele onrendabele investeringen die onder meer voortvloeien uit de realisatie van het Centrumplan in Kerkdriel (zie volgende paragraaf).

Dat er in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd is blijkt verder ondermeer uit de hoge financieringslasten (nominale waarde langlopende leningen, rentabiliteitswaarde langlopende leningen en de rentelasten per VHE). De schuldverdienratio is dan ook relatief hoog.

De netto kasstroom na rente is daarentegen laag, in verhouding tot de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De hogere rentelasten veroorzaken deze lage kasstromen. De lage rentedekkingsgraad vloeit op zijn beurt weer voort uit de lage kasstromen.

De netto bedrijfslasten zijn hoger in 2008 dan die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De hogere lasten zijn het gevolg van extra inhuur van medewerkers en deskundigen in verband met de projectenportefeuille van de woningstichting. Het aantal vaste formatieplaatsen is laag in verhouding tot de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Dat is ondermeer te zien in hoeveelheid woningen per fte, die bij deze woningstichting beduidend hoger is dan bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De corporatie weet al jaren met een zelfde personeelsbezetting haar activiteiten uit te voeren, hetgeen naar voren komt uit de relatief geringe stijging van de bedrijfslasten in de afgelopen vier jaar. Tot slot de onderhoudskosten. De lage mutatiekosten hebben te maken met de relatief goede staat van onderhoud van de gemuteerde woningen. De lage besteding aan woningverbetering vloeit voort uit de werkwijze van de woningstichting. De woningstichting hanteert een systeem van vraaggestuurd onderhoud daar waar het gaat om woningverbetering. In 2008 zijn relatief weinig verzoeken voor woningverbetering ontvangen.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Woningstichting Maasdriel heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de nieuwbouwplannen in haar werkgebied en heeft tot 2015 nog grote investeringsopgaven voor de boeg. Het meest in het oogspringend is daarbij het Centrumplan van Kerkdriel. Nadat in 2003 een commerciële ontwikkelaar af zag van de ontwikkeling van commerciële ruimte in combinatie met woningen in het centrum van Kerkdriel, heeft de gemeente de woningstichting benaderd om gezamenlijk het project te realiseren. De totale investeringsportefeuille bedraagt thans volgens de opgave van de woningstichting € 90 miljoen, waarvan ruim € 40 miljoen in beslag wordt genomen door het Centrumplan.

In 2009 heeft op verzoek van de woningstichting een onderzoeksbureau alle kosten en risico's van het Centrumplan doorgerekend. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de corporatie een onacceptabel risico liep met dit project, hetgeen haar financiële continuïteit in gevaar bracht. Opvallend daarbij was dat de corporatie grote onrendabele investeringen ter hoogte van € 11 miljoen zou moeten plegen voor een commercieel project. Op grond van dit onderzoeksrapport heeft de woningstichting het plan stevig aangepast en de onrendabele investering gemaximeerd op € 5 miljoen. Tevens is de corporatie in overleg met de gemeente getreden om gezamenlijk het project financieel gezien tot een goed einde te brengen. De gemeente is de corporatie

met diverse fiscale regelingen en subsidies tegemoet gekomen. Ook heeft de woningstichting het verkoopbeleid aangepast met 30 à 40 woningen om het tekort van € 5 miljoen te kunnen dekken. Inmiddels blijken de tekorten minder hoog uit te vallen, mede ten gevolge van een aantal aanbestedingsvoordelen. Ook heeft de woningstichting een aantal maatregelen genomen om de risico's die dit project en de overige projecten met zich meebrengen goed te bewaken. De accountant geeft aan dat de woningstichting goed zicht heeft op de risico's, mede doordat zij de projectberekeningen voortdurend heractualiseert.

Woningstichting en gemeente geven aan dat dit project van groot belang is voor de kwaliteit van het wonen in Kerkdriel.

Naast deze investering heeft Woningstichting Maasdriel veel middelen gestoken (ruim € 28 miljoen) in de realisatie van het woonzorgcentrum Leyenstein. Dit project is inmiddels inclusief Kulturhus opgeleverd en in exploitatie genomen. Overige investeringen betreffen diverse nieuwbouwprojecten in het werkgebied van de stichting. Ook hier vinden stevige onrendabele investeringen plaats, die soms oplopen tot € 70.000 per woning (Katarijnehof, jaarverslag 2009).

De vermogenspositie van Woningstichting Maasdriel zal in de komende jaren fors afnemen ten gevolge van deze investeringen. Het Centraal Fonds verwacht conform de CiP 2009 een daling van het volkshuisvestelijk vermogen tot € 16.209 per VHE in 2013. Overigens blijft het volkshuisvestelijk vermogen dan nog boven het niveau van het volkshuisvestelijk vermogen van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Verwacht mag worden dat dit vermogen in de jaren daarna nog verder zal dalen onder invloed van de investeringen in de derde fase van het Centrumplan, die ontwikkeld gaat worden in de jaren 2014/2015.

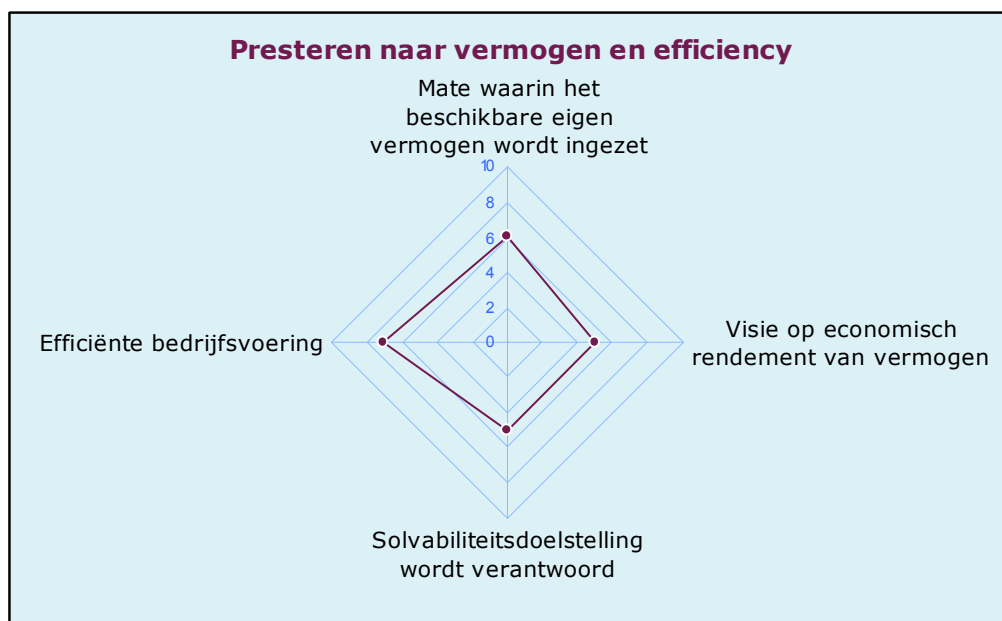
De kasstromen laten een kritisch verloop zien met name in de jaren 2012 tot 2014. Het Centraal Fonds heeft in 2010 het continuïteitsoordeel A1¹ gegeven en gaat ervan uit dat de corporatie haar middelen voldoende inzet voor de volkshuisvestelijke opgaven.

5.3 Efficiency

Woningstichting Maasdriel heeft relatief lage bedrijfslasten en een relatief lage personeelsbezetting in verhouding tot de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Ook zijn deze netto bedrijfslasten ondanks enige schommelingen de afgelopen vier jaar niet sterk gestegen. De commissie komt dan ook tot de conclusie dat de corporatie efficiënt haar werkzaamheden verricht.

¹ Een A1 oordeel wordt door het Centraal Fonds Volkshuisvesting toegekend aan corporaties, waarvan de voorgenomen activiteiten over de gehele vijfjaarsprognoseperiode als passend worden beoordeeld bij de vermogenspositie.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



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

5.5 Conclusies en motivatie

Gemiddeld genomen waardeert de commissie het presteren naar vermogen met een 6. Positief waardeert de commissie dat de corporatie zichtbaar haar vermogen inzet voor de kwaliteit van het wonen in haar werkgebied. Kanttekeningen plaatst de commissie bij de wijze waarop dit vermogen wordt aangewend. Net als bij de andere prestatievelden ontbeert het de corporatie aan een beleidsmatig kader, een visie op de inzet van het volkshuisvestelijk vermogen. Het gaat daarbij om vragen als: waar wil woningstichting Maasdriel haar vermogen voor aanwenden, voor welke doeleinden zij rendement wenst te behalen en voor welke doeleinden zij genoeg neemt met beperkt, geen of negatief rendement.

Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

De commissie beoordeelt de mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet als net voldoende. De commissie heeft daar een aantal kanttekeningen bij. De corporatie wendt haar vermogen actief aan ten behoeve van het werkgebied. Zij heeft geïnvesteerd in een aantal projecten, die tegemoet komen aan de volkshuisvestelijke

opgave in het werkgebied. Een voorbeeld daarvan is Leyenstein. Ook heeft de corporatie actief geïnvesteerd in het behoud van een winkelvoorziening in Velddriel. Tot zover heeft de commissie waardering voor de wijze waarop de woningstichting investeert in onder meer de leefbaarheid en in de huisvesting van bijzondere doelgroepen waarvoor zij haar vermogen aanwendt.

Daarentegen constateert de commissie wel dat Woningstichting Maasdriel in het verleden een aantal besluiten heeft genomen, die tot grote risico's voor de continuïteit van de organisatie hebben geleid. De commissie doelt daarmee op het Centrumplan en dan met name het ontwikkelen van het commerciële gedeelte daarvan. Positief punt daarbij is dat de corporatie tijds onderzoek heeft laten verrichten en maatregelen heeft genomen om de tekorten terug te dringen. Ook heeft de gemeente uit wederzijds belang adequaat opgetreden om de woningstichting voor een ernstig financieel probleem te behoeden. De continuïteit van de organisatie lijkt inmiddels weer gewaarborgd. De corporatie is nu in staat om de risico's goed te monitoren en de kasstromen te bewaken, zo blijkt uit het gesprek dat de commissie heeft gevoerd met de accountant.

Het valt het de commissie op dat de woningcorporatie hoge tot zeer hoge onrendabele investeringen doet. Dat geldt voor het Centrumplan en bij de ontwikkeling van een aantal appartementen en woningen. Woningstichting Maasdriel noemt zelf bedragen oplopend van € 45.000 per appartement (Bernhardstraat, jaarverslag 2008) tot € 70.000 per woning (€ 492.000 voor zeven woningen Katarijnenhof, jaarverslag 2009). Naar eigen zeggen van de corporatie is € 25.000 per woning landelijk gebruikelijk (jaarverslag 2008) Een verklaring voor de afwijkingen wordt niet gegeven. Alles tegen elkaar afwegend beoordeelt de commissie de inzet van het vermogen voldoende. De commissie heeft dit prestatieveld met een 6 gewaardeerd.

Visie op het economisch rendement van het vermogen

De commissie heeft geen expliciete gedocumenteerde visie op het economisch rendement van het vermogen aangetroffen. Ook uit de besluitvorming rond projecten en de keuze voor onrendabele investering spreekt geen gedragen visie over het gewenste rendement van het vermogen. De commissie acht dit onvoldoende en waardeert dit prestatieonderdeel met een 5.

Solvabiliteitsdoelstelling

Woningstichting Maasdriel hanteert een solvabiliteitsdoelstelling van twintig procent, gebaseerd op een uit 2003 daterende norm van het Centraal Fonds. Deze doelstelling is niet geënt op het investeringsprogramma, maar wordt wel gehanteerd als toetsingsinstrument. Overigens geeft de corporatie aan meer op kasstromen te sturen dan op solvabiliteit. De commissie acht de solvabiliteitsdoelstelling matig verantwoord en beoordeelt deze met een 5.

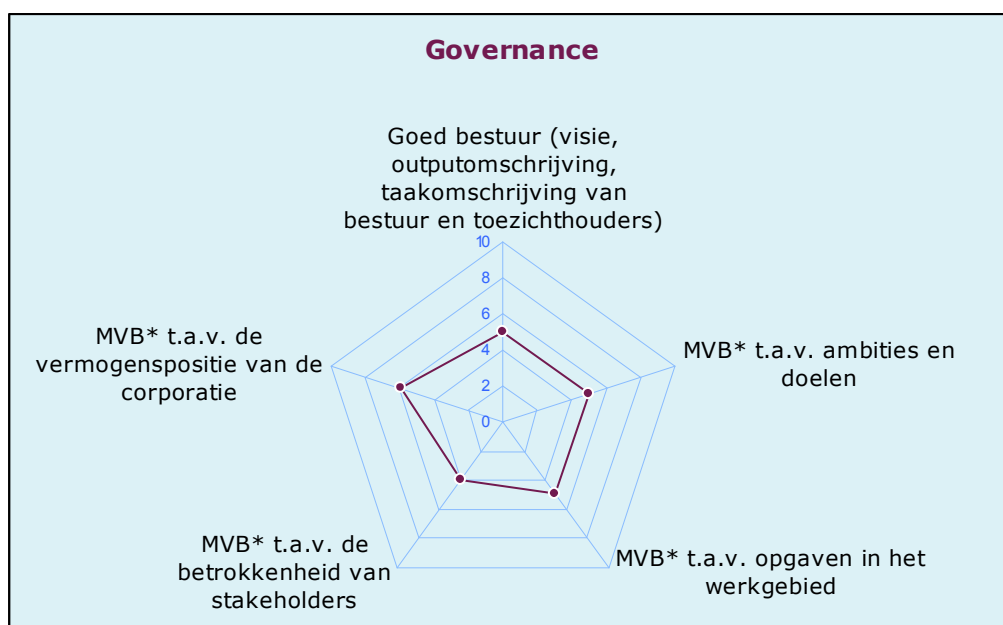
Efficiency

Op basis van de rapportages van het Centraal Fonds concludeert de commissie dat de corporatie efficiënt opereert. Met een kleine personeelsbezetting weet de corporatie veel activiteiten te ontplooiën. De woningstichting hanteert geen normen, waaraan de bedrijfsvoering moet voldoen. Gezien de prestaties heeft de commissie de efficiency met een 7 beoordeeld.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	5,0
MVB* t.a.v. eigen ambities en doelen	5,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	5,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	4,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	5

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie acht de kwaliteit van de governance matig en beoordeelt deze als geheel met een 5. Per onderdeel verschillen de waarderingen. Hieronder licht de commissie haar oordeel toe.

Goed bestuur

De woningstichting Maasdriel kent een drie lagen structuur met een raad van commissarissen, een (vrijwilligers-) bestuur en een directeur. Onlangs is de

samenstelling van de raad van commissarissen gewijzigd. In 2008 zijn twee nieuwe commissarissen aan de raad toegevoegd, om op deze wijze de raad beter te doen aansluiten aan de eisen van de Governancecode. Deze commissarissen zijn op basis van een profielschets aangezocht (volkshuisvestelijke deskundigheid en kennis van projectontwikkeling) en benoemd op voordracht van de huurders.

Ondanks deze aanpassingen concludeert de visitatiecommissie dat Woningstichting Maasdiel niet voldoet aan de Governancecode. De wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen zijn ingevuld, is niet in overeenstemming met de Governancecode. Er zijn zeer lange zittingstermijnen van bestuursleden. Deze zittingstermijnen zijn niet aan een maximum gebonden. De gewenste competenties van de bestuursleden zijn niet geactualiseerd en in lijn gebracht met de complexiteit van de volkshuisvestelijke opgave waar de corporatie nu voor staat. Ook de zittingstermijn van twee van de vijf commissarissen overstijgt de maximale duur. De raad van commissarissen beschikt over onvoldoende instrumenten om de corporatie te toetsen en zonodig bij te sturen. De gewenste output is niet gedefinieerd. Er is geen auditcommissie of remuneratiecommissie ingevoerd. Er vindt geen vorm van zelfreflectie plaats, zoals genoemd in de code. Afwijkingen van de Governancecode worden niet in het jaarverslag toegelicht. Het niet beargumenteerd verklaren van deze afwijkingen wordt in de gehele corporatiesector als een ernstige ommissie gezien en telt dan ook zwaar mee in de beoordeling van de commissie.

Tegenover deze zeer kritische bevindingen ziet de commissie een aantal positieve ontwikkelingen vanuit de raad van commissarissen ontstaan. De raad is kritisch naar het bestuur toe. De raad heeft de afgelopen twee jaar een aantal malen adequaat gereageerd op ontwikkelingen rond onder meer het Centrumplan. Ook zijn een aantal zaken wel op orde, zoals de integriteitscode en de klokkeluidersregeling.

Alles tegen elkaar afwegend vindt de commissie de prestaties behorend tot het onderdeel 'goed bestuur' onvoldoende tot matig van kwaliteit en waardeert zij deze met een 5.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de eigen ambities en doelen

Woningstichting Maasdiel heeft in 2004 een strategisch plan uitgebracht. Dit strategisch plan is op de website van de woningstichting geplaatst. In de jaarverslagen wordt daarentegen nauwelijks aan het strategisch plan gerefereerd. Er wordt dan ook geen verantwoording afgelegd over de behaalde prestaties. Wel vindt er regelmatig overleg plaats onder meer met de gemeente. In hoeverre hier sprake is van verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van eigen ambities en doelen is niet traceerbaar. De commissie waardeert dit prestatieonderdeel met een 5.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de opgaven

Woningstichting Maasdiel brengt jaarlijks een publieksvriendelijk jaarverslag uit, waarin zij verantwoording aflegt over haar prestaties. Tevens is de corporatie bezig om samen met de gemeente Maasdiel nieuwe prestatieafspraken op te stellen. Minder goed ontwikkeld is de visie van de corporatie op de wijze waarop zij invulling wenst te geven aan de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied. De corporatie reageert zoals al eerder in dit rapport is gesteld, meer reactief dan proactief. Daarmee hebben externe stakeholders weinig mogelijkheid om het beleid van de corporatie te beïnvloeden. Desgevraagd delen externe stakeholders mee hierover nauwelijks gesprekken met de corporatie te voeren. Echter, noch de corporatie noch de externe stakeholders nemen hiertoe het initiatief. Men constateert wel dat er weinig

strategische onderwerpen in de gesprekken aan bod komen, maar weegt het niet zondermeer als een gemis. De visitatiecommissie vindt alles tegen elkaar afwegend dat Woningstichting Maasdriel dit prestatieveld matig invult. De commissie heeft dit onderdeel derhalve met een 5 gewaardeerd.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de stakeholders

De visitatiecommissie is kritisch ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording aan de stakeholders. Er vinden weliswaar regelmatig overleggen plaats met externe stakeholders zoals de gemeente en de huurders, maar dit overleg richt zich eerder op activiteiten en projecten dan op beleid en strategie. Huurders vinden dat zij vaak te laat worden betrokken bij de beleidsvorming van de corporatie. Ook de gemeente geeft aan dat er nauwelijks besprekingen van strategische aard plaats vinden. In 2010 is Woningstichting Maasdriel begonnen met het ontwikkelen van een nieuw strategisch plan. Externe stakeholders worden niet betrokken bij de formulering van het beleid. Het strategisch plan wordt geheel intern ontwikkeld. De commissie acht de maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de stakeholders onvoldoende ingevuld en waardeert deze met een 4.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van het vermogen

Woningstichting Maasdriel geeft in haar jaarverslag inzicht over haar jaarresultaat, de hoogte van de onrendabele investeringen en haar toekomstige vermogenspositie. De corporatie geeft echter beperkt inzicht in de achtergrond van deze cijfers. Er is bijvoorbeeld geen verklaring gegeven voor de hoogte van de onrendabele investeringen, de keuzen die de corporatie maakt bij de aanwending van haar vermogen en de prioriteiten die zij daarbij stelt. Niettemin heeft de corporatie zich volstrekt transparant getoond ten aanzien van de dilemma's waarvoor zij stond bij de ontwikkeling van het Centrumplan. Hierover heeft de corporatie in alle openheid gecommuniceerd. Alles tegen elkaar afwegend acht de commissie dit prestatieonderdeel voldoende ingevuld en waardeert zij dit met een 6.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Tevreden klanten door klantgericht werken	7	5	6	6	6,6
Inzetten op wonen en zorg	8	5	6	6	7,3
Verbeteren bereikbaarheid	7	5	6	6	6,6
Verhogen kwaliteit woningvoorraad	8	5	6	6	7,3
Herstructureren dienstenaanbod	5	5	6	6	5,2
Verstevigen positie werkgebied	6	5	6	6	5,9
Gemiddelde score	6,8	5,0	6,0	6,0	6

Toelichting

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

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	7	5	6	6,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	7	5	6	7,4
Leefbaarheid	7	6	5	6	6,6
Bijzondere doelgroepen	7	7	5	6	6,7
Bouwproductie	8	7	5	6	7,4
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	7	5	6	6,7
Overige opgaven	7	7	5	6	6,7
Gemiddelde score	7,3	6,9	5,0	6,0	7

Toelichting:

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

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7	7	6	5	6,6
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	7	6	5	7,3
Leefbaarheid	7	7	6	5	6,6
Bijzondere doelgroepen	7	7	6	5	6,6
Bouwproductie	8	7	6	5	7,3
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8	7	6	5	7,3
Overige opgaven	7	7	6	5	6,6
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	7	7	6	5	6,6
Gemiddelde score	7,4	7,0	6,0	5,0	7

Toelichting:

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

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

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	4,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6,0	20%
Gemiddelde score	5	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Woonvisie gemeente Maasdriel 2020+
- Prestatieafspraken Wonen Bommelerwaard en correspondentie over prestatieafspraken gemeente Maasdriel
- Woningmarktonderzoek Companen, in opdracht van corporaties en gemeenten Bommelerwaard
- Kwalitatief Woonprogramma Gelderland, 2010
- Beleidsplan Wet Maatschappelijke Ondersteuning gemeente Maasdrie
- Samenwerkingsovereenkomst Woningstichting Maasdriel
- Samenwerkingsovereenkomst Centrumplan Maasdriel
- ZAV-beleid
- Treasurybeleid 2004
- Strategisch plan Woningstichting Maasdriel 2004
- Strategisch voorraadplan Woningstichting Maasdriel, plan van aanpak 2004
- Verkoopbeleid en daaraan gelieerde documenten
- Statuten Woningstichting Maasdriel
- Organigram woningstichting
- Directiestatuut
- Diverse procedurebeschrijvingen
- Notitie over Governancecode
- Diverse notulen bestuursvergaderingen en vergaderingen raad van commissarissen 2009-2010
- Beoordelingen Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008, 2009 en 2010
- Jaarrekeningen 2007-2009
- Begroting en meerjarenraming 2010
- Activiteitenplan 2010 en 2009
- Concept ondernemingsplan 2011-2015
- Kwartaalverslagen eerste kwartaal en tweede kwartaal 2010
- Accountantsverslagen
- Briefwisseling Centraal Fonds en Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Corporatie in Perspectief 2009
- Onderzoek Deloitte Financial Advisors naar Centrumplan
- Financiële notities Woningstichting Maasdriel
- Overzicht Stakeholders Woningstichting Maasdriel
- Diverse verslagen overleggen over Kulturhus, woonruimteverdeling
- Verslagen overleggen met huurdersvereniging Bommelerwaard
- Verslag kerngesprek Alem
- Verslag kijkmiddag Leyenstein
- Notitie overlast 2005
- Presentatie corporaties aan gemeenteraad Maasdriel 2008

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer C. Leenders
- De heer W. Aarts
- De heer J. Deneer
- De heer P. Verhoeven
- De heer L. van Wolferen (voorzitter)

Bestuur

- De heer F. Nendels (voorzitter)

Directeur

- De heer M. van den Broek

Huurdersvereniging Bommelerwaard

- Mevrouw N. Hoffmans (secretaris)
- De heer A. Vos (voorzitter)

Gemeente Maasdriel-ambtelijk

- Mevrouw R. Penders (Volkshuisvesting)
- De heer N. Aarts (Ruimtelijke Ordening)
- De heer J. Kivits (Welzijn)

Telefonische interviews

Gemeente Maasdriel

- De heer T. Verachtert (wethouder Ruimtelijke Ordening)

Deloitte

- De heer D. van der Graaf (accountant)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:

Strietman, mr. H.

Geboorteplaats en -datum:

Zeist, 12 mei 1950

Woonplaats:

Bilthoven

Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur van toezicht, bestuur en management resp. coach en bestuurder ad int.

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Nevenfuncties:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningstichting Maasdriel te Kerkdriel

visitatieweek: 41 - 2010

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

Naam : de heer mr. H. Strietman

Geboortedatum : 12 juli 1950

Handtekening : 

Datum : 12 aug. 2010.

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, 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:

Woningstichting Maasdriel te Kerkdriel

visitatieweek: 41 - 2010

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 2 juli 1950

Handtekening : 

Datum : 23 augustus 2010

ABN AMRO : 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vs. 2.0

Raeflex Catharijnenged 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8068 / 3503 RB Utrecht / (030) 250 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

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

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmuntend (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

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

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Tevreden klanten door klantgericht werken	<p><u>Strategisch plan 2004</u> Regelmatig uitvoeren van onderzoeken en enquêtes</p> <p>Resultaten daarvan opnemen in strategisch voorraadbeheer</p>	<p><u>Jaarverslag 2007, populaire versie</u> woningstichting is in 2006 gestart met kerngesprekken; bewoners worden per kern uitgenodigd om specifieke behoeften aan te geven.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Gesprekken in Alem in 2008 hervat; , voornemen om Brede School te ontwikkelen.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Geen nieuwe feiten aangetroffen.</p> <p><u>Diverse jaarverslagen</u> In de afgelopen vier jaar zijn er geen klachten ingediend door huurders bij de regionale klachtencommissie</p> <p>Ontwikkeling brede school gestaakt vanwege meningsverschil tussen gemeente en bewoners Alem</p>	nieuw beleidsplan in concept voor de periode 2011- 2015	7
Inzetten op wonen en zorg	<p><u>Strategisch plan 2004</u> Samenwerking met zorgaanbieders om zorg te leveren in de woning</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u> bouw centrum voor wonen en zorg de Leyenstein voorzien in 2007-2010: 40 intramurale verzorgingsplaatsen, 30 verpleeghuisplaatsen, wooneenheden voor verstandelijk gehandicapten, Kulturhus op de plaats van voormalig verzorgingshuis en aanleunwoningen</p> <p>25 seniorenwoningen voor herhuisvesting bewoners aanleunwoningen opgeleverd eind 2006.</p> <p><u>Jaarrekening 2008</u> geen nieuwe feiten aangetroffen</p>	<p><u>Begroting 2010</u> Nieuwe ontwikkeling HOED opgestart</p>	8

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p><u>Jaarverslag 2009</u> Nieuwe verzorgings- en verpleeghuis Leyenstein opgeleverd (40 verzorgingsappartementen, 30 verpleeghuisplaatsen, Kulturhus en 40 van de 54 appartementen voor ouderen.</p> <p><u>CiP 2009</u> 23,3 procent woningen voor ouderen en gehandicapten (ref. corporatie 18,8; landelijk 15,0) aandeel nultreden woningen 22,2 procent (ref. corporatie 23,1 procent; landelijk 27,7 procent) toewijzing woningen aan ouderen als % van totaal toewijzingen: 22,2 procent (ref. corporatie 19,9 procent, landelijk 15,7 procent)</p>		
Verbeteren bereikbaarheid	<p><u>Strategisch plan 2004</u></p> <p>Website ontwikkelen</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u></p> <p>website actief</p> <p>WSM is altijd, ook in het weekend telefonisch bereikbaar. Er is via een telefooncentrale altijd een achtervang die eventuele problemen opneemt en zonodig direct oplost.</p>		7
Verhogen kwaliteit woningvoorraad	<p><u>Strategisch plan 2004</u></p> <p>starten met strategisch voorraadbeheer</p>	<p>plan van aanpak strategisch voorraadbeleidsplan opgesteld in 2004</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> Nieuw strategisch voorraadbeheerplan vastgesteld in 2006; heractualisering voorzien in 2008</p> <p>Start bouw Centrum Wonen en Zorg de Leyenstein Start bouw 10 woningen Katarijnehof (4 koop, 6 huur) nieuw project Velddriel met 8</p>	<p><u>Begroting 2010</u> Opgeleverd Duitse Weistraat 10 woningen 7 woningen Katarijnehof, 13 appartementen in Leyenstein en 8 appartementen Leyenstein voor verstandelijk gehandicapten</p> <p><u>Planning:</u> 16 woningen in Alem (opleverdatum onbekend) Empelenhof 55 huuren koopwoningen</p>	8

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>koopwoningen, 3 koopwoningen voor starters en 4 huurwoningen voorbereid</p> <p><u>Jaarrekening 2008</u> Bouw gestart project Velddriel. Project in Velddriel omvat 15 grondgebonden woningen, waarvan 4 huurwoningen, 3 koopgarantwoningen en 8 tweekappers (verkoop).</p> <p>Bouw gestart 16 huurwoningen in de van Bockel de Kokstraat 6 huurwoningen en 4 koopwoningen Katarijnehof opgeleverd; toevoeging van 9 woningen voorzien, waarvan 2 koopwoningen</p> <p>Eerste fase ontwikkeling centrumplan Kerkdriel gestart</p> <p>Ontwikkeling Empelenhof gestart inbreidingslocatie, met 55 woningen.</p> <p>Actualisering strategisch voorraadbeleid doorgeschoven naar 2009</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 15 woningen Velddriel opgeleverd; 15 woningen, 8 koopwoningen, 3 koopgarantwoningen en 4 huurwoningen</p> <p>16 woningen van Bockel de Kokstraat opgeleverd: 8 seniorenwoningen en 8 kleine gezinswoningen)</p> <p>Nieuwe verzorgings- en verpleeghuis Leyenstein opgeleverd (40 verzorgingsappartementen, 30 verpleeghuisplaatsen, Kulturhus en 40 van</p>	<p>(2011) Bouw Centrumplan tweede fase 47 appartementen waarvan 25 sociale huur (2011?) Centrumplan derde fase: uitvoering in 2014</p>	

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>de 54 appartementen voor ouderen.</p> <p>Oplevering woningen Katarijnehof voorzien in 2010</p> <p>Drie projecten in voorbereiding: 't Klôsterhof (discount supermarkt, 21 appartementen) 53 woningen Empelenhof Tweede fase Centrumplan Maasdriel (2 commerciële ruimten, 6 appartementen)</p> <p>Contract ondertekend om 10 huurwoningen in Duitse Weistraat af te nemen</p> <p>Herziening strategisch voorraadbeleid voorzien in 2010</p> <p><u>Kwartaalrapportages 2010</u> eerste paal geslagen 't Klôsterhof geslagen</p> <p>Kantoorpand centrumplan opgeleverd, inclusief appartementen (tweede fase Centrumplan) Katarijnehof opgeleverd (7 huurwoningen en 2 koopwoningen)</p> <p>De Leyenstein is eind oktober geheel opgeleverd.</p> <p>Het project is medio 2010 voor bewoning opgeleverd. Panden waren zeer snel verkocht.</p>		
Herstructureren dienstenaanbod	<p><u>Strategisch plan 2004</u> Toegankelijkheid diensten vergroten</p> <p>Diensten toevoegen</p>	<p>geen specifieke prestaties aangetroffen Wel melding dat corporatie via website en via email. Daarnaast altijd (7 dagen per week) telefonische bereikbaarheid.</p>		5
Verstevigen positie werkgebied	<p><u>Strategisch plan 2004</u> versterken positie in werkgebied door</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u> In het voorwoord maakt het bestuur</p>	<p>in 2010 is gestart met de realisatie van 54 woningen op locatie</p>	6

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	strategische aankopen en strategische samenwerkingsverbanden	<p>melding van diverse potentiële locaties die in 2007 zijn aangekocht</p> <p>Prestatieovereenkomst met gemeente Maasdriel;</p> <p>Regelmatig overleg met huurdersvereniging Bommelerwaard</p> <p>Eigen melding corporatie: Locaties verworven zoals Bussenerweg (gaat onderdeel uitmaken van een groter geheel), Ieperakkeren (wordt ingevuld na verplaatsing van de sportvelden door de gemeente Maasdriel) en de Empelenhof</p>	Empelenhof.	
Financieel sterk blijven	zie presteren naar vermogen en efficiency			

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><u>Prestatieafspraken Bommelerwaard</u> 2007-2009</p> <p>Toevoeging 142 betaalbare huurwoningen in de periode 2005-2009</p> <p>142 betaalbare huurwoningen en 150 goedkope koopwoningen</p> <p>doelgroep in kaart brengen.</p> <p>Bilaterale afspraken over toewijzing bereikbare woningen (niet aangetroffen)</p> <p>huurbeleid voeren waarbij betaalbaarheidsgrens niet wordt overschreden bij harmonisatie</p> <p><u>woningmarkt onderzoek 2009</u> Tekorten aan huurwoningen, kleine kernen Maasdriel tekort aan grondgebonden nultredenwoningen en goedkopere rijwoningen</p> <p><u>Kwp Provincie Gelderland 2010</u> Rivierenland, waar Maasdriel deel van uit maakt: te weinig bouw van woningen in betaalbare segmenten, 37 procent huurwoningen, 46 procent betaalbaar bouwen(huur en koop)</p> <p>Huurbeleid: aanvangshuren vaststellen op 70 % redelijk (<u>voorstel huren Katarijnenhof</u>)</p> <p>Convenant met sociale dienst Bommerlerwaard over bestrijding huurachterstand 2009</p>	<p><u>CiP 2009</u> Max. percentage redelijke huurprijs: 2006:62 procent 2007: 61,2 procent 2008: 59,5 procent (lager dan referentiecorporatie: 62,5 procent en landelijk gemiddelde 71,0 procent)</p> <p>Prijssegmenten huurwoningen: 2006: 128 goedkoop/782 betaalbaar/12 duur 2007: 104 goedkoop/796 betaalbaar/18 duur; 2008: 125 goedkoop/773 betaalbaar/20 duur (13,6 procent goedkoop; 84,2 procent betaalbaar, 2,2 procent duur).Referentiecorporatie heeft 28,5 procent goedkoop, 68,6 procent betaalbaar en 2,8 procent duur. Landelijk gemiddelde 26,6 procent goedkoop, 66,3 procent betaalbaar, 7,1 procent duur.</p> <p>In diverse notities: bij harmonisatie en nieuwbouw komt huurprijs op 70 procent maximaal redelijk.</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> 45 woningen gemuteerd 3 woningen verkocht (100 procent taxatiewaarde) Nieuw woonruimteverdelingssysteem via gecombineerd aanbodmodel, optiemodel en lotingsmodel</p> <p>huurverhoging 1,1 procent</p> <p>huurachterstand: 0,5 procent geen ontruimingen</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> 45 woningen gemuteerd: 3 woningen verkocht (100 procent taxatiewaarde) 1,6 procent huurverhoging</p> <p>huurachterstand 0,58 procent geen ontruimingen</p> <p><u>jaarverslag 2009</u> Verkoopbeleid uitgebreid tot 206 woningen. Drie koopgarantwoningen verkocht</p>	Nieuwe prestatieafspraken in de maak	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>aantal mutaties 139 woningen (door oplevering 61 nieuwbouw)</p> <p>15 woningen verkocht aan huurders tegen 90 procent taxatiewaarde 2,5 procent huurverhoging</p> <p>huurachterstand 0,35 procent, geen ontruiming</p> <p>In 2008 is een woonruimteverdelingssysteem geïntroduceerd via Woningnet waarbij een aanbodmodel, een lotingsmodel en een optiemodel van kracht zijn geworden. Woningzoekenden kunnen dus actiever optreden in het vinden van passende woonruimte voor zichzelf.</p>		
Leveren kwaliteit producten en diensten	<p>geen meetbare prestaties aangetroffen</p> <p>CiP 2009 woningvoorraad kent volgende opbouw naar leeftijd: circa 29 procent voor 1970 29,5 procent van 1970 tot 1980 26,6 procent van 1980 tot 1990 tien procent van 1990 tot 2000 circa 5 procent na 2000.</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u> besteed aan niet cyclisch onderhoud: € 530.000 cyclisch onderhoud: € 847.000</p> <p>begroting niet bekend</p> <p>Nieuw strategisch voorraadbeheerplan vastgesteld in 2006; heractualisering voorzien in 2008</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Besteed aan niet cyclisch onderhoud: € 292.000 cyclisch onderhoud: € 870.000</p> <p>actualisering strategisch voorraadbeleid doorgeschoven naar 2009</p> <p><u>jaarverslag 2009</u> besteed aan niet cyclisch onderhoud: € 334.000 cyclisch onderhoud: € 595.000</p> <p>actualisering strategisch voorraadbeleid doorgeschoven naar 2010</p>	<u>Begroting 2010</u> totaal: € 1.549.000	8
Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	<p><u>Prestatieafspraken Bommelerwaard 2007-2009</u> corporaties dragen gezamenlijk bij voor 550.000 voor de periode 2006-2009</p> <p>Samenwerking bij bestrijding overlast</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u> Voortdurend de aandacht hebben: inbraakbeveiliging, brandgangenbeveiliging, onderhoud groenvoorziening verbetering woonomgeving bij flats zusteroproep bij aanleunwoningen</p>	<u>Begroting 2010</u> bestedingen aan leefbaarheid € 56.300	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>voor 1 mei 2007 integraal twee kansen beleid ontwikkelen bestrijden woonfraude</p> <p><u>WMO-activiteitenschema gemeente Maasdriel</u> geeft diverse activiteiten aan op het terrein van leefbaarheid; niet duidelijk omschreven is rol woningcorporatie.</p> <p>Diverse procedures aangetroffen over bestrijden overlast en hennepsteelt en integrale nota veiligheid Maasdrie, waarbij WSM rol vervult</p>	<p>Genoemd worden verder</p> <ul style="list-style-type: none"> • de investeringen in het centrumplan van Kerkdriel (zie bouwproductie) • verhuur supermarkt in Kerkdriel • plannen rond Kulturhus • kerngesprekken • overleg met gemeente, GGZ en politie. <p>Bestedingen zijn niet gespecificeerd.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> idem</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Kulturhus opgeleverd</p> <p><u>CiP 2009</u> € 145 per woning; referentie € 21 en Nederland € 58. Alle bestedingen zijn sociaal.</p>		
<p>Wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.</p>	<p><u>Prestatieafspraken Bommelerwaard 2007-2009</u> Streven naar ontwikkeling servicepunten zorg voor voldoende woningen met fysieke zorg-infrastructuur voldoende woningen voor statushouders</p> <p><u>woningmarkt onderzoek 2009</u> grote behoefte aan nultredenwoningen voor ouderen</p> <p>Maasdriel sterk vergrijsd: groot tekort aan huurwoningen voor ouderen</p>	<p>bouw centrum voor wonen en zorg de Leyenstein voorzien in 2007-2010: 40 intramurale verzorgings plaatsen, 30 verpleeghuisplaatsen, wooneenheden voor verstandelijk gehandicapten, Kulturhus op de plaats van voormalig verzorgingshuis en aanleunwoningen</p> <p>25 seniorenwoningen voor herhuisvesting bewoners aanleunwoningen opgeleverd eind 2006.</p> <p><u>Jaarrekening 2008</u> geen nieuwe feiten aangetroffen</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> Nieuwe verzorgings- en verpleeghuis Leyenstein opgeleverd (40 verzorgingsappartementen, 30 verpleeghuisplaatsen, Kulturhus en 40 van de 54 appartementen voor ouderen.</p> <p><u>CiP 2009</u> 23,3 procent woningen voor ouderen en gehandicapten (ref. corporatie 18,8; landelijk 15,0) aandeel nultreden woningen 22,2 procent (ref. corporatie 23,1 procent; landelijk 27,7 procent) toewijzing woningen aan ouderen als % van totaal toewijzingen: 22,2 procent (ref. corporatie 19,9 procent,</p>	<p><u>Kwp Provincie Gelderland 2010</u> Rivierenland, waar Maasdriel deel van uit maakt: eind 2010 afspraken maken over nultreden woningen per corporatie</p>	7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		landelijk 15,7 procent)		
Bouwproductie	<p><u>Prestatieafspraken Bommelerwaard 2007-2009</u> bouw 384 woningen in periode 2005-2009</p> <p><u>Woonvisie Maasdriel 2020+ (2008)</u> gaat uit van een groei tot 26.000i inwoners mogelijk groei tot 29.000 in 2030 , door toevoeging nieuwbouw. (circa 1700 woningen om inwonersaantal op peil te houden, met nog eens circa 1200 woningen voor verdere groei) Bij ongewijzigd beleid is Maasdriel een krimpgemeente; daling inwoneraantal vanaf 2030</p> <p><u>woningmarkt onderzoek 2009</u> Aantal inwoners Maasdriel stagneert lagere woningbehoefte dan in visie (600 woningen minder dan woonvisie: 1100 woningen) Vertrekoverschot in Bommelerwaard</p> <p>Overschot eengezins huurwoningen voorzien</p> <p>Koopmarkt in evenwicht; geen verkooppotentieel in Velddriel-Kerkdriel</p> <p><u>Kwp Provincie Gelderland 2010</u> Rivierenland, waar Maasdriel deel van uit maakt: te weinig bouw van woningen in betaalbare segmenten Overprogrammering nieuwbouw met circa 10.000 woningen (alle gemeenten Rivierenland) tot de periode 2020. Nog toe te voegen tot 2020: 9.800 woningen</p>	<p><u>Jaarverslag 2007</u> Nieuw strategisch voorraadbeheerplan vastgesteld in 2006; heractualisering voorzien in 2008</p> <p>Start bouw Centrum Wonen en Zorg de Leyenstein Start bouw tien woningen Katarijnehof (4 koop, 6 huur) nieuw project Velddriel met 8 koopwoningen, 3 koopwoningen voor starters en 4 huurwoningen voorbereid</p> <p><u>Jaarrekening 2008</u> Bouw gestart project Velddriel Bouw gestart 16 huurwoningen in de van Bockel de Kokstraat 6 huurwoningen en 4 koopwoningen Katarijnehof opgeleverd; toevoeging van 9 woningen voorzien, waarvan 2 koopwoningen</p> <p>Eerste fase ontwikkeling centrumplan Kerkdriel gestart</p> <p>Ontwikkeling Empelenhof gestart inbreidingslocatie, met 55 woningen.</p> <p><u>CiP 2009:</u> realisatie-index nieuwbouw: 0,46 (landelijk 0.56)</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 15 woningen Velddriel opgeleverd; 8 koopwoningen, 3 koopgarantwoningen en 4 huurwoningen</p> <p>16 woningen van Bockel de Kokstraat opgeleverd: 8 seniorenwoningen en 8 kleine gezinswoningen)</p> <p>Nieuwe verzorgings- en verpleeghuis Leyenstein opgeleverd (40 verzorgingsappartementen, 30 verpleeghuisplaatsen, Kulturhus en 40 van de 54 appartementen voor ouderen.</p> <p>Oplevering woningen Katarijnehof voorzien in 2010</p> <p>Drie projecten in voorbereiding: 't Klôsterhof (discount supermarkt, 21 appartementen)</p>	<p><u>Begroting 2010</u> Opgeleverd Duitse Weistraat 10 woningen 7 woningen Katarijnehof, 13 appartementen in Leyenstein en 8 appartementen Leyenstein voor verstandelijk gehandicapten.</p> <p><u>Planning:</u> 16 woningen in Alem (opleverdatum onbekend) Empelenhof 55 huuren koopwoningen (2011) Bouw centrumplan tweede fase 47 appartementen waarvan 25 sociale huur (2011?) centrumplan derde fase: uitvoering in 2014</p>	8

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>53 woningen Empelenhof Tweede fase Centrumplan Maasdriel (2 commerciële ruimten, 6 appartementen)</p> <p>Contract ondertekend om 10 huurwoningen in Duitse Weistraat af te nemen</p> <p><u>Kwartaalrapportages 2010</u> eerste paal geslagen 't Klôsterhof geslagen</p> <p>Kantoorpand centrumplan opgeleverd, inclusief appartementen (tweede fase Centrumplan) Katarijnehof opgeleverd (7 huurwoningen en 2 koopwoningen)</p> <p>Leyenstein geheel opgeleverd.</p>		
Stedelijke/ dorps-vernieuwing	<p>Geen opgaven aangetroffen wel melding dat voorzieningen in kleine kernen teruglopen</p> <p><u>woningmarkt onderzoek 2009</u> leidt tot volgende vragen: welke voorzieningen nodig om leefbaarheid kleine kernen te waarborgen</p>	<p>Jaarverslagen maken melding van kerngesprekken in Alem Verhuur supermarkt in Velddriel</p> <p>Investeringen in centrumplan Ontwikkeling Kulturhus en oplevering in 2009 (zie onder meer leefbaarheid en bouwproductie)</p>		7
Overige opgaven Duurzaamheid	<p>Energieprestaties in beeld brengen</p> <p><u>Convenant energiebesparing Aedes, Woonbond, Vrom 2008:</u> 20 procent energiebesparing sociale huur in 2018, gemiddeld B, of twee stappen verbetering bij woningverbetering</p>	<p>energieprestatielabeling afgerond in 2010 circa 30 procent heeft label B, 30 procent label C. en 30 procent label D.</p> <p>WSM tracht haar woningen binnen de verantwoorde mogelijkheid van die betreffende woningen op een zo hoog mogelijke energie – prestatienorm te brengen. D.w.z.dat zeker niet altijd een hoogste labeling het streven zal zijn.</p>	<p><u>KWP 2010</u> Eind 2010 afspraken maken over energieprestaties per corporatie en per gemeente</p> <p>Pilot starten met corporatie over invloed energiemaatregelen op woonlasten: genoemd wordt Empelenhof</p> <p><u>Begroting 2010</u> besteding duurzaamheid: € 105.000 bij nieuwbouwproject 42 huurwoningen.</p>	7

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><u>Prestatieafspraken Bommelerwaard 2007-2009</u> Toevoeging 142 betaalbare huurwoningen in de periode 2005-2009 142 betaalbare huurwoningen en 150 goedkope koopwoningen</p> <p>doelgroep in kaart brengen.</p> <p>Bilaterale afspraken over toewijzing bereikbare woningen (niet aangetroffen)</p> <p>huurbeleid voeren waarbij betaalbaarheidsgrens niet wordt overschreden bij harmonisatie</p>	zie presteren naar opgaven	zie presteren naar opgaven	7
Leveren kwaliteit producten en diensten	geen afspraken aangetroffen	zie presteren naar opgaven	zie presteren naar opgaven	8
Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	<p><u>Prestatieafspraken Bommelerwaard 2007-2009</u> corporaties dragen gezamenlijk bij voor 550.000 voor de periode 2006-2009</p> <p>Samenwerking bij bestrijding overlast voor 1 mei 2007 integraal twee kansen beleid ontwikkelen bestrijden woonfraude</p> <p><u>WMO-activiteitschema gemeente Maasdriel</u> geeft diverse activiteiten aan op het terrein van leefbaarheid; niet duidelijk omschreven is rol woningcorporatie.</p> <p>Convenant met sociale dienst Bommerlerwaard over bestrijding huurachterstand 2009</p>	zie presteren naar opgaven	zie presteren naar opgaven	7
Wonen en zorg, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding behoeven.	<p><u>Prestatieafspraken Bommelerwaard 2007-2009</u> Streven naar ontwikkeling servicepunten zorg voor voldoende woningen met fysieke zorg-infrastructuur voldoende woningen voor statushouders</p>	zie presteren naar opgaven Jaarverslag 2009	zie presteren naar opgaven	7

Wensen van stakeholders	(Meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaartal)	Geprogrammeerde prestaties (jaartal)	Cijfer
	Samenwerkings-overeenkomst met Nieuwebrug voor realisering Leyenstein			
Bouwproductie	<u>Prestatieafspraken Bommelerwaard 2007-2009</u> bouw 384 woningen in periode 2005-2009	zie presteren naar opgaven vanaf 2006 t/m 2009: 111 huurwoningen en 13 koopwoningen toegevoegd	zie presteren naar opgaven	8
Stedelijke/dorps-vernieuwing	Samenwerkings-overeenkomst voor de bouw van Centrumplan in 2004 Drie fases: eerte fase kantorengedoeuw en twee penthouses (waaronder kantoor WSM tweede fase 4000m ² commerciële ruimte, 51 appartementen waarvan 25 sociale huur; en ondergrondse parkeergarage derde fase herstructurering terrein waar nu supermarkt zich bevindt tot woningbouw met koopwoningen.	eerste fase opgeleverd tweede fase bouw gestart start derde fase niet eerder dan 2014	zie presteren naar opgaven	8
Overige opgaven	geen meetbare opgaven aangetroffen	geen resultaten aangetroffen	zie presteren naar opgaven	7
Eigen ambities en doelen	geen meetbare opgaven aangetroffen			7

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie van Woningstichting Maasdriel op inzet vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Feitelijke realisatie	Geprogrammeerde realisatie	Cijfer
<u>Zorgdragen voor continuïteit organisatie door financieel beleid</u> Toegang houden tot financieringsmarkt Behalen A of A1 status van CFV	Jaarverslagen: jaarresultaat per vhe in euro 2006: 1.4761 2007: 1.481 2008: - 474 2009: 21,32 CIP 2009rentedekkingsgraden: in 2006: 1,6 2007: 1,1 2008: 1,1 Norm WSW bedraagt 1,2 A status verkregen; in 2010 A 1 status verkregen	voorzien voor 2010 (begroting): 2.635 (per vhe in euro) positieve jaarresultaten voorzien voor de jaren tot en met 2014 Negatieve kasstromen voorzien vanaf tweede helft 2012 tot en met 2014	6
<u>Eigen vermogen</u> geen specifieke opgave voor eigen vermogen gedefinieerd anders dan de solvabiliteitseis verder dient vreemd vermogen niet meer dan 70 procent van het totaal vermogen te bedragen	Jaarverslagen eigen vermogen per vhe in euro 2006: 14.921 2007: 16.465 2008: 15.991 2009: 17.222	voorzien voor 2010 (begroting): 16.595 (per vhe in euro)	zie boven
<u>Solvabiliteit</u> dient 20 procent te bedragenj	Jaarverslagen 2006: 31,7 procent 2007: 27,6 procent 2008: 23,18 2009: 22,38	voorzien voor 2010: 22,83 procent	5
<u>Extra potenties en risicobuffers</u> geen visie aangetroffen	niet aangetroffen	niet aangetroffen	zie boven
<u>Economisch rendement vermogen</u> geen visie aangetroffen	niet aangetroffen	niet aangetroffen	5
<u>Efficiënte bedrijfsvoering</u> geen visie aangetroffen	CiP 2009: netto bedrijfslasten per VHEin 2008: 1.517 (referentiecorporatie 1.217; landelijk 1.340 Aantal VHE per medewerker 121 (referentiecorporatie 97, landelijk 92) stijging bedrijfslasten 10,8 procent, versus 24,1 procent referentiecorporatie en 20,3 procent landelijk.	niet aangetroffen	7

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is	<p><u>Jaarverslag 2007</u> jaarlijks interne visitatie uitvoeren twee nieuwe leden benoemen, profielschets opstellen, klokkeluidersregeling opstellen</p> <p><u>Notitie over governancestructuur in 2007:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. plaatsen op website van actuele volledige governancestructuur; 2. remuneratierapport 3. taakverdeling en werkwijze 4. integriteitscode 5. klokkenluidersregeling 6. profielschets rvc 7. rooster van aftreden van rvc 8. wettelijk verplichte informatie rond governancestructuur 9. verslag besprekingen met stakeholders van bestuur en rvc 10. verslag visitatierapport 	<p>integriteitscode (2005) en klokkeluiderregeling aanwezig lid rvc is vertrouwenspersoon profielschets voor rvc aanwezig</p> <p><u>Jaarverslag 2007</u> RvC heeft zich aangesloten bij VTW Twee van de drie leden RvC vanaf 1994 in functie Een bestuurslid vanaf 1968, een van 1988, van 1996 en 2005.</p> <p><u>Jaarverslag 2008</u> Twee nieuwe commissarissen</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> geen nieuwe feiten aangetroffen</p> <p>website bevat jaarverslag, klokkenluidersregeling, integriteitsregeling, organigram, activiteitenplan en de hiernaast genoemde notitie</p>	5
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen	geen geprogrammeerde doelen aan getroffen	ieder jaar een populaire versie van het jaarverslag uitgebracht visitatie in 2010	5
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied	geen geprogrammeerde doelen aan getroffen	ieder jaar een populaire versie van het jaarverslag uitgebracht visitatie in 2010	5
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	geen geprogrammeerde doelen aan getroffen	ieder jaar een populaire versie van het jaarverslag uitgebracht betrekken van stakeholders bij formuleren en verantwoorden van ambities en opgave niet terug te vinden visitatie in 2010	4

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen	geen geprogrammeerde doelen aan getroffen	ieder jaar een populaire versie van het jaarverslag uitgebracht Open met gemeente Kerkdriel de consequenties van het centrum plan ook op het vermogen besproken.	6

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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