

Maatschappelijke visitatie Wonion

Opdrachtgever: Wonion

ECORYS Nederland BV

Ton Lensen
Anja Zweedijk
Wojtek Mikolajczyk

Rotterdam, januari 2011

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Vastgoed
T 010 453 85 19
F 010 453 85 88

	Initialen	Datum
Auteur(s)		
Tegenlezer		
Lay-out / editing		

Inhoudsopgave

Voorwoord	7
Recensie	11
1 Wonion	17
1.1 Profiel	17
1.2 Bezit	18
1.3 Organisatie	19
2 Presteren naar Ambities (PnA)	21
2.1 Inleiding	21
2.2 Missie en ambitie	21
2.3 Beschrijving doelstellingen	22
2.4 Beleidscyclus	23
2.5 De prestaties gemeten	24
2.6 Presteren naar ambities en doelstellingen: ruim voldoende	28
3 Presteren naar Opgaven (PnO)	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Regionale opgaven	29
3.3 Lokale opgaven	29
3.4 De prestaties gemeten	31
3.5 Presteren naar Opgaven: goed	33
4 Presteren volgens Stakeholders (PnS)	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Samenwerking, overleg en onderzoek	35
4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie	37
4.3.1 Stakeholdersbijeenkomst	37
4.3.2 Telefonische interviews	42
4.3.3 Eindoordeel	43
4.4 Presteren volgens Stakeholders: goed	44
5 Presteren naar Vermogen (PnV)	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Financieel beleid	45
5.2.1 Financiële randvoorwaarden en sturing	45
5.2.2 Risicomanagement	47
5.2.3 Oordeel Ministerie van BZK (CFV-WSW)	48

5.3	Sociaal maatschappelijk presteren	48
5.3.1	Terugblik	48
5.3.2	Vooruitblik	50
5.3.3	Transparantiemethodiek	51
5.4	Efficiëntie	52
5.5	Presteren naar Vermogen: ruim voldoende	53
6	Governance	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Governance structuur	55
6.3	Intern toezicht	57
6.4	Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	58
6.5	Prestatie op het gebied van governance: goed	59
	Deel II: Prestatiespinnenwebben	61
	Het totaalbeeld	61
	Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen	62
	Presteren naar opgaven	62
	Deel III: Integrale beoordelingstabellen	63
	Bijlagen	65
	Bijlage 1: Visitatiemethodiek - referentiekader (versie 3.0)	66
	Bijlage 2: Geïnterviewde personen Wonion	72
	Bijlage 3: Betrokken stakeholders	73
	Bijlage 4: Documentatie	74
	Bijlage 5: Presteren naar Ambities en Doelstellingen	76
	Bijlage 6: Presteren naar Opgaven	88

Voorwoord

Een nieuw visitatiestelsel

Een aantal corporaties, verenigd in Het Woonnetwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw stelsel voor maatschappelijke visitatie. Het initiatief sluit aan op de actuele discussies over toezicht, verantwoording en governance waarover zich onder meer de commissies Sas en Winter hebben uitgesproken. In de AedesCode die in januari 2007 is vastgesteld, is de verplichting opgenomen voor corporaties die aangesloten zijn bij Aedes om zich eens per vier jaar te onderwerpen aan een audit die een gestructureerd oordeel oplevert over de maatschappelijke prestaties.

Het Woonnetwerk heeft de SEV gevraagd om de ontwikkeling van een nieuw visitatiestelsel te ondersteunen, waarbij als accenten werden geformuleerd:

- Een onafhankelijk vormgegeven instrument; geen instrument van de branche of van de overheid.
- Toetsing van buiten naar binnen; welke vragen wil 'de omgeving' beantwoord zien?
- Primair een horizontale verantwoording, niet zozeer een leerinstrument.
- Meer toetsen op resultaat dan op proces.

Medio 2006 was het visitatiestelsel op hoofdlijnen ontwikkeld¹ en is een pilot van start gegaan, waarin maatschappelijke visitaties zijn uitgevoerd en de methodiek is doorontwikkeld. Deze pilot is in de eerste helft van 2008 afgerond. In september 2009 is de methodiek ondergebracht in de Stichting Maatschappelijke Visitaties, die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel.

Hoofdlijnen van het stelsel voor maatschappelijke visitatie

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

Het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de stakeholders over het presteren van de corporatie².

¹ Vastgelegd in Deel 1: Contouren van het nieuwe visitatiestelsel: producten van de visitatie. Deel II: Onderleggers van de visitatieonderdelen.

² Idem.

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- De (eigen) ambities en doelstellingen
- De opgaven in het werkgebied.
- De normen van de stakeholders.
- De financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.

De governance vormt hierin een bijzonder veld.

De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een kwantitatieve scorekaart. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

Maatschappelijke visitatie Wonion – de aanpak van ECORYS

Wonion heeft ECORYS opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode augustus 2010 tot januari 2011. Het visitatieteam bestond uit Ton Lensen, Anja Zweedijk en Wojtek Mikolajczyk. De aanpak van ECORYS kende de volgende stappen:

1. Deskresearch
2. Startbijeenkomst
3. Interne interviews
4. Stakeholdersbijeenkomst
5. Telefonische interviews met stakeholders
6. Interne bijeenkomsten visitatieteam ECORYS
7. Rapportage

De maatschappelijke visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0 versie van de visitatiemethodiek.

Graag lichten wij toe welke aanpak wij hanteren bij het beoordelen van maatschappelijke prestaties van de corporatie:

- Wij beschouwen terugkijkend de jaren 2006 tot en met 2009 en vooruitkijkend het jaar 2010 en de daaropvolgende meerjarenramingen. ECORYS maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De *feitelijk geleverde prestaties* en de waargenomen stakeholdersoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.
- Wij bekijken tevens de beleidsstructuur waarbinnen de prestaties zijn (worden) geleverd. De beleidsstructuur geeft een indruk van de borging en de duurzaamheid van de prestaties en is mede van invloed op de beoordeling. De wijze waarop binnen de corporatie de governance is ingevuld, maakt eveneens deel uit van de beoordeling.
- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.
- Wij hebben ervoor gekozen de prestatiespinnenwebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinnenwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat naar onze mening een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/ argumentatie.

De cijfermatige beoordeling voor het Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen respectievelijk het Presteren naar Opgaven in het werkgebied wordt als volgt toegepast:

Cijfer	Toelichting	
10	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders en verwerking van voortschrijdend inzicht en extra ambities.	Uitmuntend
9	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.	Zeer goed
8	Prestatie conform hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (100%).	Goed
7	Prestatie iets achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (90-100%).	Ruim voldoende
6	Prestatie behoorlijk achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (75-90%).	Voldoende
5	Prestatie onvoldoende ten opzichte van wat de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (50-75%).	Onvoldoende
4	Prestaties minder dan de helft van hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.	Sterk onvoldoende
3-1	Niet of nauwelijks prestaties op de eigen doelstellingen of afspraken met stakeholders. Toekenning 3, 2 of 1 varieert met de geleverde inspanning en de mate waarin die zichtbaar wordt.	Zeer sterk onvoldoende

Wanneer de doelstellingen (zowel ten aanzien van eigen ambities en doelstellingen als ten aanzien van de opgaven) kwalitatief geformuleerd zijn, heeft de beoordeling als volgt plaatsgevonden:

Cijfer	Toelichting
8	Gerealiseerd conform afspraak
7 of 6	Gedeeltelijk gerealiseerd
5 of 4	Niet gerealiseerd

Leeswijzer

Deel I van de rapportage bevat het toelichtende rapport. Het bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel Wonion
2. Presteren naar Ambities en doelstellingen(PnD/A)
3. Presteren naar Opgaven (PnO)
4. Presteren volgens Stakeholders (PnS)
5. Presteren naar Vermogen (PnV).
6. Governance

Deel II bevat de prestatiespinnenwebben met tekstblokken.

Deel III geeft de kwantitatieve scorekaart weer.

Bijlagen:

1. Beoordelingsschema's van de visitatiemethodiek.
2. Geïnterviewde personen Wonion
3. Betrokken stakeholders
4. Documentatie
5. Uitwerking van de beoordeling: presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen
6. Uitwerking van de beoordeling: presteren naar Opgaven

Tot slot

De leden van het visitatieteam van ECORYS hebben de procesgang gedurende de maatschappelijke visitatie en de samenwerking daarin met Wonion ervaren als constructief, open en prettig. Wij danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Recensie

Maatschappelijke visitatie Wonion: een (pro)actieve en samenwerkingsgerichte corporatie die ruim voldoende tot goed presteert

Wonion is in januari 2008 ontstaan uit een fusie tussen Parès en Wisch Wonen. De fusie was een logisch vervolg op onder meer een gemeentelijke fusie in 2005 en een al bestaande goede samenwerking tussen beide corporaties. Met de fusie is een corporatie ontstaan met een bezit van circa 4.000 woonegelegenheden. Het werkgebied van de corporatie strekt zich uit tot de gemeenten in de Achterhoek. Het zwaartepunt van de activiteiten en het bezit liggen in de gemeente Oude IJsselstreek. In de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting behoort Wonion tot de referentiegroep van corporaties met een gemiddeld profiel met een accent op eengezinswoningen.

In vergelijking met het landelijk gemiddelde is de diversiteit van het bezit van Wonion relatief gering. Het woningbezit bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Meer dan de helft van de woningen is gebouwd in de periode 1960-1979. In 2009 bedroeg de gemiddelde huurprijs van de woningen 412 euro per maand. Dit is bijna 65 procent van de maximaal toegestane huur. De gemiddelde puntprijs van huurwoningen is bij Wonion lager dan bij referentiecorporaties en het gemiddelde in Nederland. Dit duidt op een, vanuit huurdersperspectief beschouwd, relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding van de woningen.

Wonion komt uit de maatschappelijke visitatie naar voren als een corporatie die over de gehele linie ruim voldoende tot goed presteert. Dit is een bijzondere prestatie, gezien de recente fusiedatum. De fusie is relatief soepel verlopen. De wijze van samenwerking tussen beide bestuurders, de instroom van nieuwe mensen in de organisatie en de gezamenlijke start vanaf een nieuwe locatie hebben hier zeker aan bijgedragen. De fusiebeloften zijn in overgrote meerderheid gerealiseerd. Sinds de fusie is er voortvarend gewerkt aan de verdere professionalisering van de organisatie. Hoewel hier nog steeds slagen te maken zijn, is de ontwikkeling die de organisatie doormaakt op bijvoorbeeld het gebied van beleidsvorming en operationalisering, financiële sturing en risicomanagement zichtbaar. De professionaliseringslag wordt door de stakeholders herkend en gewaardeerd.

Wonion wordt gekarakteriseerd als een proactieve en samenwerkingsgerichte corporatie. De corporatie staat open voor de dialoog, heeft een breed blikveld en toont zich betrokken bij de opgaven in het werkgebied. Opvallend is de inzet op het gebied van herstructurering van zowel dorpscentra als een aantal wijken, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en het bieden van keuzevrijheid aan de klant door middel van programma's als Te Woon en Wonen naar Wens. Op het gebied van de

nieuwbouwproductie bleken de ambities de afgelopen periode te hoog en bleven de prestaties achter bij de voornemens.

De corporatie toont zich bewust van haar rol en verantwoordelijkheden. Wonion zet zich ervoor in om invulling te geven aan haar eigen missie en ambitie en is daarmee zichtbaar op weg om zich te ontwikkelen tot een maatschappijgedreven en klantgerichte corporatie. Een aantal punten vraagt daarbij nog aandacht, zoals het verder concreet en meetbaar maken van de lange termijndoelstellingen. Met de Strategienota die in 2010 is verschenen en de uitwerking van het strategisch voorraadbeleid en het energiebeleid is hier al voor een deel invulling aan gegeven.

De financiële uitgangspositie van Wonion is goed. Er is sprake van een beperkte vermogensovermaat. Met de geleverde prestaties wordt het vermogen duurzaam ingezet, passend bij de opgaven in het werkgebied. Voor de komende jaren is sprake van een ambitieus investeringsprogramma. Efficiency is een aandachtspunt, evenals de mate waarin de organisatie toegerust is op de opgave die eraan komt. Wonion toont zich hier van bewust en neemt actie waar mogelijk.

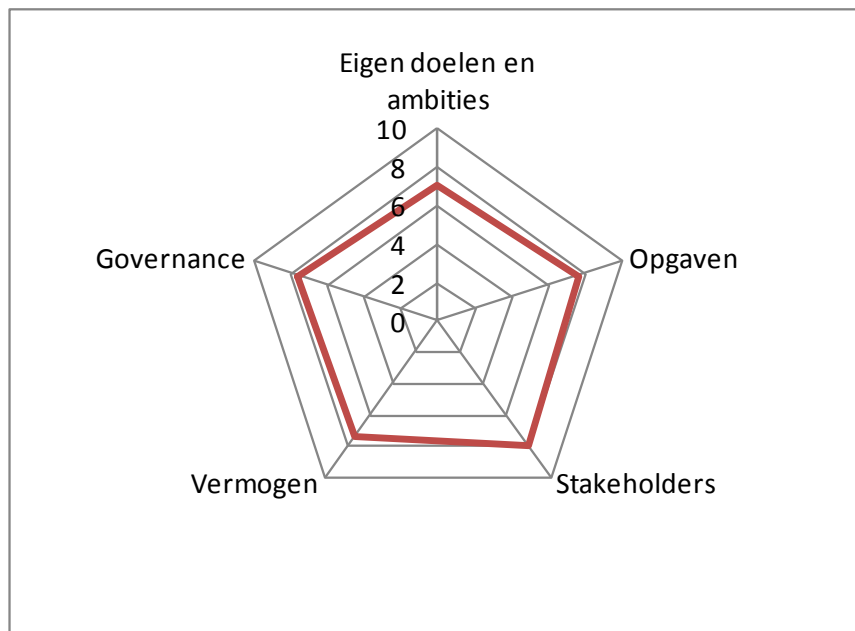
Het toezicht is professioneel. Bij de inrichting van de governance structuur, is de Governance Code woningcorporaties als uitgangspunt gehanteerd. Wonion is gericht op het transparant maken van haar ambities en prestaties. De corporatie werkt op een professionele wijze samen met haar belanghebbenden en is daarbij zichtbaar en open in de communicatie. De prestaties van de corporatie worden door de stakeholders als ruim voldoende tot goed beoordeeld.

Samenvatting

Totaalbeeld visitatie: ruim voldoende tot goed

Wonion krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn:

- Ruim voldoende, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (PnA: 7,0).
- Goed, indien de opgaven in het werkgebied beschouwd worden (PnO: 7,6).
- Goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (PnS: 7,9).
- Ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van Wonion en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (PnV: 7,4).
- Goed, wat betreft de invulling van de governance (PnG: 7,6).

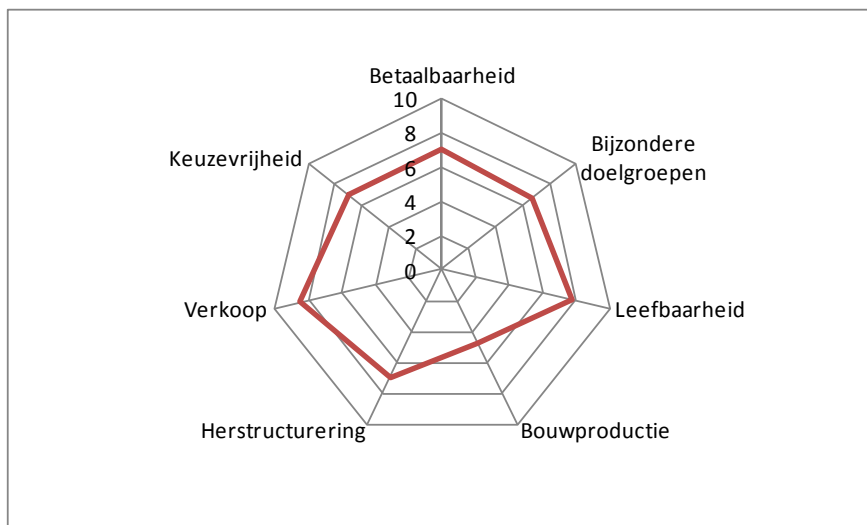


Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende

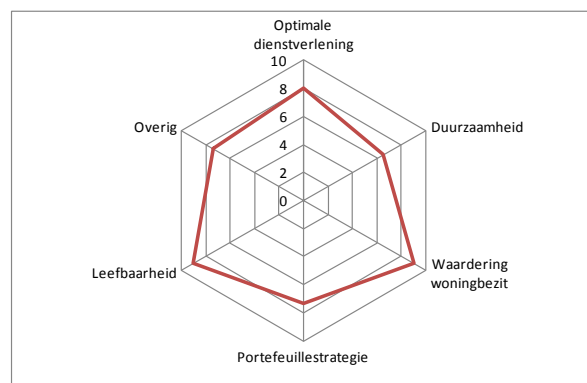
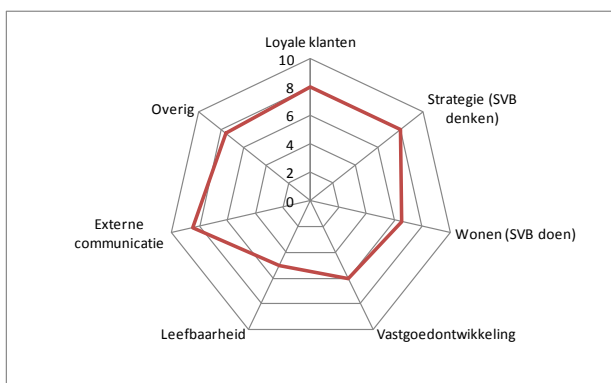
Wonion heeft haar strategische ambities en doelstellingen verwoord in een Strategienota, die direct na de fusie is verschenen. In deze Strategienota is een concrete centrale ambitie (queeste) opgenomen en een aantal kwalitatief geformuleerde doelstellingen. Een deel van de doelstellingen is verder geoperationaliseerd door middel van een Balanced Score Card (BSC). In 2008 en 2009 is daarvoor gebruik gemaakt van verschillende prestatie-indicatoren. Daarnaast stelt Wonion jaarlijks een activiteitenplan op.

Omdat de BSC wel, maar de lange termijn doelstellingen en de doelstellingen uit het activiteitenplan niet in de kwartaalrapportages zijn opgenomen, kan niet goed worden vastgesteld in hoeverre de lange termijn doelstellingen – met uitzondering van de queeste - inmiddels zijn gerealiseerd. Een verbeteringslag is mogelijk door, naast de queeste, ook de overige lange termijn doelstellingen meer specifiek en meetbaar te maken en de voortgang via de kwartaalrapportages te monitoren. Met de Strategienota en de daarbij behorende strategische kaarten die in 2010 zijn verschenen en de uitwerking van het strategisch voorraadbeleid en het energiebeleid is hier al voor een deel invulling aan gegeven. Als gevolg van de voorgenoemde constatering, zijn de prestaties voor de jaren 2008 en 2009 beoordeeld op het niveau van de BSC, waarin ook de queeste is opgenomen. Voor het in beeld brengen van de prestaties in de jaren 2006 en 2007 is gebruik gemaakt van de activiteitenplannen van de rechtsvoorgangers.

Presteren naar ambities 2006-2007



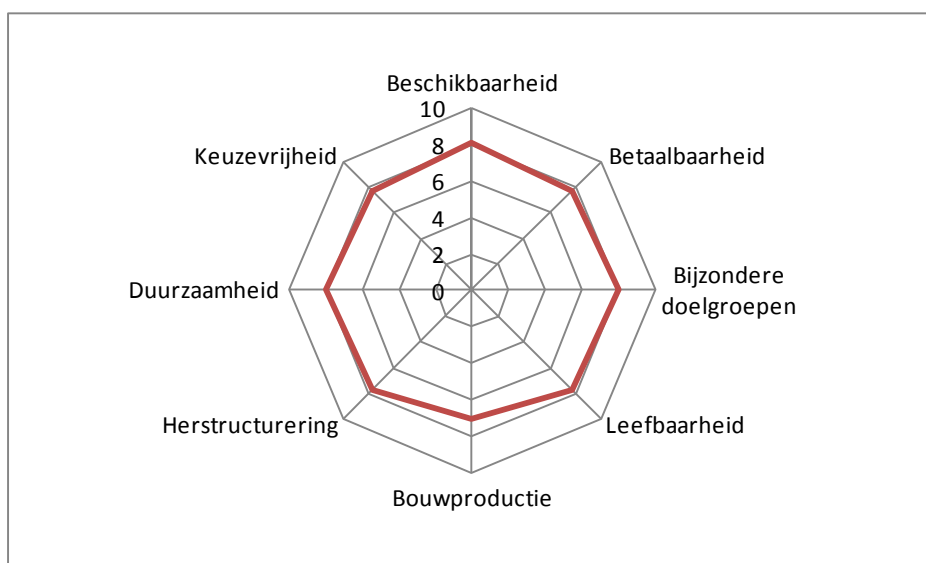
Presteren naar ambities 2008 (grafiek links) en 2009 (grafiek rechts)



De visitatiecommissie concludeert dat de prestaties die gemeten worden, in ruim voldoende mate bijdragen aan de realisatie van de eigen doelen en ambities. Met name op het gebied van loyale klanten / optimale dienstverlening / waardering woningbezit maakt Wonion haar eigen ambities goed waar. Dit geldt, met uitzondering van 2008, ook voor de verkoopdoelstelling. De bouwproductie is met name in de jaren 2006 t/m 2008 achtergebleven bij de ambities. Deels is dit te wijten aan externe factoren, zoals bezwaarprocedures en archeologische vondsten. Er is echter ook sprake van planningsoptimisme. In 2009 is de bouwproductie goed op gang gekomen. Het hiervoor vermelde verschil in prestatie-indicatoren tussen de jaren 2008 en 2009 komt tot uitdrukking in de beoordeling op het prestatieveld leefbaarheid. Een andere indicator leidt tot een andere beoordeling. Gemiddeld over de jaren heen is de beoordeling op dit prestatieveld ruim voldoende en kan geconstateerd worden dat Wonion een actieve rol vervult op het gebied van leefbaarheid.

Er is sinds 2007 een positieve ontwikkeling te zien in de realisatie van de eigen ambities en doelstellingen. In 2008 zijn de prestaties hoger beoordeeld dan in 2007. In 2009 is een verdere verbetering te zien en ligt de beoordeling zelfs boven het niveau van voor de fusie.

Presteren naar Opgaven: goed



Wonion presteert goed wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. De corporatie kent de opgaven binnen de gemeente Oude IJsselstreek en in de regio. In 2006 hebben de gemeente Oude IJsselstreek en de rechtsvoorgangers van Wonion een convenant gesloten, waarin kwalitatieve afspraken zijn gemaakt over de aanpak van de opgaven in de gemeente. In 2009 zijn de opgaven verder vertaald in concrete prestatieafspraken voor de periode 2009-2014. Wonion houdt sinds 2009 zelf de voortgang bij van haar inzet op de gemaakte prestatieafspraken en verantwoordt deze inzet in het jaarverslag.

Wonion laat een goede inzet en evenwichtige prestaties zien op alle gemaakte afspraken. Voor de bouwproductie waren er in het convenant 2006 geen specifieke afspraken gemaakt en geldt de opgenomen beoordeling alleen voor het jaar 2009. In dat jaar is de bouwopgave goed op gang gekomen (zie presteren naar ambities).

Presteren volgens Stakeholders: goed

Wonion kent de stakeholders in haar werkgebied en heeft formeel en informeel contact met hen. Er zijn afspraken vastgelegd in formele documenten en er zijn samenwerkingen op projectniveau. Wonion is actief in het betrekken van haar stakeholders bij haar beleid. Sinds 2009 heeft de corporatie een belanghoudersraad die bestaat uit vertegenwoordigers van diverse stakeholders. Daarnaast zijn de afgelopen jaren voor de stakeholders symposia georganiseerd over klantcontacten en wijkgericht werken. Naast deze bijeenkomsten haalt Wonion het oordeel van haar stakeholders op via onder meer KWH-metingen en eigen enquêtes.

De stakeholders beoordelen de prestaties van Wonion over het algemeen als ruim voldoende tot goed. Wonion wordt door de stakeholders omschreven als een zichtbare, proactieve en degelijke corporatie, die gericht is op samenwerking en open staat voor de dialoog. De inzet op het gebied van bijzondere doelgroepen en duurzaamheid en de

innovatieve aanpak van een aantal nieuwe projecten en het aanbestedingsproces worden gewaardeerd. De stakeholders hebben het gevoel dat er goed naar hen geluisterd wordt. Er is ook een aantal aandachtspunten genoemd, zoals de aanpak van de leegstand in herstructureringswijken, het terugdringen van de wachttijden binnen de gemeente en het actiever betrekken van huurders bij beleid en bij buurtgerelateerde vraagstukken.

Presteren naar Vermogen: ruim voldoende

Wonion is een financieel gezonde corporatie, die bezig is met een stevige portefeuillevernieuwing en investeert in maatschappelijke processen. De solvabiliteit is ruim voldoende en wordt gemonitord. De inzet van het vermogen is met name in 2009 goed zichtbaar geworden. Ook voor de komende jaren heeft de corporatie een ambitieus investeringsprogramma geformuleerd. Voor haar investeringsopgave is Wonion mede afhankelijk van de verkoop van woningen uit bestaand bezit. De laatste jaren is het sturen op kasstromen steeds belangrijker geworden en is bijsturing op een aantal punten nodig geweest.

Op het gebied van financiële sturing, risicomanagement en projectontwikkeling heeft de corporatie sinds de fusie een professionaliseringsslag gemaakt. Met de actualisering van het financieel beleidsplan in 2011 en de verdere uitwerking van het risicomanagement, wordt de ontwikkelingslijn hierin naar verwachting doorgezet. Voor wat betreft het presteren op efficiënte wijze is nog een slag te maken. Het personeelsbestand is relatief groot ten opzichte van het aantal woningen in bezit en de bedrijfslasten per verhuureenheid zijn hoger dan bij de referentiegroep. Tegelijkertijd kan worden geconstateerd dat de bedrijfslasten zich minder sterk hebben ontwikkeld dan bij de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De stijging heeft zich voorgedaan in de jaren rond de fusie (2007 en 2008), in 2009 zijn de bedrijfslasten per verhuureenheid gedaald. Wonion stuurt op het verder terugdringen van de bedrijfslasten. Om te kunnen beoordelen of het kostenniveau passend is bij de investeringsopgave, heeft Wonion besloten om in 2010 op zoek te gaan naar een geschikte benchmark.

Presteren met betrekking tot Governance: goed

De governance is bij Wonion ruim voldoende op orde. De kwaliteit van het bestuur en interne toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten. Nog niet alle documenten zijn echter voor een ieder toegankelijk op de website geplaatst. In de jaarverslagen wordt verslag gedaan van de invulling van de toezichtrol en het toetsingskader. De Governance Code is leidend voor de inrichting van het toezicht en bestuur en wordt toegepast. Wonion heeft een betrokken Raad van Commissarissen die de toezichtsrol goed invult.

Er is een grote bereidheid om gezamenlijk met en voor de stakeholders de opgaven op te pakken. Deze bereidheid is vastgelegd in concrete afspraken en zichtbaar in daadwerkelijke prestaties. De belanghoudersraad heeft een eigen, statutair verankerde positie in de governance structuur van Wonion. De Raad van Commissarissen (of een delegatie daarvan) en het MT zijn als toehoorder bij de bijeenkomsten van de belanghoudersraad met het bestuur aanwezig.

1 Wonion

1.1 Profiel

Stichting Wonion is in januari 2008 ontstaan uit een fusie tussen Parès (Ulft) en WischWonen (Terborg). De fusie was een logisch vervolg op de fusie van de gemeenten Wisch en Gendringen in 2005, de aanbevelingen vanuit de eerder uitgevoerde visitaties en een al bestaande goede samenwerking tussen beide corporaties. In de meerwaardennotitie die voor de fusie is opgesteld, is aangegeven welke meerwaarden beide corporaties met de fusie wilden bereiken:

- Voor de organisatie: het realiseren van een krachtigere, professionelere organisatie met een hoog kennisniveau en het bereiken van efficiency voordelen op een aantal gebieden door de ontdubbeling van werkzaamheden en activiteiten.
- Voor de klant: beter in kunnen spelen op de wensen van de klant, onder meer door het bieden van een breder palet aan diensten in woningen, producten en diensten en de inzet op activiteiten op het gebied van leefbaarheid.
- Voor de gemeente: door de fusie zou binnen de gemeente één corporatie ontstaan en daarmee éénduidig volkshuisvestelijk beleid voor de gemeente. Voor de regio: het versterken van de positie van de nieuwe corporatie in de regio, het handhaven van bestaande samenwerkingen met organisaties en het uitbreiden van ingezet beleid op maatschappelijk te presteren (bijvoorbeeld bij buurtbeheer, herstructurering of ontwikkeling van bijzondere woonvormen) in andere delen van het gezamenlijk bezit.
- Voor de medewerker: onder meer vergroting van de carrièremogelijkheden.

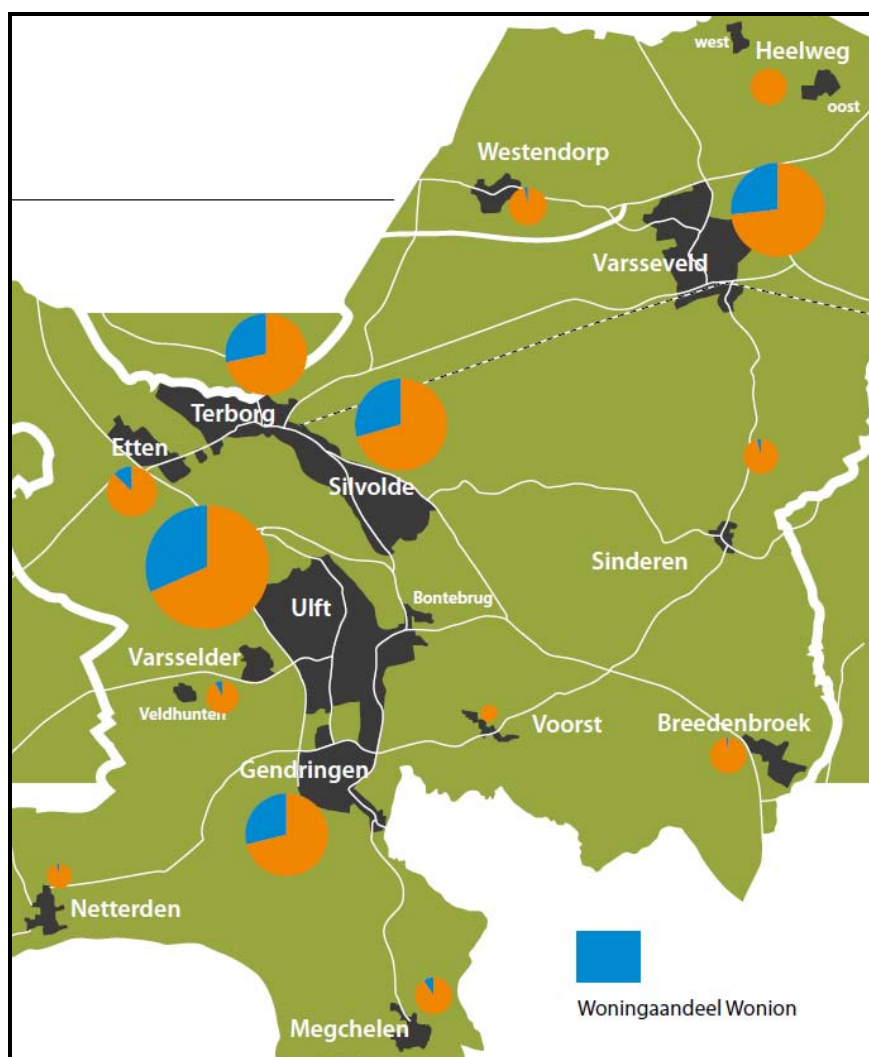
De gerealiseerde schaalvergroting werd gezien als een eerste stap in de goede richting. Het doel was om een corporatie van ongeveer 8.000 woningen te krijgen. Voorafgaand aan de fusie hebben gesprekken plaatsgevonden met collega-corporaties om te onderzoeken of dit doel destijds kon worden gerealiseerd. Dit bleek echter niet het geval.

Wonion heeft een bezit van 4.164 verhuureenheden. Het werkgebied van de corporatie strekt zich uit tot de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. In de praktijk zijn het bezit en de activiteiten geconcentreerd in de gemeente Oude IJsselstreek. In de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting behoort Wonion tot de referentiegroep van de corporaties met een gemiddeld profiel met een accent op eengezinswoningen.

1.2 Bezit

De verhuureenheden in exploitatie zijn verdeeld in 3.985 woongelegenheden, 119 bedrijfsruimten/winkels, 17 eenheden maatschappelijk vastgoed en 38 overige eenheden. Het bezit ligt verspreid over de gemeentelijke kernen met de grootste concentratie in Ulf.

Kaart 1.1 Werkgebied Wonion



De samenstelling van de woningvoorraad van Wonion wijkt op twee punten aanzienlijk af van de regio en het landelijk gemiddelde. Uit de cijfers is op te maken dat het aandeel eengezinswoningen bij Wonion aanmerkelijk boven het gemiddelde van de Achterhoek en van Nederland ligt. Ook het aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen is relatief hoog.

Tabel 1.1 Woningbezit Wonion (in % van de voorraad woonegelegenheden)

	Wonion	Regio Achterhoek	Landelijk
Eengezinswoningen	80,9	61,2	43,1
Meergezinswoning zonder lift	6,8	14,8	27,4
Meergezinswoning met lift	12,2	16,6	13,1
Hoogbouw	0,0	3,7	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,2	2,1
Overige woonegelegenheden	0,2	1,7	3,5
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen	22,9		15,0
Aandeel nultredenwoningen	27,8		28,0

Bron: Corporatie in Perspectief, Wonion, 2010, Centraal Fonds Volkshuisvesting

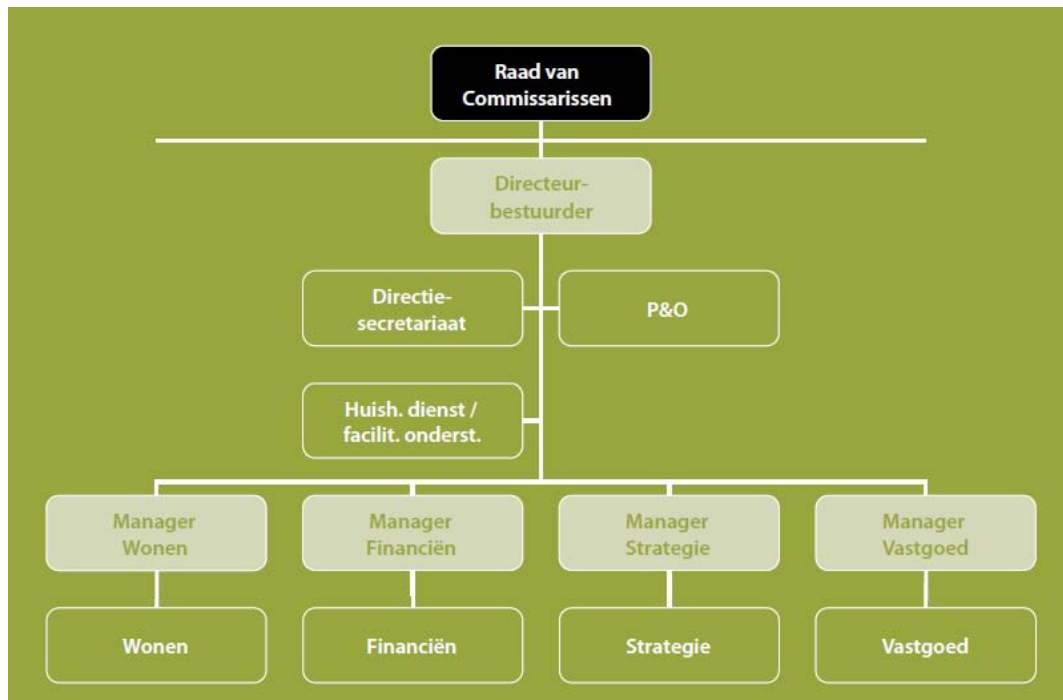
Daarnaast valt op dat het grootste deel van de voorraad uit de periode 1960-1979 dateert. Ruim de helft (52,5 procent) van alle woningen valt in deze categorie, terwijl dit in de Achterhoek en op landelijke schaal respectievelijk 41,8 procent en 36,3 procent is.

Het gemiddelde huurniveau in de woningvoorraad van Wonion ligt op 412 euro per maand. Dit is 64,6% van de maximaal toegestane huur. Het landelijk gemiddelde ligt op 411 euro per maand (71,5 procent van de maximaal toegestane huur). Ruim 16% van de woningen behoort tot de goedkope voorraad en ruim 78% tot de betaalbare voorraad. Het aandeel goedkope woningen is daarmee lager dan gemiddeld in Nederland (ruim 25%), terwijl het aandeel betaalbare woningen juist hoger ligt (gemiddeld 66,7 procent in Nederland). Dit hangt samen met de relatief hoge puntenwaardering van de woningen van Wonion. De woningen van Wonion hebben, vanuit huurdersperspectief gezien, een relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding.

1.3 Organisatie

Uit eind 2009 werd het personeelsbestand van Wonion gevormd door 64 medewerkers (53 fte). Wonion is georganiseerd in een lijn-staforganisatie die wordt bestuurd door twee directeur-bestuurders, onder toezicht van de Raad van Commissarissen. Binnen het bestuur zijn de portefeuilles verdeeld onder enerzijds strategieontwikkeling, organisatie en dienstverlening aan huurder & samenleving, en anderzijds projecten en financiën. Vier managers, waarvan er twee ruim na de fusiedatum in dienst zijn getreden, vormen samen het managementteam. De managers zijn verantwoordelijk voor de afdelingen 'Wonen', 'Financiën', 'Strategie' en 'Vastgoed'. Daarnaast functioneren het directiesecretariaat, de afdeling P&O en de huishoudelijke dienst. De organisatie ziet er als volgt uit:

Figuur 1.1 Organigram van Wonion



Wonion heeft één deelneming, die is opgericht in 2008: Energie BV. Doel van deze deelneming is het investeren in en exploiteren van duurzame energiesystemen om hiermee de woonlasten voor huurders te verminderen en mee te werken aan de vermindering van de CO2-uitstoot. Wonion participeert voor 100% in deze deelneming.

2 Presteren naar Ambities (PnA)

2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van de corporatie wordt beoordeeld, is naar de eigen ambities en doelstellingen. Het doel hiervan is tweeledig. In de eerste plaats wordt inzicht gegeven in welke ambities en doelstellingen de corporatie zichzelf stelt. Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre de corporatie in staat is deze ambities en doelstellingen waar te maken. De ambities en doelstellingen op zich worden niet beoordeeld, alleen het presteren daarop.

Omdat tijdens de maatschappelijke visitatie naar de prestaties van de afgelopen vier jaar wordt gekeken, zijn zowel de jaarplannen uit 2006 en 2007 van de rechtsvoorgangers als de Strategienota Wonion uit 2008 van belang.

2.2 Missie en ambitie

Direct na de fusie werd de Strategienota Wonion uitgebracht. In deze nota zijn onder meer de centrale ambitie (queeste), missie, doelstellingen, strategie en een plan van aanpak voor het eerste jaar na de fusie opgenomen. Bij het bepalen van de strategie is de verwachting dat de woonlasten verder zullen stijgen - waarbij vooral de primaire doelgroep in de knel zal komen - van doorslaggevend belang geweest voor Wonion. Om op dat punt een verschil te kunnen maken, heeft Wonion de ambitie (queeste) uitgesproken om:

vanaf 2014 in staat te zijn om binnen één jaar passende huisvesting met woonkwaliteit Y te kunnen bieden aan alle huishoudens in het werkgebied van Wonion met een inkomen tot 33.000 euro.

Om deze ambitie waar te kunnen maken is de volgende missie geformuleerd:

Wonion levert huisvesting en ondersteunende diensten aan mensen en instellingen in en om de gemeente Oude IJsselstreek met aandacht voor wonen, zorg en welzijn

In de Strategienota is deze missie verder uitgewerkt.

2.3 Beschrijving doelstellingen

Bij het in beeld brengen van de doelstellingen wordt onderscheid gemaakt tussen de periode voor de fusie en de periode na de fusie.

Periode voor de fusie: 2006-2007

In de jaren 2006 en 2007 was er nog sprake van twee afzonderlijke corporaties. De strategische doelstellingen van Wisch Wonen zijn vastgelegd in een ondernemingsplan. Parès had een Strategienota opgesteld. Beide documenten bevatten veel kwalitatieve doelstellingen en omvatten een periode die zich uitstrekt buiten de jaren 2006 en 2007. Een uitwerking van de doelstellingen heeft plaatsgevonden in activiteitenplannen. Deze activiteitenplannen zijn als uitgangspunt gebruikt voor het in beeld brengen van de doelstellingen in de jaren 2006 en 2007. De voor deze visitatie relevante doelstellingen van de rechtsvoorgangers zijn samengevoegd en gerangschikt naar prestatieveld. Een overzicht van de doelstellingen is opgenomen in bijlage 5, waar ze worden gecombineerd met de prestaties.

Periode na de fusie: 2008-2009

Het strategische beleid van Wonion is vastgelegd in de hiervoor beschreven Strategienota Wonion. In deze nota wordt de centrale doelstelling van Wonion benoemd:

Gezien het beperkte werkgebied ervoor zorgen dat de klanten die huisvesting zoeken (en dan meer specifiek de huurders uit de primaire doelgroep en kwetsbare groepen) tevreden en loyaal zijn (**loyale klanten**).

Het zorgen voor financiële continuïteit en het hebben van betrokken medewerkers worden als noodzakelijke randvoorwaarden gezien om deze doelstelling te kunnen realiseren.

In het proces om de toekomstvisie en missie te formuleren en de analyses uit te voeren, is een groot aantal activiteiten geformuleerd. Deze activiteiten en de daarbij behorende doelstellingen zijn opgenomen in zogenaamde activiteit-doel combinaties, die vervolgens zijn gebruikt om zicht te krijgen op de strategie. De strategie die nodig is om de centrale doelstelling (en de noodzakelijke randvoorwaarden) te bereiken, bestaat uit een aantal bouwstenen die naar elkaar verwijzen. Een overzicht van de bouwstenen en bijbehorende doelstellingen is opgenomen in bijlage 5.

In 2008 zijn de bouwstenen verder uitgewerkt in kritische succesfactoren en in prestatie-indicatoren. Deze zijn opgenomen in een Balanced Score Card (BSC), die middels kwartaalrapportages wordt gemonitord.

In 2009 is de aanpak herzien. De centrale doelstelling (loyale klanten) is aangevuld met een tweede doelstelling (maatschappelijk ondernemen). Deze twee doelstellingen en de randvoorwaarden (financiële continuïteit en betrokken medewerkers) zijn uitgewerkt in kritische succesfactoren en prestatie-indicatoren. Deze wijken af van de indicatoren uit 2008.

Daarnaast wordt jaarlijks een activiteitenplan opgesteld, waarin de concreet te ondernemen acties worden weergegeven.

2010 en verder

De Strategienota 2008 werd direct na de fusie geformuleerd. In de daarop volgende periode is gewerkt aan de aanscherping van de doelen en ambities van Wonion hetgeen in 2010 in een herijkte visie resulteerde: de Strategienota 2010-2014 'Duurzaam in Wonen'. Wonion had die twee jaar nodig om haar visie op de toekomst van de corporatie te bepalen.

In de nieuwe Strategienota is de missie in hoofdlijn gelijk gebleven, zij het dat nu expliciet is vermeld dat realisatie plaats dient te vinden vanuit de maatschappelijke behoefte en dat meer nadruk is gelegd op duurzaamheid. Voor de komende jaren heeft Wonion zich drie primaire doelen gesteld:

- Wonion wil zich ontwikkelen tot een maatschappijgedreven organisatie.
- Wonion wil dat haar klanten tevreden, prettig en plezierig wonen. Hiervoor zal Wonion kwaliteit moeten bieden bij het leveren van producten en diensten.
- Wonion wil een duurzame voorraad hebben en wil als organisatie een voortrekker zijn in de gemeente en regio op het gebied van duurzaamheid.

In de nieuwste strategienota vindt (via strategische kaarten) een concrete doorvertaling plaats van de strategie in meetbare acties en succesbepalende factoren. Bij de beschreven activiteiten is een planning en ook de wijze van monitoring opgenomen. De succesbepalende factoren worden gebruikt voor het opstellen van de BSC.

Overig beleid

Een aantal thema's uit de Strategienota's is verder uitgewerkt in andere beleidsstukken. In 2008 is een portefeuillestrategie opgesteld. Deze strategie is vertaald naar kernen en naar beleid en maatregelen voor de bestaande voorraad. In 2009 is de strategie voor de periode tot 2020 geactualiseerd. Geconcludeerd wordt dat Wonion in staat is om de doelgroepen redelijk passend te huisvesten, met uitzondering van de zogenaamde empty-nesters (senioren). Hiervoor is nieuwbouw van levensloopbestendige woningen nodig. In de nota zijn daarnaast woningen benoemd die geen tot weinig toekomstwaarde hebben en die op termijn gesloopt of gerenoveerd kunnen worden.

Tevens is in 2008 een eerste energiebeleidsplan opgesteld, dat in 2010 verder is uitgewerkt en geactualiseerd. In dit energieplan heeft Wonion onder meer de ambitie uitgesproken om uiterlijk in 2017 het gehele woningbezit op minimaal label C te brengen (in 2008 had iets meer dan de helft van het bezit een C-label) en alle VR-ketels te hebben vervangen door HR-ketels. Op lange termijn (2030) streeft Wonion naar een volledig energieneutraal bezit.

2.4 Beleidscyclus

In het kader van de maatschappelijke visitatie is een beschouwing van de beleidscyclus van belang, vanwege de verankering van de maatschappelijke prestaties in de organisatie en de duurzaamheid van het presteren. In de visitatie wordt niet alleen een "foto" gemaakt van het huidige moment, maar een serie "foto's", waardoor er een beeld ontstaat van de beweging van het verleden naar nu en van nu naar de toekomst. De dynamiek van de ontwikkeling is evenzeer van belang als de momentopname.

Het strategisch beleid van Wonion is vastgelegd in de Strategienota. In de voorgaande paragraaf is beschreven op welke wijze dat is gebeurd. In de Strategienota is een groot aantal doelstellingen opgenomen: de centrale doelstelling, doelstellingen behorend bij de bouwstenen, doelstellingen behorend bij activiteiten. Deze doelstellingen zijn kwalitatief beschrijvend en niet direct meetbaar. Ook is een groot aantal activiteiten opgenomen. Daarnaast worden jaarlijks activiteiten afgeleid uit de Strategienota opgenomen in een activiteitenplan.

Een rechtstreekse monitoring van de lange termijn doelstellingen in bijvoorbeeld de kwartaalrapportages vindt niet plaats. Tevens wordt de koppeling tussen de activiteiten in de jaarplannen en de doelen en activiteiten in de Strategienota niet expliciet gelegd. Een deel van de doelstellingen uit de Strategienota is vertaald naar operationele doelstellingen middels de Balanced Score Card. Er is daarmee sprake van een uitvoeringsgerichte monitoring. Omdat in 2008 en 2009 gebruik is gemaakt van verschillende prestatie-indicatoren in de BSC en de koppeling tussen jaarplannen en lange termijn doelstellingen niet rechtstreeks wordt gelegd, ontbreekt het zicht op de voortgang van de lange termijn doelstellingen.

Met de in 2010 opgestelde Strategienota, de uitwerking daarvan in strategiekaarten, concrete activiteiten en meetbare indicatoren en een daarbij behorend voorstel tot monitoring is naar de mening van de visitatiecommissie een belangrijke verbeterslag gemaakt. Verdere verbetering is mogelijk door ook voor de langere termijn een vertaling te maken naar meer meetbare (outcome gerichte) doelstellingen en de voortgang daarvan te bewaken via de managementrapportages.

2.5 De prestaties gemeten

De doelstellingen van de rechtsvoorgangers van Wonion voor 2006 en 2007 zijn opgenomen in activiteitenplannen. De visitatiecommissie heeft de voor de visitatie relevante doelstellingen samengevoegd en ingedeeld naar prestatieveld. Beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de jaarverslagen uit 2006 en 2007. Een uitgebreide beoordeling is te vinden in bijlage 5. De beoordeling heeft per prestatieveld tot de volgende resultaten geleid:

Tabel 2.1 Beoordeling prestaties Wonion, 2006 en 2007

Prestatieveld	2006	2007	gemiddeld
Beschikbaarheid	geen doelstellingen	geen doelstellingen	-
Betaalbaarheid	7,0	7,0	7,0
Bijzondere doelgroepen	7,3	6,0	6,7
Leefbaarheid	8,0	7,5	7,8
Bouwproductie	5,5	4,0	4,8
Herstructurering	8,0	6,0	7,0
Duurzaamheid	geen doelstellingen	geen doelstellingen	-
Verkoop	8,0	9,0	8,5
Keuzevrijheid	7,0	7,0	7,0
Gemiddelde	7,3	6,6	

Gemiddeld genomen heeft Wonion in 2006 en 2007 ruim voldoende gepresteerd op de eigen ambities. Onderstaand is een toelichting per prestatieveld opgenomen:

- Betaalbaarheid: in principe volgt Wonion een inflatievolgend huurbeleid met waar mogelijk een (beperkte) opslag. In 2006 heeft Wisch Wonen na advies van de huurdersvereniging de gemiddelde huursomstijging iets lager vastgesteld dan oorspronkelijk was voorgenomen. De visitatiecommissie beoordeelt dit als ruim voldoende.
- Bijzondere doelgroepen: Wonion is zeer actief op het gebied van bijzondere doelgroepen. Een groot aantal projecten in uitvoering en ontwikkeling hebben betrekking op bijzondere doelgroepen (ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten) en betreffen appartementen/levensloopbestendige woningen om zo meer differentiatie aan te brengen in het woningbestand. Dit gebeurt in intensieve samenwerking met zorginstellingen. Op het gebied van de huisvesting van statushouders heeft Wonion in 2006 en 2007 haar ambities niet gehaald. Er zijn minder statushouders gehuisvest dan afgesproken.
- Leefbaarheid: Wonion reserveert jaarlijks een leefbaarheidsbudget. Bewoners kunnen aanvragen indienen voor de besteding ervan. In 2006 zijn bewoners en andere belanggroepen actief benaderd. In 2007 is minder besteed dan gereserveerd. Het leefbaarheidsfonds is onder meer gebruikt voor het verbeteren van de leefbaarheid in Terborg en de aanpak van overlast in Silvolde. Ook zijn er bankjes, achterpadverlichting en verbetering van groenvoorziening uit bekostigd. In 2006 is een medewerker voor sociaal beheer aangesteld. Daarnaast heeft Wonion actief bemiddeld bij overlastsituaties.
- Bouwproductie: de beoordeling op dit prestatieveld is onvoldoende. Dit wordt veroorzaakt doordat de feitelijke start bouw en oplevering van projecten achterblijft bij de planning. Enerzijds wordt dit veroorzaakt doordat Wonion grotendeels bouwprojecten realiseert binnen de bestaande voorraad / herstructurering, waarbij vertraging is opgetreden als gevolg van archeologische vondsten, bezwaarprocedures etc. Anderzijds is er ook sprake van een zeker planningsoptimisme.
- Herstructurering: de prestaties op dit gebied worden als ruim voldoende beoordeeld. Wonion is bezig met een groot aantal herstructureringsopgaven, waaronder de herontwikkeling van een viertal dorpscentra en een aantal wijken zoals de Schrijversbuurt en de Vogelbuurt. In 2006 en 2007 bevonden veel plannen zich nog in de voorbereidingsfase, waarbij is gestart met de sloop van panden en de herhuisvesting van bewoners. In samenhang met de vorige prestatie geldt ook hier dat daarbij sprake is van vertraging van projecten.
- Verkoop: de beoordeling op dit veld is goed. Wonion heeft haar verkoopdoelstellingen ruimschoots gehaald.
- Keuzevrijheid: in 2007 is gestart met de pilot Te Woon. De doelstellingen op dit gebied zijn ruimschoots gehaald. Daarnaast hebben bewoners keuzevrijheid bij het kiezen van de keuken, badkamer of toilet. De werkelijke realisatie bleef met name in 2007 achter bij de ambitie. Overall wordt de prestatie op het gebied van keuzevrijheid als ruim voldoende beoordeeld.
- Op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid zijn geen expliciete doelstellingen benoemd. Dit betekent echter niet dat er geen prestaties waren op dit gebied. Bij het hoofdstuk Presteren naar Opgaven worden de prestaties op deze terreinen in het licht van de opgave inzichtelijk gemaakt.

Prestaties 2008 en 2009

Voor de jaren 2008 en 2009 zijn de doelstellingen uit de BSC als uitgangspunt genomen. Op deze doelstellingen heeft sturing plaatsgevonden. Daarbij zijn de bouwstenen / indicatoren beoordeeld die betrekking hadden op de centrale doelstelling loyale klanten (in 2009 is daar maatschappelijk ondernemen aan toegevoegd). De financiële continuïteit komt in het hoofdstuk presteren naar vermogen aan de orde. Organisatiedoelstellingen vallen buiten de scope van de maatschappelijke visitatie.

Om een indruk te krijgen van de mate waarin de voornemens uit de activiteitenplannen worden gemaakt, is tevens gekeken naar de realisatie van de voor de visitatie relevante activiteiten. Prestaties die al gemeten worden via de BSC zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. Een samenvattend oordeel is weergegeven onder de noemer "overig". In bijlage 5 is een uitgebreid overzicht opgenomen van alle doelstellingen, prestaties en beoordelingen.

Tabel 2.2 Beoordeling prestaties 2008

Prestatieveld	gemiddeld
Loyale klanten	8,0
Strategie (SVB denken)	8,0
Wonen (SVB doen)	6,5
Vastgoedontwikkeling	6,0
Leefbaarheid	5,0
Externe communicatie	8,5
Overig (activiteitenplan)	7,6
Gemiddelde	7,1

Toelichting: de geleverde prestaties op de eigen ambities worden in 2008 als ruim voldoende beoordeeld. De onvoldoende op het gebied van leefbaarheid wordt veroorzaakt door een te hoog percentage huurders die bij het verlaten van hun woning hebben aangegeven dat zij dit vanwege de kwaliteit van de wijk/woon omgeving hebben gedaan. Op het gebied van vastgoedontwikkeling (nieuwbouwprojecten en planmatig onderhoud) blijft de feitelijke realisatie achter bij de gestelde ambities. Ook de verkoopcijfers en het aantal mutaties (onderdeel van SVB doen) bleven achter bij de verwachtingen. Op het gebied van klanttevredenheid, het aandeel beschikbare en bereikbare woningen voor de doelgroep (onderdeel van SVB denken), de activiteiten op het gebied van externe communicatie en de overige activiteiten maakte Wonion de eigen ambities goed waar.

Tabel 2.3 Beoordeling prestaties 2009

Doelstelling	gemiddeld
Draagvlak (maatschappelijk ondernemen)	Geen beoordeling
Leefbaarheid (maatschappelijk ondernemen)	9,0
Duurzaamheid (maatschappelijk ondernemen)	6,5
Portefeuillestrategie (loyale klanten)	7,3
Waardering woningbezit (loyale klanten)	9,0
Optimale dienstverlening (loyale klanten)	8,0
Overig (activiteitenplan)	7,4
Gemiddelde	7,9

Toelichting: de geleverde prestaties op de eigen ambities worden in 2009 als goed beoordeeld. Op het veld leefbaarheid was het aantal overlastmeldingen aanzienlijk lager dan de gestelde norm. Op het gebied van duurzaamheid is gestart met het aanschrijven van bewoners om deel te nemen aan het energieadvies en energieplatform. De deelname blijft nog wat achter bij de verwachtingen. Op het gebied van de portefeuillestrategie werden de doelstellingen in ruim voldoende mate gehaald: het aandeel beschikbare en bereikbare woningen voor de doelgroep en de gemiddelde wachttijd tot toewijzing waren ruim voldoende tot goed. Alleen het aantal woningen in de voorraad was lager dan het ambitieniveau. De hoge beoordeling op het gebied van waardering van het woningbezit heeft te maken met een aanmerkelijk lager aantal reparatiemeldingen dan de norm. Tot slot zijn de ambities op het gebied van Te Woon en Wonen naar Wens goed waargemaakt. Ook de meeste activiteiten uit het activiteitenplan zijn uitgevoerd.

Totaalbeeld prestaties Doelstellingen en Ambities

In de onderstaande tabel worden de beoordelingen per jaar weergegeven. Gemiddeld genomen worden de prestaties beoordeeld met een 7,2. Dit cijfer maakt voor 70% deel uit van de totale beoordeling van het presteren naar doelstellingen en ambities.

Tabel 2.4 Totaalbeeld Prestaties eigen Doelstellingen en Ambities

Jaar	Beoordeling
2006	7,3
2007	6,6
2008	7,1
2009	7,9
Gemiddelde	7,2

2.6 Presteren naar ambities en doelstellingen: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Wonion resulteert het in het volgende beeld:

Tabel 2.5 Presteren naar ambities en doelstellingen

	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I. Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities.	Wonion maakt haar ambities zoals vermeld in de activiteitenplannen en BSC ruim voldoende waar. Een uitgebreide toelichting is opgenomen in paragraaf 2.5.	7,2	70%	5,0
II. Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied.	De missie, visie en doelen passen bij Wonion en haar werkgebied. De aandacht voor onder meer de vergrijzing, de benodigde differentiatie van het woningbezit en keuzevrijheid voor de klant vormen een belangrijk onderdeel van het beleid.	8,0	10%	0,8
III. Doelen zijn geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden.	De visitatiecommissie beoordeelt dit met een voldoende. De doelen zijn weliswaar geoperationaliseerd in BSC-normen en activiteitplannen en bij de activiteitenplannen wordt een begroting opgesteld. De rechtstreekse koppeling tussen de activiteitenplannen en de lange termijn doelstellingen ontbreekt echter. Ook zijn er voor de uitwerking van de strategie in 2008 en 2009 verschillende prestatie-indicatoren gebruikt. Er was duidelijk sprake van een zoekproces. Met de nieuwe Strategienota die in 2010 is verschenen en de uitwerking daarvan is op dit punt een sterke verbetering gemaakt.	6,0	10%	0,6
IV. Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies.	De beoordeling van het eigen presteren vindt slechts ten dele plaats. Wonion volgt de voortgang van de doelstellingen uit de BSC. Activiteiten die onder de norm scoren, worden verklaard en in een aantal gevallen worden acties tot verbetering opgenomen. Het ontbreekt echter aan een heldere monitoring van de lange termijn doelstellingen en de activiteitenplannen.	6,0	10%	0,6
Presteren naar doelstellingen en ambities: 7,0				

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

Een tweede pijler in de visitatiemethodiek betreft het presteren naar opgaven. In de kern wordt beoogd om vanuit deze invalshoek in beeld te brengen op welke wijze en in welke mate de corporatie een bijdrage levert aan de opgaven in het werkgebied. Volgens de visitatiemethodiek worden de prestaties en afspraken zoveel mogelijk geclusterd naar een zevental prestatievelden die op hoofdlijnen overeenkomen met de themavelden uit het BBSH. Het betreft de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, leefbaarheid, bouwproductie, herstructurering en duurzaamheid en energie.

Het werkgebied van Wonion strekt zich uit tot de gemeenten in de Achterhoek. Het zwaartepunt van de activiteiten ligt echter in de gemeente Oude IJsselstreek.

3.2 Regionale opgaven

De regionale opgave is opgenomen in de regionale woonvisie 2010-2020, die door de gemeenten en corporaties uit de Achterhoek is opgesteld. In deze visie wordt duidelijk dat in de Achterhoek een andere manier van denken nodig is. Het beleid was tot 2009 gericht op het toevoegen van een groot aantal woningen. Dit beleid blijkt niet langer houdbaar. Na decennia van groei krijgt de Achterhoek te maken met stabilisatie van de bevolking en op termijn zal sprake zijn van krimp. Met de daling van de inwonersaantallen en een sterk toenemende vergrijzing komt het woonklimaat (inclusief de benodigde voorzieningen) naar verwachting steeds meer onder druk te staan. Er is sprake van een overschot aan eengezinswoningen en een tekort aan woningen voor ouderen. Een belangrijke opgave voor de komende jaren is om te komen tot de benodigde transformatie van de bestaande voorraad, waarbij de prioriteit ligt bij de herontwikkeling van de dorpscentra. Een ander belangrijk aandachtspunt is de betaalbaarheid van het wonen voor starters.

3.3 Lokale opgaven

Als gevolg van het hierboven beschreven beleid tot 2009 kenden de gemeenten in de Achterhoek een gezamenlijke plancapaciteit van ruim 14.000 woningen. Deze moet nu worden teruggebracht naar circa 6.000 woningen. Ook de gemeente Oude IJsselstreek had in de ontwikkelingsvisie "Onderweg naar 2020" de ambitie uitsproken om te groeien van 40.000 inwoners in 2006 naar 47.000 inwoners in 2015 en wellicht 50.000 in 2020.

In 2007 heeft de gemeente de Woonvisie 2007-2015 opgesteld, waarin de centrale ambitie van de gemeente als volgt is verwoord: “vertrek voorkomen en vestigers vinden door te werken aan aantrekkelijke en vitale kernen met onderscheidende en gevarieerde nieuwbouw”. Voor de periode 2007-2015 wordt uitgegaan van een productie van gemiddeld 175 tot 200 woningen per jaar, waarvan 125 voor de reguliere vraag, 40 ter vervanging van sloop en 50 tot 75 voor nieuwe inwoners.

Wonion heeft in reactie op de Woonvisie haar eigen visie kenbaar gemaakt. Daarin geeft zij onder meer aan de beoogde groei in het licht van de krimp in de regio risicovol te vinden en uit te gaan van haar eigen woningmarktanalyse. Wonion merkt daarbij op bereid te zijn nieuwbouwprojecten te realiseren die mogelijk aantrekkingskracht kunnen leveren voor inwoners van buiten de gemeente. Tevens geeft zij aan dat de voorrang bij de inzet van middelen zou moeten liggen op centrumplannen en herstructurering. Ten aanzien van de nieuwbouw wordt opgemerkt dat de omvang van het aantal te realiseren appartementen groot en ook risicovol is. Wonion geeft aan te willen werken aan de betere aansluiting van huurwoningen aan de koopwoningmarkt, de realisatie van betaalbare koopwoningen, de realisatie van levensloopbestendige woningen en nieuwe woonconcepten.

Uitwerking in prestatieafspraken

In 2006 hebben de gemeente Oude IJsselstreek en de rechtsvoorgangers van Wonion een convenant gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het huisvesten van doelgroepen, de kwaliteit van het woningaanbod, de afstemming van wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid en bewonersparticipatie.

De afspraken zijn kwalitatief van aard en er is geen concrete tijdsspanne vastgelegd waarin de afspraken nagekomen moeten worden. De afspraken zijn opgenomen in bijlage 6, waar ze worden gecombineerd met de geleverde prestaties.

Het was de bedoeling om dit convenant vrij snel te laten opvolgen door prestatieafspraken. In praktijk is dit een wat moeizaam proces gebleken, omdat het door de gemeente voorgestelde abstractieniveau in de uitwerking niet haalbaar bleek. Er is vervolgens gewerkt aan een versie die wat meer concrete afspraken in zich heeft. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat in 2009 prestatieafspraken voor de periode 2009-2014 zijn gemaakt.

Gemeente Aalten

Wonion is in beperkte mate actief in de gemeente Aalten. Wonion is daar betrokken bij een klein uitbreidingsplan in de kern Lintelo. Wonion neemt ook in Aalten deel aan het overleg tussen gemeente en corporaties over het wonen en de woonvisie. In 2010 zijn er prestatieafspraken getekend. Gezien de recente datum, zijn deze niet meegenomen bij deze visitatie.

3.4 De prestaties gemeten

Periode 2006 t/m 2008

De beoordeling van de prestaties in de periode 2006 t/m 2008 is gebaseerd op de afspraken zoals die zijn opgenomen in het convenant uit 2006. Zoals vermeld zijn de afspraken kwalitatief van aard. Er heeft derhalve ook een kwalitatieve beoordeling plaatsgevonden conform de methodiek zoals beschreven in het voorwoord. Omdat de afspraken niet zijn gemonitord, heeft de visitatiecommissie zich bij de beoordeling gebaseerd op de jaarverslagen, kwartaalrapportages en gegevens van het CFV.

Tabel 3.1 Presteren naar Opgaven 2006 t/m 2008

Prestatieveld	Beoordeling
Beschikbaarheid	8,0
Betaalbaarheid	7,5
Bijzondere doelgroepen	7,9
Leefbaarheid	8,0
Bouwproductie	*3
Herstructurering	8,0
Duurzaamheid	8,0
Keuzevrijheid	8,0
Gemiddelde	7,9

De bijdrage van Wonion aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2006 t/m 2008 worden over de gehele linie als goed beoordeeld. Op alle prestatievelden waarop afspraken zijn gemaakt, heeft Wonion zich ingezet en ook zichtbare resultaten getoond. Op het gebied van de bouwproductie zijn geen kwantitatieve afspraken gemaakt. In de periode 2006 t/m 2008 zijn door Wonion 176 woningen opgeleverd. Dit betroffen allemaal zorgappartementen, levensloopappartementen en levensloopwoningen, waarvan een deel specifiek bestemd was voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Ook zijn er in 2008 vijf wijkservicepunten geopend. In de periode 2006-2008 is verder het Kulturhus in Lintelo opgeleverd. De huisvesting van vluchtelingen is per jaar verschillend geweest, maar over het algemeen voldeed Wonion aan de taakstelling.

Door de invoering van Te Woon zijn er koopwoningen beschikbaar gekomen, die bereikbaar zijn voor starters. Op het gebied van leefbaarheid zijn er (gezamenlijke) projecten opgestart, zoals het project buurtbemiddeling en de inzet van wijkconsulenten. Op het gebied van duurzaamheid zijn diverse activiteiten ontplooid. In 2008 is een Energie BV opgericht en is het eerste duurzame energiesysteem in exploitatie genomen. Er is gewerkt aan de voorbereiding van het plan Schuylenburg, waarin een collectieve energievoorziening wordt toegepast. In bijlage 6 is de uitwerking van het presteren naar opgaven opgenomen. Daarnaast zijn diverse prestaties in het hoofdstuk Presteren naar Ambities toegelicht.

³ Op het prestatieveld Bouwproductie zijn geen kwantitatieve afspraken gemaakt. Er zijn wel eigen ambities geformuleerd. Deze zijn bij het hoofdstuk Presteren naar Ambities opgenomen.

Beoordeling 2009

De beoordeling van de prestaties in 2009 is gebaseerd op de prestatieafspraken 2009 t/m 2014, waarbij de afspraken die specifiek voor 2009 zijn gemaakt in de beoordeling zijn betrokken evenals de afspraken, waarbij het mogelijk is om al uitspraken te doen over de voortgang. In onderstaande tabel is de beoordeling opgenomen. In bijlage 6 is de uitgebreide versie van deze tabel te vinden. Hier zijn zowel de afspraken als de prestaties in opgenomen.

Tabel 3.2 Presteren naar Opgaven 2009

Prestatieveld	Beoordeling
Beschikbaarheid	8,5
Betaalbaarheid	8,0
Bijzondere doelgroepen	8,3
Leefbaarheid	6,5
Bouwproductie	7,0
Herstructurering	7,0
Duurzaamheid	8,0
Keuzevrijheid	7,0
Gemiddelde	7,5

De bijdrage van Wonion aan de opgaven in het werkgebied worden voor 2009 beoordeeld als ruim voldoende tot goed. De gemiddelde wachttijd voor een woning bedraagt 1,38 jaar. De voorraad sociale huurwoningen ligt ruim boven het afgesproken niveau. Op het gebied van bijzondere doelgroepen is een belangrijk deel van de afgesproken ambities voor de gehele periode van vijf jaar in 2009 al gerealiseerd. De nieuwbouwproductie ligt ruim voldoende op schema. De besteding van het budget voor leefbaarheid bleef wat achter. Wonion realiseert in het project Biezenakker een vijftigtal energieneutrale woningen. In 2009 is een innovatieve aanbestedingsprocedure gevolgd om dit project te versnellen. Hiervoor heeft Wonion ook een prijs gewonnen. Tevens is een plan van aanpak opgesteld voor de energiereductie van de bestaande voorraad. Voor 556 woningen is de energieambitie vastgesteld. Tot slot biedt Wonion momenteel 69% van haar woningen Te Woon aan. Hier komen de komende jaren nog woningen uit een herstructureringswijk en nieuwbouwwoningen bij.

Presteren naar opgaven

Het presteren naar opgaven over de gehele periode wordt beoordeeld met een 7,8.

Tabel 3.3 Beoordeling presteren naar opgaven 2006-2009

Periode	Beoordeling	Wegingsfactor	Eindcijfer
2006-2008	7,9	0,75	5,9
2009	7,5	0,25	1,9
Totaal			7,8

3.5 Presteren naar Opgaven: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Wonion resulteert het volgende beeld:

Tabel 3.4 Presteren naar Opgaven in het werkgebied

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings-factor	Gewogen oordeel
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De bijdrage van Wonion aan de opgaven in het werkgebied worden beoordeeld als goed. In paragraaf 3.4 zijn deze prestaties beoordeeld en besproken.	7,8	70%	5,5
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelen gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	Wonion heeft gedegen inzicht in de opgaven in het werkgebied. Dit is zowel op lokaal als regionaal niveau het geval. De lokale opgaven zijn door middel van de prestatieafspraken in kaart gebracht. In het ACO-verband worden de regionale opgaven besproken. Daarnaast voert Wonion met regelmaat marktonderzoek uit.	8	10%	0,8
III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.	Van een doelgerichte concretisering van de opgaven is pas in de prestatieafspraken van 2009-2014 sprake. Wonion maakt wel een vertaalslag naar eigen doelen. Externe verantwoording van de prioriteiten vindt pas vanaf 2009 plaats. Om uitvoering te kunnen geven aan de opgaven, zijn convenanten gesloten met diverse partijen zoals zorginstellingen en marktpartijen.	7	10%	0,7
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelen en trekt daaruit conclusies.	Noch Wonion noch de gemeente hebben in de periode 2006-2008 op systematische wijze bijgehouden in hoeverre de afspraken uitgevoerd worden. Er is wel regelmatig overleg geweest tussen beide partijen. Vanaf 2009 houdt Wonion wel de voortgang bij en verantwoordt dit ook in haar jaarverslag.	6	10%	0,6
Presteren naar Opgaven: 7,6				

4 Presteren volgens Stakeholders (PnS)

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk heeft tot doel inzicht te geven in hoe de stakeholders van Wonion de corporatie beoordelen. Allereerst komen de belangrijkste samenwerkingsverbanden aan de orde. Vervolgens worden de uitkomsten van de stakeholdersbijeenkomst en de telefonische interviews beschreven. Het laatste onderdeel van het hoofdstuk bevat de beoordeling van het presteren volgens de stakeholders.

4.2 Samenwerking, overleg en onderzoek

Samenwerkingsverbanden

Wonion kent de stakeholders in haar werkgebied, heeft formeel en informeel overleg met hen en werkt met hen samen in projecten.

Belanghoudersraad

Wonion heeft in 2009 de Belanghoudersraad in het leven geroepen. De belanghoudersraad bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente Oude IJsselstreek, diverse zorginstellingen, de huurdersvereniging, de provincie en de Kamer van Koophandel. De Raad heeft een eigen, statutair verankerde positie in de governance structuur van Wonion. De corporatie legt aan de Belanghoudersraad verantwoording af over haar handelen. Dit draagt bij aan de maatschappelijke legitimatie van Wonion. Daarnaast levert de Raad een bijdrage aan de strategie en beleidsvoornemens. Het overleg tussen de Belanghoudersraad en het bestuur vindt één tot twee keer per jaar plaats. Een delegatie van de Raad van Commissarissen en het MT zijn aanwezig als toehoorder.

Platform voor belanghouders op tactisch niveau

Vanuit verschillende raakvlakken is een groot aantal belanghouders op tactisch niveau betrokken bij Wonion. Voor een deel van deze groep belanghouders is Wonion van plan om jaarlijkse platform bijeenkomsten te organiseren. Het gaat daarbij om belanghouders die niet vanuit een zakelijke relatie bij Wonion betrokken zijn. De corporatie is voornemens de volgende twee platforms in te richten:

- Platform Overheid
- Platform Belangenverenigingen

Tijdens deze bijeenkomsten zal worden gesproken over het strategisch voorraadbeleid, wijkontwikkelingsplannen en leefbaarheidvraagstukken. Dit platform moet nog een verdere invulling krijgen.

Overige belanghouders

Behalve de samenwerking met belanghouders op strategisch (Belanghoudersraad) en tactisch (de Platforms) niveau, wil Wonion ook andere belanghouders bij de ontwikkelingen van Wonion betrekken. Hiervoor is de corporatie van plan om jaarlijks een symposium te organiseren over een specifiek onderwerp dat op dat moment relevant is. In de afgelopen jaren zijn twee symposia georganiseerd over klantcontacten (2007) en wijkgericht werken (2009).

Samenwerking met belanghouders onderling

Met het instellen van de Belanghoudersraad zijn de contacten met de Belanghouders als één entiteit geformaliseerd. De bilaterale contacten tussen de verschillende belanghouders onderling en Wonion hebben in de afgelopen jaren verschillende vormen van samenwerking opgeleverd:

Huurders

In 2009 zijn de twee lokale huurdersverenigingen (Huurdersvereniging Wisch en Huurdersvereniging Gendringen) gefuseerd in de nieuwe vereniging Wij Wonen. Deze huurdersvereniging van Wonion heeft een grote achterban (1.653 leden) en is voor Wonion een belangrijke belangenbehartiger voor haar klanten. De samenwerking is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Zowel op directie- als op managementniveau wordt overlegd met de huurdersvereniging. Onderwerpen die worden besproken betreffen onder meer het verkoopbeleid, leefbaarheidsonderzoeken, Wonen naar Wens, het huur- en servicekostenbeleid, evaluatie van de fusie en de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten.

Gemeente Oude IJsselstreek

De samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek vindt plaats in het kader van de onderlinge prestatieafspraken.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Met de zorg- en welzijnsinstellingen wordt op projectmatige basis samengewerkt. Soms worden nieuwe locaties gezamenlijk ontwikkeld. De huisvesting wordt vanuit een gezamenlijke visie ontwikkeld waarbij ingezet wordt op zelfstandig wonen (levensloopbestendige woningen). Daarnaast zijn diverse convenanten afgesloten op het gebied van wonen en zorg, maatschappelijke opvang van daklozen etc.

Collega-corporaties

De Achterhoekse corporaties werken samen in de overkoepelende organisatie ACO. Binnen de ACO staan de Achterhoekse vraagstukken op het gebied van volkshuisvesting op de agenda. De Achterhoekse corporaties komen zowel structureel als op thematische basis bij elkaar.

KWH-label

Om de dienstverlening aan de huurders te kunnen bijsturen en monitoren is na de fusie het voornemen uitgesproken om het KWH Huurlabel te halen. In de aanloop hier naartoe werd in 2009 een 0-meting uitgevoerd. Daaruit kwam nog een aantal verbeterpunten, die zijn vertaald in concrete acties om ervoor te zorgen dat de grootste knelpunten werden opgelost. Dit heeft er in geresulteerd dat in 2010 het KWH-label behaald is met een gemiddelde score van 7,7. Op negen onderdelen is de dienstverlening gemeten.

Onderstaand is per onderdeel de behaalde score aangegeven:

Corporatie bellen	: 7,2
Klachten afhandelen	: 6,7
Woning onderhouden	: 7,7
Woning verlaten	: 8,7
Woning zoeken	: 7,4
Corporatie bezoeken	: 7,9
Woning betrekken	: 7,7
Huur betalen	: 8,1
Reparatie uitvoeren	: 8,1

4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie

De visitatiecommissie heeft er in overleg met Wonion voor gekozen om de stakeholders door middel van een stakeholdersbijeenkomst en telefonische interviews te betrekken bij de visitatie. In onderstaande paragrafen wordt een uitwerking gegeven van de belangrijkste uitkomsten van de bijeenkomst en de telefonische interviews.

4.3.1 Stakeholdersbijeenkomst

Tijdens de stakeholdersbijeenkomst is, na een korte uitleg over de visitatie en een beknopte profilering van Wonion, in drie gespreksrondes aan de stakeholders een oordeel gevraagd over de prestaties van Wonion. De rondes hadden als thema:

1. Imago van Wonion en de eigen ambities en prestaties
2. Bijdragen van Wonion aan de opgaven in het werkgebied
3. Overall beeld en boodschap voor Wonion

De rondes zijn ingeleid met een beknopt overzicht van relevante informatie over Wonion. De eerste, tweede en derde gespreksronde gingen vergezeld van een korte enquête, gevolgd door een gespreksronde. De cijfers uit de enquêtes worden enkel illustratief gebruikt en zijn niet meegenomen in de eindbeoordeling, omdat de respons op de beoordeling van de prestaties te laag is om representatief te zijn.

In de volgende subparagrafen worden de resultaten van de gespreksrondes weergegeven. Het gaat hierbij steeds om de perceptie van de stakeholders.

Bij de bijeenkomst waren zeven stakeholders aanwezig, die allemaal hebben deelgenomen aan de schriftelijke peilingen in de onderstaande gespreksrondes. In bijlage 3 is een lijst met deelnemers opgenomen.

Ronde 1: imago + ambities & doelstellingen van Wonion

Imago

In de eerste ronde werden de stakeholders gevraagd naar het imago van Wonion. De corporatie wordt gekenmerkt door een aantal eigenschappen.

De stakeholders geven aan dat er sprake is van een duidelijke professionaliseringslag, bijvoorbeeld op het gebied van de begeleiding van projecten. De fusie heeft hier in sterke mate aan bijgedragen. Ook de zichtbaarheid van de corporatie wordt door de stakeholders hoog gewaardeerd. Wonion is op de gemeentelijke en regionale schaal zeer pro-actief als het gaat om het oppakken van diverse volkshuisvestelijke vraagstukken. De stakeholders zijn het met elkaar eens dat Wonion in de lokale samenleving duidelijk aanwezig is. De huurderbelangenvereniging noemt verder de toegenomen klantvriendelijkheid van Wonion. De huurders hebben het gevoel dat ze met hun vragen bij de corporatie terecht kunnen. Dit heeft ook met de laagdrempeligheid van contacten te maken- de lijnen zijn kort en de corporatie is voor de stakeholders toegankelijk en transparant. De stakeholders hebben hierbij het gevoel dat goed naar hen geluisterd wordt. Wonion wordt tenslotte geprezen voor de scherpe afbakening van haar maatschappelijk taken in het werkgebied. De kerntaken worden duidelijk van de neventaken afgebakend en de corporatie gaat niet op de stoelen van anderen zitten. Er worden duidelijke keuzes gemaakt over wat Wonion wel en niet op moet pakken vanuit haar positie als woningcorporatie.

Er zijn echter ook een aantal karakteristieken die de corporatie op een (licht) negatieve manier beïnvloeden. Zo geeft de huurdersbelangenvereniging aan dat de huidige grootte van de corporatie een negatieve invloed heeft gehad op de participatie van huurders. De vanzelfsprekendheid om de huurders bij allerlei zaken te betrekken (zoals beleidsvorming) is na de fusie weggefallen. De vereniging heeft het gevoel dat het steeds harder aan de bel moet trekken indien zij ergens invloed op uit wil oefenen.

De zorg- en welzijnsorganisaties wijzen op de toegenomen zakelijkheid van Wonion. Dit uit zich bijvoorbeeld in het vragen van huurgaranties, wat tegenwoordig eerder een regel dan uitzondering is. De stakeholders hebben hier wel begrip voor- vanwege de huidige financiële tijden is het logisch dat Wonion er zeker van wil zijn dat hun woningen met zekerheid worden afgenomen.

De financiële onzekerheid heeft er ook voor gezorgd dat een deel van de ambitieuze doelstellingen van net na de fusie niet waargemaakt konden worden. De stakeholders is het opgevallen dat Wonion gedurende de afgelopen twee jaar haar ambities sterk heeft bijgesteld. Het toegenomen financieel bewustzijn wordt gewaardeerd, alleen vraagt men zich af of de ambities in het begin niet te hoog gegrepen waren.

Ambities & doelstellingen

In de eerste ronde is vervolgens aandacht besteed aan de ambities en doelstellingen van Wonion zoals deze in haar Strategienota 2008 zijn geformuleerd. In de onderstaande tabel wordt een weergave gegeven van de beoordeling van de mate van belangrijkheid en de prestaties.

Tabel 4.1 Stakeholdersoordeel over ambities en doelstellingen Wonion

Ambities en doelstellingen	Belangrijk? Op een schaal van 1-10	Geen mening	Prestaties Wonion? Op schaal van 1-10	Geen mening
Loyale klanten	8,1		7,0	3
Strategisch Voorraadbeleid (denken)	7,6		7,3	4
Strategisch Voorraadbeleid (doen)	7,3	1	7,0	5
Projectontwikkeling	7,0	1	7,0	5
Leefbaarheid/ Wonen-zorg- welzijn	8,3		7,0	2
Interne en externe communicatie	6,9		7,3	4
Financiële continuïteit	8,0		6,7	4
Betrokken medewerkers	7,1		7,4	2

De belangrijkste conclusies op basis van de beoordeling in bovenstaande tabel zijn:

- Alle ambities en doelstellingen van Wonion worden door de stakeholders als belangrijk ervaren. De belangrijkste doelstellingen betreffen ‘leefbaarheid/ wonen-zorg-welzijn’, ‘loyale klanten’ en ‘financiële continuïteit’.
- De prestaties worden als ruim voldoende beoordeeld. Er zijn geen uitschieters; alle doelstellingen worden vergelijkbaar beoordeeld.
- Hierbij moet aangegeven worden dat het merendeel van de stakeholders niet in staat was alle prestaties te beoordelen. Het zijn met name de zorg- en welzijnsinstellingen die aangeven vanuit hun specifieke achtergrond geen zicht te hebben op alle prestaties van de corporatie.
- Op de algemene vraag of de corporatie haar ambities voldoende waarmaakt, antwoorden alle stakeholders bevestigend. Over het algemeen zijn de stakeholders tevreden over het presteren van Wonion ten aanzien van de eigen ambities en doelstellingen.

Ronde 2 – Opdrachten in het werkggebied van Wonion

In de tweede ronde wordt aan de deelnemers gevraagd om de prestaties van Wonion op de opdrachten in het werkggebied te beoordelen. We doelen hier op de prestatieafspraken die gemaakt zijn met de gemeente Oude IJsselstreek.

Tabel 4.2 Stakeholdersoordeel over de prestaties van Wonion ten aanzien van de lokale opdrachten

Opgaven in de gemeente Oude IJsselstreek	Belangrijk? Schaal van 1-10	Geen mening	Prestaties Wonion? Schaal 1-10	Geen mening
Beschikbaarheid	8,0		7,5	3
Betaalbaarheid	7,9		7,0	3
Bijzondere doelgroepen	8,5	1	7,7	
Leefbaarheid en veiligheid	7,9		7,0	2
Bouwproductie	8,0	1	7,0	5
Herstructurering	7,5	1	7,8	3
Duurzaamheid & energie	7,8	1	7,5	3
Verkoop	6,5	1	6,5	5

De belangrijkste conclusies op basis van de cijfermatige beoordelingen zijn:

- Alle prestatievelden worden door de stakeholders als belangrijk ervaren. Het hoogst scoren Bijzondere Doelgroepen; het laagst Verkoop.
- De prestaties worden vrij gelijkwaardig beoordeeld. Ook hier geldt dat de stakeholders de prestaties niet op alle terreinen even goed kunnen beoordelen.
- Het gemiddelde van de geleverde prestaties door Wonion ten aanzien van de opdrachten in het werkggebied wordt als ruim voldoende beoordeeld.

Beschikbaarheid

Ondanks de hoge waardering hebben een aantal stakeholders hun bezorgdheid uitgesproken over de relatief lange wachttijden voor woningen in de Oude IJsselstreek. Veel mensen lukt het niet om binnen drie jaar een geschikte woning te vinden. Daarnaast zou Wonion er naar moeten streven om haar hele voorraad universeel te maken; dat wil zeggen: geschikt voor alle doelgroepen. De levensloopbestendigheid van woningen zou verhoogd moeten worden zodat, in theorie, starters in hun woning oud kunnen worden. Ontwikkeling van woningen voor specifieke doelgroepen brengt het risico met zich mee van in de toekomst wegvallende vraag.

Verkoop

De stakeholders merken op dat Wonion niet selectief moet zijn bij de verkoop van hun woningen. De stakeholders hebben het idee dat de corporatie vooral relatief slecht onderhouden woningen verkoopt.

Bijzondere doelgroepen

Er is volgens de stakeholders voldoende aandacht voor de huisvesting van de bijzondere doelgroepen.

Onderhoud

Over het algemeen is de corporatie er na de fusie sterker uitgekomen. Dit geldt echter niet voor het onderhoud van het bezit. Er wordt aangegeven dat er nog steeds verschil bestaat in bijvoorbeeld de brandveiligheid tussen het voormalige bezit van Wisch Wonen en Parès. De corporatie zou een gelijkwaardige kwaliteit van haar bezit na moeten streven.

Ronde 3: welke algemene boodschap kan aan Wonion worden meegegeven?

In de 3^e ronde is er ruimte voor de opmerkingen die in de eerste twee rondes niet ter sprake zijn gekomen. Het algemene beeld dat de stakeholders van Wonion hebben is een goede, samenwerkingsgerichte, betrouwbare en innovatieve organisatie die initiatief durft te nemen. Wonion wordt een goede woningcorporatie genoemd vanwege de betrokkenheid op een groot aantal werkvelden in de samenleving, openheid voor dialoog met alle stakeholders en transparantie. De stakeholders geven aan dat hun mening over Wonion in de afgelopen twee jaar positiever is geworden. Dit komt door toegenomen samenwerking, meer erkenning van elkaars kwaliteiten en meer anticiperend handelen van de corporatie.

Goede dingen en aandachtspunten

De stakeholders geven aan dat Wonion met goede dingen bezig is. Men noemt vooral het anticiperend vermogen, aandacht voor de samenleving en de aandacht voor duurzaamheid. Er zijn ook een aantal verbeterpunten. Deze betreffen met name meer proactiviteit bij leegstand in herstructureringswijken zoals de Vogelbuurt (kort verhuur), het terugdringen van wachttijden tot maximaal 3 jaar en de bewoners motiveren om meer betrokken te raken bij buurtgerelateerde leefbaarheidvraagstukken.

Wonion vergeleken met een automeerk

De stakeholders is gevraagd Wonion te vergelijken met een automeerk. De volgende auto's werden genoemd (incl. motivering):

- Volvo (2x): 'grijze muis' merk dat sterk bezig is met zich te ontwikkelen en daar goede vorderingen mee maakt
- Volkswagen (2x): bekend, degelijk, toegankelijk, voor de gewone man, vakkundig
- Alfa Romeo: goed uiterlijk maar hoe het over zes jaar is weet je niet
- Opel: degelijk, betrouwbaar en vooruitstrevend

Hier komt een beeld uit naar voren van degelijkheid, betrouwbaarheid en een (toenemende) professionaliteit. Aandachtspunt is het zicht op de ontwikkelingsrichting op de langere termijn.

Boodschap

Tot slot werden de stakeholders gevraagd om Wonion een boodschap mee te geven. De volgende boodschappen zijn genoemd:

- "Blijf wakker als het om huurders gaat"
- "Een goed team wijkconsulenten handhaven"
- "Denk iets meer als een markgericht partij en houd ook rekening met de concurrentie"
- "Heb lef en beschouw bedreigingen als een uitdaging"

4.3.2 Telefonische interviews

Naast de stakeholdersbijeenkomst zijn er vijf telefonische interviews afgenomen met twee collega-corporaties, twee bouwbedrijven en een zorginstelling. In deze subparagraaf zijn de hoofdpunten uit deze gesprekken per onderwerp opgenomen.

Beeld van Wonion

De stakeholders hebben een zeer positief beeld van Wonion. De omgang met de corporatie is plezierig, transparant, constructief en persoonlijk. Er wordt op basis van vertrouwen met elkaar samengewerkt.

De ACO collega-corporaties geven aan dat Wonion een zeer betrokken partner in de samenwerking is. Wonion wordt gezien als een maatschappelijke organisatie die het verschil in de regio wil maken. Vanuit de gemeenschappelijke visie zet Wonion zich goed in voor de volkshuisvestingsvraagstukken in de Achterhoek. Wonion wordt als een visionaire corporatie gezien- samen met partners heeft de corporatie goed zicht op de trends & ontwikkelingen en tracht zij om daar zo doelgericht mogelijk op in te spelen. Het aanbieden van betaalbare woningen waar ouderen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen is hier een goed voorbeeld van. De zorginstellingen onderschrijven de inzet van Wonion op dit gebied.

Wonion wordt door diverse stakeholders innovatief genoemd. Deze instelling is bij de medewerkers zichtbaar. Dit uit zich bijvoorbeeld in een vernieuwende manier van aanbesteden- gunningscriteria van de Economisch Meeste Voordelige Inschrijving (EMVI). Dit is een gunningprocedure waarbij het voorstel van de aannemer op meerdere vlakken beoordeeld wordt zoals de stichtingskosten, duurzaamheid, onderhoudskosten en woonlasten. Het indienen van een EMVI-voorstel vereist veel creativiteit van de aannemers. Wonion stapt hiermee af van de traditionele aanbestedingsprocedure waarbij vooral de prijs telt. Hier zijn de aannemers zeer over te spreken. Zij beschouwen dit als een maatschappelijke prestatie omdat het uiteindelijk de huurder is die van deze vernieuwende projecten profiteert (bijvoorbeeld via verbeterde energiezuinigheid van de woningen).

Tenslotte wordt het welslagen van de fusie door diverse stakeholders opgemerkt. Sinds de fusie heeft Wonion een sterke professionele groei doorgemaakt. Dit uit zich onder andere in een vakkundige aanpak van projectontwikkeling.

Herkenbaarheid van doelen en ambities

De doelen en ambities worden door de collega-corporaties herkend omdat er veel overlap is met de zes ACO-thema's. De bouwbedrijven herkennen met name de doelstellingen ten aanzien van de bouwopgave, onderhoud en duurzaamheid. Over het algemeen worden de doelstellingen als vrij abstract gezien, maar de prestaties zijn wel zichtbaar in de uitvoering.

Herkenbaarheid van opgaven

De opgaven in zowel de gemeente Oude IJsselstreek als in de hele Achterhoek worden door alle stakeholders herkend. Het inspelen op de krimp vormt de grootste opgave in de komende jaren. Deze opgave wordt volgens de stakeholders goed opgepakt door Wonion. Binnen ACO-verband wordt hier veel tijd en aandacht aan besteed. Wonion beperkt zich hiermee niet enkel tot de problematiek in de Oude IJsselstreek. In het spanningsveld woningcorporaties- gemeenten is de corporatie zeer actief om de noodzaak van het inspelen op de krimp aan de kaak te stellen. Wonion is zich hierbij van bewust dat de regionale samenwerking onontbeerlijk is om de gestelde doelstellingen te bereiken. De stakeholders geven aan dat Wonion goed zicht heeft op de toekomstige vraag in de regio (starters & ouderen) en daar doelmatig op inspeelt.

Goede dingen en verbeteringspunten

Over het algemeen geven de stakeholders aan dat Wonion met veel goede dingen bezig is. Genoemd worden het innovatieve karakter van (nieuw)bouwprojecten, overleg met inwoners, het inspelen op de regionale ontwikkelingen (door ervoor te zorgen dat de woningvoorraad hier passend aan is) en aandacht voor duurzaamheid. Het goede verloop van de fusie wordt alom geprezen. De corporatie heeft een professionele groei doorgemaakt en heeft binnen een relatief korte tijd een homogene organisatie in elkaar gesmeed. De corporatie heeft haar doelstellingen constant scherp in beeld en stuurt daar duidelijk op; de energiedoelstellingen zijn hier een goed voorbeeld van. Ook de zorg voor voldoende aanbod van ouderenwoningen wordt daarbij genoemd.

Er worden weinig verbeterpunten genoemd. Enkele stakeholders geven aan dat Wonion iets kritischer in haar kostenbeheersing zou kunnen zijn. Eén stakeholder is van mening dat de ambities van de afgelopen drie jaar te ambitieus en daardoor onuitvoerbaar zijn geweest. Wonion had hier realistischer in moeten zijn.

Vergelijking met een automeerk

Alle vijf de stakeholders geven een ander voorbeeld van een automeerk waarmee Wonion vergeleken kan worden. De volgende automeerken worden genoemd: Alfa Romeo, Lada, Audi, Volvo en Volkswagen. De vaak terugkomende kenmerken zijn: opvallend, degelijk, stevig, hardwerkend, innovatief en betaalbaar.

4.3.3 Eindoordeel

Aan alle stakeholders is een overall oordeel gevraagd in de vorm van een rapportcijfer. De stakeholders geven Wonion gemiddeld een **7,9** voor de prestaties die zij levert. Dit cijfer is als uitgangspunt genomen en weegt voor 70% in de totale beoordeling van het presteren naar stakeholders.

4.4 Presteren volgens Stakeholders: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Wonion resulteert het volgende beeld:

Tabel 4.3 Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
<p>Ia 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 (vermogen).</p> <p>Ib. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p>	De stakeholders van Wonion beoordelen de ambities en doelstellingen van de corporatie en de bijdrage aan de lokale opgaven als goed. De corporatie krijgt veel waardering voor de betrokkenheid bij de lokale/regionale volkshuisvestelijke ontwikkelingen, wijze van samenwerking en de geslaagde fusie. De stakeholders zijn van mening dat Wonion op de meeste relevante terreinen goede prestaties levert.	7,9	70%	5,5
II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelen en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	Wonion kent de stakeholders in het werkgebied en onderhoudt formeel en/of informeel contact met hen. Er wordt onderling veel samengewerkt op tactisch, beleidsmatig en uitvoerend niveau. Wonion initieert het afsluiten van prestatieafspraken en andere convenanten.	8	10%	0,8
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.	De samenwerking met stakeholders is een zeer open proces. Gezamenlijk overleg resulteert in besluiten die in het beleid doorvertaald worden. Via de Belanghoudersraad wordt hier verder invulling aan gegeven.	8	10%	0,8
IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	Voor het formuleren van beleid en beleidsuitvoering wordt met de stakeholders samengewerkt . Dit vindt op verschillende manieren plaats: via de zelf ingestelde vaste belanghoudersraad, de stakeholdersbijeenkomsten en regulier overleg met de samenwerkingspartners. De stakeholders herkennen zich in het gevoerde beleid.	8	10%	0,8
Presteren volgens Stakeholders: 7,9				

5 Presteren naar Vermogen (PnV)

5.1 Inleiding

ECORYS beoordeelt het presteren naar vermogen langs drie invalshoeken:

- Een beoordeling van het financieel beleid. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de wijze van sturing, risicomangement en de oordelen van de minister, het CFV en het WSW.
- Een beoordeling van het sociaal maatschappelijk investeren van de corporatie in relatie tot haar vermogenspositie.
- Een beoordeling van de mate waarin de corporatie de geleverde prestaties op efficiënte wijze realiseert.

Om de prestaties van Wonion op het gebied van vermogen te beoordelen, is zowel gebruik gemaakt van de gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting als het eigen financieel beleid.

Dit hoofdstuk volgt de driedeling die hierboven is gemaakt. Daaropvolgend worden de prestaties becijferd.

5.2 Financieel beleid

De belangrijkste doelstellingen van het financieel beleid van Wonion zijn het waarborgen van de financiële continuïteit en het tijdig beschikbaar hebben van de benodigde financiële middelen die nodig zijn voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. De instrumenten die Wonion inzet om deze doelstellingen te halen zijn beschreven in het financieel beleidsplan, dat is vastgesteld in 2008. In 2011 wordt het beleidsplan geactualiseerd. Het financieel beleidsplan fungeert als kader voor alle financiële besluiten binnen de organisatie. In onderstaande subparagrafen worden de belangrijkste elementen uit het financieel beleidsplan weergegeven.

5.2.1 Financiële randvoorwaarden en sturing

Wonion hanteert de volgende financiële randvoorwaarden en sturingscriteria:

Sturen op kasstromen

Wonion ziet het sturen op kasstromen, en dan met name de netto operationele kasstroom, als één van de belangrijkste pijlers in haar financiële beleid. Wonion streeft naar een positief kredietwaardigheidsoordeel van het WSW. De liquiditeit wordt gemonitord via liquiditeitsprognoses, kengetallen (current ratio, quick ratio en netto werkkapitaal) en gegevens van Corpo Data. Wanneer de situatie daarom vraagt, grijpt Wonion in. Dit is

onder meer in 2009 gebeurd toen, als gevolg van tegenvallende verkopen, Vogelaarheffing en VPB, bleek dat bijsturing noodzakelijk was.

Sturen op solvabiliteit

Wonion waardeert met ingang van 2009 haar vastgoed tegen bedrijfswaarde. De cijfers van 2008 zijn in de jaarrekening 2009 daarop aangepast. De berekening van het weerstandsvermogen vindt plaats volgens de richtlijnen en normen van het CFV.

Gezien de omvangrijke nieuwbouwprojectenportefeuille en de risico's die hiermee gepaard gaan, is de minimale solvabiliteit gesteld op 15%.

Het vastgoed wordt bij de berekening van het solvabiliteitspercentage gewaardeerd tegen de beleidswaarde. De beleidswaarde is een door Wonion aangepaste bedrijfswaarde-berekening. Het verschil is daarin gelegen dat bij het berekenen van de bedrijfswaarde het beleid slechts voor een klein gedeelte wordt meegenomen in de waardering van het vastgoed. Bij het bepalen van de beleidswaarde is het uitgangspunt, dat het voorgenomen beleid zoveel mogelijk tot uiting moet komen in de waardering van het vastgoed. Het strategisch vastgoedbeleid vormt voor Wonion een belangrijk uitgangspunt voor de berekening van de beleidswaarde. De overige uitgangspunten die voor de berekening van de beleidswaarde worden gehanteerd, zijn zoveel mogelijk conform de meeste recente gefiatteerde MJB.

Overige sturingscriteria

Met ingang van 2010 stuurt Wonion tevens op de rentedekkingsgraad (ICR). De minimumwaarde van de ICR is vastgesteld op 1,4.

Toetsingskaders bij investeringsbeslissingen

Voor de ontwikkeling van nieuwe projecten worden businesscases opgesteld. Deze businesscases zijn evenals de solvabiliteit gebaseerd op de beleidswaarde. Ten behoeve van de bepaling van de beleidswaarde worden de volgende rendementseisen gehanteerd:

- Sociale woningbouw < huurtoeslaggrens (5,5%)
- Vastgoed met sociaal maatschappelijk belang (6,0%)
- Huurwoningen > huurtoeslaggrens (7%)
- Commercieel VG in combi met sociale activiteiten (7%)
- Overige commerciële activiteiten (7%)

Het uitgangspunt bij het vaststellen van de rendementseis is, dat minstens de financieringslasten van een investering gedekt moeten worden. Daarnaast is de grondwaarde genormeerd als percentage van de stichtingskosten en is er een norm bepaald voor de onrendabele top.

Door zowel de voormalige als de huidige accountant is erop gewezen dat door het hanteren van twee verschillende waardebegrippen verwarring kan ontstaan ten aanzien van het resultaat / de onrendabele top van een investering. De beleidswaarde van huurwoningen ligt hoger dan de bedrijfswaarde. Dit heeft tot gevolg dat de onrendabele top tegen bedrijfswaarde hoger is dan tegen beleidswaarde. Wonion heeft aangegeven vanaf 2010 niet alleen de beleidswaarde, maar ook de bedrijfswaarde op te nemen bij het

uitwerken van de businesscases. Daarnaast wordt bij de herziening van het financieel beleidsplan in 2011 opnieuw naar de (sturings)parameters gekeken.

Treasury

Wonion heeft haar uitgangspunten voor het treasurybeleid vastgelegd in een treasurystatuut. Het treasurystatuut geldt als een gedragscode als het gaat om het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en financiële logistiek. Belangrijke doelstellingen van het treasurybeleid zijn: het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeit. Het treasurybeleid wordt jaarlijks geconcretiseerd in een treasury jaarplan.

Er is een treasurycommissie die tenminste 1x per kwartaal bijeenkomt en bestaat uit een directeur-bestuurder, de manager financiën, een medewerker planning & control en een treasurer (extern deskundige). Besluiten worden genomen door de directeur-bestuurder. De overige leden van de commissie adviseren gevraagd en ongevraagd. De RvC houdt toezicht op het beleid.

5.2.2 Risicomanagement

Wonion heeft een vijftal risicogebieden gedefinieerd (marktrisico, verkooprisico, organisatierisico, renterisico en risico's binnen projecten) en voor elk van de gebieden normen of activiteiten opgesteld die worden ondernomen om de risico's te beperken. De afgelopen twee jaar is hard gewerkt om het risicomanagement op een aantal gebieden te verbeteren. In 2008 is het procesplan vastgoedontwikkeling verder uitgewerkt voor wat betreft de procesbeheersing, besturing, besluitvorming en inkoop. In 2009 is vooral aandacht besteed aan risicomanagement. Ook is in 2009 een intern controleplan opgesteld, wat een belangrijk onderdeel vormt van de interne beheersing van de organisatie. In 2010 is gestart met het opstellen van een integraal risico management systeem.

Risicoanalyses

Minimaal 1x per kwartaal wordt er een financiële analyse uitgevoerd door middel van het vervaardigen van verschillende financiële scenario's. Binnen deze scenario's worden de nieuwste inzichten verwerkt, zoals bijvoorbeeld ontwikkelingen in regelgeving vanuit de overheid, wijzigingen in de projectenportefeuille en overige zaken die aan wijzigingen onderhevig zijn. Daarnaast worden er binnen deze scenario's risicoanalyses uitgevoerd, waarbij verschillende rente- en verkoopscenario's worden doorgerekend.

Risicoprofiel

Wonion brengt haar risicoprofiel op twee manieren in beeld. In de Strategienota is een risicoprofiel opgenomen dat is gebaseerd op een eigen methodiek, waarbij relevante aspecten zijn benoemd die het risicoprofiel bepalen. Van elk aspect wordt aangegeven of het gepaard gaat met een laag, een gemiddeld of een hoog risico. Daar niet iedere factor van even groot belang is, is een wegingsfactor toegevoegd. Het risicoprofiel uit de Strategienota gaat uit van meerdere risico's dan alleen financiële, maar is subjectief.

Daarnaast hanteert Wonion het risicoprofiel, zoals dat door het CFV in beeld wordt gebracht. De risicobeoordeling door het CFV ligt in 2009 ongeveer op hetzelfde niveau als dat van de referentiegroep. In 2014 ligt de totale risicobeoordeling ten opzichte van de referentiegroep op een lager niveau. Met name het operationele risico ligt echter hoger.

Tabel 5.1 Risicobeoordeling als % van het balanstotaal

	2009			2014		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Marktrisico	3,6	3,6	3,9	5,8	5,8	6,5
Macro-economisch risico	7,1	7,6	7,4	7,9	7,7	8,8
Operationeel risico	3,5	2,3	2,6	6,9	5,6	6,2
Totaal risico	8,9	9,0	9,1	11,9	12,4	12,9

Bron: Corporatie in Perspectief, Wonion 2010, Centraal Fonds Volkshuisvesting

5.2.3 Oordeel Ministerie van BZK (CFV-WSW)

Aanvullend aan de CFV analyse beoordeelt het ministerie van BZK jaarlijks het financieel functioneren van de woningcorporaties. Ten aanzien van Wonion worden de volgende conclusies getrokken:

- Continuïteitsoordeel: Wonion heeft in 2010 het continuïteitsoordeel A1 gekregen. Dit betekent dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd en de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie, volgens het CFV, leiden tot een voldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Er is naar het oordeel van het CFV een balans tussen de voorgenomen activiteiten en de financiële positie van Wonion.
- Solvabiliteitsoordeel: op grond van de CFV gegevens is het oordeel gegeven dat de solvabiliteit van Wonion ultimo 2009 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen.

Ook het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) oordeel is positief, hetgeen aangeeft dat Wonion onveranderd kredietwaardig is.

5.3 Sociaal maatschappelijk presteren

Deze paragraaf heeft tot doel inzicht te geven in de maatschappelijke investeringen van Wonion in relatie tot haar vermogenspositie.

5.3.1 Terugblik

In onderstaande tabellen is een aantal kerngegevens opgenomen ten aanzien van het maatschappelijk presteren en de ontwikkeling van de kasstroom- en vermogenspositie. Voor de overige opmerkingen ten aanzien van het maatschappelijk presteren wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken.

Tabel 5.2 Mutaties in de voorraad Wonion, 2007 t/m 2009 (jaargemiddelde in % van de voorraad 2009)

	Realisatie 2007-2009		
	Wonion	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur	2,4	1,3	1,0
Sloop huur	0,9	0,4	0,7
Aankoop huur	0,1	0,2	1,1
Verkoop huur	1,6	0,6	1,1
Nieuwbouw koop	0,0	0,3	0,5

Bron: Corporatie in Perspectief, Wonion, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Aanvullend aan de voorgaande hoofdstukken, kan worden geconstateerd dat Wonion de afgelopen jaren in vergelijking met referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde een relatief hoge dynamiek heeft gekend bij de nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen. Dit duidt op een actieve corporatie. Er zijn niet of nauwelijks koopwoningen gerealiseerd de afgelopen jaren. Er is een gematigd huurbeleid gevoerd. De onderhoudsuitgaven zijn verhoudingsgewijs laag. Door Wonion is aangegeven dat het kwaliteitsniveau van de voorraad gemiddeld genomen relatief hoog is. De gemiddelde verkoopprijs lag in 2009 onder dat van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Dat komt door het grotere aandeel woningen waarop korting is verstrekt.

Tabel 5.3 Kengetallen (tenzij anders aangegeven in € per vhe)

	Wonion				Ref.groep	Landelijk
	2006	2007	2008	2009	2009	2009
Onderhoudskosten per woongelegenheden	857	983	1.097	1.151	1.545	1.445
Huur in % van max. huur	59,2	60,3	59,5	64,6	63,2	71,5
Uitgaven leefbaarheid per woongelegenheden				92	58	124
Bruto verkoopprijs	n.b.	138.238	143.068	129.928	139.258	139.963
Netto kasstroom ex verkopen	2.298	1.990	2.116	2.315	2.016	2.042
Rentedekkingsgraad	2,4	2,0	1,7	1,4	1,7	1,5
Schuldverdienratio	13,9	21,1	30,6	50,4	34,1	45,3
WOZ-waarde per woning		155.048	158.081	157.791	163.881	159.816
Bedrijfswaarde		37.286	63.239	55.282	n.b.	44.368
Vhv-exploitatiewaarde		33.903	43.254	45.145	n.b.	37.888
Volkshuisvestelijk vermogen als % balanstotaal	43,0	45,6	50,8	38,4	39,7	29,3

Bron: Corporatie in Perspectief, Wonion, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Ten aanzien van de ontwikkeling van de kasstroom- en vermogenspositie vallen de afname van de rentedekkingsgraad en toename van de schuldverdienratio (deze ratio maakt zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstromen zouden kunnen worden afgelost) op. Dit heeft te maken met een daling van de netto kasstroom

(na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vpb en volgelaarheffing) en een toename van de leningenportefeuille en daarmee de rentelasten.

Niet opgenomen in bovenstaande tabel, maar wel af te leiden uit de publicatie *Corporatie in Perspectief (CFV)*, is dat het volkshuisvestelijk vermogen als % van het balanstotaal bij Wonion aanmerkelijk sterker is gedaald dan bij referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. Met name tussen 2008 en 2009 is de daling sterk. Dit heeft rechtstreeks te maken met de investeringspiek die in die jaren aan de orde is.

5.3.2 Vooruitblik

Ook de komende jaren is er nog een aanzienlijk nieuwbouwproductie, sloop en verkoop van huurwoningen voorzien. Dit blijkt ook uit onderstaande tabel.

Tabel 5.4 Mutaties in de voorraad Wonion, 2010 t/m 2014

	Prognose 2010-2014		
	Wonion	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur	3,5	1,5	1,2
Sloop huur	1,9	0,5	0,7
Aankoop huur	0,0	0,2	0,3
Verkoop huur	1,4	0,6	0,8
Nieuwbouw koop	0,4	0,5	0,7

Bron: *Corporatie in Perspectief*, Wonion, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Uit voorgaande hoofdstukken is gebleken dat de feitelijke realisatie van sloop / nieuwbouw de afgelopen jaren is achtergebleven bij de voornemens. Gemiddelde genomen realiseerde Wonion de afgelopen drie jaren 58% van de voorgenomen nieuwbouwproductie. Dit komt ongeveer overeen met het landelijk gemiddelde. Tegelijkertijd kan worden geconstateerd dat de nieuwbouwproductie met ingang van 2009 goed op gang is gekomen en de voornemens in dat jaar beter zijn waargemaakt dan de jaren daarvoor.

Tabel 5.5 Volkshuisvestelijk vermogen per verhuureenheid

	2009	2014
Wonion	19.649	29.242
Referentie	17.183	17.315
Landelijk	13.400	16.132

Het volkshuisvestelijk vermogen per verhuureenheid neemt naar verwachting de komende jaren toe. Volgens het laatste continuïteitsoordeel van het CFV zal het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal dalen van 50,3% in 2008 tot 40,2% in 2014. Het vermogen wordt daarmee ingezet voor maatschappelijke prestaties, maar blijft ruim boven de gestelde ondergrens.

Dit beeld komt ook terug in de laatste meerjarenbegroting van Wonion, die voor een periode van tien jaar wordt opgesteld. Volgens de gegevens in deze begroting daalt de solvabiliteit van 40% in 2010 naar 30% in 2015. De Loan to Value stijgt van 56% naar 70% in 2010 en de ICR blijft ongeveer gelijk. De netto operationele kasstroom is de komende vijf jaar positief.

5.3.3 Transparantiemethodiek

De Transparantiemethodiek beoogt bij de kasstromen van de corporatie het onderscheid aan te brengen tussen de rol van vastgoedondernemer en de maatschappelijke rol. De externe meerwaarde ervan is onder meer dat de corporatie de mogelijkheden en grenzen kan aangeven bij de financiële inzet voor maatschappelijke doelen. Langs die weg ontstaat een referentie voor de beantwoording van de vraag of de corporatie presteert naar vermogen. Een belangrijke waarde van de referentiemethodiek is tevens het zichtbaar maken van consequenties in een afwegingsproces.

Er is discussie mogelijk over de waarde en de interpretatie van de uitkomsten van de transparantiemethodiek. Deze geven bijvoorbeeld geen inzicht in de vraag of de corporatie de middelen efficiënt en effectief besteedt. Wij verwijzen onder meer naar de elementen “kosten werkelijke huur versus maximaal redelijk” en “aftopping van stichtingskosten” die als maatschappelijke uitgaven worden benoemd. Deze discussie wordt ook gevoerd en is voor ECORYS mede aanleiding om de methodiek aanvullend aan de overige gegevens in dit hoofdstuk te hanteren.

Tabel 5.6 Transparantiemethodiek toegepast

Herkomst vermogen in €(x1.000)	2006	2007	2008	2009
Rendement eigen vermogen	4.720	3.896	8.877	6.931
Rentabiliteitswaardevoordeel nieuwe leningen			842	64
Winst verkoop huurwoningen	11.124	7.845	4.070	7.870
Winst bouw koopwoningen	-	28	-	-
Totaal	15.844	11.769	13.789	14.865

Besteding vermogen in €	2006	2007	2008	2009
Kosten werkelijke huur vs maximale huur	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
Leefbaarheidsuitgaven	43	40	77	78
Aftopping stichtingskosten voor realisatie betaalbare huurprijzen	13.807	3.232	10.010	15.806
ORT wonen en zorg	-	1.277	324	1.828
Totaal	13.850	4.549	10.411	17.712
Saldo	1.994	7.220	3.378	-2.847

De transparantiemethodiek toegepast

Tijdens de startpresentatie is Wonion gevraagd om de transparantiemethodiek in te vullen. Dit bleek niet voor alle onderdelen mogelijk. In 2006 en 2007 was er nog sprake van twee afzonderlijke corporaties. Gewaardeerd wordt dat Wonion waar mogelijk heeft aangegeven hoe zij haar vermogen maatschappelijk heeft ingezet. Uit de tabel is op te maken dat Wonion weliswaar extra inkomsten genereert als gevolg van de verkoop van

bestaand bezit, maar dat de bestedingen als gevolg van onrendabele toppen bij de realisatie van huurwoningen (met uitzondering van 2007) hoger zijn. In 2009 waren de maatschappelijke bestedingen groter dan de toevoeging aan het vermogen.

Bij de tabel moet worden opgemerkt dat het verschil tussen de werkelijke huur en de maximale huur niet is opgenomen. Bij Wonion ligt de gemiddelde huur als percentage van maximaal redelijk op 64,6%. De werkelijke besteding van het vermogen ligt in praktijk dus aanmerkelijk hoger dan uit bovenstaande tabel naar voren komt.

5.4 Efficiëntie

De mate waarin de corporatie de prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over het presteren naar vermogen. De netto bedrijfslasten per verhuureenheid vormen daarvoor in het visitatiereferentiekader de relevante maat. Daarnaast kijkt ECORYS tevens naar de focus die de corporatie heeft op efficiëntie.

Tabel 5.7 Netto bedrijfslasten per verhuureenheid

	Wonion	Referentiegroep	Landelijk
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.403	€ 1.299	€ 1.396
Personeelskosten per fte	€ 65.057	€ 65.048	€ 61.818
Aantal vhe per fte	76	96	88

Bron: Corporatie in Perspectief, Wonion, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Tabel 5.8 Ontwikkeling van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid; periode 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Toename in %
Wonion	1.224	1.446	1.584	1.403	14,6
Referentiegroep	1.047	1.138	1.252	1.299	24,0
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Bron: Corporatie in Perspectief, Wonion, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

De netto bedrijfslasten per verhuureenheid liggen bij Wonion hoger dan bij de referentiegroep en het aantal verhuureenheden per fte is lager. De stijging van de bedrijfslasten is daarentegen juist lager dan bij de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. In de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten is een piek te zien in 2008, in 2009 zijn de lasten per verhuureenheid afgenomen. De lastenstijging hield verband met de extra werkzaamheden als gevolg van de fusie en het relatief hoge investeringsniveau bij Wonion.

Wonion wil de bedrijfslasten verder terugdringen. In de begroting 2010 wordt uitgegaan van een kostenbesparing op de bedrijfslasten van €250.000. Daarnaast bestaat er behoefte aan meer informatie of het kostenniveau passend is, gelet op de omvang en reikwijdte van de in 2009 verrichte activiteiten. Wonion heeft daarom besloten om in 2010 op zoek te gaan naar een geschikte benchmark die past bij het organisatieprofiel van Wonion.

5.5 Presteren naar Vermogen: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Wonion resulteert het volgende beeld:

Tabel 5.9 Presteren naar Vermogen

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
<p><i>Vermogensprestatie</i></p> <p>I. De corporatie heeft inzicht in het vermogen dat beschikbaar is voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>II De corporatie heeft de extra potenties voor haar vermogensontwikkeling verkend en maakt hier maximaal gebruik van.</p>	<p>I. Wonion waardeert sinds 2009 haar bezit op basis van bedrijfswaarde. Wonion hanteert rendementseisen die verschillen per type investering. Er wordt onder meer gestuurd op een solvabiliteit van minimaal 15%. Zowel bij het bepalen van de solvabiliteit als bij het opstellen van de businesscases hanteert Wonion de beleidswaarde. Dit is een door Wonion aangepaste bedrijfswaardeberekening, waarbij rekening wordt gehouden met de strategie van het bestaand bezit.</p> <p>II. Wonion biedt het merendeel van haar woningen Te Woon aan. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in beeld brengen. Er is een financieel beleidsplan waarin het financieel beleid is vastgelegd. Het financieel beleid is onder andere gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW. Wonion heeft de laatste jaren steeds meer de nadruk gelegd op sturing op kasstromen. De financieringsruimte voor de komende jaren is voldoende en wordt ook ingezet.</p> <p>De corporatie hanteert de berekening van de risicobuffers door het CFV als basis en heeft daarnaast een eigen methodiek. De corporatie heeft een vertaling gemaakt van mogelijke risico's. Nog niet alle risico's zijn vertaald in een kans dat het risico zich zal voordoen en de financiële impact daarvan. Wonion werkt aan de verdere ontwikkeling van een integraal risicomanagementsysteem. Er zijn de afgelopen periode zichtbare stappen gezet. Dit proces is echter nog niet afgerond.</p>	7,5	70%	5,3

III De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.	<p>Wonion geeft in haar jaarverslag inzicht in de wijze waarop het eigen vermogen wordt ingezet ten behoeve van het leveren van maatschappelijke prestaties. Wonion heeft de afgelopen jaren onder meer ingezet op herstructurering, nieuwbouw en leefbaarheid. Ook voor de komende jaren is er een stevig investeringsprogramma. Daarnaast ligt de focus de komende jaren op duurzaamheid. Het CFV heeft Wonion een A1-oordeel gegeven.</p> <p>De visitatiecommissie is van mening dat Wonion ruim voldoende presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>			
<i>Visie</i> II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen	Wonion monitort het rendement op eigen vermogen, maar heeft nog geen duidelijke doelstelling hiervoor geformuleerd. Wel heeft zij een heldere visie op de ontwikkeling naar een maatschappijgedreven organisatie en de activiteiten die daarbij horen. De financiële vertaling daarvan is gemaakt via een meerjarenbegroting.	7	10%	0,7
<i>Risicoprofiel</i> III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	De solvabiliteit ligt nog ruim boven het eigen gestelde minimumniveau. Het volkshuisvestelijk vermogen, uitgedrukt als % van het balanstotaal bevindt zich op het niveau van de referentiegroep. Dit biedt Wonion voldoende mogelijkheden om door te gaan met haar (nieuwbouw)activiteiten.	8	10%	0,8
<i>Bedrijfsvoering</i> IV De corporatie presteert efficiënt	Zie paragraaf 5.4. De lasten liggen boven het niveau van de referentiecorporaties. De totale stijging van de bedrijfslasten is echter lager geweest dan in de referentiegroep, waardoor de bedrijfslasten in de toekomst verder zullen dalen indien deze lijn zich voortzet.	6	10%	0,6
Presteren naar Vermogen: 7,4				

6 Governance

6.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen veld. De methodiek vereist een oordeel over de inrichting en het functioneren van de governance. De toetsing omvat twee onderdelen:

1. Goed bestuur, dat wil zeggen governancestructuur en in het bijzonder de borging van de kwaliteit van het interne toezicht.
2. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door belanghebbenden (II):
 - Eigen ambities en doelen.
 - Opgaven in het werkgebied.
 - Betrokkenheid van belanghebbenden.
 - Vermogen.

In het visitatiekader is aangegeven dat het NIET de bedoeling is om de (volledige) naleving van de Aedes Governance Code te toetsen. Het gaat vooral om hetgeen de Raad van Commissarissen doet om de maatschappelijke prestaties in beeld te brengen en de prestaties daarop te toetsen en in continuïteit te borgen.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over de governance onder meer gebaseerd op de wijze waarop Wonion omgaat met de Governance code en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met de leden van de Raad van Bestuur en met een delegatie van de Raad van Commissarissen.

6.2 Governance structuur

Wonion erkent het belang van een goed bestuur en een goed toezicht, waarbij integriteit en transparant handelen van bestuur en toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde beleid centraal staan. Wonion hanteert hiervoor de Gedragscode voor woningcorporaties zoals de Aedescode deze voorschrijft. De Governancecode Woningcorporaties is voor Wonion leidend geweest voor de inrichting van het RvC-reglement. De Governancecode gaat uit van het 'Pas toe of leg uit'-principe. In het jaarverslag over 2009 zijn geen normen opgenomen waarop Wonion afwijkt van de code.

Wonion heeft een integriteitscode opgesteld, die elke twee jaar wordt geëvalueerd en is er een klokkenluidersregeling. Beide documenten zijn op de website geplaatst.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat sinds 2010 uit vijf leden, waarvan twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurders. Tussen 2008 en 2010 kende de Raad zes leden (volgens de statuten van de stichting geldt een minimum van drie en een maximum van zeven leden). De Raad is van oordeel dat er, getoetst aan de Governancecode Woningcorporaties, sprake is van volledige onafhankelijkheid van de leden.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Wonion en verder uitgewerkt in een reglement. Om de kwaliteit van het toezicht te borgen, heeft de Raad een schriftelijk profiel opgesteld waarin omvang, expertise en leeftijdsopbouw van de Raad zijn opgenomen. Het reglement en de profielschets zijn nog niet op de website geplaatst. De samenstelling van de Raad van Commissarissen is erop gericht dat de volgende kennisgebieden aanwezig zijn: volkshuisvesting (politiek en technisch/juridisch), personeel & organisatie, sociaal maatschappelijke vraagstukken, financiën en projectontwikkeling. Uit het jaarverslag valt af te leiden dat de kennisgebieden volkshuisvesting (technisch/juridisch) en projectontwikkeling nog niet zijn ingevuld. Bij navraag bleek de expertise volkshuisvesting (technisch/juridisch) echter wel aanwezig. Opgemerkt moet worden dat er sinds de fusie ook nog geen (her)benoeming van leden heeft plaatsgevonden. Dit is voor de eerste keer voorzien eind 2011.

Een commissaris wordt benoemd voor een termijn van vier jaar. Deze periode kan tweemaal verlengd worden. Bij het opstellen van het rooster van aftreden, is de zittingsduur van de RvC-leden van voor de fusie meegenomen.

De Raad van Commissarissen vergadert minimaal vijfmaal per jaar in zijn voltallige samenstelling. De vergaderingen worden bijgewoond door de directeur-bestuurders en waar wenselijk door leden van het MT. Naast de reguliere bijeenkomsten zijn er de afgelopen periode themabijeenkomsten geweest waarin is gesproken over de visie en de doelen van Wonion en over risicomangement. Ook gaat de Raad jaarlijks op projectbezoek.

Binnen de Raad zijn een auditcommissie en een remuneratiecommissie ingesteld. In de jaarverslagen worden de onderwerpen genoemd, die zijn besproken binnen de Raad en de afzonderlijke commissies.

Bestuur

De RvC en het bestuur hebben gekozen voor een tweehoofdig bestuur. Aan deze keuze lag een aantal overwegingen ten grondslag. Bij de fusie is daarover het volgende opgemerkt: “bestuurders en commissarissen onderschrijven dat vanuit een blanco situatie geredeneerd, bij een corporatie met een omvang van 4.200 vhe’s een éénhoofdige leiding zou volstaan. Er was bij de fusie echter geen sprake van een blanco vertrekpunt. Wonion heeft een grote vastgoedopgave en is zeer actief in de samenwerking in de gehele regio Achterhoek. Op deze basis is bewust gekozen voor een tweehoofdig bestuur. Als één van beide bestuurders zou vertrekken wordt niet vanzelfsprekend overgegaan tot aanstelling van een vervanger. Op dat moment zal de actuele situatie van de organisatie worden bezien en besloten of een éénhoofdige leiding zal volstaan”.

Binnen het bestuur is een portefeuillevordering overeen gekomen. Beide bestuurders dragen samen de totale bestuurlijke eindverantwoordelijkheid. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten van Wonion en verder uitgewerkt in een bestuursreglement.

Naar de mening van zowel bestuur als de Raad van Commissarissen is er sprake van een goede samenwerking: tussen beide directeur-bestuurders, binnen de Raad van Commissarissen en tussen bestuur en RvC. Er is voldoende mate van onderlinge transparantie en men is voldoende kritisch naar elkaar toe. Ook de verhoudingen met het MT worden als open en transparant omschreven.

Deelnemingen

In 2008 is Wonion Energie BV opgericht. Het bestuur wordt gevormd door het bestuur van Wonion. De Raad van Commissarissen is dezelfde als bij Wonion. In 2009 zijn het ondernemingsplan en de meerjarenbegroting voor Wonion Energie BV opgesteld en zijn de processen en de scheiding met Wonion beschreven.

6.3 Intern toezicht

Toezichtskader

De Raad van Commissarissen geeft vanuit vier invalshoeken invulling aan haar rol als toezichthouder. Gezamenlijk vormen zij het toezichtskader. Het toezichtskader behandelt het maatschappelijk rendement, de borging van de continuïteit, de kwaliteit van de bedrijfsvoering en de maatschappelijke inbedding van Wonion. In het jaarverslag worden deze invalshoeken verder toegelicht. De Raad baseert haar oordeel onder meer op de geboekte voortgang op de in de Balanced Score Card geformuleerde doelen, de meerjarenbegroting en bijbehorende scenario's, overige in de kwartaalrapportages opgenomen informatie, jaarverslag en de beoordelingen door het WSW en CFV.

Toezicht op bestuur

De Remuneratiecommissie, die bestaat uit twee leden van de RvC, spreekt via planning-, voortgang- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurders over hun functioneren en over de te leveren en geleverde prestaties. De commissie bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor wat betreft de bezoldiging van de leden van het bestuur. De RvC kent voor de salariëring van de directeur-bestuurders een gedeeltelijk variabele beloning, die wordt vastgesteld aan de hand van prestatieafspraken die met de bestuurders zijn gemaakt. In afwachting van het advies van de commissie beloningscode bestuurders woningcorporaties zal in 2010 opnieuw naar de beloningsstructuur worden gekeken.

De Raad heeft haar rol als toezichthouder in relatie tot het bestuur in een afzonderlijke notitie uiteengezet. Tevens is er een regeling vastgesteld met betrekking tot begrotingen en investeringen.

Accountant

De Raad geeft de controleopdracht van de jaarrekening en overige stukken aan een externe accountant, die voor een periode van vier jaar wordt benoemd. De accountant neemt deel aan de vergaderingen waarin de concept jaarstukken worden behandeld. In 2009 is Wonion van accountant gewisseld. Tijdens de laatste bespreking is door de accountant aandacht gevraagd voor onder meer de interne controle, de managementinformatie en projectbeheersing. Inmiddels heeft Wonion op deze punten diverse acties ondernomen (zie ook hoofdstuk 5).

Contacten met stakeholders

De Raad onderhoudt via diverse lijnen contacten met stakeholders. Door de Raad wordt aangegeven dat het aantal actieve partijen in de Achterhoek beperkt is. De leden van de Raad wonen in de omgeving, waardoor het goed mogelijk is om voeling te houden met actuele ontwikkelingen. De Raad of een delegatie daarvan is als toehoorder aanwezig bij de belanghoudersbijeenkomst. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats met Raden van Commissarissen van collega-corporaties uit de Achterhoek.

Deskundigheidsbevordering

De Raad blijft via verschillende wegen op de hoogte van actuele ontwikkelingen. De informatie komt tot de Raad bijvoorbeeld in de vorm van een selectie van relevante publicaties of via de VTW. Alle leden zijn geabonneerd op Aedesmagazine. Daarnaast wonen leden bijeenkomsten en cursussen bij van de VTW of andere gespecialiseerde organisaties. Per jaar wordt besproken of het cursusaanbod nog toereikend is en aan de hand van het cursusaanbod wordt besloten wie naar welke cursus gaat.

Zelfevaluatie

De Raad houdt jaarlijks een zelfevaluatie, zonder het bestuur erbij.

6.4 Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

Wonion heeft met veel verschillende en op verschillende manieren een goed contact met haar stakeholders. Er is vastgelegd welke informatie met welke belanghouders gedeeld en besproken wordt. In de tabel in de volgende paragraaf is een korte toelichting opgenomen bij de beoordeling. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de hoofdstukken 2, 3 en 4.

6.5 Prestatie op het gebied van governance: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Wonion resulteert het volgende beeld:

Tabel 6.1 Prestatie op het gebied van governance

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
I Goed bestuur.				
De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd	De governancecode is voor Wonion leidend voor de inrichting van het toezicht en het bestuur en wordt waar mogelijk toegepast. De kwaliteit van het interne toezicht is de afgelopen jaren onder meer vastgelegd in de statuten, reglementen, integriteitscode. Nog niet alle documenten zijn te vinden op de website. De aanwezige deskundigheid in de RvC is passend bij de aard van de corporatie en haar activiteiten. De samenstelling van de RvC vormt een goede afspiegeling van de belangrijkste belanghebbenden.	7,5	20%	1,5
II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.				
<i>Tav eigen ambities en doelen</i> De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen	Wonion heeft haar visie verwoord in de Strategienota, die in 2008 is verschenen en in 2010 is herzien. Deze nota is goedgekeurd door de RvC. Hierin zijn visie, missie en doelstellingen opgenomen, die verder zijn uitgewerkt in een Balanced Score Card. Sinds 2009 wordt in het jaarverslag verantwoording afgelegd over de BSC-normen en de realisatie daarvan.	7,5	20%	1,5
<i>Tav opgaven in het werkgebied</i> Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belangh.	Wonion heeft in 2006 een convenant afgesloten met de gemeente. Sinds 2009 zijn er concrete prestatieafspraken. Vanaf 2009 wordt in het jaarverslag melding gedaan van de gemaakte afspraken voor dat jaar en de mate waarin de afspraken zijn gerealiseerd.	7	20%	1,4

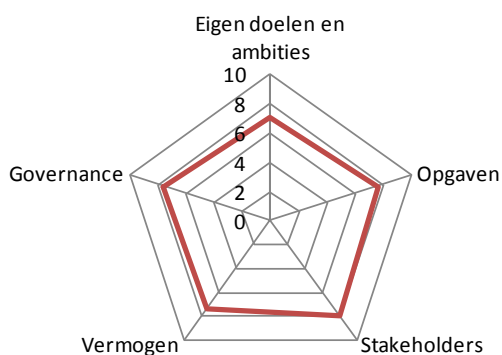
<p><i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i></p> <p>Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen</p>	<p>Een overzicht van de belanghebbenden is opgenomen in het jaarverslag, wat via de website beschikbaar is. Via de Belanghoudersraad, bilaterale contacten en symposia betreft Wonion haar belanghouders bij het beleid en informeert zij hen over de geleverde prestaties. De Belanghoudersraad heeft een eigen, in de statuten verankerde positie in de governance structuur van Wonion. In het jaarverslag is een overzicht opgenomen van alle relevante overlegstructuren. In de jaarrekening zijn de besproken onderwerpen met de belanghoudersraad opgenomen.</p>	8	20%	1,6
<p><i>Tav het vermogen</i></p> <p>De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze van het bestuur en de RvC/RvT.</p>	<p>De accountant rapport zijn bevindingen gelijktijdig en op dezelfde wijze aan bestuur en de Raad van Commissarissen.</p>	8	20%	1,6
<p>Eindoordeel governance: 7,6</p>				

Deel II: Prestatiespinnenwebben

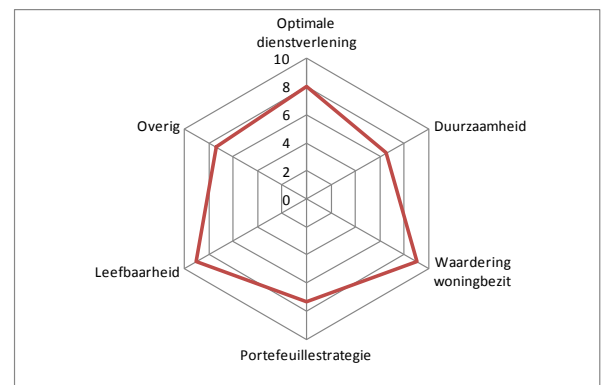
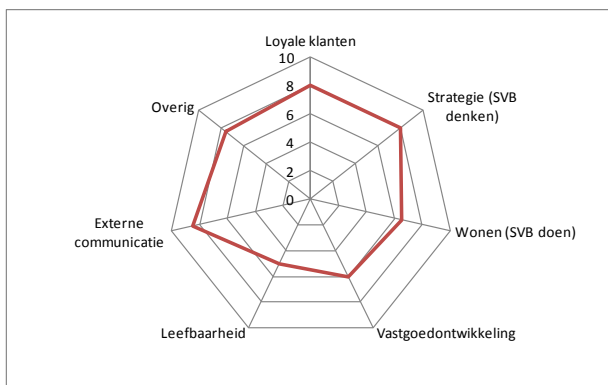
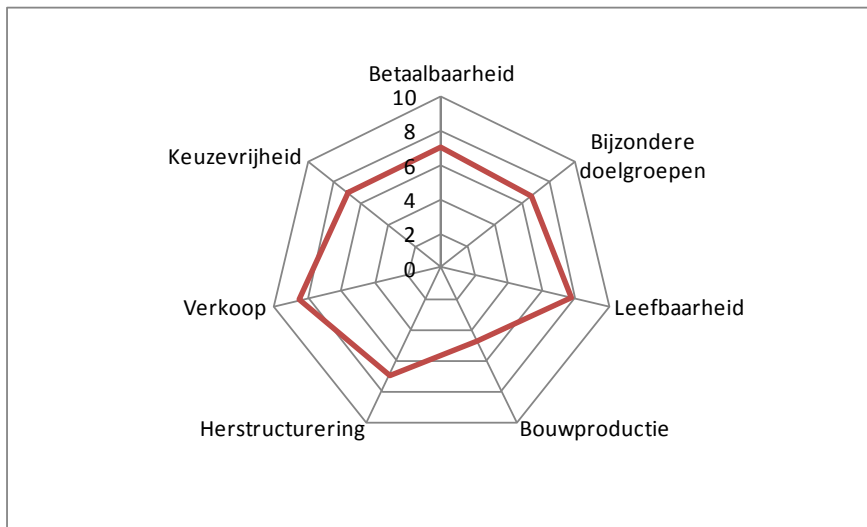
Het totaalbeeld

Wonion krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn:

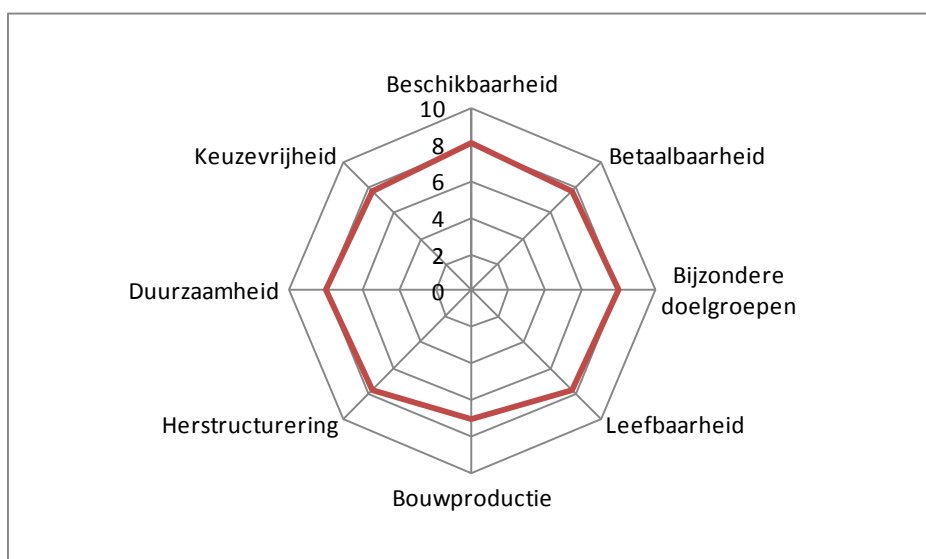
- Ruim voldoende, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (PnA: 7,0).
- Goed, indien de opgaven in het werkgebied beschouwd worden (PnO: 7,6).
- Goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (PnS: 7,9).
- Ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van Wonion en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (PnV: 7,4).
- Goed, wat betreft de invulling van de governance (PnG: 7,6).



Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen



Presteren naar opgaven



Deel III: Integrale beoordelingstabellen

Tabel 0.1 Integrale beoordelingstabel

Totaalbeeld	Kwant. prestaties	Kwant. prestaties	I	II	III	IV	V	Tot
Presteren naar eigen ambities en doelstellingen			7,2	8	6	6		7,0
Presteren naar Opgaven			7,8	8	7	6		7,6
<i>Convenant 2006-2008, Prestatieafspraken 2009</i>	2006-2008	2009						
Beschikbaarheid	8,0	8,5						
Betaalbaarheid	7,5	8,0						
Bijzondere doelgroepen	7,9	8,3						
Leefbaarheid	8,0	6,5						
Bouwproductie		7,0						
Herstructurering	8,0	7,0						
Duurzaamheid	8,0	8,0						
Keuzevrijheid	8,0	7,0						
Presteren volgens Stakeholders			7,9	8	8	8		7,9
Presteren naar Vermogen			7,5	7	8	6		7,4
Presteren ten aanzien van Governance			7,5	7,5	7	8	8	7,6

I feitelijke prestaties (70%)

II inzicht (10%)

III vertaling (10%)

IV monitoring (10%)

Alleen bij Governance tellen I, II, III, IV en V elk voor 20% mee in de totaalscore

Bijlagen

Bijlage 1: Visitatiemethodiek - referentiekader (versie 3.0)

Beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I. Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities	Corporatie legt logische relatie tussen prestaties en doelen/ambities	Feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde ambities en doelen	70%
II. Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied	Streefbeelden voor de toekomst zijn vertaald in meetbare doelen	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
III. Doelen zijn geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden	Geplande doelen zijn uitgewerkt in meetbare eenheden, inclusief kosten	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
IV. Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies	Evaluatie van prestaties ten opzichte van ambities en doelen. Bij onderprestatie wordt een verbeterplan geformuleerd.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De corporatie heeft de geplande prestaties, gebaseerd op de externe opgaven, in beeld gebracht en de feitelijke prestaties daarvan gemeten. Bij de meting van de feitelijke prestaties is gebruik gemaakt van dezelfde meeteenheden en de meting heeft op vergelijkbare wijze plaatsgevonden. De feitelijke prestaties worden afgezet tegen de geplande prestaties.	De feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde externe opgaven.	70%
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	De corporatie beschikt op de zeven prestatievelden (of een berekeneerde eigen selectie van prestatievelden) over een overzicht van de lokale, regionale en landelijke opgaven en heeft deze in kwantitatieve en/of kwalitatieve variabelen uiteengezet. De corporatie brengt de voor het beleid relevante en/of beïnvloedbare variabelen systematisch en periodiek in beeld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.</p> <p>De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.</p>	<p>De corporatie heeft voor elk van de zeven prestatievelden (of een berekend eigen selectie van prestatievelden) beschreven wat de opgaven zijn en wat de corporatie daarmee doet. De corporatie heeft meetbare doelen opgesteld en een prioritering aangebracht, zowel voor het gehele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.</p>	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
<p>IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.</p>	<p>De corporatie meet en beoordeelt de prestaties en geeft aan of de geplande prestaties wel of niet en in welke mate zijn gerealiseerd. De corporatie geeft bij onvoldoende realisatie aan wat zij gaat doen om de geplande doelen zo snel mogelijk alsnog te realiseren.</p>	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Beoordeling Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>Ia 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 (vermogen).</p> <p>Ib De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p>	<p>De corporatie beschrijft in een managementdocument de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en zet deze af tegen de eigen ambities en doelen en gerealiseerde prestaties. De corporatie licht eventuele verschillen toe.</p>	Tevredenheid stakeholders	70%
<p>II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.</p>	<p>De corporatie benoemt de voor haar relevante stakeholders op de prestatievelden (of een berekende eigen selectie) en voert met hen een dialoog over de uitvoering van beleid. Het benoemen van de stakeholders wordt extern gecommuniceerd. De corporatie beschrijft de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en maakt deze openbaar.</p>	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
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.	De corporatie maakt de in kaart gebrachte verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belangrijkste stakeholders zichtbaar in haar eigen doelen op de prestatievelden (of een bereedeneerde eigen selectie van prestatievelden).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	Bij het opstellen van de prestaties voert de corporatie overleg met de stakeholders over het presteren van de corporatie in voorgaande ja(a)r(en).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Beoordeling Presteren naar Vermogen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Vermogensprestatie</i></p> <p>I. bedrijfswaarde</p> <p>a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde.</p> <p>b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering.</p> <p>Rendementseisen lager dan de markteisen komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.</p>	<p>a. De vermogensberekening vindt plaats aan de hand van de bedrijfswaarde.</p> <p>b. De berekening van het bestemd vermogen vanwege de strategie van het eigen bezit beslaat een periode van 20 jaar vooruit. Het betreft beleidsmatige keuzes om minder te verdienen, die leiden tot een beslag op het eigen vermogen. Het betreft ook de voorgenomen investeringen waarvan de effecten voor een periode van 20 jaar vooruit in kaart zijn gebracht.</p>	<p>Het beschikbare eigen vermogen (inclusief en exclusief extra potenties) wordt maximaal ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt het vrije eigen vermogen in bedrijfswaardetermen in relatie tot de opgaven in het werkgebied.</p> <p>De visitatiecommissie weegt in haar oordeel mee de overwegingen van het bestuur en RvC/ RvT ten aanzien van investeringen, risicobeheersing en bestemming van vermogen.</p>	70%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>II Extra potenties</p> <p>c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen</p> <p>d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht</p> <p>e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend</p> <p>III Presteren naar vermogen</p> <p>f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties</p> <p>g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>	<p>c. Dit betreft het vastgestelde verkoopprogramma plus de potentiële extra mogelijkheden voor verkoop</p> <p>d. Dit betreft de extra leen-capaciteit op basis van waarde-stijging in het vastgoed cq WOZ-waarde van vastgoed</p> <p>e. De risicobuffers betreffen de marktrisico's macro-economische risico's en operationele risico's</p> <p>f. Het eigen vermogen volgens bedrijfswaarde minus investeringsvoornemens geeft een bedrag aan resterend vermogen</p> <p>g. Het resterend vermogen volgens bedrijfswaarde plus de berekende extra potenties, hanteert de visitatiecommissie voor haar oordeel</p>		
<p><i>Visie</i></p> <p>II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen.</p>	In relevante documenten zijn een onderbouwing en een toelichting opgenomen.	In openbare publicaties beschikbaar	10%
<p><i>Risicoprofiel</i></p> <p>III De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het voorgenomen investeringsprogramma.</p>	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde solvabiliteit verhoudt zich tot de referentiegroep	10%
<p><i>Bedrijfsvoering</i></p> <p>IV De corporatie presteert efficiënt</p>	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde bedrijfslasten VHE komen overeen met de referentiegroep.	10%

Beoordeling Presteren ten aanzien van governance

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>I Goed bestuur</p> <p>De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd</p>	<p>De RvC/RvT heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een eigen visie op de wijze van haar toezicht houden en deze is getoetst aan de Aedes Governance Code woningcorporaties • vastgesteld wat de gewenste output is van het toezicht en welke normen er worden gehanteerd om de output te meten • een duidelijke taakomschrijving van het bestuur en de toezichthouders 	<p>De aanwezige deskundigheid in de RvC/RvT is zodanig dat rekening is gehouden met de aard van de corporatie, haar activiteiten en de daaruit voortvloeiende gewenste deskundigheid en achtergrond van de RvC/RvT</p> <p>De samenstelling van de RvC/RvT vormt een goede afspiegeling van de belangrijkste belanghebbende van de corporatie</p> <p>Het resultaat van inhoudelijke toetsing en toetsingsinformatie in relatie tot de geleverde prestaties geeft inzicht dat de uitvoering van het toezicht houden verloopt conform de gestelde doelen</p>	20%
<p>II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden</p> <p><i>Tav eigen ambities en doelen</i></p> <p>De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen</p>	<p>De corporatie heeft een schriftelijk neergelegde opvatting over haar maatschappelijk functioneren in haar werkgebied geformuleerd. Hieruit moet af te leiden zijn welke rol de corporatie inneemt in het werkgebied en hoe die rol zich vertaalt naar de eigen organisatie en relatie met maatschappelijke partners</p>	<p>De corporatie beschikt over een strategiedocument, goedgekeurd door de RvC/RvT, waarin haar maatschappelijke positionering in algemene zin en haar positionering in het werkgebied blijkt en wordt gemotiveerd.</p> <p>De corporatie beschikt over een document waarin heldere doelstellingen zijn geformuleerd en maakt daarbij de voortgang in de realisatie van haar ambities en doelen inzichtelijk</p>	20%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Tav opgaven in het werkgebied</i></p> <p>Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghebbenden</p>	<p>De corporatie communiceert haar beleidsvoornemens en prestatieafspraken met belanghebbenden. De corporatie maakt haar geleverde prestaties inzichtelijk voor derden, minimaal via haar website</p>	<p>Beleidsdoelen, prestatieafspraken en geleverde prestaties zijn transparant, helder en inzichtelijk beschikbaar voor derden, minimaal via de website</p>	20%
<p><i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i></p> <p>Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen</p>	<p>De corporatie heeft, onder goedkeuring van de RvC/RvT, voor iedereen kenbaar belanghebbenden benoemd bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie.</p> <p>De corporatie houdt ten minste één keer per jaar een vergadering met belanghebbenden, waarin de corporatie in dialoog treedt over de beleidsvoornemens en resultaten.</p>	<p>Er is een belanghebbendenregister, waaruit blijkt welke organisaties de corporatie tot haar belanghebbenden rekent; de woningcorporatie maakt dit kenbaar op haar website</p> <p>De corporatie heeft de belanghebbendenbijeenkomst gehouden. De werkwijze in de bijeenkomst ligt vast.</p> <p>Het bestuur en de RvC/RvT zijn bij voorkeur voltallig aanwezig bij de vergadering met belanghebbenden. Er is een schriftelijk verslag beschikbaar.</p> <p>Het bestuur en RvC/RvT bespreekt het visitatierapport met de belanghebbenden.</p>	20%
<p><i>Tav het vermogen</i></p> <p>De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze van het bestuur en de RvC/RvT</p>	<p>In het verslag van de externe accountant komt ten minste aan de orde: analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in de cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de corporatie</p>	<p>Een verslag waarin de externe accountant inzicht geeft in ontwikkelingen van vermogen en resultaat, die niet in de cijfers tot uitdrukking komen</p>	20%

Bijlage 2: Geïnterviewde personen Woning

Naam	Functie
Dhr. Kuypers	Directeur-bestuurder
Dhr. Veerman	Directeur-bestuurder
Mw. Welling	Raad van Commissarissen
Dhr. Tiemens	Raad van Commissarissen
Dhr. Bolluijt	Raad van Commissarissen
Dhr. Te Brake	Manager financiën
Dhr. Ooijman	Manager Strategie
Dhr. Ten Berge	Manager Wonen
Dhr. Van Lith	Manager Vastgoed

Bijlage 3: Betrokken stakeholders

Stakeholdersbijeenkomst

Naam	Organisatie	Categorie
Dhr. Haverdil	Gemeente Oude IJsselstreek	Gemeente
Mevr. Jolink-Scheers	Huurdersvereniging Wij Wonen	Huurders
Dhr. Bax	Estinea	Zorg
Dhr. Silvis	Zozijn	Zorg
Dhr. Warmerdam	De Lichtenvoorde	Zorg
Dhr. Van Rixtel	Sensire	Zorg
Dhr. Van Liesdonk	Fidessa	Zorg

Telefonische interviews

Naam	Organisatie	Categorie
Dhr. Metzemaekers	Azora	Zorg
Dhr. Smits	Burgers van der Wal	Bouw
Dhr. Siep	Ten Brinke Bouw	Bouw
Dhr. Martinot	Sité Woondiensten	Woningcorporatie
Dhr. Ter Bogt	Woningstichting Bergh	Woningcorporatie

Bijlage 4: Documentatie

Documenten
Ambities en Doelstellingen
Ondernemingsplan Wisch Wonen 2005-2010
Strategienota Parès
Activiteitenplannen 2006-2010 en MJB
Strategienota 2008
Wonion 2010-2014: duurzaam in wonen
Visie op maatschappelijk ondernemen
Portefeuillestrategie 2009-2020
Kernen strategie
Voorraadbeleid 2008
Verkoop begroting 2009
Huurbeleid 2009 en 2010
Energiebeleidsplan 2008 en verder
Energiebeleidsplan 2010-2017
Visie op zorgvastgoed
Kwartaalrapportages
Notitie evaluatie fusie
Bijlage bij intentieovereenkomst tot fusie
Opgaven in het werkgebied
Convenant gemeente, Wisch Wonen en Parès (2006)
Prestatieafspraken 2009-2014, Gemeente Oude IJsselstreek en Wonion
Actielijst prestatieafspraken
Prestatieafspraken 2010-2014, gemeente Aalten, De Woonplaats, Wst. Dinxperlo, Wonion
Woonvisie Oude IJsselstreek 2007-2015
Wonion's visie op de Woonvisie
Visie van het ACO op de ontwikkelingen in de Achterhoek
Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 concept
Werken aan perspectief, diverse instellingen
Convenant inzake ontwikkeling centrum Ulft
Convenant buurtbemiddeling Oude IJsselstreek
Raamovereenkomst gemeentelijk gebouwenbeheer
Hennepconvenant
Convenant werkwijze coördinatiepunt Jeugd gemeente Oude IJsselstreek
Convenant woningontruimingen
Convenant leerlingbouwplaatsen Achterhoek en Liemers
Convenant voor de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg 2009 t/m 2013
Samenwerkingsconvenant Verwijsindex Achterhoek
Woningmarktonderzoek Aalten 2009
Woningmarktonderzoek Oude IJsselstreek 2006
Eindnotitie startersonderzoek
Woonwensen van 50-plussers
Demografische veranderingen in de Achterhoek (2007)

Documenten
Stakeholders
Verslagen Belanghoudersraad
Reglement overleg met belanghouders
Verslagen symposia 2007 en 2009
KWH meting
Verslagen overleggen huurdersvereniging
Vermogen
Begrotingen 2006-2010
Jaarverslagen 2006-2009
Financieel beleidsplan
Management letters 2009, 2010
Treasurystatuut
Intern controleplan
BSC nota
BSC op strategisch niveau
WSW en CFV-brieven
Scenario analyses
Corporatie in Perspectief 2009 en 2010
Diverse notities / toelichtingen
Stand van zaken interne controle
Procesbeschrijving vastgoedontwikkeling
Presentatie aannemers
Notitie risicoprofiel
Governance
Bestuursreglement
Reglement voordracht huurderscommissaris
RvC-reglement
Profielchets RvC
Portefeuilleverdeling van het Bestuur
Reglement remuneratiecommissie
Reglement auditcommissie
Nevenfuncties RvC
Rooster van aftreden RvC
RvC-verslagen november 2007 – juni 2010
Statuten
Notitie integriteitscode en klokkenluidersregeling
Regeling m.b.t. begrotingen en investeringen

Bijlage 5: Presteren naar Ambities en Doelstellingen

Bouwstenen Strategie

Bouwsteen	Doelstelling
Loyale klanten	Tevreden klanten die blijven of weer terugkomen bij Wonion
Strategisch Voorraadbeleid (denken)	Het kunnen weten en kunnen besluiten hoe het onroerend goed moet worden aangepast aan de strategie van Wonion
Strategisch Voorraadbeleid (doen)	Het hebben van een voorraad die is aangepast en kan worden aangepast aan de strategie van Wonion
Projectontwikkeling	Het hebben van een voorraad en dienstverlening die is aangepast en kan worden aangepast aan de strategie van Wonion
Leefbaarheid, Wonen-Zorg-Welzijn	Klanten kunnen blijven wonen in buurten en leefgemeenschappen Bewoners kunnen in hun eigen woning prettig en zelfstandig (blijven) wonen
Interne & Externe communicatie	Het creëren van begrip voor wederzijdse doelen en vereiste middelen
Financiële continuïteit	Het blijvend realiseren van sociale en maatschappelijke doelstellingen
Planning & Control	Het kunnen inzetten van mensen en middelen, met een optimale verhouding tussen kosten en resultaat
Doelmatige organisatie	Met minimale middelen realiseren van de doelstellingen van Wonion
Resultaatmanagement	Betrokken, flexibele medewerkers die oog hebben voor de bedrijfsdoelstelling
Betrokken medewerkers	Zelfstandige, flexibele, pro-actieve, klantgerichte en niet afhankelijke medewerkers
Competentiemanagement	Betrokken, flexibele medewerkers die oog hebben voor de bedrijfsdoelstelling

NB: In de Strategienota is van elke bouwsteen een uitgebreide definitie opgenomen. Deze is in bovenstaande tabel niet weergegeven.

Presteren naar ambities Wonion 2006

Prestatieveld	Doelstelling	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid	-	-	-
Betaalbaarheid	Voornemen bij Wisch Wonen was een huurverhoging met inflatie (1,7%) + 0,5% opslag	Na advies van de huurdersvereniging is de gemiddelde huursomstijging bij Wisch bijgesteld tot 2%. Bij Parès is uitgegaan van een huurverhoging met inflatie + 0,8%	7
Bijz. doelgroepen	Voorzetting inspanningen huisvesting vluchtelingen.	Van de taakstelling van 9 personen zijn er 5 gehuisvest. De overige 4 personen worden in 2007 gehuisvest.	6
	Wonion geeft invulling aan de activiteiten zoals vastgelegd in het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg. Wonion is actief bezig om de voorraad beter af te stemmen op de toekomstige vergrijzing. Er wordt meegewerkt aan het scheiden van Wonen en Zorg in de gehandicaptenzorg door samen te werken met diverse organisaties. De plannen en (bouw)mogelijkheden van Wonion worden afgestemd met de concrete plannen en toekomstige behoeften van de zorgaanbieders.	Een groot aantal projecten in ontwikkeling en uitvoering hebben betrekking op bijzondere doelgroepen en betreffen appartementen om zo meer differentiatie aan te brengen in het woningbestand. Voorbeelden zijn de realisatie van 6 appartementen voor Estinea, oplevering van de Houtdreef en Hoeksteen (voor cliënten met een verstandelijke beperking), de realisatie van een opvang voor jongeren. Daarbij is actief samengewerkt met zorgaanbieders.	8
	Participatie in pilot voor realisatie wijksteunpunten .	Er is geen pilot gestart in de gemeente door meerdere partijen, maar Wonion heeft wel haar ambitie om de aanwezigheid in de wijk te realiseren uitgevoerd.	8
Leefbaarheid	Er wordt een budget voor leefbaarheid gereserveerd van in totaal 70.000 euro. Bewoners kunnen aanvragen indienen voor de besteding ervan. De achterban wordt hiervoor actief benaderd.	Het budget is gereserveerd en voor een belangrijk deel besteed. Belangenorganisaties zijn aangeschreven met de vraag of zij nog plannen hadden die binnen het leefbaarheidsproject passen. Het budget is onder meer gebruikt voor het verbeteren van de leefbaarheid in Terborg (Hoofdstraat), de aanpak van overlast in de Heuvelstraat in Silvolde, bijdragen aan	8

		inbraakwerend hang- en sluitwerk bij woningen, achterpad-verlichting en groenvoorzieningen.	
	Voortzetten gezamenlijke inspanningen voor bemiddeling overlastsituaties	Er is een medewerker aangesteld voor sociaal beheer. In 2006 zijn er diverse overlastmeldingen binnen gekomen. Het grootste deel is na een eenmalige actie verholpen.	8
Bouwproductie	<u>Geplande oplevering:</u> Zaagmolenpad: 10 appartementen Het Heem: 12 appartementen en 2 gemeenschappelijke ruimten Hutten-Zuid: oplevering 17 huurappartementen Gendringen: 11 luxe appartementen	Gerealiseerd Vertraagd Gerealiseerd Gerealiseerd + oplevering 6 appartementen Estinea + oplevering De Hoeksteen (zie onder)	7
	<u>Geplande start bouw:</u> Walstraat: 19 appartementen Van der Zandestraat: 9 appartementen en 1 gemeenschappelijke ruimte Emmastraat: 6 appartementen De Hoeksteen: 12 appartementen en 2 gemeenschappelijke ruimten Jachtlaan: 4 kangoeroewoningen Pleintje Kaak: 22 appartementen Eskopje: 14 appartementen Hutten-Zuid: 27 appartementen Beltmancomplex: ca. 40 appartementen 25 zorgappartementen Debbeshoek 8 huurwoningen Mariëngaarde 14 sociale huurapp. Gendringen	Vertraagd Vertraagd Vertraagd Gerealiseerd en opgeleverd Vertraagd Vertraagd Vertraagd Vertraagd Gestart met de bouw Vertraagd Gestart met de bouw	4
Herstructurering	<u>Oversluis (Ulft)</u> Sloop 6 woningen, nieuwbouw 8 won. <u>Schrijversbuurt (Gendringen)</u> Verder uitvoeren renovatie 98 woningen en start sloop <u>Vogelbuurt Ulft</u> Start voorbereiding herstructurering <u>Centrumplan Ulft</u> Verdere uitwerking plan	Gerealiseerd Deel renovatie is nagenoeg afgerond en er is gestart met sloop/nieuwbouw Gestart met de voorbereidingen. Verdere uitwerking heeft plaatsgevonden	8

	Sloop 11 woningen (Wisch)	Gesloopt: 37 woningen	
Duurzaamheid	-	-	-
Verkoop	81 (20+61) woningen	91 (38+53)	8
Keuzevrijheid	Behoeftes pijlen naar tussenvormen Koop en Huur, pilot Te Woon	Gewerkt aan de voorbereiding van een pilot Te Woon. Deze wordt in 2007 uitgevoerd.	7
	<u>Wonen naar Wens:</u> 80 toiletverbeteringen (Wisch) 80 badkamerrenovaties (Wisch) 125 nieuwe keukens (Wisch) Parès: starten voorbereiding Wonen naar Wens en toetsing ideeën aan klantenpanel	65 82 94 Gedaan	7

Bron: Activiteitenplannen Wisch Wonen en Parès 2006, Jaarverslagen 2006

Presteren naar ambities Wonion 2007

Prestatieveld	Doelstelling	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid	-	-	
Betaalbaarheid	Voornemen was inflatievolgend huurbeleid + 0,5% opslag.	Huurverhoging zoals toegestaan door VROM: 1,1% (inflatievolgend).	7
Bijz. doelgroepen	Voortzetting inspanningen huisvesting statushouders	Taakstelling was 13 personen, gerealiseerd zijn er 6.	4
	<p>Wonion geeft invulling aan de activiteiten zoals vastgelegd in het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg.</p> <p>Wonion is actief bezig om de voorraad beter af te stemmen op de toekomstige vergrijzing. Er wordt meegewerkt aan het scheiden van Wonen en Zorg in de gehandicaptenzorg door samen te werken met diverse organisaties.</p> <p>De plannen en (bouw)mogelijkheden van Wonion worden afgestemd met de concrete plannen en toekomstige behoeften van de zorgaanbieders.</p>	Een groot aantal projecten in ontwikkeling en uitvoering hebben betrekking op bijzondere doelgroepen en betreffen appartementen om zo meer differentiatie aan te brengen in het woningbestand. Voorbeelden zijn de oplevering van 25 zorgappartementen (Debbeshoek), opstellen stedenbouwkundig plan zorgconcept De Schuylenburg met Azora, opstellen plan Het Heem met Estinea.	8
Leefbaarheid	Er wordt een budget voor leefbaarheid gereserveerd van in totaal 75.000 euro.	Het budget is gereserveerd, er is uiteindelijk 59.000 euro besteed, onder meer aan een leefbaarheidsonderzoek en de aanpak van de problematiek in de Heulstraat, plaatsing van bankjes, groen, verlichting, tuinmuren, opruimwerkzaamheden. Voornemen om een tuinwedstrijd te organiseren is in 2008 gerealiseerd.	6
	Herhalen Lemon onderzoek	College van B&W heeft goedkeuring gegeven, het onderzoek is in 2008 uitgevoerd.	8
	Voortouw nemen om projectgroep Buurtbemiddeling op te zetten	Initiatief is genomen. Gemeente had het in 2007 in beraad, eind 2008 is het project gestart.	8
	Voortzetting gezamenlijke inspanningen voor bemiddeling overlast	Inspanningen zijn voorgezet. Er is extra aandacht besteed aan onderhoud tuinen. Per 1 januari 2008 zijn vier wijkconsulenten aangesteld, een nieuwe functie.	8

Bouwproductie en renovatie	<u>Geplande oplevering:</u> Het Heem: 12 appartementen en 2 gemeenschappelijke ruimten Walstraat: 19 appartementen Jachtlaan: 4 kangoeroewoningen Klaprooshof: 29 appartementen 25 zorgappartementen Debbeshoek 14 sociale huurappartementen in Gendringen	Vertraagd Vertraagd Vertraagd Vertraagd Gerealiseerd Gerealiseerd	4
	<u>Geplande start bouw:</u> Pleintje Kaak: 12 appartementen Eskopje: 8 appartementen Schuylenburg: 99 appartementen Kraaijenboom: 19 appartementen Hutten-Zuid: 27 appartementen 12 huurwoningen en 4 koopwoningen (Mariëngaarde) Start verbouw Beltman-complex (36 app+kantoor) Lichtenberg: MFA, Sportzaal 8 short stay woningen 12 zorgwoningen (Estinea)	Vertraagd Vertraagd Vertraagd, plan gepresenteerd Vertraagd Vertraagd 6 woningen gesloopt Vertraagd Vertraagd, ontwerpfase	4
Herstructurering	<u>Rietborgh (Terborg)</u> Start bouw: 36 appartementen MFA + school <u>Centrumplan (Terborg)</u> Startbouw Walstaete 26 app. <u>Schrijversbuurt (Gendringen)</u> Opleveren laatste renovatiewoningen (16 koopwoningen) en starten met nieuwbouw 26 grondgebonden Multi categorale woningen Daarnaast start nieuwbouw 2 appartementen- complexen <u>Centrumplan Ulf</u> Tekenen overeenkomst Vorbereiding van onder meer Vogelbuurt, Emmastraat, Reeënstraat	Ontwerpfase Sloop 40 van de 56 woningen, nog niet gestart met de bouw Realisatiefase Gestart met bouw 19 appartementen Renovatie afgerond Gestart met bouw van de woningen Er zijn vier woningen aangepast en opgeleverd voor verstandelijk gehandicapte kinderen Nog niet gestart met nieuwbouw 2 appartementencomplexen Overeenkomst is getekend Vorbereidingen zijn gedaan	6
Duurzaamheid	-	-	

Verkoop	48 (28+20) woningen	82 verkocht (29+53)	9
Keuzevrijheid	Start Te Woon 400 woningen	498 woningen aangeboden 52 deelnemingen	9
	Wonen naar Wens: 80 toiletverbeteringen 80 badkamerrenovaties 125 nieuwe keukens Parès: starten Wonen naar Wens	52 49 84 Afspraken zijn gemaakt	5

Bron: Activiteitenplannen Wisch Wonen en Parès 2007, Jaarverslagen 2007

Presteren naar ambities Wonion 2008 (volkshuisvestelijke ambities Strategienota, uitgewerkt in BSC)

Doelstelling	Prestatie-indicator	Norm	Realisatie	Beoordeling
Loyale klanten				
Loyale klanten	Nazorgenquête: gerealiseerd gemiddeld cijfer voor tevredenheid over de kwaliteit van de woning, woonomgeving en dienstverlening	Minimaal 7	Gemiddeld per kwartaal 7,1	8
SVB denken	% vrijkomende huurwoningen voor de doelgroep met een inkomen < €33.000	Minimaal 7%	Gemiddeld per kwartaal 7,5%	8
	% bereikbare huurwoningen voor de doelgroep met een inkomen < €33.000	Minimaal 95%	Gemiddeld per kwartaal 97,8%	8
	Vanaf 2014 is Wonion in staat om binnen 1 jaar passende huisvesting te bieden met minimaal woonkwaliteit Y aan alle huishoudens in het werkgebied met een inkomen < €33.000	Zie PI. Wonion dient steeds dichterbij binnen 1 jaar toe te komen.	Queeste kon laatste half jaar niet gegenereerd worden, vanwege overgang naar nieuw Woonruimte Bemiddelings-systeem. Eerste halfjaar was positieve ontwikkeling.	8
SVB doen	% volgens planning verkochte woningen	100%	73%	5
	Gemiddeld aantal reacties per woningtype	Minimaal 30	Zie bij Queeste. Eerste half jaar is norm gerealiseerd	8
Vastgoed-ontwikkeling	% woningen in uitvoering in kader van planmatig onderhoud	100%	77%	6
	Aantal nieuwbouwwoningen in uitvoering en in voorbereiding	930	742	6
Leefbaarheid, wonen-zorg-welzijn	Gemiddeld aantal bewoners dat in een exit interview heeft aangegeven de woningen te verlaten vanwege de kwaliteit van de wijk/woonomgeving	Maximaal 5%	10%	5
Externe communicatie	Gemiddeld aantal sessies op internet per dag	Minimaal 250 per dag	gerealiseerd	8
	Aantal persberichten	Minimaal 20	44	9

Bron: Strategienota 2008, BSC 2008, kwartaalrapportages 2008

Presteren naar ambities Wonion 2008-overig (activiteiten niet opgenomen in BSC)

Doelstelling	Realisatie	Beoordeling
Komen tot regionale beleidsafspraken voor huisvesting van dak- en thuislozen	Vorbereidingen gedaan, convenant is in 2009 ondertekend.	8
Bijzondere aandacht voor preventie van huurachterstanden	Terugdringen van de achterstand is positief t.o.v. norm (BSC)	8
Onderzoek naar woningmarkt specifieke doelgroepen	Er is eerst een strategisch voorraadbeleid opgesteld, later zijn er doelgroeponderzoeken gestart.	6
Start brede uitrol Te Woon	Begin oktober is gestart met een eerste uitrol van Te Woon. Er zijn circa 370 woningen aan de huidige bewoners aangeboden.	8
Ontwikkeling woningruilmodule	Is gerealiseerd.	8
Investeren in fysieke maatregelen in kader van leefbaarheid	In 2008 is € 80.000 gereserveerd voor leefbaarheid. Het budget is bijna geheel besteed. Een uitgebreide opsomming van activiteiten is opgenomen in het jaarverslag. Begin 2008 zijn er daarnaast wijkservicepunten geopend in Etten, Terborg, Silvolde, Ulft en Gendringen	8
Organiseren tuinwedstrijd	Gerealiseerd	8
Project buurtbemiddeling opzetten	Buurtbemiddeling is in december gestart. In januari 2009 is een convenant met gemeente, politie en Fidessa getekend.	8
Organiseren belanghouders bijeenkomsten	Er zijn voorbereidingen getroffen voor de belanghoudersraad. Daarnaast is regelmatig overleg gevoerd met de verschillende belanghouders, waarin is gesproken over de verwachtingen van de belanghouders.	6
Vaststellen samenwerkingsovereenkomst met huurdersvereniging	Vastgesteld in april 2008	8
Samen met partijen onderzoek doen naar leefbaarheid in gemeente Oude IJsselstreek	Er is in 2008 met verschillende bewonerscommissies en wijkraden gesproken. Ook is samen met de gemeente het LEMON-onderzoek uitgevoerd.	8

Bron: Activiteitenplan 2008, Jaarverslag 2008, kwartaalrapportages 2008

Presteren naar ambities Wonion 2009 (volkshuisvestelijke ambities Strategienota, uitgewerkt in BSC)

Doelstelling	Prestatie-indicator	Norm	Realisatie	Beoordeling
Maatschappelijk ondernemen				
Draagvlak	% belanghouders dat deelneemt aan bijeenkomsten (RvC)	Groen > 50% Rood < 30%	Niet gemeten. Er heeft reguliere overleg plaatsgevonden en er is een symposium en een bijeenkomst van de belanghoudersraad geweest	-
	% belanghouders dat positief is over bijeenkomsten (RvC)	Groen > 50% Rood < 30%	Niet gemeten	-
Leefbaarheid	Aantal overlastmeldingen	Groen < 300 Rood > 350	150	9
Duurzaamheid	% aanmeldingen energieadvies (RvC)	Groen > 20% Rood < 10%	Het energieadvies aan huis is in het 4 ^e kwartaal van start gegaan. Er zijn circa 900 bewoners aangeschreven. Eind 2009 hadden ca. 170 huishoudens zich aangemeld voor het advies (19%)	7
	% deelnemers aan het energiebespaarplatform (RvC)	Groen > 15% Rood < 10%	Is pas in het 4 ^e kwartaal landelijk gepresenteerd. 57 huurders maakten gebruik van "Beter Peter" Het aantal gebruikers blijft achter. Er wordt gezocht naar andere oplossingen om de betrokkenheid van bewoners te vergroten.	6

Loyale klanten				
Portefeuille- strategie	% bereikbare huurwoningen met een huurprijs < €548	Groen > 95% Rood < 90%	94% einde jaar	7
	Aantal beschikbare huurwoningen met een huurprijs < €548	Groen > 300 Rood < 275	448	9
	Einde 2009: 4041 woningen (RvC)	Groen 4024 tot 4065 Rood < 4005 en > 4065	3.992	5
	Wachttijd tot toewijzing (RvC)	Gr. < 1,5 jr Rood > 2jr	1,38	8
Waardering woningbezit	Aantal reparatiemeldingen	Max. 8000	5.766	9
Optimale dienstverlening	Deelname Wonen naar Wens (RvC) Norm is per kwartaal	Groen > 73 Rood < 62	294	8
	Deelname Te Woon (RvC) Norm is per jaar	Groen > 73 Rood < 62	116	9
	Score Nazorg enquête (RvC)	Meer dan 95% pos. Of neutraal Rood < 90% positief of neutraal	93% gemiddeld	7

Bron: Strategienota 2009, BSC 2009, kwartaalrapportages 2009

Presteren naar ambities Wonion 2009 - overig (activiteiten niet opgenomen in BSC)

Doelstelling	Realisatie	Beoordeling
Woningmarktmonitor 4x per jaar presenteren	Woningmarktmonitor is ontwikkeld. Besloten is om die 2x per jaar te presenteren.	6
Strategisch voorraadbeleid uitwerken in beheerplannen	De vertaling in complexplannen is gemaakt. Deze worden vervolgens verwerkt in beheerplannen.	5
Onderzoek doen naar starters en senioren	Er is gestart met een onderzoek naar behoeften van starters. Het onderzoek over doorstroming van senioren dat voor 2009 stond gepland is na overleg met de gemeente doorgeschoven naar 2011.	6
Uitbreiding mogelijkheden informatie aan klanten	De website wordt steeds meer uitgebreid. Er is een projectenmodule toegevoegd en er is gestart met uitgebreide woninginformatie	8
Vaststellen communicatiebeleid	Met de communicatieadviseurs zijn diverse hoofdstukken geschreven. Tevens is de beleidsnotitie over projectcommunicatie geaccordeerd in het MT. Beleid is alleen met de verantwoordelijk directeur besproken en geaccordeerd.	7
Uitvoering geven aan taakstelling huisvesting vluchtelingen	In 2009 heeft Wonion ruim voldaan aan de taakstelling (zie opgaven)	9
Komen tot beleidsafspraken huisvesting dak- en thuislozen	Er is een convenant getekend tussen de Achterhoekse corporaties en diverse instellingen.	8
Starten met voorbereiding KWH-huurlabel	Er werd in 2009 een nulmeting gehouden	8
Opstarten wijkontwikkelingsplannen met gemeente	Er zijn drie wijken benoemd tot pilotwijken. Hiervoor zijn startnotities opgesteld.	8
Participatie in project buurtbemiddeling	Wonion participeert in dit project.	8
Overleg voeren met huurdersorganisatie	Er is overlegd met de huurdersvereniging	8
Bijeenkomsten met belanghouders organiseren	In 2009 heeft implementatie plaatsgevonden van de belanghoudersraad. Er is een bijeenkomst georganiseerd in 2009. Ook is een symposium georganiseerd.	8

Bron: Activiteitenplan 2009, Jaarverslag 2009, kwartaalrapportages 2009

Bijlage 6: Presteren naar Opgaven

Presteren naar opgaven – prestatieafspraken, gemaakt in 2006 (lopend tot 2009)

Prestatieveld	Opgave	Prestaties 2006-2008	Beoordeling
Beschikbaarheid	Wonion zal voldoende woningen beschikbaar houden voor de primaire doelgroep.	Het aantal goedkope en betaalbare woningen is iets afgenomen van 3.941 in 2006 naar 3.836 in 2008. In totaal was dat in 2008 nog altijd 97,5% van de voorraad. (bron CFV)	8
	De slaagkans van starters en senioren dient te worden vergroot.	Alle nieuw gerealiseerde woningen betroffen zorgappartementen, levensloopappartementen of levensloopwoningen. In 2008 werd 21,5% van alle woningen toegewezen aan 65+-ers. Dit percentage ligt hoger dan dat van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Door de invoering van Te Woon zijn koopwoningen beschikbaar gekomen voor starters. De gemiddelde verkoopprijs van een woning was in 2008 ca. € 143.000. (bron: CFV)	8
	Passend aanbod realiseren aan huishoudens die niet tot primaire doelgroep behoren, maar wel in een betaalbare huurwoning wonen om zo doorstroming op gang te brengen.	Het aantal dure woningen (vanaf € 535 prijspeil 2008) is toegenomen van 51 in 2006 naar 97 in 2008 en 236 in 2009. Deels als gevolg van sloop / nieuwbouw en deels als gevolg van het verhogen van de huurprijs bij mutatie van 60 naar 70% van maximaal redelijk.	8
Betaalbaarheid	Gemeente en corporaties spannen zich in om voldoende betaalbare huurwoningen te bouwen (tot aftoppingsgrens).	In 2008 en 2009 had circa 60% van de nieuwe woningen een prijs tot de aftoppingsgrens en in totaal circa 86% een prijs onder de huurtoeslaggrens.	7
	Door verkoop van huurwoningen komen meer woningen beschikbaar met een maximale verkoopprijs van € 160.000 v.o.n. (prijspeil 2003).	Door de invoering van Te Woon zijn koopwoningen beschikbaar gekomen voor starters. De gemiddelde verkoopprijs van een woning was in 2008 ca. € 143.000. (bron: CFV)	8
Bijz. doelgroepen	Wonion is medeverantwoordelijk voor huisvesten statushouders.	Over de gehele periode heeft Wonion ruim voldaan aan de taakstelling.	8

	Partijen streven ernaar om mensen met een lichamelijke en verstandelijke handicap zoveel mogelijk te laten integreren door ze in de woonwijk te laten wonen	Wonion heeft woningen voor mensen met een verstandelijke handicap gerealiseerd in onder meer de projecten Houtdreef, Hoeksteen, Te Poelhof, De Klaproos. Daarnaast is een logeershuis in Lichtenvoorde gerealiseerd. Zie verder bovenstaand.	8
	Wonion bouwt woningen die direct voor ouderen geschikt zijn.	Opgenomen bij slaagkans senioren	8
	Wonion gaat experimenteren met specifieke woonvormen, gericht op specifieke doelgroepen.	Zie bovenstaand. Ook zijn er 2 kangoeroewoningen gerealiseerd en zijn woningen in ontwikkeling die geschikt zijn voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en energieneutrale woningen.	7
	Partijen leveren gezamenlijk een bijdrage om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.	Wonion heeft met diverse zorgpartijen afspraken gemaakt om dit mogelijk te maken. Zie verder wijksteunpuntenbeleid.	8
	Partijen gaan in samenwerking met andere zorg- en welzijnspartners het wijksteunpuntenbeleid en gezamenlijke loketfunctie op gebied van wonen, zorg en welzijn verder uitwerken.	Er zijn in 2008 wijkservicepunten geopend in Etten, Terborg, Silvolde, Ulft en Gendringen.	8
	Beleidsplan WMO wordt verder uitgewerkt (inclusief masterplannen op gebied van wonen, zorg en welzijn)	Is gebeurd.	8
Leefbaarheid	Er worden gezamenlijk projecten opgestart om leefbaarheid te verbeteren, zoals buurtbemiddelingsprojecten en buurtconciërges.	Buurtbemiddeling is in december 2008 gestart. Er is in 2006 een medewerker aangesteld voor sociaal beheer. Per 1 januari 2008 zijn vier wijkconsulenten aangesteld.	8
	Wonion beschikt over een budget voor leefbaarheid. Bij gezamenlijke participatie in projecten wordt vastgelegd wie welke verantwoordelijkheid heeft en wie welke kosten op zich neemt.	Jaarlijks is een budget beschikbaar gesteld. Vanuit dit budget zijn diverse leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd (zie eigen ambities). Wonion en gemeente participeren samen in het project buurtbemiddeling, afspraken zijn vastgelegd in een convenant.	8
Bouwproductie en renovatie	Geen kwantitatieve afspraken.	-	-

Herstructurering	Wonion geeft mensen uit herstructureringswijken een kans om terug te keren naar hun oude wijk. Als dat niet kan biedt zij elders passende huisvesting te bieden.	Wonion stelt voor herstructureringsplannen een sociaal plan op, waarin een recht van terugkeer is opgenomen.	8
	Bij herstructureringsplannen worden zowel sociale als fysieke aspecten van de wijk betrokken.	Er is een visie wijkgericht werken opgesteld. Wonion realiseert naast woningen in herstructureringswijken ook maatschappelijke voorzieningen (MFA, Brede School). Wonion is bezig met de herstructurering van de centra van Ulft, Gendringen, Varsseveld en Terborg waar sociale, economische en fysieke problemen elkaar versterken. Daarbij worden ook investeringen in leefbaarheid gedaan.	8
Duurzaamheid	Woningen worden zoveel mogelijk gebouwd volgens richtlijnen Woonkeur, PKVW en het nationaal pakket duurzaam bouwen.	De toets hiervan vindt in het project plaats en is in de verslagen van de projecten opgenomen. De visitatiecommissie beschikt niet over gegevens van het aandeel nieuwe woningen dat hier uiteindelijk aan voldoet. Derhalve is geen oordeel opgenomen.	-
	Wonion tracht met gedragsbeïnvloeding en kennisontwikkeling bij huurders blijvende energiebesparing te realiseren.	In 2009 is het energieadvies aan huis van start gegaan en is gestart met informatie over het programma "Beter Peter". In 2008 is een Energie BV opgericht met als doel het investeren in en exploiteren van duurzame energiesystemen om hiermee de woonlasten voor huurders te verminderen en mee te werken aan de vermindering van de CO2-uitstoot. In 2008 is de eerste installatie in gebruik genomen.	8
	Bij nieuwbouw wordt getracht om een verscherping van de EPC te bereiken van 5 tot 10%.	Uit de documentatie valt op te maken dat Wonion zich actief inzet op dit gebied. Expliciete informatie hierover is echter niet opgenomen. Derhalve is geen oordeel opgenomen.	-

	Gemeente en Wonion onderzoeken gezamenlijk of er mogelijkheden zijn voor toepassing van een collectieve energievoorziening.	Schuylenburg is een concreet plan waar dit wordt toegepast.	8
Keuzevrijheid	Eigen woningbezit wordt bevorderd door actief verkoopbeleid, waarbij de huurder keuzevrijheid krijgt de eigen woning te kopen.	Wonion is gestart met de uitrol van Te Woon binnen het woningbezit. In 2008 werden 371 woningen aangeboden aan de huidige bewoners.	8
	Wonion biedt meer keuzemogelijkheden op gebied van financiering, inrichting etc.	Wonen naar Wens is geïmplementeerd. Te Woon is als pilot uitgevoerd en geïmplementeerd.	8

Bron: Prestatieafspraken 2006, Jaarverslagen, kwartaalrapportages, CFV-gegevens

NB. Waar in de afspraken wordt gesproken over Wisch Wonen en Parès, wordt in de tabel gesproken over Wonion

Presteren naar opgaven – prestatieafspraken 2009-2014, bijdrage 2009

Prestatieveld	Opgave	Realisatie	Beoordeling
Beschikbaarheid	Wonion ontwikkelt haar woningvoorraad zodanig dat de wachttijd in 2014 is teruggebracht tot een jaar.	In 2009 was de gemiddelde wachttijd 1,38 jaar. Zie Presteren naar Ambities.	8
	In 2014 besluit de voorraad woningen onder de huurtoeslaggrens minimaal 3.500 woningen. Jaarlijks wordt beoordeeld of het aantal voldoet aan de vraag.	In 2009 bedroeg deze voorraad 3.891 woningen (bron: CFV).	9
Betaalbaarheid	Wonion komt met Te Woon tegemoet aan de behoefte van starters aan betaalbare woningen.	Zie prestaties bij convenant uit 2006.	8
Bijz. doelgroepen	Wonion doet in 2009 onderzoek naar de woonwensen van starters en senioren.	Met onderzoek onder starters is gestart. Het onderzoek over doorstroming van senioren is in overleg met de gemeente doorgeschoven naar 2011.	6
	De gemeente en Wonion herijken in 2009 de masterplannen "Wonen, welzijn, zorg".	De planning is gewijzigd naar 2011. Omdat het initiatief bij de gemeente ligt, is geen oordeel opgenomen.	-
	Wonion stelt tot 1 juli 2009 1 woning per maand beschikbaar voor statushouders.	In 2009 heeft Wonion ruim voldaan aan de taakstelling. De afspraak was om 18 statushouders en 17 mensen met een generaal pardon te huisvesten. In totaal heeft Wonion 28 statushouders en 26 mensen met een generaal pardon gehuisvest.	9
	Het convenant schuldhulpverlening wordt in 2009 vernieuwd.	Afgesproken is dat initiatief bij de gemeente ligt.	-
	Wonion bouwt t/m 2014 105 appartementen specifiek gericht op senioren. Op 1 januari 2015 is hiervan minimaal 75% gerealiseerd.	In 2009 zijn 89 seniorenwoningen opgeleverd.	9
	Wonion bouwt t/m 2014 78 zorgappartementen. Op 1 januari 2015 is hiervan minimaal 75% gerealiseerd.	In 2009 zijn in drie van de vier projecten woningen opgeleverd. Wonion ligt daarmee ruimschoots op schema.	9
Leefbaarheid	Wonion investeert in 2009 € 100.000 in een leefbaarheidsfonds voor huurders initiatieven en zal	Het bedrag is geïnvesteerd, maar niet helemaal besteed. Er zijn in 2009 diverse activiteiten in het	7

	jaarlijks een bedrag in leefbaarheid investeren.	kader van leefbaarheid uitgevoerd: wijkwandeling, koffieochtenden, symposium "samenwerken in de wijk" etc. Uit het fonds kwamen onder andere zitbankjes, vogelkastjes, jeu de boulesbaan etc.	
	In 2009 worden gezamenlijk wijkleefbaarheidsplannen opgesteld voor Terborg II, Silvolde II en Gendringen Zuid.	Wonion heeft in 2009 met verschillende lokale partijen overleg gevoerd aangaande de wijkleefbaarheidsplannen. De plannen zijn nog niet opgesteld.	6
Bouwproductie	Er zijn geen concrete afspraken opgenomen over de realisatie per jaar. Volgens de bijlage bij de prestatieafspraken realiseert Wonion de komende jaren 883 woningen.	In 2009 zijn 151 opgeleverd, circa 17% van het totaal.	7
Herstructurering	Wonion stelt haar vastgoedstrategie vast in 2009. Dit wordt besproken met de gemeente om te komen tot prioriteiten van opgaven in bestaand bezit.	De ingreepstrategie voor 556 woningen met weinig toekomstwaarde zijn bepaald. Overleg hierover met de gemeente had in 2009 nog niet plaatsgevonden.	7
Duurzaamheid	In 2009 zal Wonion op basis van het EPC-label een plan van aanpak voor energiereductie voor de bestaande voorraad opstellen.	Het plan van aanpak is opgesteld. Voor 556 woningen is de energieambitie vastgesteld.	8
	De gemeente en Wonion realiseren de komende jaren in het project Biezenakker minimaal 150 energiezuinige woningen. Met de herstructurering van de Vogelbuurt zal Wonion hierop aansluiten.	Eind 2008 is het Masterplan Vogelbuurt / Biezenakker vastgesteld. In het project Biezenakker realiseert Wonion ca. 50 energieneutrale woningen, waarvan 35 sociale woningen. Om dit project versneld en tegen zo laag mogelijke kosten uit te voeren, heeft een innovatieve wijze van aanbesteden plaatsgevonden. Hiervoor heeft Wonion de KWH-opener gewonnen. Een prijs voor het meest innovatieve project in de corporatiesector.	8
Keuzevrijheid	Wonion biedt vanaf 2008 75% van haar bezit Te Woon aan.	Het percentage is nu 69%. Hier komt nog een herstructureringswijk bij van 500 woningen en de nieuwbouw de komende jaren.	7

Bron: Prestatieafspraken 2009-2014, Jaarverslag 2009, eigen monitor Wonion