

KWH

Maak kennis
met kwaliteit

Visitatierapport

KWH-Visitatie Woningcorporaties

Deel I: Maatschappelijke prestaties

Verantwoording op basis van de methodiek van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland

woCom, Someren

Rotterdam, september 2010



Colofon

Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Oostzeedijk 62

Postbus 4000

3006 AA ROTTERDAM

T 010 282 7088

F 010 213 3727

E kwh@kwh.nl

W www.kwh.nl

Visitatiecommissie:

- > dr. L.G. Gerrichhauzen (voorzitter)
- > drs. A. Zandstra (visitator)
- > ir. P.E. van Haeften (secretaris)



Inhoudsopgave

Voorwoord

0 Samenvatting	6
0.1 Beoordeling per ratio	6
0.2 Beoordeling per prestatieveld	6
0.3 Samenvattende scorekaart	7
0.4 De prestaties van woCom: een recensie	9
1 Inleiding	12
1.1 Visitaties in de corporatiesector	12
1.2 De KWH-aanpak van visitaties	13
1.3 WoCom en haar werkgebied: een impressie	15
1.4 Leeswijzer	17
2 Presteren naar opgaven (PnO)	18
2.1 De maatschappelijke opgaven in Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren	18
2.2 Presteren naar Opgaven (PnO): I Prestaties	18
2.3 Presteren naar Opgaven (PnO): II Kennis en Inzicht	33
2.4 Presteren naar Opgaven (PnO): III Planning	34
2.5 Presteren naar Opgaven (PnO): IV Monitoring	35
2.6 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven (PnO)	35
3 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)	36
3.1 Missie en ambities	36
3.2 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): I Prestaties	36
3.3 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): II Kennis en Inzicht	50
3.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): III Planning	50
3.5 Presteren naar Ambities en Doelen (PnA/D): IV Monitoring	51
3.6 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)	51
4 Presteren volgens Belanghouders (PvB)	52
4.1 De belangrijkste belanghouders van woCom	52
4.2 Presteren volgens Belanghouders (PvB): I Prestaties	52
4.3 Presteren volgens Belanghouders (PvB): II Kennis en Inzicht	55
4.4 Presteren volgens Belanghouders (PvB): III Planning	55
4.5 Presteren volgens Belanghouders (PvB): IV Monitoring	56
4.6 Beoordeling visitatiecommissie: Prestaties volgens Belanghouders (PvB)	56
5 Presteren naar Vermogen (PnV)	57
5.1 Enkele kerngegevens	57
5.2 Presteren naar Vermogen (PnV): I Prestaties	57
5.3 Presteren naar Vermogen (PnV): II Visie	59
5.4 Presteren naar Vermogen (PnV): III Risicoprofiel	60
5.5 Presteren naar Vermogen (PnV): IV Bedrijfsvoering	60
5.6 Beoordeling visitatiecommissie: Prestaties naar Vermogen (PnV)	60



6 Governance	61
6.1 Goed bestuur	61
6.2 Onderdeel II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding	62
6.3 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	63

Bijlagen

- I. Onderzoeksverantwoording
- II. Samenstelling visitatiecommissie
- III. Overzicht geïnterviewde personen
- IV. Overzicht geraadpleegde documenten



Voorwoord

Voor u ligt de rapportage van de maatschappelijke visitatie van woCom die is uitgevoerd op basis van de KWH-Visitatiemethode. KWH is een door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland geaccrediteerde organisatie. Met behulp van deze visitatiemethode zijn de prestaties van woCom, de kwaliteit van het maatschappelijk ondernemen en de borging hiervan beoordeeld.

Bij de visitatie gaat het in de kern om twee vragen: is de corporatie voldoende zorgvuldig te werk gegaan in het identificeren van de lokale opgaven die de corporatie tot haar taak rekent, ook rekening houdend met haar financiële slagkracht? En ten tweede: hebben de geleverde prestaties voldoende tot de doelrealisatie bijgedragen, of zullen ze dat naar redelijke verwachting gaan doen? Anders geformuleerd: doet de corporatie de goede dingen en doet ze de dingen goed? De antwoorden op deze vragen zijn van grote relevantie, zeker in een periode waarin het economisch tij tegenzit en het maatschappelijk presteren complexer is dan ooit.

Ik wil woCom hartelijk danken voor haar bijdrage aan deze KWH-Visitatie en veel succes wensen bij de verdere groei en ontwikkeling van haar maatschappelijk ondernemerschap.

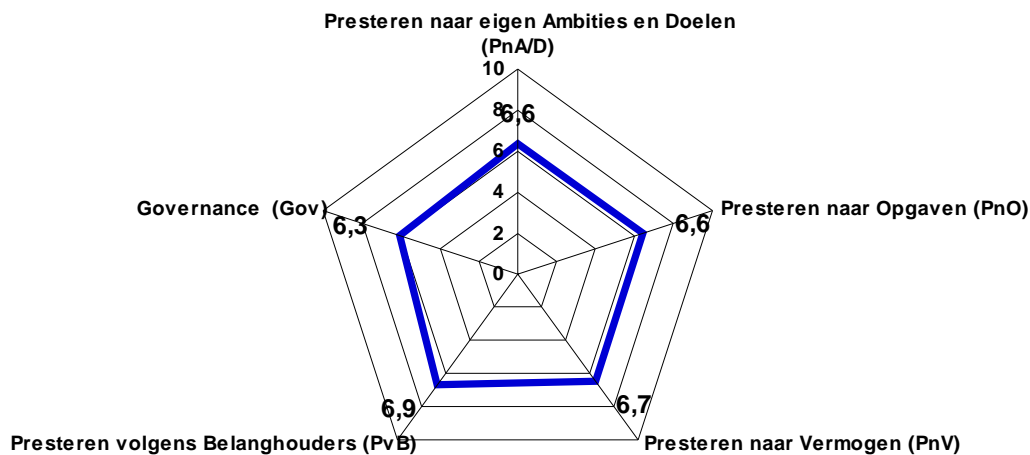
mr. Sjoerd Hooftman
directeur-bestuurder KWH

0 Samenvatting

In deze samenvatting geven wij in een notendop de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie van woCom.

0.1 Beoordeling per ratio

In onderstaande figuur staan de scores die woCom haalt op de verschillende ratio's (dit zijn perspectieven) die we voor deze visitatie hanteren.



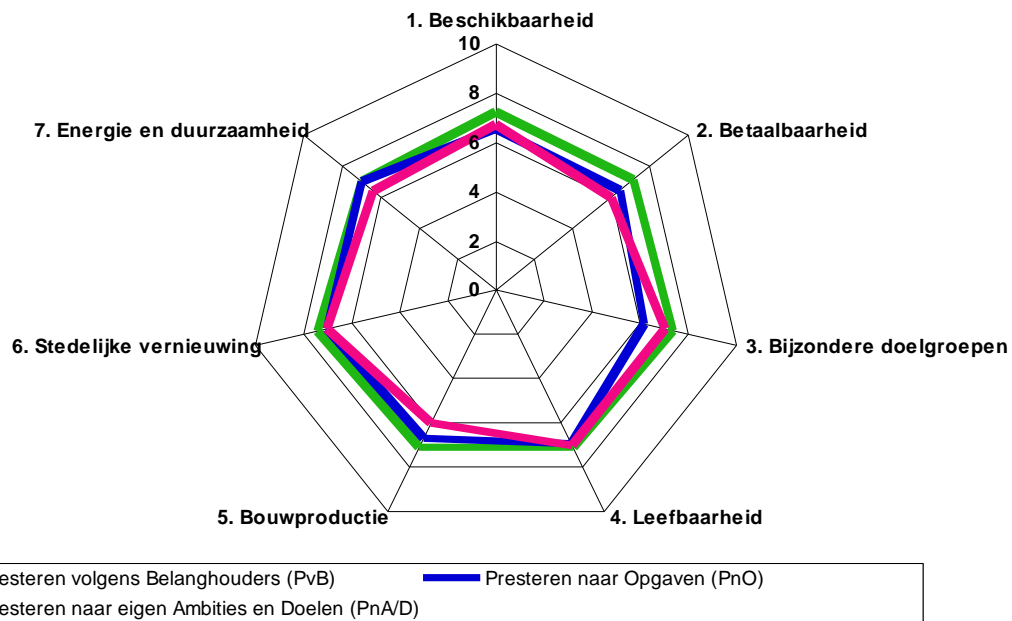
De prestaties van woCom worden gemiddeld met een 6,6 gewaardeerd. De hoogste score (6,9) wordt behaald op de ratio *Presteren volgens Belanghouders*. De relatief laagste score (6,3) wordt gehaald op de ratio *Governance*.

0.2 Beoordeling per prestatieveld

Per prestatieveld is de score van woCom weergegeven op de volgende bladzijde.

Bij *Presteren volgens Belanghouders* scoort woCom het meest regelmatig. Alle scores liggen hier tussen 7,0 en 7,4. De hoogste scores worden behaald op de prestatievelden *Bijzondere doelgroepen* en *Stedelijke vernieuwing*. Dit zijn tevens de twee hoogste scores binnen alle weergegeven ratio's.

Op de ratio *Presteren naar Ambities en Doelen* haalt woCom eveneens de hoogste scores op de prestatievelden *Bijzondere doelgroepen* en *Stedelijke vernieuwing*. Samen met het prestatieveld *Leefbaarheid* worden deze prestatievelden beoordeeld met een 7,0. De laagste scores bij deze ratio worden behaald bij de prestatievelden *Betaalbaarheid* en *Bouwproductie* (6,0). Dit zijn tevens de twee laagste scores binnen alle weergegeven ratio's.



Bij de ratio *Presteren naar Opgave* haalt woCom de hoogste scores (7,0) bij (wederom) het prestatieveld Stedelijke vernieuwing en bij het prestatieveld Energie en duurzaamheid. De laagste score 6,2 behaalt woCom op het prestatieveld Bijzondere doelgroepen. De lage score van dit prestatieveld bij deze ratio wordt in hoofdzaak veroorzaakt doordat woCom achterblijft bij de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en vergunninghouders.

Van de ratio's *Governance* en *Presteren naar Vermogen* is geen dwarsdoorsnede gegeven, omdat deze ratio's niet zijn onderverdeeld in de genoemde prestatievelden.

0.3 Samenvattende scorekaart

In de tabel op de volgende bladzijde is de beoordeling van woCom in meer detail weergegeven. Een toelichting op de diverse onderdelen is opgenomen in de hoofdstuk 3 tot en met 6.

	I	II	III	IV	
		Kennis en Inzicht	Planning	Monitoring	Totaal
Wegingsfactor	70%	10%	10%	10%	
Presteren naar Opgaven (PnO)	6,7	7,0	6,7	6,0	6,6
1. Beschikbaarheid	6,6				
2. Betaalbaarheid	6,4				
3. Bijzondere doelgroepen	6,2				
4. Leefbaarheid	6,9				
5. Bouwproductie	6,7				
6. Stedelijke vernieuwing	7,0				
7. Energie en duurzaamheid	7,0				
Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)	6,6	6,8	5,5	7,0	6,6
1. Beschikbaarheid	6,8				
2. Betaalbaarheid	6,0				
3. Bijzondere doelgroepen	7,0				
4. Leefbaarheid	7,0				
5. Bouwproductie	6,0				
6. Stedelijke vernieuwing	7,0				
7. Energie en duurzaamheid	6,4				
8. Overige opgaven	7,0				
Presteren volgens Belanghouders (PvB)	7,2	6,3	7,0	5,5	6,9
1. Beschikbaarheid	7,2				
2. Betaalbaarheid	7,2				
3. Bijzondere doelgroepen	7,4				
4. Leefbaarheid	7,1				
5. Bouwproductie	7,1				
6. Stedelijke vernieuwing	7,4				
7. Energie en duurzaamheid	7,0				

	I	II	III	IV	
	Vermogens prestaties	Visie	Risico profiel	Bedrijfsvoering	Totaal
Wegingsfactor	70%	10%	10%	10%	
Presteren naar Vermogen (PnV)	6,8	5,7	6,5	7,0	6,7

	I	II				
	Goed bestuur	Maatschappelijke verantwoording en Beleidsbeïnvloeding				Totaal
		Ambities en doelen	Opgaven in het werkgebied	Betrokkenheid van belanghebbenden	Vermogen	
Wegingsfactor	20%	20%	20%	20%	20%	
Governance (Gov)	6,0	6,7	6,0	5,7	7,0	6,3



0.4 De prestaties van woCom: een recensie

In deze paragraaf geven wij een samenvattend oordeel over de prestaties van woCom op de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie.

Algemeen

Het kan verkeren. Nog maar enkele jaren geleden stond woCom hoog op de ranglijstjes met vermogende woningcorporaties. De omgeving vroeg om een actieve aanwending van dat vermogen om investeringen en die kwamen er ook. Betrekkelijk snel daarna echter, zorgde het opdrogen van de kasgeldstromen voor financieringsproblemen en de noodzaak tot herbezinning op de projecten. Tegelijk belandde ook woCom zelf in roeriger tijden, met organisatiewijzigingen en personele wisselingen, waaronder het vertrek van beide bestuurders (een in 2009 en de andere in 2010. De laatste is in een andere functie nog bij woCom werkzaam).

De visitatiecommissie heeft met waardering kunnen constateren dat woCom zich in deze lastige omstandigheden staande heeft weten te houden. De winkel bleef open en het vigerende ondernemingsplan Thuis op de woningmarkt bleef leidraad voor de koers en de activiteiten van woCom. De medewerkers van woCom verdienen daarvoor een pluim.

Naast deze waardering past echter de constatering dat partijen in de omgeving van woCom zich in deze periode in de steek gelaten voelden. Dat gevoel lijkt niet zozeer te maken te hebben met de afnemende financiële mogelijkheden. Belanghouders geven in meerderheid aan dat zij er begrip hebben voor dat de omstandigheden op dat vlak zijn veranderd. En als investeringsbeslissingen daardoor een wat zakelijker karakter krijgen, vinden zij dat eerder een voordeel dan een nadeel.

Van groter gewicht in de kritische houding van veel belanghouders is het gevoel dat woCom gedurende enkele jaren de luiken heeft dicht gedaan. De organisatie stond bekend als actief en ondernemend, en dat beeld is in betrekkelijk korte tijd gekanteld. Afwachtend, niet thuis en vertragend in plaats van versnellend: het zijn voorbeelden van kwalificaties die de commissie vernam. Ze worden wellicht het beste samengevat in de twijfel die een aantal belanghouders becroop: kunnen ze niet meer of willen ze niet meer?

De visitatiecommissie heeft woCom leren kennen als een woningcorporatie die zich in de afgelopen periode heeft ontwikkeld als aanbieder van vastgoed ten dienste van de leefbaarheid van buurten en wijken en de huisvesting van mensen met een zorgvraag. Projecten op het raakvlak van wonen en zorg, de verdere uitwerking van het concept van woonservicezones en de realisatie van maatschappelijk vastgoed in diverse varianten zijn daar voorbeelden van. Op dit punt heeft woCom de ambities van haar ondernemingsplan zeker waargemaakt.

De reguliere huurder vindt bij woCom een woning van hoge kwaliteit tegen een verhoudingsgewijs lage huurprijs. Dat is voor de bewoner een prettige positie, die tegelijk evenwel nieuwe vragen oproept. In het werkgebied van woCom, vooral in de dorpen, is kopen de norm en lijkt er weinig ruimte om extra huurinkomsten te genereren. De op termijn teruglopende bevolkingsomvang zet die ruimte verder onder druk. Een gezonde kasstroom heeft woCom echter nodig, wil zij haar investeringsplannen kunnen financieren. Zo kennen, net als Helmond, ook de omliggende dorpen een aantal buurten met een vernieuwingsopgave die forse investeringen vergt. De visitatiecommissie is, net als de belanghouders, benieuwd welke (vastgoed)strategie woCom daarbij voor ogen heeft. Het uitwerken daarvan verdient hoge prioriteit.

De visitatiecommissie constateert met genoegen dat woCom klaar is voor een doorstart. De organisatiestructuur is aangepast, bestuur en management zijn vernieuwd, openstaande posities zijn ingevuld. Intern is er duidelijkheid gecreëerd en de stabiliteit lijkt weergekeerd. Tijd om de luiken weer verder open te doen.

Presteren naar Opgaven (PnO)

Als we de prestaties vergelijken met de opgaven in het werkgebied van woCom, vormen de met de gemeenten overeengekomen prestatieafspraken de voornaamste meetlat. Met alle gemeenten waarin zij werkzaam is, heeft woCom prestatieafspraken gemaakt. Ze vormen een belangrijke legitimatie voor de werkzaamheden van woCom:



de afspraken waarborgen dat de werkzaamheden van woCom verbonden blijven met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en daar niet langzaam van 'loszingen'. Dat is een belangrijke constatering.

De visitatiecommissie stelt vast dat de prestatieafspraken richting geven aan de activiteiten van woCom. Ze worden over het geheel gezien ook voldoende nagekomen. Wel kunnen ze in veel gevallen uitdagender en preciezer worden geformuleerd. Lang niet alle hoofdzaken komen in de overeenkomsten aan de orde, de afspraken zijn vaak nogal algemeen en van de kant van gemeenten hoorden we dat het opstellen van de afspraken soms meer weg heeft van een 'beleidsceremonie' dan van een scherp debat over doelen en middelen. De commissie realiseert zich dat het hier om tweerichtingsverkeer gaat, maar wil woCom uitnodigen hierin het voortouw te nemen. Het maken van afspraken met gemeenten is bij uitstek een manier om zicht te krijgen op de lokale maatschappelijke opgaven én om verantwoording af te leggen over de prestaties.

Presenteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)

Afgemeten aan haar eigen ambities, presteert woCom gemiddeld genomen voldoende tot ruim voldoende. Aan de basis ligt het ondernemingsplan 2006-2010, dat ook daadwerkelijk als leidraad voor de activiteiten heeft gediend.

In de periode waarop deze visitatie betrekking heeft, is woCom erin geslaagd invulling te geven aan de door haar geambieerde ontwikkeling van bouwer en verhuurder naar maatschappelijk ondernemer op het gebied van wonen, zorg en welzijn in leefbare wijken. Dat is een knappe prestatie.

De visitatiecommissie tekent daarbij aan dat de traditionele volkshuisvestingsprestaties – het voorzien in goede en betaalbare woningen voor mensen met een bescheiden inkomen – niet onderbelicht had mogen raken. Wat is de gewenste omvang, samenstelling en spreiding van de betaalbare woningvoorraad? Hoe ontwikkelt de vraag naar goedkope woningen zich, wat gebeurt er met de inkomens en woonlasten van zittende huurders? Wat betekent dit voor het huur-, verkoop-, verdelings- en investeringsbeleid? Een gedegen woningmarktanalyse als basis voor een scherpe vastgoedstrategie, beide nu slechts op hoofdlijnen voorhanden, kan hier zicht op bieden.

Presteren volgens Belanghouders (PvB)

Belanghouders kennen over het algemeen mooie rapportcijfers toe aan de prestaties die woCom de afgelopen jaren heeft geleverd. Ook de ambities voor de komende periode ontmoeten waardering. Als we in meer detail kijken, dan zien we dat de prestaties voor bijzondere doelgroepen, veelal op het snijvlak van wonen en zorg, door belanghouders worden herkend en gewaardeerd.

Kritischer zijn de commentaren als het gaat om de wijze waarop belanghouders bij het beleidsproces van woCom worden betrokken. Die inbreng wordt regelmatig als onvoldoende ervaren. Versterking van het partnerschap met organisaties op het terrein van zorg en welzijn wordt hier bepleit, op basis van daadwerkelijke interesse in de belangen van de andere partij.

Op het punt van de aanpak wordt woCom herhaaldelijk getypeerd als een organisatie die haar daadkracht de afgelopen jaren heeft verloren, die haar ambities terugschroeft en aarzelt waar zij eerder doorpakte. Deze kritische kanttekeningen zien we ook terug in het lagere rapportcijfer voor de bouwprestaties.

Betrekkelijk snel nadat intern was besloten tot een herprioritering van de investeringsprojecten, heeft woCom aan de gemeenten bekend gemaakt pas op de plaats te maken. Die boodschap kwam tijdig, werd aanvankelijk ook begrepen en gewaardeerd, maar heeft uiteindelijk toch niet altijd een juist beeld achtergelaten van de omstandigheden waarin woCom verkeerde. De visitatiecommissie heeft gemerkt dat belanghouders niet altijd goed kunnen inschatten wat de 'aard en ernst' van de financieringsvraagstukken van woCom is. Bovendien blijken belanghouders regelmatig moeite te hebben om de visie en strategie van woCom te doorgronden. Waarom zegt woCom nu nee terwijl ze eerder altijd ja zeiden? Blijft woCom kiezen voor de dorpen of trekken ze naar de stad? Is woCom terughoudend vanuit financiële overwegingen of spelen andere overwegingen een rol?



Per saldo vertelt woCom wel over haar plannen en voornemens, maar luistert zij nog onvoldoende of de boodschap ook overkomt. Het afstemmen van verwachtingen leent zich voor verbetering.

Presteren naar Vermogen (PnV)

Een aantal jaren geleden zou de vraag of woCom naar vermogen presteert, negatief worden beantwoord. De afgelopen jaren hebben laten zien dat niet alleen de omvang van het vermogen maar ook de feitelijke kasstromen de prestatiemogelijkheden beïnvloeden.

Als corporatie met een indrukwekkende vermogensomvang, ging woCom op zoek naar bestemmingen voor haar investeringsmogelijkheden. Dat heeft in zekere zin geleid tot een projectencarrousel. Gelet op de druk vanuit de omgeving is dat ook wel te begrijpen. Wel tekent de commissie aan dat juist in deze situatie – met een vermogende partij, op zoek naar projecten – een heldere investeringsstrategie cruciaal is.

De visitatiecommissie beschouwt de posities die in Brandevoort werden ingenomen als een geval apart. Hiervoor is reeds aangegeven dat de commissie begrip heeft voor de druk van de omgeving die geleid heeft tot deze investeringsbeslissing. De constructie waarin de investering is gegoten, leidt nu tot een beklemming van de volkshuisvestelijke middelen. De commissie meent dat een risicovolle, commerciële investering van grote omvang is gedaan zonder de financiering van de kerntaken veilig te stellen.

Governance (Gov)

Op het punt van governance scoort woCom met een 6,3 relatief laag. De visitatiecommissie plaatst kanttekeningen bij de samenstelling en handelwijze van de Raad van Commissarissen. De commissie constateert dat de Raad op het punt van zittingsduur en bestuursverleden afwijkt van wat in de sector inmiddels algemeen aanvaard is. De commissie constateert eveneens dat de Raad de afgelopen jaren dicht op het bestuur is gaan zitten. Hoe begrijpelijk dat ook was – er moest immers ‘iets’ gebeuren –; evenzeer geldt dat juist in lastige omstandigheden het nemen van besluiten nadrukkelijk moet worden gescheiden van het houden van toezicht op de kwaliteit ervan.

De visitatiecommissie meent dat er terecht hoge eisen aan het maatschappelijke ondernemingsbestuur worden gesteld. De commissie constateert dat het formeel-juridische basismateriaal voor de besturing van de organisatie, inclusief het houden van toezicht daarop, bij woCom voldoende aanwezig is. Er is ruimte om de balans tussen de letter en de geest van de governancecode in laatstgenoemde richting te verschuiven.

Slotbalans

De commissie komt, het geheel overziende, met vier aanbevelingen:

1. Formuleer op basis van een actuele woningmarktanalyse een heldere voorraadstrategie.
2. Onderbouw en waarborg de primaire volkshuisvestingsprestaties zodat deze voorop blijven staan.
3. Open de luiken en versterk de invloed van en samenwerking met belanghouders.
4. Zorg dat het interne toezicht zo snel mogelijk voldoet aan de gangbare normen.

1 Inleiding

1.1 Visitaties in de corporatiesector

De samenleving heeft het laatste woord als het gaat over het maatschappelijk presteren van corporaties, niet de overheid, maar ook corporaties zelf niet. Verticaal toezicht door de overheid maakt plaats voor 'horizontale' verantwoording aan de samenleving. Huurders, gemeenten en andere belanghouders kunnen nu gefundeerd hun maatschappelijk oordeel uitspreken over prestaties van woningcorporaties. Een nieuw systeem van maatschappelijke visitatie biedt daarvoor alle handvatten. Het nieuwe visitatiestelsel maakt objectief zichtbaar en meetbaar wat corporaties nu en straks kunnen betekenen voor bestuurders, toezichthouders, de rijksoverheid en vooral voor de huurders, de buurten en andere belanghouders.

Werking

Deelname aan maatschappelijke visitaties is verplicht voor corporaties die lid zijn van brancheorganisatie Aedes. Corporaties dienen zich eenmaal in de vier jaar te laten visiteren. Eens per vier jaar krijgt elke corporatie een deskundige visitatiecommissie op bezoek, samengesteld door een geaccrediteerd bureau. Die commissie licht de corporatie door vanuit het perspectief van de opgaven in het werkgebied en vanuit de verwachtingen van gemeente, huurders en andere belanghouders in de directe omgeving. Wat presteert de corporatie werkelijk? Welk vermogen is daarvoor echt beschikbaar? Wordt dat vermogen voldoende benut? Wat vinden belanghebbenden van het presteren van de corporatie? Hoe worden zij in de dagelijkse praktijk betrokken bij het beleid? Ook telt mee welke doelen de corporatie zelf heeft en of ze wel alles doet wat in haar vermogen ligt om deze doelen te realiseren. De bevindingen worden zo veel mogelijk meetbaar gemaakt, geanalyseerd, beoordeeld en gerapporteerd volgens een uniforme methodiek. Het visitatierapport is openbaar. De beoordeling van de prestaties heeft plaatsgevonden op basis van een uitgebreid stelsel van normen en meetpunten. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe de beoordeling tot stand is gekomen.

Normstelling prestatiebeoordeling

Beoordeling in rapportcijfers	Kwantitatieve meetpunten	Kwalitatieve meetpunten
Rapportcijfer 10	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking meer dan +75%	De corporatie voldoet geheel aan de norm: "Ja, en ..." De corporatie overstijgt deze op een inventieve en creatieve manier. De prestatie van de corporatie kan als best-practice voor de gehele branche gelden.
Rapportcijfer 9	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking +50% tot +75%	De corporatie voldoet geheel aan de norm en overstijgt deze: "Ja, en..."
Rapportcijfer 8	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking +25% tot +50%	De corporatie voldoet geheel aan de norm en is bezig haar prestatie nog verder te verbeteren: "Ja, en .."
Rapportcijfer 7	De prestatie is gelijk of enigszins hoger dan de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking 0% tot +25%	De corporatie voldoet aan de norm.: "Ja"



Beoordeling in rapportcijfers	Kwantitatieve meetpunten	Kwalitatieve meetpunten
Rapportcijfer 6	De prestatie komt bijna overeen met de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking 0% tot - 10%	De corporatie voldoet bijna aan de norm, en voert maatregelen door om binnen een jaar aan de norm te voldoen: " Ja, maar... "
Rapportcijfer 5	De prestatie is aanzienlijk lager dan de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking - 10% tot - 25%	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar is bezig met het doorvoeren van verbeteringen: " Nee, maar... "
Rapportcijfer 4	De prestatie is aanzienlijk lager dan de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking - 25% tot - 50%	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar overweegt maatregelen om haar prestaties te verbeteren: " Nee, maar... "
Rapportcijfer 3	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking - 50% tot -75%	De corporatie voldoet niet aan de norm en is zich hiervan bewust, maar heeft (nog) geen maatregelen genomen om haar prestaties te verbeteren: " Nee "
Rapportcijfer 2	Er zijn vrijwel geen prestaties geleverd die passen bij de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking - 75% tot -100%	De corporatie voldoet niet aan de norm en is zich niet bewust dat op dit punt van haar prestaties worden verwacht: " Nee "
Rapportcijfer 1	Er zijn geen prestaties geleverd die passen bij de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders, of zijn zelfs schadelijk voor de doelstelling: afwijking meer dan -100%	De corporatie voldoet volkomen niet aan de norm en onttrekt zich bewust aan het leveren van prestaties op dit terrein: " Nee, en ... "

1.2 De KWH-aanpak van visitaties

WoCom heeft haar prestaties, haar beleids- en bedrijfsproces laten beoordelen op basis van de KWH-Visitiemethode. Deze methode bestaat uit twee delen. Deel I beoordeelt de prestaties van woCom conform het visitatiestelsel "Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties" versie 3.0. Dit stelsel worden hieronder nader toegelicht. Deel II geeft concrete aanknopingspunten voor leren en verbeteren vanuit vijf perspectieven: de klant, bewonersparticipatie, belanghouders, intern toezicht en medewerkers. De scores in beide delen zijn gebaseerd op een beoordeling van de prestaties van woCom door een visitatiecommissie. Meer informatie over samenstelling van de commissie is opgenomen in de bijlagen.

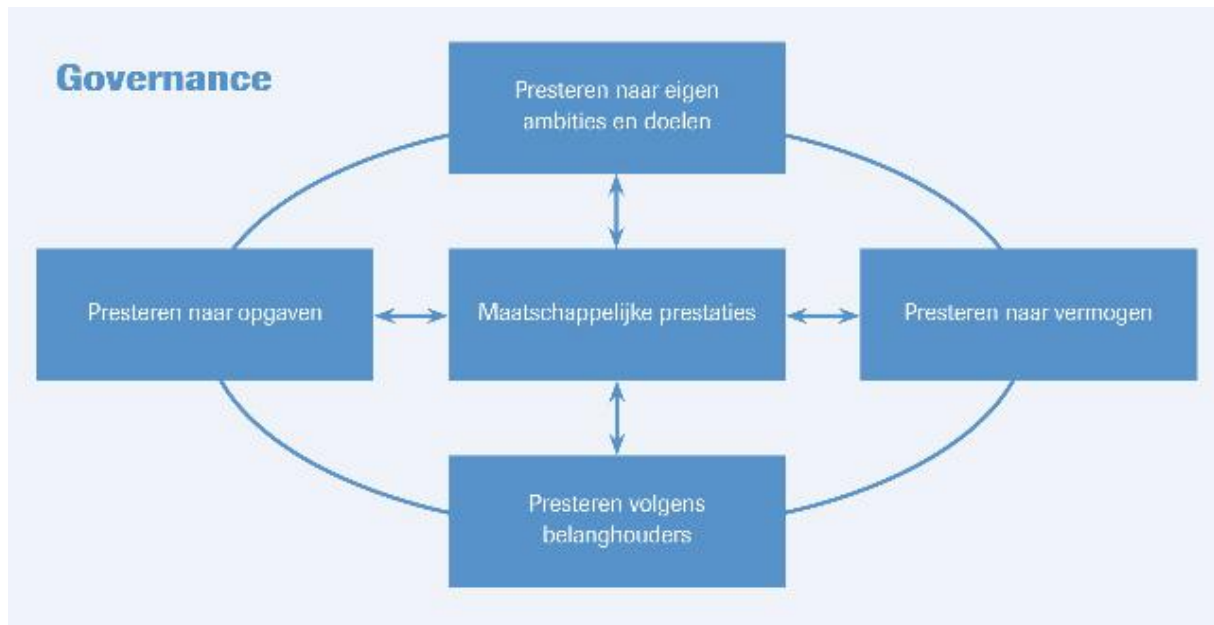
Deel I: beoordeling op basis van het visitatiestelsel "Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties" versie 3.0

Het onderzoek in deel I van het rapport omvat een beoordeling van geleverde prestaties afgezet tegen vijf ratio's: ten eerste de opgaven in het werkgebied zoals deze zijn vastgelegd in prestatieafspraken en de woonvisie van de gemeente. Daarnaast is gekeken naar de eigen prestaties in relatie tot de doelen en ambities van de corporatie, prestaties volgens belanghouders, het presteren naar (financieel) vermogen en ten slotte de kwaliteit van de besluitvorming / governance (zie figuur 1).

De beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van documentanalyses, gesprekken met belanghouders, zoals de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en bewonersvertegenwoordigers. Eveneens is gesproken met interne toezichthouders, directieleden, leidinggevenden, medewerkers en met de accountant van woCom.

Als onderdeel van de visitatie heeft woCom een zelfevaluatie opgesteld en gegevens verzameld over de opgaven in haar werkgebied, haar doelen en ambities en de door haar geleverde prestaties. WoCom diende alle gegevens te onderbouwen met oorspronkelijke documenten, zoals beleidsplannen en jaarverslagen. Een nadere toelichting op de structuur en werkwijze van deze KWH-Visitatie is opgenomen in de onderzoeksverantwoording in de bijlagen.

Figuur 1. Structuur visitatiestelsel “Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties” versie 3.0



Het visitatiestelsel versie 3.0 gebruikt de uitdrukking *Presteren volgens Stakeholders (PvS)*. KWH is van mening dat het Nederlandse woord *belanghouders* een volwaardig alternatief is en gebruikt daarom de omschrijving *Presteren volgens Belanghouders* en de afkorting *PvB*.

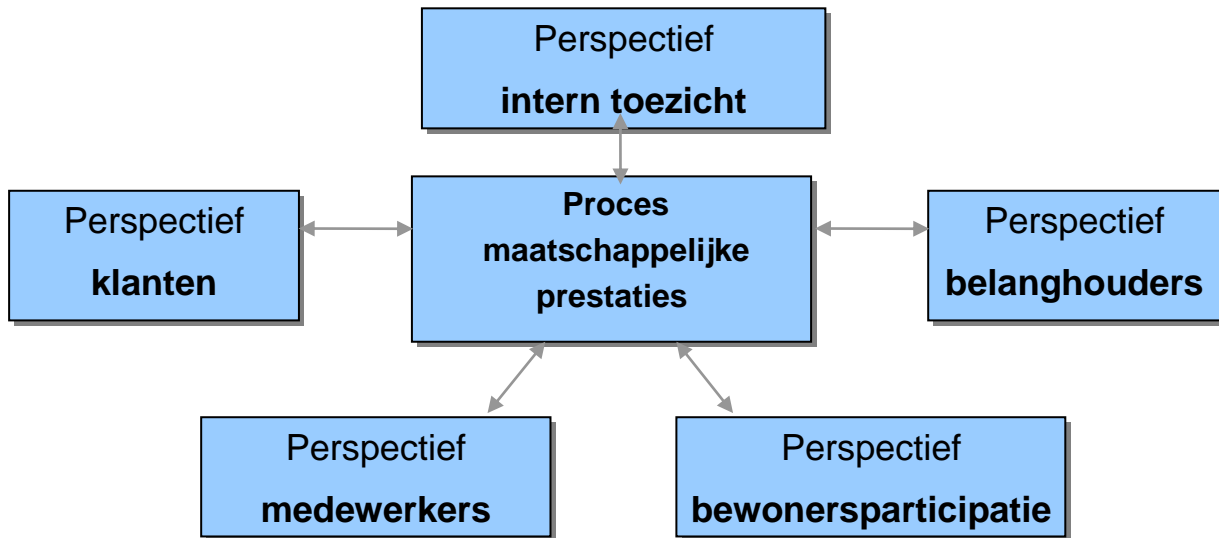
Deel II: de perspectieven van KWH

In het tweede deel van de KWH-Visitatie wordt de waardering van klanten en belanghouders voor het maatschappelijk presteren van de corporatie in beeld gebracht (zie figuur 2). Deze waardering wordt gemeten met delen van KWH-meetproducten zoals het KWH-Participatielabel, het KWH-Maatschappijlabel en KWH-Huurlabel.

De meerwaarde van deel II van het rapport is dat naast het oordeel over prestaties ook een oordeel wordt gegeven over het beleidsproces van de corporatie en de mate waarin belanghouders tevreden zijn hierover aangevuld met de tevredenheid van klanten over de dienstverlening van de corporatie. Doordat gebruik wordt gemaakt van hele concrete normen en meetpunten, geeft het tweede deel van het rapport concrete aanknopingspunten voor leren en verbeteren.

De visitatiecommissie zoekt in deel II verklaringen voor prestaties of het uitblijven daarvan. De sleutel kan bijvoorbeeld liggen in het interne toezicht, in de mate waarin de structuur, de bedrijfsvoering en de cultuur van de werkorganisatie zijn afgestemd op de ambities en externe opgave en uitdagingen van de corporatie, of in de frequentie en de diepgang van het overleg met de belanghouders. De visitatiecommissie kijkt niet alleen naar wat al is bereikt. Ze beoordeelt ook of er voldoende waarborgen zijn voor goed presteren in de nabije toekomst. Het is

Figuur 2. de perspectieven van KWH in schema



aan de visitatiecommissie om het presteren in perspectief te plaatsen en te komen tot een wijs en communiceerbaar oordeel.

De beoordeling van woCom in het tweede deel van dit onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van een uitgebreid stelsel van normen en meetpunten. In de onderzoeksverantwoording in de bijlagen is weergegeven hoe de beoordeling tot stand is gekomen.

1.3 WoCom en haar werkgebied: een impressie

WoCom

WoCom is per 1 januari 2002 ontstaan uit een fusie van de Regionale Woningstichting Meulenstat te Someren en Woonmaatschappij Helmond-West te Helmond. WoCom bezit ruim 6.900 verhuureenheden in de gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren. Bij woCom werken ruim 90 mensen verdeeld over twee vestigingen in Helmond en Someren en het hoofdkantoor, gevestigd in Someren.

WoCom typeert zichzelf als een moderne, zelfstandige, klantgerichte woningcorporatie die een brede en gevarieerde keuze in woningaanbod en woondiensten biedt aan huurders, kopers en woningzoekenden. WoCom is ambitieus, investeert in leefbaarheid (stad en kleine kernen) en in maatschappelijk vastgoed en houdt zich actief bezig met vastgoedontwikkeling op het gebied van wonen en maatschappelijk vastgoed.

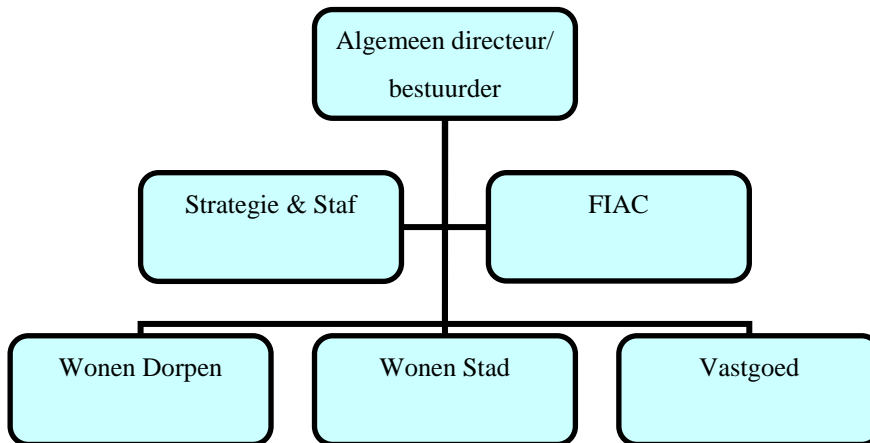
Missie

Als missie van woCom is in het *Ondernemingsplan 2006-2010* vastgelegd 'Wonen op maat in een leefbare woonomgeving'. Wonen op maat kan gezien worden als een breed begrip: het gaat niet alleen om een kwalitatief goede woning, maar ook om service en een aantrekkelijke, veilige woonomgeving. Centraal staat het scheppen van een woon- en leefklimaat waarin elke klant zich comfortabel en veilig kan voelen. Hieruit volgt de bijzondere aandacht die woCom wil schenken en wil blijven schenken aan mogelijkheden op het terrein van wonen, zorg en welzijn. WoCom ziet zich als een onderneming met een maatschappelijke functie op het terrein van wonen. Daarbij is woCom zowel maatschappelijk ondernemer, (sociaal) vastgoedbeheerder als (sociaal) projectontwikkelaar. Als maatschappelijk ondernemer wil woCom vooroplopen als volkshuisvester en actief kansen creëren en benutten in de marktsector. WoCom is een professionele organisatie die beschikt over betrokken medewerkers die professionaliteit, klantgerichtheid, keuzevrijheid en flexibiliteit hoog in het vaandel hebben.

Organisatie

WoCom heeft een onrustige periode achter de rug. De veranderde beoordelingsregels van het WSW hebben bij woCom geleid tot een sterk veranderd financieel perspectief. Dit maakte een heroverweging van projecten noodzakelijk. WoCom kende een twee hoofdig leiding met een algemeen directeur en een directeur bedrijfsvoering. De algemeen directeur is in september 2009 vertrokken en kampte daarvoor geruime tijd met gezondheidsklachten. In die periode heeft de directeur bedrijfsvoering als interim opgetreden. In het eerste kwartaal van 2010 heeft woCom een doorontwikkeling van de organisatie doorgevoerd. Bij deze doorontwikkeling is overgestapt op een één-hoofdige leiding met een algemeen-directeur/bestuurder. Per 1 mei 2010 is een nieuwe (van buiten afkomstige) directeur-bestuurder aangetreden. Sinds het eerste kwartaal 2010 ziet de organisatie er als weergegeven in figuur 3. Het MT bestaat uit de algemeen directeur/bestuurder en de 5 managers van de onderscheiden afdelingen.

Figuur 3: Organogram woCom per begin 2010



Belanghouders

Voor woCom zijn de partijen die het meest voor de hand liggen om te betrekken bij het beleid, gemeenten, zorgpartijen en partijen voor bijzondere doelgroepen. WoCom vindt de gemeenten, naast de (potentiële) klanten en bewonersorganisaties, de belangrijkste belanghouders, omdat de gemeente een regierol heeft op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid. Op het gebied van vastgoed en beheer en onderhoud zijn belangrijke belanghouders ontwikkelaars, aannemers en gemeenten. Op het gebied van leefbaarheid zijn dat welzijnspartijen, dorpsraden en klanten, op het gebied van wonen en zorg zijn dat de zorgpartijen. Sinds 2006 zijn o.a. ook scholen in beeld van woCom, dit nadat woCom besloot ook te willen investeren in maatschappelijk vastgoed.

Werkgebied

WoCom is actief in vier plattelandsgemeenten, Asten, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren en de stad Helmond. Alle gemeenten maken deel uit van de Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE).

Asten telt ruim 16.000 inwoners. Het bezit van woCom in Asten bezit 215 woningen ofwel 3% van de totale woningvoorraad in de gemeente. Het bezit van woCom bestaat voornamelijk uit seniorenwoningen. De woningcorporatie met het grootste bezit in Asten is Bergopwaarts.

Cranendonck telt ruim 20.000 inwoners. WoCom is de enige sociale verhuurder in de gemeente en bezit 1.520 huurwoningen in de verschillende kernen van de gemeente. Een belangrijke opgave in de gemeente is de vernieuwing van Budel-Schoot, waarvoor de gemeente een masterplan heeft opgesteld. WoCom is betrokken bij dit masterplan.

Heeze-Leende heeft ruim 15.000 inwoners. WoCom, de enige sociale verhuurder in de gemeente, bezit 980 woningen in de gemeente.



Someren telt ruim 18.000 inwoners. Ook hier is woCom de enige sociale verhuurder. De corporatie bezit 1.430 woningen in Someren.

Helmond heeft circa 87.000 inwoners. WoCom is een van de vier sociale verhuurders in Helmond. De corporatie bezit 2.000 woningen in Helmond (14% van de sociale voorraad), voornamelijk in Helmond-West en Brandevoort. Voor Helmond-West is een wijkontwikkelingsprogramma opgesteld. Op grond van dit wijkontwikkelingsprogramma is woCom thans bezig met de revitalisering/herontwikkeling van Oud-West.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit twee delen. In deel I worden de prestaties van woCom beoordeeld op basis van de visitatiemethodiek zoals die wordt beheerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). Dit deel toetst vooral de 'harde' prestaties en hoe deze door belanghouders worden gewaardeerd. In hoofdstuk 2 tot en met 5 bespreken wij de prestaties van woCom vanuit diverse invalshoeken: de opgaven in het werkgebied van woCom (PnO), de eigen ambities en doelen (PnA/D), de verwachtingen van belanghouders (PvB), de financiële mogelijkheden (PnV). In hoofdstuk 5 worden de kwaliteit van het bestuur en de mogelijkheden tot beïnvloeding van woCom beoordeeld (Gov).

Deel II verdiept dit beeld door een aantal aanvullende perspectieven te belichten, namelijk dat van de klanten, belanghouders bewonersorganisaties, intern toezicht en medewerkers. Dit deel belicht meer de 'zachte' kant van woCom. Er komen vragen aanbod zoals: hoe worden de producten en diensten van woCom gewaardeerd door haar klanten, hoe beoordelen belanghouders de samenwerking met woCom, voelen bewonersorganisaties zich voldoende ondersteund en serieus genomen, hoe geeft de Raad van Commissarissen invulling aan haar rol van toezichthouder en adviseur, krijgen medewerkers voldoende ondersteuning en richting om een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke prestaties van de organisatie. Deze vragen komen in deel II aan bod in hoofdstuk 7. We sluiten het visitatierapport af met conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 8.



2 Presteren naar opgaven (PnO)

2.1 De maatschappelijke opgaven in Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren

In het kader van de eigen prestatie-evaluatie levert de corporatie een overzicht aan van opgaven in het werkgebied op elk van de prestatievelden. Per prestatieveld benoemt de corporatie de opgaven, geeft aan waar (in welke documenten) we deze opgaven kunnen terugvinden en in welke mate prestaties zijn gerealiseerd die bijdragen aan een oplossing voor deze opgaven.

Maatschappelijke opgaven op het terrein van wonen - maar dat geldt voor alle opgaven in de publieke sector - zijn moeilijk objectief te maken. De benoeming van een bepaalde situatie tot een maatschappelijke opgave en een aandachtspunt voor het woonbeleid vergt altijd een besluitvormingsproces waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor democratisch gelegitimeerde instellingen. Op het gebied van wonen is dit vooral de gemeenteraad. Voor het beoordelen van de prestaties naar opgaven hebben we daarom aansluiting gezocht bij beleidsdocumenten die door de gemeenteraden van Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren zijn vastgesteld.

Leidend voor de prestaties naar opgaven zijn daarom de volgende documenten:

- > Asten: de gemeente heeft haar visie op woonbeleid vastgelegd in het *Volkshuisvestingplan 2002* en de *Woonvisie 2010-2019*. WoCom en de gemeente maken ieder jaar afspraken over de activiteiten van woCom in Asten. De meest recente afspraken zijn ondertekend op 4 juni 2009.
- > Cranendonck: het woonbeleid van de gemeente ligt vast in de *Woonvisie 2006-2010*. Op grond van de woonvisie zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente en woCom voor de periode 2007-2010. Deze prestatieafspraken worden jaarlijks uitgewerkt in werkafspraken. De meest recente versie die in de beoordeling door de visitatiecommissie is betrokken, heeft betrekking op 2009.
- > Heeze-Leende: In 2008 is de gemeentelijke woonvisie *Regie op wonen* vastgesteld. WoCom heeft op grond van de woonvisie met de gemeente prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2009-2012. In de prestatieafspraken is een actieprogramma voor de periode 2008-2009 opgenomen.
- > Helmond: het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de *Woonvisie Helmond 2007-2015*. Tussen de gemeente en de vier in Helmond actieve corporaties zijn prestatieafspraken afgesloten voor de periode 2008-2010.
- > Someren: de gemeente beschikt over een *Nota Woningbouwplanning* en een *Visie op wonen, welzijn en zorg*, maar niet over een woonvisie. WoCom heeft met Someren prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2006-2010. Deze prestatieafspraken worden jaarlijks uitgewerkt in werkafspraken. De meest recente versie die in de beoordeling door de visitatiecommissie is betrokken, heeft betrekking op 2009.

De prestaties op de prestatievelden zijn beoordeeld per gemeente en vervolgens gemiddeld.

2.2 Presteren naar Opgaven (PnO): I Prestaties

In onderstaand overzicht lichten we toe hoe de scores op de Prestaties naar Opgaven tot stand komen. De maatschappelijke opgaven zijn ontleend aan gemeentelijke beleidsnota's en de prestatieafspraken die woCom heeft afgesloten met de gemeente Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren (zie par. 2.1 voor een opsomming hiervan).

PnO: Oordeel van de visitatiecommissie

Prestatieveld		Beoordeling
1	Beschikbaarheid	6,6
2	Betaalbaarheid	6,4
3	Bijzondere doelgroepen	6,2
4	Leefbaarheid	6,9
5	Bouwproductie	6,7
6	Stedelijke vernieuwing	7,0
7	Energie en duurzaamheid	7,0
Totaal		6,7

Hieronder worden de prestaties van woCom per prestatieveld nader beschreven en vergeleken met de opgave.

Beschikbaarheid

Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
1	Beschikbaarheid	
a	Gemeente Asten	<p>In het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Asten staat het passend huisvesten van huishoudens met een laag inkomen, de aandachtsgroep, centraal.</p> <p>In Asten behoort gemiddeld over de jaren 2006 t/m 2009 100% van de voorraad tot de goedkope tot betaalbare voorraad en is dus bereikbaar voor de primaire doelgroep. Eind 2009 is woCom een onderzoek naar de gewenste omvang van de kernvoorraad gestart, waarin o.a. de effecten van het huurbeleid worden meegenomen. Uit een eerste analyse op basis van de streefhuur blijkt dat in Asten nog steeds 100% van de voorraad bereikbaar is voor de primaire doelgroep.</p>
b	Gemeente Cranendonck	<p>WoCom en gemeente Cranendonck streven naar een betaalbare en kwalitatief goede woon- en leefomgeving met ruimte voor keuzemogelijkheden voor alle inwoners in Cranendonck nu en in de toekomst. In beginsel heeft iedere woningzoekende recht op een woning. WoCom zet zich in voor het creëren en respectievelijk in stand houden van de kernvoorraad betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep.</p> <p>In 2007 evalueert woCom het woonruimteverdeelsysteem. Om de keuzevrijheid en slaagkansen van klanten op de woningmarkt te vergroten is een van de onderwerpen hierbij de bindingseisen het af te schaffen.</p> <p>In de dorpen hanteert woCom sinds 1996 een aanbodmodel. Ingeschreven woningzoekenden moeten reageren op woningen die geadverteerd worden. In 2007 is het systeem geevalueerd. Op basis van gedane evaluatie zijn per juni 2008 enkele wijzigingen doorgevoerd: o.a. de grenzen en toewijzingscriteria sterk vereenvoudigd, waardoor met name de eenpersoonshuishoudens ook in aanmerking kunnen komen voor een (grotere) eengezinswoning.</p>
c	Gemeente Heeze-Leende	<p>WoCom en de gemeente Heeze-Leende streven er naar dat de kernvoorraad goedkope en betaalbare huurwoningen op peil blijft tbv de huisvesting van de huishoudens met lagere inkomens. WoCom zet zich in voor het creëren respectievelijk in stand houden van de voorraad betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep.</p> <p>In Heeze-Leende behoort gemiddeld over de jaren 2006 t/m 2009 98,2% van de woCom woningen tot de goedkope en betaalbare voorraad en is dus bereikbaar voor de primaire doelgroep. Uit een eerste analyse van de omvang van de kernvoorraad op basis van de streefhuur (zie Asten) blijkt dat in Heeze-Leende 85% van de voorraad bereikbaar is voor de primaire doelgroep.</p>

Prestatieveld		Opgaven	Prestaties
d	Gemeente Helmond	<p>De gezamenlijk woningcorporaties houden de kernvoorraad van 14.000 sociale huurwoningen (peildatum 2008) in stand, waarvan 70% met een huurniveau onder de aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoons-huishoudens. Voor woCom betekent dit 1.900 woningen waarvan 1.330 woningen een huurniveau onder de aftoppingsgrens hebben. De gemeente stelt jaarlijks voor 1 oktober een notitie Kernvoorraad op.</p> <p>Woningcorporaties dienen zich actief op te stellen tav een goede verdeling van de woningvoorraad. Van hen wordt verwacht dat zij daartoe instrumenten ontwikkelen. De woonruimteverdelingssystemen in de (sociale) huursector worden geëvalueerd.</p>	<p>WoCom heeft in Helmond ongeveer 2.000 woningen. Gemiddeld over de jaren 2006 t/m 2009 behoort 96,1% tot de goedkope en betaalbare woningvoorraad. Eind 2009 hebben 2.005 woningen van woCom een huurprijs onder de aftoppingsgrens. WoCom voldoet hiermee ruim aan de opgave van 1.330 woningen. Uit een eerste analyse van woCom naar de gewenste kernvoorraad op basis van de streefhuur (zie Asten) blijkt dat 81% van de voorraad van woCom bereikbaar is voor de primaire doelgroep.</p> <p>Per 1 oktober 2005 heeft woCom i.s.m. de Helmondse woningcorporaties Woonpartners en Compaen een nieuw woonruimtebemiddelingssysteem geïmplementeerd. Het systeem bestaat uit een optiemodel als hoofdmodel, een winkel voor specifieke doelgroepen en urgent woningzoekenden en een module met speciale aanbiedingen voor de snelle verhuur. In 2008 is het systeem geëvalueerd. Het algemene oordeel was positief, maar er waren ook verbeteringen noodzakelijk. In 2009 zijn de verbeteringen opgepakt in een vervolgtraject. Dit resulteert in mei 2010 in een nieuw systeem 'Wooniezie'.</p>
e	Gemeente Someren	<p>De gemeente en woCom staan gezamenlijk voor de opgaven voor het woonbeleid aangaande beschikbaarheid:</p> <p>a. de blijvende betaalbaarheid van de kernvoorraad sociale huurwoningen in de gemeente Someren;</p> <p>b. het in standhouden en op basis van de behoefte vergroten van de kernvoorraad sociale huur- en koopwoningen in de gemeente Someren.</p> <p>WoCom zet zich in voor het creëren en respectievelijk in stand houden van de kernvoorraad betaalbare huurwoningen voor de primaire doelgroep.</p>	<p>In Someren behoort gemiddeld over de jaren 2006 t/m 2009 97,5% van de woCom woningen tot de goedkope tot betaalbare voorraad en is dus bereikbaar voor de primaire doelgroep. Uit een eerste analyse van de omvang van de kernvoorraad op basis van de streefhuur (zie Asten) blijkt dat in Someren 91% van de voorraad bereikbaar is voor de primaire doelgroep.</p>
		Score	6,6

Toelichting:

- > In de gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren is de afspraak over de omvang van de kernvoorraad weinig toetsbaar geformuleerd. Daarom heeft de visitatiecommissie gekeken naar de uitkomsten van de eerste analyse van de omvang van de kernvoorraad (*Eerste resultaten omvang gewenste kernvoorraad*, 2009). Hieruit blijkt dat in Asten het aanbod in de kernvoorraad aanmerkelijk groter is dan de behoefte ook na realisering van het streefhuurbeleid. In Cranendonck blijkt dat de verhouding behoefte-aanbod erg krap is na realisatie van het streefhuurbeleid. Op basis van de verhuringen 2006-2009 voldoet woCom aan de doelstelling, maar het streefhuurbeleid zet deze doelstelling onder druk. In Heeze-Leende blijkt dat de verhouding behoefte-aanbod duidelijk onvoldoende is na realisatie streefhuurbeleid: het aanbod van woCom is 25% lager dan de behoefte zonder rekening te houden met scheefwoners. Ook hier voldoet woCom op basis van de verhuringen 2006-2009 aan de doelstelling, maar zet het streefhuurbeleid deze doelstelling onder druk. In Someren geldt hetzelfde als in Heeze-Leende, zij het dat het aanbod van woCom slechts 5% achterblijft bij de behoefte. Voor de gemeente Asten is het oordeel van de commissie ruim voldoende (7,0), voor de overige gemeenten voldoende (6,0).
- > In Helmond voldoet woCom geheel aan de afspraak met de gemeente over de omvang van de kernvoorraad.
- > WoCom voldoet geheel aan de afspraken over de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem.

Betaalbaarheid

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
2	Betaalbaarheid		
a	Gemeente Asten	Om koopwoningen ook betaalbaar te maken voor starters, hebben woCom en de gemeente afspraken gemaakt over de realisatie van starterswoningen die met korting gekocht kunnen worden. In de jaarafspraken 2007, 2008 en 2009 die woCom en de gemeente Asten hebben gemaakt, staat o.a. de realisatie van 8 starterswoningen goedkope koop met koopgarant (De Beijerd), 5 starterswoningen Koopgarant, 9 starterswoningen Te Woon ('t Hoekske).	Afspraken omvatten: <ul style="list-style-type: none"> · 't Hoekske Heusden: 5 starterswoningen, goedkope koop, 9 starterswoningen combinatie huur en koop (is geworden Te Woon). Gerealiseerd in 2009 · De Beijerd (Asten): 14 huurappartementen senioren, 8 starteswoningen Koopgarant. Gerealiseerd in 2009-2010
b	Gemeente Cranendonck	Om starters (meer) kansen te kunnen bieden biedt woCom woningen Te Woon aan, waarbij een keuze tussen huren of kopen met korting mogelijk is. WoCom gaat een gedeelte van haar huurwoningen Te Woon aanbieden.	WoCom heeft over haar hele bezit ruim 1.200 eengezinswoningen als potentiële Te Woon woningen gelabeld, waarbij de klant de keuze heeft de woning te huren of te kopen met korting (Koopgarant). Vanaf 2007 zijn er pilots gestart, waarbij huurders van de clusters woningen het aanbod krijgen de woning te kopen of te blijven huren. Na evaluatie van de pilots werd besloten tot de verdere uitrol van de overige 1.000 woningen. In latere bijstellingen is dit nog iets uitgebreid en is een deel van de woningen met verkoopbestemming omgelabeld tot Te Woon.
c	Gemeente Heeze-Leende	Zie Cranendonck	Zie Cranendonck
d	Gemeente Helmond	<p>Vervangende nieuwbouw in de sociale huursector dient, mede met inachtnaam van het in stand houden van de kernvoorraad, plaats te vinden met een aanvangshuur onder de aftoppingsgrens voor de betreffende huishoudens.</p> <p>De oplevering door de gezamenlijke woningcorporaties van 145 koopwoningen voor 1-1-2012 tbv starters (stichtingskosten € 174.000, prijspeil 2008). Tot deze categorie horen ook de woningen met een koopconstructie. Jaarlijks worden er gemiddeld ca. 100 sociale koopwoningen voor starters gebouwd.</p> <p>In de periode 2003-2010 worden 850 bestaande huurwoningen verkocht. In de periode 2007-2015 worden er 650 bestaande huurwoningen verkocht. In 2008-2010 worden door de gezamenlijke woningcorporaties minimaal 500 bestaande huurwoningen te koop aangeboden. Geen concrete afspraken per corporatie.</p>	<p>WoCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 in totaal 57 woningen (47 + 10) gesloopt. In plaats van de 47 gesloopte woningen worden 34 woningen teruggebouwd. Momenteel is nog niet duidelijk in welke prijsklasse de 34 woningen worden teruggebouwd. Waarschijnlijk wordt dit een combinatie van sociale - en vrije sector woningen. Tevens heeft woCom 10 woningen gesloopt waarvoor geen nieuwbouw wordt gerealiseerd, maar een groenvoorziening voor is gecreëerd.</p> <p>In totaal heeft woCom in de periode 2006 t/m 2009 in Helmond 19 nieuwbouwwoningen verkocht met Koopgarant (met korting van 25%). De gemiddelde verkoopprijs incl. kortingen bedraagt € 146.961 en exclusief korting € 195.947. Hiermee voldoet woCom inclusief korting aan de grens van sociale koop per 1 juli 2008 (€ 193.600). WoCom heeft in Helmond geen nieuwbouwwoningen voor starters verkocht.</p> <p>WoCom heeft in Helmond 407 woningen Te Woon gelabeld. Hiervan zijn er inmiddels 215 Te Woon aangeboden aan de zittende huurders. Hiervan zijn 14 woningen daadwerkelijk verkocht. Naast de Te Woon-pilots biedt woCom vanuit het verkoopbeleid woningen te Koop aan en heeft woCom een aantal restwoningen die definitief verkocht worden. In totaal heeft woCom in de periode 2006 t/m 2009 24 bestaande huurwoningen verkocht aan de zittende huurder of bij mutatie (incl. Te Woon pilots).</p>

Prestatieveld		Opgaven	Prestaties
e	Gemeente Someren	Te Woon: zie Cranendonck WoCom biedt nieuwbouw starterswoningen aan via een terugkoopverplichting om zodoende deze woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep	Te Woon: zie Cranendonck Sinds 2006 heeft woCom 39 starterswoningen gebouwd die volgens het Te Woon principe zijn aangeboden. Hiervan zijn er 5 verhuurd en 34 zijn verkocht met Koopgarant (met kortingen van 10% of 25%).
		Score	6,4

Toelichting:

- > In Cranendonck, Heeze-Leende en Someren is de afspraak gemaakt dat woCom woningen Te Woon aanbiedt om starters meer kansen te geven. Deze doelstelling is erg algemeen geformuleerd en niet gekwantificeerd. De gehele prestatie van woCom op het gebied van betaalbaarheid is opgehangen aan het Te Woon labelen van woningen. De doelstelling is gehaald (oordeel 7,0), maar de visitatiecommissie plaatst als kanttekening dat betaalbaarheid slechts langs één lijn wordt ingevuld.
- > Helmond, vervangende nieuwbouw: de 34 woningen vervangende nieuwbouw betreffen het project Suurhoffstraat (zie *Concept volkhuysvestingsverslag 2009* blz 17). De start van de bouw is 2e kwartaal 2010, oplevering een jaar later. WoCom voldoet slechts in beperkte mate aan de afspraak, namelijk voor het deel dat er daadwerkelijk sociale huurwoningen worden teruggebouwd. WoCom voldoet niet aan de afgesproken aantallen. WoCom is zich bewust niet aan de afspraken te voldoen, maar geeft niet aan maatregelen te nemen ter compensatie. Volgens het meetsysteem levert dit het oordeel 3,0 op.
- > Helmond, verkoop nieuwbouw: de gezamenlijke corporaties moeten in de periode 2008-2012 145 koopwoningen voor starters opleveren. Er is daarbij geen afspraak gemaakt over de verdeling tussen de corporaties. WoCom heeft 0 nieuwboukoopwoningen voor starters verkocht en (in 2008) 19 nieuwbouwwoningen in Koopgarant met een prijs die inclusief korting binnen de gemeentelijke norm valt. Uitgaande van een verdeling in de productie overeenkomstig het bezit per 1-1-2008 (zie *Prestatieafspraken woningcorporaties - gemeente Helmond 2008-2010* pag. 32) zou woCom 13,8% moeten realiseren van deze 145 woningen. Dat is 20 woningen. De 19 woningen zouden daar dus bij passen. Omdat het niet geheel volgens afspraak is (Koopgarant is niet specifiek voor starters) is het oordeel voldoende (6,0) en niet ruim voldoende (7,0).

Bijzondere doelgroepen

Prestatieveld		Opgaven	Prestaties
3	Bijzondere doelgroepen		
a	Gemeente Asten	<u>Ouderen</u> : De kwaliteit van de woning en woonomgeving voor ouderen is van belang. Asten streeft ernaar om passende woningen voor senioren te realiseren. Voor zover mogelijk wordt enerzijds ingezet op het aanpassen van de bestaande voorraad en anderzijds op nieuwbouw. In beide gevallen is het beleid van de gemeente gericht op ontwikkeling van levensloopbestendige woningen.	<u>Nieuwbouw voor ouderen</u> : WoCom heeft in Asten in 2007 in de Kerkstraat 4 zorgappartementen voor ouderen opgeleverd. De appartementen zijn verhuurd aan de zorginstelling Savant, waarvoor woCom tevens in 2004 het woonzorgcentrum de Lisse heeft opgeleverd (85 zorgplaatsen, 15 verpleegplaatsen, 10 appartementen en commerciële ruimten). <u>Aanpassing bestaande voorraad</u> : In 2007 is woCom overgestapt op het Oppluspakket. Met het Oppluspakket kunnen huurders van 55 jaar en ouder tot een bedrag van € 1.600 kosteloos voorzieningen in hun woning laten aanbrengen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In Asten heeft woCom in de periode van 2007-2009 in 72 woningen voorzieningen aangebracht (t/m april 2009). <u>Overige diensten</u> : In Asten/Someren participeert woCom tevens in een werkgroep die de opdracht heeft om de doelgroep senioren voor te lichten en te informeren over de mogelijkheden van aanpassingen in en om de woning ter verhoging van wooncomfort en veiligheid.

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
		<p><u>Specifieke doelgroepen:</u> Voor de gehandicaptenzorg wordt ook gestreefd naar kleinschaligheid. Gestreefd wordt om in woonwijken in aangepaste woningen gezinsvervangende woonvormen op te richten.</p> <p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> Het beleid van de gemeente is erop gericht om minimaal aan de door het Rijk opgelegde taakstelling te voldoen.</p>	<p><u>Specifieke doelgroepen:</u> WoCom heeft in Asten geen projecten lopen of gerealiseerd voor specifieke doelgroepen.</p> <p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> Het saldo huisvesting vergunninghouders per 1 november 2009 bedraagt 3. Het saldo huisvesting statushouders per 1 november 2009 bedraagt 13 (63% van de taakstelling gerealiseerd). WoCom heeft in Asten geen bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders. Dit vanwege de beperkte en specifieke woningvoorraad van woCom in Asten.</p>
b	Gemeente Cranendonck	<p><u>Ouderen:</u> Mede dankzij het door het Rijk ingezette beleid tot extramuralisering heeft de gemeente een specifieke opgave om haar inwoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Niet alleen door het realiseren van voldoende aangepaste woningen, maar ook door het realiseren van voldoende voorzieningen en structuren om ervoor te zorgen dat mensen die zorg nodig hebben, zolang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving kunnen blijven wonen.</p> <p><u>Specifieke doelgroepen:</u> Bijzondere doelgroepen zijn vaak aangewezen op het aanbod woningen uit de sociale huursector. Naast de primaire doelgroep van beleid zijn dat statushouders, woonwagenbewoners, zorgbehoevendenden (gehandicapten en ouderen).</p> <p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> WoCom realiseert 100% van de gemeentelijke taakstelling in de huisvesting van statushouders in bestaande woningen in de gemeente. De beleidslijn is de statushouders zoveel mogelijk te huisvesten in de grotere kernen Budel en Maarheeze.</p>	<p><u>Nieuwbouw voor ouderen:</u> woCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 18 appartementen en 8 patiowoningen voor senioren gerealiseerd en verkocht met korting.</p> <p><u>Aanpassing bestaande voorraad:</u> In Cranendonck heeft woCom in de periode van 2007- 2009 in 433 woningen voorzieningen aangebracht (t/m april 2009).</p> <p><u>Overige diensten:</u> WoCom is in Cranendonck (en H-L) een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de realisatie van het project Wonen Zorg en Service in de Wijk (WZSW). Doel is om vormen van persoonlijke dienstverlening aan huis te ontwikkelen, aanvullend op het bestaande aanbod van diensten op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Hierdoor wordt de zelfredzaamheid van ouderen vergroot.</p> <p><u>Specifieke doelgroepen:</u> woCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 de volgende projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd: 2009 Budel Kloostertuin; 11 appartementen + kantoor Lunetzorg (gehandicapten).</p> <p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> Het saldo huisvesting vergunninghouders per 1 nov. 09 bedraagt 5. Het saldo huisvesting statushouders per 1 november 2009 bedraagt 15 (56% van de taakstelling gerealiseerd) + In de periode 2006 t/m 2009 heeft woCom in Cranendonck 21 woningen aan statushouders toegewezen.</p>
c	Gemeente Heeze-Leende	<p><u>Ouderen:</u> Belangrijk is dat mensen gestimuleerd worden om langer zelfstandig in eigen huis te blijven wonen. Dit gezien de vergrijzing en de extramuralisering van de zorg. Dit leidt tot een grotere vraag naar geschikte woningen voor ouderen.</p> <p><u>Specifieke doelgroepen:</u> De gemeente kiest ervoor om voor kansarmere doelgroepen iets extra's te doen om ook deze inwoners een reële mogelijkheid op de woningmarkt te bieden. Dit zijn: ouderen, starters, gehandicapten en lage inkomensgroepen.</p>	<p><u>Nieuwbouw voor ouderen:</u> woCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 4 patiowoningen voor senioren gerealiseerd en verkocht met korting.</p> <p><u>Aanpassen bestaande bouw:</u> In Leende heeft een pilot plaatsgevonden, waarin 6 woningen zwaar planmatig zijn opgeplust tot een levensloopbestendige woning. Daarnaast heeft woCom Heeze-Leende in de periode van 2007-2009 in 247 woningen voorzieningen aangebracht (t/m april 2009) via het Oppluspakket.</p> <p><u>Overigen diensten:</u> zie Cranendonck.</p> <p><u>Specifieke doelgroepen:</u> woCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 de volgende projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd: 2006 Leende, Brouwershuis; 9 wooneenheden voor gehandicapten en 2 woningen voor begeleiding voor stichting De Schakel (verstandelijke beperking). 2008 Heeze; 9 plaatsen groepswonen, 3 studio's, ruimte slaapwacht epileptiecentrum Kempenhaeghe.</p>

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
		<p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> woCom verleent medewerking aan de reguliere taakstelling van de gemeente en aan de verplichtingen uit de pardonregeling voor het huisvesten van statushouders.</p>	<p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> Het saldo huisvesting vergunninghouders per 1 nov. 09 bedraagt -7 (voorsprong). Het saldo huisvesting statushouders bedraagt 7. In de periode 2006 t/m 2009 heeft woCom in Heeze-Leende 23 woningen aan statushouders toegewezen.</p>
d	Gemeente Helmond	<p><u>Ouderen:</u> Uitgangspunt is mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dit gebeurt door het aanpassen en het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen alsmede het creëren en in stand houden van een sociale omgeving gericht op zelfredzaamheid. Invulling van de woonopgave moet mede een antwoord geven op de toenemende vraag naar specifieke woonvormen voor ouderen door vergrijzing en mensen met een beperking.</p> <p><u>Specifieke doelgroepen:</u> tot de specifieke doelgroepen behoren jongeren en jong volwassene. Ook personen met verslavingsproblematiek, re-integrerende delinquenten mensen met een fysieke- of geestelijke beperking en asielzoekers vormen een specifieke doelgroep. Hiervoor dienen zo mogelijk kleinschalige projecten te worden gerealiseerd, verspreid over de stad. Voor de doelgroepen realiseren partijen i.s.m. SMO en AMW minimaal drie kleinschalige projecten.</p> <p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> de gezamenlijke corporaties voldoen aan de landelijke taakstelling opvang asielzoekers verdeeld naar rato van het woningbezit.</p>	<p><u>Nieuwbouw voor ouderen:</u> woCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 47 appartementen in de duurdere huurklasse voor senioren gerealiseerd.</p> <p><u>Aanpassing bestaande voorraad:</u> In Helmond heeft woCom in de periode van 2007- 2009 in 332 woningen voorzieningen aangebracht (t/m april 2009), zodat bewoners langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen.</p> <p><u>Overige diensten:</u> Tevens neemt woCom samen met andere partijen deel aan het project valpreventie: Blijf Op Eigen Benen Staan (BOEBS), waarin wordt geïnventariseerd wat partijen aan valpreventie doen, welke knelpunten er zijn en hoe die kunnen worden aangepakt..</p> <p><u>Specifieke doelgroepen:</u> WoCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 de volgende projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd: 2005 Noord, Thomashuis; 10 wooneenheden voor gehandicapten, 2008 KWBO Brouwhuis; 21 wooneenheden voor dementerende ouderen 2008 Parc Vivère; 14 appartementen en ADL-unit voor stichting Fokus (lichamelijk gehandicapten). Met de gemeente Helmond en 24 partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn heeft woCom in 2009 een convenant gesloten t.b.v. realisatie van voorzieningen voor mensen met een beperking in Helmond.</p> <p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> Het saldo huisvesting vergunninghouders per 1 november 2009 bedraagt 24. Het saldo huisvesting statushouders per 1 november 2009 bedraagt -8 (106% van de taakstelling gerealiseerd) + In de periode 2006 t/m 2009 heeft woCom in Helmond 13 woningen aan statushouders toegewezen.</p>
e	Gemeente Someren	<p><u>Ouderen:</u> Door de (dubbele) vergrijzing en mede door het beleid van extramuralisering van de zorg, is er behoefte aan meer geschikte woningen voor mensen met een beperking. WoCom en gemeente willen 50% van de behoefte oplossen met nieuwbouw en 50% binnen de bestaande bouw.</p> <p><u>Specifieke doelgroepen:</u> Voor bijzondere doelgroepen (verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, psychiatrische patiënten, statushouders etc.) wil de gemeente Someren tot 2010 25 woningen realiseren.</p> <p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> woCom realiseert de halfjaarlijkse taakstelling inde huisvesting van statushouders voor de gemeente Someren in bestaande woningen.</p>	<p><u>Nieuwbouw voor ouderen:</u> woCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 7 patiowoningen en 13 appartementen in de duurdere huurklasse en 22 appartementen in de betaalbare huurklassen voor senioren gerealiseerd.</p> <p><u>Aanpassen bestaande voorraad:</u> In Someren heeft woCom in de periode van 2007- 2009 in 362 woningen voorzieningen aangebracht(t/m april 2009), zodat bewoners langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen.</p> <p><u>Overige diensten:</u> zie Asten</p> <p><u>Specifieke doelgroepen:</u> woCom heeft in de periode 2006-2010 de volgende projecten voor specifieke doelgroepen gerealiseerd: 2006 Woonzorgcentrum Sonnehove (101 zorgplaatsen, 15 verpleegplaatsen en 19 inleunwoningen), 6 wooneenheden voor stichting Triocen (lichamelijke beperking). 2007 Kerkstraat; 15 wooneenheden voor stichting ORO (verstandelijke beperking)</p> <p><u>Taakstelling statushouders-vergunninghouders:</u> Het saldo huisvesting vergunninghouders per 1 nov. 09 bedraagt 8. Het saldo huisvesting statushouders per 1 november 2009 bedraagt 9. In de periode 2006 t/m 2009 heeft woCom in Someren 21 woningen aan statushouders toegewezen.</p>
		Score	6,2

Toelichting:

- > Ouderen: de doelstellingen zijn algemeen geformuleerd en niet gekwantificeerd. De geleverde prestaties voldoen aan de geest van de doelstelling/opgave, zeker door de inzet van het oppluspakket. Het oordeel van de commissie op dit punt is ruim voldoende (7,0).
- > Specifieke doelgroepen: In Cranendonck is volgens de *Beleidsvisie Wonen 2006-2010* (blz. 26) de opgave beschermd wonen 22 woningen, verzorgd wonen 12 woningen, geschikt wonen 16 woningen. Gerealiseerd zijn 12 woningen beschermd wonen en 26 woningen geschikt wonen. De afwijking van de doelstelling is dus 12 woningen, ofwel 24%. In Heeze-Leende is de doelstelling voor specifieke doelgroepen niet gespecificeerd. De geleverde prestaties voldoen aan de geest van de doelstelling. In Helmond zijn de gerealiseerde projecten aansprekend, maar is het aantal gerealiseerde woningen relatief laag gezien de positie van woCom in Helmond. In Someren zijn voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd 6 wooneenheden Sonnehove voor Triocen en 15 woningen in de Kerkstraat voor ORO, totaal 21 woningen, een afwijking van 4 woningen ofwel 16%.
- > Taakstelling statushouders en vergunninghouders: In Cranendonck en Someren heeft woCom 56% respectievelijk 72% van de taakstelling op dit punt gerealiseerd. Bij de overige gemeenten wordt ongeveer voldaan aan de taakstelling.

Leefbaarheid

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
4	Leefbaarheid		
a	Gemeente Asten		WoCom heeft in de prestatie-evaluatie de gemeente Asten niet opgenomen bij leefbaarheid. In de brief over de prestatie-afspraken 2008 en idem 2009 is opgenomen dat woCom bereid is een bijdrage te leveren vanuit het leefbaarheidsfonds aan de leefbaarheid rond haar complexen in Asten. Volgens het Concept-jaarverslag 2009, (blz. 34) heeft woCom in 2009 € 18.000 besteed aan leefbaarheid (onderhoud en leefbaarheidsfonds)
b	Gemeente Cranendonck	<p>Zeker in de kleine kernen is het van belang om de leefbaarheid te verbeteren. Er leven in buurten en wijken vaak zeer specifieke wensen in het kader van de leefbaarheid. Daarom heeft de gemeente op verschillende plaatsen Buurtbeheer opgestart, die de ogen en oren van de buurt vormen.</p> <p><u>Wijkbeheerplannen:</u> WoCom stelt samen met de gemeente, bewoners en andere partijen in de periode 2006-2008 wijkbeheerplannen op voor verschillende wijken en kernen.</p>	<p>WoCom is nauw betrokken bij buurtbeheer Cranendonck en maakt deel uit van de zogenaamde projectgroep waarin gemeente en andere participanten zoals politie en het jongerenwerk samenwerken met buurtbeheer.</p> <p><u>Wijkbeheerplannen:</u> WoCom stelde i.s.m. met de gemeente, bewonersorganisaties, wijk- en welzijnsorganisaties in 2006 en 2007 wijkbeheerplannen op voor Budel-Schoot, Heesakkers Budel en Budel-Dorplein. Tevens heeft de gemeente, met financiële en projectmatige ondersteuning, voor alle kernen Integrale Dorpsontwikkelingsprogramma's (IDOP's) laten opstellen. Voor de kern Budel-Schoot is een Integrale gebiedsvisie vastgesteld. WoCom participeert actief in de uitvoering van de gebiedsvisies om zo zorg te dragen voor een goede leefomgeving.</p> <p><u>Wijkschouwen:</u> Vanaf 2009 houdt woCom in de dorpen ook wijkschouwen, ter verdere uitwerking van de wijkbeheerplannen. Doel is om gezamenlijk met diverse partijen knelpunten in de wijk tijdig te ontdekken, verbetervoorstellen te doen en afspraken te maken over het uitvoeren van deze verbetervoorstellen. In 2009 is een methodiek voor de wijkschouwen in de dorpen vastgesteld en zijn reeds enkele wijkschouwen gehouden. Zo ook in de kernen Soerendonk en Gastel in Cranendonck.</p>

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
		<p><u>Leefbaarheidsbudget:</u> WoCom heeft een leefbaarheidsbudget voor geplande en niet-geplande leefbaarheidsprojecten. Niet geplande activiteiten van bewoners en andere partijen kunnen vanuit dit budget ondersteund worden.</p> <p><u>Politiekeurmerk:</u> WoCom brengt planmatig bij haar woningen hang- en sluitwerk aan dat voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.</p>	<p><u>Leefbaarheidsbudget:</u> WoCom heeft in Cranendonck in de periode 2006 t/m 2009 € 549.000 geïnvesteerd in de leefbaarheid.</p> <p><u>Politiekeurmerk:</u> WoCom heeft in de gemeente Cranendonck in de periode van 2006 t/m 2009 voor 181 woningen voorzieningen aangebracht en daarvoor het certificaat Veilige Woning ontvangen (dit betreft o.a. hang-en sluitwerk, spion, verlichting en rookmelders).</p>
c	Gemeente Heeze-Leende	<p><u>Wijkbeheerplannen:</u> De leefbaarheidsplannen van de gemeente en woCom (wijkbeheerplannen) worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Dit betreffen zowel sociale plannen als de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.</p> <p><u>Leefbaarheidsbudget:</u> Gemeente en woCom maken afspraken over het jaarlijks beschikbare leefbaarheidsbudget</p> <p><u>Politiekeurmerk:</u> Zie Cranendonck. Achterpaden worden opgeknapt en verlicht conform deze eisen</p>	<p><u>Wijkbeheerplannen:</u> WoCom stelde i.s.m. met de gemeente, bewonersorganisaties, wijk- en welzijnsorganisaties in 2006 en 2007 wijkbeheerplannen op voor Weibossen, Nieuwe Hoeven en Leende. Voor Sterksel heeft de gemeente i.s.m. met woCom en andere partijen een IDOP opgesteld.</p> <p><u>Wijkschouwen:</u> Zie Cranendonck. In Leende is ook een wijkschouw gehouden.</p> <p><u>Leefbaarheidsbudget:</u> WoCom heeft in Heeze-Leende in de jaren 2006 t/m 2009 in totaal € 456.000 geïnvesteerd in directe projecten voor verbetering van de leefbaarheid in de gemeente Heeze-Leende.</p> <p><u>Politiekeurmerk:</u> WoCom heeft in de gemeente Heeze-Leende in de periode van 2006 t/m 2009 bij 267 woningen voorzieningen aangebracht en daarvoor het certificaat Veilige Woning ontvangen (dit betreft o.a. hang-en sluitwerk, spion, verlichting en rookmelders).</p> <p><u>Overige activiteiten:</u> I.s.m. de gemeente en de Dorpsraad in Sterksel is in 2008 een start gemaakt met de ontwikkeling van een Virtueel Plein. Het virtueel plein dient als middel om de leefbaarheid te versterken in kleine kernen door een virtuele marktplaats te ontwikkelen waar vraag en aanbod van professionele en vrijwilligersdiensten bijeen worden gebracht. Ook zal woCom diensten aanbieden.</p>
d	Gemeente Helmond	<p>Doelstellingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> · het creëren en instandhouden van een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. · het voorkomen van verloedering en negatieve uitstraling van wijken en buurten. · het creëren van weerbare wijken. · het zorgdragen voor een evenwichtige opbouw in bevolkingssamenstelling en woningvoorraad op wijk- en buurniveau, met behoud en verbetering van voorzieningen. Daarbij moet er ook nadrukkelijk aandacht zijn voor de sociaal maatschappelijke aspecten. <p><u>Wijkschouwen:</u> bij leefbaarheid gaat het om het samenspel tussen en de samenhang van de fysieke kwaliteit van de woonomgeving, de sociale samenhang tussen de mensen die daar leven en het leefklimaat in de buurt. Om deze kwaliteit te bewaken, zal periodiek per wijk een wijkschouw worden gehouden. Over de uitkomsten van de wijkschouwen worden concrete afspraken gemaakt over wie wat wanneer realiseert.</p>	<p>In overleg met de gemeente Helmond heeft woCom in 2007 een buurtbeheerder aangesteld. De buurtbeheerder heeft als taak de wijk Helmond-West schoner, leefbaarder en veiliger te maken.</p> <p><u>Wijkbeheerplannen:</u> WoCom stelde i.s.m. met de gemeente, bewonersorganisaties, wijk- en welzijnsorganisaties in 2006 en 2007 wijkbeheerplannen op voor Helmond-West, Annawijk/Suytkade, Houtsdonk en Apostel Kroon. In 2008 is de wijkvisie Helmond-West opgesteld en in 2009 de wijkvisie Annawijk/Suytkade. WoCom heeft actief geparticipeerd in de totstandkoming van de wijkvisies en geeft mede uitvoering aan de realisatie van de plannen. In de wijkvisies is ook nadrukkelijk aandacht voor de sociaal maatschappelijke aspecten.</p> <p><u>Wijkschouwen:</u> Ter verdere uitwerking van de wijkbeheerplannen, houdt woCom ook wijkschouwen. Medewerkers van woCom gaan samen met bewonerscommissies en gemeente-opzichter door de wijk om knelpunten te inventariseren. Geconstateerde knelpunten worden z.s.m. in overleg opgelost.</p>

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
		<p><u>Leefbaarheidsbudget:</u> Over de periode 2007 tot en met 2015 bedraagt de totale investering in leefbaarheid door de gezamenlijke woningcorporaties minimaal € 10.000.000. Op basis van de verdeelsleutel de verhouding in bezit op 1 jan 2008 betreft het budget voor woCom van 2007 t/m 2014 € 1.380.000 (€ 172.500 gemiddeld per jaar).</p> <p><u>Politiekeurmerk:</u> Op 1 jan. 2010 is 70% van het bezit van woningcorporaties voorzien van een certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW), terwijl het streven in 2015 80% is.</p>	<p><u>Leefbaarheidsbudget:</u> WoCom heeft in Helmond in de jaren 2006 t/m 2009 in totaal € 1.369.000 geïnvesteerd in directe projecten voor verbetering van de leefbaarheid in de gemeente Helmond.</p> <p><u>Politiekeurmerk:</u> WoCom heeft in de gemeente Helmond in de periode van 2006 t/m 2009 bij 214 woningen voorzieningen aangebracht en daarvoor het certificaat Veilige Woning ontvangen (dit betreft o.a. hang-en sluitwerk, spion, verlichting en rookmelders). WoCom heeft niet inzichtelijk hoeveel % van de voorraad voorzien is van het Politiekeurmerk Veilige Woning.</p>
e	Gemeente Someren	<p>Someren wil in elke kern een basisaanbod voorzieningen in stand houden. Voor meer specifieke functies zal er een beperkte concentratie plaatsvinden in de kern Someren-Dorp. Het voorzieningenniveau in de kleine kernen staat onder druk. De behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening neemt vooral in de kleine kernen toe.</p> <p><u>Wijkbeheerplannen:</u> WoCom stelt samen met de gemeente, bewoners en andere partijen in de periode 2006-2008 wijkbeheerplannen op voor verschillende wijken in Someren. De leefbaarheidsplannen van de gemeente en woCom worden zo veel mogelijk op elkaar afgestemd. Dit betreffen zowel sociale plannen als de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Met deze plannen wordt een bijdrage geleverd aan een veilige en leefbare woonomgeving. De maatregelen uit de wijkbeheerplannen worden in de jaarlijkse actielijst verwerkt.</p> <p><u>Leefbaarheidsbudget:</u> WoCom heeft een leefbaarheidsbudget voor geplande en niet-geplande leefbaarheidsprojecten. Voor niet geplande projecten staat woCom open voor een (financiële) bijdrage aan initiatieven vanuit anderen.</p> <p><u>Politiekeurmerk:</u> Zie Cranendonck. Achterpaden worden opgeknapt en verlicht conform deze eisen.</p>	<p>In Someren is woCom actief om de voorzieningen in de kleine kernen te behouden. Zo heeft woCom in Lierop een Dorpservicecentrum opgeleverd, waarin o.a. een consultatiebureau en een pinautomaat gevestigd zijn en heeft woCom woningen beschikbaar gesteld voor de bibliotheek.</p> <p><u>Wijkbeheerplannen:</u> WoCom stelde i.s.m. met de gemeente, bewonersorganisaties, wijk- en welzijnsorganisaties in 2006 en 2007 wijkbeheerplannen op voor Someren-Noord, Someren-Eind en Someren centrum/Waterdael. De gemeente heeft voor de wijken Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop IDOP's opgesteld. WoCom heeft geparticipeerd in de totstandkoming van de IDOP's en het mede realiseren van IDOP projecten.</p> <p><u>Wijkschouwen:</u> Zie Cranendonck. In Someren is een wijkschouw gehouden in de wijk De Loove.</p> <p><u>Leefbaarheidsbudget:</u> WoCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 € 506.000 geïnvesteerd in directe projecten voor verbetering van de leefbaarheid in de gemeente Someren.</p> <p><u>Politiekeurmerk:</u> WoCom heeft in de gemeente Someren in de periode van 2006 t/m 2009 voor 529 woningen voorzieningen aangebracht en daarvoor het certificaat Veilige Woning ontvangen (dit betreft o.a. hang-en sluitwerk, spion, verlichting en rookmelders). De totale investering bedraagt circa 376.000 euro. Daarnaast is er voor meer dan € 70.000 geïnvesteerd in de openbaar toegankelijke achterpaden.</p>
		Score	6,9

Toelichting:

- > Leefbaarheid algemeen: de doelstellingen voor leefbaarheid zijn algemeen geformuleerd en niet gekwantificeerd. De geleverde prestaties voldoen aan de geest van de doelstelling/opgave. Het oordeel van de commissie op dit punt is ruim voldoende.
- > Wijkschouwen: De methodiek van de wijkschouwen is goed beschreven en degelijk. In het interview met de bewonerskoepel wordt waarderend gesproken over de inzet van woCom bij de wijkschouwen. De commissie waardeert de inzet van woCom als ruim voldoende.

- > Leefbaarheidsbudget: woCom investeert fors in leefbaarheid. De investeringen in de periode 2006-2009 bedragen € 350-€ 450 per woning in de dorpen en € 630 in Helmond. De in de prestatieafspraken overeengekomen investering in leefbaarheid in Helmond bedraagt € 172.500 per jaar. WoCom heeft in de periode 2006-2009 gemiddeld per jaar € 273.800 geïnvesteerd en overschrijdt dus ruim de overeengekomen prestatie. De commissie waardeert de inzet van woCom op het gebied van het leefbaarheidsbudget als goed.
- > Politiekeurmerk: In Cranendonck heeft 12% van het bezit in 4 jaar het Politiekeurmerk Veilig Wonen ontvangen na het aanbrengen van voorzieningen; in Heeze-Leende is dit 20% en in Someren 37%. Omdat woCom ondertussen de maatregelen niet meer planmatig aanbrengt, wordt in de dorpen niet geheel voldaan aan de afspraken. In Helmond heeft 10% van het bezit in 4 jaar het Politiekeurmerk Veilig Wonen ontvangen na het aanbrengen van voorzieningen. Hoewel woCom geen inzicht heeft in het percentage woningen dat het PKVW heeft, lijkt het gezien het bezit van woCom dat met het aanbrengen van voorzieningen in 10% van de woningen niet in 2010 70% van het bezit voldoet aan de eisen van PKVW. Er is dus sprake van onderpresteren. De commissie heeft niet kunnen constateren dat woCom maatregelen overweegt of neemt om de prestatie te verbeteren. Voor de dorpen is het oordeel daarom voldoende, voor Helmond zeer onvoldoende (3,0).

Bouwproductie

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
5	Bouwproductie		
a	Gemeente Asten	<p>Kwantiteit: In de periode 2006 t/m 2009 is het gewenste aantal nieuwbouwwoningen 669, waarbij uitgegaan wordt van 27% huur (181) en 73% koop (488).</p> <p>Kwaliteit: Het beleid van de gemeente is erop gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. De gemeente streeft er verder naar dat de zorgaanbieding binnen een tehuis wordt verminderd en steeds meer zorg op maat worden geboden. Technologie in en rondom de woning (domotica) vormt hierbij een aanvullende rol.</p>	<p>Kwantiteit: Volgens de woningbouwmonitor moeten gerealiseerd worden 669 woningen, waarvan 181 huurwoningen. Aandeel woCom op basis van aandeel in voorraad 15% ofwel 28 huurwoningen.</p> <p>Gerealiseerd (zie jaarverslagen van betreffende jaar): 2006 (blz 17): 0 2007 (blz 28): 4 zorg huur 2008 (blz 29): 0 2009 (blz 11): 9 Te Woon/huur, 5 koopgarant starters, 6 overige koop Totaal dus 24 woningen waarvan 13 huur Op te leveren 1e kwartaal 2010: 14 huur senioren (als onderdeel van groter project met Bergopwaarts) Totaal na eerste kwartaal 2010: 27 woningen. Eindconclusie: woCom haalt ongeveer de afspraak, zij het iets te laat.</p> <p>Kwaliteit: Uit de documentatie (<i>PvE nieuwbouw woCom</i>) blijkt dat woCom een PvE hanteert dat ongeveer overeenkomt met Woonkeur.</p>
b	Gemeente Cranendonck	<p>Kwantiteit: In de periode van 2005 t/m 2009 is het gewenste aantal nieuwbouwwoningen 335 (minimum variant van SRE woningbouwprogr.), waarbij uitgegaan wordt van 20% huur (67) en 80% (268) koop. 34% van het totaal in sociale sector en 66% in de vrije sector. In het totaal aantal te bouwen woningen, zitten 50 zorgwoningen opgenomen (kan huur en koop zijn).</p> <p>Kwaliteit: Er wordt gestreefd naar zo veel mogelijk levensloopbestendige woningbouw. Bij nieuwbouw en herstructurering hanteert woCom een minimaal uitvoeringsniveau/kwaliteitseisen/duurzaamheid conform haar</p>	<p>Kwantiteit: Volgens de beleidsvisie moeten gerealiseerd worden 335 woningen, waarvan 67 huurwoningen.</p> <p>Gerealiseerd zie jaarverslagen: 2006 (blz 17): 0 2007 (blz 28): 7 koopgarant 2008 (blz 29): 11 huur, 8 koopgarant 2009 (blz 11): 11 huur zorg, 25 dure huur, 18 koopgarant Totaal dus 80 woningen waarvan 47 huur Eindconclusie: woCom haalt 70% van opgave.</p> <p>Kwaliteit: zie Asten</p>

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
		<p>huidige programma van eisen voor nieuwbouw.</p>	
c	Gemeente Heeze-Leende	<p>Kwantiteit: De gemeente neemt sinds mei 2003 deel aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' van de provincie. Het bouwprogramma bedraagt 60-65 woningen per jaar, waarbij uitgegaan wordt van 35% sociale sector en 65% vrije sector in de scenario's Basistaak en Maatschappelijk Plus. De gemeente Heeze-Leende heeft ivm de pilot geen woningbouwprogramma's opgesteld in de jaren 2006 t/m 2008. Voor het jaar 2009 is het gewenste aantal nieuwbouwwoningen 130, waarvan 15 goedkope koop-, 79 middeldure koop- en 36 dure koopwoningen.</p> <p>Kwaliteit: Het is van belang dat woningen flexibel en levensloopbestendig worden gebouwd, zodat zij ook in de toekomst hun waarde behouden. Bij nieuwbouw dienen woningen zoveel mogelijk te worden gebouwd volgens de definitie van levensloopbestendige woning.</p>	<p>Kwantiteit: Er is door de pilot BBSC geen woningbouwprogramma door de gemeente opgesteld voor de periode 2006-2008. Er is dus geen kwantitatieve opgave gedefinieerd. In de brieven behorende bij de prestatieafspraken worden concrete projecten waar woCom aan werkt opgesomd. Deze projecten zijn vervolgens gerealiseerd. Aangezien er geen scherpe opgave is gedefinieerd en woCom een behoorlijke productie heeft gerealiseerd is het oordeel ruim voldoende.</p> <p>Kwaliteit: zie Asten</p>
d	Gemeente Helmond	<p>Kwantiteit: Voor de periode 2003-2010 is het gewenste aantal nieuwbouwwoningen 6.960 woningen, waarvan 25,1% huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt 1.050 en het aandeel sociale koop bedraagt 700. De corporaties realiseren 100% van de betaalbare huurwoningen, 50% van de duurdere huurwoningen (350 woningen) en 50% van de sociale koop (350 woningen). In de periode van 2008 t/m 2010 oplevering van 675 nieuwbouw huurwoningen door woningcorporaties, waaronder woningen in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg. Voor de periode 2007-2015 is het gewenste aantal nieuwbouwwoningen minmaal 6.650 en maximaal 9.000, waarin het aandeel huur in de minimale variant 36% bedraagt en in de maximale variant 29%. Het aandeel sociale huurwoningen bestaat uit 27% in de minimum variant en 20% in de maximale variant. Het streven is gericht op 1.800 sociale huurwoningen waarvan 400 huureenheden in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg.</p> <p>Kwaliteit: Het streven is erop gericht dat in 2015 15% van de voorraad levensloopbestendig is. De woningcorporaties realiseren 1.200 levensloopbestendige woningen in de periode 2008-2015.</p>	<p>Kwantiteit: Volgens de prestatieafspraken woningcorporaties-gemeente Helmond 2008-2010 moeten er 675 sociale huurwoningen gebouwd in de periode 2008-2010. De opgave voor woCom daarvan is: 150 sociale huur 118 dure huur 32 sociale koop 111 dure koop Gerealiseerd (zie de jaarverslagen van het betreffende jaar): 2006 (blz 17): 56 sociale huur, 62 dure huur 2007 (blz 28): 0 2008 (blz 29): 27 dure huur, 21 zorg dementerende ouderen 2009 (blz 11): 76 sociale huur, 14 sociale huur zorg (Fokus), 80 dure huur, 20 koopgarant Totaal dus: 132 sociale huur 169 dure huur 20 koopgarant 35 zorg (14 Fokus, 21 dementerende ouderen) Eindconclusie: als de zorgwoningen worden meegeteld heeft woCom de productie in de sociale huur ruim gehaald (167 ipv 150). Ook de norm in de dure huur is ruim overschreden (169 ipv 118). De productie in de koop blijft achter (20 ipv 32 sociale koop, 0 ipv 111 dure koop). Eendoordeel gezien de productie in de huursector: ruim voldoende</p> <p>Kwaliteit: De opgave is om 1.200 woningen levensloopbestendig te bouwen in de periode 2008-2015. Het aandeel van woCom hierin is 14% ofwel 168 woningen. Gerealiseerd is in de periode 2008-2009 (excl zorg): 163 appartementen. Het overeengekomen aandeel in productie tot 2015 is dus bijna gerealiseerd.</p>
e	Gemeente Someren	<p>Kwantiteit: Het gewenste aantal nieuwbouwwoningen van 1 jan. 06 tot 1 jan. 2010 is 545, waarbij uitgegaan wordt van 35% huur en 65% koop. 60% van het woningbouwprogramma voor de doelgroepen. De overige 40% in de vrije sector. Tevens is het uitgangspunt om 50% van de totale behoefte van ouderen door nieuwbouw dient plaats te vinden. Voor bijz. doelgroepen (verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, psychiatrische patiënten, stathouders etc.) wil de gemeente Someren tot 2010 25 woningen realiseren.</p>	<p>Kwantiteit: Volgens de Prestatieafspraken en het woningbouwprogramma moeten er 545 sociale huurwoningen gebouwd in de periode 2006-2010, waarvan 190 huurwoningen. Gerealiseerd (zie de jaarverslagen van het betreffende jaar): 2006 (blz 17): 20 dure huur, 101 zorgplaatsen, 15 verpleegplaatsen, 19 appartementen zorg, 6 woningen lichamelijke beperking Triocen 2007 (blz 28): 22 sociale huur, 15 zorg ORO 2008 (blz 29): 0 2009 (blz 11): 4 sociale huur, 35 koopgarant Totaal dus: 26 sociale huur sociale huur 20 dure huur</p>

Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
		40 zorg (19 Sonnehove, 6 Triocen, 15 ORO) 35 koopgarant Totaal dus 86 huur. Verder heeft woCom nog gerealiseerd 101 zorgplaatsen en 15 verpleegplaatsen. Eindconclusie: Als de zorgplaatsen en verpleegplaatsen meegerekend worden is de totale productie de aangegeven 202 woningen en voldoet woCom aan de norm. Eindoordeel: ruim voldoende.
	Kwaliteit: zie Cranendonck	Kwaliteit: zie Asten
	Score	6,7

Toelichting:

- > Kwantiteit: in alle gemeenten behalve Cranendonck voldoet woCom globaal aan de afspraken over de nieuwbouwproductie. In Cranendonck blijft woCom ongeveer 30% achter bij de gewenste productie. Zie verder de gedetailleerde toelichting in de kolom.
- > Kwaliteit: Uit de documentatie (*PvE nieuwbouw woCom*) blijkt dat woCom een PvE hanteert dat ongeveer overeenkomt met Woonkeur. De commissie meent dat woCom hiermee aan de norm voldoet.

Stedelijke vernieuwing

Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
6	Stedelijke vernieuwing	
a	Gemeente Asten	<p><u>Woonservicezones</u>: De gemeente Asten heeft een algemene visie op woonservice-ontwikkelingen opgesteld om in te kunnen spelen op de ontwikkelingen zoals de vergrijzing. De gemeente Asten ziet mogelijkheden voor een nadere doorontwikkeling van 3 woonservicezones: Asten Centrum, Asten Noord en Bloemenwijk, Heusden. In Ommel is tevens het behoud van voorzieningen belangrijk. Het realiseren van een locatie waarin maatschappelijke voorzieningen zich bundelen zou hierbij een goede optie zijn.</p> <p><u>Woonservicezones</u>: WoCom is actief betrokken bij de nadere uitwerking van alle drie de woonservicezones in de gemeente Asten. <u>Revitalisering Bloemenwijk Asten</u>: Om te zorgen dat de Bloemenwijk nog lang een prettige wijk is om in te wonen en te leven, is er door de gemeente Asten, Bergopwaarts en woCom een integrale visie ontwikkeld om de wijk te revitaliseren. De gemeenteraad heeft de visie in juli 2009 vastgesteld. Voor de voorraad van woCom betekent dit de sloop van 60 seniorenwoningen en ter vervanging nieuwbouw van 22 eengezins- en 44 seniorenwoningen. De visie is uitgebreid besproken met de bewoners en omwonenden.</p>
b	Gemeente Cranendonck	<p><u>Woonservicezones</u>: De gemeente ziet het benoemen/aanwijzen van woonservicezones als één instrument om de vergrijzing het hoofd te bieden; daarbinnen vindt woningaanpassing en nieuwbouw plaats waar het kan en zinvol is en wordt bovendien de combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen bewerkstelligd. Genoemde woningaanpassingen hebben tot doel de woningen geschikt te maken voor langere bewoning door senioren. De gemeente en woCom streven naar het realiseren van woonservicezones in elke kern. <u>Gebiedsontwikkeling/IDOP's</u>: De gemeente wil voor elke kern in Cranendonck een toekomstvisie opstellen. De provincie en woCom hebben hiervoor financiële middelen toegezegd. Met de dorpsontwikkelingsplannen wordt een zodanige dorpsstructuur nagestreefd dat het er prettig wonen is/blijft en dat ook voorzieningen als winkels het haalbaar vinden om zich hier te vestigen dan wel gevestigd te blijven. Tevens wordt opgenomen hoe de leefbaarheid bevorderd zou moeten worden.</p> <p><u>Woonservicezones</u>: De gemeente Cranendonck en woCom hebben de intentie om het concept woonservicezone in alle kernen van Cranendonck toe te passen. De gemeente heeft voor alle kernen een IDOP opgesteld, waarin een totaalvisie op een gebied staat uitgewerkt. Waar mogelijk wordt voor de uitwerking van de woonservicezones aangesloten bij de IDOP's en gebiedsontwikkelingen. WoCom is actief betrokken bij de ontwikkeling en realisatie van de woonservicezones. Soerendonck: In Soerendonck wordt de uitwerking van de woonservicezone meegenomen in de IDOP Soerendonck. WoCom is met de betreffende partijen in overleg over de realisatie van een woonzorgservicecentrum dat de kern voor de zone zal zijn. Budel-Schoot: Ook in Budel-Schoot is de uitwerking van de woonservicezone meegenomen in het IDOP Budel-Schoot en later in het Masterplan gebiedsontwikkeling Budel-Schoot. Directe aanleiding is de teruglopende populariteit en verhuurbaarheid van de woningen en de neerwaartse spiraal als gevolg daarvan. Ook staan steeds meer winkelpanden leeg en verdwijnen de</p>

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
c	Gemeente Heeze-Leende	<p><u>Woonservicezones:</u> WoCom en de gemeente kiezen voor vier woonservicezones in de gemeente: Weibossen rond Nicasiushuis, De nieuwe Hoeven rond het winkelcentrum, Leende rond Hof van Leende en Sterksel.</p> <p><u>Dorpsvernieuwing:</u> Voor de kernen Sterksel en Leende wordt een dorpenvisie opgesteld. Op basis van de dorpenvisies worden ontwikkelingskeuzes en prioriteiten gesteld.</p>	<p>voorzieningen. In het masterplan zijn de geconstateerde problemen/knelpunten verder uitgewerkt.</p> <p><u>Woonservicezones:</u> WoCom heeft de gemeente Heeze-Leende in kennis gesteld van het concept woonservicezones. Momenteel is woCom in alle kernen bezig met ontwikkelinitiatieven die meer gevoed worden vanuit de gebiedsontwikkelingsgedachte dan vanuit het concept woonservicezones. In Heeze is het gebied rondom het verzorgingscentrum Nicasiushuis aangewezen als woonservicezone. WoCom heeft plannen ontwikkeld voor de realisatie van een nieuw woonzorgcentrum i.c.m. een dorps huis (febr. 2010 is de bouw gestart).</p> <p><u>Dorpsvernieuwing:</u> Voor Sterksel heeft de gemeente i.s.m. woCom en de bewoners van Sterksel een IDOP opgesteld. Het IDOP omvat 12 projecten. WoCom geeft reeds mede uitvoering aan een aantal van deze projecten, zoals de realisatie van winkelservicepunt en een horecavoorziening. Tevens heeft woCom reeds een nieuwe basisschool en peuterspeelzaal opgeleverd in 2009. In Leende ontwikkelt woCom i.s.m. collega corporaties Wooninc. en Wonen Weert het centrumplan Leende. Het centrumplan Leende bestaat uit een basisschool/brede school, multifunctionele ruimte De Meent, een sportzaal, een aantal eengezinswoningen en appartementen. In 2008 zijn ter voorbereiding op het centrumplan 18 koopwoningen opgeleverd, die momenteel dienen als tijdelijke huisvesting van de basisschool. Zodra de nieuwe basisschool in het centrumplan gerealiseerd is, worden de woningen verkocht.</p>
d	Gemeente Helmond	<p>Partijen spreken af voor de transformatieopgave een gezamenlijk beleid te ontwikkelen, gericht op het beter laten aansluiten van vraag en aanbod. Hierbij wordt met name aandacht geschonken aan de ontwikkeling van centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus. Partijen stellen voor iedere wijk een gezamenlijke visie op hoofdlijnen vast, waarin de gewenste ontwikkelingsrichting is neergelegd. Helmond-West valt binnen de wijk Helmond-Binnenstad. Tot eind 2006 was deze wijk door het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) aangewezen als prioriteitswijk voor herstructurering binnen de 56-wijken aanpak.</p>	<p>WoCom heeft samen met de gemeente Helmond in 2008 een integrale Wijkvisie Helmond West opgesteld, waarin de doelstellingen op fysiek en sociaal vlak staan uitgewerkt. In 2009 is deze visie verder uitgewerkt tot een wijkontwikkelingsprogramma. Het programma is opgebouwd uit drie deelprojecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> · revitalisering/herontwikkeling "Oud West" · de wijkhuis- Brede School · de gedeeltelijke voltooiing van de stedelijke ring. <p>Na voltooiing zal het woningbezit van woCom in het plangebied per saldo zijn afgenomen. Behalve sloop en nieuwbouw, wordt een deel van de woningen gerenoveerd of groot onderhoud bij gepleegd. Wijkvisie Annawijk: in 2009 heeft woCom tevens een wijkvisie opgesteld voor de Annawijk in Helmond. Woonservicezones: In Helmond is met een groot aantal partijen het plan 'Wonen, welzijn en zorg voor mensen met beperkingen in Helmond-Ontwikkelingsprogramma voorzieningen 2009-2015' afgerond. Medio 2009 heeft dit geleid tot een convenant waarmee de acties uit het plan zijn geborgd. Onderdeel van het plan is het inrichten van woonservicezones.</p>
e	Gemeente Someren	<p><u>Woonservicezones:</u> Het zo zelfstandig mogelijk wonen dient begeleid en ondersteund te worden door de aanwezigheid en bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Daarmee komt het concept woonservicezone in beeld. De gemeente wil vier woonservicezones inrichten; Someren Zuid, Someren-Noord, Someren Eind en Someren-Heide en Lierop.</p>	<p><u>Woonservicezones:</u> De gemeente Someren neemt het voortouw voor wat betreft het inrichten van de woonservicezones. Someren-Zuid: deze woonservicezone ligt rondom het nieuwe woonzorgcentrum Sonnehove dat woCom in 2006 heeft opgeleverd. De realisatie van deze woonservicezone is af. Someren-Noord: In Someren Noord wordt momenteel vervangende nieuwbouw (Stichting</p>

Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
	<p><u>IDOP'S</u>: De gemeente heeft voor de kernen Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop Integrale Dorpsontwikkelingsplannen (IDOP's) opgesteld. In de IDOP's wordt een totaalvisie gegeven op het gebied (breder dan alleen wonen).</p>	<p>Land van Horne) voor het huidige woonzorgcentrum Witven gerealiseerd. Dit wordt door andere partijen gerealiseerd. Lierop: WoCom heeft overleg gehad met stichting Land van Horne over de zorg die zij eventueel kunnen gaan leveren aan of vanuit het Steunpunt Plus Henricushof te Lierop. Bij het opstellen van het IDOP voor Lierop heeft de Dorpsraad aangegeven de zorg terug te willen halen naar Henricushof. Momenteel wordt er door de Dorpsraad een onderzoek uitgevoerd naar de werkelijke behoefte aan zorg in Lierop. Someren-Eind: Samen met Savant en de gemeente Someren heeft woCom onderzocht of er op de huidige locatie van het verzorgingshuis Peeljuweel in Someren-Eind een herontwikkeling zou kunnen plaatsvinden met als doel een zorgsteunpunt te behouden.</p> <p><u>IDOP's</u>: WoCom is zijdelings betrokken geweest bij het opstellen van de IDOP's in Someren. Dit omdat het een bredere visie dan alleen op wonen en leefbaarheid bevat. Wel is woCom aanwezig geweest bij de bewonersavonden omtrent de IDOP's om te proeven wat er leeft onder de bewoners van de kernen van Someren.</p>
	Score	7,0

Toelichting:

- > WoCom hangt de prestatie op het gebied van stedelijke vernieuwing in de dorpen voor het grootste deel op aan woonservicezones. De doelstellingen op dit gebied zijn algemeen geformuleerd en niet gekwantificeerd. De geleverde prestaties voldoen aan de geest van de doelstelling/opgave. Het oordeel van de commissie op dit punt is ruim voldoende. Wel tekent de commissie aan dat woonservicezones slechts één manier zijn om het prestatieveld stedelijke vernieuwing in te vullen. De revitalisering van de Bloemenwijk en het Masterplan voor Budel-Schoot zijn goede voorbeelden van dorpsvernieuwing in kleine kernen. In beide gevallen is echter een andere partij dan woCom de trekker (respectievelijk Bergopwaarts en de gemeente Cranendonck).
- > Helmond-West: De planvorming over de herstructurering van Helmond-West heeft lang geduurd, zo blijkt bijvoorbeeld uit het interview met SWH. Uit het interview met SWH en met bewonerskoepel blijkt dat er draagvlak is voor de ingrijpende aanpak van deze 'probleemwijk' in Helmond. De gemeente is kritischer over de prestatie van woCom. Daar bestaat het gevoel dat het plan geleden heeft onder de omslag in de financiële situatie van woCom. In de visitatie is woCom opvallend terughoudend in het presenteren van Helmond-West. Dat verbaast de commissie gezien de forse inspanning die woCom heeft geleverd en de komende jaren in de wijk nog moet leveren. De commissie waardeert de aanpak van woCom bij Helmond-West als ruim voldoende.

Energie en Duurzaamheid

Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
7	Energie en Duurzaamheid	
a	Gemeente Asten	WoCom hanteert bij nieuwbouw en bij het aanpassen van bestaande woningen het convenant Duurzaam bouwen Regio Eindhoven. Daarnaast onderschrijft woCom tevens andere doelstellingen en uitgangspunten. Zie hiervoor en de prestaties op dit gebied PnA-D, onderdeel 7.
b	Gemeente Cranendonck	Zie Asten

	Prestatieveld	Opgaven	Prestaties
c	Gemeente Heeze-Leende	zie Cranendonck	Zie Asten
d	Gemeente Helmond	<p>Naar aanleiding van de invoering van het energielabel zal voor 01-01-2009 een nulmeting t.a.v. het energieverbruik in het woningbezit door de woningcorporaties worden uitgevoerd.</p> <p>Het streven is erop gericht het energiegebruik binnen de sociale huursector in 2015 met 15% te reduceren. Om te komen tot deze reductie in energieverbruik zullen de woningcorporaties waar mogelijk de volgende maatregelen bij nieuwbouw, woningverbetering en groot onderhoud toepassen: KoudeWarmte opslag bij nieuwbouwprojecten met meer dan 50 woningen, vloer-, gevel- en dakisolatie, PV-systemen, HR- ketels, zonneboilers, warmtepompen, HR++ glas, duurzame materialen (FSC hout)</p>	<p>WoCom heeft in 2006 en 2007 al haar woningen voorzien van een Energie Prestatie Advies (EPA), waarin wordt aangegeven hoe de feitelijke energetische kwaliteit van de woning is en welke mogelijkheden er nog zijn om de energieprestatie te verbeteren. Eind 2009 zijn alle woningen opnieuw getoetst aan de vigerende energieprestatie methodiek en opnieuw gecertificeerd.</p> <p>WoCom levert de nieuwbouw op met EPC 0,72 of beter. Om 50% reductie van het energieverbruik in de nieuwbouw in 2015 te bereiken, onderzoekt woCom met GPR Gebouw en/of daarmee verwante hulpmiddelen hoe de komende jaren de EPC verder kan worden teruggebracht. WoCom heeft twee nieuwbouwprojecten (o.a. in Helmond) gerealiseerd met toepassing van het verwarmen en koelen van een eengezinswoning in één installatie. Hierbij wordt middels een warmtepomp en aangepaste radiatoren een aanzienlijke besparing op de energielasten gerealiseerd. Het betreft de nieuwbouwprojecten De Beijerd in Asten en Haeghesteyn in Helmond. In Haeghesteyn heeft woCom tevens de eerste Eco-lift van Nederland geplaatst! <u>Proeftuin Helmond-West</u>: de herstructurering van Helmond-West wordt met steun van de provincie op duurzame wijze aangepakt. Er worden 3 pilotprojecten uitgewerkt: een voor sloop/nieuwbouw, een voor renovatie en een voor bestaande bouw zonder ingreep (gedragsverandering).</p>
e	Gemeente Someren	WoCom en de gemeente hanteren beiden het convenant Duurzaam bouwen van het SRE	Zie Asten
		Score	7,0

Toelichting:

- > WoCom/Meulenstat heeft het Convenant Duurzaam Bouwen SRE ondertekend. De *Nota Duurzaam woCom* geeft aan dat woCom zich houdt aan dit convenant (zie blz 5 van de nota). In Helmond voldoet woCom aan de prestaties die verwacht worden in de *Prestatieafspraken Woningcorporaties-gemeente Helmond 2008-2010*.

2.3 Presteren naar Opgaven (PnO): II Kennis en Inzicht

Onderdelen	Cijfer
II De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en voor zover relevant ook landelijk en regionaal voordoen.	7,0
II.1 De corporatie beschikt op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) over een overzicht in lokale, regionale en landelijke opgaven en heeft deze in kwantitatieve en/of kwalitatieve variabelen uiteengezet.	8,0
II.2 De corporatie brengt de ontwikkeling van -voor het beleid- relevante en/of beïnvloedbare omgevingsvariabelen (zie II.1) systematisch en periodiek in beeld.	6,0



Toelichting:

- > WoCom heeft inzicht in de lokale opgaven via woonvisies en prestatieafspraken. In alle gemeenten zijn woonvisies, met alle gemeenten zijn (prestatie)afspraken. In de regionale opgave heeft woCom inzicht via de deelname in SRE, bijvoorbeeld via het convenant duurzaam bouwen SRE en de regionale woningbouwprogramma's van SRE. WoCom voldoet aan de norm. De commissie waardeert met name de inzet van woCom om in alle gemeenten tot prestatieafspraken te komen en geeft daarom het oordeel goed. Wel denkt de commissie dat woCom het inzicht in de maatschappelijke opgaven verder kan verdiepen door een intensievere communicatie met de niet-gemeentelijke belanghouders.
- > De corporatie beschikt via woonvisies, prestatieafspraken en convenanten over veel documenten waarin de omgevingsvariabelen in beeld worden gebracht. Dit corporatie brengt een en ander echter niet systematisch en periodiek in beeld. Er is dus ruimte voor verbetering.

2.4 Presteren naar Opgaven (PnO): III Planning

Onderdelen	Cijfer
III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen op de prestatievelden en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.	6,7
III.1 De corporatie heeft voor ieder van de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) beschreven wat de opgaven zijn en wat de corporatie daarmee doet.	7,0
III.2 De corporatie heeft meetbare doelen opgesteld en een prioritering aangebracht, zowel voor het hele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.	6,0
III.3 De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen nodig is, zowel voor het hele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.	7,0

Toelichting:

- > In de prestatieafspraken met de gemeenten zijn de opgaven steeds uitvoerig beschreven en is aangegeven wat woCom bij deze opgave doet. De activiteiten zijn steeds vertaald in jaarplannen/activiteitenplannen. WoCom voldoet aan de norm.
- > In de prestatiecontracten zijn veel meetbare doelen te vinden, maar in sommige gevallen zijn de doelen weinig specifiek en meetbaar geformuleerd. 'WoCom en de gemeente streven naar het realiseren van woonservicezones in elke kern.' Ook is er geen prioriteitstelling aangebracht binnen het werkgebied, tussen de prestatievelden of binnen een prestatieveld. Eindoordeel: woCom voldoet aan een deel van de norm maar zeker op het gebied van prioriteitstelling is verbetering mogelijk.
- > WoCom beschrijft in onder meer het ondernemingsplan wel in algemene termen welke samenwerking gewenst is. Dit is echter weinig specifiek en niet beschreven in termen van welke samenwerking nodig is om de doelen te bereiken. Voorbeeld: 'het versterken van het lokaal ondernemerschap gaat woCom vormgeven door het aangaan van strategische samenwerkingsrelaties met gemeenten, bewonersorganisaties, maatschappelijke instellingen, ontwikkelaars, aannemers en leveranciers.' (*Ondernemingsplan 2006-2010* blz. 17). De samenwerking is niet geoperationaliseerd per prestatieveld. WoCom werkt echter op veel plaatsen samen met andere partijen en weet dus in de praktijk welke samenwerking nodig is. Op grond hiervan meent de commissie dat woCom voldoet aan de norm.

2.5 Presteren naar Opgaven (PnO): IV Monitoring

Onderdelen	Cijfer
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.	6,0
IV.1 De corporatie meet en beoordeelt de prestaties en geeft aan of de geplande prestaties wel of niet en in welke mate zijn gerealiseerd.	7,0
IV.2 De corporatie geeft bij onvoldoende realisatie aan wat zij gaat doen om de geplande doelen zo snel mogelijk alsnog te realiseren.	5,0

Toelichting:

- > Monitoring van prestatie extern: De prestatieafspraken met de gemeenten worden jaarlijks uitgewerkt in jaarafspraken. Ook wordt jaarlijks de voortgang besproken met de gemeenten. Monitoring van prestatie intern: In het Jaarplan worden voorgenomen activiteiten beschreven en het jaar daarop wordt de voortgang getoetst. Er is een actielijst waarin ieder kwartaal de voortgang wordt getoetst en afwijkingen worden beschreven. De corporatie voldoet dus aan de norm. Een aandachtspunt voor woCom bij monitoring is volgens de commissie dat er geen koppeling is tussen de prestaties geformuleerd in de prestatieafspraken en de activiteiten beschreven in de jaarplannen. In die zin is de voortgang niet goed te meten.
- > In de onder het vorige punt genoemde stukken wordt wel steeds aangegeven wat er gerealiseerd is, maar is niet duidelijk te vinden welke acties worden ondernomen bij achterblijvende realisatie. Ook de zeer concrete actielijst per kwartaal geeft geen verbeteracties aan. In de Rapportage INK-positiebepaling werd aangegeven dat woCom veel meet maar processen onvoldoende bestuurt. In deze rapportage is een verbeterplan opgenomen. WoCom voldoet niet aan de norm maar is bezig verbeteringen door te voeren.

2.6 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven (PnO)

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Prestaties	70%	6,7
II Kennis en inzicht	10%	7,0
III Planning	10%	6,7
IV Monitoring	10%	6,0
Totaal		6,6

Toelichting

- > WoCom presteert over het algemeen voldoende gezien de opgaven in de gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren. Dat de prestaties op het gebied van bijzondere doelgroepen enigszins achterblijven komt vooral doordat in enkele gemeenten woCom minder woningen voor bijzondere doelgroepen realiseert dan volgens de beleidsvisies/prestatieafspraken van de betreffende gemeenten gewenst is en doordat in enkele andere gemeenten de realisatie van de huisvesting van status- en vergunninghouders achterblijft bij de taakstelling.
- > Op enkele prestatievelden vult woCom de prestaties naar opgaven op een smalle manier in. Dit geldt voor het prestatieveld Betaalbaarheid, waar de prestatie van woCom volledig wordt opgehangen aan het Te Woon aanbieden van woningen. Het geldt ook voor het prestatieveld Stedelijke vernieuwing, waar woCom sterk de nadruk legt op de realisatie van woonservicezones, terwijl woCom in Helmond-West een forse prestatie heeft geleverd/levert op het gebied van stedelijke vernieuwing. De visitatiecommissie beveelt woCom aan zich in beide gevallen te beraden op een bredere invulling van het prestatieveld.
- > Het oordeel op het onderdeel Monitoring blijft enigszins achter bij de andere oordelen. WoCom is goed in het meten van prestaties maar geeft nog onvoldoende aan welke verbeteracties nodig zijn bij achterblijvende realisatie.

3 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)

3.1 Missie en ambities

De missie van woCom zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 2006-2010 luidt:

Wonen op maat in een leefbare woonomgeving.

Wonen op maat ziet woCom daarbij als een breed begrip: het gaat niet alleen om een kwalitatief goede woning, maar ook om service en een aantrekkelijke, veilige woonomgeving: het scheppen van een woon- en leefklimaat waarin elke klant zich comfortabel en veilig kan voelen. Hieruit volgt de bijzondere aandacht die woCom wil schenken en wil blijven schenken aan mogelijkheden op het terrein van wonen, zorg en welzijn. WoCom ziet zich als een onderneming met een maatschappelijke functie op het terrein van wonen. Daarbij is woCom zowel maatschappelijk ondernemer, (sociaal) vastgoedbeheerder als (sociaal) projectontwikkelaar. Als maatschappelijk ondernemer wil woCom vooroplopen als volkshuisvester en actief kansen creëren en benutten in de marktsector. WoCom is een professionele organisatie die beschikt over betrokken medewerkers die professionaliteit, klantgerichtheid, keuzevrijheid en flexibiliteit hoog in het vaandel hebben.

Vanuit de missie en visie heeft woCom negen strategische opgaven benoemd:

- > de klant centraal;
- > betaalbaar wonen met kwaliteit;
- > maatschappelijk ondernemer in vastgoed;
- > lokaal ondernemerschap en betrokkenheid;
- > samenwerken in wonen, welzijn en zorg
- > leefkwaliteit in dorpen, buurten en wijken
- > transparant en verantwoord ondernemen;
- > professionaliseren en regisseren;
- > financiële slagkracht.

3.2 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): I Prestaties

In onderstaand overzicht lichten wij toe hoe de scores op de Prestaties naar eigen Ambities en Doelen tot stand komen. De ambities en doelen van woCom zijn door de corporatie zelf beschreven en in hoofdzaak afkomstig uit:

- > het *Ondernemingsplan 2006-2010 Thuis op de woningmarkt*
- > de nota *Hoofdlijnen Strategisch Voorraadbeleid 2005*
- > de nota *Wocom visie op woonservicezones*
- > de nota *Duurzaam woCom*

Op basis van de geleverde prestaties in verhouding tot de eigen doelen en ambities van woCom komt de visitatiecommissie tot de onderstaande beoordeling. De prestaties zijn bij ieder prestatieveld per onderdeel beoordeeld en vervolgens gemiddeld over het prestatieveld.

PnA/D: Beoordeling prestaties naar eigen doelen en ambities

Prestatieveld		Beoordeling
1	Beschikbaarheid	6,8
2	Betaalbaarheid	6,0
3	Bijzondere doelgroepen	7,0
4	Leefbaarheid	7,0
5	Bouwproductie	6,0

6	Stedelijke vernieuwing	7,0
7	Energie en duurzaamheid	6,4
8	Overige opgaven	7,0
	Totaal	6,6

Beschikbaarheid

	Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
1	Beschikbaarheid		
a		<p>WoCom draagt zorg voor voldoende aanbod van huurwoningen voor de verschillende doelgroepen binnen het traditionele werkgebied. Doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De bestaande voorraad aanpassen aan de vraag van vandaag en morgen en daarbij inspelen op de wensen van de klant nu en in de toekomst De kernvoorraad voor de primaire doelgroep in stand houden en meer differentiatie bieden. 	<p><u>Aanpassen bestaande voorraad:</u> WoCom heeft in 2005 en 2006 haar Strategisch vastgoedbeleid opgesteld. Hierin is op basis van de ontwikkelingen landelijk en regionaal een ideaalplaatje geschetst van de gewenste woningvoorraad in 2015. De gewenste voorraad wordt bereikt door de bepaalde opgaven op het gebied van nieuwbouw, maar ook door ingrepen in de bestaande bouw zoals verkoop, sloop, opplussen, Te Woon en het creëren van woonservicezones. Middels het SVB zorgt woCom voor voldoende aanbod van huurwoningen voor de verschillende doelgroepen en ontstaat er voldoende differentiatie. Om een beeld te krijgen van in hoeverre de opgaven uit het SVB gerealiseerd zijn, wordt vanaf 2008 een jaarlijkse vastgoedmonitor opgesteld.</p> <p><u>Kernvoorraad:</u> In het werkgebied behoort gemiddeld over de jaren 2006 t/m 2009 97,9% van de woningen tot de goedkope tot betaalbare voorraad en is dus bereikbaar voor de primaire doelgroep. <u>Verhuringen in de kernvoorraad:</u> gemiddeld over de jaren 2006 t/m 2009 heeft 91,3% van de verhuringen in de kernvoorraad plaatsgevonden.</p>
b		<p><u>Woonruimteverdeling:</u> WoCom hanteert een systeem van woonruimteverdeling dat klantgericht, rechtvaardig, evenwichtig en doelmatig is. Maar daarnaast moet het systeem ook transparant en controleerbaar zijn. Het woonruimteverdeelsysteem is geen star systeem. WoCom eigent zich de vrijheid toe om, indien de lokale woningmarktsituatie erom vraagt, het systeem naar eigen inzicht en waar mogelijk samen met anderen, aan te passen.</p> <p>Doelstelling: het evalueren van de gehanteerde systemen van woonruimteverdeling.</p> <p>Resultaat: de systemen zijn aangepast op basis van de evaluatie die heeft plaatsgevonden t.a.z. van de systematiek.</p>	<p><u>Woonruimteverdeling:</u></p> <p>Dorpen: In de dorpen hanteert woCom sinds 1996 een aanbodmodel. Ingeschreven woningzoekenden moeten reageren op woningen die geadverteerd worden. In 2007 is het systeem geëvalueerd. Op basis van gedane evaluatie zijn per juni 2008 enkele wijzigingen doorgevoerd: o.a. de grenzen en toewijzingscriteria sterk vereenvoudigd, waardoor met name de eenpersoonshuishoudens ook in aanmerking kunnen komen voor een (grotere) eengezinswoning.</p> <p>Helmond: Per 1 oktober 2005 heeft woCom i.s.m. de Helmondse woningcorporaties Woonpartners en Compaen een nieuw woonruimtebemiddelingsstelsel geïmplementeerd: www.hureninhelmond.nl. Het systeem bestaat uit een optiemodel als hoofdmodel, een winkel voor specifieke doelgroepen en urgent woningzoekenden en een module met speciale aanbiedingen voor de snelle verhuur. In 2008 is het systeem geëvalueerd. Het algemene oordeel was positief, maar er waren ook verbeteringen noodzakelijk. In 2009 zijn de verbeteringen opgepakt in een vervoltraject. Dit resulteert in mei 2010 in een nieuw systeem 'Wooniezie'. Belangrijke wijzigingen zijn: Aanbod van huur- én koopwoningen, meer keuzemogelijkheden voor de klant door toevoeging van o.a. het aanbodmodel, lotingmodel en de direct-te-huur-module, geschikt voor meerdere doelgroepen zoals spoed- en snelzoekers en kopers, naast aanbod van woningen ook aanbod van parkeerplaatsen en commerciële ruimtes en meer service en meer informatie voor de klant. WoCom evalueert structureel</p>

Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
		beide woonruimteverdeelsystemen en past ze aan, zodat ze (nog) beter aansluiten bij de woningmarktsituatie en daarmee voldoet woCom aan de ambitie.
	Score	6,8

Toelichting:

- > Aanpassen bestaande voorraad: de doelstelling 'De bestaande voorraad aanpassen aan de vraag van vandaag en morgen en daarbij inspelen op de wensen van de klant nu en in de toekomst' is zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan niet te toetsen. In de *Nota Hoofddijnen Strategisch Voorraadbeleid 2005* is deze doelstelling uitgewerkt in aantallen woningen per categorie (opplussen, verkoop definitief, verkoop Te Woon, sloop en (vervangende) nieuwbouw, zie *Monitor Vastgoedsturing 2009*). Volgens de monitor Vastgoed is de restopgave per 01-06-2009 over de periode 2005-2015 gezien over alle categorieën circa 75%. Volgens de *Memo Uitrol Te Woon* (januari 2010) is per 01-01-2010 wel voldaan aan Te Woondoelstelling (zie ook 2c). Daarmee rekening houdend is restopgave circa 60-65% over de periode 2005-2015. Over de periode 2005-2010 zou in principe 50% van de opgave moeten zijn gerealiseerd. Het onderpresteren dus circa 10%.
- > Kernvoorraad en verhuringen: volgens het *Concept Jaarverslag 2009* (blz 17) was 97,3% van de voorraad van woCom goedkoop of betaalbaar. Dit kwalificeert als 'in stand houden van de kernvoorraad voor de primaire doelgroep'. Volgens het jaarverslag heeft in 2009 tov 2008 een verschuiving plaatsgevonden naar de dure sector van 2%. Dit kwalificeert als meer differentiatie bieden. WoCom heeft voldaan aan de ambitie. De verhuringen laten zien dat de kernvoorraad voor de primaire doelgroep in stand gehouden is. WoCom voldoet aan de ambitie.
- > Woonruimteverdeling: de geformuleerde doelstelling is het evalueren van de woonruimteverdeling en het op grond daarvan aanpassen van het systeem. Uit het *Concept Jaarverslag 2009* (blz 3 en 4) blijkt dat zowel in de dorpen als in Helmond het systeem is geëvalueerd. In beide systemen zijn op grond van de evaluatie belangrijke aanpassingen aangebracht. WoCom voldoet daarmee aan de ambitie.

Betaalbaarheid

Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
2	Betaalbaarheid	
a	<u>Kernvoorraad</u> : Betaalbaar wonen voor de primaire doelgroep tegen een goede kwaliteit is voor woCom een belangrijk speerpunt van beleid. Van belang is dat er voldoende (aangepaste) woningen beschikbaar zijn en blijven voor deze doelgroepen en dat er voldoende woningen worden bijgebouwd. Doelstelling: De kernvoorraad voor de primaire doelgroep in stand houden en meer differentiatie bieden. Resultaat: geen concrete resultaten aangaande gewenste omvang kernvoorraad bepaald.	<u>Kernvoorraad</u> : WoCom heeft tot op heden niet concreet bepaald wat de gewenste kernvoorraad moet zijn. Eind 2009 is een onderzoek naar de gewenste omvang van de kernvoorraad gestart, waarin o.a. de effecten van het huurbeleid worden meegenomen. Uit een eerste analyse op basis van de streefhuur blijkt dat gemiddeld over de vijf gemeenten 86% van de voorraad bereikbaar is voor de primaire doelgroep.
b	<u>Huurontwikkeling</u> : In de hoofdlijnen Strategisch vastgoedbeleid (2005) en in de meerjarenafspraken omtrent huurbeleid (2007), is bepaald dat de gemiddelde huur van de woningen van woCom groeit van 60% (2005) naar 70% (2015) van de maximaal toegestane huur. Belangrijke instrumenten daarvoor zijn de aanvangshuren bij nieuwbouw en huurharmonisatie bij mutatie. Daarbij wordt differentiatie naar woningtype en marktcluster toegepast, conform het huurbeleid 2007-2015.	<u>Huurontwikkeling</u> : Conform het huurbeleid van VROM zijn de huurprijsindexaties van woCom sinds 2007 inflatievolgend. Het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur bedraagt voor de woningen van woCom in 2009 hierdoor gemiddeld 61,8%, een stijging van bijna 2% tov 2005. De stijging van 60% naar 70% is dus nog niet bereikt.
c1	<u>Verkoop woningen</u> : woCom maakt geen keuzes voor de klant, maar laat de klant zelf kiezen uit een gevarieerd aanbod van producten en diensten. WoCom voert producten en diensten voor verschillende product-/marktcombinaties en dus met verschillende prijs-kwaliteitsniveaus, waaruit elke klant kan kiezen. WoCom ontwikkelt o.a. huur- en koopvarianten om klanten te kunnen	<u>Verkoop woningen</u> : In de uitgangspunten van het Strategisch Vastgoedbeleid heeft woCom vanuit een oogpunt van keuzevrijheid voor de woonconsument, versterking van de wijken en faciliteren van koopstarters, het Te Woon principe geïntroduceerd, waarbij de klant de keuze heeft de woning te huren of te kopen met korting (Koopgarant). Vanaf 2007 zijn er

	Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
		laten kiezen tussen huren en kopen. Ook voor de klant met een kleine beurs (waaronder starters) moet keuzevrijheid gelden in de contractvorm en moet een koopwoning bereikbaar zijn.	pilots gestart, waarbij huurders van de clusters woningen het aanbod krijgen de woning te kopen of te blijven huren. Vanaf 2009 is besloten ook Koopcomfort toe te passen: kopen zonder korting met aanbiedingsplicht. Naast de Te Woon-pilots biedt woCom vanuit het verkoopbeleid woningen te Koop aan en heeft woCom een aantal restwoningen die definitief verkocht worden.
c2		Te woon: Bestaande voorraad: woCom biedt in de periode van 2006 t/m 2010 1.100 woningen uit de bestaande voorraad aan volgens het concept Te Woon en hiervan worden er naar verwachting 150 verkocht. Nieuwbouw: Ook bij nieuwbouw wordt een deel van de te realiseren woningen via Te Woon of alleen via Koopgarant aangeboden. Definitieve verkoop: resultaat: woCom verkoopt in de periode 2006 t/m 2010 20 woningen definitief.	Te Woon: bestaande voorraad: in totaal heeft woCom 1.327 woningen Te Woon gelabeld. Hiervan zijn in de periode 2007 t/m 2009 734 woningen daadwerkelijk Te Woon aangeboden aan de zittende huurder. In totaal zijn hiervan 41 woningen verkocht. De doelstelling van 150 woningen t/m 2010 zal dus naar waarschijnlijk niet behaald worden. Nieuwbouw: In totaal heeft woCom in de periode 2006 t/m 2009 120 nieuwbouwwoningen verkocht met Koopgarant (met korting van 10, 15 of 25%). De gemiddelde verkoopprijs incl. kortingen bedraagt € 151.058 en exclusief korting € 193.190. Definitieve verkoop: In totaal heeft woCom in de periode 2006 t/m 2009 46 bestaande huurwoningen definitief verkocht aan de zittende huurder of bij mutatie.
		Score	6,0

Toelichting:

- > De doelstelling 'De kernvoorraad voor de primaire doelgroep in stand houden en meer differentiatie bieden' is reeds beoordeeld onder 1a. De achterliggende beleidsvisie is niet gekwantificeerd en daarmee niet te beoordelen.
- > Huurontwikkeling: De ambitie is om in 2015 uit te komen op een gemiddelde huur van 70% van maximaal redelijk. In de notitie *Meerjarenhuurbeleid en jaarlijkse huurverhoging* wordt in 2007 uitgerekend dat in 2015 als gevolg van het inflatievolgend huurbeleid maximaal 68,4% van maximaal redelijk kan worden bereikt. WoCom zit in 2009 op 61,8% een stijging van slechts 2% tov 2005. Per 01-07-2009 heeft woCom een lagere huurverhoging dan inflatie toegepast (1,4% ipv 1,5%) om huurders in economisch moeilijke tijden tegemoet te komen (zie Concept Jaarverslag 2009 blz 18). Naar het oordeel van de commissie blijft woCom achter bij de geformuleerde ambitie. De omvang van de afwijking is moeilijk vast te stellen. De commissie beoordeelt de inspanning op dit punt daarom met een 5,0.
- > Te Woon bestaand: In het ondernemingsplan was als doelstelling geformuleerd 1.100 woningen Te Woon labelen tot 2015 (blz 15). Later is dit opgehoogd tot 1.200. Volgens het *Memo Uitrol Te Woon* (jan. 2010) zijn er tot en met 2009 734 gelabeld als Te Woon en worden er in 2010 494 aan toegevoegd. Totaal wordt daarmee de labeldoelstelling in 2010 gehaald. In ondernemingsplan werd verwacht dat van de 1.200 woningen er 150 zouden worden verkocht. Deze verwachting wordt niet gehaald, maar is als prestatie de corporatie niet aan te rekenen. Te Woon nieuwbouw: er is in OP geen kwantitatieve doelstelling geformuleerd. De geleverde prestatie van 120 woningen voldoet aan de kwalitatieve doelstelling. Definitieve verkoop: De in het ondernemingsplan geformuleerde doelstelling was 20 bestaande woningen definitief verkopen. Gehaald is een definitieve verkoop van 46 bestaande woningen. Het eindoordeel van de commissie is dat de corporatie de geformuleerde doelstellingen bij de verkoop van woningen heeft gehaald.

Bijzondere doelgroepen

	Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
3	Bijzondere doelgroepen		
a		Wonen, zorg en welzijn: WoCom ziet het als haar plicht om in samenwerking met zorgaanbieders, uitvoering te geven aan het prestatieveld wonen, zorg en welzijn. Daarvoor werken wij samen met onze partners aan	WoCom geeft o.a. invulling aan haar voortrekkersrol door haar visie op woonservicezones voor te leggen aan alle gemeenten in het werkgebied en daar vervolgens ook (i.s.m. andere partijen)

Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
	(ontwikkeling van) een dienstverleningsconcept. WoCom kiest ervoor geen eigen producten en diensten te leveren op het gebied van zorg en welzijn. WoCom werkt hiervoor samen met zorg- en welzijnsinstellingen. WoCom wil hierin een actieve rol vervullen, door een duidelijk aanspreekpunt te hebben en zelf initiatieven te ontwikkelen. Resultaat: woCom heeft vorm en inhoud gegeven aan het invullen van haar actieve (voortrekkers)rol op het terrein van wonen, zorg en welzijn. De doelstellingen a1 tot en met a6 zijn afkomstig uit het ondernemingsplan als uitwerking van de hoofddoelstelling.	verdere uitwerking en invulling aan te geven.
a1	WoCom heeft 4 projecten in realisatie op het gebied van wonen, zorg en welzijn, mede op initiatief van woCom.	<p>Nieuwbouw: in de periode 2006 t/m 2009 heeft woCom o.a. de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd waar wonen en zorg gecombineerd zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> · zorgwoningen in Asten, · een woonzorgcentrum in Someren, · 21 zorgwoningen voor dementerende ouderen in Helmond · 14 appartementen en een ADL-unit voor stichting Fokus (lichamelijk gehandicapten) in Helmond. <p>Overige projecten in voorbereiding/ontwikkeling: in Helmond ontwikkelt woCom een ontmoetingsruimte aan een appartementencomplex. Dit om ervoor te zorgen dat in deze tamelijk geïsoleerde buurt zowel senioren als jongeren een ruimte krijgen waar zij elkaar kunnen ontmoeten. In Budel is er een provinciale subsidie toegekend op het business plan van woCom, Lokaal Toeristische Adviesraad, Heemkundekring en Lunetzorg voor de realisatie van een VVV met horecafunctie, smokkelmuseum en werkplek voor cliënten van Lunetzorg in het Schepenhuis.</p>
a2	Er zijn twee pilotprojecten uitgevoerd op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn & ICT (zoals het project Telemedicine/VieDome).	<ul style="list-style-type: none"> · WoCom heeft i.s.m. Ananz en Zuidzorg in 2006 het zorgdomoticaproject VieDome en Telemedicine gerealiseerd. 53 aanleunwoningen zijn voorbereid op domotica en daarnaast zijn 15 verspreid liggende woningen voorzien van een Telemedicine-toepassing voor diabetici. De bewoners van de aanleunwoningen hebben ervaring opgedaan met de mogelijkheid van een spreekluister-/beeldcontact met de zorgcentrale via de thuispost VieDome. · In Cranendonck heeft woCom in het project Kloostertuin de 11 appartementen voor Lunetzorg voorbereid op uitgebreide domotica-toepassingen voor mensen met een lichamelijke beperking. 3)
a3	Het principe van woonservicecirkels is uitgewerkt in samenwerking met betrokken partners (gemeenten, zorg- en welzijnspartijen). WoCom wil woonservicezones realiseren voor het behoud en versterken van de leefbaarheid in kernen. Binnen een woonservicezone zijn voldoende voorzieningen aanwezig voor mensen die daar behoefte aan hebben, waardoor zij langer in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Het is een combinatie van wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid voor een brede doelgroep. De ontwikkeling van woonservicezones vraagt om intensieve samenwerking tussen partijen.	WoCom heeft in 2006 een eigen visie ontwikkeld op de woonservicezones. WoCom gebruikt deze visie als basis voor de nadere uitwerking van het Strategisch vastgoedbeleid. WoCom heeft 3 kwaliteitsniveaus in woonservicezones benoemd: Basis, Plus en Dubbel Plus. WoCom kiest ervoor om het begrip woonservicezone te verbreden. Ouderen en mensen met functiebeperkingen vormen weliswaar de doelgroep waar de meeste aandacht naar uitgaat, maar ook de behoeften van andere doelgroepen, zoals ouders met kinderen, starters op de woningmarkt, tweeverdieners en mensen die op zoek zijn naar gemak en comfort zullen worden betrokken, zodat zij het draagvlak onder het concept van woonservicezone versterken. WoCom kiest ervoor leefbaarheid van kleine kernen als leidraad

Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
		te nemen voor de invulling van het concept woonservicezone. WoCom heeft haar visie met alle gemeenten in haar werkgebied besproken en met succes. Asten, Someren, Cranendonck en Helmond sluiten zich volledig aan bij de visie van woCom. De gemeente Heeze-Leende heeft de visie nog niet volledig omarmd, maar de verwachting is dat dit wel gaat gebeuren
a4	WoCom participeert actief in netwerken wonen, zorg en welzijn. De consequenties van de WMO voor woCom zijn in kaart gebracht en de daaruit voortvloeiende activiteiten en/of projecten zijn uitgevoerd.	Participatie netwerken: In Someren, Heeze-Leende en Cranendonck neemt woCom actief deel aan de netwerken wonen, welzijn, zorg en de daarvan afgeleide werkgroepen. In Cranendonck heeft dit geleid tot een concreet plan van aanpak voor de ontwikkeling van woonservicezones. Ook in Asten en Helmond is de woCom-visie uitgedragen in trajecten die door gemeenten zijn georganiseerd. In Helmond heeft woCom een actieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het plan 'Wonen, welzijn en zorg voor mensen met een beperkingen in Helmond', een ontwikkelingsprogramma voor voorzieningen in de periode 2009-2015. WoCom heeft tevens actief geparticipeerd in diverse meedenk- en inspraaksessies over de invoering en verdere uitwerking van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Mede met het oog op de Wmo is in alle gemeenten het convenant Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) geactualiseerd.
a5	Aanpassing bestaande voorraad: Resultaat: Er zijn in de planperiode 500 eengezinswoningen, liggend binnen woonservicezones opgeplust en geschikt gemaakt voor de ouder wordende bewoners.	Aanpassing bestaande voorraad: In het vastgoedbeleid van 2005 heeft woCom bepaald dat nultreden/levensloopbestendige woningen met name te realiseren door het opplussen van bestaande eengezinswoningen in de woonservicezones, voornamelijk bij mutaties. In Leende en Someren heeft een pilot plaatsgevonden, waarin in totaal 7 woningen zwaar planmatig zijn opgeplust tot een levensloopbestendige woning. In 2007 is woCom overgestapt op het Oppluspakket. Dit vanwege de aanzienlijke investeringen per woning en het lastig realiseren van levensloopbestendige woningen volgens Woonkeur. Met het Oppluspakket kunnen huurders van 55 jaar en ouder tot een bedrag van € 1.600 kosteloos voorzieningen in hun woning laten aanbrengen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In totaal heeft woCom in de periode van 2007- 2009 in 1.446 woningen voorzieningen aangebracht (t/m april 2009). WoCom voldoet hiermee dus ruim aan de ambitie van het opplussen van 500 woningen. Overige diensten: In Helmond neemt woCom samen met andere partijen deel aan het project Blijf Op Eigen Benen Staan (BOEBS) ter inventarisatie van wat partijen aan valpreventie doen. Tevens ontwikkelt woCom nog overige diensten: zie hiervoor prestaties bij a6.
a6	Dienstenpakket: Resultaat: Er is een breed dienstenpakket op het gebied van wonen, zorg, gezondheid, welzijn en comfortdiensten dat aan klanten wordt aangeboden.	<u>Virtueel Plein</u> : In Sterksel werkt woCom i.s.m. de Dorpsraad en de gemeente aan de ontwikkeling van een Virtueel Plein. Aangezien de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) uitgaat van zelfredzaamheid, wordt steeds meer gevraagd van mantelzorg en vrijwilligers. Door middel van het Virtueel Plein worden vraag en aanbod makkelijk bij elkaar gebracht. <u>Project WZSW</u> : In Cranendonck en Heeze-leende is woCom een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de realisatie van het project Wonen

Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
		<p>Zorg en Service in de wijk (WZSW). Doel is om vormen van persoonlijke dienstverlening aan huis te ontwikkelen, aanvullend op het bestaande aanbod van diensten op het gebied van wonen, zorg en welzijn. D.m.v. dienstencheques worden vraag en aanbod bij elkaar gebracht.</p> <p><u>PuntExtra</u>: Vanaf 2007 biedt woCom haar huurders als extra service een gratis inschrijving voor dienstenmakelaar PuntExtra aan. PuntExtra biedt comfort- en gemaksdiensten aan. WoCom participeert in de coöperatieve vereniging d.m.v. 'woCom Diensten BV'. WoCom heeft het beoogde resultaat behaald.</p>
b	<p>Specifieke doelgroepen: WoCom draagt zorg voor voldoende aanbod van huurwoningen voor de verschillende doelgroepen binnen het traditionele werkgebied. Doelstelling: WoCom zal nog meer aandacht besteden aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Resultaat: WoCom heeft 3 projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd of in portefeuille, is samenwerking met maatschappelijke instellingen</p>	<p>WoCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 in totaal 10 projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd. Dit betreft in totaal 224 wooneenheden (inclusief zorgwoningen voor ouderen). Zie voor een specificatie van de projecten per gemeente PrO, 3a t/m 3e.</p>
	Score	7,0

Toelichting:

- > Realisatie projecten wonen, zorg en welzijn: Beoordeeld wordt de periode 2006-2009, dus de in voorbereiding zijnde projecten worden buiten beschouwing gelaten. In de periode 2006-2009 zijn gerealiseerd:
 - > 4 zorgwoningen in Asten
 - > zorgcentrum in Someren
 - > zorgwoningen voor dementerende ouderen in Helmond
 - > Fokuscomplex in Helmond

Totaal dus 4 projecten waarmee voldaan wordt aan de doelstelling geformuleerd in het Ondernemingsplan (blz. 19).
- > Pilotprojecten ICT: De projecten Nicasiushuis in Heeze (Viedome) en Kloostertuin in Budel zijn gerealiseerd. WoCom voldoet dus aan de doelstelling.
- > Woonservicezones: De commissie waardeert de Visie van woCom op woonservicezones. Dit is een goed uitgewerkte visie die een helder beeld schetst van wat woCom voor ogen staat. Het overleg met de gemeente heeft hier resultaat opgeleverd. De corporatie voldoet aan de norm. De visie is uit 2006. Er heeft sindsdien geen evaluatie of update plaatsgevonden.
- > Participatie in netwerken: In de interviews zijn diverse belanghouders redelijk kritisch over de participatie van woCom in netwerken. In de beleving van veel belanghouders heeft woCom de afgelopen periode veel minder geparticipeerd in netwerken dan in de periode daarvoor. Er is met name in Helmond bij belanghouders het gevoel dat woCom zich terugtrekt op haar eigen onderdelen en niet meer kijkt naar het grotere geheel van Helmond. Op z'n minst is dus verbetering mogelijk in de participatie in netwerken.
- > Aanpassing bestaande voorraad: In de planperiode zouden volgens het Ondernemingsplan 500 woningen opgeplust worden, maar ook 170 woningen worden getransformeerd naar levensloopbestendig (zie het Ondernemingsplan blz 15, en uitleg *Monitor Vastgoedsturing 2009* blz. 5). Het planmatig opplussen bleek bij de pilot te duur (€ 65.000) en niet handig (deels werden de woningen niet toegewezen aan ouderen). Daarom is voor oppluspakket gekozen. Daar zijn forse resultaten mee behaald: tot april 2009 zijn aanpassingen aangebracht in 1.446 woningen. De commissie concludeert dat de beoogde transformatie van 170 woningen niet gehaald is en dat planmatig opplussen weinig doordacht beleid is geweest. Door de goede resultaten met het oppluspakket is het eindoordeel van de commissie voldoende (6,0); er is net voldaan aan de doelstelling.
- > Dienstenpakketten: De aangegeven prestaties zijn goede voorbeelden van 'een breed dienstenpakket op het gebied van wonen, zorg, gezondheid, welzijn en comfortdiensten.' Volgens het interview met Zuidzorg is

90% van de huurders van woCom lid van PuntExtra. Er wordt dus ook breed gebruik gemaakt van het pakket. De corporatie voldoet ruim aan de norm.

- > Specifieke doelgroepen: In het Ondernemingsplan heeft woCom aangegeven drie projecten voor bijzondere doelgroepen te willen realiseren. In een periode van 5 jaar is dat geen bijzonder ambitieuze doelstelling. De doelstelling is dan ook ruimschoots overtroffen (10 projecten gerealiseerd, zie PnO en de opsomming in *Monitor Vastgoedsturing 2009* blz. 12).

Leefbaarheid

	Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
4	Leefbaarheid		
a		Leefbaarheid is een belangrijk onderwerp voor woCom en direct gekoppeld aan prettig wonen. Voor veel mensen is de woonomgeving net zo belangrijk als de kwaliteit van de woning zelf. Daarom investeert woCom in de leefbaarheid, in economische, ecologische, ruimtelijke en sociaal-culturele zin. Leefbaarheid wordt versterkt als men samenhangend investeert in deze vier aspecten, waardoor er een duurzaam evenwicht kan ontstaan. Zowel de leefbaarheid in de prioriteitswijk Helmond-West als de leefbaarheid op het platteland, met name in de kleine kernen, verdient meer en meer aandacht. De beoogde resultaten die uit deze strategische opgaven volgen, staan hieronder (a1 tot en met a4).	
a1		Verbeterpunten in het woon-en leefklimaat zijn benoemd en uitgevoerd door middel van wijkbeheerplannen en dorpsplannen	<p>Wijkbeheerplannen: WoCom stelde i.s.m. met de gemeente, bewonersorganisaties, wijk- en welzijnsorganisaties voor nagenoeg alle wijken een wijkbeheerplan op in 2006 en 2007. In de wijkbeheerplannen wordt het strategisch vastgoedbeleid uitgewerkt in concrete acties voor de komende jaren. WoCom geeft tevens uitvoering aan de wijkbeheerplannen.</p> <p>iDOP's: Voor veel kleine kernen in het werkgebied worden er Integrale Dorpsontwikkelingsprogramma's (iDOP's) opgesteld. Dit sluit aan bij het provinciale beleid om op een integrale, gebiedsgerichte en toekomstgerichte wijze te werken aan de leefbaarheid en (grotere) problemen te voorkomen. De aanpak is integraal en bottom-up, dus de bewoners geven de sterke en verbeterpunten aan. iDOP's worden in de regel op initiatief van de gemeente opgesteld. WoCom kiest bij een aantal kernen voor een actieve rol in het uitvoeren van de maatregelen op het gebied van wonen en maatschappelijk vastgoed met als doel het instandhouden of verbeteren van de leefbaarheid en het realiseren van het gewenste woningbezit, al dan niet in combinatie met maatschappelijk vastgoed. Dit betreft onder andere de uitvoering van de iDOP's Heusden, Sterksel en Soerendonk. Voor een overzicht van de wijkbeheerplannen en iDOP's per gemeente: zie PnO, 4a t/m 4e.</p> <p>Wijkschouwen: Ter verdere uitwerking van de wijkbeheerplannen, houdt woCom tevens wijkschouwen. Doel is om gezamenlijk met diverse partijen knelpunten in de wijk tijdig te ontdekken, verbetervoorstellen te doen en afspraken te maken over het uitvoeren van deze verbetervoorstellen. Voor zowel Helmond als de dorpen is in overleg met de betreffende partijen een methodiek Wijkschouw vastgesteld. WoCom geeft (mede) uitvoering aan de verbeteracties die voortkomen uit de wijkbeheerplannen, iDOP's en wijkschouwen en voldoet hiermee aan het beoogde resultaat.</p>
a2		Er is een leefbaarheidsfonds ingesteld,	Jaarlijks begroot woCom circa € 300.000 voor

	Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
		waarbinnen ook aandacht is voor projecten en activiteiten op het gebied van kunst, cultuur en sport in de woon-en leefomgeving.	het leefbaarheidsfonds. Uit het leefbaarheidsfonds kunnen niet begrote activiteiten worden gefinancierd en wordt dan ook vraaggericht ingezet. Daarnaast begroot woCom een extra budget voor de onderhoudsuitgaven tbv leefbaarheid, met name op het gebied van veiligheid en overige activiteiten en projecten op het gebied van leefbaarheid, zoals de geplande activiteiten uit de wijkbeheerplannen. In totaal heeft woCom in de periode 2006 t/m 2009 € 2.921.000 geïnvesteerd in de leefbaarheid in het werkgebied.
a3		In samenwerking met gemeente, bewoners(organisaties) en andere betrokken partijen zijn er leefbaarheidsprojecten uitgevoerd.	WoCom is erg actief in het uitvoeren van leefbaarheidsprojecten i.s.m. andere partijen. Zo werkt woCom i.s.m. betrokken partijen aan de leefbaarheidactiviteiten die voortvloeien uit de wijkbeheerplannen en de wijkschouwen. Maar ook bij nieuwbouw en de uitwerking van de woonservicezones en de iDOP's werkt woCom nauw samen om de leefbaarheid in een kern te behouden/vergroten. Een integrale aanpak staat daarbij centraal en daarbij is samenwerking onontbeerlijk.
a4		Er zijn twee pilotprojecten uitgevoerd op het gebied van leefbaarheid	Op het gebied van leefbaarheid heeft woCom de volgende pilotprojecten uitgevoerd en/of in uitvoering: <ul style="list-style-type: none"> · in Sterksel werkt woCom i.s.m. de gemeente en de Dorpsraad Sterksel aan de ontwikkeling van het 'virtueel plein' ten behoeve van kleine kernen. Door een virtuele marktplaats waar vraag en aanbod van professionele en vrijwilligersdiensten bijeen worden gebracht, wordt de leefbaarheid in kleine kernen versterkt. Ook zal woCom diensten aanbieden op het plein. · In Helmond heeft woCom i.s.m. de gemeente Helmond als pilot in 2007 een buurtbeheerder aangesteld voor de wijk Helmond-West.
		Score	7.0

Toelichting:

- > Wijkbeheerplannen/iDOP's: de wijkbeheerplannen en dorpsplannen zijn gemaakt. WoCom voldoet aan de ambitie.
- > Wijkschouwen: De methodiek van de wijkschouwen is goed beschreven en degelijk. In het interview met de bewonerskoepel wordt waardierend gesproken over de inzet van woCom bij de wijkschouwen.
- > Leefbaarheidsfonds: De ambitie is erg globaal geformuleerd 'er is een leefbaarheidsfonds ingesteld'. Het leefbaarheidsfonds heeft een behoorlijke omvang. Overigens kan de commissie in de diverse stukken geen exact overzicht vinden van de activiteiten die uit het leefbaarheidsfonds gefinancierd worden. Er is wel een overzicht van de activiteiten en de bestedingen, maar dit is een totaal van alle leefbaarheidsactiviteiten, dus ook onderhoud e.d. De commissie waardeert de inzet van woCom vanuit het leefbaarheidsfonds.
- > Leefbaarheidsprojecten: Ook hier is de doelstelling erg algemeen geformuleerd 'er zijn projecten uitgevoerd'. Uit de overzichten in de diverse jaarverslagen blijkt dat dit het geval is.
- > Pilotprojecten leefbaarheid: Met de twee genoemde projecten heeft woCom voldaan aan de geformuleerde ambitie.

Bouwproductie

	Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
5	Bouwproductie		
a		<u>Kwantiteit</u> : de totale opgave omvat sociale huur of sociale koop en daarnaast zorg- en seniorenwoningen in alle prijsklassen. De berekende nieuwbouwoopgave in het SVB is inclusief vervangende nieuwbouw voor sloopwoningen. De totale nieuwbouwoopgave bedraagt 2.001 woningen van 2005 t/m 2015.	<u>Kwantiteit</u> : Nieuwbouw: woCom heeft in de periode 2006 t/m 2009 in totaal 807 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Voor een specificatie van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen per gemeente, zie PnO, 5a t/m 5e. Gerealiseerde opgave: Van de in totaal 807 opgeleverde nieuwbouwwoningen valt een bepaald deel buiten de opgaven zoals bepaald in het SVB (bijv. andere prijsklasse of doelgroep), waardoor het totaal gerealiseerde of in aanbouw aantal woningen 729 bedraagt. Dit betreft 36% van de kwantitatieve opgave tot en met 2015.. Voor 30% van de opgaven zijn harde plannen en daarmee resteert nog een ontwikkelingsopgave van 34% voor de periode tot aan 2015.
b		<u>Kwaliteit</u> : Er is een helder programma van eisen dat inspeelt op de huidige en de toekomstwaarde voor de (vervangende) nieuwbouwprojecten en de bestaande voorraad. Daarbinnen zijn duurzaam materiaalgebruik en energiezuinig bouwen belangrijke uitgangspunten.	<u>Kwaliteit</u> : woCom hanteert bij nieuwbouw een programma van eisen dat voldoet aan de eisen zoals afgesproken met de gemeente. Vanaf 2008 hanteert woCom een PvE dat ongeveer gelijk staat aan Woonkeur. Beide gehanteerde programma's van eisen voldoen aan de eisen voor levensloopbestendig bouwen. Afhankelijk van de wensen per project wordt bepaald of er daadwerkelijk levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Duurzaam materiaalgebruik en energiezuinig bouwen zit voor een groot deel in het PvE opgenomen. WoCom hanteert tevens het Convenant Duurzaam Bouwen van het SRE.
		Score	6,0

Toelichting:

- > Het Ondernemingsplan geeft een gewenste nieuwbouwproductie van 1.900 woningen tot 2015. In de *Monitor Vastgoedsturing 2009* (blz 5 en 8) wordt uitgegaan van 2.001 woningen inclusief vervangende nieuwbouw. De monitor geeft aan dat er per 01-06-2009 gerealiseerd is (inclusief in aanbouw zijnde woningen) 682 woningen uitbreiding en 47 vervangende nieuwbouw. Totaal 729 woningen. Halverwege de looptijd zouden er 1.000 woningen gerealiseerd moeten zijn. Er zijn er 730 gerealiseerd. Onderprestatie 270 woningen=27%. Er zijn voor 594 woningen harde plannen. Voor 678 woningen moeten nog plannen worden ontwikkeld (zie *Monitor Vastgoedsturing 2009* blz. 8). Het zal woCom veel moeite kosten om de productiedoelstelling te halen. Voor het totaal geeft de commissie als oordeel bijna voldoende.
- > Uit de documentatie (*PvE nieuwbouw woCom*) blijkt dat woCom een Programma van Eisen hanteert dat ongeveer overeenkomt met Woonkeur. WoCom/Meulenstat heeft *Convenant Duurzaam Bouwen* van SRE ondertekend. De *Nota Duurzaam woCom* geeft aan dat woCom zich conformeert aan dit convenant (blz. 5). WoCom voldoet aan de norm.

Stedelijke vernieuwing

Prestatieveld		Ambities / Doelen	Prestaties
6	Stedelijke vernieuwing		
a		<p>WoCom verlegt de aandacht van nieuwbouw en uitbreidingsgebieden steeds meer naar herstructurering en integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij werkt woCom o.a. vanuit haar visie op woonservicezones: WoCom heeft in 2006 een eigen visie ontwikkeld op de woonservicezones. WoCom gebruikt deze visie als basis voor de nadere uitwerking van het Strategisch vastgoedbeleid. WoCom heeft 3 kwaliteitsniveaus in woonservicezones benoemd: Basis, Plus en Dubbel Plus. WoCom kiest ervoor om het begrip woonservicezone te verbreden. Ouderen en mensen met functiebeperkingen vormen weliswaar de doelgroep waar de meeste aandacht naar uitgaat, maar ook de behoeften van andere doelgroepen, zoals ouders met kinderen, starters op de woningmarkt, tweeverdieners en mensen die op zoek zijn naar gemak en comfort zullen worden betrokken, zodat zij het draagvlak onder het concept van woonservicezone versterken. WoCom kiest ervoor leefbaarheid van kleine kernen als leidraad te nemen voor de invulling van het concept woonservicezone.</p>	<p>Op basis van het concept van woonservicezones zijn tijdens strategische gebieds sessies (eind sept. 2005), samen met beleidsmakers van gemeenten, woCom en huurdersorganisaties, keuzes gemaakt voor het creëren van woonservicezones. Binnen de woonservicezones worden de functies voor wonen, welzijn en zorg zoveel mogelijk geconcentreerd. WoCom heeft haar visie met alle gemeenten in haar werkgebied besproken. Asten, Someren, Cranendonck en Helmond sluiten zich volledig aan bij deze visie, in Heeze-leende zal dit naar verwachting nog gebeuren. I.s.m. de gemeenten en andere betrokken partijen werkt woCom aan de realisatie van de woonservicezones in het werkgebied. IDOP's en wijkvisies: voor de uitwerking van de woonservicezones wordt vaak aangesloten bij de uitwerking van bestaande wijkvisies en IDOP's. Zie voor meer info PnO 6a t/m 6e.</p>
b		<p>De kernactiviteit van woCom is vastgoedontwikkeling, -exploitatie en beheer. WoCom wil zich echter niet beperken tot alleen woningen. Ook het investeren in maatschappelijk vastgoed om de leefbaarheid in de stad en in de dorpen te behouden en zonodig te versterken, maakt onderdeel uit van de maatschappelijke doelstelling van woCom. Resultaat: WoCom heeft een duidelijke voortrekkersrol vervuld bij het opzetten van samenwerkingsprojecten op het gebied van maatschappelijk vastgoed + in de planperiode zijn er minimaal 3 maatschappelijke vastgoedprojecten gerealiseerd of in portefeuille</p>	<p>WoCom is de afgelopen jaren actief geweest op het gebied van investeren in maatschappelijk vastgoed en heeft de volgende projecten gerealiseerd in de periode 2006 t/m 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ter realisatie van het centrumplan in Leende heeft woCom 18 schoolwoningen gerealiseerd, die tijdelijk in gebruik zijn als school. Zodra de nieuwe brede school in het centrumplan gereed is, zullen de woningen worden verkocht. • In het centrumplan zullen tevens een dorps huis en een welzijnsvoorziening worden gerealiseerd. • In Sterksel heeft woCom tevens een basisschool gerealiseerd en zal als onderdeel van het centrumplan een winkelvoorziening worden gerealiseerd. • In Heeze is woCom ontwikkelaar van het toekomstige dorps huis, gelegen naast het tevens te realiseren nieuwe woonzorgcentrum Nicasius huis. • In Someren heeft woCom een AHOED (apotheek en huisartsen onder een dak) bij woonzorgcentrum Sonnehove gerealiseerd en een dorps servicecentrum in Lierop. • In Lierop heeft woCom tevens woningen beschikbaar gesteld voor de plaatselijke bibliotheek. • In Budel is er een provinciale subsidie toegekend op het business plan van woCom, Lokaal Toeristische Adviesraad, Heemkundekring en Lunetzorg voor de realisatie van een VVV met horecafunctie, smokkelmuseum en werkplek voor cliënten van Lunetzorg in het Schepenhuis.
		Score	7,0

Toelichting:

- > De prestaties rond woonservicezones zijn al eerder beoordeeld (zie 3a3).
- > In het Ondernemingsplan is onder de kop 'Leefkwaliteit in buurten, wijken en dorpen' vermeld dat Helmond-West behoort tot een van de 56 prioritaire wijken van VROM. Bij leefkwaliteit wordt als algemene doelstelling

geformuleerd 'Het zorgen voor een evenwichtige samenstelling van de wijken en buurten met passende voorzieningen en een goede veiligheidsstructuur'. Helmond-West komt verder niet in het Ondernemingsplan terug. Ook in deze prestatie-evaluatie wordt Helmond-West niet genoemd als stedelijke vernieuwingsprestatie. Toch vindt ondertussen in Helmond-West een grote herstructurering plaats, waarbij woCom een centrale rol speelt. De commissie is verbaasd dat de aanpak van Helmond-West niet genoemd wordt in PnA-D. Uit de beperkte aandacht in het Ondernemingsplan en deze prestatie-evaluatie concludeert de commissie dat woCom voor Helmond-West geen duidelijke strategische doelstellingen heeft geformuleerd.

- > In het Ondernemingsplan heeft woCom aangegeven drie projecten maatschappelijk vastgoed te willen realiseren. In een periode van 5 jaar is dit geen bijzonder ambitieuze doelstelling. De doelstelling is dan ook ruimschoots overtroffen (7 projecten gerealiseerd, zie de opsomming in de tabel). Deze prestatie was door woCom geplaatst onder overige opgaven (als 8c). De commissie vindt dat dergelijk maatschappelijk vastgoed veel te maken heeft met dorpsvernieuwing en heeft de prestatie naar dat onderdeel overgeheveld.

Energie en duurzaamheid

	Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
7	Energie en Duurzaamheid		
a		WoCom heeft haar doelstellingen op het gebied van duurzaamheid in 2008 vastgelegd in de Nota Duurzaam woCom. WoCom onderschrijft de doelstellingen die Aedes is aangegaan namens de woningcorporaties, evenals de uitgangspunten in het Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven en het programma 'Naar een duurzame voorraad' (implementatieprogramma van de G-27 gemeenten, waaronder Helmond). Daarbij heeft woCom de betaalbaarheid van het wonen hoog in het vaandel staan. Concrete doelstellingen uit de Nota Duurzaam wocom zijn hieronder aangegeven	
b1		WoCom voorziet voor 1 jan. 2009 al haar woningen van een energieindex.	Energieindex: WoCom heeft in 2006 en 2007 al haar woningen voorzien van een Energie Prestatie Advies (EPA, waarin wordt aangegeven hoe de feitelijke energetische kwaliteit van de woning is en welke mogelijkheden er nog zijn om de energieprestatie te verbeteren. Eind 2009 zijn alle woningen opnieuw getoetst aan de vigerende energieprestatie methodiek en opnieuw gecertificeerd.
b2		WoCom brengt vanaf 2009 bij ingrijpende woningverbetering (casco/installaties) haar woningen minimaal gemiddeld op Energielabel C en waar mogelijk gemiddeld op het niveau van het (huidige) Energielabel B en zal per project bezien of zij haar huurders daarbij een woonlastenwaarborg geeft. In de periode 2009-2020 zal woCom de hele bestaande voorraad minimaal gemiddeld op label C (1,54) brengen), bij ingrijpende woningverbetering wordt gestreefd naar minimaal label B (1,18)	Uit de rapportages blijkt dat de energetische kwaliteit van het bezit in 2009 gemiddeld met 0,2 is gestegen naar een C-label 1,58. Dit is het resultaat van investeringen in de energetische kwaliteit. Voor het verder opwaarderen naar een hoger gemiddeld energielabel, is de meerjaren onderhoudsplanning aangepast. Voor een vijftal complexen is de optimale pakketkeuze onderzocht. het is duidelijk welke ingrepen er nodig zijn om van het huidige F-label, naar een gewenst B-label te komen. Andere energiebesparende maatregelen die woCom in de bestaande bouw heeft toegepast zijn: aanbrengen van energiebesparende verlichting in alle liften (alleen aan als lift in gebruik is) en nieuwe energiezuinige verlichting (LED) in alle algemene ruimten van het woningbezit
b3		WoCom zorgt dat in de bestaande voorraad het gasverbruik in 2018 ten minste 20 procent lager is dan in 2008.	WoCom heeft in 3 woningen energiebesparende hybrideketels laten plaatsen, waarvan het gasverbruik het gehele jaar wordt gemeten en vergeleken met het voorgaande jaar.

Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
b4	WoCom streeft naar 50% reductie van energieverbruik in nieuwbouw in 2015 tov 2008. Daartoe onderzoekt woCom met GPR Gebouw en/of daarmee verwante hulpmiddelen hoe de komende jaren de EPC verder kan worden teruggebracht.	Nieuwbouw: WoCom levert de nieuwbouw op met EPC 0,72 of beter. Om 50% reductie van het energieverbruik in de nieuwbouw in 2015 te bereiken, onderzoekt woCom met GPR Gebouw en/of daarmee verwante hulpmiddelen hoe de komende jaren de EPC verder kan worden teruggebracht. Met de gemeente Someren heeft woCom afspraken gemaakt voor de start van een project met GPR 7. WoCom heeft twee nieuwbouwprojecten gerealiseerd met toepassing van het verwarmen en koelen van een eengezinswoning in één installatie (warmte-koude opslag: WKO). Hierbij wordt middels een warmtepomp en aangepaste radiatoren een aanzienlijke besparing op de energielasten gerealiseerd. Het betreft de nieuwbouwprojecten De Beijerd in Asten en Haeghesteyn in Helmond. In Haeghesteyn heeft woCom tevens de eerste Eco-lift van Nederland geplaatst!
b5	WoCom maakt in 2009/2010 bij ingrijpende verbeteringen en nieuwbouw in het bestek bindende afspraken met installateurs en aannemers in het verlengde van het Convenant Duurzaam Bouwen	
b6	WoCom maakt vanaf 2009 'duurzaamheid' een vast onderdeel van integrale wijkvernieuwingsprojecten.	Proeftuin Helmond-West: de herstructurering van Helmond-West wordt met steun van de provincie op duurzame wijze aangepakt. Er worden 3 pilotprojecten uitgewerkt: een voor sloop/nieuwbouw, een voor renovatie en een voor bestaande bouw zonder ingreep (gedragsverandering).
	Score	6,4

Toelichting:

- > Energieindex: De Nota duurzaamheid is uit 2008. Toen waren de woningen al beoordeeld. De te leveren prestatie heeft dus betrekking op de herbeoordeling. Dit is gebeurd in 2009. WoCom heeft voldaan aan de norm.
- > Verbetering energielabels: De geformuleerde doelstelling heeft betrekking op langere termijn. WoCom boekt voortgang in de gewenste richting.
- > Besparing gasverbruik bestaande voorraad: De opwaardering in energielabels lijkt niet hard genoeg te gaan om de 20% besparing in 2018 te realiseren. In het oordeel van de commissie zijn er mooie plannen, maar is de prestatie mager.
- > Besparing energieverbruik nieuwbouw: WoCom voldoet aan de geformuleerde ambitie.
- > Afspraken leveranciers: Op dit punt zijn geen gegevens beschikbaar gesteld. De commissie heeft dit punt niet in de beoordeling betrokken.
- > Duurzaamheid en wijkvernieuwing: Proeftuin Helmond-West is een goed voorbeeld van hoe duurzaamheid bij wijkvernieuwing kan worden betrokken. In Helmond-West is nog weinig van de plannen gerealiseerd. Ook hier meent de commissie dat er sprake is van mooie plannen, maar magere prestaties.



Overige opgaven

	Prestatieveld	Ambities / Doelen	Prestaties
8	Overige doelen / ambities		
a		Vanuit het ondernemingsplan is een van de strategische opgaven 'De klant centraal'. Als een van de doelstellingen was geformuleerd. Er zijn klanttevredenheidsonderzoeken en -analyses uitgevoerd, die zijn doorvertaald naar verbetertrajecten. Deze doelstelling is niet eerder beoordeeld en daarom door woCom opgenomen onder 'overige opgaven'.	WoCom is sinds 2007 lid van KWH en is in de periode okt 2007 t/m febr 2008 voor het eerst gemeten voor het KWH-Huurlabel. WoCom heeft het label behaald. Op basis van de resultaten van de jaarlijks terugkerende metingen wordt een verbeterplan opgesteld/geactualiseerd en worden de verbeteracties uitgezet in de organisatie en gemonitord. Tevens zet sinds 2007 woCom enkele keren per jaar onderzoeken uit onder haar klantenpanel. Dit kan zijn middels online-vragenlijsten en groepsgesprekken op locatie. Dit om de huurders meer te betrekken bij beleid en de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten.
b		Vanuit het ondernemingsplan is een van de strategische opgaven 'Lokaal ondernemerschap en betrokkenheid'. Als een van de doelstellingen was geformuleerd. Er zijn meerjarige prestatieafspraken gerealiseerd met de gemeenten in het werkgebied. Deze doelstelling is niet eerder beoordeeld en daarom door woCom opgenomen onder 'overige opgaven'.	WoCom heeft met alle gemeenten meerjarenafspraken gemaakt, behalve met de gemeente Asten. Met de gemeente Asten worden in 2010 meerjarenafspraken gemaakt. De meerjarenafspraken bestaan uit een raamovereenkomst en een actielijst die jaarlijks wordt gemonitord en bijgesteld.
		Score	7,0

Toelichting:

- > Klanttevredenheidsonderzoeken: De corporatie heeft de eigen ambitie gerealiseerd middels KWH-labels en klantenpanels.
- > Prestatieafspraken met gemeenten: De corporatie heeft een forse inspanning geleverd om in alle gemeenten tot prestatieafspraken te komen. De commissie waardeert deze inspanning en meent dat de corporatie de eigen ambitie heeft gerealiseerd.
- > Onder overige opgaven was door woCom ook opgevoerd het maken van prestatieafspraken met maatschappelijke instellingen en bewonersorganisaties en het opzetten van strategische samenwerkingsrelaties met partijen rond projectontwikkeling, zorg, onderhoudsdiensten en ICT. De commissie vindt dat het eerstgenoemde punt thuishoort onder Presteren volgens Belanghouders. Bij het tweede punt vindt de commissie dat samenwerkingsrelaties op zich geen doel zijn, maar een middel om een doel te bereiken. Beide punten zijn door de commissie niet in de beoordeling betrokken.



3.3 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): II Kennis en Inzicht

	Normen en meetpunten	Cijfer
II	De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie (missie en visie) en heeft eigen doelen geformuleerd die passen bij de rol als corporatie en passen bij het werkgebied waarin de corporatie actief is	6,8
II.1	De corporatie heeft haar eigen streefbeelden voor de toekomst beschreven en een vertaling gemaakt naar eigen meetbare doelstellingen.	6,8

Toelichting:

- > WoCom heeft een ondernemingsplan 2006-2010. De missie 'Wonen op maat in een leefbare woonomgeving' is daarin vastgelegd. Dit ondernemingsplan geldt nog steeds als basis voor het beleid. De missie is vertaald in 9 strategische opgaven (zie PnA-D 8a). Deze opgaven zijn vertaald in resultaten. De resultaten zijn meetbaar/toetsbaar. Soms zijn de doelstelling wel erg algemeen geformuleerd 'er is een breed dienstenpakket op het gebied van wonen, welzijn en zorg'.
- > Medewerkers zijn betrokken bij het opstellen van het OP en bij het opstellen van de jaarlijkse afdelingsplannen als uitvloeisel daarvan. De missie en de doelen uit het ondernemingsplan zijn de basis voor de afdelingsplannen (jaarplan) en zijn ook de kapstok voor het jaarverslag. In de eigen procesevaluatie voor de visitatie geeft woCom aan 'De medewerkers zouden meer bekend moeten zijn met de missie en visie van woCom, waardoor ze beter snappen waarom ze bepaalde werkzaamheden uitvoeren.' Op dit punt is dus verbetering mogelijk.

3.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D): III Planning

	Onderdelen	Cijfer
III	De corporatie heeft de doelen die zij wil bereiken geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing. De doelen zijn in meetbare eenheden opgesteld op de prestatievelden.	5,5
III.1	De corporatie heeft de geplande doelen op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) uitgewerkt in meetbare eenheden, zodat het doelbereik ook als zodanig kan worden gemeten.	5,0
III.2	De corporatie heeft bij haar doelstellingen een kostenoverzicht met bijbehorende dekking opgenomen.	6,0

Toelichting:

- > WoCom heeft 9 strategische opgaven geformuleerd, waarvan 6 inhoudelijke. In deze indeling komen de thema's uit de prestatievelden terug. De opgaven zijn uitgewerkt in doelen en resultaten. Gemiddeld genomen zijn de doelstelling voldoende toetsbaar en meetbaar.
- > De vastgoedstrategie van woCom is matig uitgewerkt. Er is weinig inzicht in de strategische keuzes op dit punt. Een kader waaraan investeringen getoetst kunnen worden ontbreekt. Ook een goede woningmarktanalyse is niet aangetroffen. Daarom beoordeelt de commissie de prestatie van woCom op III.1 als bijna voldoende. Een beter vastgelegde woningmarktanalyse en vastgoedstrategie bij woCom is gewenst.
- > In het ondernemingsplan is geen vertaling naar middelen (mensen of financiën) opgenomen. In de jaarplannen zijn wel de mensen en middelen benoemd. Echter bij niet alle afdelingsplannen is duidelijk hoe de inspanningen/resultaten samenhangen met de strategische opgaven. Ook is de koppeling tussen resultaten en benodigde mensen/middelen onduidelijk. Er zijn voor activiteiten bijvoorbeeld geen uren geraamd. Op punt III.2 is dus verbetering mogelijk.

3.5 Presteren naar Ambities en Doelen (PnA/D): IV Monitoring

Onderdelen	Cijfer
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.	7,0
IV.1 De corporatie evalueert jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities op de prestatievelden.	7,0
IV.2 Bij onderpresteren formuleert de corporatie verbeteracties.	7,0

Toelichting:

- > Vanaf 2008 wordt er jaarlijks een vastgoedmonitor opgesteld die heel precies monitort in hoeverre de prestaties uit het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid worden gerealiseerd. De monitor heeft niet betrekking op alle onderdelen van het ondernemingsplan. In de jaarplannen is een evaluatie opgenomen van de activiteiten van het voorafgaande jaar. Deze evaluatie is niet duidelijk gekoppeld aan de opgaven uit het ondernemingsplan. Toch meent de commissie dat woCom in hoofdlijnen aan de norm voldoet.
- > In de vastgoedmonitor worden duidelijke conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan voor acties als de prestaties achterblijven bij de doelstellingen.

3.6 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Prestaties	70%	6,6
II Kennis en inzicht	10%	6,8
III Planning	10%	5,5
IV Monitoring	10%	7,0
Totaal		6,6

Toelichting

- > De visitatiecommissie constateert dat woCom op de prestatievelden Bijzondere doelgroepen, Leefbaarheid, Stedelijke vernieuwing en Overige opgaven haar eigen ambities realiseert. Op het prestatieveld Beschikbaarheid is dit bijna het geval.
- > Bij het prestatieveld Betaalbaarheid blijven de prestaties van woCom duidelijk achter bij de ambities. Dit komt doordat woCom er naar streeft de gemiddelde huur te laten groeien naar 70% van maximaal redelijk, maar in 2009 tegelijkertijd een huurbeleid voert dat een huurverhoging oplevert die lager is dan de inflatie. Verschillende ambities van woCom zitten elkaar hier dus in de weg.
- > Ook bij het prestatieveld Bouwproductie blijven de prestaties van woCom achter bij de ambities. WoCom heeft in de afgelopen vijf jaar circa 75% gerealiseerd van de volgens het ondernemingsplan gewenste productie. Gezien het aantal woningen waar nog plannen voor ontwikkeld moeten worden om aan de doelstelling uit het ondernemingsplan te voldoen, staat woCom ook in de komende periode voor een forse opgave om de beoogde productie te behalen.
- > De visitatiecommissie beveelt woCom aan om de vastgoedstrategie scherper te formuleren zodat die als kader voor het toetsen van investeringsbeslissingen kan dienen. De commissie vindt het bijvoorbeeld opvallend dat in het ondernemingsplan en de zelfevaluatie van woCom geen heldere strategische doelstellingen worden aangegeven voor de vernieuwing van Helmond-West, terwijl woCom hier met een grote stedelijke vernieuwingsoperatie bezig is.

4 Presteren volgens Belanghouders (PvB)

4.1 De belangrijkste belanghouders van woCom

In de zelfevaluatie die woCom als onderdeel van de visitatie heeft opgesteld ziet woCom de volgende partijen als haar meest relevante belanghouders:

- > Gemeenten;
- > (Potentiële) huurders/kopers;
- > Huurderorganisaties;
- > Maatschappelijke instellingen;
- > Zorg- en welzijnsinstellingen;
- > Instellingen voor bijzondere doelgroepen;
- > Onderwijsinstellingen;
- > Collega corporaties;
- > Commerciële partijen (accountant, banken, aannemers, ontwikkelaars, etc).

Voor woCom zijn de gemeenten, naast de (potentiële) klanten en bewonersorganisaties, de belangrijkste belanghouders, omdat de gemeente een regierol heeft op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid. Op al deze vlakken komt woCom de gemeente tegen. De gemeente heeft een collectief belang, maar ook grondbezit. Partijen die het meest voor de hand liggen om te betrekken bij het beleid zijn de gemeenten, zorgpartijen en partijen voor bijzondere doelgroepen. Op het gebied van vastgoed en beheer en onderhoud zijn belangrijke belanghouders ontwikkelaars, aannemers en gemeenten. Op het gebied van leefbaarheid zijn dat welzijnspartijen, dorpsraden en klanten, op het gebied van wonen en zorg zijn dat de zorgpartijen. Sinds 2006 zijn o.a. scholen in beeld van woCom, omdat woCom toen besloot ook te willen investeren in maatschappelijk vastgoed.

4.2 Presteren volgens Belanghouders (PvB): I Prestaties

Scores in onderstaande tabel komen uit de vragenlijsten die aan belanghouders worden voorgelegd. Een van de vragen gaat over de waardering voor prestaties van de corporatie op elk van de prestatievelden. De score is gebaseerd op het gemiddelde van alle ondervraagde belanghouders. Eventuele citaten van belanghouders zijn alleen bedoeld ter illustratie en hebben geen invloed op de puntenscore.

	I.1	I.2	I.3	
	Het belang dat de belanghouders aan de prestatie toekennen.	De waardering die belanghouders geven aan de prestaties van de afgelopen jaren.	De waardering die belanghouders hebben voor de ambities en doelen voor de komende jaren.	Totaal
Prestatieveld				
Beschikbaarheid	7,7 (17)	7,3 (13)	7,2 (10)	7,2
Betaalbaarheid	8,1 (17)	7,1 (15)	7,2 (10)	7,2
Bijzondere doelgroepen	7,9 (17)	7,4 (16)	7,3 (10)	7,4
Leefbaarheid	7,4 (17)	7,0 (16)	7,2 (11)	7,1
Bouwproductie	7,1 (17)	6,9 (15)	7,3 (10)	7,1
Stedelijke vernieuwing	7,1 (17)	7,1 (13)	7,8 (9)	7,4
Energie en duurzaamheid	7,2 (16)	6,8 (12)	7,2 (9)	7,0

	I.1	I.2	I.3	
	Het belang dat de belanghouders aan de prestatie toekennen.	De waardering die belanghouders geven aan de prestaties van de afgelopen jaren.	De waardering die belanghouders hebben voor de ambities en doelen voor de komende jaren.	Totaal
Prestatieveld				
Andere opgaven	9,0 (1)	7,0 (1)	- (0)	7,0
Totaal	7,7	7,1	7,3	7,2

Noten:

Een aantal belanghouders kon op een aantal punten geen uitspraak doen over de prestaties van de corporatie. In de tabel staat tussen haakjes het aantal ontvangen reacties.

Het belang dat belanghouders aan de prestatie toekennen, telt niet mee voor de beoordeling. De beoordeling in de laatste kolom is het gemiddelde van I.2 en I.3.

Typering

Belanghouders typeren woCom als een (maatschappelijk) betrokken organisatie, die degelijk en betrouwbaar is. Enkele belanghouders noemen woCom open, meedenkend. Een belanghouder waardeert woCom als organisatie die de klant centraal stelt. Sommige belanghouders geven in de vragenlijst aan woCom enigszins ambtelijk te vinden, soms te bureaucratisch. Diverse belanghouders typeren woCom als behoudend, weinig ondernemend en risicomijdend.

Een algemeen beeld is dat woCom erg veranderd is in de afgelopen paar jaar. Een van de belanghouders stelde dat woCom een motor is geweest achter veel initiatieven, maar dat de motor is gaan haperen. In zijn visie was financieel en organisatorisch de zaak niet op orde; was de organisatie een duiventil en liep de directie te ver voor troepen uit. Dergelijke constatering keren veelvuldig terug in de typering van woCom. 'Vooruitstrevende corporatie in het verleden, maar de laatste jaren minder'. 'Ze waren er gewoon de afgelopen drie jaar niet. Daarvoor was hun inzet goed, maar dat is volledig ingestort'. Soms wordt het ook positief geformuleerd 'weer in opbouw, terug naar de realiteit', 'de ambitie is wel hoger geweest, maar ze konden dit onvoldoende waarmaken. Ze maken nu pas op de plaats naar realistischer doelen?'. Belanghouders zien dat woCom worstelt met de nieuwe situatie. 'Onzeker', wispelturig', 'niet consistent' zijn termen die belanghouders gebruiken om woCom onder de huidige omstandigheden te typeren.

Een andere terugkerende typering is dat woCom niet altijd coöperatief is. WoCom heeft de neiging vast te houden aan eigen standpunten ('eigenwijs/eigenzinnig', 'eenkennig' door de betrokkenen niet als positief oordeel bedoeld), leeft zich te weinig in in de belangen van een ander en heeft 'niet altijd oog voor het Helmondse'. Enkele belanghouders gebruiken (onafhankelijk van elkaar) de term 'ceremoniële beleidsprocessen' om woCom in dit opzicht te typeren: beleidsprocessen die open lijken, maar feitelijk gesloten zijn. Een wethouder stelt 'bestuurlijk overleg is beleefdheid'. WoCom stelt belanghouders voor voldongen feiten en is weinig samenwerkingsgericht, zo menen belanghouders. Terugkerend is ook de opmerking dat belanghouders onbekend zijn met de ambities van woCom. 'Wat hun visie is, weet ik gewoonweg niet'. Het gevolg hiervan is dat woCom voor belanghouders onverwachte beslissingen neemt. 'Regelmatig word ik volkomen verrast door ingenomen posities.'

Bijzondere doelgroepen: veel waardering, maar het kan (nog) beter.

Belanghouders waarderen de geleverde prestaties van woCom op prestatieveld Bijzondere doelgroepen. Op dit prestatieveld scoort woCom de hoogste waardering (7,4). Ook de ambities op dit punt oogsten waardering. Het oordeel 7,3 van belanghouders is de een na hoogste score.

Toch vinden enkele zorgpartijen woCom nog erg traditioneel en weinig creatief. WoCom heeft weinig oog en oor voor meer algemene ontwikkelingen rond wonen en zorg waarbij corporaties en zorginstellingen elkaar kunnen vinden. Een belanghouder noemt als voorbeeld de wachtlijstproblematiek en het vroegtijdig signaleren van

problemen. Samenwerken met zorginstellingen is voor woCom 'een ver-van-mijn-bedshow' zo stelt deze belanghouder. Een andere belanghouder merkt op 'woCom is een huizenboer, die meer aandacht zou mogen hebben voor welzijnsaspecten'. Een belanghouder merkt bij woCom weinig belangstelling voor de problemen waar hij als zorginstelling mee te maken heeft, terwijl die wel gevolgen kunnen hebben voor de verhuurbaarheid van het zorgcomplex.

Bouwproductie: meer kritiek

Bij bouwproductie is het oordeel over de geleverde prestaties kritischer. De belanghouders waarderen de prestaties van woCom met een 6,9, de een na laagste score. 'De productie haalt het niet met de afspraken die we gemaakt hebben. Dit gaat m.i. te langzaam', zo stelt een wethouder.

Presteren naar vermogen: beter managen van verwachtingen

De meeste belanghouders geven aan geen zicht te hebben op de mate waarin woCom naar vermogen presteert. Gemeenten constateren dat woCom zakelijker en 'minder scheutig' is geworden. Hoewel daar wel begrip voor is geven enkele gemeenten aan hogere verwachtingen over de financiële inzet van woCom te hebben. Ook vinden gemeenten dat woCom te weinig communiceert over de financiële mogelijkheden. 'Ze zijn veel minder open dan hun aanvankelijke beleidsproces deed vermoeden. Ze managen verwachtingen slecht. Ze zijn niet open over hun financiële mogelijkheden' stelt een wethouder.

Presteren naar vermogen: stad versus platteland

De gemeenten maar ook andere betrokkenen zien bij woCom het 'dilemma stad-platteland'. Waar wordt het vermogen van woCom ingezet? De dorpsgemeenten hebben het gevoel dat woCom meer 'stedelijk' is geworden en minder oog heeft voor de dorpen. 'Gaan ze volop meedoen in de dorpsvernieuwing of kiezen ze primair voor Helmond? Geen onbelangrijke keuze', zo stelt een wethouder. Omgekeerd is het gevoel in Helmond dat woCom veel in de dorpen geïnvesteerd heeft. Niet altijd is helder is op grond van welke afwegingen investeringen in de dorpen de voorkeur hebben gekregen boven die in Helmond. 'De verwachtingen voor Helmond-West zijn hoog geformuleerd in de wijkvisie, maar worden nu bij de uitvoering steeds naar beneden bijgesteld.' zo meent een gemeentelijke betrokkene. Een niet-gemeentelijke betrokkene is van mening dat de betrokkenheid van woCom bij Helmond minder is geworden. Hij vindt dat niet verbazend want 'de grootste belangen van woCom liggen buiten Helmond en de grootste problemen liggen binnen Helmond'.

Tips van belanghouders

De adviezen die belanghouders geven aan woCom zijn in te delen naar drie hoofdpunten:

- > Streef naar meer partnerschap, met name op het terrein van zorg en welzijn

Wees wat actiever en opener naar organisaties op terrein welzijn en bespreek wat ieder vanuit ieders verantwoordelijkheid kan doen om gemeenschappelijk doel te dienen. Probeer ook een beetje 'woontoren' te verlaten. Werk meer duurzaam samen. Richt je op maatschappelijk ondernemen voor kwetsbare groepen.

- > Zorg voor stabiliteit in de organisatie

Breng de organisatie op orde en zorg voor stabiliteit in de organisatie (diverse malen herhaald advies). Blijf processen professionaliseren en zorg dat je de opgepakte initiatieven naar tevredenheid afwerkt alvorens nieuwe initiatieven op te pakken. Investeer in de organisatie.

- > Wees transparanter en realistischer over de financiële mogelijkheden

Meer transparantie over financiële mogelijkheden corporatie bij maatschappelijke opgaven. Realistische doelen duidelijk formuleren, gezamenlijk afspraken maken en deze ook nakomen. Kijk kritisch naar de veel te grote hoeveelheid ambities en plannen. Maak scenario's over ontwikkeling van de woningmarkt, overheidsregulering en gevolgen voor corporaties.

4.3 Presteren volgens Belanghouders (PvB): II Kennis en Inzicht

Onderdelen	Cijfer
II De corporatie kent alle relevante belanghouders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	6,3
II.1 De corporatie benoemt de voor haar relevante belanghouders op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden).	7,0
II.2 De corporatie communiceert het benoemen van haar belanghouders met haar maatschappelijke omgeving.	7,0
II.3 De corporatie voert met haar belanghouders een dialoog over de uitvoering van het beleid.	5,0
II.4 De corporatie beschrijft de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belanghouders en maakt deze openbaar.	6,0

Toelichting:

- > Benoemen belanghouders en communiceren hierover: In de documenten is er geen expliciet overzicht van belanghouders te vinden. De belanghouders worden wel benoemd in de zelfevaluatie. In de visitatie zijn alle genoemde categorieën belanghouders (zie par. 4.1) betrokken. Uit de werkwijze van woCom blijkt dat de corporatie voldoet aan de norm.
- > Dialoog met belanghouders: Met de gemeenten wordt ten minste één keer per jaar overleg gevoerd, zo blijkt uit interviews. Met de overige belanghouders vinden alleen op projectniveau gesprekken plaats. De belanghouders zijn in interviews en de enquêtes op dit punt zeer kritisch. Op de stelling 'de corporatie betreft mij bij het beleidsproces' is het gemiddelde oordeel van belanghouders 5,1. De visitatiecommissie sluit zich aan bij dit oordeel.
- > Beschrijven verwachtingen: Bij gemeenten brengt woCom dit in kaart via de jaarlijkse gesprekken over de actieplannen. Bij de overige belanghouders gebeurt dit wel op projectniveau. Op projectniveau vinden ook evaluaties plaats. Op een meer algemeen niveau gebeurt het niet. Ook op dit punt is volgens de commissie verbetering mogelijk. Op het beoordelingscriterium 'de corporatie heeft interesse en inzicht in mijn belangen en doelstellingen' is het gemiddeld oordeel van belanghouders 6,3. De visitatiecommissie sluit zich aan bij dit oordeel.

4.4 Presteren volgens Belanghouders (PvB): III Planning

Onderdelen	Cijfer
III De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van belanghouders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.	7,0
III.1 De corporatie maakt de in kaart gebrachte verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belangrijkste belanghouders zichtbaar in haar eigen doelen op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) en licht eventuele verschillen tussen verwachtingen en doelen toe.	7,0

Toelichting:

- > Via de gesprekken over de jaarafspraken met de gemeenten worden de verschillen in verwachtingen besproken en hier afspraken over gemaakt. Ook de samenwerking met de huurders wordt regelmatig geëvalueerd, waarbij verschillen in verwachtingen besproken. Met de overige belanghouders wordt op projectniveau gesproken over verwachtingen en worden evaluaties gemaakt. Op een meer algemeen beleidsniveau gebeurt dit niet. WoCom voldoet aan de norm. Wel beveelt de visitatiecommissie aan om ook met de overige belanghouders op een hoger niveau dan het projectniveau te praten over wensen en verwachtingen. Wat verwachten belanghouders van woCom gezien de opgaven in het werkgebied?

4.5 Presteren volgens Belanghouders (PvB): IV Monitoring

Onderdelen	Cijfer
IV De corporatie betreft de oordelen van de belanghouders (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.	5,5
IV.1 Bij het opstellen van de doelen voert de corporatie overleg met de belanghouders over het presteren van de corporatie in voorgaande jaren.	5,5

Toelichting:

- > In de jaarverslagen wordt beknopt verslag gedaan van de contacten met belanghouders. Het is vooral een beschrijving van activiteiten, waaruit slechts in beperkte mate is af te leiden hoe het beleid van woCom gewaardeerd wordt door belanghouders. In de jaarplannen wordt teruggekeken op de resultaten van het voorgaande jaar. De inbreng van belanghouders is hier niet duidelijk in terug te vinden. In de enquête is het oordeel van belanghouders op de stelling 'de corporatie weet op welke manier ik haar beleid waardeer' gemiddeld 5,5. De visitatiecommissie sluit zich aan bij dit oordeel.

4.6 Beoordeling visitatiecommissie: Prestaties volgens Belanghouders (PvB)

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Prestaties	70%	7,2
II Kennis en inzicht	10%	6,3
III Planning	10%	7,0
IV Monitoring	10%	5,5
Totaal		6,9

Toelichting

- > In de vragenlijsten geven de belanghouders een positief oordeel over de prestaties van woCom in het verleden (oordeel 7,1) en de ambities en doelen in de toekomst (oordeel 7,3).
- > In de interviews zijn de belanghouders een stuk kritischer vooral over de veranderde opstelling in de afgelopen paar jaar en over de als te weinig coöperatief ervaren opstelling van woCom. WoCom is er bij de veranderde financiële situatie onvoldoende in geslaagd de verwachtingen van belanghouders te managen.
- > WoCom zou er in de ogen van de visitatiecommissie goed aan doen om meer openheid te geven over ambities en doelen en belanghouders directer te betrekken bij de formulering van het beleid. Met gemeenten wordt jaarlijks overlegd op beleidsniveau, maar diverse gemeenten ervaren dit deels als het uitwisselen van beleefdheden. Met andere belanghouders wordt alleen op projectniveau overlegd, terwijl belanghouders in de vragenlijst en interviews aangeven geïnteresseerd te zijn in overleg en betrokkenheid bij de beleidsformulering. Regelmatig terugkerende belanghoudersbijeenkomsten en een meer structureel beleidsoverleg ook met niet-gemeentelijke belanghouders kunnen middelen zijn om belanghouders meer inzicht te geven in de ambities en doelen van woCom en daarmee meer begrip voor sommige beleidsbeslissingen.

5 Presteren naar Vermogen (PnV)

5.1 Enkele kerngegevens

Kengetallen financiële positie

Deze kengetallen zijn ontleend aan de *Corporatie in Perspectief rapportage 2009 van het CFV*

	WoCom	Referentie	Landelijk
Huur per woning per jaar (2008)	€ 4.800,-	€ 4.956,-	€ 4.824,-
Huur in percentage van de maximale huur in 2008	60,5%	68,5%	71,0%
Gemiddeld aantal punten woningwaardering in 2008	150	138	130
Onderhoud per gewogen vhe in 2008 (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud)	€ 2.245,-	€ 1.584,-	€ 1.464,-
WOZ-waarde per woning in 2008 in €	€ 166.001,-	€ 173.061,-	€ 155.105,-
Bedrijfswaarde per woning in 2008 in €	€ 58.117,-	onbekend	€ 42.253,-
Risicobeoordeling verslagjaar 2008 (in % van het balanstotaal)	6,0%	8,4	8,7
Solvabiliteitsoordeel	voldoende	98% voldoende 2% onvoldoende	98% voldoende 2% onvoldoende
Schuldverdienratio (nettokasstroom excl. verkopen/langlopende leningen) per VHE	29,5	14,4	15,1
Volkshuisvestelijk vermogen 2008 (in % van het balanstotaal)	44,1%	34,5	30,5
Volkshuisvestelijk vermogen 2008 (in € per vhe)	€ 23.521,-	€ 16.018,-	€ 13.322,-
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (in € per vhe)	€ 15.371,-	€ 16.631,-	€ 14.434,-
Netto bedrijfslasten per vhe (in € per vhe)	€ 1.363,-	€ 1.282,-	€ 1.340,-

5.2 Presteren naar Vermogen (PnV): I Prestaties

Onderdelen	Cijfer
I Het beschikbare eigen vermogen wordt maximaal ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.	6,8
I.1 De corporatie heeft inzicht in het vermogen dat beschikbaar is voor het leveren van maatschappelijke prestaties.	6,3
I.2 De corporaties heeft extra potenties voor haar vermogensontwikkeling verkend en maakt hier maximaal gebruik van.	7,0
I.3 De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.	7,0

Dit oordeel telt voor 70% mee voor het waarderen van het onderdeel *Presteren naar Vermogen (PnV)*.

Toelichting:

Ontwikkeling vermogen op basis van bedrijfswaarde (Specificatie onderdeel I.1)

- > WoCom heeft een actuele vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde. Deze berekening vormt de basis voor de waardering in de jaarverslagen (zie bijvoorbeeld jaarverslag 2008 blz. 87). Daarnaast bevat de begroting veel informatie over de ontwikkelingen van kentallen. Er is dus voldoende inzicht in het huidige vermogen.

- > Wat betreft toekomstig vermogen geeft woCom in de zelfevaluatie aan jaarlijks een 10-jaars prognose op te stellen voor investeringen. Er is geen berekening van bestemd eigen vermogen aangetroffen en ook geen prognose met een langere tijdshorizon dan 10 jaar.
- > WoCom heeft in 2009 een nieuw concept-financieel beleid besproken (*Financieel beleid en financiële ratio's, bespreekversie 24-03-2009*) waarin duidelijke kentallen voor investeringen zijn opgenomen. Voor de visitatiecommissie is niet helemaal duidelijk wat de huidige stand van zaken van dit beleid is, maar woCom krijgt hier het voordeel van de twijfel.
- > In het oordeel van de commissie komt het ontbreken van de onder het tweede gedachtenstreepje genoemde prognoses tot uiting.

Extra potenties (Specificatie onderdeel I.2)

a. Verkooppotentie

- > Het programma definitieve verkoop is beperkt. WoCom biedt ruim 1.200 woningen aan via Te Woon. Er is een duidelijk beleid over de inzet van Te Woon (zie *Implementatie Te Woon*, december 2008 en *Memo Uitzoek Te Woon*, januari 2010). De financiële middelen zijn meegerekend in de begrotingen. Uit onderstaande tabel blijkt dat verkoop van bestaand bezit voor woCom een belangrijke bron van beschikbaar komende middelen vormt.

b. Leenpotentie

- > WoCom heeft belangrijke investeringen gedaan in projecten in Brandevoort in Helmond. Het WSW vindt dat deze activiteiten zonder borging gefinancierd moeten worden. Zolang dit niet gebeurd is, is de financieringsruimte met borging voor woCom beperkt. Het is belangrijk dat er, door het zonder borging financieren van de activiteiten in Brandevoort, weer borgingsruimte ontstaat voor het financieren van de reguliere maatschappelijke investeringen van woCom. Ook is het belangrijk dat risicodragende activiteiten zoals in Brandevoort op afdoende wijze worden georganiseerd. De visitatiecommissie meent dat de RvC van woCom er nauwlettend op moet toezien dat woCom in staat blijft haar primaire taak goed uit te voeren.

c. Risicobuffers

- > In de Begroting 2010-2014 en in het concept financieel beleid wordt ingegaan op de risico-eisen aan investeringen en financieel beleid. In *Financieel beleid en financiële ratio's, bespreekversie 24-03-2009* worden uitgangspunten voor de rendementseisen geformuleerd en daaraan gekoppeld een voorstel gedaan voor deze rendementseisen.

Ontwikkeling en aanwending vermogen 2008 tot en met 2013 (x € 1.000) (Specificatie onderdeel I.3)

Prognose beschikbaar komende middelen				Prognose beslag op vermogen	
1	Rendement op materiële vaste activa in exploitatie	90.642	7	Nieuwbouw woongelegenheden en overig vastgoed	30.777
2	Af: rendement op leningen	-62.067	8	Aankoop woongelegenheden en overig vastgoed	0
3	Verkoop bestaand bezit	32.219	9	Sloop woongelegenheden en overig vastgoed	0
4	Productie nieuwbouw voor verkoop	-1.967	10	Verbetering woongelegenheden en overig vastgoed	14.287
5	Vermogenseffect nieuwe leningen en renteconversie	15.168	11	Vennootschapbelasting	11.506
6	Vermogenseffect verbindingen	-33.107	12	Effect heffing projectsteun 40 wijken	2.422
TOTAAL		40.889		TOTAAL	58.992

Bron: Continuïteitsoordeel woCom 2009, CFV

Continuïteitsoordeel

- > Het CFV concludeert op basis van de prognosegegevens 2009-2013 dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van woCom, hetgeen tot een A-oordeel leidt.

Solvabiliteitsoordeel

- > Het CFV concludeert op basis van de verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2008 dat het vermogen op balansdatum 31 december 2008 groter is dan het voor woCom vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming, hetgeen tot het oordeel 'voldoende solvabel' leidt.

5.3 Presteren naar Vermogen (PnV): II Visie

Onderdelen	Cijfer
II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd over het beoogde rendement op en de omvang van het eigen vermogen en de besteding van de ruimte in het vrije eigen vermogen. Deze visie is onderbouwd met kennis van de maatschappelijke opgave in het werkgebied.	5,7
II.1 De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd over het beoogde rendement op en de omvang van het eigen vermogen.	6,0
II.2 De corporatie heeft een duidelijk visie en doelstelling over de besteding van de ruimte in het vrije eigen vermogen.	5,0
II.3 De corporatie heeft haar visie en doelstelling over het rendement op en de omvang van het eigen vermogen onderbouwt met kennis van de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied.	6,0

Toelichting:

- > Visie en doelstelling rendement en omvang eigen vermogen: noch in het ondernemingsplan noch in de jaarverslagen of andere documenten is een doelstelling opgenomen voor rendement en eigen vermogen. Wel wordt het verloop van het eigen vermogen in beeld gebracht en geconstateerd dat dit voldoet aan de normen in corporatieland (30% solvabiliteit). Een duidelijke visie ontbreekt in de openbare stukken. In *Financieel beleid en financiële ratio's, bespreekversie 24-03-2009* wordt een dergelijke visie wel geschetst. Dit is echter een intern stuk dat niet naar buiten is gebracht. De commissie is niet helemaal duidelijk wat de status van dit stuk is en in hoeverre de hierin geschetste visie ook wordt gehanteerd. De commissie geeft woCom het voordeel van de twijfel en oordeelt dat corporatie net voldoet aan de norm maar met name in de communicatie over de visie in openbare documenten is ruimte voor verbetering.
- > Visie en doelstelling op besteding van eigen vermogen: In de eerste jaren van de visitatieperiode heeft woCom een projectencarrousel op gang gebracht zonder dat deze projecten pasten in een duidelijke vastgoedstrategie. Ook bestond onduidelijkheid over de financiering van de projecten en de gevolgen daarvan voor de reguliere activiteiten van de corporatie. Dit heeft geleid tot een vermogensbeklemming als gevolg van de activiteiten in Brandevoort. WoCom werkt hard aan verbetering van de situatie. Daarom is het oordeel van de commissie bijna voldoende.
- > Onderbouwing visie rendement en omvang eigen vermogen: Hiervoor geldt hetzelfde als bij het eerste gedachtenstreepje.



5.4 Presteren naar Vermogen (PnV): III Risicoprofiel

Onderdelen	Cijfer
III. De corporatie beschikt over een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma.	6,5
III.1 De corporatie beschikt over een concrete solvabiliteitsdoelstellingen die is toegelicht in interne (b.v. Begroting, jaarrekening) en/of externe (b.v. Jaarverslag) documenten	6,5

Toelichting:

- > In jaarverslagen en jaarrekeningen zijn geen gegevens over de solvabiliteitsdoelstelling te vinden. In *Financieel beleid en financiële ratio's, besprekversie 24-03-2009* is voor het vermogen een doelstelling opgenomen voor 'loan to value'. De commissie is niet helemaal duidelijk wat de status van dit stuk is en in hoeverre de hierin genoemde doelstelling ook wordt gehanteerd. De commissie geeft woCom het voordeel van de twijfel en oordeelt dat corporatie net voldoet aan de norm.
- > De huidige vermogensovermaat van woCom is vergeleken met die van de referentiegroep in de CIP-rapportage van het CFV. Volgens de CIP 2009 is het volkshuisvestelijk vermogen van woCom 44,1% en van de referentiegroep 34,5%. WoCom presteert beter dan de referentiegroep. Voor de toekomstige vermogensovermaat ligt de situatie andersom. Het geprognostiseerde eigen vermogen per vhe in 2013 is bij woCom € 15.371,- en bij de referentiegroep € 16.631,-.

5.5 Presteren naar Vermogen (PnV): IV Bedrijfsvoering

Onderdelen	Cijfer
IV De corporatie presteert efficiënt	7,0
IV.1 De corporatie onderneemt aantoonbare maatregelen om haar efficiëntie te vergroten	7,0

- > Volgens CiP 2009 zijn de nettobedrijfslasten per VHE in 2008 bij woCom € 1.363 en bij de referentiegroep € 1.340. WoCom wijkt dus nauwelijks af van de referentiegroep.
- > WoCom heeft net een nieuw organisatiemodel ingevoerd. Een van de redenen hiervoor was vergroting van de efficiency van de organisatie (zie de notitie *Het nieuwe wonen, zienswijze op een nieuwe organisatie-inrichting*).

5.6 Beoordeling visitatiecommissie: Prestaties naar Vermogen (PnV)

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Prestaties	70%	6,8
II Visie	10%	5,7
III Risicoprofiel	10%	6,5
IV Bedrijfsvoering	10%	7,0
Totaal		6,7

Toelichting

- > WoCom is een financieel gezonde corporatie zoals blijkt uit het solvabiliteitsoordeel en het continuïteitsoordeel van het CFV. Wel hebben de activiteiten in Brandevoort geleid tot een financieringsvraagstuk voor de reguliere activiteiten van de corporatie. Daarnaast brengen de projecten in Brandevoort en de wijze waarop deze zijn georganiseerd met zich mee dat woCom een fors marktrisico loopt.
- > Brandevoort is een van de projecten die ontstaan is uit het beeld dat woCom een grote vermogensovermaat bezat. Mede onder druk van belanghouders heeft dit geleid tot een groot aantal investeringen. De visitatiecommissie constateert dat deze investeringen gedaan zijn zonder een duidelijke strategische visie er achter. Met name op dit punt beveelt de visitatiecommissie woCom aan verbeteringen aan te brengen.

6 Governance

6.1 Goed bestuur

Het onderdeel goed bestuur is verdeeld in diverse normen en meetpunten. Het oordeel van de visitatiecommissie staat vermeld in de onderstaande tabel met aansluitend een toelichting.

Normen en meetpunten		Cijfer
I	De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd (zie hoofdstuk III Aedes Governance Code)	6,0
I.1	De interne toezichthouder (RvC) heeft een eigen visie op de invulling van haar functie. Deze visie is getoetst aan de Aedes Governance Code	5,0
I.2	De interne toezichthouder (RvC) heeft vastgesteld wat de gewenste output van het toezicht is en welke normen er worden gehanteerd om de output te meten.	6,0
I.3	De interne toezichthouder (RvC) heeft een duidelijke taakomschrijving van het bestuur en de toezichthouders.	7,0

Toelichting:

- > Visie getoetst aan Aedes Governance Code: De samenstelling van de Raad van Commissarissen wijkt nadrukkelijk af van de Aedescode, doordat de RvC een langere zittingstermijn accepteert dan de Aedescode toestaat. Ook staat de Aedescode niet toe dat een oud-bestuurder tot commissaris wordt benoemd, omdat deze niet onafhankelijk is. De RvC definieert dit als een juridisch vraagstuk en verwijst naar de statuten van woCom (artikel 11 lid 2) die deze zittingstermijn van de RvC-leden toestaat (zie onder meer *Jaarverslag 2007* blz 8, *Jaarverslag 2008* blz 16, notulen bijeenkomst RvC 13 augustus 2008). Ook wordt gesteld dat als voorwaarde voor de fusie van Woonmaatschappij Helmond-West en Woonstichting Meulenstat uitdrukkelijk overeengekomen is welke termijnen men kon aanblijven. Per 1 januari 2010 zijn er drie commissarissen die langer zitting hebben in de RvC dan de volgens de Aedescode toegestane drie termijnen van vier jaar. Ook bij eerdere besprekingen van governance, bijvoorbeeld bij het door woCom ondertekenen van de Aedescode, is dit punt aan de orde geweest. De RvC heeft bij het ondertekenen van de Aedescode nadrukkelijk gesteld dat de statuten van woCom prevaleren boven de Aedescode. De RvC is zich dus bewust van de afwijking van de code op dit punt, maar vindt dat geen reden om tot een andere opvatting te komen (zie notulen bijeenkomst RvC 13 augustus 2008, waarin dit het meest expliciet is verwoord). Naar de mening van de visitatiecommissie is er echter in het geheel geen sprake van een juridisch vraagstuk. De commissie vindt dat de RvC geen begrip heeft voor de essentie van de Aedescode en voor het maatschappelijk en politiek onbehagen waar de code een antwoord op probeert te geven. De code is geen juridisch document maar geeft gedragsregels waarop RvC en bestuur van corporaties aangesproken kunnen worden. De commissie vindt het een ernstig punt dat de RvC bewust niet voldoet aan de Aedescode op het punt van de samenstelling.

De RvC beroept zich hierbij op het argument dat zij gebruik maakt van de regel 'pas toe of leg uit'. De commissie vindt dat de RvC op dit punt een onjuiste interpretatie van deze regel hanteert. Onder 'pas toe of leg uit' wordt niet begrepen dat de corporatie uitlegt dat en waarom het anders gedaan wordt dan de code. Met 'pas toe of leg uit' wordt bedoeld op het onderscheid tussen principes en voorbeeldbepalingen in de code. De code bevat een aantal algemene principes, waarvan verondersteld wordt dat iedereen deze deelt. Die principes worden uitgewerkt in voorbeeldbepalingen: zo zou een corporatie het kunnen doen. Een corporatie mag daar in de praktijk best een andere uitwerking aan geven, als maar uitgelegd wordt waarom die (misschien zelfs wel beter dan de voorbeeldbepaling) aan het principe voldoet. De toepasselijke principes uit de code willen in dit geval onder meer zeggen dat de RvC kritisch en onafhankelijk dient te zijn. Bepalingen die dat principe uitwerken schrijven vervolgens voor dat een lid van de RvC geen bestuurder geweest mag zijn, niet te lang mag zitten etc. Het aandachtspunt wat de commissie betreft is dat de RvC

- moet uitleggen hoe zij die kritische distantie waarborgt ondanks het bestuurlijk verleden en de lange zittingsduren. De commissie vindt het de RvC aan te rekenen dat zij op dit punt onvoldoende uitleg geeft. De commissie realiseert zich dat op langere termijn (na het aflopen van de maximale zittingsduur van de huidige commissarissen) verbetering ontstaat in deze situatie. Vandaar dat een 5,0 als eindoordeel wordt gegeven op dit punt, een milde beoordeling in de visie van de commissie.
- > Output van het toezicht: In het Bestuurconvenant en het Reglement van de RvC wordt beschreven wat de taken en bevoegdheden zijn. In het *Jaarverslag 2008* (blz 12) is aangegeven welke documenten het kader voor het toezicht vormen: statuten, jaarplan en begroting, nota strategisch voorraadbeheer, treasurystatuut, kaderbrief met afspraken tussen bestuur en RvC, actieplan risicomangement. Er is echter geen document waarin beschreven wordt hoe de RvC de toezichtrol invult.
 - > Beoordelen bestuur (onderdeel van I.2): WoCom werkt sinds 2007 met 'kaderbrieven', waarin jaarlijks voor het begin van het jaar afspraken en resultaten zijn opgenomen die de RvC met het bestuur afspreekt. Dit biedt duidelijk beoordelingskader. Jaarlijks wordt het functioneren van het bestuur beoordeeld (zie bijvoorbeeld verslag RvC 9 februari 2009 en *Jaarverslag 2008* blz 13). Omdat dit via de Selectie-, beoordelings- en benoemingscommissie van de RvC loopt, heeft de visitatiecommissie geen inzicht in de rapportage. De afgelopen jaren is de samenwerking tussen RvC en bestuur niet optimaal geweest zoals bijvoorbeeld blijkt uit de verslagen van de RvC-vergadering van 3 november 2008 en de RvC-RvB-bijeenkomst op 6 april 2009. Bovendien was het samenspel tussen de twee bestuurders onvoldoende. De RvC heeft in het beloningsbeleid de onevenwichtigheid tussen de beide bestuurders benadrukt.
 - > Zelfevaluatie van de RvC (onderdeel van I.2): de RvC organiseert jaarlijks een zelfevaluatie (zie bijvoorbeeld *Jaarverslag 2007* blz 19 en *Jaarverslag 2008* blz. 15). In het jaarverslag wordt hier verslag van gedaan. Naar het oordeel van de visitatiecommissie is de RvC weinig zelfkritisch. Dat blijkt uit het interview met de RvC op het punt van de samenstelling maar ook op het punt van het benoemen van de oorzaken van de ontstane financiële situatie.
 - > Taakomschrijving bestuur en RvC: In het Bestuursconvenant van de Raad van Bestuur en het Bestuursconvenant Raad van Bestuur-Raad van Commissarissen is de taak van het bestuur vastgelegd. Zie bijvoorbeeld onderdelen 2 en 3 van het Convenant RvB. In de artikelen 7-10 van het Reglement RvC zijn de taken en bevoegdheden van de RvC vastgelegd. Zie ook artikel 2 van het bestuursconvenant RvC-RvB. Hoewel op papier een en ander dus goed geregeld is, is de Raad de afgelopen periode dicht op het bestuur gaan zitten.

6.2 Onderdeel II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

Normen en meetpunten		Cijfer
II	Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	
II.1	Eigen ambities en doelen De corporatie heeft een schriftelijk neergelegde opvatting over haar maatschappelijk functioneren in haar werkgebied geformuleerd. Hieruit is af te leiden welke rol de corporatie inneemt in haar werkgebied en hoe die rol zich vertaalt naar de eigen organisatie en relatie met maatschappelijke partners.	6,7
II.2	Opgaven in het werkgebied De corporatie communiceert haar beleidsvoornemens en prestatieafspraken met haar belanghebbenden.	6,0
II.3	Belanghouders De corporatie houdt ten minste een keer per jaar een vergadering met belanghebbenden, waarin de corporatie in dialoog treedt over de beleidsdoelstellingen en resultaten.	5,7
II.4	Vermogen De accountant maakt een verslag van 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 woningcorporatie.	7,0



Toelichting:

- > Eigen ambities en doelen I: Het ondernemingsplan is uit 2006 en wordt gebruikt als leidraad. Een heldere vastgoedstrategie ontbreekt van waaruit investeringen kunnen worden beoordeeld. Grote besluiten als de investeringen in Brandevoort zijn daardoor niet te toetsen aan een kader.
- > Eigen ambities en doelen II: In de jaarplannen wordt teruggeblikt op voorgaande jaren. Volgens de zelfevaluatie worden de activiteiten gevolgd en getoetst aan de doelen in diverse rapportages, zoals de managementrapportages, de toezichtsinformatie RvC, en voert de controller elk kwartaal met elke manager afzonderlijk gesprekken over de voortgang van activiteiten binnen woCom. WoCom kan daarmee goed de voortgang van de ambities en doelen inzichtelijk maken.
- > Opgaven in het werkgebied: Het ondernemingsplan en de jaarverslagen staan op de website, de prestatieafspraken niet. De commissie meent dat met alleen ondernemingsplan en jaarverslag de invulling van het 'inzichtelijk maken voor derden' wat minimaal is ingevuld. Er is zeker ruimte voor verbetering.
- > Overleg met belanghouders: Met de gemeenten wordt ten minste één keer per jaar overleg gevoerd, zo blijkt uit de interviews. Met de overige belanghouders vinden alleen op projectniveau gesprekken plaats. Belanghouders zijn in interviews op dit punt zeer kritisch. Rond het ondernemingsplan in 2006 zijn werksessies gehouden voor belanghouders. Daarnaast worden er af en toe themabijeenkomsten en symposia gehouden voor (onder meer) belanghouders. Zoals ook al aangegeven bij Presteren volgens Belanghouders kan woCom op het punt van overleg met belanghouders duidelijk verbeteringen aanbrengen.
- > Accountantsverslagen: uit de jaarverslagen en de verstrekte documenten blijkt dat dergelijke verslagen aanwezig zijn en aan de norm voldoen.

6.3 Beoordeling visitatiecommissie: Governance

Onderdeel	Wegingsfactor	Beoordeling
I Goed Bestuur	20%	6,0
II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden t.a.v.:		
- ambities en doelen	20%	6,7
- opgaven in het werkgebied	20%	6,0
- betrokkenheid van belanghebbenden	20%	5,7
- vermogen	20%	7,0
Totaal		6,3

Toelichting

- > Een aantal zaken op het gebied van governance is bij woCom goed geregeld. De bestuursconvenanten leggen de rollen en bevoegdheden van bestuur en RvC duidelijk vast. De kaderbrieven bieden een adequaat beoordelingskader voor het bestuur.
- > Tegelijkertijd signaleert de visitatiecommissie een aantal zwakke punten in de governancecultuur van woCom. Dat de samenstelling van de RvC in strijd is met de Aedes Governance Code, vindt de visitatiecommissie een zwaarwegend punt in een tijd dat het maatschappelijk draagvlak voor de corporatiesector afbrokkelt onder de invloed van incidenten in de sector. Dat de RvC volhardt in haar weigering zich aan te passen, geeft blijk van weinig zelfkritisch vermogen op dit punt. Ook de manier waarop de RvC de verantwoordelijkheid voor de ontstane financiële situatie bij het bestuur legt, wijst er op dat de RvC haar eigen rol in deze weinig kritisch evalueert. Tenslotte is het volgens de visitatiecommissie wenselijk als in een toezichtskader wordt vastgelegd waaraan beleidsvoorstellen worden getoetst en hoe de RvC haar toezichtsrol invult.
- > De aanbeveling die gedaan werd bij Presteren volgens belanghouders kan hier worden herhaald. WoCom zou er in de ogen van de visitatiecommissie goed aan doen om belanghouders directer te betrekken bij de formulering van het beleid. Op dit punt scoort woCom duidelijk minder goed.



Bijlage I. Onderzoeksverantwoording

Deel I

De visitatie bestaat uit vijf ratio's:

- > **Presteren naar Opgaven (PnO)**, het betreft hier landelijke, lokale en regionale opgaven op het gebied van wonen
- > **Presteren naar eigen Ambities en Doelen (PnA/D)**, het betreft hier de eigen visie en doelstellingen van de corporaties
- > **Presteren volgens Belanghouders (PvB)**, in welke mate sluiten de prestaties aan bij de verwachtingen en wensen van andere betrokken partijen?
- > **Presteren naar Vermogen (PnV)**, in welke mate sluiten de prestaties aan bij de financiële mogelijkheden van de corporatie?
- > **Governance (Gov)**, is er sprake van een zorgvuldige besluitvorming, werkt het interne toezicht naar behoren, hebben Belanghouders invloed op het beleid en de activiteiten van de corporatie?

Iedere ratio is verdeeld in vier onderdelen ook wel 'standaarden' genoemd:

- > I Prestaties (*wegingspercentage 70%*);
- > II kennis en inzicht (*wegingspercentage 10%*);
- > III planning (*wegingspercentage 10%*);
- > IV monitoring (*wegingspercentage 10%*)

Voor de ratio's Presteren naar Vermogen (PnV) en voor Governance (Gov) wordt een iets andere indeling gebruikt.

De te beoordelen prestaties zijn onderverdeeld in een aantal prestatievelden die zijn ontleend aan het BBSH en de decemberbrief van toenmalige Minister van VROM. Het betreft de volgende prestatievelden:

1. **Beschikbaarheid** van woningen voor de aandachtsgroep door het bij voorrang toewijzen van betaalbare woningen aan huishoudens uit de aandachtsgroep passend bij de opgave in haar werkgebied
2. **Betaalbaarheid** van woningen voor de aandachtsgroep
3. **Bijzondere doelgroepen**, realiseren van huisvesting die specifiek geschikt is voor ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding behoeven of speciale eisen aan hun woning stellen.
4. **Leefbaarheid** in de wijken en buurten waarin de woningen van de corporatie zijn gelegen.
5. **Bouwproductie** in de vorm van nieuwbouw, verkoop, aankoop, aanpassing of verbetering.
6. **Stedelijke vernieuwing** door fysiek, sociale en economische investeringen
7. **Energie en duurzaamheid**, bijvoorbeeld door het gebruik van duurzame materialen en verantwoord omgaan met energieverbruik.

Een beoordeling gegeven in cijfers die kunnen variëren van 1 tot en met 10. In de onderstaande tabel is weergegeven wanneer welk cijfer wordt toegekend.

Beoordeling in rapportcijfers	Kwantitatieve meetpunten	Kwalitatieve meetpunten
Rapportcijfer 10	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: overschrijding meer dan 75%	De corporatie voldoet geheel aan de norm: "Ja, en ..." De corporatie overstijgt deze op een inventieve en creatieve manier. De prestatie van de corporatie kan als best-practice voor de gehele branche gelden.
Rapportcijfer 9	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: overschrijding 50% tot 75%	De corporatie voldoet geheel aan de norm en overstijgt deze: "Ja, en..."
Rapportcijfer 8	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: overschrijding 25% tot 50%	De corporatie voldoet geheel aan de norm: "Ja"
Rapportcijfer 7	De prestatie overtreft de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: overschrijding 0% tot 25%	De corporatie voldoet aan de norm, maar verbetering is nog mogelijk: "Ja, maar..."
Rapportcijfer 6	De prestatie komt overeen met de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking - 25% tot 0%	De corporatie voldoet net aan de norm, maar verbetering is nog mogelijk: "Ja, maar..."
Rapportcijfer 5	De prestatie is aanzienlijk lager dan de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking - 25% tot - 50%	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar is bezig met het doorvoeren van verbeteringen: "Nee, maar..."
Rapportcijfer 4	De prestatie is aanzienlijk lager dan de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking - 50% tot - 75%	De corporatie voldoet niet aan de norm, maar overweegt maatregelen om haar prestaties te verbeteren: "Nee, maar..."
Rapportcijfer 3	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking - 75% tot -90%	De corporatie voldoet niet aan de norm en is zich hiervan bewust, maar heeft (nog) geen maatregelen genomen om haar prestaties te verbeteren: "Nee"
Rapportcijfer 2	Er zijn vrijwel geen prestaties geleverd die passen bij de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders: afwijking meer dan - 90%	De corporatie voldoet niet aan de norm en is zich niet bewust dat op dit punt van haar prestaties worden verwacht: "Nee"
Rapportcijfer 1	Er zijn geen prestaties geleverd die passen bij de doelstelling, ambitie, de opgave in het werkgebied of de verwachting van belanghouders, of zijn zelfs schadelijk voor de doelstelling: afwijking -100%	De corporatie voldoet volkomen niet aan de norm en onttrekt zich bewust aan het leveren van prestaties op dit terrein: "Nee, en ..."



Bijlage II. Samenstelling visitatiecommissie

De visitatiecommissie van woCom bestond uit de volgende personen:

Dr. Leo Gerrichhauzen (voorzitter)

Leo Gerrichhauzen is managing partner bij Gerrichhauzen en Partners, een middelgroot adviesbureau met ruim 20 professionals en met een uitgebreid netwerk van freelancers en kenniscentra. Hij beschikt over een brede bestuurlijke ervaring. Ook heeft hij veel ervaring opgedaan als commissaris zowel bij woningcorporaties, als bij andere publieke ondernemingen waaronder de BNG. Daarnaast heeft hij tal van columns, artikelen en boeken gepubliceerd. Hij is gepromoveerd op een proefschrift over woningcorporaties. Voor Gerrichhauzen en Partners leidt hij voornamelijk projecten op het gebied van strategieontwikkeling voor overheden en woningcorporaties en daarnaast projecten waar het formeren van samenwerkingsverbanden een belangrijke rol speelt.

Drs. Arjen Zandstra (visitor)

Arjen Zandstra is directeur bij RIGO Research en Advies in Amsterdam. Hij richt zich op beleidsadvisering op het gebied van de volkshuisvesting: een ambacht voor overheden en maatschappelijk ondernemers. Hij ondersteunde tal van gemeenten en woningcorporaties bij het ontwikkelen van woonbeleid en de vertaling daarvan in uitvoeringsstrategieën. Het grensvlak tussen onderzoek en advies en beleid en bestuur heeft daarbij steeds zijn bijzondere belangstelling. Arjen is lid geweest van de Raad van Commissarissen van stichting Wooncompagnie (Noord-Holland).

Ir. Pieter van Haeften (secretaris)

Pieter van Haeften is als planoloog afgestudeerd in Delft en werkt als senior-adviseur bij Gerrichhauzen en partners. Hij houdt zich vooral bezig met woonbeleid en wijkvernieuwing en met projecten rond wonen, welzijn en zorg. Hij heeft tal van woonvisies opgesteld en is als onafhankelijk procesbegeleider in diverse gemeenten voorzitter geweest van stuurgroepen voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

Bijlage III. Overzicht geïnterviewde personen

Gesprek met de directeur/bestuurder van woCom op 28 april 2010

Dhr. E. Jansen

Gesprek met de Raad van Commissarissen van woCom op 28 april 2010

Dhr. W. Slegers	Voorzitter
Dhr. F. Eliëns	Vice-voorzitter
Dhr. W. Fijten	Lid
Dhr. R. Gijsberts	Lid
Dhr. P. Kloet	Lid
Mw. J. van Merode	Lid

Gesprek met het managementteam van woCom op 28 april 2010

Mw. P. Kamps	Controller
Mw. V. Nabben	Teammanager Wonen Helmond
Dhr. P. van Rixtel	Directeur Vastgoed
Dhr. W. Smits	Teammanager Wonen Someren
Mw. S. Vermeer	Manager Strategie & Staf

Gesprek de Ondernemingsraad van woCom op 28 april 2010

Mw. S. van Lieshout	Voorzitter
Mw. H. van Lierop	Secretaris
Mw. C. Baier	Lid
Dhr. M. van der Meijde	Lid

Gesprek met een vertegenwoordiging van medewerkers van woCom op 28 april 2010

Mw. E. van Happen	Beleidsadviseur kwaliteitszorg
Dhr. A. Korsten	Teammanager Techniek
Dhr. R. Ronckers	Teammanager I&A
Mw. E. Struik	Beleidsadviseur strategische vastgoedsturing
Dhr. H. Verhagen	Woonmakelaar
Dhr. C. van der Zanden	Beleidsadviseur wonen, welzijn en zorg

Gesprek met de Bewonerskoepel van woCom op 28 april 2010

Dhr. B. Brugman	Secretaris bewonersvereniging De Pan
Dhr. C. de Koning	Penningmeester bewonersvereniging De Vaart
Dhr. H. van Kraaij	Voorzitter bewonersvereniging De Vaart
Mw. P. van der Ven	Voorzitter bewonersvereniging De Pan

Face-to-face gesprekken met belanghouders

Mw. A.M.F. van der Velden-Coolen	Wethouder gemeente Someren	22 maart 2010
Dhr. L. Litjens	Stichting Welzijn Helmond	23 maart 2010
Dhr. J.C.J. van Bree	Wethouder gemeente Heeze-Leende	25 maart 2010
Dhr. C. Verouden	Zuidzorg	29 maart 2010
Dhr. J.C.M. Huijsmans	Wethouder gemeente Asten	08 april 2010
Dhr. P. Beerten	Wethouder gemeente Cranendonck	19 april 2010
Dhr. J. Lemmens RA	Ernst & Young	29 april 2010
Dhr. T. Middel	Gemeente Helmond	29 april 2010
Dhr. F.P.C.J.G. Stienen	Wethouder gemeente Helmond	29 april 2010

**Telefonische interviews met belanghouders**

Dhr. G.C.H.M. de Wilde	Woonpartners	29 maart 2010
Dhr. F. Oosting	CFV	01 april 2010
Dhr. P.G.F. Smidt	Compaen	01 april 2010
Dhr. H. Verbruggen	ONIS	01 april 2010
Dhr. J.J.H. Linders	WSW	06 april 2010
Dhr. X.J.W Broeckx	Broeckx Paasterink makelaardij	07 april 2010
Dhr. P. van der Laak	Stichting Welzijn Ouderen Helmond	07 april 2010
Dhr. H. Tromp	Prodas	07 april 2010
Dhr. F. Verdonck	Lunetzorg	07 april 2010
Dhr. J.J. Heling	Savant	14 april 2010
Dhr. W. Giesbers	Adriaans Bouwgroep	26 april 2010

Bijlage IV. Overzicht geraadpleegde documenten

Nr	Document naam
Zelfevaluatie	
	1. Typering corporatie en werkgebied
1.	Ondernemingsplan 2006-2010
	2. Belanghouders
1.	Strategisch manifest juni 2005
2.	PvA sessies belanghouders
3.	Samenvatting sessie belanghouders OP, okt. 2005
4.	Voorbeeld Projectvoorstel Klachtenmanagement
5.	Voorbeeld Plan van aanpak Ondernemingsplan
6.	Voorbeeld Projectvoorstel Evaluatie huurbeleid
	3. Keuzes en prestaties
1.	Jaarplan woCom 2006
2.	Jaarplan woCom 2007
3.	Jaarplan woCom 2008
4.	Jaarplan woCom 2009
5.	Resultaatgericht management en resultaatgericht werken: hoe verder?
6.	Voorbeeld RGA's Beleidsmedewerker kwaliteitszorg
7.	Actielijst 4e kwartaal 2009
8.	Toezietsrapportage 2e kwartaal 2009
9.	Rapportage KWH-Maatschappijlabel 2007
10.	Rapportage KWH Goed Werkgeverschaplabel 2006
11.	Rapportage KWH-Goed Werkgeverschaplabel 2008
12.	Samenwerkingsovereenkomst Dagbesteding De Ontmoeting
13.	Rapportage evaluatie implementatie primair systeem
14.	Concept Evaluatie prestatieafspraken Gemeente Someren-woCom, febr. 2010
	4. Bewonersparticipatie
1.	Rapportage meting KWH-Huurlabel 2007
2.	Rapportage meting KWH-Huurlabel 2008
3.	Rapportage meting KWH-Huurlabel 2009
4.	Verbeterplan KWH-Huurlabel
4a.	Bijlage bij verbeterplan KWH-Huurlabel
5.	Samenwerkingsovereenkomst BK-woCom, dec. 2009
5a	Bijlage bij samenwerkingsovereenkomst BK-woCom
	5. Bewonersparticipatie (vervolg)
1.	Voorbeeld brief reactie woCom op advies BK Wijkvisie Helmond West
2.	Verslag vergadering BK, bestuur en RvC, 3 maart 2008
3.	Rapportages Lekker Leven over tevredenheid
4.	Rapport kwaliteit van dienstverlening rondom de woning 2008
5.	Rapportage panelraadpleging Communicatiemiddelen, mrt. 2008
6.	Rapportage Imago-onderzoek, april 2009
7.	Focusgroepverslag PuntExtra, nov. 2009
8.	Verbeterplan KWH-Huurlabel
8a	Bijlage bij verbeterplan KWH-Huurlabel
	6. Organisatie en bedrijfsvoering
1.	Jaarplan woCom 2006
2.	Jaarplan woCom 2007
3.	Jaarplan woCom 2008
4.	Jaarplan woCom 2009
5.	Uitwerking De Droom in personeelsblad, mei 2009
6.	Uitwerking De Droom populaire versie
7.	Integriteitscode
8.	Klokkenluidersregeling
9.	Gedragscode anti-agressie
10.	Gedragscode ongewenst gedrag
11.	Internationale samenwerking en sponsoring
12.	Rapportage INK-positiebepaling 2008

Nr	Document naam
13.	Kwaliteitsbeleid woCom, 2005
14.	Actualisatie kwaliteitsbeleid woCom 2006
7. Inzet middelen	
1.	Begroting 2006
2.	Begroting 2007
3.	Begroting 2008
4.	Begroting 2009
5.	Begroting 2010-2014
6.	Treasury statuut 2007-2009
7.	Treasury statuut 2010-2012
8.	Concept financieel beleid
Presteren naar Opgave	
1. Alle gemeenten	
1.	Convenant Duurzaam bouwen Regio Eindhoven
2.	Jaarverslag 2006: zie onderdeel VHV
3.	Jaarverslag 2007: zie onderdeel VHV
4.	Jaarverslag 2008: zie onderdeel VHV
5.	Concept VHV 2009
6.	Hoofdlijnen Strategisch Voorraadbeleid
7.	Meerjarenhuurbeleid (2007-2015) en jaarlijkse huurverhoging
8.	Vastgoedmonitor 2009
9.	Eerste resultaten onderzoek gewenste kernvoorraad
10.	Overzicht verkopen 2006 t/m 2009
11.	Nota woCom gaat slim Te Woon
12.	Implementatie Te Woon 2009-2010 (dec. 2008)
13.	Memo MT Uitrol Te Woon (jan. 2010)
14.	Overzicht gerealiseerde taakstelling statushouders en vergunninghouders per 1/11/09
15.	Overzicht investeringen leefbaarheid
16.	Overzicht Politiekeurmerk 2006 t/m 2009
17.	Programma van Eisen woCom
2. Gemeente Asten	
1.	Volkshuisvestingsplan 2002
2.	Brief afspraken bouwproductie 2007
3.	Afspraken 2008 woCom en gemeente Asten
4.	Afspraken 2009 Asten en woCom
5.	Woningbouwmonitor Gemeente Asten periode 2005 tot 2010
6.	Samenvatting Visie op Woonserviceontwikkelingen
7.	Evaluatie woonruimteverdeling vestiging Someren
8.	Nieuwe methodiek wijkschouwen Dorpen
9.	Visie revitalisering Bloemenwijk(2009)
3. Gemeente Cranendonck	
1.	Prestatieafspraken 2007-2010
2.	Woonvisie 2006-2010
3.	Actielijst (2006) en 2007 (Zie prestatieafspraken 2007-2010, blz. 20 t/m 22)
4.	Jaarafspraken 2008 woCom-gemeente Cranendonck
5.	Jaarafspraken 2009 woCom-gemeente Cranendonck
6.	Evaluatie woonruimteverdeling vestiging Someren
7.	Samenwerkingsovereenkomst WZSW
8.	Nieuwe methodiek wijkschouwen Dorpen
9.	Wijkschouw Soerendonck en Gastel
10.	Samenvatting Masterplan Budel-Schoot
4. Gemeente Heeze-Leende	
1.	Nota Wonen 2003
2.	Prestatieafspraken 2009-2012
3.	Woonvisie Regie op Wonen
4.	Pilot Bouwen binnen strakke contouren
5.	Brief projectenlijst 2007
6.	Actielijst 2008/2009 (Zie prestatieafspraken 2009-2012, blz. 17 t/m 19)
7.	Woningbouwprogramma H-L 2009-2020

Nr	Document naam
8.	Evaluatie woonruimteverdeling vestiging Someren
9.	Samenwerkingsovereenkomst WZSW
10.	Nieuwe methodiek wijkschouwen Dorpen
11.	Wijkschouw Leende
4. Gemeente Helmond	
1.	Convenant gemeente Helmond met de woningcorporaties 2004
2.	Prestatieafspraken woningcorporaties-gemeente Helmond 2008-2010
3.	Woonvisie Helmond 2007-2015
4.	Omvang doelgroep en omvang kernvoorraad 2009
5.	Evaluatieonderzoek woonruimteverdeling Huren in Helmond
6.	Nieuwsbrief Huren in Helmond wordt Wonen in Helmond
7.	Methodiek wijkschouw Helmond
8.	Wijkschouw Houtsdonk
9.	Bijlage bij wijkschouw Houtsdonk
10.	Samenvatting Masterplan Wijkvisie Helmond West
11.	Convenant WWZ-Plan 2009-2015
6. Gemeente Someren	
1.	Prestatieafspraken 2006-2010
2.	Nota woningbouwplanning 2008-2009
3.	Jaarafspraken 2008
4.	Jaarafspraken 2009
5.	Ruimtelijke visie gemeente Someren
6.	Visie op wonen, welzijn, zorg gemeente Someren
7.	Evaluatie woonruimteverdeling vestiging Someren
8.	Nieuwe methodiek wijkschouwen Dorpen
9.	Wijkschouw de Loove
Presteren naar ambities en doelen	
1.	Ondernemingsplan 2006-2010: Thuis op de woonmarkt
2.	Meerjarenhuurbeleid 2007-2015 en jaarlijkse huurverhoging
3.	Nota gaat Slim te Woon
4.	WoCom visie op woonservicezones
5.	Nota Duurzaam woCom
6.	Nota hoofdlijnen Strategisch voorraadbeleid
7.	Vastgoedmonitor 2009
8.	Jaarverslag 2006: zie onderdeel VHV
9.	Jaarverslag 2007: zie onderdeel VHV
10.	Jaarverslag 2008: zie onderdeel VHV
11.	Concept VHV 2009
12.	Evaluatie woonruimteverdeling vestiging Someren
13.	Evaluatieonderzoek woonruimteverdelingen Huren in Helmond
14.	Nieuwsbrief Huren in Helmond wordt Wonen in Helmond
15.	Implementatie Te Woon 2009-2010 (dec. 2008)
16.	Memo MT Uitrol te Woon (jan. 2010)
17.	Overzicht verkopen 2006 t/m 2009
18.	Beslisdocument pakket Opplussen
19.	Samenwerkingsovereenkomst WZSW
20.	Memo instellen leefbaarheidsfonds, april 2006
21.	Overzicht Politiekeurmerk 2006 t/m 2009
22.	Methodiek wijkschouwen Dorpen
23.	Methodiek wijkschouwen Helmond
24.	Overzicht investeringen leefbaarheid 2006 t/m 2009
25.	Programma van Eisen woCom
26.	Rapportage Imago-onderzoek
Presteren naar vermogen	
1. 2. Jaarverslagen	
1.	Jaarverslag 2006
2.	Jaarverslag 2007
3.	Jaarverslag 2008
4.	Concept VHV 2009

Nr	Document naam
	2. Accountantscontrole
1.	Accountantscontrole jaarrekening 2006
2.	Accountantscontrole jaarrekening 2007
3.	Accountantscontrole jaarrekening 2008
	3. Accountantsverklaringen
1.	Accountantsverklaring Jaarrekening 2006
2.	Rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag 2006
3.	Accountantsverklaring Jaarrekening 2007
4.	Rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag 2007
5.	Accountantsverklaring Jaarrekening 2008
6.	Rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag 2008
	4. Tussentijdse controle
1.	Managementletter 2006
2.	Managementletter 2007
3.	Managementletter 2008
4.	Managementletter 2009
	5. CFV
1.	Beoordeling CFV 2006
2.	Beoordeling CFV 2006 extra
3.	Continuïteitsoordeel CFV 2007
4.	Solvabiliteitsoordeel CFV 2007
5.	Continuïteitsoordeel CFV 2008
6.	Solvabiliteitsoordeel CFV 2008
7.	Continuïteitsoordeel CFV 2009
8.	Samenvatting Corporatie in perspectief 2007
9.	Samenvatting Corporatie in perspectief 2008
10.	Samenvatting Corporatie in perspectief 2009
	6. WSW
1.	WSW borgingsstelling 2007
2.	WSW borgingsstelling 2008
3.	WSW borgingsstelling 2009
4.	WSW borgingsstelling 2009, deel 2
	7. VROM
1.	Zienswijze prestaties 2006
2.	Zienswijze prestaties 2007
3.	Zienswijze prestaties 2008
Corporate governance	
	1. Reglementen
1.	Bestuursconvenant I RvB
2.	Bestuursconvenant II RvB/RvC
3.	Reglement RvC
4.	Statuut RvB/MT
5.	Statuten woCom 2006
6.	Reglement OR
	2. Corporate Governance
1.	CG beslisdocument 2005
2.	CG evaluatiedocument 2008
3.	CG evaluatie verslag RvC april 2008
4.	CG evaluatie verslag RvCsec augustus 2008
5.	CG evaluatie verslag RvC november 2008
6.	Ondertekening Aedes Code april 2008
	3. Kaderbrief
1.	Kaderbrief 2006 (vanaf 2007 pas gebruik kaderbrief)
2.	Kaderbrief 2007
3.	Kaderbrief 2008
4.	Kaderbrief 2009 (niet getekend door org. ontwikkelingen)
	4. Risicomanagement
1.	Rapportage Risicomanagement oktober 2006
2.	Bijlage rapportage Risicomanagement oktober 2006



Nr	Document naam
3.	Memo aanbieding rapportage oktober 2006
4.	Verslag RvC Risicomanagement oktober 2006
5.	Rapportage risicomanagement woCom 2008
6.	Risico-analyse Brandevoort II
7.	Risico-analyse Centrumplan Leende
5. Informatieprotocol	
1.	Informatieprotocol januari 2007
2.	Bijlage informatieprotocol januari 2007
3.	Aanbiedingsbrief informatieprotocol januari 2007
6. Doorontwikkeling organisatie	
1.	Zienswijze op een nieuwe organisatie-inrichting Het nieuwe Wonen
2.	Presentatie Woonlab 2009; bevindingen evaluatie doorontwikkeling organisatie
7. Imago-onderzoek	
1.	Imagoonderzoek 2009
8. RvC-verslagen	
2008	
1.	20080211 Verslag RvC-bestuur
2.	20080415 Verslag RvC-bestuur
3.	20080616 Verslag RvC-bestuur
4.	20080825 Verslag RvC-bestuur
5.	20081103 Verslag RvC-bestuur
6.	20081215 Verslag RvC-bestuur
7.	20080304 Verslag RvC, bestuur en Bewonerskoepel
8.	20080304 Verslag RvC, bestuur en OR
9.	20080129 Verslag Remuneratiecommissie, evaluatie RvC
10.	20080226 Verslag delegatie RvC-bestuur
11.	20080808 Verslag RvC
12.	20080825 Verslag RvC, Special Visie en toekomst
2009	
1.	20090209 Verslag RvC-bestuur
2.	20090423 Verslag RvC-bestuur
3.	20090615 Verslag RvC-bestuur
4.	20090727 Verslag RvC-bestuur
5.	20090907 Verslag RvC-bestuur
6.	20091109 Verslag RvC-bestuur
7.	20091214 Verslag RvC-bestuur
8.	20090303 Verslag RvC, bestuur en Bewonerskoepel
9.	20090303 Bijlage bij verslag RvC, bestuur en Bewonerskoepel
10.	20090303 Verslag RvC, bestuur en OR
11.	20090303 Bijlage bij verslag RvC, bestuur en OR
12.	20090406 Samenvatting bijeenkomst RvC-RvB