



## **Lyaemer Wonen Visitatierapport**



*Utrecht, juli 2012*

### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

### **Visitatiecommissie**

De heer H.D. Albeda (voorzitter)  
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC  
Mevrouw drs. P. Göbel (secretaris)



## Voorwoord

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

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

Wilma de Water  
directeur

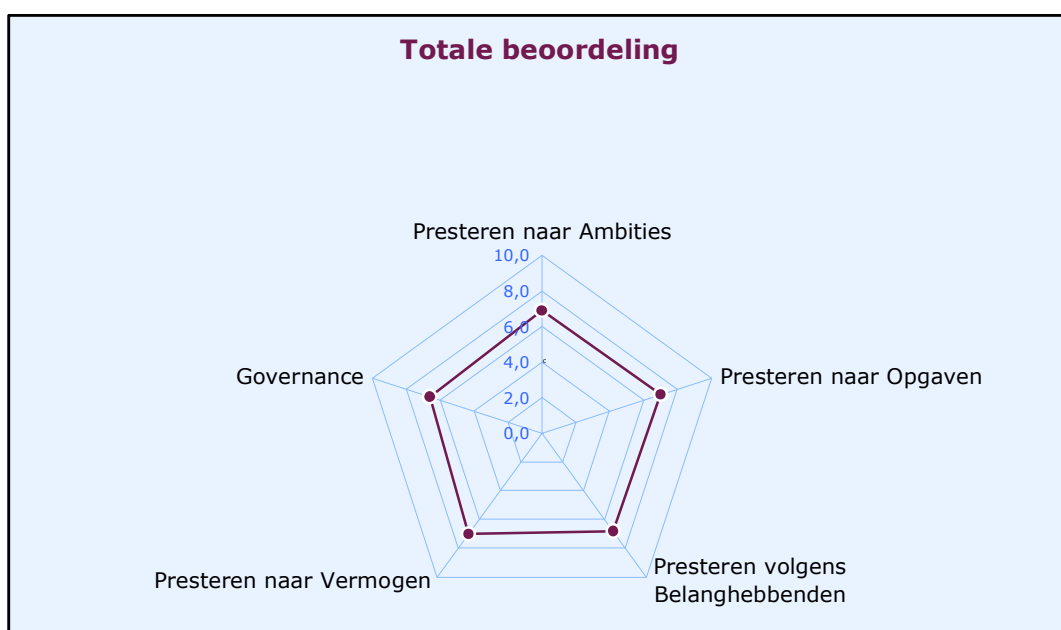


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In december 2011 heeft Lyaemer Wonen te Lemmer opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart en juli 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 15 en 16 mei 2012.

**Lyaemer Wonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,9 een ruime voldoende.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,9
Presteren naar Opgaven	7,0
Presteren volgens Belanghebbenden	6,8
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	6,6
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,9</b>

De commissie komt tot de conclusie dat Lyaemer Wonen ruim voldoende presteert op de verschillende prestatievelden.

De corporatie krijgt veel waardering van belanghebbenden voor de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Dit prestatieonderdeel wordt over het algemeen hoger gewaardeerd dan de overige onderdelen. Die onderdelen, zoals huisvesting primaire doelgroep, huisvesting doelgroep met behulp van specifieke aanpassingen, (des-)investeren in vastgoed en de kwaliteit van wijken en buurten, zijn over het algemeen voldoende tot ruim voldoende beoordeeld.

De corporatie presteert naar vermogen en scoort daar volgens de norm op dit aspect. Wat governance betreft ziet de commissie dat de raad de omslag maakt van behoudend toezicht naar actief, kritisch toezicht.

Uitgesplitst naar de diverse prestatievelden komt de commissie tot de volgende beoordelingen:

### **Presteren naar Ambities**

De commissie waardeert het Presteren naar Ambities met een **6,9** een ruime voldoende. De corporatie weet haar ambities waar te maken op het gebied van kwaliteit van woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroep met behulp van specifieke aanpassingen en kwaliteit van wijken en buurten. De corporatie heeft basiskwaliteit voor alle woningen gerealiseerd en streeft nu naar een pluskwaliteit. De corporatie heeft de ambitie om gemiddeld het energielabel C voor haar woningbezit te realiseren. Zij ligt wat deze ambitie betreft op schema.

Minder goed uit de verf komen de prestaties gericht op het ontwikkelen en realiseren van nieuwe woningen. De realisatie blijft achter bij de ambitie, hetgeen begrijpelijk is gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bij de toewijzing van woningen zijn tamelijk lange wachtlijsten ontstaan, waardoor de primaire doelgroep niet altijd adequaat bediend wordt. Lyaemer Wonen hanteert specifieke toewijzingsregels voor de nieuwbouwprojecten Tramdijk Oost en Christiaan de Vriesstraat. Doel van deze toewijzingsregels is om een doorstroomketen op gang te brengen, zodat betaalbare huurwoningen beschikbaar komen voor woningzoekenden die behoren tot de primaire doelgroep.

### **Presteren naar Opgaven**

Op het gebied van Presteren naar Opgaven presteert de corporatie met een **7,0** volgens de norm. De corporatie voldoet aan de prestatieafspraken over betaalbare woningen: vrijwel de gehele woningvoorraad bevindt zich in het betaalbare segment, al komen er weinig goedkope woningen vrij in verhouding tot de vraag. Wat de prestaties op het gebied van het energielabel (gemiddeld C in 2014) betreft, scoort de corporatie boven de norm. Ten aanzien van huisvesting doelgroep met behulp van specifieke aanpassingen en kwaliteit van wijken en buurten, voldoet de corporatie aan de afspraken.

Hoewel de economische recessie maakt dat corporaties terecht voorzichtigheid betrachten bij investeringen in nieuwbouw, laat deze bij Lyaemer Wonen wel lang op zich wachten. Geplande projecten worden regelmatig uitgesteld.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

Belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Lyaemer Wonen. Zij waarderen de prestaties van de corporatie gemiddeld met een **6,8** een ruime voldoende. Veel waardering hebben de belanghebbenden voor de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Evenals voor de bereidwilligheid van de corporatie om haar klanten te bedienen.

Minder positief zijn de belanghebbenden over het huisvesten van de primaire doelgroep, omdat er door de beperkte doorstroming nauwelijks aanbod van betaalbare woningen vrijkomt. Eenzelfde probleem doet zich voor bij nieuwbouw: eenmaal gebouwde woningen zijn van goede kwaliteit, maar het tempo van de realisatie ligt laag. Beide onderdelen zijn nog wel met een voldoende gewaardeerd.

De belanghebbenden zien dat Lyaemer Wonen wil veranderen in een vraaggestuurde corporatie.

### **Presteren naar Vermogen**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** volgens de norm.

De corporatie heeft een gezonde financiële positie, waarbij bewust wordt omgegaan met volkshuisvestelijke middelen. De corporatie wendt haar vermogen maximaal aan ten behoeve van maatschappelijke prestaties, zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Het financiële beheer is op orde en de corporatie kan sturen op in het financieel statuut en investeringsstatuut vastgelegde normen. De diverse kasstromen zijn zichtbaar, waardoor de corporatie op tijd kan bijsturen. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het gebied van sturing, beleggen, beheersing van renterisico's en liquiditeitenbeheer zijn helder vastgelegd. De corporatie let op de kosten en werkt doelmatig, zo blijkt uit vergelijking met andere corporaties.

Het vermogen is momenteel hoog, maar oplevering van een aantal reeds langer voorbereide projecten, zal het binnen korte tijd iets onder het niveau van de referentiecorporatie brengen.

### **Governance**

De commissie stelt vast dat de prestaties ten aanzien van de Governance van Lyaemer Wonen ruim voldoende zijn, gemiddeld een **6,6**. Lyaemer Wonen heeft de afgelopen jaren een voorzichtige koers gevaren in lijn met de ontwikkelingen op de huizenmarkt. Ook de raad heeft zich in die periode beherend en voorzichtig opgesteld. Het laatste jaar is de corporatie met de komst van een nieuwe directeur-bestuurder in transitie geraakt, en de raad zoekt op welke wijze het toezicht vernieuwd moet worden. De raad voldoet aan de normen die de hedendaagse governance stelt. Onderdeel van de vernieuwing is het meer betrekken van belanghebbenden bij het beleid. De corporatie heeft hiermee een begin gemaakt door belanghebbenden te raadplegen voor input in het nieuwe ondernemingsplan.

## Recensie

De commissie heeft Lyaemer Wonen leren kennen als een corporatie die in transitie is. Zij is zichtbaar bezig de draai te maken van een voorzichtige en behoudende corporatie, naar een naar buiten gerichte organisatie die haar belanghebbenden actief bij het beleid betreft. Lyaemer Wonen kan getypeerd worden als een degelijke corporatie, een doe-corporatie die nu op weg is om vraaggestuurd te gaan werken. Haar ambities waren tot voor kort in lijn met het degelijke en behoudende karakter, behalve op het terrein van duurzaamheid waar zij de ambitie heeft om haar woningbezit gemiddeld op energielabel C te krijgen.

Lyaemer Wonen is een corporatie die midden in de samenleving staat en dan met name de samenleving van Lemsterland, waar zij de enige corporatie is gericht op het huisvesten van mensen met lage inkomens. De corporatie staat erom bekend dat zij haar woningbezit goed onderhoudt. De corporatie reageert snel en adequaat op klachten van huurders. Haar relatie met klanten is goed, ook met huurders in bijvoorbeeld de wijk Lemstervaart waar een flinke opgave ligt. Wel heeft de commissie van diverse kanten vernomen dat het tempo waarin nieuwbouw wordt gerealiseerd, laag ligt.

De corporatie stelt zich open en klantvriendelijk op. Zij is bezig zich te ontwikkelen tot een interactieve, communicatieve organisatie. Bij de ontwikkeling van het recente ondernemingsplan heeft zij actief de inbreng van de diverse belanghebbenden gevraagd. Ook staat er op korte termijn een wijkschouw gepland, om van bewoners zelf te vernemen wat hun wensen zijn. De corporatie zoekt hiervoor de samenwerking met betrokken partijen, zoals de gemeente.

Niet alleen de corporatie is in transitie, ook de raad van commissarissen sluit zich goed bij deze ontwikkeling aan. Hierbij komt de lerende houding die deze raad heeft, haar goed van pas. Van een responsieve attitude ontwikkelt de raad zich naar een pro-actieve houding. De commissie heeft gezien dat de governance goed op orde is en dat de raad volgens de Governancecode werkt. Wel mag zij zich actiever opstellen in het zichtbaar maken van de resultaten.

Op financieel terrein is weer de voorzichtige, solide kant van de corporatie te zien. Zij zet haar middelen adequaat in en is kostenbewust, efficiënt en doelmatig.

De commissie ziet een corporatie die op de goede weg met haar transitie is, om de buitenwereld meer naar binnen te halen en de relatie met de belanghebbenden te vergroten. Alle belanghebbenden zijn positief over de ingezette ontwikkelingen, al willen ze wel eerst het resultaat afwachten.



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>9</b>
<b>1 Lyaemer Wonen en het werkgebied</b>	<b>11</b>
1.1 De visitatie	11
1.2 Lyaemer Wonen	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
<b>2 Presteren naar Ambities</b>	<b>13</b>
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	15
2.3 Conclusies en motivatie	15
<b>3 Presteren naar Opgaven</b>	<b>19</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	20
3.3 Conclusies en motivatie	20
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>23</b>
4.1 De belanghebbenden van Lyaemer Wonen	23
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	24
4.3 Conclusies en motivatie	25
<b>5 Presteren naar Vermogen</b>	<b>27</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	27
5.2 Conclusies en motivatie	27
<b>6 Governance</b>	<b>33</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	33
6.2 Conclusies en motivatie	33
<b>7 Integrale scorekaart</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>55</b>



# 1 Lyaemer Wonen en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In december 2011 heeft Lyaemer Wonen te Lemmer opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart en juli 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 15 en 16 mei 2012.

De visitatiecommissie bestond uit de heer H.D. Albeda (voorzitter), mevrouw C.M.F. Bomhof MOC en mevrouw drs. P. Göbel (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor woningcorporatie Lyaemer Wonen de belangrijkste reden om een verantwoordingsinstrument naar belanghebbenden te kunnen presenteren, maar ook om de uitkomsten te gebruiken om de organisatie en de prestaties te verbeteren.

De visitatie betreft de periode 2007-2011.

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

## 1.2 Lyaemer Wonen

Stichting Lyaemer Wonen is opgericht in 2003, voorheen bekend als Woningbouwvereniging Volksbelang Lemsterland uit 1906. Lyaemer Wonen beheert ongeveer 1.600 woningen (beheer/eigendom) en werkt in de gemeente Lemsterland met de kernen Lemmer, Bantega, Echten, Echtenerbrug, Oosterzee en Delfstrahuizen. Deze gemeente telt 13.576 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurdersvereniging Lemsterland, de gemeente Lemsterland en diverse zorg- en welzijnsinstellingen. In dit werkgebied zijn geen andere corporaties als sociale verhuurder actief. De corporatie Woonconcept uit Meppel heeft activiteiten in de gemeente ontwikkeld op het gebied van sociale koopwoningen.

Bij Lyaemer Wonen werken 19 medewerkers; in totaal 17,1 fte (*Jaarverslag 2010*). De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Na het aftreden van de vorige directeur-bestuurder in 2008, heeft Lyaemer Wonen met het oog op een mogelijke fusie, ervoor gekozen een interim bestuurder vanuit de eigen organisatie aan te stellen. Deze situatie heeft geduurd tot voorjaar 2011, toen de huidige directeur-bestuurder is aangetreden. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, van wie twee leden namens de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

## 1.3 Het werkgebied

Lyaemer Wonen is werkzaam in de gemeente Lemsterland in Friesland. Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied. De woningmarkt in dit gebied omvat ongeveer 5.695 huishoudens met een verwachte groei naar 6.143 in 2025 en 6.252 in 2040 (CFV, 2011).

Van de huishoudens wonen er ongeveer 1.630 in huurwoningen en 3.950 in koopwoningen. Dat betekent dat ongeveer zeventig procent van de woningen in de gemeente Lemsterland tot de koopsector behoort. De vrijstaande woning is dominant in de koopsector, de rij- en hoekwoning bij de huursector (*Kaderrapportage SVB*).

De woningvoorraad van Lyaemer Wonen bestaat uitsluitend uit eengezinswoningen. Het woningbezit van de corporatie is in leeftijd als volgt opgebouwd:

1945-1959	- 16,0 procent
1960-1969	- 22,8 procent
1970-1979	- 33,8 procent
1980-1989	- 18,1 procent
1990-1999	- 1,8 procent
Na 2000	- 7,4 procent

(CiP, 2011)

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 7 in, dat wil zeggen als corporatie met een gemiddeld profiel met een krimpende portefeuille. Wanneer Lyaemer Wonen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 17 corporaties in deze categorie.

## 1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

## 2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Lyaemer Wonen in relatie tot de ambities.

### 2.1 Missie en ambities

Lyaemer Wonen heeft in 2009 een ondernemingsplan voor vier jaar vastgesteld, evenals een strategisch voorraadbeleid. Met het aantreden van een nieuwe directeur-bestuurder in 2011, ontstond de behoefte aan een nieuw ondernemingsplan dat vanaf 2012 is ingevoerd. Dit ondernemingsplan is, gezien het recente karakter, niet betrokken in de beoordeling van de prestaties.

In het eerste ondernemingsplan profileert de corporatie zich als volgt:

“Lyaemer Wonen is de sociale huisvester in de gemeente Lemsterland. Wij beheren ruim 1.600 woningen waarmee we huisvesting bieden aan circa 4.000 mensen. In Lemsterland staat ruim 80% van onze woningen. De resterende 20% is verdeeld over de kernen Bantega, Echten, Echtenerbrug, Oosterzee en Delfstrahuizen.” (*Ondernemingsplan 2010-2014, Gedreven en dichtbij*, 14 oktober 2009).

In de *Kaderrapportage SVB (Kaderrapportage SVB, Kadern voor Strategisch beleid*, 17 juli 2008) heeft de corporatie haar missie opgenomen:

“Lyaemer Wonen zorgt voor goed wonen in Lemsterland en richt zich specifiek op de woonbehoeften van hen die op haar zijn aangewezen. Lyaemer Wonen kent haar klanten en hun wensen en faciliteert haar klanten door hen kwaliteit en keuzes te bieden die voldoen aan de verwachtingen. Lyaemer Wonen doet dit als een klantgerichte, betrouwbare, ondernemende en lokaal verankerde maatschappelijke onderneming.”

Vanuit deze missie heeft Lyaemer Wonen de volgende doelstellingen voor haar strategisch voorraadbeleid geformuleerd:

1. Van SVB naar wijk- en dorpsplannen;
2. Bieden van keuzemogelijkheden;
3. 30 procent van de woningvoorraad moet in 2015 geschikt zijn voor (nieuwe generaties) senioren;
4. Lyaemer Wonen streeft naar een gemiddeld energielabel C voor het woningbezit.

Lyaemer Wonen wil een klantgerichte organisatie zijn die op een transparante manier aan de kwaliteit van wonen werkt.

De ambities uit het *Ondernemingsplan 2010-2014* en uit de *Kaderrapportage SVB* zijn in jaarwerkplannen SMART uitgewerkt. Daarnaast heeft de corporatie jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente Lemsterland gemaakt. In de jaarwerkplannen overlappen de ambities en opgaven elkaar grotendeels.

De ambities zijn als volgt in resultaatgebieden beschreven:

*Zorgen voor goed wonen: dat moet.*

Lyaemer Wonen wil haar klanten uit de lage inkomensgroep bedienen met een woningaanbod dat aansluit bij hun vraag. De corporatie richt zich daarom op de kwaliteit van de bestaande voorraad en op nieuwbouw. Het strategisch voorraadbeleid geeft richting aan de vastgoedportefeuille: differentiatie in kwaliteitsniveaus en in woningaanbod, investeren in sloop/nieuwbouw en verkoop van huurwoningen. Lyaemer Wonen zoekt verder naar mogelijkheden om de energielasten voor haar huurders zo laag mogelijk te houden. De corporatie investeert in nieuwbouw, met als doel het versterken van kwaliteit.

*Leefbare dorpen en wijken: dat kan.*

De corporatie zet zich in voor een goede en veilige woonomgeving, prettige burens en bereikbaarheid van voorzieningen. De corporatie wil in overleg met bewoners en waar mogelijk samen met de gemeente, komen tot dorps- en wijkplannen waarin actiepunten worden vastgelegd voor de inzet voor de woonomgeving, het behoud en de versterking van beeldbepalende panden/plekken en de inzet voor leefbaarheid.

Waar nodig investeert Lyaemer Wonen in maatschappelijk vastgoed, zoals buurthuizen en brede scholen. De corporatie speelt ook in op de woonbehoefte van mensen met een zorgvraag of mensen met specifieke problemen, maar altijd vanuit een vastgoedperspectief.

*Prominente rol in het lokale netwerk.*

Lyaemer Wonen zoekt actief de dialoog met de samenleving: persoonlijk contact met de huurders, overleg met de huurdersvereniging en samenwerking met maatschappelijke partners. De samenwerking met de gemeente resulteert in concrete prestatieafspraken.

*Een open en actieve organisatie.*

Lyaemer Wonen wil een maatschappijgedreven organisatie worden met innovatiekracht. Zij wil de dialoog met de raad van commissarissen over inhoudelijke, organisatorische en financiële vraagstukken intensiveren. De corporatie wil zich laten visiteren om inzicht te krijgen in haar presteren naar vermogen en in de afbakening van haar maatschappelijke activiteiten.

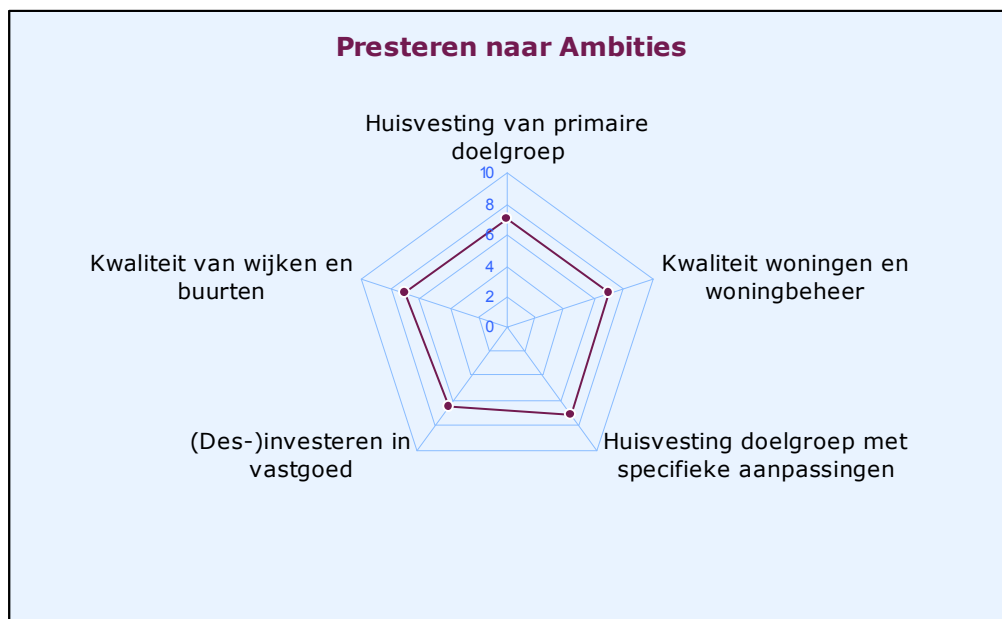
*Zorgdragen voor continuïteit.*

Lyaemer Wonen is een financieel gezonde organisatie en wil dat blijven. Vanuit het strategisch voorraadbeleid heeft de corporatie een flink aantal herstructurerings- en nieuwbouwambities geformuleerd, waardoor er een forse claim op de financiële ruimte ligt.

De ambities zoals door Lyaemer Wonen vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de vijf vastgestelde prestatievelen: huisvesting primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, (des-)investeren in vastgoed, en kwaliteit van wijken en buurten. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

Het resultaatgebied 'zorgdragen voor continuïteit' komt aan de orde in het hoofdstuk Presteren naar Vermogen. Het resultaatgebied 'een open en actieve organisatie' wordt in het hoofdstuk Governance besproken.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



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

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een **6,9** als ruime voldoende. De commissie is van oordeel dat Lyaemer Wonen op een aantal prestatievelden ruim voldoende presteert, terwijl op één veld de resultaten enigszins achterblijven bij de verwachtingen. Hieronder licht de commissie haar oordeel toe.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0** volgens de norm van de visitatiemethodiek. Lyaemer Wonen slaagt erin om het overgrote deel van haar woningvoorraad beschikbaar te houden voor woningzoekenden in de primaire doelgroep (99 procent). Een kwart van de woningvoorraad valt binnen de goedkope woningen en driekwart binnen de betaalbare woningen (zie bijlage 5). De corporatie voldoet hiermee aan haar ambitie om zich primair te richten op mensen die door financiële, sociale of fysieke omstandigheden belemmerd worden in hun huisvestingskansen (*Ondernemingsplan 2010-2014, SVB 2008, Jaarwerkplannen 2008, 2009, 2010, 2011, Jaarverslagen 2008, 2009, 2010*).

De toewijzing van woningen vindt over het algemeen passend plaats, zoals blijkt uit de gegevens van het CFV (zie bijlage 5).

Het aantal woningzoekenden is sinds 2007 opgelopen van 657 tot 923 in 2010. De wachtlijsten en daarmee de wachttijden voor een woning zijn lang. De corporatie wijst een woning toe aan de langstzoekende. De wachtlijsten zijn langer geworden, het aantal meldingen per woning is toegenomen en het aantal mutaties is afgenomen. Lyaemer Wonen is er niet in geslaagd deze ontwikkeling met een effectiever woningtoewijzingsysteem te keren. Wel heeft Lyaemer Wonen initiatieven genomen om de doorstroming in haar woningbezit te bevorderen. De corporatie hanteert specifieke toewijzingsregels voor de nieuwbouwprojecten Tramdijk Oost en Christiaan de Vriesstraat. Doel van deze toewijzingsregels is om een doorstroomketen op gang te brengen, zodat betaalbare huurwoningen beschikbaar komen voor woningzoekenden die behoren tot de primaire doelgroep.

Deze aspecten zijn voor de commissie doorslaggevend geweest om dit onderdeel met een 7,0 te waarderen.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0** een ruime voldoende. De corporatie heeft veel aandacht voor de verbetering van de kwaliteit van haar woningbezit. Ze heeft voor alle woningen basiskwaliteit gerealiseerd: centrale verwarming, meterkast met vier groepen, wasmachineaansluiting en thermostaatmengkranen. De corporatie is bezig de kwaliteit te verhogen naar basiskwaliteit<sup>+</sup>-niveau: verbeteren sanitaire ruimten en aanbrengen mechanische ventilatie en vervangen stalen kozijnen. De commissie heeft gezien dat onderhoud altijd ruim begroot was en dat er enige stagnatie in de uitvoering zat. Dit kwam enerzijds voort uit een voorzichtige houding van de kant van de corporatie en anderzijds hebben huurders, doordat zij daarin de vrije keuze hadden, niet altijd aan de projecten deelgenomen.

De corporatie heeft milieu hoog in het vaandel staan. Bij renovatie en nieuwbouw worden de doelstellingen van duurzaam bouwen in acht genomen. De corporatie streeft naar gemiddeld het C-label voor haar woningbezit. Uit de jaarverslagen blijkt dat Lyaemer Wonen hier de laatste jaren gestaag aan gewerkt heeft waarmee zij haar ambitie waarmaakt. In 2010 beschikte 43 procent van de woningen over energielabel C en 43 procent over D (zie bijlage 5). Dit was in 2008 respectievelijk 30 en 55 procent. De corporatie maakt haar ambitie op dit gebied waar.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0** een ruime voldoende. Lyaemer Wonen heeft weinig eigen ambities geformuleerd, maar heeft zich gehouden aan de prestatieafspraken met de gemeente Lemsterland (zie hoofdstuk Presteren naar Opgaven). De corporatie wijst woningen zo veel mogelijk toe aan de doelgroep waarvoor ze geschikt zijn of aan degene die de meeste behoefte heeft.

In de ondernemingsplannen (2008 en 2012) licht Lyaemer Wonen haar visie op wonen-welzijn-zorg toe. Het accent komt steeds meer te liggen op extramurale zorg, zodat mensen in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Het blijkt moeilijk om de bestaande voorraad aan te passen. De corporatie heeft een sterrensysteem voor gelijkvloerse woningen ontwikkeld, waarmee de rolstoel toe- en doorgankelijkheid wordt aangeduid. De implementatie hiervan vindt plaats in 2012. De corporatie adviseert ouderen over comfortabel en veilig wonen.



Lyaemer Wonen streeft ernaar dat in 2015 dertig procent van haar woningbezit geschikt is voor senioren (zie bijlage 5). In 2008 bedroeg het gerealiseerde percentage 26 procent en eind 2010 bedroeg dit percentage nog steeds 26 procent. Samen met Zorggroep Plantein ontwikkelt de corporatie 19 verpleeghuisplaatsen en 17 appartementen aan de Christiaan de Vriesstraat in Lemmer. De start van dit project heeft ongeveer anderhalf jaar vertraging opgelopen door een onderzoek naar ondergronds parkeren. De bouw is uiteindelijk gestart in 2011. Lyaemer Wonen zet zich in voor zorgvragers die niet zelfstandig kunnen wonen wanneer er een aantoonbare lokale vraag is.

Lyaemer Wonen is bereid om jaarlijks twee vrouwen uit opvanghuizen te huisvesten. Hiervan is door de opvanghuizen nog geen gebruik gemaakt.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,5** iets onder de norm. Het blijkt moeilijk voor de corporatie om de oorspronkelijke ambities uit 2008 in de voorgenomen tijd te realiseren. De noodzakelijke desinvesteringen zijn gedaan. De voorgenomen sloop van woningen om nieuwbouw te realiseren is meestal slechts gedeeltelijk uitgevoerd of doorgeschoven naar volgende jaren (zie bijlage 5).

Hier staat tegenover dat Lyaemer Wonen nieuwbouw heeft gerealiseerd aan de Aak en de Schoklandstraat. Voor 2011 is de corporatie gestart met een aantal nieuwbouwprojecten: Christiaan de Vriesstraat, Lemmer, De Splitting, Echtenerbrug, Steile Bank en Urkerstraat, Lemmer. Kortom, veel projecten zijn in het stadium van oplevering. De voorgenomen sloop in Echtenerbrug en Lemmer West is nog niet uitgevoerd. De commissie stelt vast dat de ambitie optimistischer is dan de realisatie.

De verkoop van woningen blijft achter bij de ambities die Lyaemer Wonen heeft geformuleerd. In 2010 had de corporatie nog 183 voor verkoop aangewezen woningen. Hiervan zijn er 13 in 2010 verkocht en resteren er dus nog 170 (zie bijlage 5). Gezien de ontwikkelingen op de huizenmarkt heeft de commissie begrip voor het niet volledig realiseren van deze ambitie.

Aangezien de corporatie de eigen ambitie op het gebied van sloop en nieuwbouw niet in het voorgenomen tijdsbestek weet te realiseren, komt de commissie tot de waardering 6,5.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0** een ruime voldoende. Lyaemer Wonen weet de kwaliteit van buurten en wijken te verbeteren. De door Lyaemer Wonen ingestelde buurtconciërge vervult een goede rol in het buurtbeheer. Hij houdt toezicht op algemene ruimten en spreekt bewoners aan op bijvoorbeeld achterstallig tuinonderhoud. Verder biedt hij bewoners een luisterend oor. De corporatie participeert daarnaast in het Sociaal Team in de gemeente Lemsterland en bemiddelt bij overlastzaken tussen huurders.

Lyaemer Wonen voelt zich (mede) verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woonomgeving in het gebied waar zij werkt. De corporatie heeft een fonds ingesteld waar bewoners een beroep op doen voor kleine leefbaarheidmaatregelen (zie bijlage 5).

Lyaemer Wonen overlegt jaarlijks met verenigingen van plaatselijk belang, buurtverenigingen en de huurdersvereniging Lemsterland, over de verdeling van het budget. De ambitie om tot wijk- en dorpsplannen te komen, is nog niet in de afgelopen periode gerealiseerd, maar staat op de rol voor 2012 en 2013.

De commissie stelt vast dat de corporatie zich inzet om de kwaliteit van wijken en buurten te verbeteren en haar ambities waarmaakt. De corporatie weet door overleg met verschillende partijen wat er in de buurten speelt.

### 3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Lyaemer Wonen in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

#### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Lyaemer Wonen en de gemeente Lemsterland hebben in prestatieafspraken de opgave in het werkgebied beschreven. De corporatie en de gemeente hebben in 2007 gezamenlijk een woonmarktonderzoek laten uitvoeren (*De woningmarkt van Lemsterland, analyse van het WOBOF van 2007 en een toekomstverkenning van de woningbehoefte tot 2016*, Heins Advies 14 februari 2008). In het kort ziet de toekomstige woningmarkt er als volgt uit. Het inwoneraantal van Lemsterland zal rond 2020 het maximum van 14.500 inwoners bereiken en daarna afnemen. De groei van de huishoudens blijft doorgaan door de gezinsverdunding. De verwachting is dat het aantal dertigers zal afnemen en de aantallen huishoudens in de leeftijdsklassen vanaf 45 jaar en later, vanaf 55 jaar sterk zullen toenemen (ontgroening en vergrijzing).

Als de woonwensen van 2007 alle in vervulling gaan, zou er sprake zijn van een tekort van 280 woningen, vooral in de koopsector: (half)vrijstaande huizen tot 200.000 euro. Als hierin wordt voorzien, ontstaan er echter overschotten bij de rijtjes huurwoningen. Lyaemer Wonen zal de woningvoorraad in kwalitatieve zin verder moeten aanpassen, onder andere door levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen.

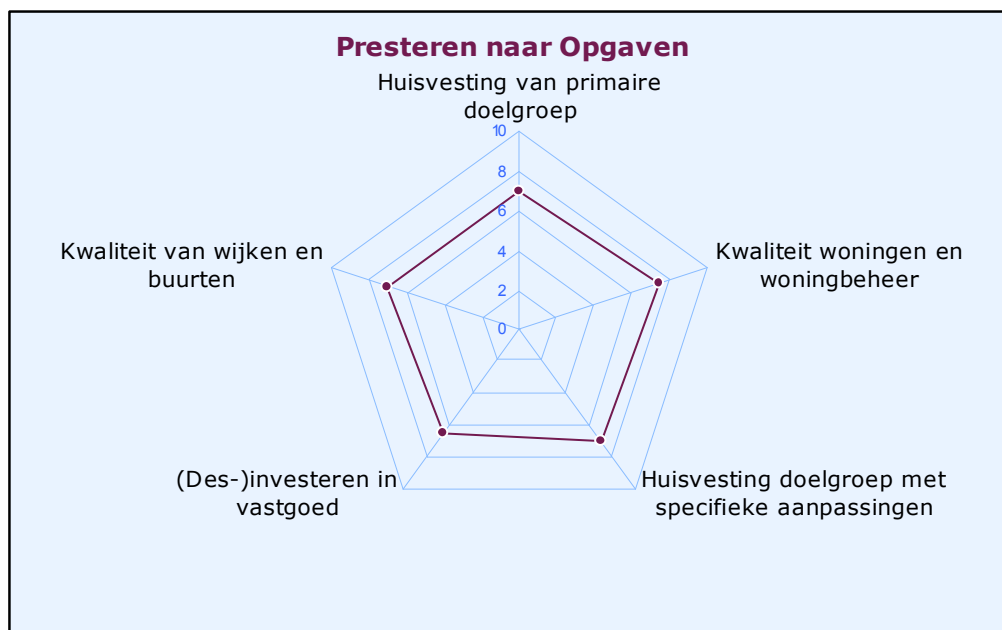
De afspraken die de gemeente Lemsterland en Lyaemer Wonen in de afgelopen vier jaar hebben gemaakt, omvatten onder andere de volgende opgaven:

1. De corporatie geeft woningzoekenden zoveel mogelijk keuzevrijheid in woningtype en huurprijs;
2. De corporatie is bereid in een duurzame woonomgeving te investeren;
3. De corporatie onderzoekt de mogelijkheden van nieuwbouw voor jongeren onder de 23 jaar;
4. De corporatie werkt mee aan huisvesting van speciale doelgroepen als mensen met een beperking, statushouders, dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en ex-psihiatrische patiënten;
5. Het aantal woningen dat door de corporatie wordt afgebroken, wordt vervangen door nieuwbouw;
6. Indien huurwoningen onder de huurtoeslaggrens in (nieuwe) bestemmingsplannen worden gebouwd, differentieert de gemeente in de grondprijzen voor huur- en koopwoningen.

De prestatieafspraken zijn zoveel mogelijk SMART geformuleerd. Opvallend is echter, dat de afspraken desondanks in nogal algemene termen verwoord zijn en ook jaarlijks in de nieuwe afspraken herhaald worden.

In bijlage 5 zijn de prestatieafspraken nader gespecificeerd en uitgewerkt naar de prestatievelden: huisvesten van de primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten.

### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



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

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,0** op de norm. Over de hele linie bekeken voldoet Lyaemer wonen voldoende tot ruim voldoende aan de gestelde opgaven. Hieronder licht de commissie haar waardering toe.

#### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0** een ruime voldoende. Zoals uit bijlage 5 blijkt, bevindt zich vrijwel de gehele voorraad woningen van Lyaemer Wonen in het betaalbare segment. Daarmee is de voorraad bereikbaar voor de primaire doelgroep. De kernvoorraad bedroeg in 2008 1.641 woningen en is langzaam afgenomen tot 1.589 woningen in 2010, doordat in de periode 2008-2012 nauwelijks is gebouwd (zie de paragraaf (des-)investeren in vastgoed).

De gemiddelde huurprijs is lager dan wat elders in het land gebruikelijk is: 65,2 procent van de maximaal redelijke huurprijs ten opzichte van 69,1 procent van de referentiecorporatie en 72 procent landelijk (CiP, 2011). De toewijzing van woningen vindt over het algemeen passend plaats zoals blijkt uit de gegevens van het CFV (zie bijlage 5).

Volgens het CiP 2011 wordt 86,9 procent van de woningen passend toegewezen (88,1 procent bij de referentiecorporatie en 89 procent landelijk). Het percentage te duur toegewezen woningen bedraagt 9,2 procent ten opzichte van 8,3 procent bij de referentiecorporatie en 7,5 procent landelijk. Lyaemer Wonen wijst dus gemiddeld genomen woningen 'te duur' toe. Er komen blijkbaar te weinig goedkope woningen vrij in verhouding tot de woningvraag.

De doorstroming van betaalbare huurwoningen naar betaalbare koopwoningen vindt nauwelijks plaats wegens gebrek aan betaalbare koopwoningen, zoals blijkt uit de jaarverslagen. Het aantal woningzoekenden is sinds 2007 opgelopen van 657 tot 923 in 2010. De wachtlijsten en daarmee de wachttijden voor een woning nemen toe. De corporatie wijst een woning toe aan de langstzoekende. Meer dan in andere delen van Friesland blijft de gemeente Lemsterland nog groeien, mede door de verdunning van de huishoudens (CFV, 2011). Lyaemer Wonen zoekt naar mogelijkheden om de doorstroming in haar woningbezit te bevorderen, gezien de toename van het aantal woningzoekenden. Een voorbeeld daarvan zijn de specifieke toewijzingsregels voor de nieuwbouwprojecten Tramdijk Oost en Christiaan de Vriesstraat. Doel van deze toewijzingsregels is om een doorstroomketen op gang te brengen zodat betaalbare huurwoningen beschikbaar komen voor woningzoekenden die behoren tot de primaire doelgroep.

In 2008 heeft de corporatie het programma Te Woon ontwikkeld waarbij de huurder kan kiezen tussen huur of koop, maar dit is niet geïmplementeerd.

Alles tegen elkaar afwegend en mede op grond van de toegenomen wachttijden komt de commissie tot de waardering 7,0.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,5** een ruim voldoende tot goed. Lyaemer Wonen weet de kwaliteit van haar woningvoorraad goed te waarborgen. Zij heeft de laatste jaren steeds meer begroot dan uitgegeven (zie ook Presteren naar Ambities). De corporatie heeft het afgesproken basiskwaliteit<sup>+</sup>-niveau voor haar woningvoorraad vrijwel gerealiseerd. Zij onderneemt nu stappen om een extra kwaliteitsverbetering bij een aantal complexen aan te brengen.

Op het gebied van energiebesparende maatregelen is Lyaemer Wonen zeer actief. Zij streeft naar gemiddeld het energielabel C voor haar gehele woningvoorraad. In 2010 beschikte 43 procent van de woningen over energielabel C en 43 procent over D (zie bijlage 5). Dit was in 2008 respectievelijk 30 en 55 procent. Wanneer de corporatie haar beleid zo voortzet, zal zij in 2014 de prestatieafspraken zijn nagekomen. Zij presteert hiermee boven de landelijke norm. De commissie vindt dit gezien het bezit van de corporatie een goede prestatie.

### **Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0**. Uit CiP 2011 blijkt dat 21,5 procent van de woningvoorraad van Lyaemer Wonen bestaat uit ouderen- en gehandicaptenwoningen. Dit is hoog in vergelijking met de referentiecorporatie: 14,3 procent en landelijk 15,5 procent. Samen met Zorggroep Plantein realiseert Lyaemer Wonen nieuwbouw voor de doelgroep met een zorgvraag. Het aantal mensen dat een zorgvraag heeft, zal verhoudingsgewijs het meest toenemen. Mensen met een beperking krijgen bij mutatie met voorrang een woning toegewezen. De corporatie voldoet aan de prestatieafspraken met de gemeente.

In de prestatieafspraken met de gemeente Lemsterland is ook aandacht voor de woningzoekenden onder de 23 jaar. De corporatie wijst goedkope woningen zoveel mogelijk aan deze doelgroep toe. Nieuwbouw van koopwoningen voor deze doelgroep blijkt gezien de economische ontwikkelingen niet haalbaar te zijn.

Conform de afspraak met de gemeente biedt Lyaemer Wonen jaarlijks een aantal huizen aan statushouders aan. Huisvesting van een andere doelgroep, dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten is de laatste jaren niet aan de orde geweest.

De commissie heeft gezien dat de corporatie zich wat de huisvesting van specifieke doelgroepen betreft houdt aan de afspraken die zij met de gemeente heeft gemaakt.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **6,5** een ruime voldoende. Lyaemer Wonen heeft in 2008 11 woningen gebouwd, in 2009 20 appartementen en 5 koopwoningen, in 2010 zijn er geen woningen gebouwd. In 2011 zijn veel projecten gestart die in 2012 opgeleverd worden.

De afgelopen jaren heeft Lyaemer Wonen de bouw van nieuwe woningen getemporiseerd. Zij heeft de afspraak met de gemeente gemaakt om voor elke gesloopte woning nieuw te bouwen (zie bijlage 5). Uitgaande van de in 2011 gestarte projecten voor nieuwbouw, kan gesteld worden dat de corporatie deze afspraak nakomt, zij het met vertraging.

De ontwikkelingen op de huizenmarkt hebben volgens de commissie terecht geleid tot een voorzichtige houding van de corporatie. Dat neemt niet weg dat het soms lang duurt voordat een project gestart wordt. Op basis van deze vaststelling komt de commissie tot de waardering 6,5.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een **7,0** precies op de norm. Lyaemer Wonen en de gemeente Lemsterland spreken jaarlijks een bedrag af dat de corporatie reserveert voor investeringen in leefbaarheid en duurzame woonomgevingen (zie bijlage 5). De corporatie investeert in bijvoorbeeld verlichting, buurtconciërge en groenvoorziening. Lyaemer Wonen draagt op deze manier bij aan het verbeteren van de kwaliteit van wijken en buurten.

## 4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

### 4.1 De belanghebbenden van Lyaemer Wonen

Lyaemer Wonen geeft in het Ondernemingsplan 2010-2014 aan dat zij ernaar streeft een maatschappijgedreven organisatie te worden. In haar Ondernemingsplan 2012-2016 licht zij haar rol als partner en bondgenoot verder toe. Zij werkt samen met haar belanghebbenden, als coproductent, als partner, maar ook als klant of als leverancier. Om het welzijn van de bewoners te bevorderen, zoekt de corporatie samenwerking met bijvoorbeeld welzijnsorganisaties, gemeente, maatschappelijk werk, Sociaal Team en onderwijs. De komende jaren werkt Lyaemer Wonen aan de beweging 'van buiten naar binnen' om belanghebbenden niet alleen meer inzicht te geven in de activiteiten van de corporatie, maar ook om hun verwachtingen in beleid en strategie te verwerken.

#### Huurdersorganisatie

Lyaemer Wonen heeft een actieve huurdersvereniging. In verband met de Wet op Overleg Huurders Verhuurders is in 2009 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersvereniging Lemsterland en Lyaemer Wonen opgesteld. De huurdersvereniging overlegt minimaal vier keer per jaar met de corporatie. Tijdens deze vergaderingen wordt onder andere gesproken over het huurbeleid en meerjarenbeleid, activiteitenplan, jaarrekening, begrotingen en meerjarenprognoses. Het recente ondernemingsplan is met de huurdersvereniging besproken. Om de nieuwe missie 'van buiten naar binnen' inhoud te geven, gaan de huurdersvereniging en de corporatie gezamenlijk op cursus.

#### Gemeente

De gemeente Lemsterland is voor de corporatie een belangrijke belanghebbende, zoals blijkt uit de jaarlijkse prestatieafspraken die zij met elkaar maken. De contacten met de gemeente spelen zich af op bestuurlijk niveau en op ambtelijk niveau. Er vindt zowel structureel als incidenteel overleg plaats.

De samenwerking tussen de gemeente en Lyaemer Wonen zou beter kunnen, vinden beide partijen. De samenwerking loopt redelijk tot goed als het om operationele zaken in beheer en leefbaarheid gaat. Rond de ontwikkeling van projecten zijn meer strubbelingen die tot vertraging leiden. De gemeente ziet een poging tot meer vraaggericht optreden door de corporatie, maar wil eerst resultaten zien en dan pas geloven.

## Zorg- en Welzijnspartijen

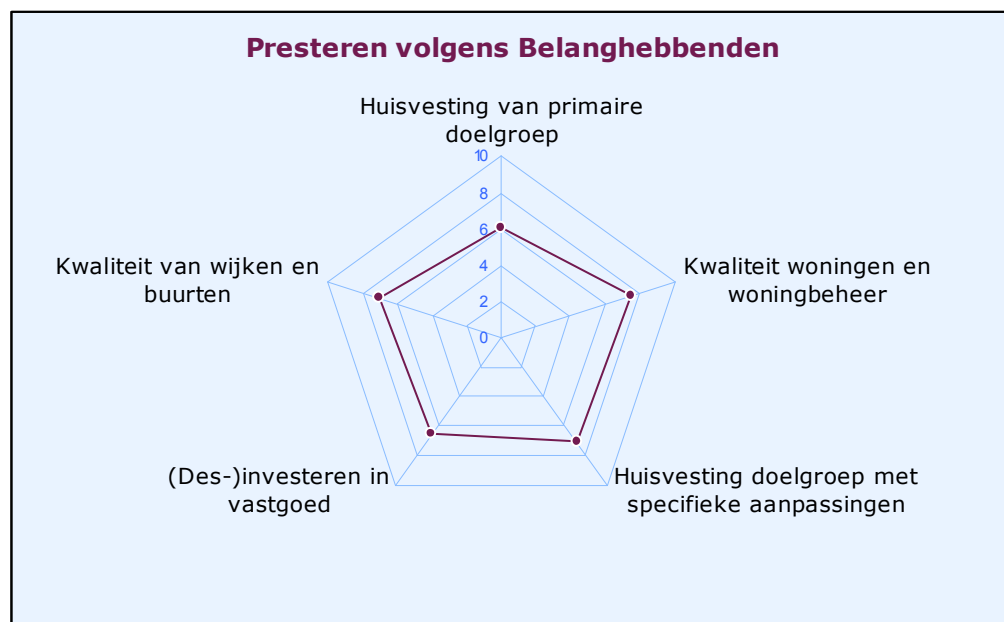
Lyaemer Wonen werkt met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen samen. Op het terrein van lokale gezondheidszorg (experiment zorgloket en aanbieden van woonzorgarrangementen) werkt de corporatie samen met partijen als de gemeente Lemsterland, Zorgcentrum Hof en Hiem, Thuiszorg Zuidwest Friesland, Zorggroep Plantein en MIKS. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Lemsterland, Zorgcentrum Hof en Hiem, Thuiszorg Zuidwest Friesland en Zorggroep Plantein op het gebied van wonen en zorgverlening. Samen met Zorggroep Plantein heeft Lyaemer Wonen verpleeghuisplaatsen aan de Christiaan de Vriesstraat in Lemmer gerealiseerd. Hoewel naar de mening van Plantein de corporatie erg voorzichtig was bij de uitvoering van de plannen, heeft zij wel oog voor de nieuwe ontwikkelingen waarbij de zorg naar de mensen wordt gebracht in plaats van omgekeerd.

## Overige partijen

Lyaemer Wonen werkt met drie collega-corporaties samen op werkterreinen waar een win-winsituatie mogelijk is. Deze samenwerking beperkt zich tot nu toe tot automatisering en Arbo-maatregelen.

De visitatiecommissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersvereniging Lemsterland, de gemeente Lemsterland en een zorginstelling.

## 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,8</b>



### 4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Lyaemer Wonen een **6,8** op het Presteren volgens Belanghebbenden, bijna op de norm. Belanghebbenden zijn gevarieerd in hun beoordeling van de prestaties van de corporatie.

#### Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **6,0** een voldoende.

De huurdersvereniging is streng in haar oordeel over de huisvesting van de primaire doelgroep. Zij maakt zich zorgen over de zeer beperkte doorstroming waardoor er te weinig aanbod van betaalbare woningen vrijkomt. Er zijn bijvoorbeeld lange wachtlijsten, met name voor seniorenwoningen, en lange wachttijden. Nieuwbouw is vooral gericht op levensloopbestendige woningen. Deze zijn echter lang niet altijd geschikt voor mensen met lage inkomens.

Ook de gemeente is tamelijk streng in haar oordeel over de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. Het aanbod aan woningen voor mensen met lage inkomens is de laatste jaren afgenomen, terwijl de vraag naar deze woningen niet is afgenomen. Voor met name jongeren en jonge gezinnen is het moeilijk om aan woonruimte te komen door een tekort aan huurwoningen voor deze groep.

#### Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,5** een ruime voldoende tot goed. Over het algemeen zijn de belanghebbenden zeer te spreken over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. De dienstverlening is zeer goed; de corporatie weet haar klanten goed te bedienen. De huurdersvereniging waardeert dit onderdeel dan ook met een 8,0. De corporatie reageert snel en adequaat op klachten.

Volgens de gemeente investeert Lyaemer Wonen in voldoende mate in het onderhoud van haar woningbezit. De corporatie wordt getypeerd als dienstverlenend, toegankelijk, zakelijk en behoudend in de positieve zin van het woord. De laatste jaren heeft de corporatie de huurder meer inspraak in aanpak en onderhoud gegeven, hetgeen de gemeente positief waardeert.

#### Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,0** volgens de norm. Er zijn woningen voor beschermd wonen, er zijn levensloopbestendige woningen en seniorenwoningen. Het aanbod van woningen voor doelgroepen met een specifieke aanpassing is volgens belanghebbenden beperkt. De huurdersvereniging is van mening dat de corporatie op dit aspect ruim voldoende presteert.

De zorgpartij met wie de visitatiecommissie heeft gesproken, is positief. De samenwerking voor bijvoorbeeld het project Christiaan de Vriesstraat is in een goede, constructieve sfeer verlopen. Hiermee is een project gerealiseerd waardoor mensen zorg aan huis kunnen krijgen en er ook een toegevoegde waarde ontstaat voor ouderen die in de buurt wonen.

De gemeente is er tevreden over dat de corporatie haar afspraken over het huisvesten van stathouders nakomt.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **6,5** een ruime voldoende. Alle belanghebbenden zijn het erover eens dat het resultaat dat Lyaemer Wonen met haar investeringen in nieuwbouw en herstructureringen bereikt, goed is. Wel maken alle betrokkenen opmerkingen over het trage tempo van de realisatie. Voordat met de bouw van nieuwe woningen wordt begonnen, ligt een terrein vaak lang braak. Uiteindelijk voldoet de corporatie aan de afspraak met de gemeente dat voor elke gesloopte woning nieuwbouw wordt gerealiseerd. De huurdersvereniging vraagt zich wel af in hoeverre de corporatie moet investeren in maatschappelijk vastgoed, zoals een multifunctioneel gebouw in Lemstervaart.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

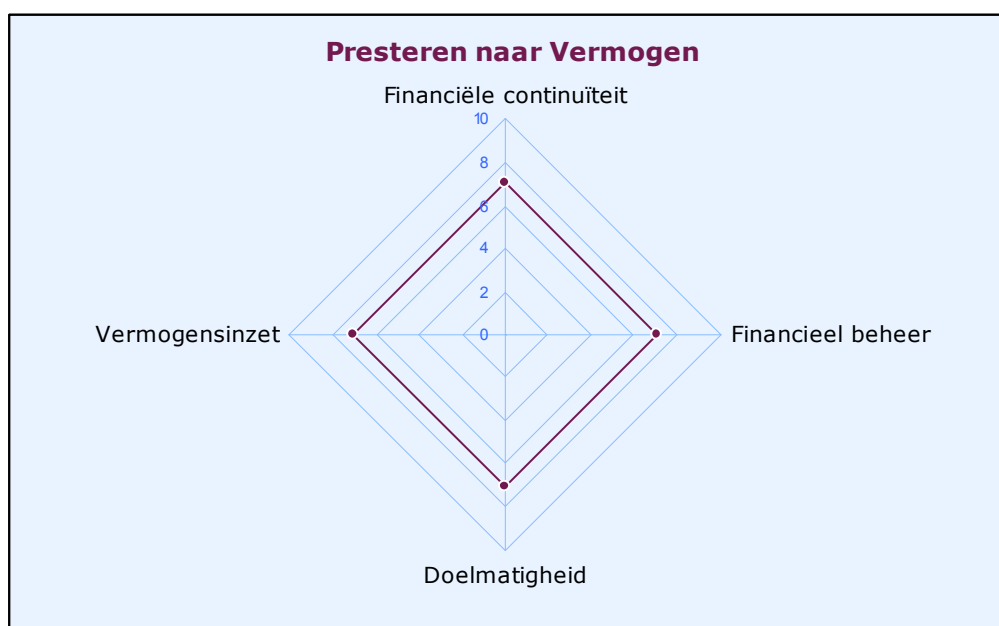
De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een **7,0** precies op de norm. De belanghebbenden vinden dat Lyaemer Wonen zich op een goede manier inzet voor de kwaliteit van de wijken. De huurdersvereniging is positief over de buurtconciërge en ook het sociale team vervult een goede rol bij bijvoorbeeld huurachterstanden. De gemeente noemt Oosterzee en De Splitting als positieve voorbeelden van het verbeteren van de leefbaarheid in een buurt.

In de gemeente Lemsterland is er één wijk waar een duidelijke opgave voor corporatie en gemeente ligt: Lemstervaart. In het verleden hebben de gemeente en de corporatie goed samengewerkt om door sloop en verkoop deze wijk op te knappen. Hoewel de gemeente deze wijk niet als een achterstandswijk definieert, wil zij de corporatie wel volgen in haar initiatieven opnieuw in deze wijk te investeren. De huurdersvereniging geeft aan dat Lemstervaart er in verhouding tot andere wijken slechter aan toe is. Dit is wel een wijk met veel goedkope woningen. De huurdersvereniging geeft aan dat de verkochte woningen vaak meer verwaarloosd zijn dan de verhuurde. De corporatie voert nu besprekingen met de huurdersvereniging over hoe het onderhoud kan worden aangepakt.

## 5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Lyaemer Wonen, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,0	20%
Financieel beheer	7,0	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	7,0	40%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,0</b>	

### 5.2 Conclusies en motivatie

Gemiddeld beoordeelt de commissie dit prestatieveld met een **7,0** precies op de norm. De corporatie gaat op een correcte manier met haar financiële middelen om. De commissie licht haar beoordeling hieronder toe.

#### Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0**, conform de norm van de visitatiemethodiek. De corporatie heeft haar financiële continuïteit voldoende gewaarborgd om langdurig haar maatschappelijke functie te continueren.

### **Vermogenspositie**

De commissie beoordeelt de vermogenspositie met een 7,0 precies op de norm. Lyaemer Wonen beschikt over de A1-status van het CFV. In 2010 heeft de corporatie het oordeel B2 van het CFV gekregen: de toen voorgenomen activiteiten zouden de financiële positie in gevaar kunnen brengen (brief CFV, d.d. 6 augustus 2010). De corporatie heeft vervolgens een herstelplan opgesteld waarin zij de ruime inschattingen voor het realiseren van basiskwaliteit en energiebesparende maatregelen naar beneden heeft bijgesteld. Verder heeft de corporatie de levensduur van complexen bijgesteld en van de nieuwbouwprojecten alleen de projecten opgenomen waarover voldoende zekerheid voor de uitvoering bestond (brief Lyaemer Wonen, d.d. 4 november 2010). Het herstelplan heeft het CFV voldoende vertrouwen gegeven dat Lyaemer Wonen de geprognosticeerde aantallen in voldoende mate zal realiseren (brief CFV, d.d. 22 februari 2011). In 2011 heeft de corporatie weer het A1-oordeel gekregen op grond van het feit dat de in het herstelplan genoemde aanpassingen daadwerkelijk zijn doorgevoerd waardoor de financiële positie weer gezond genoemd kan worden (brief CFV, d.d. 27 april 2011).

Het volkshuisvestelijk vermogen is volgens de gegevens in CiP 2011 58,0 procent van het balanstotaal, ten opzichte van 33,9 procent voor de referentiecorporatie en 27,2 procent als landelijke gemiddelde. Dat is hoog en ruim voldoende om de projecten die zij de komende tijd heeft gepland, te kunnen realiseren. De voorgenomen projecten zullen de omvang van het volkshuisvestelijk vermogen sterk beïnvloeden. Volgens het CiP 2011 zal het volkshuisvestelijk vermogen in 2015 uitkomen op 13.070 per vhe, iets onder het vermogen van de referentiecorporatie. De corporatie berekent haar vermogen op basis van bedrijfswaarde. De corporatie streeft een minimum percentage van 12 procent solvabiliteit na (Ondernemingsplan 2010-2014). Uit het jaarverslag 2010 blijkt dat de geprognosticeerde solvabiliteit tussen 16 en 20 procent zal liggen.

### **Middelen**

De commissie beoordeelt de liquiditeit met een 7,0 conform de norm. Volgens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is de corporatie kredietwaardig. Er is een faciliteringsvolume van 23,4 miljoen euro voor de jaren 2010 tot en met 2012, waarmee de financiering voor de eerstkomende jaren is gewaarborgd. De corporatie heeft inzicht in de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen. In de meerjarenbegroting van 2011 tot en met 2019 is de bouw van 127 woningen gepland. Vanaf 2011 wordt rekening gehouden met een onrendabele top van gemiddeld 90.000 euro per woning (prijsspeil 2010). Tot en met 2011 wordt jaarlijks een bedrag van 125.000 euro voor leefbaarheid en duurzame woonomgeving beschikbaar gesteld. Daarnaast investeert de corporatie in kwaliteitsverbeteringen. Lyaemer Wonen heeft in 2011 de volgende projecten in Lemmer gepland: Tramdijk-Oost, Christiaan de Vriesstraat en Steile Bank en Urkerstraat. Verder start in 2011 in Echternerbrug de nieuwbouw aan De Splitting. De financiering voor deze projecten zal geen problemen opleveren.

### **Kasstroom**

De commissie beoordeelt de sturing op kasstromen met een 7,0 precies op de norm. De corporatie stuurt op de verschillende kasstromen. De corporatie analyseert haar risico's en geeft de financiële effecten op het vermogen weer in de meerjarenramingen. De afgelopen jaren heeft Lyaemer Wonen een positief exploitatieresultaat behaald en daardoor haar vermogenspositie kunnen versterken, in 2011 wordt een negatief resultaat verwacht. De corporatie stuurt op operationele kasstromen, portfoliokasstromen en financieringskasstromen.

In de meerjarenbegroting heeft de corporatie de effecten van de voorgenomen investeringen uit het SVB en de aan te trekken financieringen, doorgerekend in de kasstromen tot 2019. De rentedekkingsgraad ligt met 2,5 (CiP, 2011) ruim boven die van de referentiecorporatie (2,0) en het landelijk gemiddelde (1,8). Er wordt niet expliciet met meerdere scenario's gewerkt, maar de meerjarenbegroting geeft goed inzicht in de bijstellingsmogelijkheden. Van deze bijstellingsmogelijkheden maakt Lyaemer Wonen actief gebruik. Het werken met scenario's zou explicieter in de meerjarenbegroting kunnen terugkomen.

Lyaemer Wonen hanteert verschillende rendementseisen, gesegmenteerd en gespecificeerd naar drie vastgoedgroepen (Ondernemingsplan 2012-2016):

- Betaalbare huurwoningen, disconteringsvoet 6 procent;
- Duurdere huurwoningen en koopwoningen;
- Maatschappelijk vastgoed.

De corporatie stelt jaarlijks bedrijfswaardeberekeningen op als middel om de netto contante waarden van de toekomstige kasstromen inzichtelijk te maken. De verhouding tussen de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (39.234 euro per vhe) en de rentabiliteitswaarde van de leningen (17.438 euro per vhe) is met 2,2 relatief gunstig ten opzichte van het gemiddelde in de sector van 1,5 (CiP, 2011).

### **Financieel beheer**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** conform de norm van de visitatiemethodiek. De corporatie plant professioneel, checkt en stelt bij indien noodzakelijk. De treasury is op orde en verankerd.

### **Financiële planning en controlecyclus**

De planning- en controlcyclus wordt door de commissie met een 7,0 beoordeeld, precies op de norm. Lyaemer Wonen werkt met meerjarenbegrotingen, jaarbegrotingen, jaarwerkplannen, voortgangsrapportages en jaarrekeningen. De accountant is positief over de kwaliteit van het financieel beheer. De corporatie werkt met trimesterrapportages waarin aandacht besteed wordt aan de begroting versus de realisatie, het verloop van het saldo op de lopende rekeningen, rentevergoedingen et cetera. De corporatie rapporteert over verschillen tussen ambities en realisaties en onderneemt actie. Intern wordt de nodige aandacht besteed aan de analyse van de verschillen. Wel geeft de accountant aan dat het is aan te bevelen om bij belangrijke meevallende ontwikkelingen ook een verklarende analyse op te nemen in de tussentijdse rapportages. Dit is tot nu toe niet gebeurd, terwijl de corporatie meer greep zou kunnen hebben op onderbestedingen in het onderhoud dan op bijvoorbeeld verkopen of ontwikkelingen in projecten.

### **Treasury**

De commissie beoordeelt het treasurymanagement met een 7,0 conform de norm. Lyaemer Wonen heeft haar treasury over het algemeen goed op orde. Er is een helder investeringsstatuut en financieel statuut, waarin de verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het gebied van sturing, beleggen, beheersing van renterisico's en liquiditeitenbeheer zijn vastgelegd. Er is een geactualiseerde meerjarenbegroting waarin investeringen voortvloeiend uit het strategisch voorraadbeleid zijn doorgerekend op basis van de meest actuele projectplanning. De corporatie heeft goed zicht op de door haar aan te trekken financieringen. Het financieel en investeringsstatuut wordt jaarlijks geactualiseerd.

## Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** conform de norm. De corporatie werkt efficiënt, stuurt actief bij en zoekt zuinige oplossingen.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.044 euro	1.439 euro	1.355 euro
Toename netto bedrijfslasten	-11,1%	12,4%	8,4%
Aantal vhe per fte	87	89	87
Personeelskosten per fte	56.720 euro	66.228 euro	63.134 euro

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

Lyaemer Wonen streeft naar een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering. De bedrijfslasten zijn laag ten opzichte van de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde. Ook de personele lasten zijn in vergelijking met de referentiegroep en het landelijk gemiddelde relatief laag. Het aantal fte per verhuureenheid ligt op hetzelfde niveau als die van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Toen er tijdelijk geen directeur was, is dit niet ingevuld met een externe interim, maar heeft een lid van het managementteam de taken tijdelijk waargenomen. De corporatie is zeker als zuinig te typeren, maar dat is net iets anders dan doelmatigheid. De commissie heeft geen expliciete sturing op doelmatigheid kunnen constateren en ziet bovendien dat een deel van de lage kosten te verklaren zijn uit onderschrijvingen in de onderhoudsbegroting. Desalniettemin meent de commissie dat de corporatie volgens de norm presteert.

## Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** precies op de norm. De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor het leveren van maatschappelijke prestaties en heeft kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

### ***De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in***

Lyaemer Wonen heeft een aantal rendementseisen waaraan haar investeringen moeten voldoen. Deze staan opgenomen in het investeringsstatuut. De corporatie maakt expliciete keuzes rond onrendabele investeringen. De keuzes worden gerelateerd aan de maatschappelijke taak, te leveren kwaliteit en doelstellingen van het financieel beleid.

### ***De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen***

In haar meerjarenbegroting heeft de corporatie de verwachte investeringen doorgerekend. Daaruit blijkt dat de positieve kasstromen de komende jaren toereikend zijn, om financieringen aan te trekken om het bestaande woningbezit te verbeteren en nieuwbouwwoningen te ontwikkelen. Daarbij is rekening gehouden met de verkoop van woningen. Valt de verkoop tegen, zoals de afgelopen jaren het geval is geweest, dan bekijkt de corporatie of ze prioriteiten bij nieuwbouw moet stellen. De corporatie heeft een goed beeld van de opgaven waar de bestaande middelen kunnen worden ingezet, de beschikbare reserves en extra financieringsruimte. Er is een bescheiden beeld van de extra verdienpotenties door huurharmonisatie.

### ***De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties***

In de meerjarenbegroting is vastgesteld dat het toekomstig vermogen toereikend is om de investeringen te kunnen dragen. De solvabiliteit blijft boven de door Lyaemer Wonen gehanteerde norm van vijf procent op basis van de bedrijfswaarde. De vermogenspositie is momenteel ruim, omdat enkele nieuwbouwprojecten zijn opgeschoven in tijd. Het volkshuisvestelijk vermogen van de corporatie bedraagt 58 procent van het balanstotaal tegenover 33,9 procent bij de referentiecorporatie en 27,2 procent als landelijk gemiddelde. Naar verwachting zal het in 2015 iets onder het niveau van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde liggen. Toen de corporatie een B-oordeel kreeg heeft de corporatie direct een herstelplan opgesteld.

Naast de reeds in de begroting opgenomen plannen ontwikkelt de corporatie diverse initiatieven in de verschillende kernen om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in stand te houden en te verbeteren.

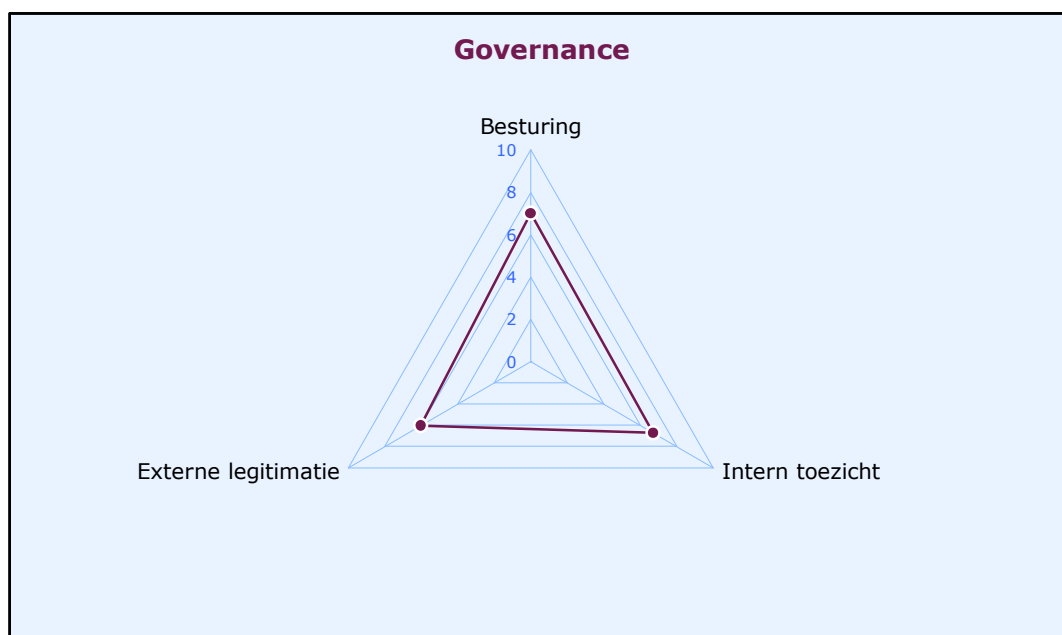




## 6 Governance

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

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	7,0
Intern toezicht	6,7
Externe legitimatie	6,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,6</b>

### 6.2 Conclusies en motivatie

#### Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **7,0** conform de norm van de visitatiemethodiek. De waardering is opgebouwd uit de beoordelingen voor het planmatig werken (plan), het monitoren (check) en het bijsturen (act) van de activiteiten en doelstellingen.

Uit de beschikbare managementdocumenten blijkt dat de corporatie overzichtelijk doelen stelt, daarvoor de noodzakelijke informatie verzamelt en de belanghebbenden betreft. Lyaemer Wonen heeft in 2008 een strategisch voorraadbeleid ontwikkeld (*Kaderrapportage SVB, Kadere voor Strategisch beleid, Lyaemer Wonen, 17 juli 2008*) en doorgerekend in meerjarenbegrotingen.

In 2009 heeft de corporatie onder de interim-directeur een ondernemingsplan opgesteld (*Ondernemingsplan 2010-2014, Gedreven en dichtbij*, Lyaemer Wonen, 14 oktober 2009). Vanuit het ondernemingsplan is een actieplan opgesteld dat in jaarwerkplannen resulteert. De monitoring van de activiteiten vindt plaats aan de hand van voortgangsrapportages en jaarverslagen. De corporatie verantwoordt zich over de resultaten en de prestaties in de raad van commissarissen. De belangrijkste bijsturing is gestart met de komst van de nieuwe directeur/bestuurder. Er was toen behoefte aan een nieuw ondernemingsplan om de nieuwe koers vast te leggen en meer vraaggericht te opereren (*Klaar om te wenden!*, *Ondernemingsplan 2012-2016*, Lyaemer Wonen).

Wat de planning betreft ziet de commissie dat Lyaemer Wonen de afgelopen jaren een voorzichtige koers heeft gevaren, passend bij de behoudende trend tijdens de interim-periode, en ook in lijn met de ontwikkelingen op de huizenmarkt. De commissie waardeert dit met een 7,0, evenals de monitoring (check) en de bijsturing (act), zij het dat de evaluatie van de prestatieafspraken met de gemeente van beide zijden tegenvalt.

### **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,7** een ruime voldoende. De commissie constateert dat zowel de samenstelling als de werkwijze van de raad van commissarissen, in ruim voldoende mate voldoet aan de Governancecode. De raad voldoet nog niet op alle punten aan de Governancecode en deze punten heeft zij aangemerkt als actiepunten. Het betreft met name de werkzaamheden van de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Deze punten staan een passend kritische wijze van opereren niet in de weg en zijn toegelicht in het jaarverslag.

De samenstelling van de raad is gebaseerd op profielschetsen die op de website zijn gepubliceerd. Nieuwe toezichthouders worden via advertenties geworven. Recent zijn drie nieuwe toezichthouders benoemd, die allen voldoen aan de profielschetsen zoals vermeld op de website van Lyaemer Wonen.

Er is een open cultuur binnen de raad en tussen de raad en de directeur-bestuurder, zoals blijkt uit verschillende notulen van vergaderingen. De raad is actiever en scherper geworden. Er zijn bijvoorbeeld stevige discussies gevoerd over het nieuwe ondernemingsplan. De raad is zich, naast de ontwikkelingen in bevolkingsopbouw en huisvesting, bewust van ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld zorg en onderwijs. De raad bespreekt deze ontwikkelingen met de directeur/bestuurder in het licht van de actieplannen.

Elk jaar voert de raad een zelfevaluatie uit. De uitkomsten bespreekt de voorzitter met de directeur/bestuurder. De raad beraadt zich met de nieuwe leden op de taakverdeling en rolinvulling.

Het ondernemingsplan, maar vooral de uitwerkingen in de jaarwerkplannen, fungeert als toetsingskader. De raad beschikt over voldoende informatie om de voortgang te kunnen toetsen en te bevragen. Er is een klokkenluidersregeling en een integriteitscode vastgesteld en op de website gepubliceerd.

Ten aanzien van de taakinfilling constateert de commissie dat de raad van commissarissen zich tot nu toe sterk op haar toezichthoudende rol heeft geconcentreerd. Het nieuwe ondernemingsplan 2012-2016 brengt een nieuw elan in de organisatie. De commissie heeft vastgesteld dat de raad zich voorbereidt op de rol om de corporatie in transitie van buiten naar binnen kritisch te volgen. De raad weet goed te schakelen op de ontwikkelingen die de corporatie doormaakt.

### **Externe legitimatie**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een **6,0** een voldoende. Lyaemer Wonen was tot voor kort een naar binnen gerichte organisatie. Zij had altijd formele contactmomenten met haar belanghebbenden, maar gingen niet of nauwelijks de dialoog aan over wat de corporatie voorstaat en hoe zij dat denkt te realiseren. Zij is in 2011 begonnen aan de transitie van buiten naar binnen. Zij wil daarmee belanghebbenden betrekken bij het beleid van de corporatie. Deze aanpak vraagt nog de nodige inzet van de corporatie. De belanghebbenden herkennen opmerkingen uit het ondernemingsplan, maar zien het niet als een product waar ze daadwerkelijk invloed op hebben. De nieuwe werkwijze is al wel zichtbaar in het overleg met de verschillende belanghebbenden over het recente ondernemingsplan. De volgende stap zal zijn om via een wijkschouw na te gaan wat er in een wijk speelt.

De jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente Lemsterland zijn weliswaar SMART geformuleerd, maar worden niet stelselmatig en gezamenlijk geëvalueerd. Al met al is de externe legitimatie zeker voldoende, maar is om te komen tot een daadwerkelijk goede dialoog tussen belanghebbenden en corporatie nog ruimte voor verbetering. De commissie ziet dat de beweging wel die kant op gericht is.



## 7 Integrale scorekaart

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



## Bijlage 1 Verantwoording visitatie

### Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarwerkplan 2008, 2009, 2010, 2011</li> <li>• Jaarverslag 2008, 2009, 2010</li> <li>• Gedreven en dichtbij, ondernemingsplan 2010-2014, 2009</li> <li>• Klaar om te wenden! Ondernemingsplan 2012-2016</li> <li>• Kaderrapportage SVB, Kaders voor strategisch beleid, 2008</li> </ul>
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatie-afspraken 2008, 2009 2010, 2011, Gemeente Lemsterland en Stichting Lyaemer Wonen</li> <li>• De woningmarkt van Lemsterland, Heins advies, 2008</li> <li>• Verslagen regulier ambtelijk overleg</li> <li>• Verslagen structureel overleg met gemeente</li> </ul>
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projectovereenkomst tussen Lyaemer Wonen en Zorggroep Plantijn, 2010</li> <li>• Convenant volkshuisvesting, gemeente Lemsterland en Woningbouwvereniging Volksbelang Lemsterland, 1999</li> <li>• Intentieverklaring samenwerking wonen-welzijn-zorg Lemsterland, 2004</li> </ul>
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, 2011, de Continuïteitsbrief, 2008-2010 en de Solvabiliteitsbrief, 2008-2011</li> <li>• De oordeelsbrief van de minister van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief, 2009</li> <li>• Herstelplan Lyaemer Wonen, L0036, 2010</li> <li>• Beoordeling CFV 2010</li> <li>• Jaarrekeningen en jaarverslagen 2008-2010</li> <li>• Voortgangsrapportages 2008-2011</li> <li>• Managementletters van de accountant, 2007-2011</li> <li>• Verslagen en brieven van de accountant, 2007-2010</li> </ul>
Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financieel statuut 2008-2012</li> <li>• Investeringsstatuut 2009, 2010, 2012</li> <li>• Agenda's en verslagen raad van commissarissen, 2011</li> <li>• Bestuursreglement, 2003</li> <li>• Statuten Stichting Lyaemer Wonen</li> <li>• Reglement voor de werkwijze van de raad van commissarissen van Stichting Lyaemer Wonen, 2010</li> <li>• Reglement voor het profiel van de raad van commissarissen van Stichting Lyaemer Wonen</li> </ul>

## Geïnterviewde personen

### Raad van commissarissen

- Mw. J. Koopmans
- Dhr. P. van der Schaaf
- Dhr. F.A.J.M. van Beek
- Dhr. P. Ettema

### Directeur-bestuurder

- Dhr. A. Rekers

### Managementteam

- Mw. W. Hoekstra-Vreeling
- Dhr. Y.A. Tiemensma
- Dhr. H. Olthof

### Gemeente Lemsterland

- Mw. E. de Vrij
- Dhr. J. Wesselius
- Dhr. G. Kampen

### Huurdersvereniging Lemsterland

- Mw. A. de Vries-van der Knoop
- Mw. G. Schippers-Boskma
- Mw. L. Visser

### Zorg- en welzijnsinstellingen

- Dhr. B. Lugies



## **Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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

## Voorzitter

Naam, titel, voorletters:  
Albeda, H.D.

Geboorteplaats en -datum:  
Zeist, 20 februari 1959

Woonplaats:  
Utrecht



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- 1985 – 1986: MO-wiskunde aan d'Witte Lelie (lerarenopleiding MO-A behaald)
- 1977 – 1981: Wis- en natuurkunde met filosofie aan de Universiteit van Amsterdam (kandidaatsexamen behaald in 1981)
- 1972 – 1977: VWO Chr. sg. Melanchthon (cum laude)
- Diverse trainingen; strategisch wetgeven (1988), mediatraining (1993), onderhandelen (1995) innovations in governance (2006), gespreksvaardigheden (2006)

Loopbaan:

- 2006 – heden: Zelfstandig adviseur
- 2004 – heden: Visitator Raeflex
- 1999 – 2005: Directeur Rekenschap
- 1997 – 1999: Adviseur adviesbureau Andersson Elffers Felix (o.a. advies over toezichthouders, advies over economische versterking van arme wijken in grote-stedenbeleid en adviezen over de versterking van de lokale sociale infrastructuur)
- 1990 – 1997: Beleidsmedewerker Consumentenbond
- 1986 – 1990: Fractiemedewerker van de PPR (1986 - 1990)/ Groen Links (1990) bij de Tweede Kamer
- 1982 – 1986: Fractiemedewerker van de PPR bij de gemeenteraad van Amsterdam

Nevenfuncties:

- 2011 – heden: Lid Monitoring Commissie Governance Principes Verzekeraars
- 2006 – heden: lid bestuur Agora Europa
- 2008 – 2009: voorzitter Dierenbescherming Utrecht Amersfoort
- 2002 – 2007: Lid forum Burger @ Overheid
- 2001 – heden: Secretaris Instituut voor Telecom Organisatie
- 2001 – 2004: Lid Raad van bestuur/initiatiefnemer Innovatiecentrum Vraagsturing (icv)
- 1998 – 2004: Voorzitter dierenbeschermingsorganisatie Wakker Dier

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Lyaemer Wonen te Lemmer

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer H.D. Albeda

Geboortedatum : 20/12/1959

Handtekening : 

Datum : 14/11/2012

## Algemeen commissielid

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

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

Woonplaats:  
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Lyaemer Wonen te Lammer

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 7 januari 2012

## Secretaris

Naam, titel, voorletters:  
Göbel, drs. P.

Geboorteplaats en -datum:  
Groede, 18 november 1953

Woonplaats:  
Utrecht



Huidige functie:

- Secretaris Raeflex Senior (Sr.)
- Auditor NQA

Onderwijs:

- 1976 – 1979 Rijksuniversiteit Utrecht, Nederlandse taal- en letterkunde
- 1971 – 1976 Tweedegraads lerarenopleiding: Nederlands en Engels

Loopbaan:

- 2008 – heden Secretaris Raeflex
- 2004 – heden Auditor NQA
- 2000 – 2004 Medewerker kwaliteitszorg
- 1997 – 2000 Projectleider bij de afdeling Onderwijszaken van de Saxion Hogeschool Enschede
- 1994 – 1997 Directeur van het instituut Welzijn en Arbeid bij de Saxion Hogeschool Enschede
- 1993 – 1995 Studentendecaan en vertrouwenspersoon bij de sectoren Welzijn en Arbeid, Lerarenopleiding Basisonderwijs en Conservatorium
- 1987 – 1993 Studentendecaan en vertrouwenspersoon bij de sector Economie Saxion Hogeschool Enschede
- 1980 – 1993 Docent taalbeheersing bij de sector Economie Saxion Hogeschool Enschede

Nevenfuncties:

- 2006 – heden lid hoofdbestuur VVAO

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Lyaemer Wonen te Lemmer

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw drs. P. Göbel

Geboortedatum : 18 november 1953

Handtekening 

Datum : 4 januari 2012



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

#### ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Lyaemer Wonen

Jaar visitatie : 2012

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

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

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

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

Functie : directeur Raefflex B.V.

Datum : 16 mei 2012

Handtekening

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to be "W.M.R. de Water".



## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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



## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

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

### Balanced Scorecard

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

### Bedrijfslasten

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

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

### Bedrijfswaarde

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

### Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

## **Eigen vermogen**

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

## **Leningenportefeuille**

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

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

## **Netto bedrijfslasten**

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

## **Netto kasstroom**

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

## **Onderhoudskosten**

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

## **Rentedekkingsgraad**

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

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

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

## **Schuldverdienratio**

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

## **Solvabiliteit**

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

## **Vermogensovermaat**

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

## **Volkshuisvestelijk vermogen**

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

## **Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)**

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

## **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

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

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

## **WMO**

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

## **WOZ-waarde**

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

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)*

## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>Huisvesting van primaire doelgroep</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<p><b>2008</b> Beschikbaarheid: 1641 (Jaarverslag 2008)</p> <p>Betaalbaarheid woningen: &lt; 348,99 415 &gt; 348,99 1226 Meeste woningen vallen onder de grens van € 491,64. (Jaarverslag 2008)</p>	<p><b>2008</b> Kernvoorraad, exclusief 17 huurappartementen, bestaat uit (prijsspeil 2007): - Goedkope woningen tot € 343,49 - Betaalbare woningen tot € 491,64 (excl. garage) (Jaarwerkplan 2008)</p>		<p><b>2008</b> Vrijheid van keuze, ongeacht woningtype en huurprijs (prestatieafspraken 2008)</p>	
<p><b>2009</b> Beschikbaarheid: 1602 (Jaarverslag 2009)</p> <p>Betaalbaarheid woningen: &lt; 357,37 355 &gt; 357,37 1247 Met uitzondering van 17 appartementen valt de voorraad onder de grens van € 499,51 (Jaarverslag 2009)</p>	<p><b>2009</b> Kernvoorraad, exclusief 17 huurappartementen, bestaat uit (prijsspeil 2008): - Goedkope woningen tot € 348,99 - Betaalbare woningen tot € 499,51 (excl. garage) (Jaarwerkplan 2009)</p> <p>Huurder kan kiezen tussen huur of koop (Te Woon) (SVB, 2008)</p>		<p><b>2009</b> Vrijheid van keuze, ongeacht woningtype en huurprijs (prestatieafspraken 2009)</p>	
<p><b>2010</b> Beschikbaarheid: 1.589 (Jaarverslag 2010)</p> <p>Betaalbaarheid woningen: &lt; 357,37 338 &gt; 357,37 1251</p> <p>Met uitzondering van 17 appartementen valt de voorraad onder de grens van € 499,51 (Jaarverslag 2010)</p> <p>Passend toegewezen in periode 2007-2010: 86,9% (CiP, 2011)</p>	<p><b>2010</b> Kernvoorraad, exclusief 17 huurappartementen, bestaat uit (prijsspeil 2009): - Goedkope woningen tot € 357,37 - Betaalbare woningen tot € 548,18 (excl. garage) (Jaarwerkplan 2010)</p>		<p><b>2010</b> Vrijheid van keuze, ongeacht woningtype en huurprijs (prestatieafspraken 2010)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>2011</b>	<b>2011</b> Kernvoorraad, exclusief 17 huurappartementen, bestaat uit (prijspeil 2010): - Goedkope woningen tot € 357,37 - Betaalbare woningen tot € 548,18 (excl. garage) Maximale huurgrens voor 23 jaar en ouder € 647,53 (Jaarwerkplan 2011)		<b>2011</b> Vrijheid van keuze, ongeacht woningtype en huurprijs (prestatieafspraken 2011)	
<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<b>2008</b> Kozijnvervanging en basiskwaliteit: 76 woningen Lemmer (Jaarverslag 2008)  Klachtenonderhoud: 209 Mutatieonderhoud: 110 Planmatig onderhoud: 822 Totaal: 1.141 (CiP, 2011)  Energielabel: A 1% B 3% C 30% D 55% E 8% F 3% G 0% (Jaarverslag 2009)	<b>2008</b> Onderhoudsbeleid: - ZAV-beleid ingevoerd  Milieu: - Energiebesparende maatregelen door dubbel gla op verdiepingen en verbeteren muur- en dakisolatie - Bij nieuwbouw worden doelstellingen Duurzaam Bouwen in acht genomen - Materiaalkeuze o.b.v. onderhoudservaringen, duurzaamheid, esthetica en prijs SVB is geactualiseerd (Jaarwerkplan 2008, SVB 2008)		<b>2008</b> Onderhoudsinvesteringen: € 5.617 (prestatieafspraken 2008): - Basiskwaliteit plus in 2008 en 2009 invoeren - Optimaliseren technische kwaliteit - Planmatig onderhoud vlg meerjarenplanning	
<b>2009</b> Aan Aak, Jol, Pluut, Schokker, Vlet te Lemmer 50 woningen groot onderhoud (kozijnvervanging, basiskwaliteit, dakisolatie, vervangen dakpannen) (Jaarverslag 2009)  Aan Schouw, Schoener, Botter te Lemmer 20 woningen groot onderhoud (kozijnvervanging,	<b>2009</b> Gestreefd wordt naar gemiddeld energielabel C voor het gehele woningbezit (Jaarwerkplan 2009)  Onderhoudsbeleid: - Alle woningen voldoen aan basiskwaliteit - In SVB is aangegeven bij welke woningen basiskwaliteit+ wordt aangebracht		<b>2009</b> Onderhoudsinvesteringen: € 4.797 (prestatieafspraken 2009): - Basiskwaliteit-plus in 2008 en 2009 invoeren - Energiebesparende maatregelen (streven naar gemiddeld label C)	



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>basiskwaliteit, dakisolatie, vervangen dakpannen) (Jaarverslag 2009)</p> <p>Klachtenonderhoud: 118            Mutatieonderhoud: 80            Planmatig onderhoud: 1.015            Totaal: 1.213            (CiP, 2011)</p> <p>Energie-label:            A 2% (landelijk 2%)            B 5% (9%)            C 32% (27%)            D 53% (29%)            E 6% (17%)            F 2% (11%)            G 0% (5%)            (Jaarverslag 2009)</p> <p>Beter Peter: huurders hebben gratis toegang tot online energiebesparingsprogramma (Jaarverslag 2009)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In SVP aantal complexen benoemd voor extra kwaliteitsverbetering</li> <li>- ZAV-beleid</li> </ul> <p>Milieu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Streven naar gemiddeld energielabel C voor woningbezit</li> <li>- Bij nieuwbouw worden doelstellingen Duurzaam Bouwen in acht genomen</li> <li>- Materiaalkeuze o.b.v. onderhoudservaringen, duurzaamheid, esthetica en prijs</li> </ul> <p>SVB uit 2008 wordt jaarlijks geactualiseerd (Jaarwerkplan 2009)</p> <p>Pilot Te Woon: de huurder kan kiezen tussen huur of koop van de woning (Jaarwerkplan 2009)</p>			
<p><b>2010</b>            Aan Barkentijn, Tjotter, Kotter, Houtrib, Spaanderbank, Vrouwezand te Lemmer 61 woningen groot onderhoud (kozijnvervanging, voeg- en metselwerk, badkamer, toilet, dakisolatie, dakramen vervangen) (Jaarverslag 2010)</p> <p>Klachtenonderhoud: 168            Mutatieonderhoud: 72            Planmatig onderhoud: 1.144            Totaal: 1.384            (CiP, 2011)</p> <p>Energie-label:            A 2% (landelijk 2%)            B 7% (10%)            C 43% (28%)</p>	<p><b>2010</b>            Onderhoudsbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle woningen voldoen aan basiskwaliteit</li> <li>- In SVB is aangegeven bij welke woningen basiskwaliteit+ wordt aangebracht</li> <li>- In SVB aantal complexen benoemd voor extra kwaliteitsverbetering</li> <li>- ZAV-beleid</li> </ul> <p>Milieu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- streven naar gemiddeld energielabel C voor woningbezit</li> <li>- bij nieuwbouw worden doelstellingen</li> </ul>		<p><b>2010</b>            Onderhoudsinvesteringen: € 3.228 (prestatieafspraken 2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Basiskwaliteit-plus fasegewijs invoeren</li> <li>- Energiebesparende maatregelen tot en met 2014 (streven naar gemiddeld label C)</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>D 43% (28%) E 4% (17%) F 1% (10%) G 0% (5%) (Jaarverslag 2010)</p> <p>Gestart met uitwerking sterrensysteem, implementatie volgt in 2011 (Jaarverslag 2010)</p>	<p>Duurzaam Bouwen in acht genomen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiaalkeuze o.b.v. onderhoudservaringen, duurzaamheid, esthetica en prijs</li> </ul> <p>SVB uit 2008 wordt jaarlijks geactualiseerd (Jaarwerkplan 2010)</p> <p>Uitwerken sterrensysteem toegankelijkheid bestaande woningvoorraad met als doel 30 % geschikte woningen voor ouderen en zorgvragers in 21015 (Ondernemingsplan 2010-2014, SVB 2008)</p> <p>Onderzoeken gebruik alternatieve energiebronnen, bijvoorbeeld windenergie (Ondernemingsplan 2010-2014, SVB 2008)</p>			
	<p><b>2011</b> Onderhoudsbeleid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle woningen voldoen aan basiskwaliteit</li> <li>- In SVB is aangegeven bij welke woningen basiskwaliteit+ wordt aangebracht</li> <li>- In SVP aantal complexen benoemd voor extra kwaliteitsverbetering</li> <li>- ZAV-beleid</li> </ul> <p>Milieu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Streven naar gemiddeld energielabel C voor woningbezit</li> <li>- Bij nieuwbouw worden doelstellingen Duurzaam Bouwen in acht genomen</li> <li>- Materiaalkeuze o.b.v. onderhoudservaringen, duurzaamheid, esthetica en prijs</li> </ul> <p>SVB uit 2008 wordt jaarlijks geactualiseerd (Jaarwerkplan 2011)</p>		<p><b>2011</b> Onderhoudsinvesteringen: € 3.014 (prestatieafspraken 2011):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energiebesparende maatregelen tot en met 2014 (streven naar gemiddeld label C)</li> </ul>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<p><b>2008</b> Woningen onder € 348,99 zoveel mogelijk naar jongeren onder de 23 jaar; weinig mogelijkheden voor koop (Jaarverslag 2008)</p> <p>Zeven statushouders huisvesting geboden (Jaarverslag 2008)</p> <p>Huisvesten dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten: niet aan de orde geweest (Jaarverslag 2008)</p> <p>26 procent van de woningvoorraad is geschikt voor ouderen (jaarverslag 2008)</p>	<p><b>2008</b></p> <p>Vier pardonners huisvesten (Jaarwerkplan 2008)</p> <p>30% woningvoorraad geschikt voor senioren in 2015 (SVB 2008)</p>		<p><b>2008</b> De corporatie zorgt voor huisvesting van mensen met een beperking (prestatieafspraken 2008)</p> <p>Bij verwerving van locaties onderzoekt Lyaemer de haalbaarheid van nieuwbouw voor jongeren onder de 23 jaar (prestatieafspraken 2008)</p> <p>Beschikbaarstelling van minimaal één woning per twee maanden voor statushouders, inclusief 'pardonners' (prestatieafspraken 2008)</p> <p>Huisvesten dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten (prestatieafspraken 2008)</p>	
<p><b>2009</b> Woningen onder € 357,37 zoveel mogelijk naar jongeren onder de 23 jaar; weinig mogelijkheden voor koop (Jaarverslag 2009)</p> <p>Acht statushouders huisvesting geboden (Jaarverslag 2009)</p> <p>Huisvesten dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten: niet aan de orde geweest (Jaarverslag 2009)</p> <p>26 Procent van de woningvoorraad is geschikt voor senioren (Jaarverslag 2009)</p>	<p><b>2009</b></p> <p>Taakstelling tot 1 juli 2008 bedroeg 0 personen (Jaarwerkplan 2009)</p> <p>30% woningvoorraad geschikt voor senioren in 2015 (SVB 2008)</p>		<p><b>2009</b> De corporatie zorgt voor huisvesting van mensen met een beperking (prestatieafspraken 2009)</p> <p>Bij verwerving van locaties onderzoekt Lyaemer de haalbaarheid van nieuwbouw voor jongeren onder de 23 jaar (prestatieafspraken 2009)</p> <p>Beschikbaarstelling van minimaal één woning per drie maanden voor statushouders, inclusief 'pardonners' (prestatieafspraken 2009)</p> <p>Huisvesten dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten (prestatieafspraken 2009)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
	<p>Adviseren ouderen (65+ in huur of koop) over comfortabel en veilig wonen (Jaarwerkplan 2009).            Gratis abonnement Thuishotel na evaluatie mogelijk geen vervolg vanwege onvoldoende deelname (Jaarwerkplan 2009)</p>			
<p><b>2010</b>            Woningen onder € 357,37 zoveel mogelijk naar jongeren onder de 23 jaar; weinig mogelijkheden voor koop (Jaarverslag 2010)</p> <p>Zeven statushouders huisvesting geboden (Jaarverslag 2010)</p> <p>Huisvesten dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten: niet aan de orde geweest (Jaarverslag 2010)</p> <p>26 Procent woningvoorraad geschikt voor senioren (Jaarverslag 2010)</p> <p>Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen 21,5% (CiP, 2011)</p> <p>Geen aanvragen bewoonsters vrouwenopvanghuis gehad (Jaarverslag 2010)</p>	<p><b>2010</b></p> <p>Taakstelling tot 2010 bedraagt 15 personen (Jaarwerkplan 2010)</p> <p>Adviseren ouderen (65+ in huur of koop) over comfortabel en veilig wonen (Jaarwerkplan 2010)</p> <p>30% woningvoorraad geschikt voor senioren in 2015 (SVB 2008)</p> <p>Bereid jaarlijks twee vrouwen (met kinderen) te huisvesten (Jaarwerkplan 2010)</p>		<p><b>2010</b>            De corporatie zorgt voor huisvesting van mensen met een beperking (prestatieafspraken 2010)</p> <p>Bij verwerving van locaties onderzoekt Lyaemer de haalbaarheid van nieuwbouw voor jongeren onder de 23 jaar (prestatieafspraken 2010).</p> <p>Vanaf juni 2010 geeft het COA gedurende drie maanden iedere maand 10 personen door die gehuisvest moeten worden. De regio Zuidwest Friesland zorgt binnen twee maanden voor huisvesting. (prestatieafspraken 2010)</p>	
	<p><b>2011</b>            Taakstelling tot en met 2010 bedraagt 7 personen (Jaarwerkplan 2011)</p> <p>Bereid jaarlijks twee vrouwen (met kinderen) te huisvesten (Jaarwerkplan 2011)</p>		<p><b>2011</b>            De corporatie zorgt voor huisvesting van mensen met een beperking (prestatieafspraken 2011)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>(Des-)investeren in vastgoed</b>		<b>6,5</b>		<b>6,5</b>
<p><b>2008</b> 13 woningen in Lemmer gesloopt (Jaarverslag 2008) Sloop 25 bejaardenwoningen in Echtenerbrug doorgeschoven naar 2009 (Jaarverslag 2008)</p> <p>Eén woning verkocht (Jaarverslag 2008)</p> <p>Gebouwd: 11 woningen en een winkel: Novacplein, Oosterzee Pop- en activiteitscentrum: Lemmer (Jaarverslag 2008)</p>	<p><b>2008</b> Sloop van 13 woningen Christiaan De Vriesstraat in Lemmer en 25 bejaardenwoningen aan De Splitting en De Roede in Echtenerbrug (Jaarwerkplan 2008)</p> <p>Stoppen verkoop van woningen (Jaarwerkplan 2008, 5<sup>e</sup>) Verkoop van 21 woningen (Jaarwerkplan 2008, bijlage A)</p> <p>Nieuwbouw: 6 woningen aan de Aak in Lemmer 27 woningen Schoklandstraat/Flevostraat in Lemmer (Jaarwerkplan 2008)</p>		<p><b>2008</b> Sloopvergunning mogelijk voor 13 woningen in Lemmer en 25 woningen in Echtenerbrug (prestatieafspraken 2008)</p> <p>Mogelijkheid tot bouw betaalbare huur- en koopwoningen Tramdijk-Oost (prestatieafspraken 2008)</p>	
<p><b>2009</b> Geen woningen gesloopt (Jaarverslag 2009)</p> <p>14 woningen verkocht (Jaarverslag 2009)</p> <p>Gebouwd: 20 appartementen en 5 koopwoningen Schokland/Flevostraat, Lemmer (Jaarverslag 2009) 6 woningen (3 keer twee-onder-één-kap) met garage, Logger, Lemmer (Jaarverslag 2009)</p>	<p><b>2009</b> Sloop Echtenerbrug (De Roede, De Splitting) 25 woningen (Jaarwerkplan 2009) Verkoop van 10 (p.9) of 20 (p.18) woningen (Jaarwerkplan 2009)</p> <p>Nieuwbouw: 20 woningen: Schoklandstraat, Oud Lemmer 6 woningen: De Aak, Lemstervaart Pop- en activiteitscentrum 20 huurappartementen en 7 koopwoningen, Flevohuis en 't Syl (Jaarwerkplan 2009)</p>		<p><b>2009</b> Sloop/nieuwbouw is één op één (prestatieafspraken 2009)</p> <p>Mogelijkheid tot bouw betaalbare huur- en koopwoningen Tramdijk-Oost (prestatieafspraken 2009)</p>	
<p><b>2010</b></p> <p>Geen woningen gesloopt (Jaarverslag 2010)</p> <p>13 woningen verkocht van de 183 aangewezen</p>	<p><b>2010</b></p> <p>Sloop Echtenerbrug (De Roede, De Splitting) 25 woningen (Jaarwerkplan 2010) Sloop van 26 woningen aan de Steile Bank Lemmer West (Jaarwerkplan 2010) Periode 2008-2012: verkopen van 125 woningen</p>		<p><b>2010</b> Sloop/nieuwbouw is één op één (prestatieafspraken 2010)</p> <p>Sloopvergunning mogelijk voor 26 woningen aan de Steile Bank te Lemmer, 20 woningen aan De Splitting en 5 woningen aan de Roede te Echtenerbrug (prestatieafspraken 2010)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>woningen, resteren er nog 170 (Jaarverslag 2010)</p> <p>Geen woningen gebouwd (Jaarverslag 2010)</p>	<p>Tot nu toe 14 verkocht. Resteren er dus 111 (Jaarwerkplan 2010)</p> <p>Nieuwbouw: Tramdijk Oost: 60 huurwoningen in tien jaar, voor 2010 zijn er 15 gepland</p>		<p>Mogelijkheid tot bouw 20 betaalbare huurwoningen Tramdijk-Oost (prestatieafspraken 2010)</p>	
<p><b>2011</b></p>	<p><b>2011</b> Sloop van 10 woningen (Jaarwerkplan 2011)</p> <p>Nieuwbouw: Chr. De Vriesstraat, Lemmer, 19 verpleeghuisplaatsen en 17 appartementen, bouw start tweede helft 2011 De Splitting, Echtenerbrug, 27 appartementen en 4 grondgebonden woningen, bouw start tweede helft 2011 Steile Bank en Urkerstraat, Lemmer, 26 appartementen en 14 grondgebonden woningen, bouw start tweede helft 2011 Tramdijk-Oost, 20 sociale huurwoningen, bouw kan voorjaar 2011 starten (Jaarwerkplan 2011)</p>		<p><b>2011</b> Sloop/nieuwbouw is één op één (prestatieafspraken 2011)</p> <p>Mogelijkheid tot bouw 20 betaalbare huurwoningen Tramdijk-Oost (prestatieafspraken 2011)</p>	
<p><b>Kwaliteit van wijken en buurten</b></p>		<p><b>7,0</b></p>		<p><b>7,0</b></p>
<p><b>2008</b> € 20 toegekend voor aanvragen activiteiten leefbaarheid (Jaarverslag 2008)</p> <p>Buurtconciërge actief (Jaarverslag 2008)</p>	<p><b>2008</b> Activiteiten voor leefbaarheid ontplooiën € 45 (Jaarwerkplan 2008)</p> <p>Buurtconciërge continueren (Jaarwerkplan 2008)</p>		<p><b>2008</b> Investeren in leefbaarheid en duurzame woningomgeving: € 200 (2008 tot en met 2011) (prestatieafspraken 2008)</p>	
<p><b>2009</b> € 150 beschikbaar voor leefbaarheid (Jaarverslag 2009): bijvoorbeeld verlichting, verkeersveiligheid, groenvoorziening</p> <p>Buurtconciërge actief bij inspectie woonomgeving (Jaarverslag 2009)</p>	<p><b>2009</b> € 200 gereserveerd voor investeringen in duurzame woonomgeving (Jaarwerkplan 2009)</p> <p>Activiteiten voor leefbaarheid ontplooiën € 45 (Jaarwerkplan 2009)</p>		<p><b>2009</b> Investeren in leefbaarheid en duurzame woningomgeving: € 150 (tot en met 2011) (prestatieafspraken 2009)</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
	<p>Buurtconciërge continueren en wordt uitgebreid met oppakken lichte bewonersproblematiek (Jaarwerkplan 2009)</p> <p>In samenwerking met gemeente wijk- en dorpsavonden organiseren om te komen tot wijk- en dorpsplannen (SVB, 2008)</p>			
<p><b>2010</b>  € 150 beschikbaar voor leefbaarheid (Jaarverslag 2010): bijvoorbeeld verlichting, verkeersveiligheid, groenvoorziening</p> <p>€ 45 beschikbaar voor verbetering sociale samenhang: € 37 aangevraagd, € 16 toegekend</p> <p>Resultaten Sociaal Team zijn voor Lyaemer Wonen positief (Jaarverslag 2010)</p>	<p><b>2010</b>  € 150 gereserveerd voor investeringen in duurzame woonomgeving (Jaarwerkplan 2010)</p> <p>Activiteiten voor leefbaarheid ontplooiën € 45 (Jaarwerkplan 2010)</p> <p>Buurtconciërge continueren (Jaarwerkplan 2010)</p> <p>Opstellen van dorps- en wijkplannen in periode 2010-2013 (Ondernemingsplan 2010-2014)</p> <p>Slagkracht en expertise organiseren om in te spelen op probleemsituaties die vanuit het Sociaal Team naar voren komen (Ondernemingsplan 2010-2014)</p>		<p><b>2010</b>  Investeren in duurzame woonomgeving: € 150 (tot 2011) (prestatieafspraken 2010)</p>	
<p><b>2011</b></p>	<p><b>2011</b>  € 100 gereserveerd voor investeringen in duurzame woonomgeving (Jaarwerkplan 2011)</p> <p>Activiteiten voor leefbaarheid ontplooiën € 25 (Jaarwerkplan 2011)</p> <p>Buurtconciërge continueren (Jaarwerkplan 2011)</p>		<p><b>2011</b>  Investeren in duurzame woonomgeving: € 100 (prestatieafspraken 2011)</p>	







Reactie Lyaemer Wonen,

Lyaemer Wonen is in de eerste helft van 2012 gevisiteerd. Een uitvoerige analyse van de strategie, het presteren en de meningen hierover van belanghouders ligt hieraan ten grondslag. Ik wil de visitatiecommissie hiervoor dank zeggen en Raeflex complimenteren voor de uitstekende uitvoering: snel en adequaat. Voor Lyaemer Wonen is visitatie op dit moment een mooie gelegenheid om te zien wat er gevonden wordt van het presteren. Een nieuw ondernemingsplan "klaar om te wenden" en een nieuwe koers vragen om een toets door externen met de centrale vraag: "wat vindt u daar nu van".

De prestaties van Lyaemer Wonen worden met een 6,9 als ruim voldoende gekwalificeerd. En door de cijfers heen zitten eigenlijk geen echte uitschieters naar boven of beneden. Een mooi resultaat dat het verdient om gecontinueerd te worden.

Bijzonder geïnteresseerd waren we bij Lyaemer Wonen in de meningen van onze belanghouders. Zij gaven aan dat er meer en sneller gebouwd mag worden, maar ook dat er waardering is voor het beheer en de kwaliteit van de woningen. Ook waardering krijgt de bereidwilligheid om klanten te bedienen. Aan doorstroming om woningen vrij te maken voor de doelgroep mag Lyaemer nog wat meer doen. Lyaemer Wonen zal hier de komende tijd speciaal de aandacht op vestigen in haar bedrijfsvoering.

Belangrijk vonden we ook dat Lyaemer Wonen gezien wordt als een corporatie in verandering. De belanghouders hebben er vertrouwen in dat de ingezette koers tot uitvoering wordt gebracht. Ik citeer de commissie: "de commissie ziet een corporatie die op de goede weg met haar transitie is om de buitenwereld meer naar binnen te halen en de relatie met de belanghebbenden te vergroten. Alle stakeholders zijn positief over de ingezette ontwikkelingen al willen ze wel eerst het resultaat afwachten".

Kortom: we zijn op de goede weg, maar..... eerst zien en dan pas geloven. Daar willen we bij Lyaemer Wonen wat mee. Nu zijn wij weer aan zet om te laten zien dat we echt "om" gaan. Klaar om te wenden!

Aart Bekers