

Maatschappelijke visitatie Bouwvereniging Ambt Delden

Opdrachtgever: Bouwvereniging Ambt Delden

ECORYS Nederland BV

Ton Lensen
Sandra Groot

Rotterdam, augustus 2010

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

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

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

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Voorwoord | 5 |
| Recensie en samenvatting | 10 |
| 1 Bouwvereniging Ambt Delden | 16 |
| 1.1 Profiel | 16 |
| 1.2 Bezit | 16 |
| 1.3 Organisatie | 17 |
| 1.4 Beleidscyclus | 17 |
| 2 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D) | 18 |
| 2.1 Inleiding | 18 |
| 2.2 Uitgangspunten activiteiten Bouwvereniging Ambt Delden | 18 |
| 2.3 Prestaties en beoordeling | 19 |
| 2.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: voldoende | 20 |
| 3 Presteren naar Opgaven (PnO) | 22 |
| 3.1 Inleiding | 22 |
| 3.2 Lokale opgaven | 22 |
| 3.2.1 Woonvisie 2003: De kern van wonen: in de kern wonen | 22 |
| 3.2.2 Woonvisie 2009-2013: Groeien in Kwaliteit | 23 |
| 3.2.3 Prestatieafspraken | 24 |
| 3.3 Overige afspraken | 26 |
| 3.4 Presteren naar opgaven | 27 |
| 3.5 Presteren naar Opgaven: ruim voldoende | 28 |
| 4 Presteren volgens Stakeholders (PvS) | 30 |
| 4.1 Inleiding | 30 |
| 4.2 Samenwerking en overleg | 30 |
| 4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie | 30 |
| 4.3.1 Stakeholdersbijeenkomst 4 maart 2010 | 31 |
| 4.3.2 Reactie Bouwvereniging Ambt Delden op oordelen stakeholders | 35 |
| 4.4 Presteren volgens Stakeholders: voldoende | 36 |
| 5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV/E) | 38 |
| 5.1 Inleiding | 38 |
| 5.2 Inventarisatie en beoordeling door het CFV | 38 |
| 5.3 Financiële sturing door Bouwvereniging Ambt Delden | 43 |
| 5.3.1 Meerjarenbegroting 2010 – 2014 | 44 |
| 5.4 Efficiëntie | 45 |

| | |
|---|-----------|
| 5.5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende | 45 |
| 6 Governance (PnG) | 49 |
| 6.1 Inleiding | 49 |
| 6.2 Governance structuur | 49 |
| 6.3 Intern Toezicht | 50 |
| 6.4 Betrokkenheid van stakeholders | 50 |
| 6.5 Presteren op het gebied van governance: voldoende | 51 |
| Deel II: Prestatiespinnenwebben | 53 |
| Het totaalbeeld | 54 |
| Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: voldoende | 55 |
| Presteren naar Opgaven: ruim voldoende | 56 |
| Presteren volgens Stakeholders: voldoende | 57 |
| Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende | 57 |
| Presteren met betrekking tot Governance: voldoende | 58 |
| Deel III: Integrale beoordelingstabellen | 59 |
| Bijlagen | 61 |
| Bijlage 1: Visitatiemethodiek 3.0 | 62 |
| Bijlage 2: Geïnterviewde personen Bouwvereniging Ambt Delden | 68 |
| Bijlage 3: Betrokken stakeholders | 69 |
| Bijlage 4: Documentatie | 70 |
| Bijlage 5: Uitwerking beoordeling presteren naar ambities en doelstellingen | 72 |
| Bijlage 6: Opgaven vanuit prestatieafspraken | 73 |
| Bijlage 7: Uitwerking beoordeling presteren naar opgaven in het werkgebied | 79 |

Voorwoord

Een nieuw visitatiestelsel

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

Het Woonnetwerk heeft de SEV gevraagd de ontwikkeling van een nieuw visitatiestelsel te ondersteunen, waarbij de volgende accenten geformuleerd zijn:

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

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

Hoofdlijnen van het stelsel voor maatschappelijke visitatie

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

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

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

- De eigen ambities en doelstellingen;
- De opgaven in het werkgebied;
- De normen van de stakeholders;

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

² Idem.

- De financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie. De governance vormt hierin een bijzonder veld.

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

Maatschappelijke visitatie Bouwvereniging Ambt Delden – de aanpak van ECORYS

Bouwvereniging Ambt Delden heeft ECORYS in 2009 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode december 2009-mei 2010. Het visitatieteam bestond uit Ton Lensen en Sandra Groot. De aanpak van ECORYS kende de volgende stappen:

1. Deskresearch:
Op basis van beschikbare documenten is in december 2009-januari 2010 een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.
2. Startbijeenkomst:
Op 18 januari 2010 heeft onder leiding van ECORYS een startbijeenkomst plaatsgevonden met het bestuur en de Raad van Toezicht. Daarbij heeft ECORYS een korte toelichting gegeven op de doelstellingen en de aanpak van de maatschappelijke visitatie. De bevindingen van de deskresearch zijn besproken. Tevens zijn afspraken gemaakt over de vervolgstappen.
3. Interne interviews³:
Op 18 januari 2010 hebben interviews plaatsgevonden met het bestuur en de Raad van Toezicht. Doelstelling van deze interviews was de bevindingen uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.
4. Stakeholdersronde:
Op 4 maart 2010 is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Bijlage 3 bevat het volledige overzicht van de bij de visitatie betrokken stakeholders.
5. Interne bijeenkomsten visitatieteam ECORYS:
In de maanden maart en april 2010 heeft het visitatieteam van ECORYS intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de prestaties besproken.
6. Rapportage:
Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Deze is op 10 mei 2010 besproken met het bestuur en de Raad van Toezicht van Bouwvereniging Ambt Delden. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

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

³ Voor een volledig overzicht zie bijlage 2

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

- Wij beschouwen terugkijkend de jaren 2006 tot en met 2008 en vooruitkijkend 2009 en de daaropvolgende meerjarenramingen. ECORYS maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De *feitelijk geleverde prestaties* en de waargenomen stakeholdersoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling;
- Wij bekijken tevens de beleidsstructuur waarbinnen de prestaties zijn (worden) geleverd. De beleidsstructuur geeft een indruk van de borging en de duurzaamheid van de prestaties en is mede van invloed op de beoordeling. De wijze waarop binnen de corporatie de governance is ingevuld, maakt eveneens deel uit van de beoordeling;
- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd;
- Wij hebben ervoor gekozen om de prestatiespinnenwebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinnenwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat, naar onze mening, een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/ argumentatie.

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

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

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

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

Wat betreft de beoordeling van het presteren naar vermogen en efficiëntie hanteert ECORYS de volgende uitgangspunten. In de eerder uitgevoerde visitaties heeft ECORYS een aanpak ontwikkeld die langs drie invalshoeken gaat:

- De Transparantiemethodiek⁴, ontwikkeld door RIGO Research & Advies, danwel op een andere wijze kijkend naar de verdien capaciteit van de corporatie enerzijds en de maatschappelijke bestedingen van de corporatie anderzijds;
- De gegevens van het CFV betreffende investeringen, bedrijfsvoering en financiële positie. De gegevens van het WSW betreffende kasstromen en kredietwaardigheid;
- De eigen filosofie en het beleid van de corporatie inzake het vraagstuk van presteren naar vermogen (met betrekking tot waardering, sturing, criteria, normstellingen, scenario's, risicomanagement etc.).

Leeswijzer

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

1. Profiel Bouwvereniging Ambt Delden
2. Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)
3. Presteren naar Opgaven (PnO)
4. Presteren volgens Stakeholders (PnS)
5. Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV/E).
6. Governance

Deel II bevat de prestatiespinnenwebben met tekstblokken.

Deel III geeft de kwantitatieve scorekaart weer.

Bijlage 1 bevat de beoordelingsschema's van de visitatiemethodiek.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de betrokkenen bij Bouwvereniging Ambt Delden die wij in het kader van de maatschappelijke visitatie hebben gesproken en geïnterviewd.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de stakeholders die betrokken waren bij de maatschappelijke visitatie.

Bijlage 4 geeft het overzicht van de bestudeerde documentatie.

Bijlage 5 geeft de uitwerking van de beoordeling van het presteren naar eigen ambities en doelstellingen weer.

Bijlage 6 geeft de uitwerking van de opgaven vanuit de prestatieafspraken weer.

Bijlage 7 geeft de uitwerking van de beoordeling van het presteren naar opgaven in het werkgebied weer.

⁴ De Transparantiemethodiek werd in de 1.0 versie van het SEV-referentiekader voorgesteld voor het blok Presteren naar Vermogen.

Tot slot

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

Recensie en samenvatting

Bouwvereniging Ambt Delden: een kleine, betrokken corporatie, die vooral binnen de kernen activiteiten ontwikkelt en (maatschappelijke) prestaties levert

Bouwvereniging Ambt Delden is werkzaam in de gemeente Hof van Twente, en dan in de kernen behorend tot de voormalige gemeente Ambt Delden. Bouwvereniging Ambt Delden heeft per 1 januari 2010 een bezit van 237 verhuureenheden, grotendeels gerealiseerd als eengezinswoning. In de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting behoort Bouwvereniging Ambt Delden tot de referentiegroep van corporaties met een gemiddeld profiel en een accent op eengezinswoningen (in totaal behoren 90 corporaties tot deze referentiegroep).

Het gemiddelde huurniveau ligt bij Bouwvereniging Ambt Delden op €377,- per maand. Dit is 58,7% van maximaal redelijk. Zowel voor de referentiegroep als het landelijk beeld geldt een hoger huurniveau (respectievelijk €389,- en €402,-), voor beide ligt ook het percentage maximaal redelijk op een hoger niveau (respectievelijk 62,5% en 71%).

Bouwvereniging Ambt Delden is een van de kleinere corporaties in Nederland en een van de eerste kleine corporaties die zich in het kader van de maatschappelijke visitatie heeft laten visiteren. De visitatiecommissie is van mening dat deze transparante opstelling van de corporatie in het kader van de verantwoording en de governance positief geduid moet worden.

Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar doelstelling en werkwijze als volgt verwoord:

Onze primaire doelstelling is ervoor te zorgen dat er voldoende aantrekkelijke en betaalbare woningen zijn waar mensen, naar eigen keuze, goed en prettig kunnen wonen. Iedereen kan bij ons terecht, waarbij wij ons in eerste instantie richten op degenen die minder goed in staat zijn goed te wonen vanwege een lager inkomen of specifieke woonbehoeften. De zorg voor de kwaliteit van het wonen gaat bij Bouwvereniging Ambt Delden verder dan alleen de woning. Een schone en veilige woonomgeving en het faciliteren van zorg achten wij eveneens van groot belang. Vanuit een actieve, dienstbare instelling en creatief meedenkend met onze klanten, bieden wij onze diensten aan tegen een aantrekkelijke prijs. Wij onderscheiden ons hierbij van het commerciële bedrijfsleven door de financiële opbrengsten van onze bedrijfsvoering alleen en geheel aan te wenden voor onze maatschappelijke doelstelling. Het behalen van winst is niet het uiteindelijke doel. Veel van onze maatschappelijke investeringen kunnen niet kostendekkend worden uitgevoerd.

Deze doelstelling en werkwijze zijn niet vertaald in een beleidsvisie, waarin de beleidslijnen voor een bepaalde periode vastgelegd zijn. Bouwvereniging Ambt Delden vindt dit zelf een omissie en heeft het formuleren van een beleidsvisie op de planning staan. In het kader van de visitatie is gebruik gemaakt van de uitgangspunten die Bouwvereniging Ambt Delden heeft geformuleerd om haar activiteiten vorm te geven. Naast het formule-

ren van een beleidsvisie is een ontwikkeling zichtbaar in de professionalisering van de meerjarenplanning. Er wordt meer –transparant- aandacht geschonken aan de te realiseren plannen (zowel nieuwbouw als onderhoud) voor de komende vijf jaar.

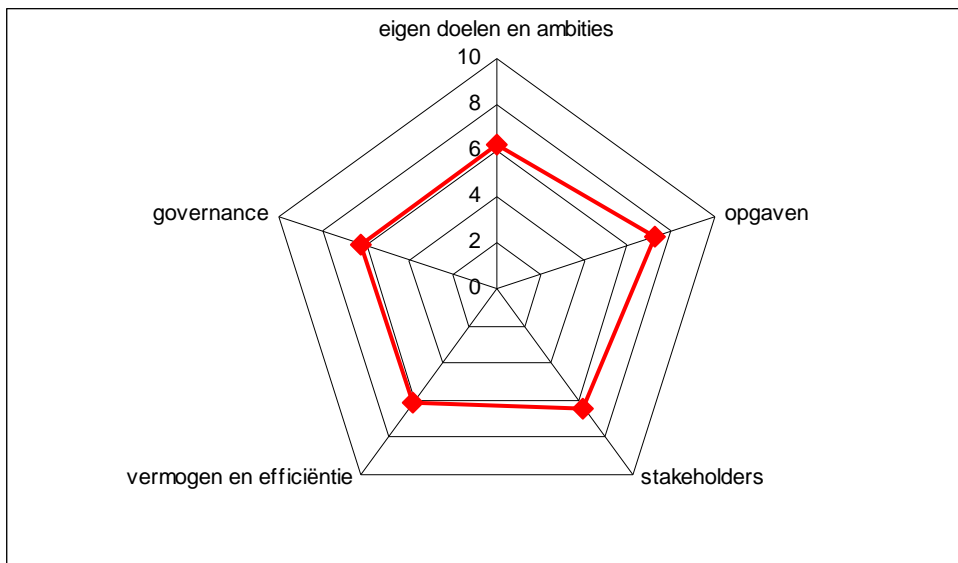
Bouwvereniging Ambt Delden laat de wil tot presteren zien, prestaties worden zichtbaar gemaakt in de jaarverslagen. Communicatie over de prestaties en de uitgangspunten van beleid is een aandachtspunt voor Bouwvereniging Ambt Delden. Stakeholders zijn niet altijd even goed op de hoogte van wat Bouwvereniging Ambt Delden doet en waarom zij bepaalde dingen doet. De prestaties op het gebied van bijvoorbeeld leefbaarheid (financien van een ontmoetingsruimte voor ouderen) zijn nauwelijks zichtbaar voor de stakeholders in het werkgebied.

Bouwvereniging Ambt Delden is een kleine corporatie, niet alleen wat betreft verhuur-eenheden, maar ook wat betreft personele bezetting. Er wordt veel met vrijwilligers gewerkt, die zich volledig inzetten voor de Bouwvereniging. Dit maakt de corporatie tot een efficiënte organisatie, maar laat tevens de mogelijke kwetsbaarheid van de organisatie zien. Bouwvereniging Ambt Delden erkent de kwetsbaarheid en heeft daar waar mogelijk een achtervang georganiseerd; daarnaast huurt de Bouwvereniging expertise in op het moment dat dat gezien de opgaven noodzakelijk is.

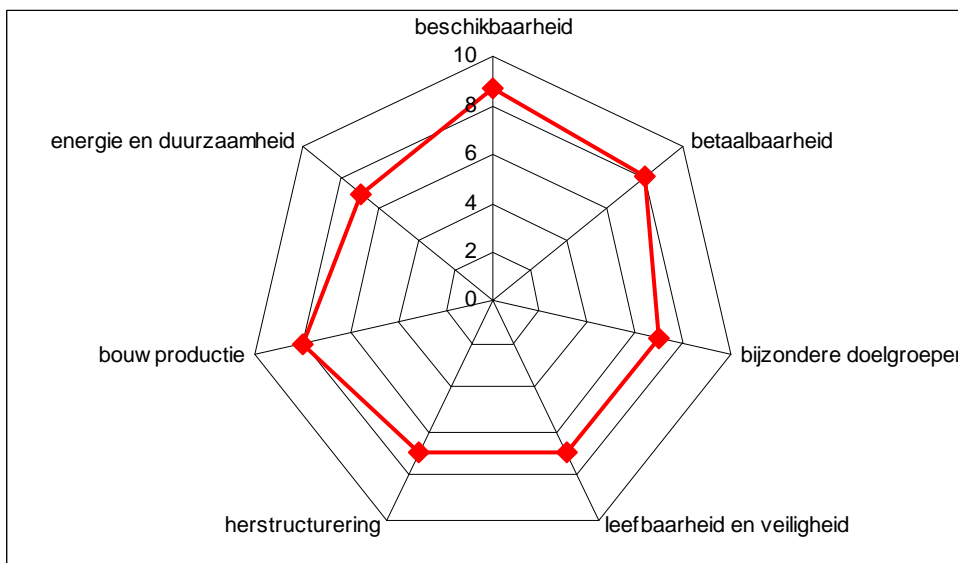
Het totaalbeeld

Bouwvereniging Ambt Delden krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn

- voldoende, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (PnA/D: 6,3);
- ruim voldoende, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (PnO: 7,2);
- voldoende, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (PnS: 6,4);
- voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van Bouwvereniging Ambt Delden en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (PnV/E: 6,2);
- voldoende wat betreft de invulling van de governance (PnG: 6,2).



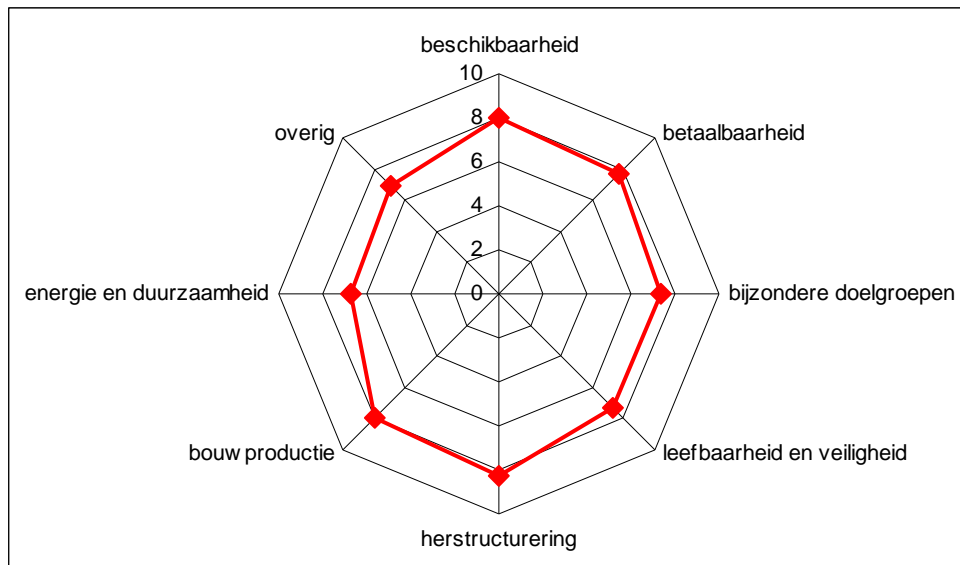
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: voldoende



Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar ambities en doelstellingen algemeen verwoord, passend bij de omvang van de corporatie en gerelateerd aan het werkgebied. Bouwvereniging Ambt Delden heeft echter geen beleidsplan geformuleerd, waardoor de geleverde prestaties vooral voortvloeien uit operationele activiteiten. Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar doelstelling en werkwijze vastgesteld en geeft daarmee invulling aan de operationele activiteiten. Deze activiteiten passen bij de omvang van de corporatie en hebben een relatie met het werkgebied.

Bouwvereniging Ambt Delden is voornemens een beleidsplan te formuleren waarin de ambities en doelstellingen cq de uitgangspunten van haar dagelijks functioneren opgenomen worden.

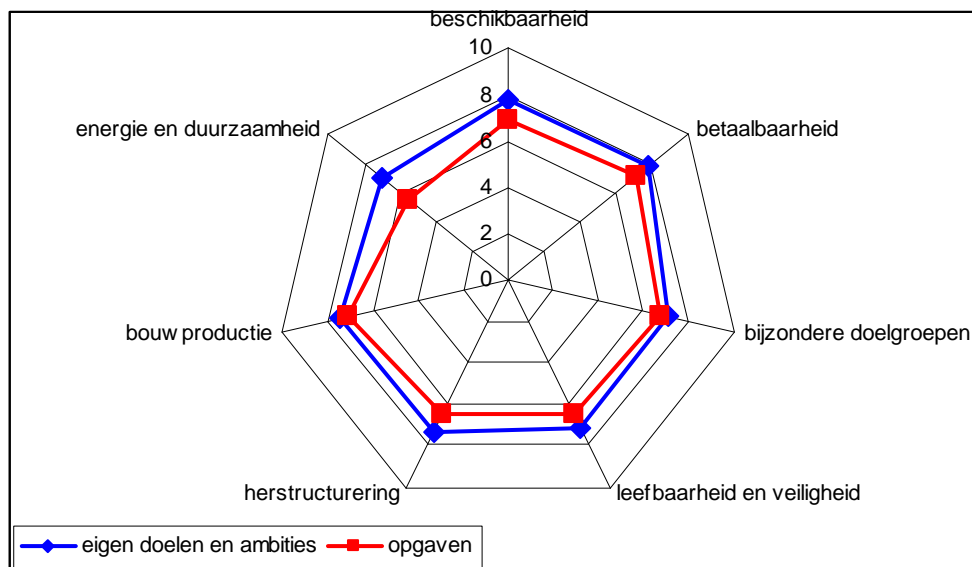
Presteren naar Opgaven: ruim voldoende



Bouwvereniging Ambt Delden presteert ruim voldoende wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. Het aandeel van Bouwvereniging Ambt Delden in de totale lokale opgaven is gering en in lijn met de omvang van het bezit van de corporatie. Met de gemeente Hof van Twente en collega-corporaties Spectrum Wonen, Stichting de Goorse Volkswoning (samen gefuseerd tot Viverion) en Stichting Wonen Delden zijn prestatieafspraken gemaakt.

Bouwvereniging Ambt Delden laat met name goede prestaties zien ten aanzien van het prestatieveld beschikbaarheid. Daar waar betaalbaarheid betrekking heeft op het huurbeleid scoort de Bouwvereniging eveneens goed. Gezien de beperkte omvang van de corporatie en de focus op de kernactiviteiten, ontplooit Bouwvereniging Ambt Delden minder activiteiten op het gebied van bijvoorbeeld leefbaarheid. Hetgeen zij daar aan activiteiten onderneemt, komt direct ten goede aan de leefbaarheid van de kernen.

Presteren volgens Stakeholders: voldoende



Bouwvereniging Ambt Delden kent de stakeholders in haar werkgebied en heeft formeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met collega-corporaties en de gemeente Hof van Twente over de invulling van de lokale opgaven. Het aandeel van Bouwvereniging Ambt Delden is, gezien hun omvang, beperkt. Het contact met de huurders wordt gekenmerkt door korte lijnen, maar betreft vooral contact op operationeel niveau. Huurders worden niet betrokken bij strategische aangelegenheden, zoals nieuwbouw of aanpassingen aan de voorraad.

De stakeholders van Bouwvereniging Ambt Delden hebben de prestaties an sich beoordeeld met een ruime voldoende, wanneer ze gerelateerd worden aan de vastgestelde opgaven. In het algemeen verwachten de stakeholders van Bouwvereniging Ambt Delden meer openheid en samenwerkingsbereidheid. Dit heeft ertoe geleid dat de totaalbeoordeling iets lager uitgevallen is. Stakeholders zijn zich terdege bewust van de omvang van de corporatie en de mogelijkheden of onmogelijkheden die dit met zich meebrengt.

Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende

Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar financiële beleid afgestemd op de opgaven die zij ziet in haar werkgebied. De middelen die niet nodig zijn voor het waarborgen van de financiële continuïteit worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. Hierbij wordt het onrendabel investeren in de woningvoorraad als belangrijk voorbeeld gezien.

Bouwvereniging Ambt Delden maakt op basis van de CFV-benchmarkcijfers een efficiënte indruk. In relatie tot de omvang van het werkapparaat en het feit dat de Bouwvereniging met veel vrijwilligers werkt, wordt vastgesteld dat dit een aandachtspunt voor de toekomst is.

De visitatiecommissie komt met het oordeel dat de Bouwvereniging voldoende presteert naar vermogen en efficiëntie. De verantwoording van de inzet van vermogen is een punt van aandacht, zowel in de jaarverslaglegging als in de meerjarenbegroting. In de meest

recente meerjarenbegroting is de verantwoording van keuzes, die door Bouwvereniging Ambt Delden gemaakt, zijn al meer zichtbaar..

Presteren met betrekking tot Governance: voldoende

De governance komt bij Bouwvereniging Ambt Delden op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht is nog niet in voldoende mate vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. In de jaarverslagen wordt, conform de checklist governance, verslag gedaan over het intern toezicht. De Governance Code is nog niet geïmplementeerd, maar staat voor het jaar 2010 op de agenda.

1 Bouwvereniging Ambt Delden

1.1 Profiel

Bouwvereniging Ambt Delden heeft per 1 januari 2010 een bezit van 237 verhuureenheden, waarvan 236 woningen. Het werkgebied van Bouwvereniging Ambt Delden bestaat uit de gemeente Hof van Twente. In de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting behoort Bouwvereniging Ambt Delden tot de referentiegroep van corporaties met een gemiddeld profiel en een accent op eengezinswoningen (in totaal behoren 90 corporaties tot deze referentiegroep).

1.2 Bezit

Het totale bezit van Bouwvereniging Ambt Delden bestaat uit eengezinswoningen⁵, waarvan iets minder dan 50% gebouwd is in de jaren '60 en '70. Opvallend is dat 12,6% van het woningbezit na 2000 gebouwd is, hetgeen ten opzichte van het landelijke beeld (7,6%) een groot aandeel is.

Tabel 1.1 Woningbezit Bouwvereniging Ambt Delden

| | Bouwvereniging Ambt Delden % | Landelijk % |
|---|---------------------------------|-------------|
| Eengezinswoningen | 100,0 | 43,6 |
| Meergezinswoningen 4 etages zonder lift | 0,0 | 27,5 |
| Meergezinswoningen met lift | 0,0 | 12,7 |
| Hoogbouw | 0,0 | 10,6 |
| Eenheden verzorging | 0,0 | 2,1 |
| Overig | 0,0 | 3,5 |
| Totaal | 100,0 | 100,0 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, 2009, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het gemiddelde huurniveau ligt bij Bouwvereniging Ambt Delden op €377,- per maand. Dit is 58,7% van maximaal redelijk. Zowel voor de referentiegroep als het landelijk beeld geldt een hoger huurniveau (respectievelijk €389,- en €402,-), voor beide ligt ook het percentage maximaal redelijk op een hoger niveau (respectievelijk 62,5% en 71%). 26% van de woningen behoort tot de goedkope voorraad en 74% tot de bereikbare voorraad. In vergelijking met de referentiegroep en het landelijke beeld heeft Bouwvereniging Ambt Delden geen dure huurwoningen.

⁵ In de systematiek van het CFV heeft Bouwvereniging Ambt Delden alleen eengezinswoningen. In het bezit zijn echter 14 appartementen opgenomen en een wozoco. Beter kan gesproken worden over een bezit met overwegend eengezinswoningen.

1.3 Organisatie

De organisatie van Bouwvereniging Ambt Delden is opgebouwd uit een bestuur en een Raad van Toezicht. Het bestuur bestaat uit zeven leden, van wie twee huurders. De Bouwvereniging Ambt Delden heeft twee personeelsleden, die op parttimebasis hun werkzaamheden verrichten. Daarnaast worden vele administratieve werkzaamheden door de leden van het dagelijks bestuur vervuld.

1.4 Beleidscyclus

In het kader van de maatschappelijke visitatie is een beoordeling van de beleidscyclus van belang, vanwege de verankering van de maatschappelijke prestaties in de organisatie en de duurzaamheid van het presteren.

Bouwvereniging Ambt Delden heeft uitgangspunten bepaald voor haar activiteiten, die vertaald worden in de financiële meerjarenbegroting. De monitoring van de resultaten vindt vooral plaats in de jaarverslagen. Bouwvereniging Ambt Delden is voornemens de genoemde uitgangspunten op korte termijn te vertalen in een beleidsplan voor de corporatie.

2 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)

2.1 Inleiding

Bouwvereniging Ambt Delden heeft geen beleidsplan met doelstellingen en ambities voor een bepaalde periode. Bouwvereniging Ambt Delden karakteriseert haar doelstelling en werkwijze als volgt:

Onze primaire doelstelling is ervoor te zorgen dat er voldoende aantrekkelijke en betaalbare woningen zijn waar mensen, naar eigen keuze, goed en prettig kunnen wonen. Iedereen kan bij ons terecht, waarbij wij ons in eerste instantie richten op degenen die minder goed in staat zijn goed te wonen vanwege een lager inkomen of specifieke woonbehoeften. De zorg voor de kwaliteit van het wonen gaat bij Bouwvereniging Ambt Delden verder dan alleen de woning. Een schone en veilige woonomgeving en het faciliteren van zorg achten wij eveneens van groot belang. Vanuit een actieve, dienstbare instelling en creatief meedenkend met onze klanten, bieden wij onze diensten aan tegen een aantrekkelijke prijs. Wij onderscheiden ons hierbij van het commerciële bedrijfsleven door de financiële opbrengsten van onze bedrijfsvoering alleen en geheel aan te wenden voor onze maatschappelijke doelstelling. Het behalen van winst is niet het uiteindelijke doel. Veel van onze maatschappelijke investeringen kunnen niet kostendekkend worden uitgevoerd.

Zoals opgemerkt heeft Bouwvereniging Ambt Delden haar beleid nog niet verwerkt in een beleidsplan. Er zijn echter wel uitgangspunten te benoemen waarop de activiteiten van de Bouwvereniging gebaseerd zijn. In de gesprekken met het bestuur van Bouwvereniging Ambt Delden zijn deze aan de orde geweest; in de navolgende paragraaf wordt dit beschreven.

2.2 Uitgangspunten activiteiten Bouwvereniging Ambt Delden

Bouwvereniging Ambt Delden heeft de ambitie op de huidige wijze door te gaan en heeft daarin de bereidheid om op verantwoorde wijze het vermogen in te zetten.

De Bouwvereniging heeft op de onderscheiden prestatievelden de volgende uitgangspunten vastgesteld:

Tabel 2.1 Uitgangspunten eigen beleid

| Prestatieveld | Uitgangspunten |
|-----------------|---|
| Beschikbaarheid | Voldoende woningen voor de doelgroep |
| Betaalbaarheid | Door relatief laag huurniveau woningen bereikbaar houden voor de doelgroep Voor iedere nieuw gebouwde sociale huurwoning wordt één huurwoning verkocht |

| Prestatieveld | Uitgangspunten |
|--|--|
| Bijzondere doelgroepen | Huisvesting van statushouders Huisvesting huurders in wozoco |
| Leefbaarheid en veiligheid | Politiekeurmerk Veilig Wonen Investeren in woonomgeving (zoals parkeerplaatsen De Marke) |
| Herstructurering (aanpassingen voorraad) | Aanpassen badkamers (zonder huurverhoging) |
| Bouwproductie | Nieuwbouw Bentelo en De Marke |
| Energie en duurzaamheid | Alle woningen energielabel Uitvoeren isolatieprogramma (daken, spouwmuren – zonder huurverhoging) |

Bron: Bouwvereniging Ambt Delden

De volgende aspecten kunnen hier vermeld worden:

- Bouwvereniging Ambt Delden heeft het aanpassen van badkamers aan de eisen van deze tijd, opgenomen in de begroting (planmatig onderhoud €100.000,- voor 10 woningen) en vraagt hier geen huurverhoging voor;
- Op het gebied van energie en duurzaamheid houdt Bouwvereniging Ambt Delden zich bezig met het vervangen van daken en het isoleren van spouwmuren. Ook hier wordt geen huurverhoging voor gevraagd. Alle woningen hebben een energielabel (afgerond in 2009, ca €40,- per woning). Nu wordt er bekeken wat de meest efficiënte investeringen zijn om het energielabel te verhogen. In totaal wordt er ten behoeve van de huurders op het gebied van duurzaamheid en energie in de jaren 2010 en 2011 €75.000,- per jaar geïnvesteerd.
- Ten behoeve van leefbaarheid en veiligheid hanteert Bouwvereniging Ambt Delden het Politiekeurmerk Veilig Wonen (investering totaal €400.000,-, afgerond in 2007 – gerealiseerd in 4 jaar). Daarnaast heeft zij €50.000,- geïnvesteerd in parkeerplaatsen bij de nieuwbouw De Marke. Eigenlijk vindt Bouwvereniging Ambt Delden dit, in principe, taak van de gemeente.
- Op het gebied van bijzondere doelgroepen houdt Bouwvereniging Ambt Delden zich bezig met de huisvesting van statushouders (opgelegd door de gemeente) en de huisvesting van personen in de wozoco.

2.3 Prestaties en beoordeling

De prestaties op de door Bouwvereniging Ambt Delden geformuleerde ambities en doelstellingen zijn gedestilleerd uit de jaarverslagen en CFV-publicatie ‘Corporatie in Perspectief’.

De prestaties bij de door de corporatie verwoorde ambities en doelstellingen zijn weergegeven in de bijlage. Op de onderscheiden prestatievelden scoort Bouwvereniging Ambt Delden als volgt:

Tabel 2.2 Beoordeling prestaties eigen ambities en doelstellingen

| Ambities en doelstellingen | Beoordeling |
|--|-------------|
| Beschikbaarheid | 8,7 |
| Betaalbaarheid | 8 |
| Bijzondere doelgroepen | 7 |
| Leefbaarheid en veiligheid | 7 |
| Herstructurering (aanpassingen voorraad) | 7 |
| Bouwproductie | 8 |
| Energie en duurzaamheid | 7 |
| Totaal gemiddeld | 7,6 |

Bouwvereniging Ambt Delden presteert, op de door haar geformuleerde uitgangspunten, in ruim voldoende mate. De uitgangspunten hebben te maken met operationeel beleid, waarvan de duurzaamheid niet geborgd wordt door een visie op de werkterreinen van de corporatie. Dit betekent dat de geleverde prestaties gemiddeld genomen gewaardeerd worden met een 7,6. Het vooralsnog ontbreken van een beleidsdocument waarin de uitgangspunten voor een bepaalde periode vastgelegd worden, wordt in het kader van de maatschappelijke visitatie eveneens beoordeeld (met een 5,5 omdat Bouwvereniging Ambt Delden wel de intentie heeft om haar beleid vast te leggen in een document). In totaal wordt het oordeel onder I (zie beoordelingsschema) op basis van bovenstaande re-denering een 6,6.

2.4 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de Visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Bouwvereniging Ambt Delden resulteert het volgende beeld:

Tabel 2.3 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

| | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegings-factor | Gewogen oordeel |
|---|---|---------------------------|----------------|-----------------|
| I. Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities. | <p>Bouwvereniging Ambt Delden heeft geen beleidsplan, waarin de ambities en doelstellingen voor een bepaalde periode zijn vastgelegd. Vanuit operationeel beleid is een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de activiteiten waar Bouwvereniging Ambt Delden zich mee bezighoudt. Op deze uitgangspunten scoort de Bouwvereniging ruim voldoende, zoals blijkt uit de jaarlijkse verslaglegging.</p> <p>De visitatiecommissie concludeert dat de prestaties ruim voldoende bijdragen aan de uitvoering van de operationele activiteiten, maar concludeert eveneens dat er geen sprake is van een beleidsvisie. De duurzaamheid van prestaties is daardoor niet geborgd. Bouwvereniging Ambt Delden is voornemens haar te voeren beleid in een document vast te leggen.</p> | 6,6 7,6 5,5 | 70% | 4,6 |

| | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegingsfactor | Gewogen oordeel |
|--|---|---------|---------------|-----------------|
| II. Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied. | Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar missie, visie en doelen niet beschreven in de vorm van een beleidsplan. Hierdoor is geen sprake van meetbare doelen. Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar doelstelling en werkwijze uitgebreid vastgesteld en geeft daarmee invulling aan de operationele activiteiten. Deze activiteiten passen bij de omvang van de corporatie en hebben een relatie met het werkgebied. | 6 | 10% | 0,6 |
| III. Doelen zijn geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden. | De uitgangspunten zijn deels geoperationaliseerd in een concreet plan (onderhoudsbegroting, met doorvertaling in meerjarenbegroting). Het gaat hierbij vooral om de nieuwbouwproductie, de verwachte verkoop van (huur)woningen en de uitgaven ten aanzien van onderhoud. De overige uitgangspunten die Bouwvereniging Ambt Delden hanteert zijn niet vertaald in een concreet plan. | 6 | 10% | 0,6 |
| IV. Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies. | Bouwvereniging Ambt Delden laat jaarlijks de prestaties zien in het jaarverslag. In de operationele vertaling worden conclusies verbonden aan de gerealiseerde prestaties; deze krijgen echter geen plaats in een beleidsplan | 5 | 10% | 0,5 |
| Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 6,3 (afgerond 6) | | | | |

Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar ambities en doelstellingen algemeen verwoord, passend bij de omvang van de corporatie en gerelateerd aan het werkgebied. Bouwvereniging Ambt Delden heeft echter geen beleidsplan geformuleerd, waardoor de geleverde prestaties vooral voortvloeien uit operationele activiteiten. Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar doelstelling en werkwijze vastgesteld en geeft daarmee invulling aan de operationele activiteiten. Deze activiteiten passen bij de omvang van de corporatie en hebben een relatie met het werkgebied.

Bouwvereniging Ambt Delden is voornemens een beleidsplan te formuleren waarin de ambities en doelstellingen cq de uitgangspunten van haar dagelijks functioneren opgenomen worden.

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

Het werkgebied van Bouwvereniging Ambt Delden betreft de gemeente Hof van Twente. Het feitelijke werkgebied bestaat echter uit de voormalige gemeente Ambt Delden.

3.2 Lokale opgaven

De lokale opgaven voor Bouwvereniging Ambt Delden vloeien voort uit het gemeentelijke beleid zoals weergegeven in de Woonvisie. De Woonvisie uit 2003 is in 2008 geactualiseerd voor de periode 2009-2013. Vervolgens zijn de lokale opgaven in de prestatieovereenkomst tussen gemeente en corporaties vertaald voor de periode tot en met 2009.

3.2.1 Woonvisie 2003: De kern van wonen: in de kern wonen

De algemene hoofddoelstelling van de door de gemeente Hof van Twente opgestelde woonvisie, is het zorgen voor voldoende woonruimte in de kernen van de gemeente voor de lokale bevolking en met name voor de doelgroepen starters en ouderen.

De woonvisie kent een aantal hoofdthema's van beleid:

- Verbetering van de kwaliteit van de woning en de woonomgeving;
- De (kwetsbare) doelgroepen;
- Wonen en zorg;
- Leefbaarheid buitengebied;
- Bevorderen van de betrokkenheid van de burger.

De hoofddoelstellingen, die de gemeente zich stelt ten aanzien van de kwaliteit van de woning en woonomgeving zijn de volgende:

- Alle woningen zullen zowel woontechnisch als bouwtechnisch moeten voldoen aan de eisen, zoals in de wet en regelgeving is vastgesteld;
- Bevorderen van een differentiatie van het woningbestand op wijk- en kernniveau (variatie in woningaanbod);
- Zorgen voor mogelijkheden om senioren zolang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen (aanpasbaar/levensloopbestendig bouwen);
- Vorm geven aan Duurzaam bouwen;
- Zorg voor vitaliteit in de kernen van de gemeente, door het beschikbaar en bereikbaar laten zijn van basisvoorzieningen;
- Bevorderen van leefbaarheid in de kern door wijkbeheer;
- Toepassen van een zorgvuldig ruimtegebruik (incl. inrichting van de wijk);
- Integratie in beleid en afstemming met andere partijen.

De hoofddoelstellingen ten aanzien van de doelgroepen van beleid zijn:

- Zorgen voor voldoende betaalbare woningen en bevorderen van keuzevrijheid voor woningzoekenden met een laag inkomen, door ook voor deze groep een gedifferentieerd woningaanbod te hebben;
- Zorgen voor voldoende woonruimte voor starters;
- Zorg voor voldoende adequate woonruimte voor ouderen en zorgbehoevenden;
- Het bevorderen van de doorstroming.

De uitgangspunten bij wonen en zorg zijn:

- Bevorderen van projecten, waardoor zorgbehoevenden langer zelfstandig kunnen wonen in hun eigen woonomgeving;
- Bevorderen van het omzetten van verzorgingsplaatsen naar zelfstandige wooneenheden;
- Participeren in gezamenlijke overlegstructuren tussen welzijns-, woon- en zorgorganisaties;
- Stimuleren van bijzondere woonvormen.

De hoofddoelstellingen ten aanzien van de leefbaarheid in het landelijk gebied zijn:

- Bevorderen van de leefbaarheid en vitaliteit van de kleine kernen en buurtschappen. Daarbij is belangrijk dat basisvoorzieningen beschikbaar en bereikbaar blijven;
- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

De uitgangspunten met betrekking tot de betrokkenheid van de burger zijn:

- Zorg voor inspraakmogelijkheden ten aanzien van planontwikkeling en beleid vergroten
- Bevorderen dat burgers betrokken worden bij processen en projecten.

De gemeente Hof van Twente wil gezamenlijk met de corporaties (Spectrum Wonen, Stichting Goorse Volkswoning, Bouwvereniging Ambt Delden en woningbouwvereniging Stad Delden) haar taak met betrekking tot het wonen waarmaken. De partijen maken hiertoe gezamenlijk prestatieafspraken.

3.2.2 Woonvisie 2009-2013: Groeien in Kwaliteit

In de meest recente Woonvisie wordt ingegaan op de demografische ontwikkelingen en de veranderende marktvrage, die samen van invloed zijn op de eerder uitgezette koers en de toen genomen besluiten.

De gemeente Hof van Twente staat voor een grote opgave. De komende tientallen jaren vergrijsd de bevolking: er komen minder jongeren bij en de groep 55-plussers wordt de komende tijd fors groter. Daardoor komt aan een periode van geleidelijke bevolkingsgroei een eind. Tussen 2010 en 2015 zal in de Hof van Twente de maximum bevolkingsomvang bereikt zijn en daarna neemt deze af (krimp). De gemeente wil een zo goed mogelijk woonklimaat bieden om zoveel mogelijk inwoners aan de gemeente te binden. De gemeente Hof van Twente wil proberen de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te versterken door het realiseren van:

- Aantrekkelijke woningen en woonomgeving met goede voorzieningen voor jongeren en gezinnen
- Aangepaste woningen en een goed ingerichte woonomgeving waar senioren en ouderen lang thuis kunnen wonen met zorg die daarbij past.

De acties van de gemeente richten zich de komende jaren op:

- Het ondersteunen van starters op de woningmarkt;
- Het verhogen van de kwaliteit van de nieuwbouw en bestaande woningvoorraad;
- Het vergroten van het aandeel levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw;
- Goed monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt.

De kwaliteitsslag die de komende jaren in de bestaande voorraad moet plaatsvinden, zal vooral uitgevoerd worden door de woningbouwcorporaties. De gemeente verwacht dat de corporaties zich zullen inzetten voor de volgende punten:

- Het aantal bestaande woningen worden aangepast naar nulredenwoningen of volledig toegankelijke woningen;
- Het aantal bestaande woningen kunnen aangemerkt worden als verzorgd wonen;
- Het aantal te verkopen huurwoningen aan starters, met behulp van de starterslening;
- Een financiële bijdrage aan de totstandkoming van voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn;
- De medewerking aan initiatieven voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

3.2.3 Prestatieafspraken

Het prestatiecontract Wonen bestaat uit twee delen: het A-contract en het B-contract. Het A-contract is een algemeen contract met basisafspraken tussen de gemeente Hof van Twente en de vier plaatselijke corporaties (Spectrum Wonen, Stichting de Goorse Volkswoning, Stichting Wonen Delden, Bouwvereniging Ambt Delden). Het B-contract betreft een contract tussen de gemeente en de individuele corporatie.

De huidige prestatieafspraken hadden een looptijd tot en met 2009 en zullen in 2010 opnieuw vastgesteld worden. Tot die tijd zijn de huidige prestatieafspraken van kracht.

Het doel van het prestatiecontract is:

- Het realiseren van de doelstellingen op het beleidsterrein Wonen (Volkshuisvesting), door een aantal met elkaar samenhangende zaken uit te voeren;
- Het in dat verband vastleggen van wederzijdse verantwoordelijkheden en bevoegdheden;
- Het verschaffen van een kader waarbinnen de te leveren prestaties kunnen worden beoordeeld.

De uitwerking van de A- en B-contracten wordt weergegeven in de bijlage.

Wanneer de gemaakte prestatieafspraken onderverdeeld worden naar de prestatievelden vanuit de visitatiemethodiek, kan het volgende overzicht weergegeven worden. Hierin wordt de algemene prestatieovereenkomst weergegeven, alsmede de specifieke afspraken met Bouwvereniging Ambt Delden (BAD):

Tabel 3.1 Uitwerking naar prestatievelden

| Prestatieveld | Uitwerking |
|---|---|
| Beschikbaarheid | <p>Gezamenlijk verantwoordelijk voor het in stand houden van de kernvoorraad.</p> <p><i>Invulling BAD</i></p> <p>Handhaven van voldoende betaalbare woningen.</p> <p>Voor elke nieuwbouwwoning, één huurwoning verkopen.</p> |
| Betaalbaarheid | <p>Bij woningen die behoren tot de kernvoorraad geen huurliberalisatie.</p> <p>Creëren van kansen voor starters.</p> <p>Deelname aan startersregeling.</p> <p><i>Invulling BAD</i></p> <p>Totaal 67 goedkope en 168 betaalbare woningen.</p> <p>Naast de wettelijke huurverhoging, slechts marginaal huurverhoging toepassen bij woningverbetering.</p> <p>Streven naar huren onder aftoppingsgrens.</p> <p>Vier koopwoningen (gemeentehuis Bentelo) mogelijk verkopen mbv starterslening</p> |
| Bijzondere doelgroepen | <p>Huisvesting starters is primaire taak van de corporaties.</p> <p>Inzet op bevorderen van wonen en zorg op maat.</p> <p>Huisvesting van statushouders (BAD 0,5 als taakstelling).</p> <p>Huisvesting van woonwagenbewoners is primaire taak van de corporaties.</p> <p><i>Invulling BAD</i></p> <p>Richt zich vooral op de huisvesting van de doelgroepen ouderen en starters.</p> <p>Huisvest mensen in kwetsbare posities.</p> <p>Aandacht voor wonen en zorg (Op 't Niehoes).</p> |
| Leefbaarheid en veiligheid | <p>In 2006 hebben gemeente en corporaties afspraken gemaakt over achterpadverlichting.</p> <p>Woningen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.</p> <p>Gemeente is in principe verantwoordelijk voor de woonomgeving.</p> <p><i>Invulling BAD</i></p> <p>Bijdragen aan duurzame en leefbare woongebieden.</p> <p>Bijdrage leveren aan leefbaarheid voormalige gemeente Ambt Delden.</p> |
| Herstructurering (aanpassingen aan de voorraad) | <p>Hoogwaardige woonkwaliteit realiseren (woning en woonomgeving met oog voor duurzaamheid).</p> <p>Corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun bezit.</p> <p>Corporaties zorgen voor (tijdig) onderhoud.</p> <p><i>Invulling BAD</i></p> <p>Verbeteren kwaliteit woning.</p> <p>Strategisch voorraadbeleid obv meerjarenonderhoudsplanning.</p> |
| Bouwproductie | <p>Nieuwbouw seniorenwoningen Woonkeur/PKVW</p> <p><i>Invulling BAD</i></p> <p>Locatie gemeentehuis Bentelo: 6 betaalbare woningen + 4 koopwoningen</p> <p>Locatie wozoco Bentelo: 14 seniorenwoningen met zorg</p> <p>Locatie De Marke: 8 grondgebonden seniorenwoningen (huur/koop)</p> |

| Prestatieveld | Uitwerking |
|-------------------------|--|
| Duurzaamheid en energie | Geen aparte afspraken gemaakt. |
| Overig | Bevorderen van de betrokkenheid van de burger. Samenwerkingsovereenkomst sluiten met huurdersorganisatie. |
| | |

3.3 Overige afspraken

Naast de prestatiecontracten, die tussen de gemeente Hof van Twente en de in de gemeentewerkzame corporaties gesloten zijn, zijn er specifieke afspraken gemaakt op een aantal aandachtsvelden.

Doelgroepenbeleid

De gemeente en de corporaties hebben in het kader van het doelgroepenbeleid afspraken gemaakt, die vastgelegd zijn in een kadernotitie (december 2005). Deze notitie gaat in op drie doelgroepen binnen de gemeente: de lage inkomensgroep, de starters en de senioren. Voor het doelgroepenbeleid maakt de gemeente Hof van Twente gebruik van een aantal instrumenten:

Tabel 3.2 Instrumenten doelgroepenbeleid

| Instrumenten doelgroepenbeleid | Huishoudens met een laag inkomen | Starters (huur en koop) | Senioren |
|---|----------------------------------|-------------------------|----------|
| Subsidie op de kavelprijs voor betaalbare en middeldure huurwoningen | X | X (huur) | X |
| Bijdrage aan nieuwe betaalbare en middeldure huurwoningen voor senioren | X | | X |
| Startersleningen voor kavels en koopwoningen | | X (koop) | |
| Gemeenschappelijk hanteren kavellijst/koperslijst | | X (koop) | |
| Opplussen bestaande huurwoningen (WVG-subsidie) | | | X |
| Levensloopbestendige woningen bouwen | (X) | (X) | X |
| | | | |

Intentieverklaring schuldregeling en budgetbeheer

De gemeente, corporaties en de Stadsbank Oost Nederland hebben een intentieverklaring opgesteld hoe om te gaan met een schuldregeling en budgetbeheer in geval van huurachterstand. Deze intentieverklaring is in juni 2004 door de betrokken partijen ondertekend. Het doel van de intentieverklaring is als volgt omschreven:

- Komen tot een vroegtijdige signalering van problematische schuldensituaties;
- Voorkomen van sociale problematiek als gevolg van problematische schuldensituaties;
- Voorkomen van incassokosten en huisuitzettingen;
- Voorkomen en beperken van doorstroming naar de WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen).

Inboedels op straat

De gemeente heeft met de corporaties afspraken gemaakt ten aanzien van taakverdeling en kosten bij woningontuimingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de beleidsregel 'inboedels op straat' (2004).

Achtervangovereenkomst WSW

De gemeente is met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een achtervangovereenkomst aangegaan, waardoor financieringsmiddelen ten behoeve van de corporaties worden bevorderd (2003).

Nota Wonen, Welzijn en Zorg

De gemeente Hof van Twente, de corporaties (Stichting Wonen Delden, Stichting de Goorse Volkswoning, Bouwvereniging Ambt Delden en Spectrum Wonen) en verschillende instellingen (MEE Twente, Woonzorgcentrum Herfstzon, Stichting Welzijn Ouderen Goor, Zorgkantoor Twente, Carint, Cliëntenraad Hof van Twente en Seniorenplatform Hof van Twente) hebben in 2005 vanuit hun eigen discipline een bijdrage geleverd aan de Nota Wonen, Welzijn en Zorg.

De uitgangspunten zijn als volgt verwoord:

- Eigen verantwoordelijkheid en keuzevrijheid;
- Mensen willen zolang mogelijk zelfstandig thuis wonen;
- Maatschappelijke participatie;
- Voorzieningen bereikbaar voor de burger.

Op basis van deze uitgangspunten is de visie op wonen, welzijn en zorg als volgt:

Kwetsbare burgers in staat stellen zolang mogelijk zelfstandig te wonen in hun eigen omgeving en deel te nemen aan het maatschappelijk leven.

Voor zover de uitvoering van deze nota betrekking heeft op de corporaties is het verwerkt in de prestatieafspraken.

3.4 Presteren naar opgaven

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties op de opgaven in het werkgebied is gebaseerd op de navolgende informatie:

- Verslagen Bestuurlijk Overleg gemeente-corporaties
- Jaarverslagen
- Corporatie in perspectief

De uitwerking van de beoordeling van de prestaties naar opgaven wordt weergegeven in de bijlage. Hieronder wordt per prestatieveld van de visitatiemethodiek het totaal gewogen cijfer weergegeven:

Tabel 3.3 Beoordeling prestaties naar opgaven in het werkgebied

| Prestatieveld | Beoordeling |
|----------------------------|-------------|
| Beschikbaarheid | 8,0 |
| Betaalbaarheid | 7,7 |
| Bijzondere doelgroepen | 7,4 |
| Leefbaarheid en veiligheid | 7,3 |
| Bouwproductie | 8,3 |
| Herstructurering | 8,0 |
| Duurzaamheid en energie | 6,7 |
| Overig | 7,0 |
| Gewogen gemiddelde | 7,4 |

3.5 Presteren naar Opgaven: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de Visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Bouwvereniging Ambt Delden resulteert het volgende beeld.

Tabel 3.4 Presteren naar Opgaven in het werkgebied

| Standaard | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegingsfactor | Gewogen oordeel |
|--|---|---------|---------------|-----------------|
| I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan. | De externe opgaven van Bouwvereniging Ambt Delden liggen in de voormalige gemeente Ambt Delden (onderdeel gemeente Hof van Twente). Met de gemeente en collega-corporaties zijn de opgaven vastgelegd in prestatieafspraken, zowel voor de gezamenlijke corporaties als voor de afzonderlijke corporaties. De visitatiecommissie concludeert dat Bouwvereniging Ambt Delden de opgaven in het werkgebied ruim voldoende waarmaakt. | 7,4 | 70% | 5,2 |
| II De corporatie heeft op elk van de prestatievelen gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen. | Bouwvereniging Ambt Delden heeft op basis van de gemaakte prestatieafspraken gedegen inzicht in de opgaven die zich in de gemeente Hof van Twente voordoen. De operationele activiteiten van Bouwvereniging Ambt Delden zijn erop gericht de opgaven te realiseren. | 7 | 10% | 0,7 |

| Standaard | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegingsfactor | Gewogen oordeel |
|---|--|---------|---------------|-----------------|
| <p>III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.</p> <p>De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.</p> | <p>De lokale opgaven komen naar voren in de operationele activiteiten van Bouwvereniging Ambt Delden. De verantwoording vindt plaats in het reguliere overleg alsmede in het jaarverslag. Prioritering van activiteiten wordt niet weergegeven.</p> <p>Bouwvereniging Ambt Delden geeft in haar jaarverslagen weer met welke partijen samengewerkt wordt om tot realisatie van de afspraken te kunnen komen.</p> | 7 | 10% | 0,7 |
| <p>IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.</p> | <p>De monitoring van de prestatieafspraken vindt plaats tijdens de overleggen met de collega-corporaties en de gemeente. De verslaglegging is minimaal. Het is onduidelijk op welke wijze conclusies getrokken worden ten aanzien van de realisatie van de opgaven op de prestatievelden.</p> | 6 | 10% | 0,6 |
| Presteren naar Opgaven: 7,2 (afgerond 7) | | | | |

Bouwvereniging Ambt Delden presteert ruim voldoende wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. Het aandeel van Bouwvereniging Ambt Delden in de totale lokale opgaven is gering en in lijn met de omvang van het bezit van de corporatie. Met de gemeente Hof van Twente en collega-corporaties Spectrum Wonen, Stichting de Goorse Volkswoning (samen gefuseerd tot Viverion) en Stichting Wonen Delden zijn prestatieafspraken gemaakt.

Bouwvereniging Ambt Delden laat met name goede prestaties zien ten aanzien van het prestatieveld beschikbaarheid. Daar waar betaalbaarheid betrekking heeft op het huurbeleid scoort de Bouwvereniging eveneens goed. Gezien de beperkte omvang van de corporatie en de focus op de kernactiviteiten, ontplooit Bouwvereniging Ambt Delden minder activiteiten op het gebied van bijvoorbeeld leefbaarheid. Hetgeen zij daar aan activiteiten onderneemt, komt direct ten goede aan de leefbaarheid van de kernen.

4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)

4.1 Inleiding

Bouwvereniging Ambt Delden kent de stakeholders in het werkgebied, heeft formeel en informeel overleg met hen en werkt met hen samen.

4.2 Samenwerking en overleg

Bouwvereniging Ambt Delden onderkent de noodzaak binnen de regio actief samen te werken met andere partijen om de doelen te bereiken. De relevantie van samenwerken neemt door de ontwikkelingen in de markt steeds meer toe.

Tabel 4.1 Samenwerking Bouwvereniging Ambt Delden met de volgende partijen

| Partij | Type samenwerking |
|-------------------------|--|
| Carint | Bouwvereniging Ambt Delden heeft met de zorginstelling Carint in het kader van wonen en zorg ten behoeve van 17 woon-zorgwoningen in Bentelo een samenwerkingsovereenkomst afgesloten |
| Gemeente Hof van Twente | Prestatiecontract met gemeente en collega-corporaties, individueel prestatiecontract gemeente en Bouwvereniging Ambt Delden, betrokken bij opstellen nieuwe woonvisie |
| Corporaties | Regelmatig overleg met collega-corporaties binnen de gemeente Hof van Twente. Alle partijen hechten een groot belang aan het dienen van de volkshuisvesting op basis van gemeenschappelijke doelstellingen |

Huurders

Bouwvereniging Ambt Delden voert één maal per jaar overleg met haar huurders, waarbij onderwerpen aan de orde komen afhankelijk van de omstandigheden in de wijk of buurt. Gezien de beperkte omvang van de Bouwvereniging kennen de bestuursleden vrijwel alle huurders. Er is discussie over de toegevoegde waarde van de huurdersvereniging, gezien het feit dat de afstand tussen de huurders en het bestuur gering is. Het aantal leden van de Bouwvereniging is 206, van wie 196 huurders.

4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie

ECORYS heeft er in overleg met Bouwvereniging Ambt Delden voor gekozen om de stakeholders door middel van een stakeholdersbijeenkomst te betrekken bij de maatschappelijke visitatie.

De stakeholders zijn uitgenodigd in een gezamenlijke brief van Bouwvereniging Ambt Delden en ECORYS, waarin de doelstelling van de maatschappelijke visitatie werd uitgelegd en om medewerking werd gevraagd. ECORYS heeft vervolgens de stakeholders telefonisch benaderd om hun aanwezigheid bij de bijeenkomst te controleren.

In de navolgende subparagrafen worden de meningen en oordelen van de stakeholders weergegeven. Het gaat hierbij steeds om het oordeel van de stakeholders en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

4.3.1 Stakeholdersbijeenkomst 4 maart 2010

In totaal zijn acht stakeholders bij de bijeenkomst aanwezig geweest met de onderstaande achtergronden:

- Gemeente (2 stakeholders);
- Maatschappelijke partners (1 stakeholder);
- Huurders (3 stakeholders);
- Collega-corporaties (2 stakeholders).

Het programma voor de bijeenkomst was als volgt: na een uitleg over de maatschappelijke visitatie en een beknopte profilering van Bouwvereniging Ambt Delden, is in drie gespreksrondes aan de stakeholders een oordeel gevraagd over de prestaties van Bouwvereniging Ambt Delden. De rondes hadden als thema:

1. Uitgangspunten voor beleid van Bouwvereniging Ambt Delden.
2. Opgaven in het werkgebied.
3. Een boodschap aan Bouwvereniging Ambt Delden.

De rondes zijn ingeleid met een beknopt overzicht van relevante informatie over Bouwvereniging Ambt Delden. Vervolgens is aan de stakeholders gevraagd aan te geven welk belang zij hechten aan de genoemde ambitie (uitgangspunt voor activiteiten) of opgave en tevens een oordeel uit te spreken over de prestaties van de corporatie. In de derde ronde is de stakeholders ruimte gegeven voor een aanvullende beoordeling of 'boodschap' van de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Er zijn enquêteformulieren gebruikt voor het inventariseren van het oordeel. Na elke ronde heeft een korte discussie plaatsgevonden. Bijlage 3 geeft een overzicht van de bij de maatschappelijke visitatie betrokken stakeholders.

Ronde 1: Presteren naar eigen ambities en doelstellingen

Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar beleid niet verwoord in een beleidsplan. Zij heeft echter wel uitgangspunten vastgesteld die de basis vormen voor de uit te voeren activiteiten. Er is de stakeholders gevraagd om op een schaal van 1 tot 10 aan te geven:

- hoe belangrijk zij deze ambities (uitgangspunten) vinden;
- welk oordeel zij hebben over de prestaties van Bouwvereniging Ambt Delden.

Wanneer de stakeholders geen mening hadden of geen beoordeling konden geven, is hen gevraagd om een vraagteken te noteren. In de tabellen wordt het belang dat stakeholders aan een ambitie (uitgangspunt) hechten, weergegeven en vervolgens de beoordeling van de prestaties van Bouwvereniging Ambt Delden op deze doelstelling.

Tabel 4.2 Stakeholdersoordeel over ambities en doelstellingen Bouwvereniging Ambt Delden

| | Belang volgens stakeholders | Geen mening over het belang | Beoordeling van de prestaties | Geen mening over de prestaties |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Beschikbaarheid | 7,9 | 0 | 7,8 | 0 |
| Betaalbaarheid | 7,6 | 0 | 7,8 | 0 |
| Bijzondere doelgroepen | 7,9 | 0 | 7,1 | 0 |
| Leefbaarheid en veiligheid | 7,6 | 0 | 7,1 | 2 |
| Herstructurering | 6,9 | 1 | 7,3 | 5 |
| Bouwproductie | 7,4 | 1 | 7,4 | 4 |
| Energie en duurzaamheid | 8,0 | 1 | 7,0 | 4 |
| Gewogen gemiddelde | 7,6 | | 7,4 | |

Het minste belang hechten de stakeholders aan de ambities en doelstellingen die te maken hebben met herstructurering. Energie en duurzaamheid staat hoog op de lijst van de stakeholders. De beoordeling van de prestaties loopt uiteen van een 7,0 tot een 7,8. Hierbij dient wel opgemerkt te worden, dat ten aanzien van de prestatievelden herstructurering, bouwproductie en energie/duurzaamheid de stakeholders veelal geen beeld hebben over de prestaties.

Naar aanleiding van het invullen van de enquête vindt de discussie plaats rondom de eigen ambities en doelstellingen van Bouwvereniging Ambt Delden. De discussie concentreert zich op de thema's: beschikbaarheid en bijzondere doelgroepen, betaalbaarheid, leefbaarheid, herstructurering en energie en duurzaamheid.

Beschikbaarheid en bijzondere doelgroepen

Een belangrijke doelstelling van Bouwvereniging Ambt Delden is de verkoop van huurwoningen aan huurders (langstzittende) bij oplevering van nieuwe huurwoningen, zodat het bezit gelijk blijft. Doordat het proces rondom de verkoop ondoorzichtig is, heeft geen van de stakeholders een beeld hoe de daadwerkelijke toewijzing verloopt. De stakeholders geven aan, dat het huidige systeem tot gevolg heeft dat huurders (heel) lang wachten op de mogelijkheid hun woning te kopen en zij –indien de mogelijkheid er is- veelal te oud zijn om het te effectueren. Daarnaast merken de stakeholders op, dat de starters op de woningmarkt op deze manier buiten beschouwing gelaten worden, hetgeen als een gemis ervaren wordt. Voor de groep senioren doet Bouwvereniging Ambt Delden volgens de stakeholders voldoende.

Een aandachtspunt is de huisvesting van statushouders in Voormalige gemeente Ambt Delden, hetgeen zowel voor het aantal statushouders (en hun huishoudenssituatie) als de spreiding over de kern geldt.

Betaalbaarheid

Over het algemeen scoort Bouwvereniging Ambt Delden goed op de betaalbaarheid van de woningen die zij aanbieden. Echter, de relatie tussen de jaarlijkse huurverhogingen en de investeringen in de bestaande voorraad is niet altijd zichtbaar.

Ook ten aanzien van het aspect betaalbaarheid komt de situatie van de starters in de gemeente Ambt Delden aan de orde, zeker daar waar het gaat om de koopwoningen die de Bouwvereniging realiseert. Door het type woning en het daaraan gerelateerde prijsniveau zijn de woningen veelal niet toegankelijk voor de groep starters (geen starterslening mo-

gelijk door prijsniveau van de woningen). In het algemeen wordt opgemerkt dat Ambt Delden het middensegment mist in de voorraad, zodat doorstroming slechts zeer beperkt aan de orde is.

De stakeholders laten zich positief uit over het feit, dat Bouwvereniging Ambt Delden zich als ‘achtervang’ opstelt voor de realisatie van een project vanuit collectief particulier opdrachtgeverschap.

Leefbaarheid

Wat betreft leefbaarheid geven de stakeholders aan, dat de corporatie meer zou kunnen investeren in de woonomgeving als geheel, niet alleen voor de eigen huurders maar ook in het algemeen voor Voormalige gemeente Ambt Delden. De inspanningen die Bouwvereniging Ambt Delden verricht ten behoeve van leefbaarheid en het aanbieden van maatschappelijk vastgoed is nauwelijks zichtbaar bij de stakeholders.

Herstructurering

Qua groot onderhoud hebben de stakeholders geen zicht op de plannen die de corporatie heeft. Het onderhoud gebeurt ad hoc, zodra gebreken zich daadwerkelijk voordoen. Van enige structuur of onderhoudsplanning lijkt geen sprake. Bouwvereniging Ambt Delden reageert wel snel op klachten van huurders.

De communicatie over de werkzaamheden richting de bewoners zou tijdiger kunnen plaatsvinden.

Energie en duurzaamheid

In de afgelopen jaren zijn in de woningen dubbel glas en andere energiebesparende zaken aangebracht, maar bijvoorbeeld dakisolatie is niet overal aangebracht. Ook hier ontbreekt het overzicht bij alle partijen welke maatregelen er zijn genomen en bij welke woningen dit is gebeurd.

Ronde 2: Opgaven in het werkgebied

Er is met de stakeholders gesproken over de opgaven in het werkgebied, die onder meer blijken uit de gemeentelijke woonvisie en de prestatieafspraken. In onderstaande tabel worden de resultaten weergegeven.

Tabel 4.3 Stakeholdersoordeel over de lokale opgaven

| Opgaven in het werkgebied Bouwvereniging Ambt Delden | Belang volgens stakeholders | Geen mening over het belang | Beoordeling prestaties | Geen mening over prestaties |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Beschikbaarheid | 8,1 | 0 | 6,9 | 0 |
| Betaalbaarheid | 8,1 | 0 | 7,1 | 0 |
| Bijzondere doelgroepen | 7,8 | 0 | 6,7 | 0 |
| Leefbaarheid en veiligheid | 7,6 | 0 | 6,5 | 2 |
| Herstruct/aanpas. voorraad | 7,8 | 1 | 6,5 | 3 |
| Nieuwbouwproductie | 7,5 | 0 | 7,1 | 1 |
| Duurzaamheid en energie | 7,7 | 2 | 5,5 | 6 |
| Overig | 7,8 | 3 | 7,0 | 6 |
| Gewogen gemiddelde | 7,8 | | 6,8 | |

Qua opgaven in het werkgebied worden vooral de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen belangrijk gevonden, maar scoren de overige punten ook hoog. Opvallend is

dat de geleverde prestaties over de opgaven, in vergelijking tot de prestaties bij eigen ambities en doelstellingen, vrijwel allemaal lager uitvallen. Verder zijn de geleverde prestaties van Bouwvereniging Ambt Delden op het gebied van energie en duurzaamheid voor vrijwel alle stakeholders onduidelijk, evenals de prestaties op het prestatieveld overig (bevorderen van de betrokkenheid van de burger). Doordat het grootste deel van de eigen ambities en doelstellingen een directe relatie met de prestatieafspraken heeft, gelden voor de opgaven in het werkgebied dezelfde opmerkingen. Daarop kan met name worden aangevuld:

- Bouwvereniging Ambt Delden kan alle stakeholders meer betrekken bij en informeren over het verkoopbeleid, strategisch voorraadbeleid, energiebeleid en alle andere vormen van beleid binnen de corporatie;
- De grootte van de corporatie is een aandachtspunt wanneer bijvoorbeeld naar bouwproductie gekeken wordt. Stakeholders verwachten dat Bouwvereniging Ambt Delden door de opgave die geformuleerd is, het gevaar loopt tegen haar eigen grenzen aan te lopen.

Ronde 3: Boodschap aan Bouwvereniging Ambt Delden

Op basis van een aantal open vragen is de boodschap aan Bouwvereniging Ambt Delden door de stakeholders geformuleerd.

Wat is uw algemene indruk van Bouwvereniging Ambt Delden

Een kleine, conservatieve en niet-transparante corporatie waar vrijwilligers zich voor de volle 100% inzetten. Stakeholders merken op dat Bouwvereniging Ambt Delden moeite heeft met het invullen van de activiteiten die van een hedendaagse woningcorporatie worden verwacht.

Houden ze zich bezig met de goede dingen?

Ja, de corporatie houdt zich bezig met 'lopende' aan kerntaken gerelateerde zaken. Voor meer dan deze zaken heeft Bouwvereniging Ambt Delden geen capaciteit beschikbaar.

Laten ze dingen liggen?

Stakeholders geven aan, dat Bouwvereniging Ambt Delden duidelijker en gestructureerder informatie zou moeten verschaffen over haar activiteiten. Daarnaast mist een aantal stakeholders overkoepelend beleid bij de Bouwvereniging. Tot slot wordt opgemerkt dat Bouwvereniging Ambt Delden zich actiever zou moeten opstellen daar waar het gaat om de verbetering van het woonklimaat in de kernen.

Wordt u als stakeholder voldoende geïnformeerd en betrokken?

De stakeholders zouden allen meer geïnformeerd en betrokken willen worden. Hierbij wordt als voorbeeld de minimale invulling van de website genoemd.

Boodschap

De stakeholders hebben de volgende boodschap voor Bouwvereniging Ambt Delden:

- Stel zo snel mogelijk een duidelijke missie, een visie en beleidsplannen op;
- Vergroot de transparantie in de organisatie en communiceer met de stakeholders;
- Zoek een strategisch partner om de opgaven te kunnen blijven vervullen.

Rapportcijfer

Het overkoepelende rapportcijfer welke door de stakeholders gegeven wordt, komt gemiddeld op een 6,4 waarbij genoemd dat de huurders een duidelijk hoger cijfer toekenden. Dit overkoepelende rapportcijfer vormt de basis voor de beoordelingstabel in de navolgende paragraaf.

Afsluitend 'Het Automek'

Een enigszins afwijkende vraag die aan alle stakeholders is voorgelegd, is het vergelijken van Bouwvereniging Ambt Delden met een automek. Door een dergelijke vraag voor te leggen wordt het beeld van Bouwvereniging Ambt Delden nog een keer op een andere wijze weergegeven.

Over het geheel genomen vergelijken de stakeholders Bouwvereniging Ambt Delden met een kleine, degelijke, niet moderne auto. Een aantal metaforen worden onderstaand weergegeven:

- Volkswagen Kever: met de motor achterin, degelijk, niet meer van deze tijd;
- Oude Saab: conservatief, luistert niet naar consument, niet meer van deze tijd;
- Trabant: klein, gedateerd;
- Nissan: blijft wel werken;
- Daewoo: goed, maar onvoldoende zichtbaar.

4.3.2 [Reactie Bouwvereniging Ambt Delden op oordelen stakeholders](#)

Een aantal oordelen van de stakeholders is niet goed te plaatsen voor Bouwvereniging Ambt Delden. Grotendeels kan dit opgelost worden door de communicatie aan de stakeholders te verbeteren, zodat zij meer en beter inzicht krijgen in de werkzaamheden en activiteiten van Bouwvereniging Ambt Delden.

De visitatiecommissie geeft hier de reactie van Bouwvereniging Ambt Delden op de opmerkingen die de stakeholders gemaakt hebben. De reactie van Bouwvereniging Ambt Delden heeft geen invloed om de uiteindelijke beoordeling door de stakeholders.

Betaalbaarheid – startersregeling

Bouwvereniging Ambt Delden heeft alle woningen aangeboden conform de voorwaarden uit de regeling, maar de kopers hebben er geen van allen gebruik van gemaakt.

Herstructurering – onderhoud – energie en duurzaamheid

Ondanks het feit dat de stakeholders geen zicht hebben op de onderhoudsplanung van de corporatie, geeft Bouwvereniging Ambt Delden aan dat het onderhoud plaatsvindt conform de onderhoudsbegroting. In de onderhoudsbegroting zijn eveneens de werkzaamheden en uitgaven ten aanzien van energie en duurzaamheid opgenomen.

Bouwproductie

De stakeholders geven aan, dat de omvang van de corporatie een uitgangspunt is bij de bouwopgave. Bouwvereniging Ambt Delden heeft dit goed georganiseerd en huurt – indien nodig- menskracht in.

4.4 Presteren volgens Stakeholders: voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de Visitiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Bouwvereniging Ambt Delden resulteert het volgende beeld:

Tabel 4.4 Presteren volgens Stakeholders

| Standaard | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegingsfactor | Gewogen oordeel |
|--|---|---------|---------------|-----------------|
| <p>Ia De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie (vermogen).</p> <p>Ib De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p> | De stakeholders van Bouwvereniging Ambt Delden beoordelen zowel de uitgangspunten voor de activiteiten als de bijdragen aan de lokale opgaven als (ruim) voldoende. De stakeholders geven in hun overkoepelend oordeel ook aan, dat de Bouwvereniging door haar omvang aan daad- en draagkracht mist op een aantal prestatievelden (herstructurering, bouwproductie, huisvesting bijzondere doelgroepen). Hierdoor wordt het totaal oordeel als voldoende uitgesproken. | 6,4 | 70% | 4,5 |
| <p>II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.</p> | Bouwvereniging Ambt Delden kent alle relevante stakeholders binnen haar werkgebied; zij worden in de jaarverslagen benoemd. Er zijn korte lijnen tussen de Bouwvereniging en de huurders, vooral gericht op operationele activiteiten. Beleidsmatig is de informatieuitwisseling tussen Bouwvereniging Ambt Delden en haar stakeholders minimaal. Bouwvereniging Ambt Delden heeft met de gemeente Hof van Twente en collega-corporaties prestatieafspraken gemaakt voor de opgaven in de gemeente Hof van Twente. | 7 | 10% | 0,7 |
| <p>III De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.</p> | In de prestatieafspraken is duidelijk welke prestaties verwacht worden van Bouwvereniging Ambt Delden. In het bestuurlijk overleg worden de partners geïnformeerd. Voor het overige is de informatieuitwisseling vanuit de Bouwvereniging minimaal. De verwerking in het eigen beleid is vooralsnog door het ontbreken van een beleidsplan niet aan de orde. De activiteiten zijn vooral operationeel gericht. | 6 | 10% | 0,6 |

| Standaard | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegingsfactor | Gewogen oordeel |
|---|--|---------|---------------|-----------------|
| IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties. | Bouwvereniging Ambt bespreekt de prestaties met de gemeente Hof van Twente en de collega-corporaties voor zover deze betrekking hebben op de gesloten prestatieafspraken. Stakeholders hebben ogenschijnlijk geen invloed op het operationele eigen beleid van Bouwvereniging Ambt Delden. | 6 | 10% | 0,6 |
| Presteren volgens Stakeholders: 6,4 (afgerond 6) | | | | |

Bouwvereniging Ambt Delden kent de stakeholders in haar werkgebied en heeft formeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met collega-corporaties en de gemeente Hof van Twente over de invulling van de lokale opgaven. Het aandeel van Bouwvereniging Ambt Delden is, gezien hun omvang, beperkt. Het contact met de huurders wordt gekenmerkt door korte lijnen, maar betreft vooral contact op operationeel niveau. Huurders worden niet betrokken bij strategische aangelegenheden, zoals nieuwbouw of aanpassingen aan de voorraad.

De stakeholders van Bouwvereniging Ambt Delden hebben de prestaties an sich beoordeeld met een ruime voldoende wanneer ze gerelateerd worden aan de vastgestelde opgaven. In het algemeen verwachten de stakeholders van Bouwvereniging Ambt Delden meer openheid en samenwerkingsbereidheid. Dit heeft ertoe geleid dat de totaalbeoordeling iets lager uitgevallen is. Stakeholders zijn zich terdege bewust van de omvang van de corporatie en de mogelijkheden of onmogelijkheden die dit met zich meebrengt.

5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV/E)

5.1 Inleiding

ECORYS beoordeelt het presteren naar vermogen en efficiëntie veelal langs drie invalshoeken:

- De Transparantiemethodiek, ontwikkeld door RIGO Research & Advies;
- De gegevens van het CFV betreffende investeringen, bedrijfsvoering en financiële positie. De gegevens van het WSW betreffende kasstromen en kredietwaardigheid;
- De eigen filosofie en het beleid van de corporatie inzake het vraagstuk van presteren naar vermogen.

Voor Bouwvereniging Ambt Delden zijn de laatste twee invalshoeken gebruikt in deze visitatie. Het verzamelen van de gegevens voor de transparantiemethodiek over de afgelopen jaren kost voor een kleine organisatie relatief veel tijd en ligt daarom niet voor de hand.

5.2 Inventarisatie en beoordeling door het CFV

Voor de inventarisatie en beoordeling door het CFV is gebruik gemaakt van de publicatie 'Corporatie in Perspectief' uit 2009 (met als peildatum voor de cijfers 2008).

Uit de cijfers van het CFV over de periode 2006 tot en met 2008 komt Bouwvereniging Ambt Delden naar voren als een financieel gezonde en gemiddeld actieve corporatie. De prognoses laten een afnemende dynamiek in de woningvoorraad zien. Voor de periode 2009-2013 zijn geen voornemens op het gebied van nieuwbouw, sloop en verkoop. In het navolgende worden de gegevens weergegeven over de jaren 2006 tot en met 2008 betreffende de uitgaven aan onderhoud, de mutaties in het bezit, de bedrijfsvoering en de financiële positie. Op onderdelen zijn prognoses beschikbaar voor 2009 tot en met 2013. Daarbij geldt steeds de referentiegroep⁶ als vergelijking, evenals de landelijke cijfers.

Onderhoudsuitgaven en woningverbetering

In vergelijking met de referentiegroep en het landelijke beeld liggen de uitgaven voor mutatieonderhoud bij Bouwvereniging Ambt Delden op een zeer laag niveau, terwijl de uitgaven voor planmatig onderhoud op een veel hoger niveau liggen. In de periode 2006-2008 zijn deze uitgaven ook zeer sterk toegenomen. Wat betreft de uitgaven voor klachtenonderhoud geldt een gemiddeld patroon voor Bouwvereniging Ambt Delden.

⁶ Bouwvereniging Ambt Delden behoort in CFV-termen tot de corporaties met een gemiddeld profiel en een accent op eengezinswoningen.

Wanneer gekeken wordt naar de uitgaven voor woningverbetering kan geconcludeerd worden, dat deze voor Bouwvereniging Ambt Delden op een laag niveau liggen. Voor de gehele periode 2006-2008 betrof het de woningverbetering van 10 woningen.

Tabel 5.1 Onderhoudskosten Bouwvereniging Ambt Delden, 2006 t/m 2008

| x €1.000 | 2006 | 2007 | 2008 | in € per vhe 2008 | | |
|---------------------|------|------|------|----------------------|------------|-----------|
| | | | | Bouwver. Ambt Delden | Referentie | Landelijk |
| Klachtenonderhoud | 56 | 90 | 72 | 310 | 281 | 300 |
| Mutatieonderhoud | 6 | 24 | 14 | 60 | 175 | 186 |
| Planmatig onderhoud | 141 | 349 | 632 | 2.724 | 1.094 | 978 |
| Woningverbetering | 5 | 19 | 26 | 4.333 | 10.016 | 13.928 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

De relatief hogere kosten voor planmatig onderhoud worden verklaard vanuit het feit, dat Bouwvereniging Ambt Delden binnen haar woningbezit de badkamers aanpast aan de eisen van de huidige tijd.

Bouwvereniging Ambt Delden beraadt zich op het onderhoud voor de komende jaren; de huidige meerjarenonderhoudsbegroting is gebaseerd op de periode 2005-2014. Alle woningen hebben een energielabel en Bouwvereniging Ambt Delden onderzoekt wat de meest efficiënte investeringen zijn om het energielabel te verhogen. In de jaren 2010 en 2011 wordt €75.000,- per jaar geïnvesteerd in energie en duurzaamheid.

Uitgaven voor leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid zijn in de CFV-gegevens gesplitst in sociale activiteiten en fysieke activiteiten. Bouwvereniging Ambt Delden heeft geen leefbaarheidsuitgaven, volgens de methodiek van het CFV.

Tabel 5.2 Uitgaven leefbaarheid (realisatie in € per woongelegenheden 2008)

| | Bouwver. Ambt Delden | Referentie | Landelijk |
|----------------------|----------------------|------------|-----------|
| Sociale activiteiten | 0 | 21 | 58 |
| Fysieke activiteiten | 0 | 35 | 54 |
| Totaal | 0 | 57 | 112 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Bouwvereniging Ambt Delden is van mening, dat leefbaarheid in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gemeente is. Dit is ook zo opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente. Daar waar investeringen in de woonomgeving ten goede komen aan het bezit van de Bouwvereniging zijn zij bereid deze te maken. Dit heeft Bouwvereniging Ambt Delden bijvoorbeeld gedaan ten behoeve van parkeerplaatsen bij de nieuwbouw van De Marke (€50.000,-).

Ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid hanteert Bouwvereniging Ambt Delden het PolitieKeurmerk Veilig Wonen. Alle woningen hebben in een periode van vier jaar het keurmerk gekregen, waarmee een totale investering van €400.000,- is gemoeid.

Mutaties

Het CFV meet de mutaties in het bezit (nieuwbouw, sloop, verkoop, aankoop) als een percentage van de voorraad. Bouwvereniging Ambt Delden laat een relatief grote dynamiek zien over de periode 2006 tot en met 2008 voor wat betreft de nieuwbouw van huur- en koopwoningen alsmede de verkoop van huurwoningen. Wat betreft de overige mutaties is de dynamiek minder groot dan voor de referentiegroep en landelijk geldt. De prognose 2009-2013 toont een afnemende dynamiek; voor deze periode zijn geen prognoses beschikbaar voor Bouwvereniging Ambt Delden.

Tabel 5.3 Mutaties in de voorraad Bouwvereniging Ambt Delden, 2006 t/m 2008 en 2009 t/m 2013

| | 2006-2008 | | | 2009-2013 | | |
|----------------|-------------|------------|-----------|-------------|------------|-----------|
| | Ambt Delden | Referentie | Landelijk | Ambt Delden | Referentie | Landelijk |
| Nieuwbouw huur | 1,7 | 1,3 | 1,0 | 0,0 | 1,8 | 1,6 |
| Sloop huur | 0,0 | 0,5 | 0,7 | 0,0 | 0,5 | 0,9 |
| Aankoop huur | 0,0 | 0,2 | 0,9 | 0,0 | 0,2 | 0,5 |
| Verkoop huur | 1,2 | 0,6 | 1,3 | 0,0 | 0,7 | 0,8 |
| Nieuwbouw koop | 1,2 | 0,3 | 0,4 | 0,0 | 0,5 | 0,9 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2009-2013, waarin geen bouwprojecten opgenomen zijn. In de volgende meerjarenbegroting 2010-2014 zijn nieuwbouwplannen opgenomen. Vanuit de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente is vastgesteld dat voor elke nieuwbouwwoning één huurwoning verkocht wordt. In de meerjarenbegroting 2010-2014 is hiervoor als saldo een bedrag van €750.000,- opgenomen.

Realisatie-index

Bouwvereniging Ambt Delden maakte in de periode 2006-2008 de eigen prognoses voor nieuwbouw en verkoop van bezit relatief goed waar.

Tabel 5.4 Realisatie-index 2006-2008; uitgedrukt als percentage van de voornemens

| Realisatie-index 2006-2008 | Bouwvereniging Ambt Delden | Landelijk |
|----------------------------|----------------------------|-----------|
| Nieuwbouw | 50% | 56% |
| Sloop | Nvt | 45% |
| Verkoop van bezit | 47% | 61% |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Kosten en opbrengsten productie

Voor het jaar 2008 zijn gegevens beschikbaar ten aanzien van de kosten en opbrengsten van de productie. Bouwvereniging Ambt Delden heeft in 2008 geen nieuwe huurwoningen opgeleverd (wel in aanbouw, maar door de vorst niet opgeleverd), maar wel nieuwe

koopwoningen. De stichtingskosten van de nieuw gebouwde koopwoningen liggen onder het gemiddelde niveau. De opbrengsten van de verkochte huurwoningen liggen op een gemiddeld niveau als de vergelijking gemaakt wordt met de referentiegroep en het landelijke beeld.

Tabel 5.5 Kosten en opbrengsten

| Kosten en opbrengsten x € 1 | Bouwver. Ambt Delden | Referentie-groep | Landelijk |
|-------------------------------|----------------------|------------------|-----------|
| Nieuwbouw koopwoningen | | | |
| Bruto stichtingskosten | 161.000 | 180.984 | 181.208 |
| Netto verkoopresultaten | -1.500 | 14.817 | 11.275 |
| Verkoop bestaand bezit | | | |
| Bruto verkoopprijs | 144.667 | 143.280 | 146.104 |
| Verkoopkosten | 667 | 4.591 | 7.757 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Rentedekkingsgraad

Bouwvereniging Ambt Delden had steeds een wisselende rentedekkingsgraad⁷ wanneer de vergelijking wordt gemaakt met de referentiegroep en het landelijk beeld. In 2006 en 2007 is er sprake van een zeer gunstige rentedekkingsgraad, die in 2008 zeer sterk gedaald is.

Tabel 5.6 Interest coverage ratio

| Interest coverage ratio | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|----------------------------|------|------|------|------|
| Bouwvereniging Ambt Delden | 1,8 | 2,2 | 4,6 | 0,4 |
| Referentiegroep | 1,9 | 2,0 | 1,9 | 1,7 |
| Landelijk | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,4 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Vastgoedwaarde

De bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per verhuureenheid liggen bij Bouwvereniging Ambt Delden duidelijk lager dan het landelijk gemiddelde, terwijl de WOZ-waarde van het bezit op een hoger niveau ligt. De lagere bedrijfswaarde heeft een relatie met de hoogte van de huur.

Tabel 5.7 Vastgoedwaarde

| | Bouwvereniging Ambt Delden | Landelijk |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------|
| Bedrijfswaarde | € 26.276 | € 42.253 |
| Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde | € 24.609 | € 35.518 |
| WOZ-waarde | € 183.359 | € 155.105 |
| Huur/WOZ-waarde | 2,5 | 3,2 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

⁷ dekking rentelasten vreemd vermogen vanuit operationele kasstromen

Risicoprofiel en ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

Het CFV maakt met ingang van het jaar 2008 de vergelijking tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het vermogen dat beschikbaar moet zijn om risico's op te kunnen vangen. Als het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het benodigde risicovermogen, volgt een positief solvabiliteitsoordeel. Het solvabiliteitsoordeel wordt uitgesproken over de laatst bekende balansdatum (in dit geval 31/12/08) en op basis van de prognoses (31/12/13). Voor Bouwvereniging Ambt Delden is het oordeel positief. In de vergelijking valt op dat het volkshuisvestelijk vermogen per verhuureenheid tussen het niveau van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde ligt. Het risicoprofiel ligt voor Bouwvereniging Ambt Delden op een hoger niveau, hetgeen vooral veroorzaakt wordt door een hoger macro-economisch risico. De prognose voor 2013 laat zien, dat het volkshuisvestelijk vermogen toeneemt en daarmee op een hoger niveau komt te liggen dan in de referentiegroep en landelijk het geval is. Het risicoprofiel van Bouwvereniging wordt ten opzichte van de referentiegroep en het landelijke beeld iets gunstiger, ondanks toenemende macro-economische risico's⁸. Zowel het marktrisico⁹ als het operationele risico¹⁰ liggen voor Bouwvereniging Ambt Delden op een lager niveau.

Tabel 5.8 Volkshuisvestelijk vermogen per vhe

| | 2008 | 2013 |
|----------------------------|--------|--------|
| Bouwvereniging Ambt Delden | 14.919 | 16.374 |
| Referentie | 15.583 | 14.718 |
| Landelijk | 13.322 | 14.434 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Tabel 5.9 Risicobeoordeling, als % van het balanstotaal

| | 2008 | | | | 2013 | | | |
|-------------|-------|------------------|--------------|--------|-------|------------------|--------------|--------|
| | Markt | Macro-economisch | Operationeel | Totaal | Markt | Macro-economisch | Operationeel | Totaal |
| Ambt Delden | 3,0 | 11,9 | 0,6 | 12,3 | 3,2 | 14,9 | 1,3 | 15,3 |
| Referentie | 3,4 | 7,9 | 1,9 | 9,0 | 4,9 | 14,7 | 5,3 | 16,5 |
| Landelijk | 3,9 | 7,0 | 2,4 | 8,7 | 6,1 | 13,6 | 5,5 | 16,2 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

In aanvulling op het solvabiliteitsoordeel geeft het CFV een continuïteitsoordeel. Daarin worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de vermogenspositie. Bouwvereniging Ambt Delden heeft zowel in 2008 als in 2009 een continuïteitsoordeel C ge-

⁸ Toelichting CFV op het macro-economische risico: Dit betreft de kans dat door economische ontwikkelingen (inflatie, rente) de komende vijf jaar de waarde van bezittingen of schulden lager uitpakt dan verwacht. De benadering is ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel uitgewerkt voor de balansposten materiële vaste activa in exploitatie en langlopende schulden. Deze twee posten maken ook het overgrote deel van de balans uit (eigen vermogen buiten beschouwing latend). De focus is hierbij met name gericht op de onzekere kasstromen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de onzekerheid met betrekking tot de renteontwikkeling.

⁹ Toelichting CFV op marktrisico: dit betreft het risico dat door negatieve marktontwikkelingen de waarde van het bezit of de opbrengst van nieuwbouwkopen lager is dan verwacht. Ook het marktrisico bij de verkoop van eenheden uit de bestaande voorraad is hieraan toegevoegd.

¹⁰ Toelichting CFV op operationeel risico: dit betreft het risico van een verlies door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen.

kregen: de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leidt tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. Het CFV is van mening dat Bouwvereniging Ambt Delden te weinig investeringen doet in de toekomst, terwijl in het verleden wel voldoende werd geïnvesteerd.

Volgens het CFV valt Bouwvereniging Ambt Delden op door:

- Lage huren;
- Lage bedrijfswaarde;
- Hoge onderhoudskosten;
- Er zijn geen woningverbeteringen voor de toekomst aangegeven.

In een schriftelijke reactie laat Bouwvereniging Ambt Delden zien waar zij de komende periode in zal investeren:

- Extra investeringen als gevolg van EPA's;
- Nieuwbouw De Marke (Hengevelde).

Verder wordt aangegeven dat er wel sprake is van woningverbetering, waar geen huurverhoging tegenover staat. De kosten voor renovatie van badkamers en vervanging van daken zijn opgenomen bij het groot onderhoud.

Voor het CFV blijft het C-oordeel staan, vooral vanwege het feit dat de toekomstige investeringen nog niet zijn doorvertaald in een financiële meerjarenbegroting.

5.3 Financiële sturing door Bouwvereniging Ambt Delden

De primaire doelstelling van Bouwvereniging Ambt Delden, is het zorgdragen voor huisvesting van die mensen die niet of in onvoldoende mate in staat zijn op eigen kracht in een passende woning te voorzien. De inspanningen dienen derhalve gericht te zijn op het realiseren, in stand houden en beheren van woningen die passend zijn voor de primaire doelgroep.

Het algemene financiële beleid van Bouwvereniging Ambt Delden is in het Treasurystatuut als volgt omschreven:

Bouwvereniging Ambt Delden zal het genereren van financiële middelen, voorzover autonoom in haar beleid, afstemmen op de doelstellingen die in de meerjarenbegroting zijn vastgelegd. De middelen die niet nodig zijn voor het waarborgen van de financiële continuïteit worden weer ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.

De waardering van de materiële vaste activa vindt plaats tegen historische kostprijs of tegen lagere bedrijfswaarde. Binnen de Bouwvereniging Ambt Delden wordt de bedrijfswaardediscussie gevoerd. Samen met de financieel adviseur is hier weloverwogen naar gekeken, maar het is voor de Bouwvereniging een te grote ingreep om op bedrijfswaarde over te gaan.

Bouwvereniging Ambt Delden hanteert een minimale liquiditeitspositie van €125.000,-. Dit betekent dat ter 'overbrugging' en voor onvoorziene omstandigheden er een buffer van €125.000,- in rekening-courant aanwezig moet zijn.

De corporatie acht een sterke financiële positie van wezenlijk belang om haar volkshuisvestelijke opgaven te kunnen blijven realiseren. Het minimale benodigde weerstandsver-

mogen¹¹ zal derhalve op 25% moeten liggen. Met de huidige meerjarenbegroting ligt het weerstandsvermogen op 44% eind 2009 en loopt op tot 48% in 2014.

5.3.1 Meerjarenbegroting 2010 – 2014

In de meerjarenbegroting 2010-2014 zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Nieuwbouw: 8 grondgebonden seniorenwoningen in De Marke (4 huur en 4 koop);
- Verkoop bestaande voorraad: vier woningen in 2010 (verkoopwinst €448.000,-);
- Disconteringsvoet van de leningen bedraagt 4,5%;
- Gemiddelde huurstijging van 1,0% in 2010 en 1,5% per jaar in de periode 2011-2014;
- Servicekosten worden niet geheel doorberekend (€32.000,- per jaar, waarvan € 17.000,- wordt doorberekend, zie overige opbrengsten);
- Kosten voor onderhoud bedragen €100.000,- voor dagelijks onderhoud en € 380.000,- voor planmatig en groot onderhoud per jaar. In het kader van het aanbod aan de samenleving wil Bouwvereniging Ambt Delden de komende jaren in een deel van haar woningbezit energiebesparende maatregelen toepassen. Voor de jaren 2010 en 2011 staat hiervoor in totaal €150.000,- begroot;
- Jaarlijkse kostenstijging overige bedrijfslasten 2,5%;
- Rentelasten 2,0%;
- VPB-heffing 25%
- Vogelaarheffing ca €14.000 per jaar.

Tabel 5.3 Meerjarenbegroting 2010-2014

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Baten | | | | | |
| Huren | 1.098.300 | 1.114.700 | 1.131.500 | 1.148.400 | 1.165.700 |
| Af: huurderiving | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 |
| Resultaat verkoop woningen | 1.090.300 | 1.106.700 | 1.123.500 | 1.140.400 | 1.157.700 |
| Overige opbrengsten | 448.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 | 17.000 |
| Totaal baten | 1.555.300 | 1.123.700 | 1.140.500 | 1.157.400 | 1.174.700 |
| Lasten | | | | | |
| Afschrijvingen | 103.400 | 109.600 | 116.100 | 123.100 | 130.500 |
| Afwaardering vaste activa | 268.000 | | | | |
| Lonen en salarissen | 56.500 | 57.900 | 59.400 | 60.800 | 62.400 |
| Servicekosten Wozoco | 32.000 | 32.600 | 33.400 | 34.200 | 35.100 |
| Kosten onderhoud | 567.000 | 579.300 | 516.900 | 529.800 | 543.100 |
| Overige bedrijfslasten | 166.200 | 170.400 | 174.600 | 179.000 | 183.500 |
| Totaal bedrijfslasten | 1.193.100 | 949.800 | 900.400 | 926.900 | 954.600 |
| Rentebaten + rentelasten kasgeld | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Rentelasten vreemd vermogen lang | 142.400 | 134.500 | 158.100 | 150.300 | 142.400 |
| Vogelaarheffing | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 | 14.000 |
| Belastingen | 100.000 | 163.500 | 187.100 | 179.300 | 171.400 |
| Jaarresultaat | 110.800 | 10.400 | 53.000 | 51.200 | 48.700 |

Bron: Bouwvereniging Ambt Delden

¹¹ Het weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen in verhouding tot het balanstotaal

5.4 Efficiëntie

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

De netto bedrijfslasten per verhuureenheid lagen volgens de cijfers van het CFV bij de Bouwvereniging Ambt Delden in de periode 2005 tot en met 2008 rond het niveau van de referentiegroep en onder het landelijk gemiddelde. De toename van de bedrijfslasten over de afgelopen vier jaar ligt met 8,2% op een laag niveau.

Het aantal verhuureenheden per fte is omvangrijk in vergelijking met de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De personeelskosten per verhuureenheid liggen ongeveer gelijk aan die van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde.

Tabel 5.12 Netto bedrijfslasten, personeelskosten en vhe per fte

| | Bouwvereniging Ambt Delden | Referentiegroep | Landelijk |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------|
| Netto bedrijfslasten per vhe | € 1.082 | € 1.217 | € 1.340 |
| Personeelskosten per fte | € 61.111 | € 60.522 | € 64.248 |
| Aantal vhe per fte | 232 | 97 | 92 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Tabel 5.13 Ontwikkeling van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid; periode 2005-2008

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | Toename 2005- in % |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| Bouwvereniging Ambt Delden | € 1.000 | € 983 | € 1.196 | € 1.082 | 8,2 |
| Referentiegroep | € 981 | € 1.020 | € 1.108 | € 1.217 | 24,1 |
| Landelijk | € 1.114 | € 1.169 | € 1.249 | € 1.340 | 20,3 |

Bron: Corporatie in Perspectief, Bouwvereniging Ambt Delden, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2009

Bouwvereniging Ambt Delden heeft slechts twee parttime-medewerkers. De overige werkzaamheden worden door de leden van het Bestuur van de Bouwvereniging uitgevoerd, zonder dat daar loon tegenover staat. Efficiëntie ligt als zodanig besloten in de wijze waarop de Bouwvereniging functioneert.

5.5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de Visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor de Bouwvereniging Ambt Delden resulteert het volgende beeld:

Tabel 5.14 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie

| Standaard | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegings factor | Gewogen oordeel |
|--|---|---------|----------------|-----------------|
| <i>Vermogensprestatie</i> | | 6 | 70% | 4,2 |
| I. bedrijfswaarde | | | | |
| a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde | Bouwvereniging Ambt Delden waardeert tegen historische kostprijs of tegen lagere bedrijfswaarde. De bedrijfswaardediscussie is gevoerd met de accountant, en in overleg is besloten om de waardering niet te veranderen. | 7 | | |
| b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de markteisen komen ten laste van het bestemd eigen vermogen. | Bouwvereniging Ambt Delden heeft een onderhoudsbegroting, die geactualiseerd wordt. De begrote onderhoudsactiviteiten zijn jaarlijks in de financiële begroting opgenomen. De onderhoudsplanning is niet gebaseerd op een strategisch voorraadbeleid. Bouwvereniging Ambt Delden heeft geen rendementseisen vastgelegd. De nieuwbouw is –voorzover bestaand uit harde plannen –opgenomen in de financiële begroting voor de periode 2010-2014. Er is geen winst geprognoseerd op de nieuw te bouwen koopwoningen. In de jaarverslagen worden de onrendabele toppen benoemd, maar er zijn geen richtlijnen ten aanzien van de hoogte van de onrendabele toppen vastgelegd. | 6 | | |
| II Extra potenties | | | | |
| c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen | Bouwvereniging Ambt Delden verkoopt een bestaande huurwoning wanneer een nieuwe huurwoning wordt opgeleverd. De verkoop geschiedt aan de langstzittende huurder. Gezien het kleine aantal huurwoningen dat Bouwvereniging Ambt Delden verkoopt, zijn er geen scenario's vastgelegd. De verwachte verkoopopbrengsten zijn als saldobenadering in de meerjarenbegroting opgenomen. In de afgelopen periode zijn de verkopen redelijk tot goed gerealiseerd. | 6 | | |
| d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht. | Bouwvereniging Ambt Delden is aangesloten bij het WSW: de borging van de externe financiering wordt verleend door het WSW. | 6 | | |

| Standaard | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegings factor | Gewogen oordeel |
|---|--|---------|----------------|-----------------|
| e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend | Bouwvereniging Ambt Delden heeft geen risicobuffers berekend, anders dan een minimaal noodzakelijk geacht weerstandsvermogen | 5 | | |
| III Presteren naar vermogen | | | | |
| f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties | Bouwvereniging Ambt Delden geeft in haar jaarverslag beperkt inzicht in de wijze waarop het eigen vermogen wordt ingezet. Het CFV heeft een C-oordeel afgegeven. | 5 | | |
| g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen. | De visitatiecommissie is van mening, dat Bouwvereniging Ambt Delden voldoet aan haar eigen financiële uitgangspunten. De mate van hardheid van plannen is een aandachtspunt, dat in onvoldoende mate naar buiten toe gecommuniceerd wordt (als voorbeeld geldt het beargumenteerd uitstellen van de plannen tot uitbreiding van de Wozoco in Bentelo) | 7 | | |
| <i>Visie</i> II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen | Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar doelstellingen niet vertaald in een beleidsvisie. De corporatie is operationeel gericht, vooral ten aanzien van de opgaven in het werkgebied. Het financieel beleid is dan ook vooral operationeel gericht. Verantwoording vindt plaats in de meerjarenbegroting, in de mate van verantwoording ziet de visitatiecommissie een positieve ontwikkeling. | 6 | 10% | 0,6 |
| <i>Risicoprofiel</i> III De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het voorgenomen investeringsprogramma. | De solvabiliteitsdoelstelling is 25%. Bouwvereniging Ambt Delden realiseert jaarlijks boven dit solvabiliteitsniveau teneinde onvoorziene omstandigheden het hoofd te kunnen bieden en een buffer op te bouwen. Dit wordt verder niet uitgewerkt in de meerjarenbegroting. | 6 | 10% | 0,6 |
| <i>Bedrijfsvoering</i> IV De corporatie presteert efficiënt | De visitatiecommissie is van mening dat Bouwvereniging Ambt Delden efficiënt presteert, wanneer gekeken wordt naar de benchmarkcijfers in relatie tot de omvang van het werkapparaat. Het feit, dat Bouwvereniging Ambt Delden groten-deels met vrijwilligers werkt, geeft tevens de kwetsbaarheid van de organisatie aan. | 8 | 10% | 0,8 |
| Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: 6,2 (afgerond 6) | | | | |

Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar financiële beleid afgestemd op de opgaven die zij ziet in haar werkgebied. De middelen die niet nodig zijn voor het waarborgen van de financiële continuïteit worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. Hierbij wordt het onrendabel investeren in de woningvoorraad als belangrijk voorbeeld gezien.

Bouwvereniging Ambt Delden maakt op basis van de CFV-benchmarkcijfers een efficiënte indruk. In relatie tot de omvang van het werkapparaat en het feit dat de Bouwvereniging met veel vrijwilligers werkt, wordt vastgesteld dat dit een aandachtspunt voor de toekomst is.

De visitatiecommissie komt met het oordeel dat de Bouwvereniging voldoende presteert naar vermogen en efficiëntie. De verantwoording van de inzet van vermogen is een punt van aandacht, zowel in de jaarverslaglegging als in de meerjarenbegroting. In de meest recente meerjarenbegroting is de verantwoording van keuzes, die door Bouwvereniging Ambt Delden gemaakt, zijn al meer zichtbaar.

6 Governance (PnG)

6.1 Inleiding

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

1. Governancestructuur, naleving en handhaving van de code.
2. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door belanghebbenden:
 - Eigen ambities en doelen;
 - Opgaven in het werkgebied;
 - Betrokkenheid van belanghebbenden;
 - Vermogen.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over de governance daarnaast gebaseerd op de wijze waarop Bouwvereniging Ambt Delden omgaat met de Governance Code en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en met leden van de Raad van Toezicht.

6.2 Governance structuur

De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden, die elk vanuit hun professie invulling geven aan de toezichtsrol:

- Toezicht op en ontwikkeling van bouwprojecten;
- Toezicht op de financiële ontwikkelingen;
- Goede schriftelijke verantwoording van het inhoudelijke toezicht.

De Raad van Toezicht kent geen kerncommissies die bepaalde zaken nader uitzoeken of voorbereiden.

Bouwvereniging Ambt Delden heeft de Governance Code onderschreven, maar heeft de implementatie van de Governance voor 2010 intern op de agenda gezet. Het voornemen is om de Code uit te werken middels het 'pas toe of leg uit' principe.

De minister van VROM/WWI spreekt jaarlijks in november het oordeel uit over de prestaties van de corporatie. In 2007 scoorde de jaarverslaglegging door de Raad van Toezicht hoger dan het gemiddelde, hetgeen betekent dat de kwaliteit van de verantwoording door de Raad van Toezicht voldoende is. In 2008 en 2009 was er geen aanleiding voor het maken van opmerkingen ten aanzien van de tijdigheid van het indienen van gegevens en de kwaliteit van de gegevens.

De Raad van Toezicht komt vijf keer per jaar bijeen voor een reguliere vergadering. Daarnaast zijn er twee vergaderingen van de Raad van Toezicht met het bestuur van Bouwvereniging Ambt Delden met als onderwerpen de begroting en het jaarverslag. Tenslotte is er eenmaal per jaar een ledenvergadering waarbij de Raad van Toezicht verantwoording aflegt naar de leden over het inhoudelijke toezicht van de Raad. Wanneer de begroting en jaarrekening besproken worden is er een extern deskundige aanwezig.

Het bestuur rapporteert over het gevoerde beleid, tijdens de vergaderingen danwel via de notulen van de bestuursvergaderingen. De Raad houdt zo toezicht op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie van Bouwvereniging Ambt Delden. De verantwoordelijkheid voor een goed bestuur heeft de Raad van Toezicht gewaarborgd in gesprekken met het bestuur, waarbij functionering een onderdeel is.

6.3 Intern Toezicht

Het Bestuur van Bouwvereniging Ambt Delden is in de richting van de Raad van Toezicht transparant en stelt alles bespreekbaar. Deze transparantie vanuit het Bestuur richting de Raad van Toezicht is een geleidelijke ontwikkeling geweest. Tot ca 10 jaar geleden was de Bouwvereniging gekoppeld aan de gemeente en hadden gemeenteambtenaren zitting in het Bestuur. Deze belangenverstrengeling maakte het toentertijd moeilijk om ontwikkelingen transparant in beeld te krijgen.

De Raad van Toezicht staat op afstand van het bestuur en wil dat ook teneinde goed toezicht te kunnen houden. De Raad van Toezicht wordt wel overal van op de hoogte gesteld en wordt gevraagd mee te denken. Alle investeringsbeslissingen gaan via de Raad van Toezicht.

In de vergaderingen komen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde:

- Begroting en jaarrekening;
- Voortgang nieuwbouwprojecten;
- Onderhoud, planning en kosten;
- Functioneren van de huurdersvereniging;
- Leefbaarheid;
- Oordeelsbrieven VROM.

De Raad van Toezicht constateert dat er veel verandert ten aanzien van de beoordeling van de prestaties van bouwcorporaties. Dit vraagt om extra aandacht. De Raad van Toezicht leest hiertoe notities en handboeken om goed onderbouwd toezicht uit te voeren. Ook neemt zij kennis van de jaarverslagen van corporaties in de regio.

6.4 Betrokkenheid van stakeholders

Bouwvereniging Ambt Delden heeft goede afspraken met Carint, aannemers, de gemeente Hof van Twente en collega-corporaties. Deze afspraken worden geregeld in vergaderingen van de Raad van Toezicht besproken en geëvalueerd.

De contacten met huurders vinden zeker eenmaal per jaar plaats tijdens de jaarlijkse ledenvergadering. Binnen het bestuur van Bouwvereniging Ambt Delden hebben twee huurders zitting en binnen de Raad van Toezicht heeft één huurder zitting.

Zie verder hoofdstuk vier voor het beeld van de contacten met de stakeholders en het oordeel van de stakeholders over Bouwvereniging Ambt Delden.

6.5 Presteren op het gebied van governance: voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de Visitiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Bouwvereniging Ambt Delden resulteert het volgende beeld.

Tabel 6.1 Presteren op het gebied van governance

| Standaard | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegings factor | Gewogen oordeel |
|--|---|---------|----------------|-----------------|
| I Goed bestuur | | | | |
| De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd | Bouwvereniging Ambt Delden heeft de Raad van Toezicht vanuit de professe van de leden invulling gegeven. De Governance Code is nog niet onderschreven, maar is een agendapunt voor 2010. In het jaarverslag vindt de verslaglegging plaats aan de hand van de Checklist governance van Aedes. Op de website wordt geen aandacht besteed aan de Raad van Toezicht. De visitatiecommissie constateert dat de aspecten van de governance in ontwikkeling zijn en aandachtspunt zijn binnen de Raad van Toezicht en het Bestuur. | 6 | 20% | 1,2 |
| II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden | | | | |
| <i>Tav eigen ambities en doelen</i> De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen | Bouwvereniging heeft geen beleidsvisie vastgesteld. De Raad van Toezicht realiseert zich dat de omgeving van de corporatie aan het veranderen is en dat de beleidsdoelstellingen vastgesteld moeten worden. De activiteiten van Bouwvereniging Ambt Delden zijn operationeel gericht en hebben een relatie met de opgaven in het werkgebied. | 5 | 20% | 1,0 |

| Standaard | Overwegingen bij het oordeel | Oordeel | Wegings factor | Gewogen oordeel |
|--|--|---------|----------------|-----------------|
| <p><i>Tav opgaven in het werkgebied</i></p> <p>Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghouders.</p> | <p>Bouwvereniging Ambt Delden heeft samen met de gemeente Hof van Twente en collega-corporaties prestatieafspraken gemaakt, waarin de opgaven in het werkgebied opgenomen zijn. In het bestuurlijk overleg wordt de voortgang besproken. Verder legt Bouwvereniging Ambt Delden verantwoording af over de geleverde prestaties in haar jaarverslag. De wijze van verslaglegging zou duidelijker kunnen zijn.</p> | 6 | 20% | 1,2 |
| <p><i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i></p> <p>Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen</p> | <p>Bouwvereniging Ambt Delden heeft formele en informele contacten met haar stakeholders. De vertaling van de gemeentelijke opgave in prestatieafspraken bepaalt grotendeels de agenda van de Bouwvereniging. Een brede stakeholdersconsultatie ten aanzien van beleidsvorming vindt niet plaats.</p> | 6 | 20% | 1,2 |
| <p><i>Tav het vermogen</i></p> <p>De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC/RvT.</p> | <p>De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening via de managementletters aan het bestuur en de Raad van Toezicht. De accountant neemt ook deel aan de vergaderingen van de Raad van Toezicht, waarin de concept-jaarstukken, het accountantsverslag en de managementletter worden behandeld. Met de accountant wordt tevens de bedrijfswaardediscussie gevoerd.</p> | 8 | 20% | 1,6 |
| Eindoordeel governance: 6,2 (afgerond 6) | | | | |

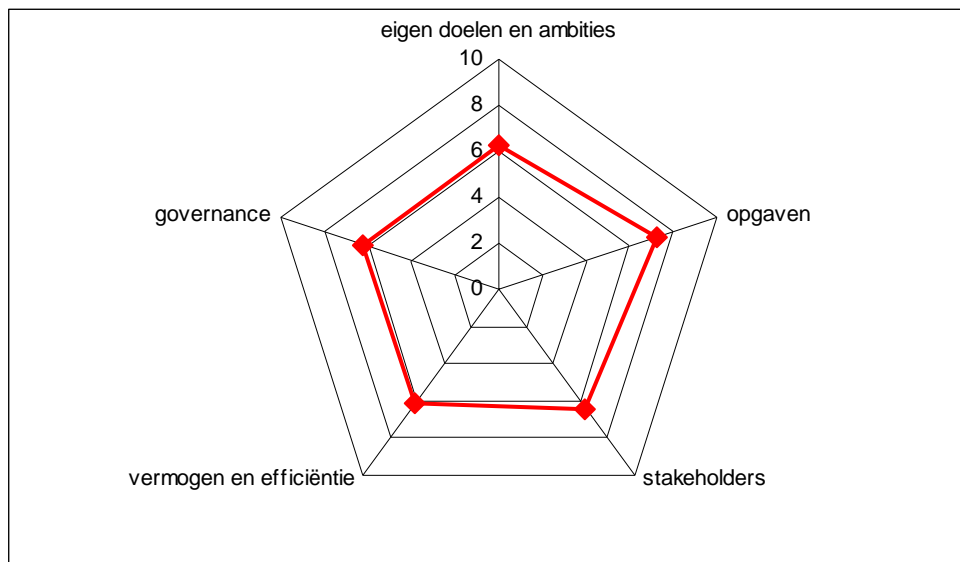
De governance komt bij Bouwvereniging Ambt Delden op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht is nog niet in voldoende mate vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. In de jaarverslagen wordt, conform de checklist governance verslag gedaan over het intern toezicht. De Governance Code is nog niet geïmplementeerd, maar staat voor het jaar 2010 op de agenda.

Deel II: Prestatiespinnenwebben

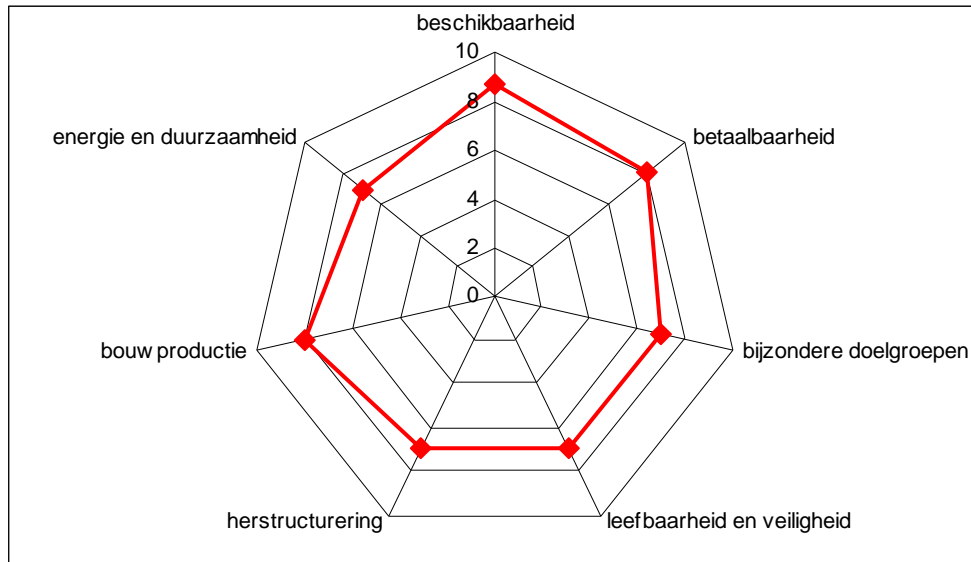
Het totaalbeeld

Bouwvereniging Ambt Delden krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn

- voldoende, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (PnA/D: 6,3);
- ruim voldoende, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (PnO: 7,2);
- voldoende, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (PnS: 6,4);
- voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van Bouwvereniging Ambt Delden en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (PnV/E: 6,2);
- voldoende wat betreft de invulling van de governance (PnG: 6,2).



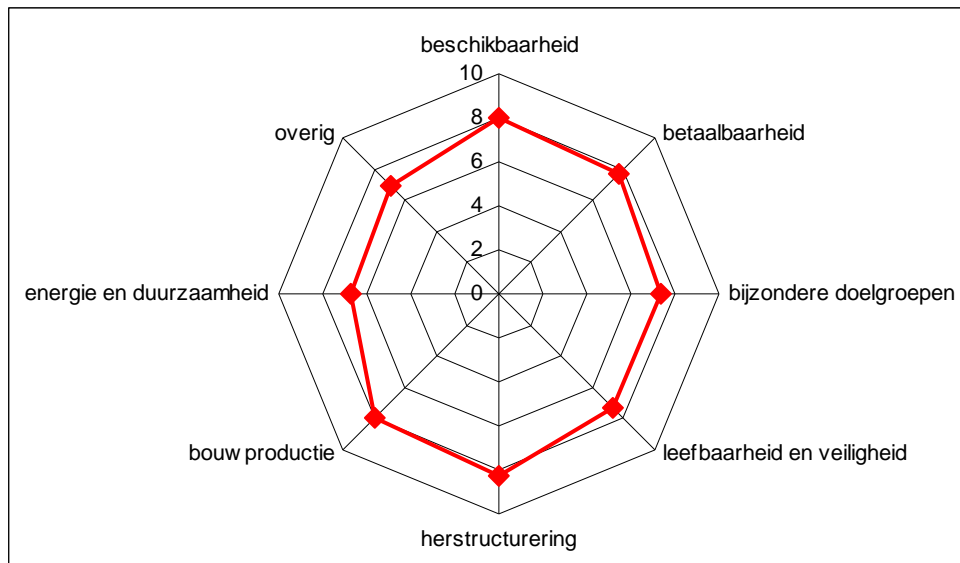
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: voldoende



Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar ambities en doelstellingen algemeen verwoord, passend bij de omvang van de corporatie en gerelateerd aan het werkgebied. Bouwvereniging Ambt Delden heeft echter geen beleidsplan geformuleerd, waardoor de geleverde prestaties vooral voortvloeien uit operationele activiteiten. Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar doelstelling en werkwijze vastgesteld en geeft daarmee invulling aan de operationele activiteiten. Deze activiteiten passen bij de omvang van de corporatie en hebben een relatie met het werkgebied.

Bouwvereniging Ambt Delden is voornemens een beleidsplan te formuleren waarin de ambities en doelstellingen cq de uitgangspunten van haar dagelijks functioneren opgenomen worden.

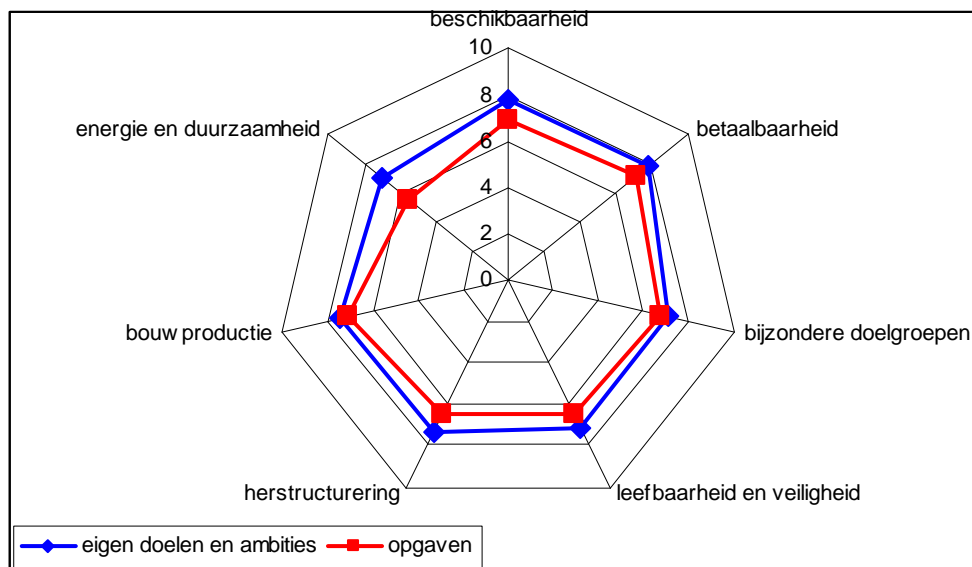
Presteren naar Opgaven: ruim voldoende



Bouwvereniging Ambt Delden presteert ruim voldoende wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. Het aandeel van Bouwvereniging Ambt Delden in de totale lokale opgaven is gering en in lijn met de omvang van het bezit van de corporatie. Met de gemeente Hof van Twente en collega-corporaties Spectrum Wonen, Stichting de Goorse Volkswoning (samen gefuseerd tot Viverion) en Stichting Wonen Delden zijn prestatieafspraken gemaakt.

Bouwvereniging Ambt Delden laat met name goede prestaties zien ten aanzien van het prestatieveld beschikbaarheid. Daar waar betaalbaarheid betrekking heeft op het huurbeleid scoort de Bouwvereniging eveneens goed. Gezien de beperkte omvang van de corporatie en de focus op de kernactiviteiten, ontplooit Bouwvereniging Ambt Delden minder activiteiten op het gebied van bijvoorbeeld leefbaarheid. Hetgeen zij daar aan activiteiten onderneemt, komt direct ten goede aan de leefbaarheid van de kernen.

Presteren volgens Stakeholders: voldoende



Bouwvereniging Ambt Delden kent de stakeholders in haar werkgebied en heeft formeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met collega-corporaties en de gemeente Hof van Twente over de invulling van de lokale opgaven. Het aandeel van Bouwvereniging Ambt Delden is, gezien hun omvang, beperkt. Het contact met de huurders wordt gekenmerkt door korte lijnen, maar betreft vooral contact op operationeel niveau. Huurders worden niet betrokken bij strategische aangelegenheden, zoals nieuwbouw of aanpassingen aan de voorraad.

De stakeholders van Bouwvereniging Ambt Delden hebben de prestaties an sich beoordeeld met een ruime voldoende, wanneer ze gerelateerd worden aan de vastgestelde opgaven. In het algemeen verwachten de stakeholders van Bouwvereniging Ambt Delden meer openheid en samenwerkingsbereidheid. Dit heeft ertoe geleid dat de totaalbeoordeling iets lager uitgevallen is. Stakeholders zijn zich terdege bewust van de omvang van de corporatie en de mogelijkheden of onmogelijkheden die dit met zich meebrengt.

Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende

Bouwvereniging Ambt Delden heeft haar financiële beleid afgestemd op de opgaven die zij ziet in haar werkgebied. De middelen die niet nodig zijn voor het waarborgen van de financiële continuïteit worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. Hierbij wordt het onrendabel investeren in de woningvoorraad als belangrijk voorbeeld gezien.

Bouwvereniging Ambt Delden maakt op basis van de CFV-benchmarkcijfers een efficiënte indruk. In relatie tot de omvang van het werkapparaat en het feit dat de Bouwvereniging met veel vrijwilligers werkt, wordt vastgesteld dat dit een aandachtspunt voor de toekomst is.

De visitatiecommissie komt met het oordeel dat de Bouwvereniging voldoende presteert naar vermogen en efficiëntie. De verantwoording van de inzet van vermogen is een punt van aandacht, zowel in de jaarverslaglegging als in de meerjarenbegroting. In de meest

recente meerjarenbegroting is de verantwoording van keuzes, die door Bouwvereniging Ambt Delden gemaakt, zijn al meer zichtbaar..

Presteren met betrekking tot Governance: voldoende

De governance komt bij Bouwvereniging Ambt Delden op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht is nog niet in voldoende mate vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. In de jaarverslagen wordt, conform de checklist governance, verslag gedaan over het intern toezicht. De Governance Code is nog niet geïmplementeerd, maar staat voor het jaar 2010 op de agenda.

Deel III: Integrale beoordelingstabellen

Totaalbeeld

| Totaalbeeld obv alle beoordelingscriteria | I | II | III | IV | V | Tot |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Beschikbaarheid | | | | | | 8,7 |
| Betaalbaarheid | | | | | | 8,0 |
| Bijzondere doelgroepen | | | | | | 7,0 |
| Leefbaarheid en veiligheid | | | | | | 7,0 |
| Bouwproductie | | | | | | 8,0 |
| Herstructurering | | | | | | 7,0 |
| Duurzaamheid en energie | | | | | | 7,0 |
| Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen | 6,6 | 6,0 | 6,0 | 5,0 | | 6,3 |
| Beschikbaarheid | | | | | | 8,0 |
| Betaalbaarheid | | | | | | 7,7 |
| Bijzondere doelgroepen | | | | | | 7,4 |
| Leefbaarheid en veiligheid | | | | | | 7,3 |
| Bouwproductie | | | | | | 8,0 |
| Herstructurering | | | | | | 8,3 |
| Duurzaamheid en energie | | | | | | 6,7 |
| Overig | | | | | | 7,0 |
| Presteren naar Opgaven | 7,4 | 7,0 | 7,0 | 6,0 | | 7,2 |
| <i>Ambities en doelstellingen</i> | | | | | | |
| Beschikbaarheid | | | | | | 7,8 |
| Betaalbaarheid | | | | | | 7,8 |
| Bijzondere doelgroepen | | | | | | 7,1 |
| Leefbaarheid en veiligheid | | | | | | 7,1 |
| Bouwproductie | | | | | | 7,4 |
| Herstructurering | | | | | | 7,3 |
| Duurzaamheid en energie | | | | | | 7,0 |
| <i>Opgaven</i> | | | | | | |
| Beschikbaarheid | | | | | | 6,9 |
| Betaalbaarheid | | | | | | 7,1 |
| Bijzondere doelgroepen | | | | | | 6,7 |
| Leefbaarheid en veiligheid | | | | | | 6,5 |
| Bouwproductie | | | | | | 7,1 |
| Herstructurering | | | | | | 6,5 |
| Duurzaamheid en energie | | | | | | 5,5 |
| Overig | | | | | | 7,0 |
| Presteren volgens Stakeholders | 6,4 | 7,0 | 6,0 | 6,0 | | 6,4 |
| Presteren naar Vermogen en Efficiëntie | 5,5 | 6,0 | 6,0 | 8,0 | | 5,8 |
| Presteren ten aanzien van Governance | 6,0 | 5,0 | 6,0 | 6,0 | 8,0 | 6,2 |
| | | | | | | |

I feitelijke prestaties (70%)

II inzicht (10%)

III vertaling (10%)

IV monitoring (10%)

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

Bijlagen

Bijlage 1: Visitatiemethodiek 3.0

Beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

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

Beoordeling Presteren naar Opgaven

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

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

Beoordeling Presteren volgens Stakeholders

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

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

Beoordeling Presteren naar Vermogen

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

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

Beoordeling Presteren ten aanzien van governance

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

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

Bijlage 2: Geïnterviewde personen Bouwvereniging Ambt Delden

| Naam | Functie |
|----------------------|------------------------------|
| G. Ankersmid | Voorzitter bestuur |
| J. Ottenschot-Rupert | Secretaris bestuur |
| G. Wolfs | Penningmeester bestuur |
| W. Morsink | Bestuurslid |
| A. Broekkamp | Bestuurslid |
| J. Pierik | Bestuurslid |
| A. Doeschot-ten Dam | Bestuurslid |
| | |
| J. Goorhuis | Voorzitter Raad van Toezicht |
| H. Liefveld | Secretaris Raad van Toezicht |
| W. Sander | Lid Raad van Toezicht |
| | |

Bijlage 3: Betrokken stakeholders

| Organisatie | Naam | Functie |
|---------------------------|------------------|-----------|
| <i>Bijeenkomst</i> | | |
| Gemeente Hof van Twente | B.J. Sijbom | Wethouder |
| Gemeente Hof van Twente | P.Loenen | |
| Huurdersvereniging | R.M.H. Nijhof | |
| Huurdersvereniging | J.H.M. Michorius | |
| Huurder | P. Hobert | |
| Stichting Wonen Delden | H.M. Manrho | |
| Viverion | D.W. Nijenhuis | |
| Stichting Welzijn Ouderen | D. Veehof | |

Bijlage 4: Documentatie

| Documenten |
|---|
| Jaarverslag 2006 |
| Jaarverslag 2007 |
| Jaarverslag 2008 |
| |
| Meerjarenbegroting 2006-2010 |
| Meerjarenbegroting 2007-2011 |
| Meerjarenbegroting 2008-2012 |
| Meerjarenbegroting 2009-2013 |
| Meerjarenbegroting 2010-2014 |
| |
| Bevestiging bij jaarrekening 2006 |
| Deloitte, brief accountantsverklaring 2006 |
| Deloitte, brief rapport van bevindingen volkshuisvestingsverslag en overige rechtmatigheidseisen 2006 |
| Deloitte, brief rapport van bevindingen overzicht cijfermatige kerngegevens en prognoses 2006 |
| Deloitte, brief rapport van bevindingen overzicht van gegevens 2006 |
| Deloitte, brief accountantsverklaring jaarrekening 2006 |
| Deloitte, accountantsrapport, jaarrekening 2006 |
| Deloitte, brief rapport van feitelijke bevindingen inzake overzicht gegevens |
| Deloitte, brief accountantsverklaring jaarrekening 2007 |
| Deloitte, brief rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag |
| Deloitte, brief accountantsverklaring 2007 |
| Deloitte, accountantsrapport, jaarrekening 2007 |
| Bevestiging bij jaarrekening 2007 |
| Deloitte, brief rapport van feitelijke bevindingen overzicht cijfermatige kerngegevens 2007 |
| Accountantsverslag voor het boekjaar eindigend op 31 december 2008 |
| Deloitte, brief rapport van feitelijke bevindingen specificatie bezoldiging en commissarissen 2008 |
| Deloitte, brief rapport van feitelijke bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag |
| Brief bevestiging bij jaarrekening |
| Accountantsverslag 2008 |
| Deloitte, brief accountantsverklaring |
| Deloitte, brief rapport van feitelijke bevindingen inzake het overzicht van cijfermatige kerngegevens |
| |
| Onderhoudsplanning |
| |
| Min. VROM, Oordeelsbrief 2006 |
| CFV Beoordeling financiële positie verslagjaar 2006 |
| CFV jaarverslagonderzoek 2006 |
| CFV bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief 2007 |
| CFV Stand van zaken herziening financiële beoordelingsmethodiek |
| CFV 2008 – Corporatie in perspectief |
| CFV 2009 – Corporatie in perspectief |
| Min. VROM, Oordeelsbrief 2008 |
| CFV, solvabiliteitsoordeel 2008 (verslagjaar 2007) |

| Documenten |
|--|
| CFV, Concept prestatieoordeel 2008 |
| CFV, Continuïteitsoordeel 2008 |
| Brief aan CFV inzake continuïteitsoordeel 2008: C-oordeel |
| Min. VROM, Oordeelsbrief 2009 |
| CFV, aankondiging individuele oordeelsbrief 2009 |
| CFV Continuïteitsoordeel 2009: C-oordeel |
| Brief Ambt Delden inzake continuïteitsoordeel 2009: C-oordeel |
| Verslag bespreking CFV, dhr B. Aanstoot, d.d. 21 juli 2009 |
| CFV, solvabiliteitsoordeel 2009 (verslagjaar 2008) |
| CFV Toeflichting CFV 2009 |
| Analyse CFV 2009 |
| Samenvatting CFV 2009 |
| Treasury-statuut |
| |
| Companen, Woningmarktonderzoek 2005 |
| Woonvisie, de kern van wonen: in de kern wonen |
| Concept Woonvisie gemeente Hof van Twente |
| Concept Woonvisie Reactienota |
| Woonvisie 2009-2013 'Groeien in Kwaliteit' |
| Hof van Twente, Prestatie-afspraken (A-contract) |
| Hof van Twente, Prestatie-afspraken (B-contract) |
| Woningbouwprogramma periode 2003-2010 |
| DHV Doelgroepenbeleid, kadernotitie |
| Hof van Twente, Nota Wonen, welzijn en zorg |
| |
| Verslagen bestuurlijk overleg corporaties (gemeente Hof van Twente en corporaties) 2006-2009 |
| Verslagen bestuursvergadering met de leden van de Raad van Toezicht 2006-2008 |
| Verslagen Raad van Toezicht |
| Antwoorden op vragen gesteld in verslag vergadering RvT dd 26 januari 2009 |
| Vergaderpunten Raad van Toezicht |
| |

Bijlage 5: Uitwerking beoordeling presteren naar ambities en doelstellingen

| Prestatieveld | Uitgangspunten | Prestaties | Beoordeling |
|--|---|---|-------------|
| Beschikbaarheid | Voldoende woningen voor de doelgroep | 2006: 234 woningen 2007: 234 woningen 2008: 231 woningen 2005-2008: 100% passend toegewezen | 8 |
| | Voor iedere nieuw gebouwde sociale huurwoning wordt één huurwoning verkocht | | |
| | 2006: plan om de komende 5 jaar ca 10 huurwoningen verkoopbaar te stellen | 2006: 9 woningen verkocht (4 sociale koop en 5 sociale huur) | 10 |
| | 2007: plan om de komende 5 jaar ca 8 huurwoningen verkoopbaar te stellen | 2007: 0 woningen verkocht (ook geen woningen gerealiseerd) | - |
| | 2008: conform hoofdafpraak | 2008: 7 woningen verkocht (4 koop en 3 sociale huur) | 8 |
| Betaalbaarheid | Door relatief laag huurniveau woningen bereikbaar houden voor de doelgroep | 2006: € 352 (57,2% maximaal redelijk) 2007: € 367 (58,5% maximaal redelijk) 2008: € 377 (58,7% maximaal redelijk) 2008: 26% goedkoop, 74% betaalbaar | 8 |
| Bijzondere doelgroepen | Huisvesting van statushouders | 2006: 0 2007: 0 2008: 6 (conform afspraken) | 7 |
| | Huisvesting huurders in wozoco | 2006: 1 2007: 0 2008: 4 | |
| Leefbaarheid en veiligheid | Politiekeurmerk Veilig Wonen | 2007: afgerond | 8 |
| | Investeren in woonomgeving (zoals parkeerplaatsen De Marke) | 2007: € 50.000 (2006, 2008 onbekend) | 6 |
| Herstructurering (aanpassingen voorraad) | Aanpassen badkamers (zonder huurverhoging) | Opgenomen in begroting (als upgrading woning), deels gerealiseerd | 7 |
| Bouwproductie | Nieuwbouw Bentelo en De Marke | 2006: 16 woningen opgeleverd 2007: 0 woningen opgeleverd 2008: 4 woningen opgeleverd | 8 |
| Energie en duurzaamheid | Alle woningen energielabel | Gerealiseerd | 8 |
| | Uitvoeren isolatieprogramma (dakken, spouwmuren – zonder huurverhoging) | Deels gerealiseerd, opgenomen in begroting | 6 |

Bijlage 6: Opgaven vanuit prestatieafspraken

A-contract

De basisafspraken die met de vier corporaties en de gemeente gemaakt zijn, kunnen als volgt weergegeven worden.

| Thema | Afspraak |
|---|--|
| Huurdersorganisatie | <ul style="list-style-type: none"> Gemeente en corporaties zetten zich in voor een goed functionerende huurdersorganisatie De corporaties sluiten met elke afzonderlijke huurdersorganisatie in hun werkgebied een samenwerkingsovereenkomst De huurdersorganisatie wordt door de gemeente en corporaties betrokken bij voor de huurders relevante aangelegenheden met betrekking tot het wonen voor wat betreft het gezamenlijk geformuleerde beleid |
| Overleg en communicatie | <ul style="list-style-type: none"> Periodiek ambtelijk overleg minimaal twee keer per jaar Periodiek bestuurlijk overleg minimaal twee keer per jaar <p>Onderwerpen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voortgang van de afspraken Mogelijke noodzaak tot tussentijdse bijstelling van afspraken Besluitvorming tav wonen voor zover dit gemaakte afspraken aantast <ul style="list-style-type: none"> Elke corporatie kan bilateraal overleg voeren met de gemeente Per project is er één aanspreekpunt vanuit de gemeente |
| Kansen voor doelgroepen – kernvoorraad | <ul style="list-style-type: none"> Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de instandhouding en ontwikkeling van de kernvoorraad in de gemeente en de kernen Omvang van de kernvoorraad wordt gezamenlijk bepaald door gemeente en corporaties Bij de bepaling welke woningen tot de kernvoorraad behoren wordt niet alleen rekening gehouden met de omvang van de doelgroep, maar ook met een gewenste spreiding van de doelgroep in relatie tot de leefbaarheid De gewenste ontwikkeling van de kernvoorraad kan veranderen door voortschrijdend inzicht en veranderende marktomstandigheden |
| Kansen voor doelgroepen – huurbeleid | <ul style="list-style-type: none"> Bij woningen die behoren tot de kernvoorraad wordt de huurliberalisatie niet toegepast Bij woningen waarvoor de gemeente subsidie heeft versterkt op de kavelprijs zijn afspraken/ voorwaarden zoals opgenomen in het Doelgroepenbeleid van toepassing |
| Afspraken tav specifieke doelgroepen – starters | <ul style="list-style-type: none"> Huisvesting van starters, die niet in eigen woonruimte kunnen voorzien, is primair een taak van de corporaties De gemeente en de corporaties stimuleren zoveel mogelijk de kansen om starters op de woningmarkt in te laten stromen De gemeente neemt deel aan de startersregeling van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland De corporaties zullen deelnemen aan de startersregeling (samenwerking wordt uitgewerkt door gemeente) |

| Thema | Afspraak |
|---|---|
| Afspraken tav specifieke doelgroepen – ouderen/ zorgbehoevenden | <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente en corporaties zetten zich in voor het bevorderen van wonen en zorg op maat • Gemeente en corporaties zullen in 2006 een databestand van aangepaste huurwoningen opzetten (de jaren daarna verbeteren bestand en uitbreiden met oa particuliere woningen) • Aangepast woningen blijven in principe gereserveerd voor de doelgroep • Binnen de wettelijke mogelijkheden van de WVG en de WMO zullen gemeente en corporaties in 2006/2007 nadere afspraken maken omtrent de algemene inzet van subsidies/middelen • De gemeente en corporaties zullen in 2006 nadere afspraken maken over de urgentie, woningtoewijzing, woningaanpassing en het reserveren van de in het databestand opgenomen aangepaste woningen |
| Afspraken tav specifieke doelgroepen – statushouders | <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente heeft een wettelijke verplichting om statushouders te huisvesten • De huisvesting van statushouders is primair een taak van de corporaties: <ul style="list-style-type: none"> ○ Goorse Volkswoning: 2 ○ Spectrum Wonen: 1 ○ Wonen Delden: 1 ○ Bouwvereniging Ambt Delden: 0,5 • Over het aantal beschikbaar te stellen woningen vindt ten minste twee keer per jaar overleg plaats |
| Afspraken tav specifieke doelgroepen – woonwagengebwoners | <ul style="list-style-type: none"> • De huisvesting van woonwagengebwoners is primair een taak van de corporaties • De huidige woonwagenlocaties zullen door de gemeente middels een zgn. sterfhuisconstructie worden opgeheven • Voor de toekomstige huisvesting wordt door de gemeente één locatie met de mogelijkheid voor maximaal vier woonwagens mogelijk gemaakt |
| Verbeteren woonkwaliteit – woonkwaliteit, duurzaamheid, innovatie | <ul style="list-style-type: none"> • Het is de ambitie van de gemeente en corporaties om een hoogwaardige woonkwaliteit te realiseren. Dit komt tot uitdrukking in aanpak en aanbod van bestaande en nieuwe woningen alsmede van de woonomgeving. Duurzaamheid is daarbij een begrip. • Woonkwaliteit brengt met zich mee dat alle door de corporaties te realiseren senioren nieuwbouwwoningen in huur en koop voldoen aan de minimale criteria van Woonkeur/Keurmerk Veilig Wonen. Voor de gemeente geldt dit voor de openbare ruimte. |
| Verbeteren woonkwaliteit-nieuwbouw | <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties hebben het primaat bij de bouw van (betaalbare) huurwoningen • Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal de gemeente overleg plegen met de belanghebbende corporatie • De corporaties bouwen, in nader aan te geven aantallen huurwoningen met een differentiatie in huurprijs, gerelateerd aan de omvang en samenstelling van de doelgroep • Voor het realiseren van betaalbare/middeldure huurwoningen stelt de gemeente een subsidie op de kavelprijs beschikbaar (zie ook kadernotitie Doelgroepenbeleid) |

| Thema | Afspraak |
|--|---|
| Verbeteren woonkwaliteit- bestaande voorraad | <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun bezit • Corporaties zorgen voor tijdig (groot) onderhoud van hun bezit • Afspraken ten aanzien van kernvoorraad vinden plaats in B-contract • Corporaties zullen in principe geen woningen verkopen, waarvoor de laatste 10 jaar subsidie in welke vorm dan ook is verleend • Voor woningen, die met behulp van een subsidie op de kavelprijs zijn gerealiseerd en verkocht worden geldt de periode zoals opgenomen in de kadernotitie Doelgroepenbeleid (maximaal 30 jaar) • Indien woningen binnen de hierboven aangegeven periode verkocht worden, geldt een terugbetalingsregeling |
| Verbeteren woonkwaliteit- majeure projecten | Partijen zullen in aanvulling op dit prestatiecontract voor grotere nieuwbouw- en herstructureringsprojecten nadere afspraken maken omtrent taken en verantwoordelijkheden. |
| Openbare ruimte/ woon- omgeving | <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente is primair verantwoordelijk voor de woonomgeving • Jaarlijks zullen corporaties en gemeente hun activiteitenplannen bespreken • Gemeente en corporaties maken in 2006 nadere afspraken ten aanzien van achterpadverlichting • De gemeente stelt jaarlijks een budget beschikbaar voor het project 'betere buurt' (maakt deel uit van de nota 'plaats maken voor veiligheid') • Op grond van de nota 'plaats maken voor veiligheid' zullen de komende jaren projecten waarin veiligheidsaspecten zijn opgenomen verder worden uitgewerkt • Corporaties zullen hun woningen voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk |
| Zeggenschap burgers | <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente en corporaties streven er naar de zeggenschap van de burger over de woning en woonomgeving te vergroten • In het ambtelijk overleg zal deze inzet ieder jaar met elkaar worden afgestemd en zo ook de wijze van samenwerken. |
| Monitoring en actualisering – actualisering woning- marktonderzoek | <ul style="list-style-type: none"> • Zal vierjaarlijks plaatsvinden • Gemeente en corporaties zullen gezamenlijk het woningmarktonderzoek actualiseren. 50% van de kosten worden betaald door de gemeente en 50% door de corporaties • De gemeente neemt het initiatief tot actualisering van het woningmarktonderzoek |
| Monitoring en actualisering – monitoren woningvoor- raad | <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties monitoren jaarlijks hun woningbezit en dragen er zorg voor dat dit gebeurt op basis van onderling vergelijkbare gegevens • Gemeente en corporaties leveren andere relevante gegevens die nodig zijn voor het monitoren van de woningmarkt • Gemeente en corporaties zullen gegevens uitwisselen voor zover er geen wettelijke belemmeringen zijn • De presentatie van de monitoring is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties en de gemeente • De uitkomsten van de monitor worden gebruikt voor het jaarlijks gezamenlijk overleg tussen gemeente en corporaties |
| Monitoring en actualisering – actualiseren beleid tav kernvoorraad | Vanuit de gegevens van de woningmarktmonitor en de periodieke actualisering van het inzicht in de benodigde kernvoorraad vindt jaarlijks evaluatie plaats van het beleid met betrekking tot de ontwikkeling van de kernvoorraad naar wijk, woningtype en prijsklasse |

| Thema | Afspraak |
|--|---|
| Monitoring en actualisering – evaluatie en actualisering prestatiecontract | <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks vindt, in het ambtelijk en bestuurlijk overleg, evaluatie plaats van de werking van het prestatiecontract. De gemeente is verantwoordelijk voor de verslaglegging • Naar aanleiding van deze evaluatie wordt het prestatiecontract waar nodig geactualiseerd en zondig aangevuld met nader uitgewerkte afspraken |

B-contract

Tussen de gemeente Hof van Twente en Bouwvereniging Ambt Delden zijn de volgende afspraken gemaakt op basis van basisafspraken (A-contract).

| Thema | Afspraken |
|--|---|
| <p><i>Verantwoordelijkheid</i></p> <p>Bouwvereniging Ambt Delden zorgt dat mensen in kwetsbare posities (doelgroepen van beleid) worden gehuisvest. Daarnaast draagt de corporatie bij aan duurzame en leefbare woongebieden. Deze maatregelen worden zichtbaar gemaakt in de projecten vanuit het strategisch voorraadbeleid. Jaarlijks levert de corporatie een overzicht in met betrekking tot de voorgenomen activiteiten/projecten op de lokale woningmarkt</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Elk jaar voor 1 juli wordt een projectenlijst gemaakt, waarbij zowel de inzet van de gemeente als de corporatie gemoeid zijn. Aan de hand van deze lijst zal gezamenlijk per project/fase een verdeling van taken en verantwoordelijkheden plaatsvinden • Het projectenoverzicht wordt bewaakt door de allround-medewerker Wonen van de gemeente • Voor omvangrijke projecten worden afzonderlijke afspraken mbt taken en verantwoordelijkheden vastgelegd in een overeenkomst. |
| <p><i>Woonvisie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbetering van de kwaliteit van de woning en de woonomgeving • Aandacht voor de (kwetsbare) doelgroepen • Wonen en zorg • Leefbaarheid van het buitengebied • Bevorderen van de betrokkenheid van de burger | Bouwvereniging Ambt Delden en de gemeente Hof van Twente dragen ieder vanuit hun eigen positie bij aan het realiseren van het woonbeleid |
| <p><i>Structuurvisie</i></p> <p>Voor zowel Hengevelde als Bentelo zullen structuurvisies worden voorbereid</p> | De gemeente Hof van Twente bereidt in de periode 2007-2010 voor zowel Hengevelde als Bentelo een structuurvisie voor |
| <p><i>Woningmarktonderzoek</i></p> <p>Uit het onderzoek van Companen (2005) is geconcludeerd dat er zowel in de kern Hengevelde als Bentelo in de verschillende segmenten geen overschot is</p> | Bouwvereniging Ambt Delden zal zich vooral richten op de huisvesting van de doelgroepen ouderen (grondgebonden multifunctionele woningen) en starters (goedkope eengezinswoningen/appartementen) |
| <p><i>Woningvoorraad</i></p> <p>Bouwvereniging Ambt Delden heeft 67 goedkope huurwoningen en 168 betaalbare huurwoningen</p> | Bouwvereniging Ambt Delden handhaaft voldoende betaalbare woningen en zal naast de wettelijke huurverhoging slechts marginaal huurverhoging toepassen bij woningverbetering |

| Thema | Afspraken |
|---|--|
| <p><i>Strategisch voorraadbeleid Ambt Delden</i></p> <p>Plannen voor vier betaalbare woningen voor één- en twee-persoonshuishoudens en twee betaalbare woningen voor gezinnen op de locatie gemeentehuis Bentelo</p> <p>Plannen voor 14 woningen voor senioren met zorg op de locatie Wozoco Bentelo</p> <p>Plannen voor vier koopwoningen op de locatie gemeentehuis Bentelo</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvereniging Ambt Delden realiseert haar plannen zoals opgenomen • De vier betaalbare koopwoningen op de locatie gemeentehuis Bentelo worden door Bouwvereniging Ambt Delden geormerkt met het label starterswoning waarop de starterslening van toepassing is • De gemeente en de Bouwvereniging hebben in aanvulling de volgende afspraak gemaakt voor het plan De Marke: in plaats van 12 appartementen zal Bouwvereniging Ambt Delden acht grondgebonden seniorenwoningen (huur/koop) realiseren |
| <p><i>Huurbeleid</i></p> <p>Bouwvereniging Ambt Delden streeft ernaar om alle huren beneden de aftoppingsgrens van de huurtoeslag te houden, waardoor er voldoende goede en betaalbare woningen voor huishoudens zijn, die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Bouwvereniging Ambt Delden heeft voorlopig geen behoefte om woningen te liberaliseren. Ruim 73% van de woningvoorraad van Ambt Delden valt in de overgangssituatie (WOZ-waarde tussen € 150.000 en € 250.000) en kunnen onder bepaalde voorwaarden worden geliberaliseerd</p> | <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente zal het ministerie van VROM verzoeken om in de gemeente Hof van Twente een andere WOZ-waardegrens te mogen toepassen voor het zgn. overgangsgebied • Bouwvereniging Ambt Delden en de gemeente Hof van Twente maken de afspraak dat er (voorlopig) geen woningen worden geliberaliseerd. Mocht dit overwogen worden, dan worden nadere afspraken gemaakt. |
| <p><i>Herstructurering bestaande voorraad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Afstemming tussen woningverbetering (Bouwvereniging Ambt Delden) en openbare ruimte (gemeente) • In het kader van het strategisch voorraadbeleid worden verbeteringen en herstructurering doorgevoerd in projectplannen • Bouwvereniging Ambt Delden hanteert voor de herstructurering en het groot onderhoud de meejarenonderhoudsplanning 2005-2014 • Op dit moment heeft Bouwvereniging Ambt Delden geen plannen mbt herstructurering | <p>Bouwvereniging Ambt Delden voorziet de gemeente tijdig van plannen met betrekking tot herstructurering-slocaties. In overleg met de gemeente wordt bepaald of er ook werkzaamheden in de omgeving dienen te worden uitgevoerd. Bouwvereniging Ambt Delden is bereid ook investeringen te doen mbt leefbaarheid</p> |
| <p><i>Verkoop</i></p> <p>Bouwvereniging Ambt Delden zal de omvang van de huidige woningvoorraad handhaven. Voor elke nieuwbouwwoning zal in principe een bestaande huurwoning verkocht worden. Bij verkoop worden huurwoningen aan de langstzittende huurder verkocht.</p> | <p>Voor elke nieuwbouwwoning of twee appartementen wordt één bestaande huurwoning verkocht</p> |

| Thema | Afspraken |
|--|---|
| <p><i>Nieuwbouw</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tien starterswoningen (vier koop, zes huur) gemeentehuis Bentelo 2006-2007 • 14 ouderenwoningen (huur) uitbreiding wozoco Bentelo 2008-2009 • Acht ouderenwoningen (huur en koop) De Marke 2007-2008 • Nadere afspraken maken voor de locatie basisschool Bentelo | <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvereniging Ambt Delden hanteert bij nieuwbouw in de koopsector de gemeentelijke kavelschrijflijst • Bouwvereniging Ambt Delden vraagt voor haar nieuw te bouwen woningen (senioren) het certificaat Woonkeur aan • De gemeente Hof van Twente zal met Bouwvereniging Ambt Delden over de invulling van de locatie basisschool Bentelo tzt nadere afspraken maken |
| <p><i>Starterslening</i></p> <p>In de kadernota doelgroepenbeleid is aangegeven dat de gemeente in samenspraak met de corporaties het instrument starterslening verder wil uitwerken.</p> <p>De gemeente Hof van Twente zal in het plan de Braak-West (2007) in Delden minimaal 10 woningen aanwijzen, die in verkocht kunnen worden met een starterslening. Daarnaast zal de gemeente in hetzelfde plan nog eens 10 woningen aanwijzen hiervoor.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Bouwvereniging Ambt Delden zal de vier koopwoningen op de locatie gemeentehuis Bentelo – indien nodig- verkopen met behulp van een starterslening. Op basis van de verordening bedraagt de starterslening maximaal € 30.000,-. Bouwvereniging Ambt Delden voedt het ‘fonds’ met € 120.000,- • De gemeente opent bij het Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten een fonds genaamd ‘fonds starterslening verkoop locatie gemeentehuis Bentelo’ en stort in dit fonds het voedingsbedrag van Bouwvereniging Ambt Delden. Het fonds is daarmee geormerkt voor Bouwvereniging Ambt Delden. |
| <p><i>Wonen, welzijn en zorg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In Bentelo heeft Bouwvereniging Ambt Delden een woonzorgcomplex (Op 't Niehoes). In het complex in een zorgloket van Carint aanwezig • Om de voorzieningen in stand te houden en daardoor een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid is een werkgroep, waarin Bouwvereniging Ambt Delden zitting heeft, actief om de supermarkt voor de kern Bentelo te behouden. | |

Bijlage 7: Uitwerking beoordeling presteren naar opgaven in het werkgebied

| Prestatieveld | Uitwerking | Prestaties | Beoordeling |
|------------------------|--|--|-------------|
| Beschikbaarheid | Gezamenlijk verantwoordelijk in stand houden kernvoorraad | 26% goedkope woningen 74% betaalbaar | 8 |
| | BAD Handhaven voldoende betaalbare woningen | 2005-2008: 100% passend toegewezen | |
| | Voor elke nieuwbouwwoning (huur) of twee appartementen één huurwoning verkopen | Verkoop huurwoningen 2006: 5 (opgeleverd 6 huurwoningen en 6 huurappartementen + 4 koopwoningen) 2007: 0 (opgeleverd 0) 2008: 3 (opgeleverd 0 huur en 4 koop) | 8 |
| Betaalbaarheid | Bij woningen die behoren tot de kernvoorraad geen huurliberalisatie | 26% goedkope woningen 74% betaalbaar | 8 |
| | Creëren van kansen voor starters | Financiële achtervang voor project CPO | 6 |
| | Deelname aan startersregeling | Mogelijkheid tot startersleningen wordt geboden | 8 |
| | BAD | | |
| | Totaal 67 goedkope en 168 betaalbare woningen | Gerealiseerd | 8 |
| | Naast de wettelijke huurverhoging slechts marginaal huurverhoging toepassen bij woningverbetering | Gerealiseerd | 8 |
| | Streven naar huren onder aftoppingsgrens 4 koopwoningen (gemeentehuis Bentelo) mogelijk verkopen mbv starterslening | Gerealiseerd Mogelijkheden voor starterslening aangeboden; geen van de kopers heeft er gebruik van gemaakt | 8 |
| Bijzondere doelgroepen | Huisvesting starters primaire taak corporaties Inzet op bevorderen van wonen en zorg op maat | Woonzorgcentrum Bentelo uitgebreid (plannen) | 7 |
| | Huisvesting van statushouders (BAD 1-4 als taakstelling) | 2006: 0 (6 beschikbaar) 2007: 1 (6 beschikbaar) 2008: 6 (6 beschikbaar) | 7 |
| | Huisvesting woonwagenbewoners primaire taak corporaties | Nvt voor BAD | |
| | BAD Richt zich vooral op de huisvesting van de doelgroepen ouderen en starters | Toewijzingen: 2006: 101 (58% totaal) 2007: 54 (57% totaal) 2008: 65 (68% totaal) | 8 |

| Prestatieveld | Uitwerking | Prestaties | Beoordeling |
|---|---|--|-------------|
| | Huisvest mensen in kwetsbare posities | Huisvesting urgenten, gehandicapten, statushouders. Afhankelijk van vraag | 7 |
| | Aandacht voor wonen en zorg (Op 't Niehoes) | Gerealiseerd | 8 |
| Leefbaarheid en veiligheid | In 2006 maken gemeente en corporaties afspraken over achterpadverlichting | Afspraken gemaakt, uitwerking onbekend | 6 |
| | Woningen voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk | PKVW voor bezit afgerond in 2007 | 8 |
| | Gemeente in principe verantwoordelijk woonomgeving | | |
| | BAD | | |
| | Bijdragen aan duurzame en leefbare woongebieden | Investering in parkeerplaatsen De Marke € 50.000. | 7 |
| | Bijdrage leveren aan leefbaarheid voormalige gemeente Ambt Delden | Financieren algemene ruimte Wozoco (ten behoeve van inloop ouderen) Actieve deelname overleg toekomst Burg. Buyvoetsplein | |
| | Schuldregeling en budgetbeheer in geval van huurachterstand | Effectief huurincassobeleid resulteert in laag percentage huurachterstand en geen ontruiming | 8 |
| Herstructurering (aanpassingen aan de voorraad) | Hoogwaardige woonkwaliteit realiseren (woning en woonomgeving met oog voor duurzaamheid) Corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun bezit Corporaties zorgen voor (tijdig) onderhoud | | |
| | BAD | | |
| | Verbeteren kwaliteit woning | Conform onderhoudsbegroting, zowel verbetering (aanpassen badkamers) als in kader duurzaamheid (energie-labels) | 8 |
| | Strategisch voorraadbeleid obv meerjarenonderhoudsplanning | | |
| Bouwproductie | Nieuwbouw seniorenwoningen Woonkeur/PKVW | PKVW gerealiseerd | 8 |
| | BAD | Woonkeur gerealiseerd bij nieuwbouw | 8 |
| | Locatie gemeentehuis Bentelo: zes betaalbare woningen en vier koopwoningen | 2006: 16 woningen opgeleverd Hengevelde | 7 |
| | Locatie wozoco Bentelo: 14 seniorenwoningen met zorg | 2007: 0 woningen opgeleverd | |
| | Locatie De Marke: acht grondgebonden seniorenwoningen (huur/koop) | 2008: 4 koopwoningen gemeentehuis Bentelo opgeleverd, overige 6 woningen in aanbouw. Planvorming De Marke. Wozoco Bentelo uitgesteld | |

| Prestatieveld | Uitwerking | Prestaties | Beoordeling |
|-------------------------|---|---|-------------|
| Duurzaamheid en energie | Geen aparte afspraken | Woningen energielabels (gerealiseerd) | 8 |
| | | Vervangen daken (planning) | 6 |
| | | Isoleren spouwmuren (planning) | 6 |
| Overig | Bevorderen van de betrokkenheid van de burger | Huurdersvereniging weinig toegevoegde waarde gezien korte lijnen. Moeite om huurdersvereniging in stand te houden | 6 |
| | Samenwerkingsovereenkomst sluiten met huurdersorganisatie | Samenwerkingsovereenkomst is afgesloten en getekend | 8 |
| | | | |