



De Bouwvereniging

Visitatierapport

v/h **De Bouwvereniging**



Utrecht, april 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer D.H. van Ginkel CMC (voorzitter)
Mevrouw dr. H.P. Uniken Venema
De heer drs. M. Groenland (secretaris)

Voorwoord

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

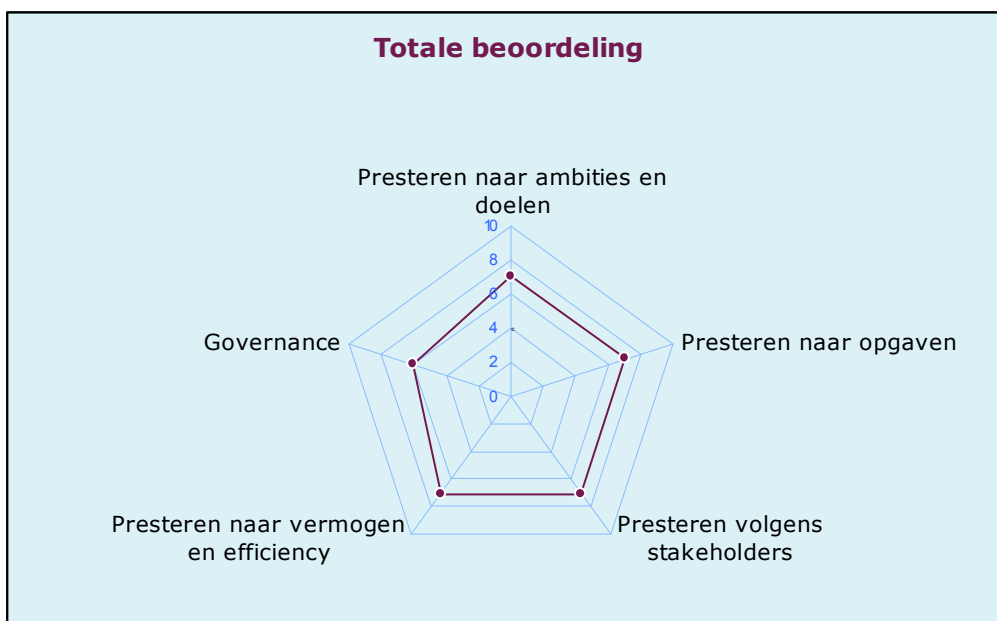
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In de zomer van 2010 heeft De Bouwvereniging te Harlingen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen oktober 2010 en februari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 en 14 december 2010.

De Bouwvereniging wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



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

Op de onderdelen Presteren naar ambities en doelen, Presteren naar opgaven, Presteren volgens stakeholders en Presteren naar vermogen en efficiency presteert De Bouwvereniging ruim voldoende (7). Op het onderdeel Governance scoort zij een voldoende (6).

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar. Voorts heeft de commissie de prestaties gerelateerd aan de context waarin de corporatie werkt. De commissie komt tot de conclusie dat De Bouwvereniging ruim voldoende presteert.

De Bouwvereniging is een organisatie van doeners met grote betrokkenheid bij de stad en haar bewoners. Vele projecten worden met enthousiasme opgepakt. In 2007 en 2008 is een flinke inhaalslag gemaakt om de basiskwaliteit van het woningbezit te verbeteren. Partijen met een zorgvraag worden met open armen ontvangen. De dienstverlening is op orde. De professionalisering van de organisatie wordt kordaat opgepakt. Bij De Bouwvereniging heerst een 'doe-mentaliteit'. In het concreet formuleren van haar ambities met bijbehorende planning is de corporatie minder sterk. Het is voor partners niet altijd duidelijk vanuit welke visie wordt gehandeld. Dit heeft gevolgen gehad voor de relatie met de gemeente. Zij heeft onvoldoende begrip gehad voor de veranderde rol van de corporatie. Sinds De Bouwvereniging commerciële activiteiten oppakt is voor de gemeente niet meer duidelijk wanneer de corporatie gezien moet worden als een maatschappelijke partner in het bereiken van publieke doelen, of als een commerciële ontwikkelaar. Dit heeft geleid tot stagnatie in diverse projecten, waardoor bouwambities niet of met vertraging gerealiseerd konden worden. Deze stagnatie is uiteraard ook te wijten aan verslechterde marktomstandigheden, maar een ander deel heeft te maken met de inschatting van politieke, maatschappelijke en strategische risico's.

Bouwprojecten kunnen beter in het kader geplaatst worden van een volkshuisvestelijke toekomstvisie. Nu lijken projecten ad hoc tot stand te komen. De corporatie heeft een redelijk beeld van de lokale behoefte, maar er bestaat weinig aandacht voor het meenemen van anderen in haar ambities door ze beter te formuleren en te communiceren.

Een gedeelde visie met andere partijen ontbreekt ook ten aanzien van bijzondere doelgroepen. Er is geen kennis over de omvang van de vraag.

Heel wat opgaven weet de corporatie te realiseren. Met name de prestaties op het gebied van bijzondere doelgroepen en de beschikbaarheid van betaalbare woningen vallen op. De Bouwvereniging is redelijk op de hoogte van de vraag naar en de omvang van de betaalbare voorraad. Er wordt veel gemonitord in de 'toets aan de begrotingen'.

Op een aantal onderdelen scoort de corporatie minder goed. De stedelijke vernieuwing is vertraagd. Energiebeleid is pas medio 2010 op hoofdlijnen opgesteld. De ambities rond stedelijke vernieuwing, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen zijn erg algemeen geformuleerd. Op elk van deze terreinen zijn activiteiten, maar wordt geen onderbouwing duidelijk waarom deze acties worden uitgevoerd en niet andere. Dit maakt monitoring van de planning en de behaalde resultaten erg lastig. Het resultaat hiervan is dat men op projectniveau leert, maar dat terugkoppeling in de organisatie, het verbeteren van de werkwijze, dit delen met de hele organisatie en het aanscherpen van ambities en doelen en niet gewaarborgd is.

De indruk bestaat dat de corporatie haar stakeholders meer zou kunnen betrekken bij het formuleren van haar beleid. De corporatie maakt het beleid en bewoners en andere partijen kunnen daarop reageren. In het bijzonder geldt dit voor huurders. Op projectniveau wordt – met name bij de bijzondere doelgroepen – goed samengewerkt. Hierbij is de corporatie open en duidelijk, legt afspraken vast in een convenant en komt ze na. De stakeholders geven aan dat de dienstverlening en kwaliteit van producten over het algemeen goed is.

De aanpak van leefbaarheid en stedelijke vernieuwing pakt De Bouwvereniging redelijk voortvarend op. Maar door het ontbreken van een gedeelde visie met voornamelijk welzijn, gemeente en bewoners, lijkt de aanpak fragmentarisch te zijn. Betere afstemming, meer gezamenlijk optrekken kan leiden tot een groter effect.

Een gedeelde visie zou De Bouwvereniging goed kunnen helpen bij het herstellen van de relatie met de gemeente.

De Bouwvereniging staat er financieel goed voor en is volgens het WSW kredietwaardig. Het WSW merkt op dat de operationele resultaten fragiel zijn en een neerwaartse tendens naar de toekomst laten zien. De Bouwvereniging is erg afhankelijk van de verkoop van woningen. Daarom heeft het WSW in haar laatste beoordeling een claim op het faciliteringsvolume gelegd voor de borgbare investeringen van 2012.

De solvabiliteit ligt boven de bovengrens van het CFV. Over het jaar 2008 kreeg De Bouwvereniging het C-oordeel. Op het vlak van financiële sturing doet ze het goed. Ze houdt de solvabiliteit goed in beeld waarbij ze risicoscenario's hanteert. Ze heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde en historische kostprijs. De kasstromen worden scherp in beeld gehouden. De commissie constateert dat de visie op het rendement van het eigen vermogen niet optimaal is geformuleerd. De corporatie is actief bezig met het verhogen van de efficiëntie van de bedrijfsvoering en het verbeteren van de eigen organisatie. Ze zet in op verjonging van het personeelsbestand en het gedeeltelijk uitbesteden van onderhoud.

Uit de gesprekken en documentanalyse is het beeld ontstaan dat de RvC haar werk goed doet. Aan de meeste voorwaarden voor goed bestuur wordt voldaan. De RvC is op de hoogte van ontwikkelingen bij de corporatie en uit de verslagen blijkt dat de relevante onderwerpen geagendeerd worden. Er zijn wel een aantal opmerkingen te maken. Deze betreffen voornamelijk de zittingstermijn en eenzijdige leeftijdsopbouw van de leden. Er is een rooster van aftreden gemaakt, waarbij echter tamelijk lang de tijd wordt genomen om tot vernieuwing en verjonging te komen. Dit maakt het toezichthouden door de RvC kwetsbaar.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat deze corporatie de juiste dingen doet. Ze doet veel, in het verleden had ze wel een vermogensovermaat. Haar ambities passen goed bij de omvang van de corporatie en de problematiek in de gemeente.

De Bouwvereniging kiest haar eigen route. Ze is op Harlingen gericht, weet over het algemeen wat er speelt. Maar ze stelt zich weinig responsief op, behalve in projecten met individuele stakeholders. In deze projecten werkt ze juist goed samen.

De bouwopgaven die De Bouwvereniging oppakt weet ze niet altijd tot een goed einde te brengen. Er treedt regelmatig afstel of vertraging op. Dit heeft deels te maken met de marktontwikkelingen. Het gebrek responsiviteit zit de corporatie in de weg. Als de corporatie zich beter verbindt aan partijen en opgaven, zal dit de rolverwarring die haar zo dwars heeft gezeten, helpen verduidelijken. Hiervoor is het nodig dat ze haar doelstellingen expliciteert, deelt en zich laat voeden door haar stakeholders.

De huidige marktomstandigheden dwingen De Bouwvereniging om alert te zijn en scherp te sturen op de bedrijfsvoering. De corporatie pakt dit op door te reorganiseren en te verjongen.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 De Bouwvereniging en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 De Bouwvereniging	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar ambities en doelen	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	13
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar opgaven	19
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	19
3.3 Conclusies en motivatie	20
4 Presteren volgens stakeholders	27
4.1 De stakeholders van De Bouwvereniging	27
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	27
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	30
4.4 Conclusies en motivatie	30
5 Presteren naar vermogen en efficiency	35
5.1 Kerngegevens	35
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	36
5.3 Efficiency	36
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	37
5.5 Conclusies en motivatie	37
6 Governance	41
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	41
6.2 Conclusies en motivatie	41
7 Scorekaarten	45
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	51
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	53
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	61
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	65
Bijlage 5 Definities	81

1 De Bouwvereniging en het werkgebied

1.1 De visitatie

In juli 2010 heeft De Bouwvereniging te Harlingen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de versie 3.0 en vond plaats tussen september 2010 en februari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 en 14 december 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer D.H. van Ginkel CMC (voorzitter), mevrouw dr. H.P. Uniken Venema (algemeen commissielid) en de heer drs. M. Groenland (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor woningcorporatie De Bouwvereniging de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren het kijken naar de relatie met de gemeente en het bestaansrecht als zelfstandige corporatie. De visitatie betreft de periode 2006 en 2014. Er wordt teruggeblikt naar de periode 2006-2010. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 De Bouwvereniging

Stichting voorheen De Bouwvereniging is opgericht in 1906. Ter gelegenheid van het honderdjarig bestaan in 2006 is de naam terug gebracht naar De Bouwvereniging. Sinds de jaren zeventig heette de corporatie Woningbeheer Harlingen. De Bouwvereniging beheert 2.403 woningen (beheer/eigendom) en werkt in één gemeente: Harlingen. Deze gemeente telt circa 15.800 inwoners en bestaat uit de stad Harlingen en de dorpen Midlum en Wijnaldum. Belangrijkste stakeholders zijn de gemeente en zorginstellingen. Naast De Bouwvereniging is er een kleine woningbeheerder met 40 woningen actief. Bij De Bouwvereniging werken veertig medewerkers; in totaal 36,2 fte (gegevens Corporatie in Perspectief, per 31-12-2009). De leiding van de corporatie berust bij een één directeur bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan één lid op voordracht van de huurdersvereniging in de Raad van Commissarissen zitting heeft.

1.3 Het werkgebied

De Bouwvereniging is werkzaam in Harlingen, Friesland. Er zijn geen andere corporaties met veel bezit in het werkgebied werkzaam, alleen met een zeer beperkt aantal woningen (40, 42 en 130 woningen). Het werkgebied is te omschrijven als plattelandsgebied, waarbij Harlingen samen met buurgemeente Franeker door de provincie is aangewezen als stedelijk bundelingsgebied met een regionale opvangtaak voor bedrijvigheid en wonen. De stad heeft een regionale verzorgingsfunctie. Harlingen heeft een relatief zwakke sociaal-economische structuur. De economie leunt sterk op industrie en havenlogistiek. De werkloosheid ligt hoger dan het Nederlandse en Friese gemiddelde.

De woningmarkt in dit gebied is een zogenaamde anticipeerregio voor krimp. Harlingen telt 6.800 woningen, waarvan 59 procent koop. Het aantal appartementen is klein (16 procent). De prijzen van woningen liggen relatief laag. In Harlingen zijn er relatief veel eengezins-rijwoningen te vinden. De kern van Harlingen is historisch, de Oosterparkwijk en omgeving is een grote wijk met woningen voornamelijk uit de jaren zeventig.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de referentiegroep 9 in, dat wil zeggen in de groep corporaties met marktgevoelig bezit. Wanneer De Bouwvereniging wordt vergeleken met de referentiegroep, dan zijn dit corporaties met dit soort bezit.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar ambities en doelen

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

2.1 Missie en ambities

Bij het in beeld brengen van de prestaties naar ambities en doelen is gebruik gemaakt van de Toekomstvisie 2003 en de Toekomstvisie 2008 die hierop voortborduurde. De Bouwvereniging heeft de volgende ambities verwoord:

- Vernieuwing bezit, inclusief woonomgeving en wijkopbouw;
- Activiteiten nieuwe locaties, ook commercieel;
- Uitbreiding van de dienstverlening;
- Samenwerking zorginstellingen;
- Professionalisering van de eigen organisatie.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Vernieuwing bezit, inclusief woonomgeving en wijkopbouw	6,7
Activiteiten nieuwe locaties, ook commercieel	5,7
Uitbreiding van de dienstverlening	7,4
Samenwerking zorginstellingen	8,1
Professionalisering van de eigen organisatie	7,4
Gemiddelde score	7

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar ambities en doelen met een 7.

De Bouwvereniging is een organisatie van doeners met grote betrokkenheid bij de stad en haar bewoners. Projecten worden met enthousiasme opgepakt. In 2007 en 2008 is door de corporatie een flinke inhaalslag gemaakt om de basiskwaliteit van haar woningbezit te verbeteren. Partijen met een zorgvraag worden met open armen ontvangen. De dienstverlening is op orde. De professionalisering van de organisatie wordt kordaat opgepakt.

De Bouwvereniging is niet sterk in het concreet formuleren van haar ambities met bijbehorende planning, en het betrekken van belangenhouders daarbij. De Toekomstvisies richten zich met name op ambities, maar zijn weinig geconcretiseerd. De werkwijze is dat vanuit die toekomstvisies allereerst intern aan uitwerking en planning wordt gedaan.

In de afgelopen periode heeft de organisatie een koerswijziging aangebracht door zich ook te gaan richten op enkele gemengde commerciële projecten, om daarmee financieringsruimte te creëren voor andere maatschappelijke projecten. De gemeente is echter onvoldoende meegenomen in deze beleidskeuze. Bouwprojecten werden in de ogen van de gemeente onvoldoende in het kader geplaatst van een volkshuisvestelijke toekomstvisie. Dit heeft geleid tot fricties, waardoor deze ambities niet gerealiseerd konden worden, of vertraagd zijn.

Vernieuwing bezit, inclusief woonomgeving en wijkopbouw

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,7.

Vernieuwing van het bezit is een belangrijke doelstelling van De Bouwvereniging. Na een periode waarin uitgegaan werd van een krimpende huursector is sinds 2003 weer ingezet op de verbetering van de voorraad sociale huurwoningen. Met de afnemende vraag naar koopwoningen is de nadruk op verbetering van de voorraad nog verder versterkt. In aanvulling hierop is in het strategisch voorraadbeleid in 2004 en 2006 geconstateerd dat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Daarom is in 2006 ingezet op de verbetering van 1282 bestaande woningen. Daarnaast is ingezet op de herstructurering van Plan Zuid en het verkopen van woningen. Als doel werd in de Toekomstvisie genoemd het bijstellen van het strategisch voorraadbeleid en de meerjarenplanning onderhoud.

De herstructurering van Plan Zuid, in 2007 de op één na armste wijk van Nederland, is niet eenvoudig. De marktomstandigheden zijn na het opstellen van de plannen achteruit gegaan. De Bouwvereniging geeft in de Toekomstvisie 2008 aan te temporiseren.

De ambitie om 25 tot 30 woningen per jaar te verkopen wordt gehaald. Dit is mede te danken aan het extra toewijzen van woningen die in aanmerking komen voor verkoop in 2008.

Verbeteringen vinden deels bij planmatig onderhoud, deels bij mutatie plaats. In 2007 is een verbeterprogramma opgesteld met een nieuwe beoordelingssystematiek. Dit

heeft geleid tot een versnelde ophoging van de basiskwaliteit. Dit was nodig omdat voorheen ervan werd uitgegaan dat de keuken en het tegelwerk 50 jaar megingen. De inhaalslag is terug te zien in de bedrijfslasten van 2007 en deels van 2008. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de wensen van de bewoners ten aanzien van de basiskwaliteit.

De marktomstandigheden zijn sterk wisselend maar van grote invloed op het beleid van De Bouwvereniging. Het strategisch voorraadbeleid is in 2004, 2006, 2008 en 2010 bijgesteld. Aan deze aanpassingen gaat meestal nieuw woningmarktonderzoek vooraf, zoals bij Welgelegen. Het effect van transformatie op de totale voorraad wordt in beeld gebracht. Voorraadplannen worden financieel doorgerekend, waarbij in 2006 ook met meerdere scenario's is gerekend. In het plan van 2006 werd aangegeven dat het voorraadbeleid jaarlijks geactualiseerd en indien nodig bijgesteld moet worden. Bij de actualisatie in 2010 zijn de financiële gevolgen niet in beeld gebracht.

Activiteiten op nieuwe locaties, ook commercieel

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Op het gebied van nieuwbouw blijven de prestaties achter bij de ambities. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft de corporatie gevraagd een nadere analyse uit te voeren naar de oorzaken van het niet realiseren van een deel van de bouwprognoses, om de voorspellende waarde van de prognoses te verbeteren. Het niet realiseren van de ambities heeft naar het oordeel van de commissie als eerste te maken met het feit dat De Bouwvereniging ambities formuleert op basis van mogelijke in plaats van zekere locaties. Hierdoor ontstaat pas later zicht op realiseerbaarheid, en lopen projecten vertraging op ten opzicht van de in de ambities geformuleerde streefdata. Natuurlijk is een deel van de oorzaak te verklaren uit marktomstandigheden en is er niets verkeerd aan het hebben van hoge ambities. Maar een ander deel heeft te maken met het onjuist vooraf inschatten van politieke, maatschappelijke en strategische risico's.

Een tweede factor van belang is de ontstane onenigheid met de gemeente. In het verleden had De Bouwvereniging een open en vruchtbare relatie met de gemeente. Er werden prestatieafspraken opgesteld en ook ten aanzien van de beschikbaarheid van locaties werd goed en zakelijk samengewerkt. Het primaat op bouwgrond verloor de corporatie toen zij ook commerciële projecten ging ontwikkelen. Hierdoor ontstond bij de gemeente onduidelijkheid over de rol van de corporatie en ontbrak het hen aan inzichten hoe deze beleidswijziging van invloed zou kunnen zijn op de volkshuisvestelijke positie van De Bouwvereniging. Dit werd naar het oordeel van de commissie versterkt door het feit dat DBV projecten sterk kansgedreven oppakt. Door de projecten niet aan een integrale vastgoedvisie te verbinden kon de corporatie niet goed aan de gemeente uitleggen hoe ze 'zoet en zuur verbindt'. Een ander nadeel van het niet werken met een doelportefeuille is dat het lastig is om afweging tussen belangen zichtbaar te maken, bijvoorbeeld vanuit de noodzaak om ook in de toekomst een bereikbare voorraad te hebben en de nieuwbouwinspanning die daarvoor nodig is.

En tegelijkertijd (wellicht ook als reactie hierop) zette de gemeente in op een samenwerkingsmodel waarin meer ruimte zou moeten kunnen zijn voor andere partijen en concurrentie, en de historisch gegroeide samenwerkingsrelatie met DBV in een ander perspectief kwam te staan.

Het verschil van inzicht over de rol van de corporatie, werd hierdoor versterkt en vormde het begin van een reeks incidenten in 2008 en 2009. Er zijn diverse pogingen geweest, waarbij ook de RvC is betrokken, om de relatie te normaliseren die in de periode van het toenmalige gemeentebestuur niet tot verbetering hebben geleid.

Uitbreiding van de dienstverlening

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,4.

De Bouwvereniging heeft haar ambities op het gebied van dienstverlening gehaald. De kwaliteit van de dienstverlening is prima op orde. Zoals in de ambitie is opgesteld wordt er een servicepakket aan senioren aangeboden. Daarnaast biedt de corporatie inbraakpreventie aan. Deze is tegen huurverhoging verkrijgbaar. De Bouwvereniging had de ambitie om met Huurvast te werken, maar hier is beredeneerd van afgezien. De benodigde investering hierin stond niet in verhouding tot de mate van het verwachte gebruik. Een aantal zaken op het gebied van dienstverlening die De Bouwvereniging heeft gerealiseerd stonden niet als doelstelling geformuleerd. De corporatie biedt de Huistest aan, een internetmodule waarmee mensen kunnen beoordelen of hun woning op het gebied van veiligheid en comfort voldoet aan hun wensen. Een ander aanbod is het 'Comfort op Maat'-pakket. Hiermee kan een huurder zelf kwaliteit aan de woning toevoegen. De kwaliteit van dienstverlening is in 2009 gemeten via het KWH-huurlabel. Begin 2010 heeft De Bouwvereniging het label gehaald. De score bedroeg een 7,6.

Samenwerking met zorginstellingen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,1.

De wijze waarop De Bouwvereniging samenwerkt met zorginstellingen is goed, zeker voor de schaalgrootte van de corporatie en haar werkgebied. De corporatie pakt de vragen die op haar afkomen zeer serieus op. Ze gaat creatief op zoek naar mogelijkheden. Door dit te doen zijn de prestaties omvangrijker dan de geformuleerde ambitie om samen te gaan werken met Noorderbreedte. Ze biedt ook huisvesting aan verschillende doelgroepen voor begeleid wonen. Voor deze groep heeft ze een vijftal projecten ontwikkeld, in samenwerking met zorginstellingen. De corporatie is gefuseerd met Almenum (wonen met zorg voor senioren) en sloot in 2009 een samenwerkingsovereenkomst met de J.P. van den Bentstichting voor het realiseren van huisvesting voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Dit laatste project is mogelijk doordat vanwege tegenvallende verkoop van woningen er ruimte is ontstaan. Dit is een goed voorbeeld van de flexibele en pragmatische opstelling van De Bouwvereniging.

Professionalisering van de eigen organisatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,4.

Op basis van cijfers over efficiency en productiviteit heeft De Bouwvereniging besloten een professionaliseringsslag te maken. Een belangrijk onderdeel hiervan was het besluit om vanaf 2009 het onderhoud uit te besteden. Het ziekteverzuim was op de onderhoudsafdeling hoog, de afdeling was sterk aan het vergrijzen en er zou in de toekomst onvoldoende werk kunnen ontstaan. Dit werd versterkt door een inzakkende huizenmarkt met als gevolg minder mutaties, waardoor het leeftijdsbewuste beleid dat de OR had opgezet voor het overgrote deel niet is gelukt. Besloten is daarom om de organisatie in te krimpen, een groter deel van het niet-planmatige onderhoud uit te

besteden en een aantal werknemers binnen De Bouwvereniging te herplaatsen. Dit proces is soepel verlopen, tot tevredenheid van de OR.

De Bouwvereniging heeft ook ingezet op verjonging en professionalisering. Er zijn twee jonge managers (financiën en woondiensten) aangetrokken. Verder is het managementteam verkleind, en wordt voor projectontwikkeling samengewerkt met een collega corporatie in de regio. Verder werd de administratieve organisatie versterkt, een projectorganisatie opgezet en een CATS-systeem ingevoerd. Momenteel is de organisatie bezig met het inrichten van de organisatie in een back- en een front-office.

De internetsite is ten tijde van de visitatiegesprekken vernieuwd. Hij is erop vooruit gegaan want er is meer informatie beter vindbaar. Met name de dienstverleningskant is beter geworden. De beleids- en governance-informatie kan nog toegankelijker en vollediger worden gemaakt.

De Bouwvereniging levert een goede prestatie maar is in evenals bij de externe ambities minder sterk in het opstellen van meetbare doelen en planning. De hiervoor benoemde organisatieslag is omvangrijker dan de geformuleerde doelen van De Bouwvereniging, die overigens gehaald zijn.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie heeft waardering voor de ambities en drijfveren van De Bouwvereniging. De corporatie ademt een sfeer uit van betrokkenheid en gerichtheid op de stad en haar bewoners. Uit de stukken en de gesprekken blijkt dat de corporatie veel ambities in feitelijke prestaties weet om te zetten. De corporatie is niet sterk in het opstellen van meetbare doelen en een daaraan gekoppelde termijn. Dit geldt ook voor de Toekomstvisies, waarin doelen erg abstract omschreven zijn. Soms beperkt het zich tot de ambitie om beleid te formuleren.

In afzonderlijke beleidsdocumenten worden doelen concreter gemaakt. Dit betreft bijvoorbeeld de ambities rondom het vernieuwen van het bezit, de bouwprojecten en onderhoud. Dit is in de meerjarenbegroting geconcretiseerd. De planning van bouwprojecten is echter aan veel wijzigingen onderhevig. Het is daardoor lastig op eenvoudige wijze inzicht te krijgen in ambities versus realisatie.

Samenwerking met zorgpartijen wordt op projectniveau geborgd. Er wordt geen overzicht gemaakt van de omvang van de vraag. Voorstellen worden derhalve niet onderling geprioriteerd.

Monitoring ligt in het verlengde hiervan. Financiële criteria, bouw- en onderhoudsactiviteiten worden via toetsen aan de begroting scherp in het oog gehouden. Ook verhuurgegevens, zoals wachttijd, mutaties en acceptatiegraad, worden gemonitord. Deze bedrijfsvoeringaspecten zijn echter niet gekoppeld aan een vooraf geformuleerd doel of norm. De kwaliteit van de dienstverlening wordt getoetst via het KWH.

Kennis en inzicht, en planning en monitoring, lijken te gaan verbeteren met de komst van de nieuwe managers. Zij spraken de ambitie uit om doelen meetbaarder te gaan formuleren.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 5,8;
- Planning: 5,8;
- Monitoring: 5,8.

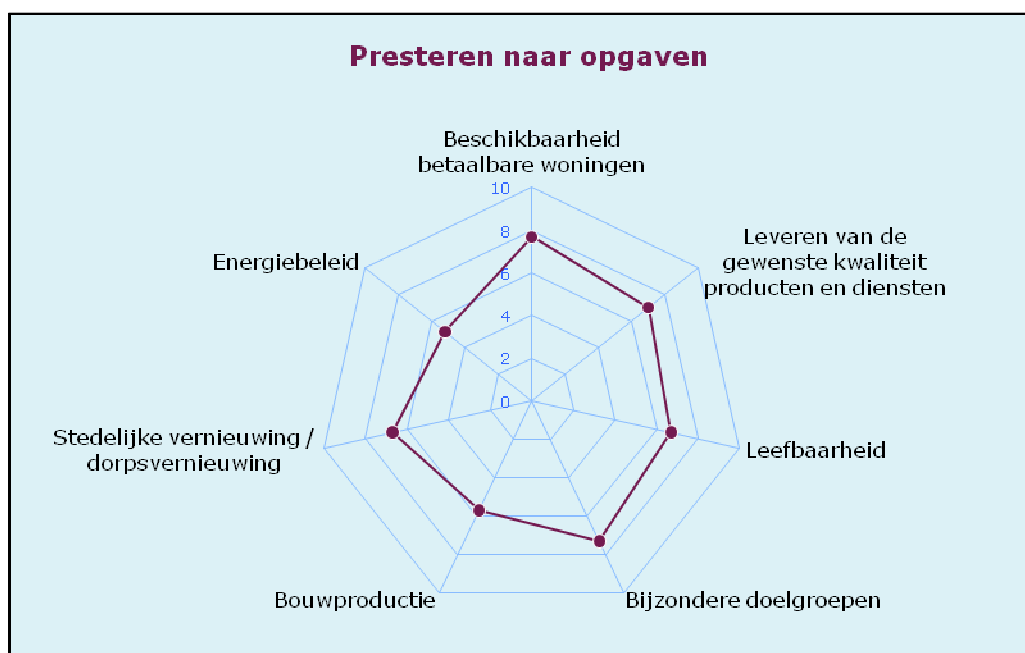
3 Presteren naar opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De opgaven in Harlingen laten zich niet eenvoudig beschrijven. De laatste prestatieafspraken met de gemeente dateren van 2008, maar ook deze afspraken waren weinig concreet en richtten zich (met wederzijdse instemming) meer op algemene ambities en grote lijnen. In de overige documenten waaruit de opgaven te bepalen zijn wordt de rol die De Bouwvereniging heeft niet concreet (Stadvisie Harlingen), of is het onduidelijk of de gemeente de opgave kent (Verkenning Woningmarkt 2007, de betrokkenheid van de gemeente is hierin niet geduid).

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7,0
Leefbaarheid	6,7
Bijzondere doelgroepen	7,3
Bouwproductie	5,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,7
Energiebeleid	5,2
Gemiddelde score	7

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het presteren naar opgaven met een 7. Dit oordeel is gebaseerd op een analyse van de stukken, waarbij de geprogrammeerde doelen, gebaseerd op externe opgaven, zijn vergeleken met de gerealiseerde prestaties. De bevindingen uit de visitatiegesprekken zijn in het oordeel meegenomen.

De Bouwvereniging is redelijk op de hoogte van de opgaven die er liggen in het werkgebied. Op projectniveau worden er afspraken gemaakt met de gemeente, zorgaanbieders en het sociaal team.

Heel wat opgaven weet de corporatie te realiseren. Met name de prestaties op het gebied van bijzondere doelgroepen en de beschikbaarheid van betaalbare woningen vallen op. Op een aantal onderdelen scoort de corporatie minder goed. De stedelijke vernieuwing is vertraagd, de bouwproductie blijft achter. Energiebeleid is pas medio 2010 op hoofdlijnen opgesteld.

Er is geen gedeelde en vastgelegde visie met andere partijen over de opgaven. Een woonvisie of analyse van de vraag van bijzondere doelgroepen ontbreekt.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

In de prestatieafspraken met de gemeente van 2007 en 2008 werd vastgelegd dat de woningvoorraad beschikbaar moet blijven voor de doelgroep. De wettelijke huurverhoging werd als norm vastgesteld en nieuwe woningen moesten bereikbaar zijn met huurtoeslag. Woningen boven de aftoppingsgrens worden niet verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden zonder overleg met de gemeente. Het advertentiemodel diende gehandhaafd te blijven.

In 2007 werd overeen gekomen dat het verkoopbeleid wordt gecontinueerd. Er waren in 2007 553 woningen beschikbaar voor verkoop. In 2008 is dit aantal 530 woningen terwijl het verkoopbeleid zou worden geïntensiveerd.

Tot slot werd afgesproken dat de taakstelling voor het huisvesten van statushouders nageleefd dient te worden.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,7.

Aan alle afspraken met de gemeente wordt voldaan. De Bouwvereniging is goed op de hoogte van de vraag naar en de omvang van de betaalbare voorraad. Er wordt veel gemonitord in de 'toets aan de begrotingen'. Van de woningen van de Bouwvereniging is 98 procent goedkoop of betaalbaar. 92 procent wordt passend toegewezen. Het advertentiemodel wordt gehandhaafd. De afspraak is in lijn met het woningmarktonderzoek uit 2007 waarbij gekeken is naar de omvang van de doelgroep en hun kwalitatieve wens. Hieruit blijkt dat er een overschot is aan eengezinswoningen in de huur. Dit sluit aan bij de opgave op het gebied van woningverkoop.

In 2007 en 2008 zijn er ruim 40 woningen verkocht, meer dan in de begroting werd verwacht. Dit is een goede prestatie gezien de verslechterende woningmarkt. In 2009 zijn er 31 woningen verkocht, vier woningen minder dan verwacht.

Er is achterstand opgelopen ten aanzien van de taakstelling van statushouders. Het is voor de commissie onduidelijk wie daar debet aan is: de corporatie, de gemeente of het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers. De commissie heeft de indruk dat er bij geen van de partijen sprake is van onwil maar dat betere samenwerking noodzakelijk

is. De corporatie heeft inmiddels een tijdelijke extra taakstelling opgelegd gekregen om de achterstand in te lopen.

Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten

Met de gemeente zijn in de prestatieafspraken van 2007 de volgende zaken afgesproken. In Plan Zuid zal een verbeteringspakket in de woningen aan de Irenestraat, Beatrixstraat en Kimswerderweg worden aangebracht. De basiskwaliteit, bestaande uit isolatie en ventilatie, zou verder worden aangebracht in de diverse complexen, in combinatie met het normale onderhoud. Bij groot onderhoud en mutatie zouden diverse kwaliteitsverbeteringen worden uitgevoerd. Middels een beperkt 'Comfort op Maat'-pakket kan een huurder zelf kwaliteit aan de woning toevoegen. De Bouwvereniging zal groot onderhoud in diverse complexen uitvoeren. Dit sluit aan bij de vraag naar aandacht voor de kwaliteit van de woningen die bleek uit de dorpsvisies Midlum en Wijnaldum en uit de verkenning van de woningmarkt uit 2007.

In 2008 kwam daar de aanvulling bij dat mutatiewoningen worden voorzien van een energielabel. De Bouwvereniging zal het energiebeleid nader bepalen. Doel is om middels diverse maatregelen duurzaam te bouwen, te verbeteren en te onderhouden.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De Bouwvereniging haalt over het algemeen haar doelstellingen. Uit de gesprekken en een rondgang van de commissie langs het bezit blijkt dat de kwaliteit van de woningen over het algemeen goed is, in aanmerking nemende dat een aantal woningen geherstructureerd zal worden. De geplande inhaalslag van de basiskwaliteit is geslaagd. Er zijn aanzienlijke investeringen gedaan in preventief onderhoud en mutatieonderhoud. Het 'Comfort op Maat'-pakket wordt aangeboden.

De dienstverlening is goed op orde. Bewoners waarderen dit. Ze zijn tevreden over het onderhoud. Op het KWH-huurlabel scoort De Bouwvereniging een 7,45 voor 'Woning onderhouden'.

De corporatie biedt een servicepakket voor senioren aan, huurders kunnen inbraakwerend hang- en sluitwerk tegen huurverhoging verkrijgen. De laatste jaren is er veel levensloopbestendige nieuwbouw gepleegd voor senioren.

Uit de toetsen aan de begroting blijkt wel dat er regelmatig wat vertraging opgelopen wordt in de onderhoudsprojecten. Soms is dat omdat onderhoud gecombineerd wordt. Het opplussen van woningen is pas in 2009 van start gegaan. Het concept milieubeleidsplan is pas in gereed gekomen in 2010 (zie voor meer informatie het onderdeel energiebeleid in dit hoofdstuk).

Voor het comfort op maat was een bedrag van € 0,4 mln. begroot. Dit is niet uitgegeven.

Leefbaarheid

In 2007 spraken gemeente en corporatie af dat De Bouwvereniging het wijkservicebureau Plan Zuid voortzet. Dit is gehuisvest in een woning van De Bouwvereniging. Hiernaast stelt ze twee woningen beschikbaar ten behoeve van sociale activeringsactiviteiten. Tevens stelt ze een financiële bijdrage beschikbaar voor het wijkservicebureau in het Oosterpark. In 2008 werd afgesproken dat er per 1 april een medewerker leefbaarheid zou worden ingezet voor de overige wijken, inclusief de dorpen.

In het Convenant sociaal team is geregeld dat de corporatie het Sociaal Team inzet bij tweede-kans-beleid, overlastprocedures en procedures ter voorkoming van huisuitzetting. In de overeenkomst is de werkwijze vastgelegd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

De afspraken met de gemeente worden nagekomen. De corporatie bereikt met het wijkservicebureau in Plan Zuid prima resultaten, zo menen stakeholders. Kleine problemen worden eenvoudig opgelost. Bewoners lopen daar makkelijk binnen. Er is een medewerker leefbaarheid aangesteld die fungeert als een soort toezichthouder en mensen aanspreekt op rommel in de tuin en andere vormen van overlast. Dit is volgens bewoners een flinke verbetering ten opzichte van de situatie daarvoor, waarbij De Bouwvereniging een brief stuurde met de mededeling dat de tuin opgeruimd diende te worden omdat anders de corporatie dat kwam doen, tegen vergoeding.

De Bouwvereniging is onderdeel van het Sociaal Team, het laatste jaar naar tevredenheid. Er wordt goed samengewerkt. De periode daarvoor ging het niet altijd soepel vanwege zorgen bij de corporatie ten aanzien van het beschikbaar stellen van persoonsgegevens.

De corporatie heeft de ambitie om de rolopvatting uit het WRR-rapport 'Vertrouwen in de buurt' te volgen. Zij wil dat de gemeente de hoofdaannemer is die samenwerkt met de sociale partners. Welzijnsinstellingen voeren in opdracht van de gemeente taken uit en zijn onderaannemer. In de praktijk blijven de rolopvattingen echter impliciet. Het is de visitatiecommissie niet duidelijk geworden wat de corporatie als haar taak ziet ten aanzien van leefbaarheid, evenmin is duidelijk wat de gemeente voor rol voor zichzelf ziet, of wat de gemeente van welzijnsinstellingen verwacht. Op het gebied van leefbaarheid hanteert DBV een vrij operationele definitie: het bieden van een leefbare buurt. Wat dat is en hoe dat bereikt moet worden wordt niet omschreven. De leefbaarheidsaanpak lijkt eerder curatief dan preventief, en is bij de aanpak ook vrij technisch georiënteerd. Er is geen visie op samenlevingsopbouw, die de problematiek op lange termijn moet verminderen. Wel worden er stappen gezet op dit terrein. Er wordt samengewerkt met de dienst Sociale zaken en Werkgelegenheid, dat via het Work-First project langdurig werklozen weer aan de slag helpt door werkzaamheden in diverse wijken te laten uitvoeren. Daarnaast draagt ze bij aan leerling-bouwplaatsen en werklozenprojecten in de bouw. De corporatie geeft echter minder dan de helft uit aan leefbaarheid dan referentiecorporaties waarvoor de commissie geen verklaring heeft kunnen vinden.

Bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken uit 2007 is met de gemeente vastgelegd dat De Bouwvereniging de verdere ontwikkeling van het pakket zorg- en dienstverlening in samenwerking met Noorderbreedte oppakt. Daarnaast is overeengekomen de medewerking aan een Logeershuis voor kinderen met ADHD problematiek; de realisatie van een opvanghuis voor jeugdigen met de Stichting Noorderhaven; uitbreiding van het project Klaverbladstraat met woonruimte voor een zelfstandige cliënt met verstandelijke beperking en de verhuur van een woning aan Stichting Noorderhaven voor een vorm van begeleid wonen van twee jongvolwassenen.

In de prestatieafspraken van 2008 is aangevuld dat bij de nieuwbouw van Almenum zorg wordt aangeboden in samenwerking met Palet.

In de Stadsvisie Harlingen is opgemerkt dat er actief moet worden ingespeeld op de vergrijzing. Er zijn meer combinaties van wonen en zorg nodig, onder meer door aanpassing en herstructurering van de huidige woningvoorraad en door te zorgen voor nieuwe diensten en concentratie van zorgvoorzieningen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

De corporatie onderhoudt open relaties met zorgaanbieders en kijkt per project goed hoe in de wensen van zorgaanbieder en –afnemer kan worden voldaan. Ze staat open voor ideeën van mogelijk nieuwe partners. Hierdoor slaagt De Bouwvereniging erin mooie projecten te realiseren.

Er is een samenwerkingsovereenkomst met Zorggroep Noorderbreedte, een servicepakket voor senioren en er wordt huisvesting geboden aan verschillende groepen voor begeleid wonen op diverse locaties. Bij deze projecten worden contracten gesloten (met Talant, zorggroep Noorderbreedte, stichting Noorderhaven en 's Heerenloo).

In 2008 is de corporatie gefuseerd met Almenum (woonzorgcentrum). In dit woonzorgcentrum Almenum werken ze nauw samen met de stichting Palet Met J.P. van den Bentstichting wordt in de nieuwbouw in Plan Zuid gewerkt aan de realisatie van huisvesting voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking.

Niet als doel opgesteld maar wel met de GGZ overeengekomen is het bieden van twee woningen voor mensen met Korsakov.

Ondanks de goede samenwerking met de zorgpartijen is er geen extern vastgestelde kwantitatieve opgave. De corporatie kan derhalve niet aangeven bij welke doelgroep de grootste behoefte is, wat zou helpen bij het afwegen van investeringsdoelen.

Bouwproductie

In de prestatieafspraken met de gemeente uit 2007 wordt een reeks projecten genoemd die De Bouwvereniging zal realiseren, waar ze plannen gaat ontwikkelen of waar ze kansen krijgt: Casa Cara (36 appartementen voor senioren); Dwarsstraat (4 huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar); Welgelegen (o.a. 38 huurappartementen). In de prestatieafspraken 2008 wordt toegevoegd dat aan de NO-singel gestart wordt met 10 dure koopappartementen.

Verder wordt in de prestatieafspraken verwezen naar plannen voor het Dukdalfterrein, Stationslocatie en Kluerd/Ropens en initiatieven waar de Bouwvereniging een kans krijgt: de Westerzeedijk, Spaansen/ Perseverantiaterrein, AZC-terrein en het Watertorenterrein.

In de Stadsvisie Harlingen uit 2008 worden tenslotte de kansen voor wonen rondom de N31 geschetst. Hier moet integrale gebiedsontwikkeling plaats gaan vinden.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Zoals in hoofdstuk 2 al is geschetst is het onder andere door de slechte relatie tussen de gemeente en De Bouwvereniging niet eenvoudig geweest om projecten te realiseren. Dit wordt met name duidelijk bij de projecten Dukdalfterrein, Welgelegen, Stationslocatie en de toren van Almenum.

Niet alle vertraging is hieraan toe te schrijven. De marktomstandigheden werken niet in het voordeel van de corporatie en sommige projecten hebben politiek grote aandacht gekregen in de stad en de gemeenteraad.

Projecten die De Bouwvereniging wel heeft gerealiseerd, zijn Casa Cara en Dwarsstraat. Het restant van Welgelegen heeft vertraging opgelopen door marktomstandigheden en het niet voldoen aan welstandseisen.

In de verkenning van de woningmarkt uit 2007 is gesteld dat er meer 1- en 2-persoonshuishoudens komen en dat de vergrijzing doorzet. Er was ook te lezen dat de toevoegingen aan de woningvoorraad de eigen behoefte overstijgt. Voor gezinnen wordt teveel gebouwd. Er is onduidelijkheid over vraag van starters. Het advies was om in te zetten op levensloopbestendige woningen.

De Bouwvereniging is hierop ingesprongen door woningen waar een overschot aan is te verkopen. Maar ondanks de constatering dat er veel toevoegingen gepland stonden is de corporatie ambitieus doorgegaan met het maken van plannen waarin ook veel eengezinswoningen zijn opgenomen. Een deel hiervan is vervangende nieuwbouw, een deel niet. Naar het idee van de commissie wordt door De Bouwvereniging onvoldoende geschetst hoe de woningportefeuille zich ontwikkelt, hoe (vertraagde) bouwplannen de ontwikkeling van de portefeuille beïnvloeden, en wat de invloed is van marktontwikkelingen.

Stedelijke vernieuwing

De voornaamste opgave voor stedelijke vernieuwing is Plan Zuid. In 2006 is met de gemeente een ontwikkelingsovereenkomst gesloten waarin is afgesproken dat 324 huurwoningen gesloopt worden en vervangen door 240 nieuwe woningen. Twee derde zou in de huur en een derde in de koopsector gerealiseerd worden. De afspraak was dat 72 woningen in 2007 gesloopt zouden worden. In deze fase zouden 47 huur- en 44 koopwoningen gebouwd worden, onderverdeeld in 43 grondgebonden woningen en 48 appartementen. In 2009 zouden 105 maisonnettes en 12 grondgebonden woningen in het zuidelijk deel vervangen worden. De 48 duplexwoningen aan de Pr. Bernhardstraat zouden worden vernieuwd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Bij de vernieuwing van Plan Zuid zijn behoorlijke vertragingen opgelopen. Pas eind 2008 zijn er 117 woningen gesloopt, in 2009 is gestart met de bouw van fase 1. Dit had in 2007 moeten beginnen. De vernieuwing van deze wijk is echter niet eenvoudig en tijdens het proces hebben de marktomstandigheden de plannen ingehaald. Een aantal koopwoningen moest worden omgezet naar huurwoningen. De aanpassingen van de planning zijn altijd in afstemming en overeenstemming met de gemeente tot stand gekomen en de commissie is van oordeel dat de inspanning van De Bouwvereniging op dit punt dan ook gewaardeerd moet worden.

De commissie stelt vast dat De Bouwvereniging bij stedelijke vernieuwing wat doortastender kan zijn. Een voorbeeld hiervoor is de renovatie van het Rode Dorp. Er is voor gekozen om de huurders terugkeergarantie en huurlastengarantie te bieden. Dit laatste is een dure oplossing. De corporatie heeft hiervoor gekozen om draagvlak bij de bewoners te garanderen. Het bieden van een garantie voor gelijke woonlasten – duurdere huur wordt gecompenseerd door lagere energielasten – zou hoogstwaarschijnlijk hetzelfde effect gehad hebben. Andere corporaties hebben hier goede ervaringen mee. Het is financieel aantrekkelijker.

Energiebeleid

Een van de drie kernambities die de gemeente Harlingen in de Stadsvisie 2008 heeft gesteld is het inspelen op de opgaven en kansen rond klimaatverandering en duurzaamheid. De ambities op het gebied van wonen worden in dit stuk niet verder uitgewerkt. In de prestatieafspraken 2008 wordt het weinig concreter. Hierin is het ontwikkelen van energiebeleid in de breedste zin van het woord afgesproken. De overheid zal in 2011 voor nieuwbouw een EPC-norm van 0,5 eisen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,2.

De uitwerking van het energiebeleid heeft lang op zich laten wachten. Het concept milieubeleidsplan is pas gereed gekomen in 2010. Het is summier uitgewerkt. Alleen het aanpassen van de woningen met E-label wordt concreet benoemd met de totale investeringslasten. Er wordt niet geduid hoe, wanneer en in welk complex dit aangepakt wordt, wat er nog meer aan mogelijkheden zijn en waarom voor welke ingrepen gekozen wordt. Ook is er zeer weinig over de woonlasten terug te vinden, terwijl er al veel kennis over de (zorgelijke) ontwikkeling hiervan bestaat. De corporatie kan een grote opgave te wachten staan.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

In het begin van de onderzoeksperiode werden opgaven vastgelegd in prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie. Na 2008 zijn geen afspraken meer gemaakt, wat te maken heeft met de relatie tussen de partijen. Er is geen woonvisie, of ander document waarin woon- en bouwambities zijn verwoord. Bij de Stadsvisie Harlingen is De Bouwvereniging nauwelijks betrokken geweest. Voor Wijnaldum en Midlum zijn wel dorpsvisies opgesteld. Een vergelijkbaar verhaal geldt voor de bijzondere doelgroepen, er is geen visie op de omvang van de vraag. Op projectniveau weet De Bouwvereniging wel goed wat er nodig is en speelt ze open en snel in op vragen van partijen. Op het gebied van leefbaarheid is de corporatie onder andere via het Sociaal Team op de hoogte wat er speelt, maar is de visie op leefbaarheid vrij operationeel.

De corporatie is een echte doe-organisatie. Er worden veel projecten opgepakt. De ambities rond stedelijke vernieuwing, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen zijn erg algemeen geformuleerd. Op elk van deze terreinen zijn activiteiten, er wordt geen onderbouwing duidelijk waarom déze acties worden uitgevoerd, en niet andere.

Concluderend kan gesteld worden dat de doe-mentaliteit leidt tot een aantal succesvolle projecten. Omdat er vaak een langetermijnvisie en strategisch plan ontbreekt, is monitoring van de planning en de behaalde resultaten, evenals de terugkoppeling naar lopende en nieuwe projecten erg lastig. Dit heeft als resultaat dat men op projectniveau leert, maar dat terugkoppeling in de organisatie, het verbeteren van de werkwijze, dit delen met de hele organisatie en het aanscherpen van ambities en doelen en niet gewaarborgd is.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 6,0;
- Planning: 6,0;
- Monitoring: 6,1.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van De Bouwvereniging

Als stakeholders worden aangemerkt:

- a) huurders en huurdersverenigingen;
- b) burgemeester, wethouders en ambtenaren van de gemeente Harlingen;
- c) zorg- en welzijnsinstellingen: Zorggroep Noorderbreedte, stichting Noorderhaven, 's Heerenloo, J.P. van den Bentstichting, GGZ, Stichting Begeleid Wonen NW-Friesland, Talant, het Sociaal Team met De Skûle Welzijn en de overige partners;
- d) collega-corporaties: Wonen Noordwest Friesland; Woningstichting de Wieren, Sneek; Woningbouwvereniging Zuidwest Friesland, Balk; Stichting Wooncentrum Harlingen (verzorgingstehuis).

Daarnaast heeft De Bouwvereniging zakelijke stakeholders. Deze worden in de visitatie buiten beschouwing gelaten.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Huurders

Naast de Huurdersvereniging Harlingen zijn er enkele bewonerscommissies en een wijkcomité van Plan Zuid actief. Onderling onderhouden deze groepen goede relaties. De bewonerscommissies vertegenwoordigen de complexbewoners. Bij hun overleg is altijd een woonconsulent en opzichter aanwezig. Over het algemeen zijn bewoners tevreden. Klachten worden prima opgepakt. Wanneer de gemeente ermee te maken heeft duurt het lang. Dan is het voor bewoners soms onduidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is.

Over het onderhoud heeft één persoon een minder positieve mening. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven dat externe partijen niet altijd goed worden aangestuurd en gecontroleerd. Zij laten vaak rommel achter en maken werk niet af. Hier wordt door De Bouwvereniging niet ingegrepen.

De Huurdersvereniging geeft aan dat ze dit soort klachten niet structureel hoort van bewoners. Ze krijgt inzicht in de onderhoudsbegroting en waardeert dat er de laatste jaren meer en structureel wordt onderhouden.

Huurders vinden dat herstructurering goed wordt opgepakt. De communicatie over de grootschalige renovatie van het Rode Dorp kan beter, de BOC heeft zelf moeten vragen om informatie. Op deze vraag werd wel meteen gereageerd. Ten aanzien van leefbaarheid geven huurders aan dat er teveel in hun ogen lastige gevallen in een buurt geplaatst worden. Hierdoor gaan sommige straten achteruit, bijvoorbeeld in tuinonderhoud. Er is een betere spreiding mogelijk. Als de huurdersvereniging de corporatie hierop aanspreekt verandert er niet veel.

Het contact tussen de huurdersvereniging en de corporatie is prima. Er wordt naar hun advies geluisterd. In het verleden is het wel eens voorgekomen dat de vereniging informatie is onthouden. Bewonerscommissies hebben ook adviesrecht. Zij zijn daar niet altijd van op de hoogte.

Gemeente

De gemeente is een belangrijke partner voor De Bouwvereniging omdat ze elkaar nodig hebben bij de ontwikkelingen in Harlingen. De relatie met de gemeente is de laatste twee jaar moeizaam geweest. De laatste prestatieafspraken dateren dan ook van twee jaar geleden. Met de komst van een nieuw College van B&W is de relatie verbeterd en is er uitzicht op nieuwe afspraken.

In hoofdstuk drie is al een uitgebreide beschrijving gegeven van de relatie tussen de gemeente en De Bouwvereniging. De rolverwarring heeft geleid tot een zakelijkere houding van de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling. Dit heeft geleid tot wrevel bij beide partijen.

De gemeente heeft behoefte aan een gemeenschappelijke langetermijnvisie met prestatieafspraken. Hun verwachting is dat met een visie op Harlingen de partijen gemeenschappelijk veel kunnen bereiken. Een dergelijke visie moet het projectniveau overstijgen. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een woonvisie, die moet leiden tot het maken van prestatieafspraken.

De gemeente steekt ook de hand in eigen boezem voor wat betreft het ontbreken van een langetermijnvisie. Zij hebben hier zelf ook weinig werk van gemaakt. Bij het opstellen van de Stadsvisie is de corporatie niet voldoende betrokken. Ook heeft ze zelf niet doortastend opgetreden bij bouwprojecten. Er wordt nu een projectbureau opgezet die projecten gestructureerder moet oppakken.

De gemeente zou graag zien dat De Bouwvereniging haar rol helder maakt. Ze moet een keuze maken tussen sociaal of commercieel. Ook zou ze meer respect kunnen tonen voor de rol van de gemeente. Niet alle weerstand die er op dit moment bestaat tegen plannen van De Bouwvereniging komt voort uit het verleden. Sommige bouwplannen vallen bij de bevolking slecht, het is de rol van de gemeente om hen te vertegenwoordigen.

De gemeente is tevreden over de woonservice die De Bouwvereniging levert. Haar zijn weinig klachten op dit terrein bekend, hooguit dat de corporatie niet meer wil investeren in kleinschalig onderhoud wegens sloop- of renovatieplannen. De corporatie werkt naar hun idee efficiënt. Het idee bestaat dat de corporatie wat conservatief is op het gebied van energiebeleid.

Er komen wisselende geluiden vanuit de gemeente over de aanpak in Plan Zuid. Enerzijds is er respect voor de het draagvlak dat verkregen is voor de afbraak van Duplexwoningen. Anderzijds zou de relatie met bewoners interactiever kunnen. Zij zouden een sterkere rol kunnen krijgen waarbij ze echt meedoen in plaats van

achteraf kunnen reageren op plannen. De gemeente krijgt signalen dat bewoners het gevoel hebben dat ze nergens bij betrokken worden. De corporatie zou wat meer met de gemeente kunnen optrekken bij stedelijke vernieuwing en leefbaarheid. Ook hier geeft de gemeente aan dat ze zelf nog wat te leren heeft.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Zoals eerder beschreven heeft De Bouwvereniging veel projecten met zorginstellingen. De Bouwvereniging gaat actief op zoek naar mogelijkheden wanneer een zorgpartij bij haar aanklopt. Indien de corporatie woonruimte beschikbaar kan stellen worden er snel zaken gedaan.

De vertegenwoordiger van een welzijnsorganisatie is blij dat het convenant voor het Sociaal Team gesloten is en De Bouwvereniging aan het tweede kansbeleid meewerkt. Het heeft wel even geduurd voordat het zo ver was. De corporatie is smaller georiënteerd dan collega corporaties in de regio. Samenlevingsopbouw doet ze niet, ze is meer op de fysieke aanpak gericht. De corporatie is wat eigengereid. Ze doet veel zaken zelf, voert een eigen koers. Dit heeft goede en kwetsbare kanten. Ze agendeert bijvoorbeeld bij opeenstapeling van problemen in een gebied, dit probleem doorgaans niet bij andere partijen, aldus een medewerker van het Sociaal Team. Er is geen visie op leefbaarheid die verder gaat dan de eigen woningen. Er is weinig beleidsafstemming met andere regionale partners.

De ervaringen vanuit het Sociaal Team zijn inmiddels goed. Op uitvoerend niveau wordt goed samengewerkt. Ook zijn de ervaringen met het wijkservicepunt goed.

Collega corporaties

De collega corporaties zijn positief over De Bouwvereniging. Ze noemen haar nuchter, met beide benen op de grond, die doet wat ze moet doen. Er worden prima resultaten behaald in Plan Zuid. Ze hebben het idee dat De Bouwvereniging goed verankerd is in de lokale gemeenschap. Ze doen veel aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zijn daarin onderscheidend. Ze opereren op eigen wijze, wat positief wordt bedoeld. Herkend wordt dat de corporatie wil vernieuwen en verbeteren.

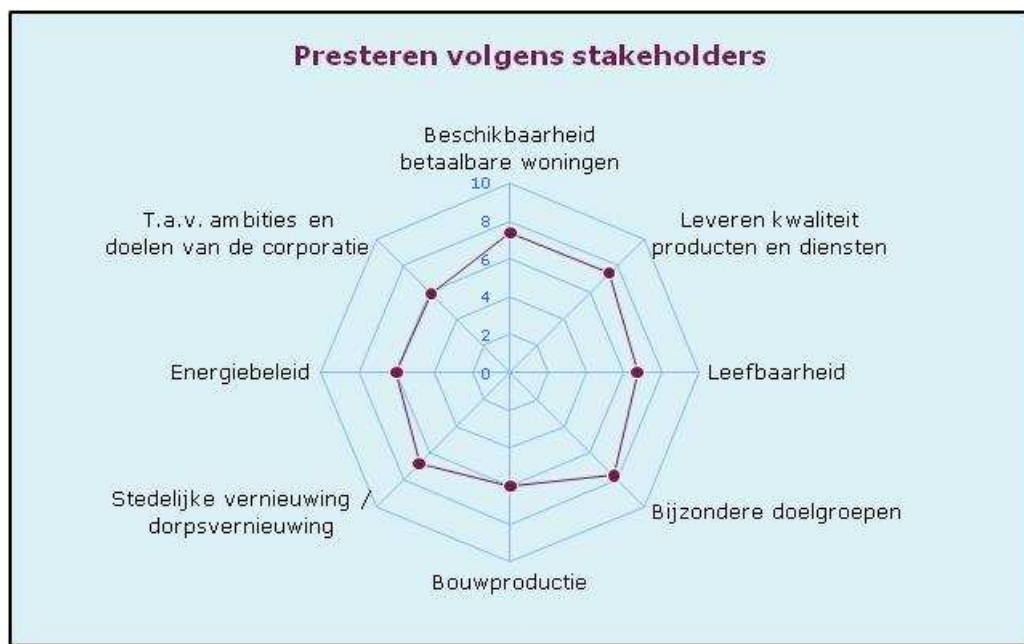
De Bouwvereniging opereert in een krimpregio. Dit vereist dat bouwplannen op elkaar moeten worden afgestemd, met name met de gemeente Franeker. De corporatie is geen koploper in deze afstemming, al staat ze niet met haar rug naar de omgeving toe.

In de relatie met de gemeente is het volgens collega-corporaties terecht dat De Bouwvereniging een grens heeft gesteld. De collega's herkennen dat gemeente en corporatie geleidelijk onoverbrugbare posities innamen. Gelukkig lijken er nu mogelijkheden te ontstaan om de relatie met de gemeente te verbeteren. Hoewel niet alle collega-corporaties het ermee eens zijn wordt aangegeven dat De Bouwvereniging zich beter kan profileren. Dit zou bijdragen aan draagvlak voor de doelen van de corporaties. De corporatie doet goede dingen, daar hoeven ze niet zo bescheiden in te zijn. Maak duidelijk waarvoor je kiest zodat je daarop kan scoren. Uitvoeringsplannen zouden ook meer met andere stakeholders tot een succes gemaakt kunnen worden.

Het beeld dat De Bouwvereniging flink getrokken heeft aan efficiëntievergroting wordt herkend. Er wordt daarbij samen gewerkt, door bijvoorbeeld samen personeel in dienst te nemen. Er is geen angst dat de ondergrens bereikt is. Het presteren ligt niet

onder druk. Dit hangt veel meer samen met de ambities van medewerkers. Zij moeten de blik naar buiten hebben en betrouwbaar zijn. Bewoners moeten vertrouwen hebben, dat is belangrijker dan het aantal medewerkers.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,4
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,4
Leefbaarheid	6,7
Bijzondere doelgroepen	7,7
Bouwproductie	6,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,8
Energiebeleid	6,0
T.a.v. ambities en doelen van de corporatie	5,9
Gemiddelde score	7

4.4 Conclusies en motivatie

De meeste stakeholders zijn positief over de prestaties van De Bouwvereniging. De meeste waardering is er voor het aanbieden van betaalbare woningen, het leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten, en met name het aanbod voor bijzondere doelgroepen. Op dit vlak onderscheidt De Bouwvereniging zich en stakeholders zijn dan ook zeer tevreden over de samenwerking. Over de kwaliteit van de gewenste producten en diensten zijn alle partijen tevreden.

Op het vlak van stedelijke vernieuwing en leefbaarheid presteert de corporatie voldoende. De stakeholders geven wel aan dat de corporatie zich op dit vlak wat responsiever op kan stellen. Dit kwam ook op andere vlakken naar voren, zoals de bouwproductie en het onderhoud.

Hoewel De Bouwvereniging over het algemeen weet wat er speelt bestaat de indruk dat de corporatie te weinig communiceert met de stakeholders. Er bestaat weinig transparantie over de visie en doelstellingen van De Bouwvereniging, communicatie hierover naar stakeholders zou beter kunnen. De corporatie trekt op beleidsniveau haar eigen plan en bewoners en andere partijen kunnen daarop reageren. In het bijzonder geldt dit voor huurders.

Het hebben van een gedeelde toekomstvisie op het werkgebied zou De Bouwvereniging goed kunnen helpen bij het herstellen van de relatie met de gemeente. Op deze wijze wordt de rol van de corporatie helderder en kan gezamenlijk aan doelstellingen gewerkt worden. In zekere mate geldt dit ook voor stedelijke vernieuwing en leefbaarheid. De aanpak van leefbaarheid en stedelijke vernieuwing gaat tamelijk voortvarend. Door het ontbreken van een gedeelde visie met voornamelijk welzijn, gemeente en bewoners, lijkt de aanpak wel fragmentarisch te zijn. Betere afstemming, meer gezamenlijk optrekken kan leiden tot een groter effect.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,4.

De prestatieafspraken met de gemeente op dit vlak zijn helder en worden nageleefd. Er zijn weliswaar geen kwantitatieve doelen vastgelegd ten aanzien van de hoeveelheid betaalbare woningen en differentiatie in kwaliteit en prijs. Dit gaat mogelijk veranderen met de nieuwe woonvisie en de wil van de corporatie om op basis hiervan prestatieafspraken te maken. De omvang van de voorraad van DBV voor de primaire doelgroep wordt door stakeholders als afdoende gezien.

Leveren van de gewenste producten en diensten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,4.

De stakeholders geven aan dat de dienstverlening goed is. Het KWH label is gehaald. De woningen staan er goed bij. De communicatie naar huurders bij onderhoud is een aandachtspunt. Een ander aandachtspunt is het uitbesteden van onderhoud aan externe partijen en met name het waarborgen van de kwaliteit.

Leefbaarheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Op een aantal punten boekt de corporatie succes. Het wijkservicebureau loopt goed en met het Sociaal Team wordt goed samengewerkt. Aan het begin van de onderzoeksperiode trok De Bouwvereniging erg haar eigen plan, inmiddels zijn er convenanten en prestatieafspraken. Het ontbreekt echter aan een strategische en operationele visie op leefbaarheid. De interventies lijken vaak fysiek georiënteerd zonder dat duidelijk is of dit voortkomt uit een bewuste keuze. De corporatie kan zich responsiever opstellen. Stakeholders geven aan dat bewonersparticipatie meer aandacht verdient, hierin kan meer geïnvesteerd worden.

Bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,7.

Op het gebied van bijzondere doelgroepen onderscheidt De Bouwvereniging zich. Op vragen wordt goed ingespeeld. Afspraken worden vastgelegd in convenanten, zodat de zorgverlening geborgd is. Op projectniveau vindt er goede communicatie en

samenwerking plaats. De corporatie kiest bewust de rol van vastgoedaanbieder, het uitvoeren van de zorg ligt bij de partners.

De corporatie werkt vraaggericht, met verschillende organisaties. Met deze organisaties wordt geen overzicht gemaakt van de omvang van de vraag of behoeften.

Bouwproductie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De relatie met de gemeente heeft de corporatie danig in de weg gezeten. Naar het idee van de commissie heeft de corporatie niet goed ingeschat welk effect het eigen beleid op de relatie met de gemeente had. De rolverwarring heeft ze niet weten te voorkomen. De Bouwvereniging heeft moeten leren omgaan met de veranderde houding die de gemeente in heeft genomen. Dit heeft tot zoveel wrevel over en weer geleid dat de pogingen om de verhoudingen te herstellen niet meer lukten.

De politieke situatie heeft het De Bouwvereniging er niet makkelijker op gemaakt. Het was ook de cultuur van de gemeente om vooral op projectniveau te werken, zonder overkoepelende visie. Inmiddels ziet het ernaar uit dat er een nieuwe wind waait. Met de komst van een nieuw College van B&W is er ruimte ontstaan om weer naar de toekomst te kijken. Op basis van een gemeenschappelijk toekomstbeeld kan er gewerkt worden aan de toekomst van Harlingen.

Stedelijke vernieuwing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8.

Alle stakeholders vinden dat herstructurering goed wordt opgepakt. Er is respect voor de mate van draagvlak voor de sloop van Duplexwoningen in Plan Zuid. Ook is er draagvlak gevonden voor de plannen in het Rode Dorp. Ook hier geldt dat de corporatie wel responsiever kan zijn. De gemeente wil dat er meer samen wordt opgetrokken, dat huurders ook bij het opstellen van de plannen worden betrokken. De communicatie rondom de renovatie van het Rode Dorp is voor verbetering vatbaar.

Energiebeleid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Het energiebeleid van De Bouwvereniging is alleen bij de gemeente een kwestie. Zij herkent dat dit bij de corporatie wat conservatief op wordt gepakt. Bij andere stakeholders lijkt het geen rol te spelen. De Bouwvereniging maakt haar energiebeleid niet zichtbaar. Dat is ook logisch, omdat het pas halverwege 2010 in concept gereed is. Stakeholders zijn bij het opstellen hiervan niet betrokken.

Ambities en doelen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,9.

De boodschap van de stakeholders is dat De Bouwvereniging goede dingen doet, maar zich beter naar buiten kan profileren. Stakeholders hebben weinig zicht op ambities en beleidsafwegingen. De corporatie is hier lastig op te beoordelen. De Bouwvereniging kan haar keuzes duidelijker maken, stakeholders hierbij betrekken en niet te bescheiden zijn in haar succes. Er kan meer communicatie plaatsvinden over bijstellen van ambities. Wanneer de corporatie zich sterker zou profileren is het duidelijker voor maatschappelijke partners wie aan welk doel werkt, zodat ieder zijn eigen rol kan kiezen.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Zoals eerder al werd gesteld is De Bouwvereniging niet sterk in het benoemen van concrete beoordeelbare doelstellingen en het betrekken van stakeholders hierbij. Veel stakeholders missen dan ook een overkoepelende visie en weten niet goed wat de ambities van de corporatie zijn. Andersom vraagt de corporatie ook niet aan de stakeholders wat hun visie op de opgave is.

Daarentegen is een deel van de stakeholders erg tevreden over de samenwerking. Op projectniveau weet de corporatie wat er speelt en maakt ze heldere afspraken.

Doordat er geen concrete doelstellingen zijn wordt hier niet expliciet op gestuurd. Stakeholders worden ook niet meegenomen in monitoring van resultaten. Naar hun oordeel wordt niet gevraagd.

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 6,0;
- Planning: 6,3;
- Monitoring: 6,1.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

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

5.1 Kerngegevens

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

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	22.820	37.996	37.888
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	120.750	126.425	159.816
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	12.507	14.770	13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	18.042	16.620	16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	17.112	27.592	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	15.547	25.032	27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	671	1.235	1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.589	4.926	4.894
- netto kasstroom na rente	529	810	684
Rentedekkingsgraad in %	1,8	1,7	1,5
Schuldverdienratio in %	32,3	34,0	45,3
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.724	1.321	1.396
Aantal VHE per fte	67	83	88
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009) in %	28,6	15,8	19,5
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	252	295	325
- Mutatieonderhoud	152	176	205
- Planmatig onderhoud	1206	972	915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	0	12.235	15.948
Continuïteitsoordeel	A1	82,0	81,0
Solvabiliteitsoordeel	voldoende	100,0	98,6

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2010*

Er is sprake van een lage volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Dit is te verklaren door een lage WOZ-waarde. Toch vormt het een aandachtspunt omdat het werkgebied moet anticiperen op toekomstige krimp van de bevolking. Voorts zijn er veel mensen met een laag inkomen dus er zal weinig ruimte zijn om de exploitatiewaarde te verhogen. De huur, als percentage van de maximaal redelijke huur, ligt ook niet veel lager dan de referentiegroep. Het inverteerend effect zal niet groot zijn.

Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan de referentiegroep maar zal in 2014 erboven liggen. De rentabiliteitswaarde is laag, alsmede de rentelasten per VHE. Dit biedt de corporatie de ruimte om in de toekomst meer te lenen.

De hoge kosten voor planmatig onderhoud zijn te verklaren door de inhaalslag die de corporatie op dit vlak de afgelopen twee jaren heeft gemaakt.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Op basis van de prognosegegevens 2008-2012 komt het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) tot de conclusie dat de voorgenomen activiteiten over de gehele vijfjaarsprognoseperiode als passend worden beoordeeld bij de vermogenspositie en de continuïteit voldoende is gewaarborgd (continuïteitsoordeel A1). De Bouwvereniging heeft voor het CFV de vermogensontwikkeling naar bedrijfswaarde in beeld gebracht. Daarnaast geeft ze haar financiële prognoses weer op basis van historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. In de meerjarenbegroting wordt vanaf 2010 met bedrijfswaarde gerekend. De ontwikkeling van het volkshuisvestelijke vermogen vertoont een dalende lijn en komt ongeveer halverwege de onder- en bovengrens volgens het CFV te liggen.

De beoordeling van het jaar 2008 was van andere aard. Uit het door het Fonds uitgevoerde onderzoek blijkt dat de voorgenomen activiteiten tot en met 2013 zouden kunnen leiden tot een onvoldoende inzet van financiële middelen. De Bouwvereniging heeft toen het C-oordeel gekregen maar beschikt zoals gezegd inmiddels weer over de A-1 status.

5.3 Efficiency

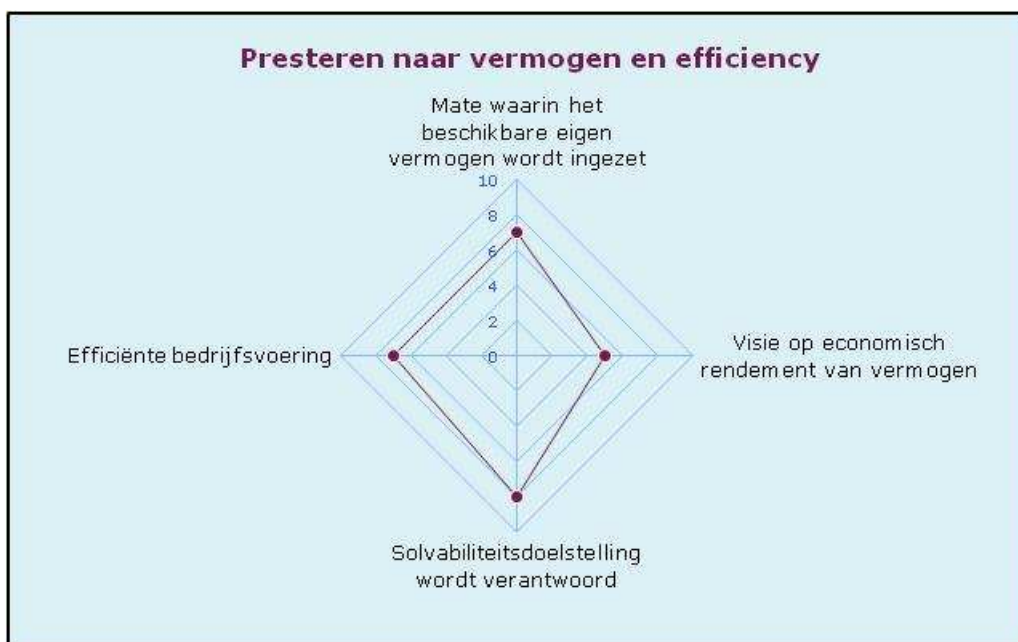
De netto bedrijfslasten van De Bouwvereniging verschillen van jaar tot jaar behoorlijk, blijkt uit Corporatie in Perspectiefgegevens van het CFV. In 2008 waren deze benedengemiddeld, in 2007 en 2009 bovengemiddeld. In 2007 zijn de totale bedrijfslasten fors hoger dan andere jaren doordat in dat jaar en deels ook in 2008, De Bouwvereniging met verhoogde snelheid de basiskwaliteit van de woningen opgewaardeerd heeft. Het onderhoudsniveau is twee maal zo hoog als de voorgaande jaren. Dit onderhoud is allemaal als last geboekt en er is destijds voor gekozen dit niet te activeren.

In 2009 is de onderhoudsdienst ingekrompen. Een zevental mensen, dat 58 jaar of ouder was, is afgekocht. Deze afvloeiing ging gepaard met circa 1 miljoen euro aan kosten en is verwerkt in de bedrijfslasten van 2009. Dit veroorzaakt een eenmalige piek. In 2010 en verder is dit terug te zien in de lagere bedrijfslasten.

De bedrijfslasten zijn voor het CFV geen aanleiding geweest de corporatie te selecteren voor nader onderzoek.

De personeelslasten lonen en salarissen lagen in 2008 bij De Bouwvereniging 33 procent hoger dan bij de referentiegroep en 41 procent hoger dan het landelijk gemiddelde. In 2009 was dit hoger, maar dit is zoals gezegd vertekend door de afvloeiingsoperatie. De hoge personeelslasten zijn verder zichtbaar in het lage aantal verhuureenheden per medewerker (67 bij De Bouwvereniging versus 83 bij de referentiegroep), en door de hoge personeelskosten per fte. Deze lagen in 2009, 25 procent hoger dan bij de referentiegroep en 27 procent hoger dan het landelijk gemiddelde.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	5,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	7,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

De Bouwvereniging staat er financieel goed voor en is volgens het WSW kredietwaardig. Het WSW merkt op dat de operationele resultaten fragiel zijn en een neerwaartse tendens naar de toekomst laten zien. De Bouwvereniging is erg afhankelijk van de verkoop van woningen. Daarom heeft het WSW een claim op het faciliteringsvolume gelegd voor de borgbare investeringen van 2012. De solvabiliteit ligt boven de bovengrens van het CFV. Over het jaar 2008 kreeg ze het C-oordeel. Op het vlak van financiële sturing doet ze het goed. Ze houdt de solvabiliteit goed in beeld waarbij ze risicoscenario's hanteert. Ze heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde en historische kostprijs. De kasstromen worden scherp in beeld gehouden. De Bouwvereniging heeft geen visie op het rendement van het eigen vermogen geformuleerd, anders dan het uitgangspunt dat er in het financieel statuut een economisch aanvangsrendement wordt verlangd bij commerciële activiteiten. De corporatie is actief bezig met het verhogen van de efficiëntie van de bedrijfsvoering. Ze zet in op verjonging van het personeelsbestand en het uitbesteden van onderhoud.

Mate waarin het eigen vermogen wordt ingezet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie heeft de financiële sturing op orde. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde. Daarnaast rekent ze in het jaarverslag met historische kostprijs. Er is permanent aandacht voor de ontwikkeling van de kasstromen. In de begroting houdt ze de ontwikkeling van het eigen vermogen in de gaten, waardoor ze kan sturen op de inzet van het eigen vermogen.

De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen, voor een periode van tien jaar.

De corporatie houdt de financiële risico's goed in beeld door scenario's van de verkooppotenties in kaart brengen. Tevens berekent ze risicobuffers waarin jaarlijks in de meerjarenbegroting een scenario met een ander aantal verkopen wordt berekend. Ook wordt een scenario gemaakt met meer rente en wat de maximale financiering kan zijn. De projecten worden mede bepaald op basis van de conceptbegroting en beschikbare financiering. In het treasurystatuut worden kaders voor risicobeheersing gegeven. In de financiële sturing biedt ze tot slot een overzicht van de operationele kasstroom gecorrigeerd voor 2 procent frictielegstand. Hiermee voldoet ze aan de uitgangspunten van het WSW

De mate waarin het eigen vermogen wordt ingezet en de sturing daarop is goed op orde. De reden dat De Bouwvereniging desondanks niet met 'goed' wordt beoordeeld heeft betrekking op het feit dat De Bouwvereniging over het jaar 2008 een C-beoordeling heeft ontvangen. In 2009 ontving ze weer het A-oordeel, maar in de begroting voor 2010 is te lezen dat het tot 2013 zal duren voordat ze niet meer boven de norm van het CFV zal zitten. In de periode daarna zal ze binnen de bandbreedte van het CFV blijven. Daarnaast zijn er een aantal verbeterpunten. De commissie heeft geen beleid aangetroffen waarin de inzet van het eigen vermogen wordt toegelicht, anders dan dat aan de wensen van het CFV voldaan moet worden. De potenties van de extra financieringsruimte van het vreemd vermogen heeft De Bouwvereniging niet in kaart gebracht. Ze maakt niet duidelijk hoeveel middelen er aangetrokken zouden kunnen worden voor haar maatschappelijke prestaties. Wanneer De Bouwvereniging dit zou doen zou het een goede aanvulling zijn op de financiële sturing.

Visie op economisch rendement van vermogen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

De Bouwvereniging heeft geen visie op het rendement van het eigen vermogen omschreven, anders dan het uitgangspunt dat er in het financieel statuut een economisch aanvangsrendement wordt verlangd bij commerciële activiteiten. In het treasurystatuut staat hierover 'dat bij commerciële activiteiten het uitgangspunt wordt gehanteerd dat er een positief economisch aanvangsrendement wordt verlangd, dat wordt bepaald met inachtneming van de risicograad van de investering.' Op investeringen in de kernvoorraad en maatschappelijk vastgoed is een niet kostendekkende exploitatie geen bezwaar.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Er is een langetermijnvisie op de ontwikkeling van het eigen vermogen en de solvabiliteit, die omlaag gaat. De Bouwvereniging hanteert een solvabiliteit van

minimaal 20 procent in verband met het aanhouden van een buffer bij de projecten die de corporatie als actieve speler op wil pakken.

De Bouwvereniging stuurt op bedrijfswaarde door de ontwikkeling van het eigen vermogen op basis van de bedrijfswaarde voor 10 jaar in beeld te brengen. Dit berekent ze conform de uitgangspunten van het Centraal Fonds. Het solvabiliteitspercentage wordt hierin meegenomen.

De corporatie brengt scenario's in beeld met de gevolgen voor de solvabiliteit. Jaarlijks wordt in de meerjarenbegroting een scenario met een ander aantal verkopen berekend. Ook wordt een scenario gemaakt met meer rente en wat de maximale financiering kan zijn. De gevolgen voor de solvabiliteit worden in beeld gebracht.

Efficiënte bedrijfsvoering

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De netto bedrijfslasten zijn in principe vergelijkbaar met die van de referentiegroep. In 2007 en 2009 zijn er echter twee uitschieters zichtbaar, zo blijkt uit cijfers van het CFV. Deze zijn door twee gebeurtenissen te verklaren.

De personeelslasten waren in het verleden behoorlijk hoog, namelijk gemiddeld 20 procent hoger dan de lasten bij de referentiegroep. De Bouwvereniging heeft hier actief op ingegrepen door het onderhoud niet meer in eigen beheer uit te voeren en uit te besteden. In 2009 is er hierdoor een piek te zien in de personeelslasten doordat er een regeling werd getroffen met zeven vertrekkende medewerkers (€ 1.173 tegen gemiddeld ruim € 900).

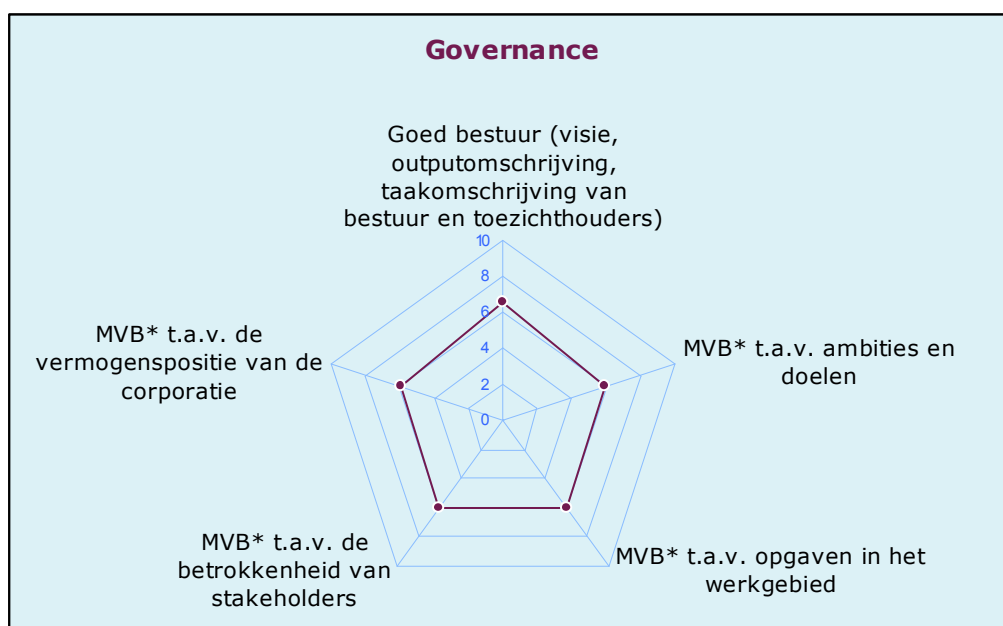
Ook in 2007 was er sprake van hoge bedrijfslasten. Dit is te verklaren door de inhaalslag die De Bouwvereniging heeft gemaakt op het gebied van onderhoud.

De Bouwvereniging is actief bezig met het omlaag brengen van bedrijfslasten. Naast het vertrek van een aantal medewerkers werkt ze samen met andere corporaties bij het inschakelen van personeel. Hier is nog meer winst te behalen. De Bouwvereniging heeft een relatief laag aantal verhuureenheden per fte. Verdere verlaging van de personeelslasten probeert De Bouwvereniging te bereiken via verjonging. Dit is ook nodig, gezien de hoge gemiddelde leeftijd van de medewerkers. Tevens is ze bezig met de scheiding van de back en front-office.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



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

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie waardeert presteren naar Governance met een 6.

De beoordeling beslaat zowel 'goed bestuur' als 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden'.

Uit de gesprekken en documentanalyse is het beeld ontstaan dat de RvC haar werk goed doet. Blijkens de verslagen en het visitatiegesprek is de raad betrokken en actief en vervult zij haar maatschappelijke functie naar behoren. Aan de meeste voorwaarden voor goed bestuur wordt voldaan. Er zijn wel een aantal opmerkingen te maken. Deze betreffen voornamelijk de zittingstermijn en eenzijdige leeftijdsopbouw van de leden en de trage actie om hier iets op te ondernemen. Dit maakt het toezichthouden door de RvC kwetsbaar.

De Bouwvereniging moet zich op het gebied van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding verder ontwikkelen. Hoewel de medewerkers goed lijken te weten wat er in het Harlingse gebeurt, is het voor stakeholders onduidelijk hoe De Bouwvereniging komt tot haar opgaven en beleid. Zij worden hier nauwelijks bij betrokken. Daarbij ziet De Bouwvereniging maar weinig partijen als haar stakeholder. Een stakeholdersregister ontbreekt.

Goed bestuur

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

De Bouwvereniging en haar RvC hebben een heldere visie op toezicht houden, vastgelegd in een taakomschrijving. Toezicht op de directie wordt gehouden door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC bestaat uit 5 leden. De Huurdersvereniging heeft het recht een bindende voordracht te doen van een lid in de RvC. Naar het aangeven van de RvC heeft de huurdersorganisatie afgezien van het doen van een tweede voordracht door gebrek aan kandidaten. Er zijn statuten en een reglement voor de RvC – de ‘Governancecode De Bouwvereniging’ - dat is vastgesteld in november 2009. Het reglement voldoet aan de AedesCode.

Over de gewenste output van de RvC zijn er in het reglement uitgangspunten opgenomen. Zij houdt toezicht op minimaal een reeks vastgestelde onderwerpen. Aan de hand van periodieke rapportage volgt de RvC de prestaties van De Bouwvereniging op volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële doelstellingen.

Onafhankelijkheid, deskundigheid en samenstelling, rol van voorzitter en commissarissen en bezoldiging is vastgelegd.

De RvC legt in het jaarverslag verantwoording af over haar eigen functioneren. Hiervoor is een apart hoofdstuk in het jaarverslag opgenomen. Eenmaal per jaar evalueert de RvC haar eigen functioneren. Ook heeft de RvC jaarlijks een gesprek met de OR. Tijdens deze gesprekken legt men ook verantwoording af over het eigen functioneren. De ‘huurderscommissaris’ bezoekt namens de RvC de jaarvergadering van de Huurdersvereniging.

Tussen de directie en de voorzitter van de RvC vindt periodiek overleg plaats, deels ter voorbereiding van de vergaderingen van de RvC, deels ter vervulling van de klankbordfunctie. In het reglement is vastgelegd welke stukken de RvC minstens krijgt. De wijze van informatievoorziening door het bestuur ten behoeve van de raad is geen specifiek onderdeel van de zelfevaluatie van de RvC.

De RvC van De Bouwvereniging bepaalt of het intern toezicht voldoet aan haar eigen criteria voor goed intern toezicht door te kijken naar:

- Het hoofdstuk van de RvC in het jaarverslag. Dit vormt aanleiding om na te denken over het functioneren van de RvC;

- De jaarlijkse vergadering over het eigen functioneren, een gelegenheid om het functioneren van de RvC tegen het licht te houden;
- Bij de wijziging van de RvC-samenstelling wordt stil gestaan bij de profielen van de RvC-leden;
- Jaarlijks vinden er beoordelingsgesprekken plaats. Dit zijn ook de momenten om eventueel onvoldoende presteren aan de orde te stellen. Bovendien kan de voorzitter van de RvC rechtstreeks niet-functionerende leden, evenals de directeur-bestuurder, aanspreken.

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk ten opzichte van De Bouwvereniging.

Er wordt gemotiveerd afgeweken van de Governancecode, namelijk de maximale periode van zitting van de bestuurder van De Bouwvereniging. De Bouwvereniging heeft dit niet overgenomen vanwege:

- gewenste bestuurlijke continuïteit (in relatie tot lange termijn doelstellingen);
- gewenste binding en betrokkenheid bij De Bouwvereniging van de bestuurder;
- arbeidsrechtelijke en financiële consequenties. Naar de mening van de raad van commissarissen zijn er voldoende wettelijke mogelijkheden om in geval van onvoldoende functioneren het contract te beëindigen. Het bestuur wordt jaarlijks door de raad van commissarissen beoordeeld.

In de praktijk wordt ook op een ander punt van de Governancecode afgeweken. De zittingstermijn van enkele RvC-leden is verstreken en komt uit boven het in de Governancecode aangegeven maximum van 12 jaar. De motivering van De Bouwvereniging hiervoor, is dat als – bij het in werking treden van die Governancecode - direct aan de code gevolg zou worden gegeven, er teveel kennis verloren zou zijn gegaan. De commissie is van mening dat bij die constatering drie jaar geleden er best een begin gemaakt had kunnen worden met vervanging van een aantal leden. De motivering voor het overschrijden van de zittingstermijn is niet in het jaarverslag gegeven.

De samenstelling van de RvC is niet direct te vinden op de website van De Bouwvereniging. Het wordt enkel indirect via het jaarverslag op internet geplaatst. In het jaarverslag is een summier schets beschreven van het profiel waaraan RvC-leden moeten voldoen.

Er is weinig leeftijdsverschil tussen de RvC-leden. Deze ligt aan de hoge kant. Een grotere diversiteit in leeftijd zou naar het oordeel van de commissie de kwaliteit van het toezicht vermoedelijk ten goede komen. De belangen en visies van meerdere leeftijdsgroepen zouden beter vertegenwoordigd zijn. De RvC geeft aan dat ze zelf weinig contact heeft met belanghouders, dit loopt via de Huurdersvereniging. Tegelijkertijd bestaat de RvC uit lokaal gebonden leden, die met beide benen in de Harlingse gemeenschap staan. Dit heeft als voordeel dat zij goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen in de gemeente.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

In het beleidsstuk 'Governancecode De Bouwvereniging' staat dat het bestuur belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Het bestuur geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante stakeholders. De

Bouwvereniging heeft echter een nauwe opvatting van stakeholders, namelijk de huurdersvereniging en bewonerscommissies, de gemeente en de ondernemingsraad. Een stakeholdersregister ontbreekt. Het is onduidelijk voor stakeholders hoe de corporatie komt tot haar opgaven en beleid. De commissie heeft hierover geen informatie aangetroffen op de website. Zoals eerder in het rapport reeds omschreven is, komt de commissie tot de conclusie dat de verantwoording aan en de invloed van stakeholders op de ambities en doelen, de prestaties en de vermogenspositie beperkt is.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Vernieuwing bezit, inclusief woonomgeving en wijkopbouw	7	6	6	6	6,7
Activiteiten nieuwe locaties, ook commercieel	6	5	5	5	5,7
Uitbreiding van de dienstverlening	8	6	6	6	7,4
Samenwerking zorginstellingen	9	6	6	6	8,1
Professionalisering van de eigen organisatie	8	6	6	6	7,4
Gemiddelde score	7,6	5,8	5,8	5,8	7

Toelichting

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

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	7	7	7	7,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	7	7	7	7,0
Leefbaarheid	7	6	6	6	6,7
Bijzondere doelgroepen	8	5	6	6	7,3
Bouwproductie	6	5	5	5	5,7
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	6	6	6	6,7
Energiebeleid	5	6	5	6	5,2
Gemiddelde score	6,9	6,0	6,0	6,1	7

Toelichting:

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

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	6	6	6	7,4
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	8	6	6	6	7,4
Leefbaarheid	7	6	6	6	6,7
Bijzondere doelgroepen	8	6	8	7	7,7
Bouwproductie	6	6	6	6	6,0
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	6	7	6	6,8
Energiebeleid	6	6	6	6	6,0
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	6	6	5	6	5,9
Gemiddelde score	7,0	6,0	6,3	6,1	7

Toelichting:

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

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	0,7
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	ja		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	5,0	0,1
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	ja	8,0	0,1
De corporatie presteert efficiënt		7,0	0,1
Gemiddelde score		7	

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Algemeen

Toekomstvisie 2003 en 2008

Jaarverslagen 2006-2009

Financieel

Begroting 2006-2010

Continuïteitsoordelen CFV 2007-2009

Corporatie in Perspectief 2007-2010

WSW-beoordelingen 2007-2009

Toetsen aan de begroting 2007-2010

Financieel statuut 2009

Treasurystatuut

Fusie

Fusie Almenum

Fusieakte

Intentieovereenkomst Almenum

Beleidsplannen intern

Strategisch voorraadbeleid 2004, 2006, 2010

Het sociale beleid

Herontwikkelingsplan Zuid

Milieubeleidsplan

Nota communicatie

Notitie Koopgarant-Te Woon

Verkoopbeleid bestaand bezit

Beleid extern

Houtskoolschets Harlingen

Jaarverslag sociaal team

Dorpsvisie Midlum

Dorpsvisie Wijnaldum

Organisatie

Competentieregeling

Integriteitscode

Sociaal statuut

KWH rapportages 2008 en 2009

Verbindingen

Diverse aktes en samenwerkingsovereenkomsten bouwprojecten, o.a. Plan Zuid,

Welgelegen

Overeenkomsten

Prestatieafspraken gemeente 2007 en 2008

Huurovereenkomsten Talant, GGZ, st. begeleid wonen NW Friesland, Noorderbreedte,

HvH

Beheerovereenkomst Harlinga
Convenant Sociaal Team

Notulen

Diverse notulen overleg huurdersvereniging
Diverse notulen overleg RvC en directie
Diverse notulen overleg OR en directie

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- Dhr. W. de Vries (voorzitter)
- Dhr. Th. Bonnema
- Mevr. A. van der Meulen-Terpstra
- Dhr. Sj. van der Schaar
- Dhr. Y. Tolsma

Directeur/bestuurder

- Dhr. K. van Weerlee

Managementteam

- Dhr. A. Hiemstra
- Mevr. P. van der Wier

Medewerkers en OR

- De heren A. Walda, F. Westra, G. Kooistra

Burgemeester

- Dhr. Scheffer

Wethouder

- Dhr. de Boer

Gemeente

- Dhr. H. Stellingwerf

Huurders

- Dhr. L. Posthumus
- Mevr. M. Zandleven
- Mevr. Broersma
- Dhr. B.G. van der Werf

Zorg en welzijnsinstellingen

- Mevr. G. Kleen
- Dhr. G. Terpstra (directeur de Skule welzijn, coördinatie sociaal team Franeker, Harlingen)
- Dhr. Kees Hofstra (teamleider sociaal team)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Van Ginkel, CMC, D.H.



Geboorteplaats en -datum:
Amersfoort, 26 november 1953

Woonplaats:
Huis ter Heide

Huidige functie:

- Partner organisatieadviesbureau Consort, Adviseren bij Organiseren

Onderwijs:

- HBS-A (Amersfoort)
- HEAO (Utrecht)
- SIOO (Utrecht), postdoctoraal beroepsopleiding organisatie- en verandkunde
- NPI (Zeist), organisatieontwikkeling

Loopbaan:

- 2003 – heden: Visitator Raeflex
- GITP OrganisatieAdvies 1989 – 2005: partner en organisatieadviseur
- 1996 - 2000: manager adviesgroep
- Nederlands Christelijk instituut voor Volkshuisvesting (NCIV) 1977 – 1985: organisatieadviseur
1985 – 1989: hoofd algemene dienstverlening

Relevante nevenfuncties

- 2009 – heden: Vice Voorzitter RvT Stichting Thuiszorg Midden Gelderland
- 2005 - heden: Voorzitter RvC de Kombinatie Zeist
- 2004 - heden: bestuurslid Orde van Organisatieadviseurs (OOA)
- 1995 – 2005: Voorzitter RvC SSHW Wageningen
- 8/2002 - 12/2002: Lid RvC a.i. St. Joseph Woningbeheer Hengelo
- 1992 – 1999: Lid RvC Achtgoed Wonen en Bouwen

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

De Bouwvereniging te Harlingen

visitatieweek: 49 - 2010

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

Naam : De heer D.H. van Ginkel CMC

Geboortedatum : 26 november 1953

Handtekening : 

Datum : 21 mei 2010.

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Uniken Venema, dr., H.P.

Geboorteplaats en -datum:
Waalre, 15 december 1958

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Hoofd projectmanagement gemeente Utrecht

Onderwijs:

- Promotie aan Erasmus Universiteit Rotterdam (medische faculteit) op medisch sociologisch onderwerp
- Doctoraal examen pedagogiek (Rijks Universiteit Utrecht)
- Eindexamen Gymnasium beta
- Diverse managementtrainingen sociaal-wetenschappelijk onderzoek, volksgezondheid en volkshuisvesting

Loopbaan:

- 2007: hoofd projectmanagementbureau gemeente Utrecht
- 2006 – heden: Visitator Raeflex
- Interim-manager Rijks Instituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) verantwoordelijk voor de overgang van een aantal landelijke preventieprogramma's naar het RIVM per 1 januari 2006
- Directeur van Laagland'advies, adviesbureau voor vraagstukken op het terrein van volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing en woon-zorg activiteiten
- Diverse functies in de volksgezondheid en zorg: - adjunct-directeur van GGD Nederland – programmaleider bij het NIZW – onderzoeker en afdelingshoofd bij de GGD Rotterdam.

Nevenfuncties:

- Lid Programmacommissie ZONMW
- Lid raad van toezicht Jeugdriagg
- Diverse adviesfuncties in preventie- en zorg

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

De Bouwvereniging te Harlingen

visitatieweek: 49 - 2010

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

Naam : mevrouw H.P. Uniken Venema

Geboortedatum

: 15-12-1950

Handtekening



Datum

: 12/11/2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 8063 / 2203 RB Utrecht / (030) 220 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Groenland, drs., M.

Geboortedatum en -plaats
Breda, 8 september 1978

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Consultant bij Quintis

Onderwijs:

- 1998-2004 – Universiteit van Amsterdam, Planologie

Loopbaan:

- 2010 – heden Secretaris Raeflex
- 2010 – heden Consultant bij Quintis
- 2009 - 2010 Beleidsadviseur Vastgoed bij Dudok Wonen
- 2005 - 2009 Programmamedewerker SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting)
- 2006 Stage bij afdeling strategie & innovatie van corporatie Parteon
- 2005 Junior bij Jonge Honden, detachingsbureau voor junioren
- 2005 2002 - 2004 Junior adviseur bij De Regie BV

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

De Bouwvereniging, Harlingen

visitatieweek: 49 - 2010

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

Naam : de heer drs. M. Groenland

Geboortedatum : 8-9-1978

Handtekening : 

Datum : 30-8-2010

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

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

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

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

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

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

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

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Excellent (10-9)

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

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren naar opgaven

Excellent (10-9)

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

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 en lager)

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

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Excellent (10-9)

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

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

Goed (8-7)

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

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

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

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee van de volgende aspecten zijn van toepassing op de corporatie:

- de corporatie kent alle relevante stakeholders,
- de stakeholders kennen de opgaven van de corporaties in het werkgebied,
- de stakeholders zijn onderbouwd tevreden,
- alle in het toetsingskader genoemde bronnen (zie hieronder) zijn aanwezig.
 - Stakeholdersregister;
 - Documenten met opvattingen van stakeholders;
 - Verslagen van overleg met stakeholders;
 - Onderzoeken tevredenheid;
 - Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Excellent (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Beoordeling Governance

Excellent (10-9)

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

Goed (8-7)

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

(Bijna) Voldoende (6-5)

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

Onvoldoende (4 of lager)

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

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Doelstellingen, meetbare opgaven en prestaties uit het ondernemingsplan en de zelfevaluatie per prestatievelde.

Opmerking bij ambities:

Een deel van de ambities komt uit de toekomstvisie 2003. Deze visie is in 2008 geëvalueerd, waarbij de doelen van de toekomstvisie uit 2003 zijn gehandhaafd en er een aantal ambities zijn toegevoegd, zijn deze ook onderdeel van de visitatie.

Presteren naar ambities en doelen

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
<u>Toekomstvisie 2003 & 2008:</u> Vernieuwing van het eigen bezit, inclusief woonomgeving en wijkopbouw	<p><u>Toekomstvisie 03:</u> Actualisatie voorraadplan</p> <p>Investerings in de bestaande voorraad blijven nodig</p> <p><u>Toekomstvisie 08:</u> Doorgaan met verbetering in bestaande wijken, vooral in plan Zuid, maar in lager tempo</p> <p><u>Toekomstvisie 2003:</u> Bijstelling meerjarenplanning onderhoud</p> <p>Aanpassing mutatiebeleid</p>	<p>Voorraadbeleid van woningbeheer Harlingen 2004-2012</p> <p>Eindrapportage actualisatie SVB 2006</p> <p>Actualisatie SVB 2008</p> <p>Bijstelling restant levensduur (mt besluit SVB 2010)</p> <p><u>CiP 2010:</u> Mutatieonderhoud 2006: 170 2007: 172 2008: 244 2009: 152</p> <p>Planmatig onderhoud 2006: 177 2007: 182 2008: 297 2009: 252</p> <p>Sloop: prognose v realisatie 2006: 191-133 2007: 45-45 2008: 0-0 2009: geen data</p> <p>Nieuwbouw: prognose v realisatie 2006: 296-129 2007: 97-52 2008: 93-10 2009: geen data</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> verbeterprogramma opgesteld obv nieuwe beoordelings-systematiek. Deels bij planmatig onderhoud, deels bij mutatie</p>	<p>Diverse onderhoudsprojecten</p> <p>Duurzaam Bouwen: Nieuwbouw, onderhoud en renovatie conform DuBo, Energieindex van 0,8 naar 0,5, volgen Aedes protocol asbestverwijdering</p> <p>Renovatie Rooie Dorp met 102 huurwoningen</p> <p>Plan Zuid: De verwachting is dat in 2017 de gefaseerde herstructurering van de plan zuid is afgerond. Tot die tijd zullen er 324 huurwoningen worden gesloopt, voornamelijk maisonnette- en duplexwoningen. Hiervoor in de plaats komen 240 nieuwe woningen.</p> <p>Voorraad: In tien jaar - nieuwbouw van 444 huurwoningen - nieuwbouw en verkoop van 117 koopwoningen - renovatie van 102 huurwoningen - sloop van 293 huurwoningen - verkoop van 227 bestaande huurwoningen</p>	6,7

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p><u>Toekomstvisie 2003:</u> Noodzaak om bestaande woningen te verkopen</p> <p><u>Toekomstvisie 2008:</u> Verhogen aantal huurwoningen dat verkocht mag worden tot 300 (om vernieuwing te betalen) <i>(in voorraadbeleid '06 ambitie 251 verkopen in 10 jaar)</i></p>	<p>Onderhoudskosten per woning ca. 3100, tegen gemiddeld 1400 in de jaren daarvoor</p> <p><u>Jaarverslag 08:</u> in 2008 voor € 2,9 mln. minder is uitgegeven ten opzichte van het topjaar 2007 wat het onderhoud betreft met destijds een uitgave van € 6,3 mln</p> <p>Via een geobjectiveerde systematiek is per deelcomplex het aantal verbeterpunten in kaart gebracht. Van daaruit is een verbeterprogramma opgesteld dat gedeeltelijk gelijktijdig met planmatig onderhoud en gedeeltelijk bij mutatie wordt uitgevoerd.</p> <p><u>Jaarverslag 09:</u> Er zijn 28 complexen (498 woningen) projectmatig aangepakt</p> <p><u>CIP 2010:</u> Verkoopresultaat 2007: 45 2008: 42 2009: 31</p>		
<p><u>Toekomstvisie 2003:</u> Activiteiten op nieuwe locaties, ook commercieel</p>	<p><u>Toekomstvisie 2003:</u> Actief aankoopbeleid in centrumring voor seniorenhuisvesting</p> <p>Nieuwbouw/herontwikkeling op locaties:</p> <p>Nieuwbouw: - Welgelegen</p>	<p><u>Jaarverslag 2008:</u> In 2008 fusie Almenum</p> <p><u>Jaarverslag 08+09:</u> Nieuwbouw: Welgelegen, alle 41 koopwoningen opgeleverd 07, vertraging door bezwaren omwonenden; medio 2008 alle 38 huurappartementen opgeleverd; in 09 nog geen bouwactiviteiten. de nog in te vullen locatie, Blok E, van de VOF overgenomen en bestemd voor bouw huurwoningen.</p>		5,7

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		De ontwikkeling van het laatste woonblok, 36 koop-appartementen heeft door welstandseisen vertraging opgelopen.		
	- Dukdalf	2007 plan voor 130 woningen: grondgebonden herenhuizen, appartementen en parkeerkelder 2008: De gemeenteraad heeft zich eind 2008 uitgesproken akkoord te gaan met parkeervoorziening. Om de parkeerkelder rendabel te maken moeten nog de nodige onderzoeken worden verricht. 2009: Er is onderzocht hoe deze parkeerkelder rendabel is te maken. De gemeente is van de resultaten op de hoogte gebracht en gevraagd om het financiële tekort te dekken. Hierop hebben ze nog geen reactie mogen ontvangen.		
	- Weeshuis/ havenkwartier	- Weeshuis/ Havenkwartier: niet doorgegaan		
	- Ludinga	- Ludinga niet doorgegaan		
	- West Zeedijk	- West Zeedijk niet doorgegaan		
		Jaarverslag 07 Verder gebouwd maar geen voornemens in strategie:		
		Casa cara, 36 seniorenappartement en Dwarsstraat vier kleine woningen		
	Aankoop:	Niet doorgegaan:		
	- Rode Kruisgebouw/ Rozengracht	x		
	- Bakkerij Jaagpad, Trebol	x		
	- Julianaschool	x		
	- Spaansenlocatie Trekweg	x		
	- Losse panden	x		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Bouw/overname van voorzieningen gerelateerd aan wonen</p> <p>Investeren in Nieuwbouw Almenum (senioren)</p> <p><u>Prestatieafspraken 07:</u> Realisatie: Casa Cara: 36 appartementen voor senioren</p> <p>Dwarsstraat 4 huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar</p> <p>Er worden plannen ontwikkeld voor :</p> <ul style="list-style-type: none"> - NO-Singel, - Dukdalfterrein 	<p><u>Jaarverslag 2007:</u> twaalf koopappartementen en op de begane grond een commerciële ruimte. Naast dit blok komt langs het spoor een woonblok bestaande uit veertien huurappartementen in de sociale sector. Provincie heeft bestemmingsplan afgekeurd</p> <p>2008: bezwaarprocedure</p> <p>2009: bezwaarprocedure tbv sanering lpg put ipv verplaatsing</p> <p><u>Jaarverslag 09:</u> Bestemmingsplanproblemen stationslocatie</p> <p>Alexanderschool- in onderhandeling</p> <p>- Fusie met Almenum (woonzorgcentrum), plannen opgenomen in begroting (JV08)</p> <p>Jaarverslagen 07 t/m 09:</p> <p>Juni 2007 Casa Cara opgeleverd</p> <p>De woningen zijn eind juni 2008 opgeleverd</p> <p>2008: gestart met de bouw van tien luxe koopappartementen,</p> <p>2007 plan voor 130 woningen: grondgebonden herenhuizen, appartementen en parkeerkelder</p> <p>2008: De gemeenteraad heeft zich eind 2008 uitgesproken akkoord te gaan met parkeervoorziening. Om de parkeerkelder rendabel te maken moeten nog de nodige onderzoeken worden verricht.</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>- Kluerd/Ropens</p> <p>Onderzoek naar locaties voor extra huurwoningen Initiatieven waar de Bouwvereniging kans krijgt:</p> <p>Westerzeedijk</p> <p>Spaansen/Perseveran taterrein</p> <p>AZC-terrein</p> <p><u>Aanvulling 08:</u> Watertorenterrein</p> <p><u>Stadsvisie Harlingen 08</u> Kansen voor wonen rondom N31, integrale ontwikkeling gebied</p>	<p>2009: Er is onderzocht hoe deze parkeerkelder rendabel is te maken. De gemeente is van de resultaten op de hoogte gebracht en gevraagd om het financiële tekort te dekken. Hierop hebben we nog geen reactie mogen ontvangen.</p> <p><u>Begroting 09:</u> Kluerd/Ropens: investeringen in 2016</p> <p>Westerzeedijk nog ambitie</p> <p>Spaansen/ Perseverantierrein: vanaf 2014 investeringen</p> <p><u>Jaarverslagen 07-09:</u> 2007: Dit 4,5 hectare grote terrein in plan Zuid is in 2005 aangekocht van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). Het terrein is verworven in het kader van de herstructurering die in de wijk Plan Zuid plaatsvindt. Er kunnen op de AZC locatie circa 100 woningen worden gerealiseerd. 2008: AZC gesloopt 2009: idem</p> <p>Watertorenterrein geen realisatie</p> <p>2007: De Bouwvereniging werkt via dochter 'Woningbeheer Participatie B.V.' met Noppert B.V. samen in de Kanaalweg B.V. om de ontwikkeling ter hand te nemen van een ambitieus plan voor de nieuwbouw in zowel koop- als huursfeer.</p>		

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>In het plan is capaciteit voor 600 woningen.</p> <p>2008: Er zijn voorlopige ontwerpen gemaakt. Op Perseverantiaterrein, zijn er inmiddels door de Kanaalweg BV drie locaties verworven. Met de overige eigenaren van deze locaties wordt onderhandeld of zijn principeafspraken gemaakt.</p> <p>2009: Er zijn voorlopige ontwerpen</p> <p>In het gebied ten zuiden van de N-31 (let op, gaat om tunnelbak), op Perseverantiaterrein, zijn inmiddels drie locaties door de 'Kanaalweg B.V.' verworven. In totaal is dit circa drie hectare. Dit houdt een plancapaciteit in van circa 120 woningen. Gezien de economische crisis is besloten van verdere verwervingen af te zien.</p>		
<p><u>Toekomstvisie 2003:</u> Uitbreiding van de dienstverlening</p>	<p><u>Toekomstvisie 2003:</u> Servicepakket voor senioren (04 gereed)</p> <p>Nieuwe huurprijsvormen bijv Huurvast (05 gereed)</p> <p>Veilig wonen/ inbraakpreventie (05 gereed)</p>	<p><u>Jaarverslag 2007:</u> Er is een servicepakket voor senioren</p> <p><u>Jaarverslag 2009:</u> Huishoudtest, test via internet, bedoeld voor met name ouderen. Aan de hand van een reeks vragen kan men beoordelen of de huidige woning op het gebied van veiligheid en comfort voldoet aan hun wensen (JV09)</p> <p><u>Huurvast Voorstel & Notulering 2006:</u> Er is een pas op de plaats gemaakt want gebrekkige belangstelling versus grote inspanning</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> Inbraakwerend hang- en sluitwerk kan men tegen huurverhoging verkrijgen</p>	<p>Behouden menselijke maat met korte lijnen</p>	<p>7,4</p>

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	Halen KWH-huurlabel	<p><u>Jaarverslag 2009:</u> begin 2010 KWH-huurlabel gehaald. Gemiddelde cijfer: 7,6</p>		
<p><u>Toekomstvisie 2003:</u> Samenwerking met zorginstellingen</p>	<p>Afsluiten samenwerkingsovereenkomst met Zorggroep Noorderbreedte (eind 03)</p>	<p><u>Jaarverslag 2009:</u> Samenwerkingsovereenkomst Zorggroep Noorderbreedte, leveren Servicepakket voor senioren</p> <p><u>Daarnaast:</u></p> <p>Bieden huisvesting aan verschillende groepen voor begeleid wonen op diverse locaties. Contracten met Talant, zorggroep Noorderbreedte, stichting Noorderhaven, Stichting begeleid wonen NW-Friesland en 's Heerenloo.</p> <p>De Bouwvereniging heeft voor deze doelgroep een vijftal projecten ontwikkeld, in samenwerking met zorginstellingen.</p> <p><u>Jaarverslag 2008:</u> Fusie met Almenum (woonzorgcentrum)</p> <p><u>Jaarverslag 2009:</u> In het woonzorgcentrum Almenum werken wij nauw samen met de stichting Palet</p> <p>Plan met J.P. van den Bentstichting voor het realiseren van huisvesting voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking in de nieuwbouw in Plan Zuid. In 2009 is hiervoor een intentieovereenkomst opgesteld. Begin 2010 wordt deze ondertekend.</p> <p><u>Overeenkomst GGZ 2009:</u> 2 woningen voor mensen met Korsakov</p>		8,1

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
<p><u>Toekomstvisie 2003:</u> Professionalisering van de eigen organisatie</p>	<p><u>In TV08 terug te lezen over doelen TV03:</u></p> <p>Opzetten projectorganisatie</p> <p>Opnieuw beoordelen functies volgens CATS-systeem</p> <p>bijstelling administratieve organisatie / interne controle</p> <p>Vernieuwen internetsite</p> <p><u>Toekomstvisie 2008:</u> opnieuw beoordelen van alle functies volgens het nieuwe CATS-systeem bijstelling administratieve organisatie / interne controle</p>	<p><u>Toekomstvisie 2008:</u> Al deze doelen gehaald</p> <p>Bijstelling financiële statuut</p> <p><u>Jaarverslag 2009:</u> Afscheid 6 medewerkers onderhoudsdienst, uitbesteden werkzaamheden</p>	<p>Organisatie toonaangevende rol op gebied van sociale woningbouw en leefbaarheid, sober en doelmatig, goed opgeleide professionals, vanuit klant denken en handelen</p>	<p>7,4</p>

Presteren naar opgaven

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p><u>Prestatieafspraken voor het jaar 2007</u> <i>Huisvesten van doelgroepen:</i> woningvoorraad moet bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep.</p> <p>Naleven taakstelling statushouders.</p> <p>Handhaven bestaande advertentiemodel. Toewijzing strikt volgens inschrijfduur, urgentie volgens bestaande regels.</p> <p>Woningen boven de aftoppingsgrens worden niet verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden zonder overleg met de gemeente.</p> <p><i>Verkoop woningen:</i> Het bestaande verkoopbeleid wordt gecontinueerd. Er zijn 553 woningen benoemd die aan de zittende huurder verkocht kunnen worden.</p> <p><u>Aanvulling prestatieafspraken voor het jaar 2008:</u> 530 woningen benoemd, in 2008 wordt verkoopbeleid geïntensiveerd</p> <p><i>Huurverhoging:</i> Wettelijk maximum. 2007: 1,1% Nieuwe huurwoningen zijn bereikbaar met huurtoeslag.</p> <p><u>Aanvulling prestatieafspraken 2008:</u> Huurverhoging 2008: 1,6%</p>	<p><u>CiP 2010:</u> Bereikbare voorraad (goedkope en betaalbare woningen) 2006 t/m 2009: 98,5%</p> <p>91,8% qua inkomensgrens passende toewijzingen</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u> 4 woningen minder verkocht dan begroot</p> <p><u>CiP 2010:</u> Verkoopresultaat 2007: 45 2008: 42 2009: 31</p> <p><u>Jaarverslagen 07-09:</u> Gemiddelde huurverhoging 2009: 1,09% 2008: 1,6% 2007: 1,1%</p>	<p><u>Jaarverslag 2009</u> verkoop van 248 bestaande huurwoningen in 10 jaar</p> <p><u>Toekomstvisie 2008:</u> Waar zich kansen voordoen worden in de stad huurwoningen gebouwd voor Starters + betaalbare verkoop. - onderzoeken of en welke koopvormen geschikt zijn</p>	7,7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	<p><u>Prestatieafspraken 07:</u> Opplussen: In Plan Zuid verbeteringspakket in woningen Irenestraat, Beatrixstraat en Kimswerderweg worden uitgevoerd.</p>	<p><u>Begroting 07:</u> 52 woningen opplussen (in jaarverslag 07 en 08: niet plaatsgevonden)</p> <p><u>Begroting 2009:</u> 246 woningen opplussen</p>	<p><u>afdelingsplan woondiensten 2010:</u> KWH huurlabel prolongeren Opstellen milieubeleidsplan Woonkompas</p>	7,0

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>De basiskwaliteit (isolatie en ventilatie) wordt succesievelijk verder aangebracht in de complexen, icm het normale onderhoud</p> <p>Bij groot onderhoud en mutatie worden diverse kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd.</p> <p>Uitvoering en groot onderhoud in diverse complexen.</p> <p>Middels een beperkt comfort op maat pakket kan een huurder zelf kwaliteit aan de woning toevoegen</p> <p><u>Aanvulling 08:</u> Bij mutatie worden woningen voorzien van energielabel. Energiebeleid zal nader bepaald worden</p>	<p><u>Jaarverslag 2009:</u> De laatste jaren veel nieuwbouw voor senioren of nieuwbouw van woningen die een levensloopbestendig karakter hebben.</p> <p><u>Jaarverslagen 07-09:</u> preventief onderhoud, renovatie en verbeteringen, inclusief aanbrengen basiskwaliteit: 2009: 2.377.788 ; 2008: 2.195.841, 2007: 5.610.676 (in 07 inhaalslag gemaakt)</p> <p>Mutatieonderhoud 2009: 362.841 2008: 368.326 2007: 409.344</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> verbeterprogramma opgesteld obv nieuwe beoordelings-systematiek. Deels bij planmatig onderhoud, deels bij mutatie</p> <p><u>Jaarverslag 2009:</u> Voor het comfort op maat was een bedrag van € 0,4 mln. begroot. Dit is niet uitgegeven.</p> <p>Huistest, test via internet, bedoeld voor m.n. ouderen. A.h.v. een reeks vragen kan men beoordelen of de huidige woning op het gebied van veiligheid en comfort voldoet aan hun wensen. Aanpassingen met korting uit te laten voeren</p> <p><u>Jaarverslag 2009:</u> Servicepakket voor senioren</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> Inbraakwerend hangen sluitwerk kan men tegen huurverhoging verkrijgen</p> <p><u>Milieubeleidsplan 2010:</u> Milieubeleidsplan in concept gereed 2010: Onderhoud, renovatie en nieuwbouw volgens uitgangspunten</p>		

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeer de prestaties	Cijfer
	<p>Middels diverse maatregelen duurzaam bouwen, verbeteren, onderhouden</p> <p><u>Verkenning Woningmarkt 07:</u> Er is een kwaliteitsslag nodig</p> <p><u>Advies MT nav Dorpsvisies Wijncaldum en Midlum:</u> - aandacht voor technische kwaliteit</p>	<p>Duurzaam Bouwen</p> <p>Zie inhalen basiskwaliteit hierboven</p>		
Leefbaarheid	<p><u>Prestatieafspraken 07</u> Voortzetten wijkservicebureau Plan Zuid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschikbaar stellen van 2 woningen voor activiteiten van sociale activering - Beschikbaar stellen van een woning voor het wijkservicebureau in het Oosterpark <p><u>Aanvulling 2008:</u> Per 1 april medewerker leefbaarheid</p> <p><u>Convenant sociaal team 2009:</u> meewerken aan tweede-kans-beleid, overlastprocedures en procedures voorkoming huisuitzetting via Sociaal Team</p>	<p><u>Jaarverslag 2007:</u> Buurtbeheerder aangesteld</p> <p><u>Jaarverslag 07 & 09:</u> Sinds enige jaren twee wijkbeheerders. In de wijk Plan Zuid wordt een wijkservicebureau gesubsidieerd. Dit wijkgebouw wordt bemand door een medewerker van De Bouwvereniging. Er is een budget voor leefbaarheid waaruit jaarlijks diverse activiteiten gerealiseerd kunnen worden. Er wordt positief ingespeeld op initiatieven van bewoners in dit gebied.</p> <p>Er is een Wijkservicebureau Oosterparkwijk, hierin participeren ook gemeente en opbouwwerk</p> <p>CiP 09: uitgaven leefbaarheid in €46 per woongelegenheden, referentiecorporatie: €94,7</p> <p>De Bouwvereniging is vertegenwoordigd in het sociaal team Franekeradeel/Harlingen.</p>	<p>Afdelingsplan woondiensten 2010: Projecten op het gebied van leefbaarheid</p>	6,7
Bijzondere doelgroepen	<p><u>Prestatieafspraken 07:</u> Verdere ontwikkeling pakket zorg en dienstverlening in samenwerking met Noorderbreedte.</p>	<p><u>Jaarverslag 2009:</u> Samenwerkingsovereenkomst Zorggroep Noorderbreedte, leveren Servicepakket voor senioren.</p>	<p><u>Toekosmtvisie 2008:</u> investeren in nieuwbouw in centrum Almenum (senioren).</p>	7,3

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Medewerking aan een Logeerhuis voor kinderen met ADHD problematiek. Realisatie opvanghuis voor jeugdigen met Stichting Noorderhaven.</p> <p>Uitbreiding project Klaverbladstraat met woonruimte voor zelfstandige cliënt met verstandelijke beperking. Tevens woning aan deze straat verhuurd aan Noorderhaven voor een vorm van begeleid wonen van 2 jong volwassenen.</p> <p><u>Aanvulling 2008:</u> Bij nieuwbouw Almenum zorg aanbieden ism Palet</p> <p><u>Stadsvisie Harlingen 08:</u> Actief inspelen op de vergrijzing. Sturen op meer combinaties van wonen en zorg, onder meer door aanpassing en herstructurering van de huidige woningvoorraad en door te zorgen voor nieuwe diensten en concentratie van zorgvoorzieningen.</p>	<p>Bieden huisvesting aan verschillende groepen voor begeleid wonen op diverse locaties. Contracten met Talant, zorggroep Noorderbreedte, stichting Noorderhaven, Stichting begeleid wonen NW-Friesland en 's Heerenloo.</p> <p>De Bouwvereniging heeft voor deze doelgroep een vijftal projecten ontwikkeld, in samenwerking met zorginstellingen.</p> <p><u>Jaarverslag 2008:</u> Fusie met Almenum (woonzorgcentrum)</p> <p><u>Jaarverslag 2009:</u> In het woonzorgcentrum Almenum werken wij nauw samen met de stichting Palet</p> <p>Plan met J.P. van den Bentstichting voor het realiseren van huisvesting voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking in de nieuwbouw in Plan Zuid. In 2009 is hiervoor een intentieovereenkomst opgesteld. Begin 2010 wordt deze ondertekend.</p> <p><u>Overeenkomst GGZ 2009:</u> 2 woningen voor mensen met Korsakov</p>		
Bouwproductie	<p><u>Prestatieafspraken 07:</u> Realisatie: Casa Cara: 36 appartementen voor senioren</p> <p>Dwarsstraat 4 huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar</p> <p>Op Welgelegen komen oa 38 huurappartementen</p>	<p>Jaarverslagen 07 t/m 09: Juni 2007 Casa Cara opgeleverd</p> <p>De woningen zijn eind juni 2008 opgeleverd</p> <p>2007: alle 41 koopwoningen opgeleverd, vertraging door bezwaren omwonenden; 2008: alle 38 huurappartementen opgeleverd;</p>	<p>Jaarverslag 2009: Nieuwbouw van 444 huurwoningen Nieuwbouw en verkoop van 117 koopwoningen Renovatie van 102 huurwoningen Sloop van 293 huurwoningen Verkoop van 227 bestaande huurwoningen</p>	5,7

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeer de prestaties	Cijfer
	<p>Er worden plannen ontwikkeld voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - NO-Singel - Dukdalfterrein - Stationslocatie 	<p>2009: nog geen bouwactiviteiten, de nog in te vullen locatie, Blok E, van de VOF overgenomen en bestemd voor bouw huurwoningen. De ontwikkeling van het laatste woonblok, 36 koopappartementen, heeft door welstandseisen vertraging opgelopen</p> <p>2008: gestart met de bouw van tien luxe koopappartementen,</p> <p>2007 plan voor 130 woningen: grondgebonden herenhuizen, appartementen en parkeerkelder 2008: De gemeenteraad heeft zich eind 2008 uitgesproken akkoord te gaan met parkeervoorziening. Om de parkeerkelder rendabel te maken moeten nog de nodige onderzoeken worden verricht. 2009: Er is onderzocht hoe deze parkeerkelder rendabel is te maken. De gemeente is van de resultaten op de hoogte gebracht en gevraagd om het financiële tekort te dekken. Hierop hebben ze nog geen reactie mogen ontvangen.</p> <p>2007: : twaalf koopappartementen en op de begane grond een commerciële ruimte. Naast dit blok komt langs het spoor een woonblok bestaande uit veertien huurappartementen in de sociale sector. Provincie heeft bestemmingsplan afgekeurd 2008: bezwaarprocedure 2009: bezwaarprocedure tbv sanering lpg put ipv verplaatsing</p>	<p>Ondanks de voorgenomen sloop van goedkope huurwoningen in Plan Zuid hebben we over tien jaar nog steeds voldoende woningen voor (jonge) starters terwijl door het toevoegen van senioren- en multifunctionele woningen wordt voldaan aan de belangrijkste opgaf voor de komende periode.</p> <p>Focus op woningbouwplan rond de N31 <u>Toekomstvisie 08:</u> Afronden Plan zuid; Dukdalf; Welgelegen; Stationslocatie; Semper florens</p>	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	- Kluerd/Ropens	<u>Begroting 09:</u> Kluerd/Ropens: investeringen in 2016		
	Onderzoek naar locaties voor extra huurwoningen Initiatieven waar de Bouwvereniging kans krijgt: Westerzeedijk	Westerzeedijk nog ambitie		
	Spaansen/Perseverantia terrein	Spaansen/ Perseverantia terrein: vanaf 2014 investeringen		
	AZC-terrein	<u>Jaarverslagen 07-09:</u> 2007: Dit 4,5 hectare grote terrein in plan Zuid is in 2005 aangekocht van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). Het terrein is verworven in het kader van de herstructurering die in de wijk Plan Zuid plaatsvindt. Er kunnen op de AZC locatie circa 100 woningen worden gerealiseerd. 2008: AZC gesloopt 2009: idem		
	<u>Aanvulling 08:</u> Watertorenterrein	Watertorenterrein geen realisatie		
	<u>Stadsvisie Harlingen 08</u> Kansen voor wonen rondom N31, integrale ontwikkeling gebied	2007: De Bouwvereniging werkt via dochter 'Woningbeheer Participatie B.V.' met Noppert B.V. samen in de Kanaalweg B.V. om de ontwikkeling ter hand te nemen van een ambitieus plan voor de nieuwbouw in zowel koop- als huursfeer. In het plan is capaciteit voor 600 woningen. 2008: Er zijn voorlopige ontwerpen gemaakt. Op Perseverantia terrein, zijn er inmiddels door de Kanaalweg BV drie locaties verworven. Met de overige eigenaren van deze locaties wordt onderhandeld of zijn principeafspraken gemaakt.		

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p><u>Verkenning Woningmarkt 07</u> Meer 1- en 2-persoonshuishoudens en vergrijzing Toevoeging aan woningvoorraad overstijgt eigen behoefte, voor gezinnen wordt (te) veel gebouwd, Inzetten op levensloopbestendige woningen, onduidelijkheid over vraag van starters Er is een kwaliteitsslag nodig.</p>	<p>2009: Er zijn voorlopige ontwerpen In het gebied ten zuiden van de N-31 (let op, gaat om tunnelbak), op Perseverantierrein, zijn inmiddels drie locaties door de 'Kanaalweg B.V.' verworven. In totaal is dit circa drie hectare. Dit houdt een plancapaciteit in van circa 120 woningen. Gezien de economische crisis is besloten van verdere verwervingen af te zien.</p> <p><u>Voorraadbeleid 06:</u> flinke toename eengezinswoningen koop >2 slaapkamers en levensloopbestendige EGW koop en huur >3 kamers (geschikt voor meerdere doelgroepen, dus ook ouderen).</p>		
<p>Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing</p>	<p><u>Ontwikkelovereenkomst met gemeente 06:</u> Herstructurering plan Zuid t/m 2014. 2/3 huur, 1/3 koop, Sloop 324 huurwoningen, 240 nieuwe woningen en appartementen in de huur (145) en in de koop (95).</p> <p>2007: sloop 72 woningen</p> <p>Fase 1: Bouw 47 huur- en 44 koopwoningen/ 43 grondgebonden, 48 appartementen</p> <p>2009 - te vervangen: 105 maisonnettes, 12 grondgebonden woningen in zuidelijk deel, - te vernieuwen 48 duplexwoningen aan Bernhardpark</p>	<p><u>Jaarverslag 08 & 09:</u> Eind 2008 117 woningen gesloopt</p> <p>2009 is begonnen bouw van fase 1. Van de 91 woningen terug worden er maar 14 verkocht wegens tegenvallende verkoopresultaten</p>	<p><u>Toekomstvisie 08:</u> Doorgaan met verbetering in bestaande wijken, vooral in Plan Zuid, maar in een langzamer tempo. Gestreefd naar prestatieafspraken met gemeente (afdelingsplan woondiensten 2010)</p> <p>Herstructurering/ revitalisering Rooie Dorp</p>	<p>6,7</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Energiebeleid	<u>Prestatieafspraken 2008:</u> Ontwikkelen energiebeleid in de breedste zin van het woord	<u>Milieubeleidsplan 2010:</u> Milieubeleidsplan in concept gereed, nog aantal zaken uit te werken	Duurzaam Bouwen: Nieuwbouw, onderhoud en renovatie conform DuBo, Energie-index van 0,8 naar 0,5, volgen Aedes protocol asbest- verwijdering	5,2

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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

Datum 22 februari 2011
Behandeld door drs. J.J. van Weertlee
Onderwerp visitatierapport

v/h **De Bouwvereniging**



Reaflex
de heer D.H. van Ginkel, CMC
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT

Beste Commissieleden,

Eind 2010 bent u bij De Bouwvereniging begonnen aan een visitatie van onze corporatie. Begin 2011 presenteerde u de bevindingen. Wij zijn bij De Bouwvereniging enthousiast en bevlogen met onze kerntaken bezig. Toch vonden we het spannend om te vernemen wat u als onafhankelijk en deskundig buitenstaander van ons werk vindt en hoe u onze maatschappelijke prestaties beoordeelt.

Wij zijn ingenomen met het eindcijfer 7 dat u ons heeft toegekend. Wij herkennen ons goed in uw analyse van onze corporatie. U omschrijft ons als een organisatie van doeners. Het eindcijfer inspireert ons om met de door u genoemde verbeterpunten en met de door u gedane aanbevelingen aan de slag te gaan.

Uw positieve conclusies op het gebied van de betaalbare woningvoorraad in Harlingen, de stedelijke vernieuwing en de leefbaarheid, verheugen ons zeer. Dat is immers de kern van onze missie. Dit geldt ook voor de goede score op het gebied van de huisvesting voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een beperking. Verder voelen wij ons gesteund door uw waardering voor de resultaten die wij hebben behaald met het professionaliseren van onze organisatie en het structureel verlagen van onze bedrijfslasten.

Dat onze belanghouders zich positief uitlaten over ons werk vinden wij zeer bemoedigend. Wij pakken hun aanbeveling op om hen eerder te betrekken bij de ontwikkeling van onze visie en ons beleid.

Evenzeer trekken wij ons het advies aan van uw commissie dat wij ons beleid concreter moeten maken en dat we meer aan vastlegging moeten doen van zowel beleidsvoornemens als realisatie. Een ander advies van uw commissie, om meer te doen aan energie en milieubeleid, nemen wij eveneens ter harte. We hebben hiermee wel een begin gemaakt, maar we lopen niet voorop. Het is nu aan ons om op dit belangrijke thema beleid voor ons hele woningbezit te maken.


Stichting
voorheen De Bouwvereniging

Rooskruis
Bolswerderysart 1
8862 SB Harlingen

Correspondentieadres
Postbus 103
8860 AC Harlingen

Telefoon 0517 43 25 25
Fax 0517 43 25 26
info@debouwvereniging.nl
www.debouwvereniging.nl

AAN-AMBO 17.11.11.660
Postbank 191964
KvK 01021535
Btw 8076.32.691



In de opdracht aan uw commissie hebben wij u gevraagd bijzondere aandacht te schenken aan de relatie tussen corporatie en gemeente. Met name dat onderwerp in het rapport hebben wij met heel veel interesse gelezen. Wij delen uw analyse dat de slechte verstandhouding van de laatste jaren mede veroorzaakt is door de veranderde rol van de corporatie. Als aanvulling op de sociale kerntaak en ook ter financiering van de kerntaak hebben wij de laatste jaren ook commerciële activiteiten opgepakt. Vanwege de hybride gedaante die wij daardoor kregen, heeft de gemeente haar positie naar de corporatie toe veranderd. Zij vond de rol van de corporatie onduidelijk. Door de meer zakelijke benadering van de gemeente voelden wij soms onvoldoende steun als het aankwam op onze sociale kerntaak. Dit heeft partijen van elkaar verwijderd. Wij onderschrijven volledig het advies van uw commissie dat het beter is om een belangrijke belanghouder als de gemeente al in een vroeg stadium bij de visieontwikkeling te betrekken, het proces en de afwegingen te delen en erover te communiceren. Zo'n werkwijze kan latere problemen voorkomen. Dit geldt uiteraard ook voor de andere belanghouders. Wij zijn de commissie erkentelijk voor het advies op dit onderdeel van de visitatie en zijn daar al mee aan de slag gegaan. Gemeente en corporatie zijn onlangs in gesprek gegaan om een gezamenlijk woningmarktonderzoek te laten uitvoeren, om daarna met de uitkomsten samen de woonopgave in Harlingen te bepalen en vervolgens in overleg te gaan over de rol en de bijdrage van De Bouwvereniging daarin.

Wij stellen binnenkort een plan van aanpak op naar aanleiding van het visitatierapport om alle verbeterpunten en actiepunten in kaart te brengen, in tijd uit te zetten, en zodanig te organiseren dat ze uitgevoerd gaan worden.

We zijn bij De Bouwvereniging op de goede weg, veel zaken pakken we goed op, andere zaken vragen meer aandacht. Het visitatietraject heeft ons gebracht wat we ermee beoogden, namelijk dat het naast een verantwoordingsinstrument ook een leerinstrument zou worden.

We danken de commissie voor de openhartige gesprekken en de prettige samenwerking. En we danken onze belanghouders voor hun deelname en hun kritische inbreng.

Met vriendelijke groet,



J.J. van Weerlee
Directeurbestuurder