

Maatschappelijke visitatie 2011-2014 Wonen Midden-Delfland



Rapport Maatschappelijke visitatie Wonen Midden-Delfland



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie
dr. ir. drs. F.C. (Fred) Sanders, voorzitter
drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 16 april 2016

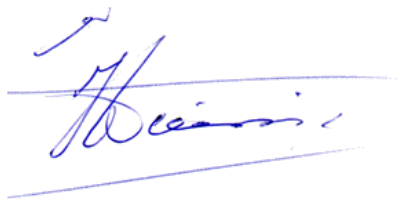
VOORWOORD

Wonen Midden-Delfland heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van september tot en met december 2015.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij corporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Corporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van Wonen Midden-Delfland voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Inleiding | 5 |
| Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie | 9 |
| A. Recensie | 9 |
| B. Scorekaart | 12 |
| C. Samenvatting Wonen Midden-Delfland | 13 |
| Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen | 19 |
| 1 Presteren naar Opgaven en Ambities | 19 |
| 1.1 De opgaven in het werkgebied | 19 |
| 1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven | 19 |
| 1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven | 29 |
| 1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities | 30 |
| 2. Presteren volgens Belanghebbenden | 32 |
| 2.1 De belanghebbenden van Wonen Midden-Delfland | 32 |
| 2.2 Presteren volgens Belanghebbenden | 33 |
| 2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden | 38 |
| 3. Presteren naar Vermogen | 39 |
| 3.1 Financiële continuïteit | 39 |
| 3.2 Doelmatigheid | 42 |
| 3.3 Vermogensinzet | 44 |
| 4. Governance | 47 |
| 4.1 Besturing | 48 |
| 4.2 Intern toezicht | 52 |
| 4.3 Externe legitimering en verantwoording | 56 |
| Deel 3 - Bijlagen | 60 |
| 1. Gerealiseerde prestaties | 60 |
| 2. Position paper | 66 |
| 3. Bronnenlijst | 69 |
| 4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden | 73 |
| 5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen | 74 |

Inleiding

Deze visitatie betreft de jaren 2011 tot en met 2014. De gesprekken hebben in november plaats gevonden, op de valreep van het jaar 2015 afgestemd op de agenda's van Wonen Midden-Delfland en Procorp. Voor de rapportage is omwille van kwaliteit de benodigde tijd genomen en is daarmee in het voorjaar 2016 afgerond.

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Corporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;

- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

| Cijfer | Benaming |
|--------|-------------------------|
| 1 | <i>Zeer slecht</i> |
| 2 | <i>Slecht</i> |
| 3 | <i>Zeer onvoldoende</i> |
| 4 | <i>Ruim onvoldoende</i> |
| 5 | <i>Onvoldoende</i> |
| 6 | <i>Voldoende</i> |
| 7 | <i>Ruim voldoende</i> |
| 8 | <i>Goed</i> |
| 9 | <i>Zeer goed</i> |
| 10 | <i>Uitmuntend</i> |

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o Recensie;
- o Scorekaart;
- o Samenvatting;

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- o Presteren naar Opgaven en Ambities;
- o Presteren volgens Belanghebbenden;
- o Presteren naar Vermogen;
- o Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011

Wonen Midden-Delfland ontving de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- Presteren naar Ambities: 7,1;
- Presteren naar Opgaven: 6,8;
- Presteren volgens Belanghebbenden: 6,5;
- Presteren naar Vermogen: 6,5;
- Governance: 6,2.

De commissie was in 2011 van oordeel dat het intern toezicht voldoende functioneerde. De verbetermogelijkheden lagen vooral op het terrein van het ontwikkelen van een heldere visie op een samenhangende aanpak van de opgaven. De naleving van de Governancecode zou op een aantal punten duidelijk scherper kunnen zijn. Er zou voorts een uitdaging voor de corporatie liggen om de opgaven effectief aan te kunnen pakken. Omdat de visie op aanpak van de opgaven nog in ontwikkeling was, zou nog onvoldoende duidelijk zijn, wat de financiële situatie de komende jaren zou zijn. Er waren verschillende theoretische ontwikkelingsscenario's in beeld gebracht, waarvan de consequenties meer in detail zouden moeten worden uitgewerkt. De commissie heeft kunnen vaststellen dat de corporatie alle verbetermogelijkheden uit de vorige visitatie heeft aangepakt en uitgevoerd.

Resultaten visitatie 2015 over de periode 2011 t/m 2014

Beschouwing op het positionpaper

Met het positionpaper laat de corporatie goed zien waarvoor zij staat. Met het beleidsplan 'Op de kern gericht' geeft de corporatie de boodschap af er in eerste instantie te zijn voor de primaire doelgroep. 'Op de kern gericht' staat ook voor de organisatie, die er is voor de drie dorpskernen van de gemeente Midden-Delfland. De commissie herkent de beschrijving van de corporatie in het paper. Ook dat Wonen Midden-Delfland trots kan zijn op de gerealiseerde projecten, en vooral die projecten met een bijzonder karakter, zoals het Wooninitiatief in Schipluiden en het Gezondheidscentrum in Maasland. Wonen Midden-Delfland is erin geslaagd de fusie van 2010 om te zetten in efficiencywinst en een verbeterde bedrijfsvoering. De commissie deelt de zorg van Midden-Delfland dat alle wettelijke verplichtingen voor een kleine corporatie weleens te veel zouden kunnen worden. De gemeente geeft aan dat in het positionpaper keurig is verwoord waar Wonen Midden-Delfland voor staat en wat zij heeft bereikt en nog wil bereiken.

Typering corporatie

Wonen Midden-Delfland is de belangrijke woningcorporatie van de gemeente Midden-Delfland. De woningcorporatie is daarmee werkzaam in Den Hoorn, Schipluiden en Maasland met het meeste woningbezit – zo'n 50% - in Maasland. De woningcorporatie en daarmee ook de gemeente zitten met de woningmarkt tussen Den Haag en Rotterdam in - tegen Delft aan -, in een concurrerende positie. Doordat het woningbezit grotendeels uit kwalitatief goede en niet duur geprijste eengezinswoningen - circa 50% - bestaat, is er namelijk veel belangstelling voor een huurwoning voor zoekers van buiten de

gemeente. Zo kwamen in 2014 50% van de vrijgekomen huurwoningen bij lokale woningzoekenden uit gemeente Midden-Delfland terecht. Voor Den Haag geldt een percentage van 85%. De lokale bevolkingssamenstelling vergrijst en de jongeren trekken naar de grote stad, dat beeld zie je veel in landelijke gemeenten nabij de grote stad. De situatie in Midden-Delfland is ouderen en de jongeren die willen blijven moeilijk een huurwoning kunnen krijgen omdat het de vele eengezinswoningen van Wonen Midden-Delfland (ca. 50% versus 20% in de omliggende gemeenten) in trek zijn bij gezinnen van binnen de gemeente en de omliggende gemeenten.

Beperkte doorstroming

Ondanks dat relatief meer woningen aan woningzoekenden uit Rotterdam, Den Haag en Delft worden toegewezen, wordt de gemeente niet door huurders van die omliggende gemeenten overspoeld. Dat komt doordat de zittende huurder weinig verhuist - de mutatiegraad is daardoor laag. Nadeel van de lage mutatiegraad en het lage toewijzingspercentage aan eigen inwoners is dat de doorstroming ten behoeve van starters en zeker eigen starters relatief traag voortgang vindt. Starters zijn door deze beperkte doorstroming in de gemeente Midden-Delfland vooral afhankelijk van nieuwbouw geworden. Dit geldt eveneens voor ouderen die een nultredenwoning zoeken. Daarom heeft de woningcorporatie tijdens de economische crisis van 2008-2012 de al geplande nieuwbouwprojecten ondanks het wegvallen van de belangstelling voor de daarin geplande koopwoningen toch afgebouwd. De woningcorporatie realiseerde daarmee de door de gemeente van voor de crisis gevraagde nieuwbouw, volgens de opgaven in de prestatieafspraken.

Op de kern gericht

Het Ondernemingsplan 2012-2014 'Op de Kern gericht' bevat als het gaat om ambities veel overeenkomsten met de voor de periode 2010-2014 met de gemeente gemaakte prestatieafspraken. Beide sluiten ook aan op de Woonvisie 2010-2015. Dat leidt ertoe dat voor veel meetpunten in deze visitatie de opgave vanuit de gemeente en de ambitie van de woningcorporatie aan elkaar gelijk zijn. Dat heeft tot effect dat de oordelen op de verschillende meetpunten wat betreft *Presteren naar Opgave* weinig omhoog of omlaag van de 7 afwijken, het geeft een consistent beeld. Wonen Midden-Delfland is daarmee overigens ook een stabiele betrouwbare partner voor de gemeente en huurders.

Doelmatig en effectief

Wonen Midden-Delfland kiest vooralsnog met het investeren en beheren van de bestaande voorraad. Toekomstige verkopen blijven noodzakelijk om de liquiditeit op te vangen. Op langere termijn ligt tevens het krimpscenario voor in de regio. Wonen Midden-Delfland zal haar investeringscapaciteit met name moeten inzetten voor haar bestaande woningvoorraad. Er zal kritisch gekeken moeten gaan worden naar mogelijkheden voor bezuinigingen in woningbeheer en onderhoud. Gezien het feit dat Wonen Midden-Delfland bij de kengetallen van het CBC en CFV al jarenlang doelmatig scoort, zijn extra en verdere bezuinigingsmogelijkheden ten aanzien van de huidige situatie op dit punt naar de mening van de commissie beperkt aanwezig. Wonen Midden-Delfland werkt doelmatig en effectief.

Verbeterpunten

- Als de prestatieafspraken met de gemeente meer meetbaar worden afgesproken helpt dat om de resultaten te evalueren en te bespreken, intern en extern. Ook voor de oordeelvorming in deze visitatie was het lastig dat over kernvoorraad, leegstand, wachttijden en leefbaarheid geen meetbare afspraken zijn gemaakt.
- Ook over de transformatie van de woningvoorraad ten behoeve van een passender woningaanbod, meer nultredenwoningen voor ouderen bijvoorbeeld, zijn in de prestatieafspraken 2010-2014 geen afspraken gemaakt. De gemaakte afspraken betreffen vooral projecten zonder dat het eindresultaat daarvan als doel duidelijk

- wordt gemaakt. De Woonvisie 2010-2015 biedt wel een getalsmatig beeld van de woningvoorraad en hoe die zich zou moeten ontwikkelen. Het is aan te bevelen daar bij de volgende prestatieafspraken meer gebruik van te maken.
- Wonen Midden-Delfland neemt de duurzaamheidsopgave serieus, zo blijkt uit de beleidsvoornemens in het ondernemingsplan, jaarplannen en de jaarrekeningen. Maar de resultaten blijven nog uit, nog maar 30% van de woningvoorraad heeft B- of A-label. Het is goed om beleid te maken, waarbij meer draagvlak gecreëerd kan worden bij de huurders.
 - Wonen Midden-Delfland heeft zich doorontwikkeld tot een doelmatige organisatie. De afgelopen jaren heeft Wonen Midden-Delfland bewust ingezet op de effectiviteit van de bedrijfsvoering en voor de verlaging van de bedrijfslasten. Er kan altijd nog effectiever en kosten efficiënter gewerkt worden, maar de commissie is van mening dat een corporatie een goede balans moet vinden tussen bedrijfslastenverlaging en contraproductiviteit. Als de balans door zou slaan zou de kwaliteit en effectiviteit van de organisatie daaronder kunnen gaan lijden.
 - Op dit moment presteert Wonen Midden-Delfland op veel van de CBC CiP ratio's beter dan het niveau van de corporaties uit haar referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Om op dit niveau te blijven, zal ingezet kunnen worden op slimme samenwerkingsvormen met derden. Gebruik daarbij de kennis, ervaring en deskundigheid van derden om Wonen Midden-Delfland daarmee nog sterker en toekomstbestendig te maken.
 - Met de wetenschap dat Wonen Midden-Delfland in gesprek is met een aantal kleine corporaties om te bezien of er mogelijkheden zijn tot samenwerking, teneinde werkzaamheden onderling te verdelen en kennis uit te wisselen, zou de commissie wat verder willen gaan. Onderzoek de samenwerking op strategisch, tactisch en operationeel niveau met corporaties in de regio. Dit vormt, naar het oordeel van de commissie, een uitstekend middel om kennis en ervaring met elkaar te delen. Een regionaal partnership verstrekt de expertise en zorgt voor een gezamenlijke professionalisering. Een intensievere samenwerking kan volgens de commissie tevens leiden tot bepaalde kostenverminderingen voor Wonen Midden-Delfland.
 - De corporatie heeft in de afgelopen visitatieperiode goede stappen gemaakt met de toepassing van de Governancecode. De raad van commissarissen zou in haar jaarplan op kunnen nemen om één keer per jaar een check te doen op die code en dit met elkaar te bespreken. Zo kunnen actief wijzigingen in de code gevolgd en geïmplementeerd worden.
 - Ten aanzien van de zelfreflectie merkt de commissie op dat de raad van commissarissen geen uitgebreid verslag maakt met afspraken. Hoe verbeteringen naar aanleiding van de zelfevaluatie aantoonbaar worden doorgevoerd is de commissie niet bekend. Het zou wenselijk zijn om de resultaten van de zelfreflectie en daarbij het doorvoeren van de verbeterafspraken op te nemen in het jaarverslag van de raad.

B. Scorekaart

| Perspectief | Beoordeling volgens meetschaal | | | | | | gemiddeld cijfer | Weging | Eindcijfer per perspectief | |
|---|--------------------------------|-----|-----|-----|-----|---|------------------|--------|----------------------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | | | |
| Presteren naar Opgaven en Ambities | | | | | | | | | | |
| Presteren in het licht van de opgaven | 6,7 | 7,3 | 7,0 | 7,0 | 7,7 | | 7,1 | 75% | 7,1 | |
| Ambities in relatie tot de opgaven | | | | | | | 7,0 | 25% | | |
| Presteren volgens Belanghebbenden | | | | | | | | | | |
| Prestaties | 6,9 | 6,9 | 7,3 | 6,6 | 7,1 | | 7,0 | 50% | 7,3 | |
| Relatie/communicatie | | | | | | | 7,7 | 25% | | |
| Invloed op beleid | | | | | | | 7,5 | 25% | | |
| Presteren naar Vermogen | | | | | | | | | | |
| Financiële continuïteit | | | | | | | 7,0 | 30% | 6,9 | |
| Doelmatigheid | | | | | | | 8,0 | 30% | | |
| Vermogensinzet | | | | | | | 6,0 | 40% | | |
| Governance | | | | | | | | | | |
| Besturing | Plan | | | | | | 7,0 | 7,0 | 33% | 7,0 |
| | Check | | | | | | 7,0 | | | |
| | Act | | | | | | 7,0 | | | |
| Intern toezicht | Functioneren RvC | | | | | | 6,7 | 6,9 | 33% | |
| | Toetsingskader | | | | | | 7,0 | | | |
| | Toepassing Gov. code | | | | | | 7,0 | | | |
| Externe legitimering en verantwoording | Externe legitimatie | | | | | | 7,0 | 7,0 | 33% | |
| | Openbare verantwoording | | | | | | 7,0 | | | |

C. Samenvatting Wonen Midden-Delfland

Profiel

Wonen Midden-Delfland is een corporatie die ontstaan is door een fusie per 1 januari 2010 van Woningstichting St. Willibrordus te Schipluiden en de Algemene Woningstichting Maasland.

Ultimo 2014 had de corporatie een woningbezit van 1.577 woningen.

Het centrale motto voor Wonen Midden-Delfland is:

“Op de kern gericht”

Wonen Midden-Delfland heeft een tweelaags bestuursmodel waarbij sprake is van een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen, die uit vijf leden bestaat. De twee huurdersverenigingen hebben het recht om voor twee zetels voor de raad van commissarissen een bindende voordracht te doen. Bij de corporatie waren ultimo 2014 17 medewerkers in dienst. Het aantal formatieplaatsen eind 2014 bedroeg 14,9.

Belangrijkste belanghebbenden voor Wonen Midden-Delfland zijn de gemeente Midden-Delfland en de Huurdersvereniging Maasland en HV Schiphoorn.

Met zorg- en welzijnsinstellingen Welzijn Midden-Delfland, Wooninitiatief Midden-Delfland, Woondroom Schipluiden en Het Groene Kruis Maasland bestaan diverse samenwerkingsvormen.

Werkgebied

Het werkgebied volgens de statuten is de regio Haaglanden, bestaande uit de gemeenten Midden-Delfland, Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer. De gemeente Midden-Delfland is het feitelijke werkgebied van de corporatie.

Midden-Delfland is een gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. Het landschap van Midden-Delfland is een veenweidegebied, maar wordt door verschillende steden omringd. In Midden-Delfland ligt een aantal dorpen, te weten Maasland, Schipluiden en Den Hoorn. De voornaamste economische activiteit is de veehouderij, vooral de rundveehouderij.

| Wonen Midden-Delfland | Corporatie | Referentie | Landelijk |
|--|------------|------------|-----------|
| Eengezinswoningen | 47,4 | 58,4 | 41,4 |
| Meergezins etagebouw zonder lift t/m 4 lagen | 14,4 | 14,4 | 25,9 |
| Meergezins etagebouw met lift | 30,1 | 16,3 | 14,9 |
| Hoogbouw | 1,2 | 6,1 | 11,7 |
| Onzelfstandige overige wooneenheden | 0,0 | 4,9 | 6,34 |

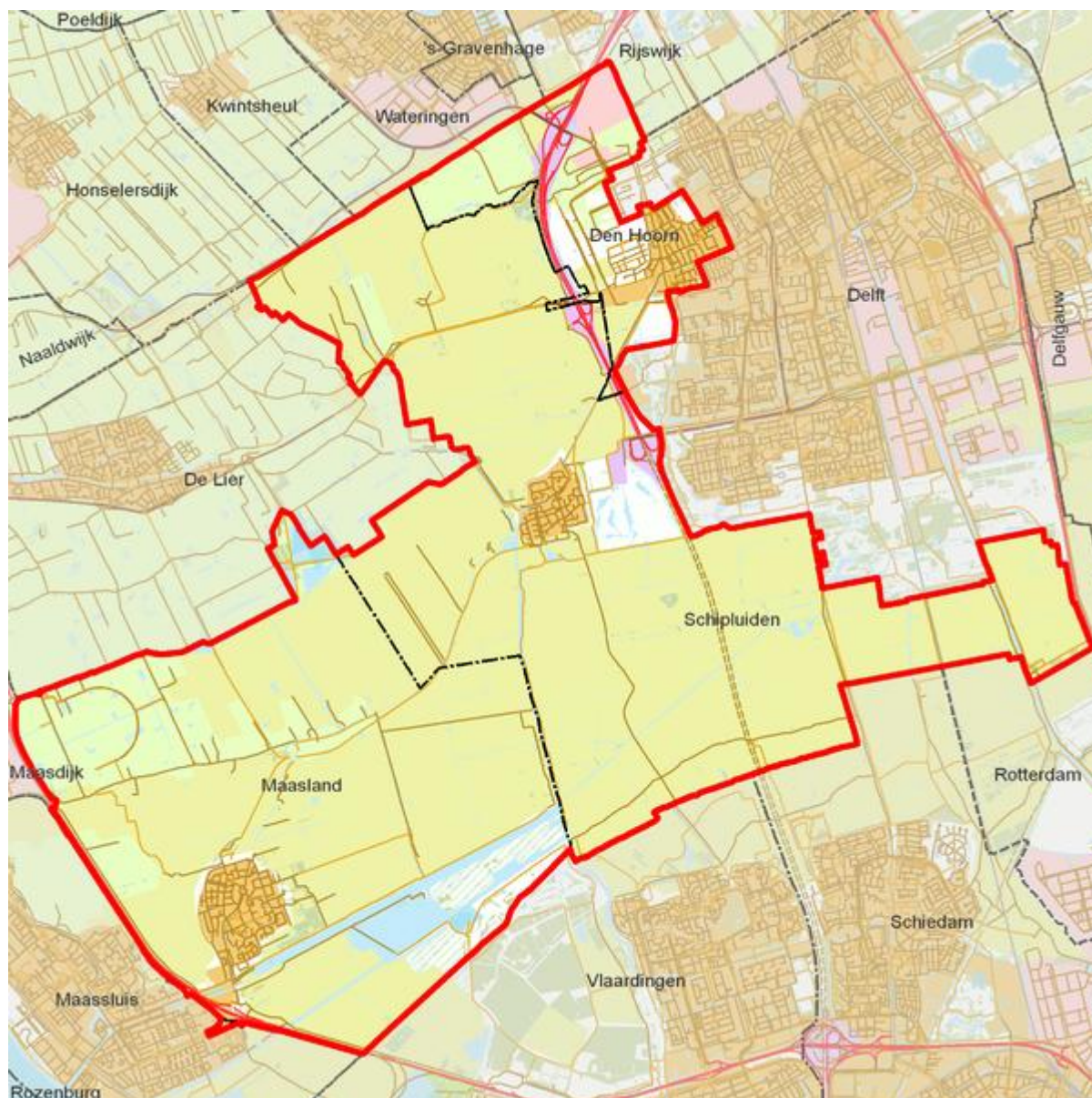
Aedes CiP, versie 2014-IV

Ultimo 2014 telde de gemeente Midden-Delfland 7.578 woningen. Het totale woningbezit in Midden-Delfland bestaat voor 21% uit huurwoningen.

Het woningbezit van Wonen Midden-Delfland is verdeeld over de kernen:

- o 555 woningen in Den Hoorn;
- o 334 woningen in Schipluiden;
- o 688 woningen in Maasland.

Plattegrond van de gemeente Midden-Delfland



Het Corporatie Benchmark Centrum CiP plaatst Wonen Midden-Delfland in de regio 's Gravenhage t/m 2013 in de referentiegroep *Gemiddeld profiel*. Vanaf 2014 wordt Wonen Midden-Delfland in referentiegroep van corporaties 1.000-2.500 VHE geplaatst. Als de corporatie in dit rapport wordt vergeleken, is dit met deze referentiegroepen.

Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,0.

Wonen Midden-Delfland werkt in een marktsituatie waarbij de omliggende grote steden Den Haag, Delft en Rotterdam van grote invloed zijn op de vraag naar en de lokale beschikbaarheid aan sociale huurwoningen. Zo is de belangstelling van de woningzoekenden uit de grote steden voor de vele eengezinswoningen van Wonen Midden-Delfland (50% versus 20% in de omliggende grote steden) groot, ook omdat de wachttijden in die steden lang zijn. Daardoor komt maar 50% van de woningen die de woningcorporatie te huur aanbiedt bij lokale woningzoekenden, in de omliggende steden is dat 85%. Het effect wordt nog versterkt doordat de zittende bewoners lang in hun woning blijven wonen en daardoor is de mutatiegraad in Midden-Delfland dan ook laag. Doordat er veel vraag is naar de woningen en doordat die mutatiegraad laag is, kan de woningcorporatie moeilijk woningen verkopen, moeilijk woningen slopen voor nieuwbouw. De transformatie van de woningvoorraad naar de vraag van vandaag, meer nultredenwoningen en woningen voor starters vertraagt daardoor. Dat drukt het cijfermatig resultaat van deze visitatie op het prestatie-perspectief 'Presteren naar Opgave', de waarderingen op de verschillende meetpunten liggen tussen 5,0 en 8,0 en het eindoordeel is 7,0.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieperspectief met een gemiddelde van een 7,3.

Gemiddeld scoort Wonen Midden-Delfland een 7,3 op het perspectief Presteren volgens Belanghebbenden. De huurders zijn wat minder tevreden op het onderdeel (*Des-*) *investeringen in vastgoed*. Er is volgens hen te weinig gebouwd en er zijn te veel woningen verkocht. Niet helder is volgens de gemeente of de kernvoorraad in stand blijft met de verkopen. De woningen van Wonen Midden-Delfland zitten volgens de gemeente aan de bovenkant qua kwaliteitsniveau voor sociale woningbouw. De eengezinswoningen zijn ongemeen populair met als gevolg dat er veel scheefwoners zijn en dat de gemiddelde woonduur hoog is.

De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties scoort gemiddeld een 7. De relatie en de wijze van communicatie wordt beoordeeld met een 7,7 en de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie heeft het gemiddeld cijfer van 7,5 van de belanghebbenden gekregen.

De gemeente is trots op het feit zij is uitgeroepen tot de eerste Nederlandse Cittaslow-gemeente. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 6,9.

Wonen Midden-Delfland scoort ruim voldoende tot goed op onderdelen 'financiële continuïteit' en 'doelmatigheid' van het prestatieperspectief Presteren naar Vermogen. Het onderdeel 'vermogensinzet' wordt door de commissie met een voldoende beoordeeld. Wonen Midden-Delfland maakt voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Wonen Midden-Delfland heeft een gezonde financiële positie. De externe toezichtinstellingen, zoals CFV, WSW en

Minister zijn dezelfde mening toegedaan. Wonen Midden-Delfland krijgt voldoende borging voor haar investeringen via het WSW. Wonen Midden-Delfland houdt echter al meerdere jaren een grote liquiditeitsreserve aan. Dat brengt het WSW ertoe al enkele jaren het borgingstegoed bij Wonen Midden-Delfland te korten.

Wonen Midden-Delfland weet jaarlijks haar financiële positie verder op peil te houden door haar periodieke woningverkoop en recentelijk door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Wonen Midden-Delfland heeft gedurende de visitatieperiode regelmatig actualisaties doorgevoerd en voldoende bijgestuurd om de verhuurdersheffing en saneringsbijdragen te kunnen voldoen. Wonen Midden-Delfland stuurt adequaat op haar financiële kengetallen en laat dat voldoende inzichtelijk terugkomen in haar financiële overzichten.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,0.

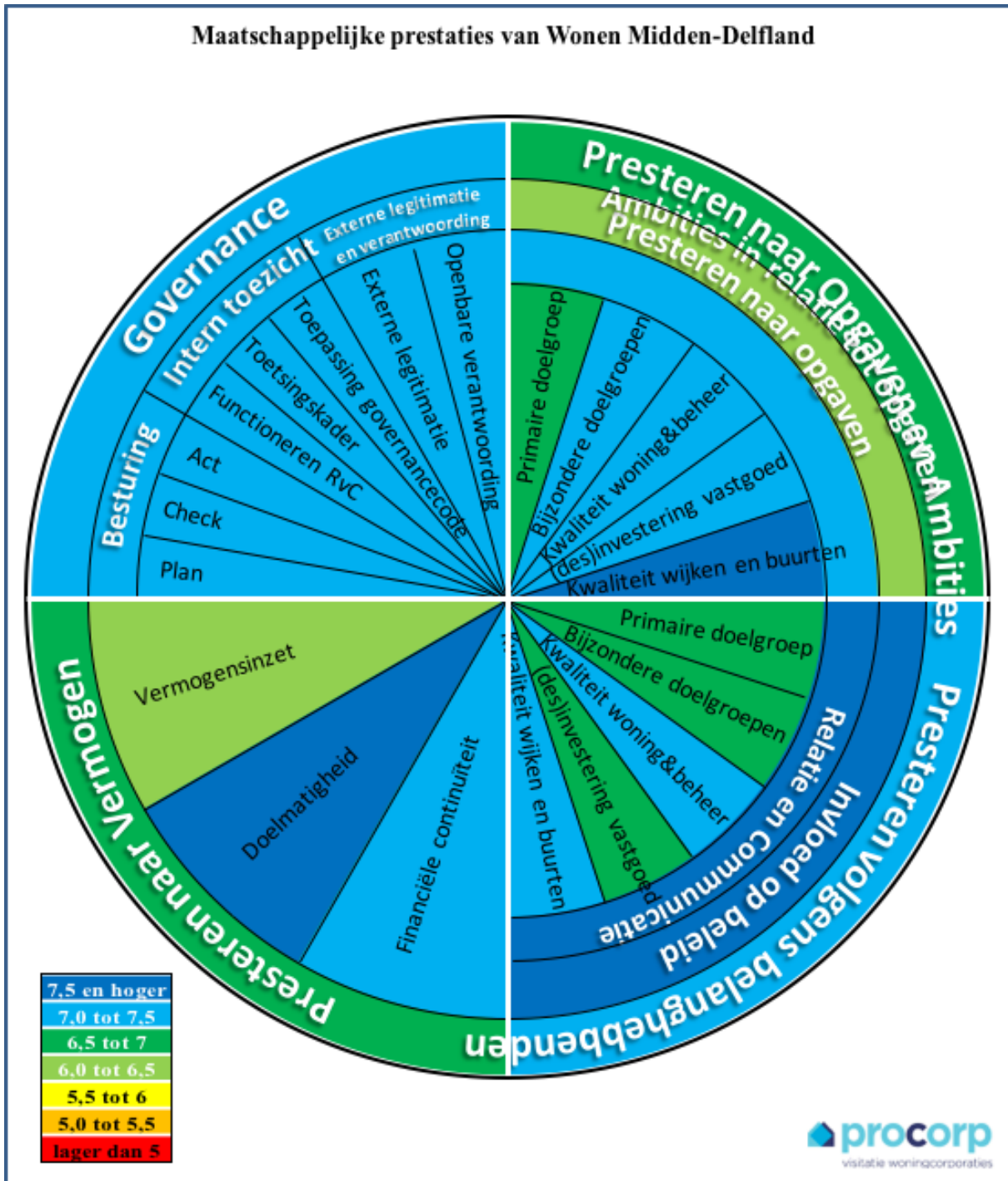
Wonen Midden-Delfland heeft veel tijd en energie gestopt in het periodiek aanpassen en actualiseren van haar visie op relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van risicoanalyses. Ondernemingsdoelen zijn concreet gemaakt en met jaarplannen en werkplannen worden de doelen en plannen geactualiseerd. Wonen Midden-Delfland heeft een controlesysteem, waarbij de risico's stelselmatig beoordeeld worden. Wonen Midden-Delfland hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem.

De raad van commissarissen is evenwichtig. De vijf leden voorzien in een goede mix van kennis en ervaring en oefenen hun taken op een professionele wijze uit. De raad brengt op een professionele manier haar klankbordrol in de praktijk.

De raad beschikt over een actueel toetsingskader, dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. Alle noodzakelijke documenten zijn voorhanden. De corporatie heeft het interne toezicht en de maatschappelijke verantwoording met de toepassing van de Governancecode ten opzichte van de vorige visitatie duidelijk uitgebreid en versterkt. Wonen Midden-Delfland heeft haar belanghebbenden actief betrokken bij het beleid, zoals de jaarlijkse themabijeenkomsten met de gemeente.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert Wonen Midden-Delfland de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: "alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc." Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in licht van de deze opgaven passen.

De cijfers die Wonen Midden-Delfland scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin Wonen Midden-Delfland deze opgaven haalt of zelfs overtreft.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van Wonen Midden-Delfland aanvullend zijn op of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven. Pluspunten kunnen door de commissie op diverse onderdelen worden gegeven namelijk:

- de manier waarop Wonen Midden-Delfland de ambities heeft opgesteld en beschreven (SMART, afwijking van de opgaven, onderbouwing);
- de actieve wijze waarop de ambities in het beleid worden toegepast;
- de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving;
- de mate van bijstelling aan de actualiteit en de toets op de haalbaarheid aan de hand van de eigen mogelijkheden.

1.1 De opgaven in het werkgebied

Het Ondernemingsplan 2012-2014 van Wonen Midden-Delfland volgt vrij nauwgezet de Prestatieafspraken 2010-2014 met de gemeente en de Woonvisie 2010-2025. Het ondernemingsplan is in tijd ook aansluitend gemaakt, blijktbaar zijn veel opgaven in het eigen beleid opgenomen. Het effect is dat de resultaten op de diverse meetpunten van deze visitatie met betrekking tot het prestatieperspectief Presteren naar Opgaven ook vrij volgend aan die opgaven voldoen. Het totale beeld van de oordelen liggen daardoor niet veel van 'ruim voldoende' een 7 af, dat geldt voor de meeste meetpunten en het berekende gemiddelde. De eigen ambities van de woningcorporatie volgen dus bijna één op één de opgave en worden met de jaarplannen geactualiseerd. Daarmee voldoet Wonen Midden-Delfland met Ambities aan het ijkpunt en de commissie kent een pluspunt toe.

1.1 De opgave in het werkgebied

De woningmarkt in de gemeente Midden-Delfland wordt in belangrijke mate door de woningmarktsituatie in de naastgelegen grote steden Rotterdam, Den Haag en Delft

bepaald. Door het tekort aan gezinswoningen in de grote steden richten veel woningzoekenden zich op het aanbod van Wonen Midden-Delfland waardoor bijvoorbeeld maar 50% van de vrijgekomen huurwoningen bij lokale woningzoekenden terecht komen, een heel verschil met de omliggende gemeenten waar dat percentage 85% is. De reden is dat het aantal eengezinswoningen ten opzichte van de omliggende gemeenten relatief hoog is en daarbij is de prijszetting goedkoper. Die combinatie van het aanbod wordt aantrekkelijk gevonden, waardoor woningzoekenden uit de omliggende gemeenten veel belangstelling tonen en er weinig lokale bewoners verhuizen. Uit woningmarkt-onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat maar 13% van de huidige bewonerspopulatie verhuiscenig is (Woningmarktanalyse Midden Delfland 2009). Daardoor komen er weinig woningen voor starters beschikbaar - geen doorstroming -en neemt de vergrijzing binnen de gemeente toe. Midden-Delfland is daardoor een echte gezinsgemeente (Woonvisie 2010-2015): ca. 45% van de huishoudens betreft gezinnen, zie hieronder.

Midden-Delfland is een typische gezinsgemeente, 44% van de in totaal ruim 6.600 huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen. Het zijn vooral gevorderde gezinnen tussen de 45 en 65 jaar. In vergelijking met de regio Haaglanden, wonen er heel weinig jonge huishoudens in Midden-Delfland en juist meer 65+ huishoudens (25% tegenover 21% in de regio). Als we de dorpen onderling vergelijken, is Den Hoorn het dorp met de meeste jonge mensen en meeste alleenstaanden. Maasland is het sterkst vergrijsd, Schipluiden heeft relatief veel gezinnen tussen de 45 en 65 jaar.

Bron: Woonvisie Midden-Delfland 2010-2015

De periode waarover de Woonvisie 2010-2025, alsmede de Prestatieafspraken 2010-2014 gaan, hebben de eerste vier jaar overlap met de periode 2011-2014 van deze visitatie voor Wonen Midden-Delfland vooral ook omdat beide documenten eind 2010 zijn vastgesteld. Daarom kunnen deze twee beleidsdocumenten, kader en afspraken, nauwgezet als basis voor deze visitatie worden gebruikt. Overigens liggen aan deze documenten nog twee documenten ten grondslag, zoals hieronder (passage uit de Woonvisie) weergegeven:

Beleid op hoofdlijnen

De woonvisie die voor u ligt is gebaseerd op de recente woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025 en bouwt voort op de keuzes en uitspraken in de Gebiedsvisie Midden-Delfland[®] 2025 en de Visie Vitale Dorpen (2008) en op de op 10 maart 2009 door de raad vastgestelde 'Startnotitie Woonvisie'. De woonvisie sluit aan op gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionaal woonbeleid en afspraken.

Bron: Woonvisie Midden-Delfland 2010-2015

De Woonvisie 2010-2025 en daarmee de daarop volgend gemaakte prestatieafspraken 2010-2015 geven een goed inhoudelijke beeld (ook getalsmatig) van de in 2009 aanwezige woningvoorraad, van de opgave aan nieuwbouw en de daaraan gekoppelde behoeften. Tevens zijn in beide documenten - niet getalsmatig hard gemaakte - afspraken aangaande leefbaarheid, duurzaamheid en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed voor het behoud van voorzieningen in de woonkernen opgenomen. Het totaal resulteert in tien hoofdpunten, zie hieronder:

Hoofdpunten Woonvisie:

- Behoud van het dorpse karakter, de sociale cohesie en de eigen identiteit.
- De gemeente als regievoerder om het woningaanbod in aantal en kwaliteit beter af te stemmen op de (toekomstige) woningvraag.
- Kansen voor starters op de woningmarkt in beeld brengen en verbeteren.
- Woningaanbod uitbreiden met woonwerkoningen in het kader van werkgelegenheid en leefbaarheid.
- Aandacht voor groeiende groep ouderen en mensen met een beperking, door uitbreiding nultredenwoningen in gevarieerde vormen en goede afstemming wonen, zorg en welzijn.
- Inzet woningtoewijzingsbeleid en lokaal maatwerk voor het vergroten van de kansen van de inwoners van Midden-Delfland.
- Samenwerking met andere partijen is een must voor de realisatie van woonbeleid.
- Afstemming en draagvlak onder de bevolking is eveneens van groot belang.
- Maak een woonvisie met een uitvoeringsprogramma.
- Doorgaan met bouwen, om beweging in de markt te houden.

Bron: Woonvisie Midden-Delfland 2010-2015

Voor Wonen Midden-Delfland resulteert dat in een duidelijke opgave aangaande de nieuwbouw van sociaal geprijsde woningen - koop en huur - met indicatie van de behoefte (starterswoningen en senioren nultredenwoningen), de verkoop van sociale huurwoningen en hoe vrijgekomen (mutatie-)woningen aan woningzoekenden moeten worden aangeboden. Dat resulteert in onderstaand overzicht ten aanzien van de behoefte aan nieuwbouw voor de periode 2010-2025 en de woningvoorraad in de gemeente Midden-Delfland.

Uit de woningmarktanalyse, de visie en de ambities komt het volgende gewenste nieuwbouwprogramma 2010 tot 2025 naar voren:

| Segment | Aantal in bandbreedte | % |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------|
| huur tot huurtoeslaggrens (€648) | 250 - 300 | 24% |
| huur duur (>€648) | 70 - 80 | 7% |
| koop goedkoop (€183.000) | 90 - 110 | 9% |
| koop betaalbaar (€183.000-€255.000) | 100 - 120 | 10% |
| koop middelduur (€255.000 - €465.000) | 300 - 360 | 30% |
| koop duur (>€465.000) | 210 - 250 | 20% |
| totaal | 1.020 - 1.220 | 100% |
| <i>Kenmerken</i> | | |
| % huur - koop | | 31% - 69% |
| % eengezins - meergezins | | 33% - 67% |
| % sociale huur | | 24% |
| % sociale huur + koop | | 33% |

Bron: Woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025

Huidige (bewoonde) woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2009

| | Koop | | Huur | |
|------------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | Eengezins | Meergezins | Eengezins | Meergezins |
| Den Hoorn | 63% | 12% | 7% | 18% |
| Maasland | 63% | 6% | 24% | 8% |
| Schipluiden | 73% | 4% | 13% | 10% |
| Midden-Delfland | (4.350) 66% | (500) 8% | (975) 15% | (810) 12% |

Bron: GBA, WOZ-bestand gemeente en bewonersonderzoek Midden-Delfland, afgerond

Bron: Woonvisie Midden-Delfland 2010-2015

Naar de behoefte aan nieuwbouw, geeft de woonvisie aan, dat er in 2010 voor 780 woningen aan nieuwbouwplannen lag (koop en huur). Gezien de behoefte aan 1.020 à 1.220 extra woningen - nieuwbouw behoefte sociale woningbouw is 33% = 24% huur en 9% koop - wil de gemeente nog 240 à 440 woningen bouwen. De invulling daarvan ligt na de periode van deze visitatie. De 780 nieuwbouwwoningen waren vooral tijdens de periode 2011-2014 in uitvoering. Daarom kan Wonen Midden-Delfland op de resultaten van deze lopende bouwplannen beoordeeld worden.

Om de opgave zo duidelijk mogelijk te krijgen volgt deze rapportage 'methodiek 5.0' voor visitatie van corporaties in die zin: dat als de opgave betreffende het meetpunt door de gemeente of andere overheidsinstanties en de ambitie van de woningcorporatie slechts als een uitdaging en niet meetbaar wordt gegeven, de benchmark CBC CiP wordt gebruikt om die ambitie door vergelijk met de resultaten van de referentiegroep in te vullen. De opgave wordt dus ingevuld, er wordt niet een andere norm gezocht. Bij toepassing van de ambitie bij ontbreken van een opgave wordt beperkt gebruik van jaarplannen gemaakt, gezien de beperkte tijdsplannen tussen realisatie en planambitie. De gebruikte kengetallen zijn in tabellen 2.1 tot en met 5.3 in een grote tabel als bijlage opgenomen.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Wonen Midden-Delfland gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2011 tot en met 2014. Gemiddeld waardeert de commissie Presteren naar Opgaven met een 7,0.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Woningtoewijzing en doorstroming (6,6)

Beschikbaarheid woningen (6)

De woningvoorraad van Wonen Midden-Delfland is uitgaande van 1.661 vhe in 2011, gedurende de periode 2011-2014 met ca. 100 vhe (ca. 6%) afgenomen, hetgeen veroorzaakt is door sloop en verkoop. Opvallend is dat Wonen Midden-Delfland ten opzichte van de corporaties in de omliggende steden veel eengezinswoningen heeft, 47,4% in vergelijking met 19,4% in 2014. Terwijl het aantal goedkope en betaalbare woningen samengenomen daarbij zo goed als gelijk is (78,6% versus 79,5%), hetgeen betekent dat Wonen Midden-Delfland de eengezinswoningen gelijk aan gestapelde bouw en dus relatief laag prijst.

De volgende tabel laat zien hoe deze woningvoorraad over de dorpen en Maasland (688), Den Hoorn (555) en Schipluiden (334) is verdeeld. Opvallend is het grote aantal eengezinswoningen in Maasland en de relatief meer flatwoningen - met en zonder lift - in Den Hoorn.

| Bezit Wonen Midden-Delfland naar type woning en kern | | | | | | |
|--|-----------------|---------------|------------------------|----------------|--------------|------|
| | Eengezinswoning | Flat met lift | Gestapeld zonder lift* | Seniorenwoning | Totaal | |
| Den Hoorn | 140 | 212 | 158 | 45 | 555 | 35% |
| Schipluiden | 137 | 21 | 122 | 54 | 334 | 21% |
| Maasland | 454 | 61 | 70 | 103 | 688 | 44% |
| Totaal | 731 | 294 | 350 | 202 | 1.577 | |
| | 46% | 19% | 22% | 13% | | 100% |

Bron: jaarverslag 2014

Wonen Midden-Delfland biedt in de regio dus een aantrekkelijke woningvoorraad aan, naar kwaliteit en prijs. Te begrijpen is dat die woningen vanuit de omliggende gemeenten in trek zijn, en dat diegenen welke zo een woning huren niet graag verhuizen. Dat blijkt uit de mutatiegraad welke met circa 5% - over jaren 2011-2013 met uitzondering 7,2% in 2014 laatste ten gevolge van nieuwbouw oplevering waarbij aan zittende huurders voorrang werd verleend - ruim onder het landelijk gemiddelde van circa 7,8 in de gehele visitatieperiode ligt.

De enige harde eis ten opzichte van de 'beschikbaarheid van woningen' staat in de Prestatieafspraken 2011-2014 en betreft de kernvoorraad. Daarmee accepteert de woningcorporatie de gemeentelijke opgave het aantal sociale huurwoningen - ondanks de verkoopopgave - op niveau te houden, om de lokale woningzoekenden zoveel mogelijk te helpen. De kernvoorraad van Wonen Midden-Delfland daalt over de visitatieperiode echter met ongeveer 15%.

Passend toewijzen (6)

In de Prestatieovereenkomst 2010-2014 is afgesproken dat Wonen Midden-Delfland 70% van vrijgekomen woningen aan de doelgroep van beleid zal toewijzen. In de praktijk haalt de woningcorporatie die afspraak: 71,4% (CBC CiP: gemiddelde over 2012-2014) iets beter dan de referentiegroep met 67,0%. Het gemiddelde voor de gehele regio Haaglanden ligt overigens met circa 77% boven deze afgesproken opgave. Aan de EU-norm van minstens 90% passend toewijzen voldoet de woningcorporatie niet: 83,7% in 2014.

Tegengaan van woonfraude (7)

Wonen Midden-Delfland bestrijdt woonfraude met 1 à 2 gevallen op jaarbasis - niet genoemd in de prestatieovereenkomst maar in de praktijk betreft het 'tegengaan van woonfraude' een altijd aanwezige opgave - in goede samenwerking met de gemeente. Wonen Midden-Delfland stemt onderhuur af met de gemeente, zie daarvoor onderstaande tekst uit de jaarverslagen.

Woonfraude

Wonen Midden-Delfland probeert zo veel mogelijk woonfraude te voorkomen. Bij signalen van bijvoorbeeld onderhuur van een woning start Wonen Midden-Delfland een onderzoek. Bij de Gemeentelijke basis registratie personen (BRP) wordt navraag gedaan over de personen

die ingeschreven staan op het betreffende adres. Wij hebben met de gemeente afspraken over de uitwisseling van deze informatie. Als daar aanleiding toe is, volg daarna mogelijk een huisbezoek waarmee geconstateerd kan worden of de eigenlijke huurder aanwezig is en of er signalen zijn dat er anderen in de woning wonen.

Keuzevrijheid van doelgroepen (7)

Met prestatieovereenkomst 2010-2014 legt de gemeente de woningcorporatie geen opgave voor de samenstelling van de sociale woningvoorraad op. De woningcorporatie zelf wil beleidsmatig een diversiteit aan woningtypen en zoveel mogelijk gelijke spreiding daarvan over de drie woonkernen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland, maar maakt dit beleid niet getalsmatig hard (Ondernemingsplan 2012-2014). Feitelijk biedt Wonen Midden-Delfland door het relatief groot aantal eengezinswoningen, circa 50/50 eengezinswoningen en nultredenwoningen, een grote diversiteit aan woningtypen. Desondanks zijn er nultredenwoningen voor ouderen te kort. Wonen Midden-Delfland gaat daarom voor ouderen nieuw bouwen (SVB 2013) maar het resultaat zal pas in de komende jaren effect hebben. Er zijn inmiddels twee projecten met totaal 48 woningen voor ouderen gerealiseerd in de kern Schipluiden. Door de beperkte doorstroming binnen het woningbezit van Wonen Midden-Delfland is de keuzevrijheid voor de woningzoekende, vooral voor starters, desondanks beperkt. De oorzaak is de lage mutatiegraad, deze ligt structureel ruim onder het landelijk gemiddelde: 5,0 versus 7,8 bij de referentiegroep aan corporaties in de regio (CBC CiP 2014). Duidelijk is dat de

woningcorporatie aan het verbeteren van de keuzevrijheid werkt maar dat daarvoor de mogelijkheden beperkt zijn.

Wachttijst/slaagkans

De gemiddelde wachttijd voor een woning in Midden-Delfland is: 86 maanden voor doorstromers in 2014 en het betreft 23% van het totaal aan toewijzingen en 59 maanden voor starters. In de SVH-regio Haaglanden was de slaagkans in datzelfde jaar met respectievelijk 70 en 43 maanden beter. Reden hiervoor ligt bij het grote percentage eengezinswoningen binnen het woningbestand van Wonen Midden-Delfland en daar is relatief veel belangstelling voor. Met de gemeente worden over wachttijden geen afspraken gemaakt en ook de woningcorporatie heeft op dit punt geen ambitie. Enige afspraak die er gemaakt is betreft de gezamenlijk opgave meer woningen - vooral voor starters - te bouwen. Daarmee is wachttijst/slaagkans niet te beoordelen.

Leegstand

Een opgave vanuit de gemeente ligt er over leegstand niet. Wonen Midden-Delfland wil bij leegstand tijdelijke verhuur en antikraak inzetten. Impliciet heeft de woningcorporatie daarmee leegstandbeleid, maar een doelstelling voor leegstand wordt niet geformuleerd. Deze kan redelijkerwijs door benchmark worden ingevuld. Landelijk gezien is de leegstand van woningen van corporaties is ongeveer 3,5%. Het betreft frictieleegstand (bij mutatie) en leegstand ten gevolge van verkoop (uit bestaande bouw en nieuwbouw). De onderverdeling is niet bekend en daardoor niet met het leegstandpercentage van Wonen Midden-Delfland te vergelijken. Met een leegstandpercentage van gemiddeld circa 0,50 over periode 2011-2014 kan wel indicatief worden geconcludeerd dat de woningcorporatie weinig leegstand heeft. Daarmee kan geen cijfermatig oordeel worden gegeven.

Maatregelen voor specifiek doelgroepen (7)

Wonen Midden-Delfland zet zich voor een diversiteit aan specifieke doelgroepen in, voor starters (startersleningen voor sociale koop), ouderen (vooral nieuwbouw van nul-tredenwoningen) en urgent woningzoekenden (binnen de 15% beleidsvrije ruimte). In de jaarlijkse update van het strategisch voorraadbeheer (SVB) worden elk van deze doelgroepen uitgebreid behandeld. Voor specifieke woningtoewijzingen zijn echter geen afspraken met de gemeente gemaakt, en het beleid van de woningcorporatie heeft deze niet benoemd. Alleen voor het huisvesten van statushouders is er een getalsmatige opgave van de gemeente: 10 personen per jaar en gedurende de jaren 2011-2014 5 extra. Daar voldoet de woningcorporatie met 14 à 17 (2014) toewijzingen aan.

Betaalbaarheid (6,8)

Huurprijsbeleid (7)

De jaarlijkse huurverhoging van Wonen Midden-Delfland is in 2013 en 2014 ten opzichte van de daaraan voorafgaande jaren sterk toegenomen, van 2,25-3,3% naar 4,4-5,3%. De oorzaak is de hogere huurverhoging, welke door wetswijziging met ingang van 2013 aan scheefwoners – in totaal circa 40% - wordt gegeven. De opgave van de gemeente voor het huurprijsbeleid is zo geformuleerd, dat de huurinkomsten de continuïteit van de woningcorporatie moet borgen en geeft geen meetbare opgave. De doelstelling van de corporatie is gericht op het inzetten van de financiële mogelijkheden voor met name de Europadoelgroep, waarbij de invalshoek is gekozen van woonlasten. Dat betekent dat de corporatie bij bijv. het energiebesparingsprogramma in de prioriteitstelling kiest voor complexen met relatief veel mensen uit de primaire doelgroep. Een en ander wordt met de huurdersorganisaties overlegd.

Kernvoorraad (beleid) (6)

Met de prestatieafspraken heeft de woningcorporatie met de gemeente afgesproken de sociale woningvoorraad op niveau te houden en de omvang van de kernvoorraad - totaal

aan goedkope en betaalbare woningen - is daar de gebruikelijke norm voor. Voor Wonen Midden-Delfland vermindert de kernvoorraad over de visitatieperiode 2011-2014 echter met ca. 15% uitgaande van sommatie van goedkope en betaalbare voorraad.

Overige Woonlasten (7)

In de prestatieovereenkomst worden de woonlasten niet als specifiek aandachtspunt genoemd. Wonen Midden-Delfland heeft daarentegen -benoemd in de beleidsdocumenten strategisch voorraadbeheer (SVB 2013) en het Ondernemingsplan 2012-2014- vanuit de ambitie de 'overige woonlasten' te drukken, alle componenten die de woonlasten naast de huur verhogen in kaart gebracht. De woningcorporatie investeert in duurzaamheid mede met het doel de energiekosten voor de huurder te reduceren. Daarnaast heeft de woningcorporatie een aantal actiepunten. Zo biedt Wonen Midden-Delfland huurders de mogelijkheid om, omwille van een lagere woonlastenquote, naar een goedkopere woning te verhuizen via woningmatch op basis van woningruil. Tevens worden de extra inkomsten ten gevolge van de hogere huurverhoging scheefwoners aan het verduurzamen van de goedkope woningvoorraad besteed, om de woonlasten juist voor de laagste inkomens te drukken. Daarmee voldoet de woningcorporatie aan de eigen ambitie.

Aanpak huurachterstand (7)

Wonen Midden-Delfland heeft een divers beleid voor de aanpak van huurachterstanden: een actief preventiebeleid, betalingsregelingen (2 tot 8 per jaar) en als allerlaatste de deurwaarder. De gemeente met de corporatie geen opgave afgesproken en de corporatie heeft als doel gesteld de huurachterstand tot een minimum te beperken. Wel concludeert Wonen Midden-Delfland dat de aanpak zoals hierboven is genoemd werkt - de huurachterstand is lager dan de referentiegroep. Het uiteindelijke resultaat is één ontruiming op jaarbasis, door de jaren heen, waarvan veel situaties hennepzaken betreft. De corporatie heeft een juiste aanpak.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte (8)

De opgave vanuit de gemeente om aan de groeiende vraag om (extramurale) ouderenhuisvesting te voldoen volgt de projecten, is gelijk aan de projecten, zoals de woningcorporatie die heeft ingepland: nieuwbouw en renovatie waaronder Korpershoek. Ook wordt op verzoek van de gemeente in de stuurgroep wonen-zorg-welzijn van de gemeente geparticipeerd. Daarmee voldoet de corporatie aan deze opgave. Tevens heeft de corporatie de ambitie het aantal nultredenwoningen te doen toenemen, zoals blijkt uit het Ondernemingsplan 2012-2014. Maar die ambitie is niet meetbaar geformuleerd. Sinds 2012 heeft de corporatie vele initiatieven gestart, maar een aantal is vertraagd en uiteindelijk vanwege vele bezwaren van omwonenden zijn de plannen gewijzigd of voorlopig gestaakt. Sommige projecten voor appartementen zijn in overleg met de gemeente omgezet naar eengezinswoningen. De corporatie is er dankzij vele inspanningen erin geslaagd om toch nieuwbouwprojecten in nultredenwoningen te realiseren: twee projecten in de kern Den Hoorn met 21 appartementen in Lookwest Noord aan het Sionsland en 27 sociale huurappartementen aan het Gasthuisland. Alle zijn driekamerappartementen, voorzien van stadverwarming. Voorts zijn nog een aantal projecten in voorbereiding. Rekening houdend met de omvang van de corporatie is de commissie van mening dat de corporatie haar ambities zeker heeft waargemaakt.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking, alsmede overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen (7)

De woningcorporatie initieert voor deze doelgroepen diverse nieuwbouwprojecten. Zo is er in 2012 in Schipluiden een woongelegenheden voor jongvolwassenen – Fokus project -

met een verstandelijke beperking opgeleverd. In Schipluiden is ook kleinschalige woonvorm voor bewoners met een autistische achtergrond genaamd Woondroom tot stand gekomen. Met de prestatieovereenkomst 2010-2014 hebben gemeente en woningcorporatie afgesproken voor deze doelgroepen projecten tot stand te brengen. Gezien de resultaten voldoet de woningcorporatie aan die opgaven.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer **De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.**

Woningkwaliteit (7)

Prijs-kwaliteitverhouding (7)

In de prestatieafspraken 2010-2014 is opgenomen dat de corporatie de kwaliteit van de huurwoningen aan de woonwensen van de huurder moet aanpassen. Deze opgave is echter niet meetbaar afgesproken. Wonen Midden-Delfland hanteert als antwoord op deze opgave en als eigen ambitie vijf typen prijs-kwaliteitverhouding: standaard, basis, plus (vrije sector), maatwerk en casco. Alle complexen zijn binnen het SVB tegen het licht gehouden voor wat betreft de woonkwaliteit. De nagekomen afspraak met de gemeente is dat bouwplannen voorgelegd worden aan de VAC, zodat de plannen aan woonkwaliteit kunnen winnen. Gemiddeld aantal punten per woning (2014) is 147 bij een gemiddelde kale huur van € 523 per maand.

Conditie en onderhoudstoestand (7)

De gemeente stelt volgens de prestatieafspraken algemene eisen aan de conditie en de onderhoudstoestand van de woningen van de corporatie. Planmatig onderhoud draagt volgens de gemeente bij aan behoud van de kwaliteit. Daartoe heeft de corporatie beleid voor het strategisch voorraadbeheer (SVB) vastgesteld. Op basis van dit beleid is een meerjarenonderhouds-begroting ingevoerd, nadat in 2012 een bouwkundige inventarisatie door een extern bureau is opgesteld. Met betrekking tot het klachtenonderhoud kunnen huurders lid worden van het servicefonds. De corporatie verricht dan onderhoudswerkzaamheden die formeel tot de verzorgingsplicht van de huurder behoren. Circa 75% van de huurders zijn lid van het servicefonds. De programma's planmatig onderhoud zijn vrijwel volledig uitgevoerd. Veel aandacht is besteed aan de invoering van de Warmtewet, waarbij allerlei technische aanpassingen zijn gemaakt.

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau

Met de prestatieafspraken 2010-2014 heeft de gemeente met de woningcorporatie afgesproken dat het woningaanbod divers is en dat qua uitrustingsniveau op de wensen van mensen wordt ingespeeld. Ten opzichte van de corporaties in de regio heeft Wonen Midden-Delfland meer eengezinswoningen en daarmee meer differentiatie. Anderzijds betreft dit verschil ook het gebruikelijke verschil tussen het woningaanbod in de stad en de regio. Daarmee is het woningaanbodresultaat van de corporatie ten aanzien van de opgave niet meetbaar te maken; ook is er geen ambitie op dit prestatiegebied. Daarmee kan geen oordeel door de commissie worden gegeven.

Kwaliteit dienstverlening (7)

In de prestatieafspraken is de opgave van 'optimale klantgerichtheid' opgenomen. Wonen Midden-Delfland is voor de kwaliteitsmeting van de dienstverlening bij KWH aangesloten. Het resultaat van deze meting kan gebruikt worden om die afspraak getalsmatig in te vullen. Wonen Midden-Delfland meet de waardering van de huurder aan de hand van het KWH-label sinds 2012: score 7,3 stijgend naar 7,6 in 2014. Volgend de benchmark van KWH, staat de woningcorporatie daarmee op de 60^e plek van 150 deelnemers, een middenpositie.

Energie en duurzaamheid (7)

Met ingang van 2011 heeft de corporatie beleid voor het energie-labelen van de woningen opgestart. De eerste jaren is echter vooral aan het bepalen van de labels en het opstellen van beleid besteed. In 2013 zijn de labels voor alle woningen bepaald en de resultaten van investeringen zijn jaarlijks bijgehouden. De corporatie heeft overeenkomstig het landelijk beeld nog wel een investeringsopgave tussen nu en 2020 te gaan, eind 2014 had 30% van de woningen label B of A. Met deze voortgang zou de corporatie de afspraken voor 2020 misschien niet halen, tenzij Wonen Midden-Delfland op dit terrein alle zeilen bijzet. De corporatie neemt op dit prestatiegebied wel vele maatregelen, met als voorbeeld het naïsolatieproject in Den Hoorn van 59 eengezinswoningen met een slecht isolatielabel.

De gemeente Midden-Delfland heeft een divers aan beleid aangaande duurzaamheid: nota DUBO, Milieubeleidsplan 2006, Klimaatbeleid 2009. De corporatie vult dat beleid in door de huurder keuzemogelijkheden aan te bieden. Een voorbeeld is dat de corporatie in het kader van energiebeleid en veiligheid een project is gestart dat een eind moet maken aan de aanwezigheid van open verbrandingstoestellen in het woningbezit (geisers, gaskachels). De corporatie werkt conform de opgave.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Nieuwbouw (7)

In de prestatieafspraken zoals die met de gemeente over nieuwbouw zijn gemaakt, worden de projecten waar de woningcorporatie aan werkt genoemd, maar er zijn geen aantallen op te leveren woningen afgesproken. In de woonvisie worden wel specifieke aantallen genoemd: 1.020 à 1.220 nieuwe woningen te bouwen, waaronder 33% sociaal en waarbinnen 24% huursector. Die bandbreedte levert een nieuwbouwopgave van 23 à 28 nieuwe sociale woningen op jaarbasis waaronder 17 à 21 huurwoningen. Wonen Midden-Delfland heeft in de jaren 2011-2014 gemiddeld 23 sociale woningen -huur en koop) - opgeleverd, waarmee de woningcorporatie ruim voldoende aan de opgave voldoet.

Sloop en samenvoeging

Slopen doet de woningcorporatie alleen als dat waar vervangende nieuwbouw nodig is. Dat is overeenkomstig de prestatieafspraken. De woningcorporatie gaat ervan uit dat er gemiddeld genomen 10 woningen per jaar zullen worden gesloopt. Dat aantal van 10 is geen doel op zich maar de resultante van nieuwbouw op locaties waar oude woningen staan. Daarmee is de opgave meer een resultante van de nieuwbouwopgave dan van een eigen ambitie, waarmee geen cijfermatig oordeel is te geven.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud) (7)

Over onderhoud staat in de prestatieovereenkomst 2010-2014: de woningcorporatie spant zich in om de woningvoorraad aan te passen aan de vraag naar kwaliteit en specifieke woonwensen. De woningcorporatie vult die wens qua ambitie aan de hand van het beleid strategisch voorraadbeheer (SVB) in. Dat resulteert in een programma voor renovatie en groot onderhoud. Blijkens de jaarverslagen heeft de corporatie in het kader van het SVB plannen opgesteld en uitgevoerd. Zo zijn in de visitatieperiode bij het seniorencomplex Korpershoek verbeteringen aangebracht, zoals vergroting en vernieuwing van de badkamers, energiemaatregelen, technische aanpassingen aan liften etc. De gemeente heeft financieel bijgedragen aan de verbetering van de badkamers, omdat dan ook (zo nodig) hulp en zorg verleend kan worden in de badkamer en de bewoners hiermee langer zelfstandig kunnen wonen. Voorts zijn bijvoorbeeld de vochtproblemen van twee complexen in Maasland aangepakt, waarbij de gemeente de verbetering van de drainage voor zijn rekening nam. Een ander voorbeeld is dat in Maasland het complex Dijkhuis een moderne uitstraling heeft gekregen met werkzaamheden aan exterieur en interieur.

Maatschappelijk vastgoed

Wonen Midden-Delfland is actief betrokken bij het aanbieden van vastgoed voor lokale voorzieningen: Gezondheidscentrum in Den Hoorn, MFA Den Hoorn, Gezondheidscentrum Maasland en Spreuwennest Schipluiden. Deze projecten zijn echter nog in voorbereiding. Daarom is op dit punt geen oordeel te geven.

Verkoop (7)

Uit de eigen woningvoorraad heeft Wonen Midden-Delfland in de jaren 2011-2014 gemiddeld circa 28 woningen per jaar verkocht, 30% onder de – met de gemeente - afgesproken opgave van 40 woningen per jaar. In haar eigen ambities heeft de corporatie echter haar woningverkoop aantallen naar beneden toe bijgesteld. Daarmee weet de corporatie haar verkoopprogramma gedurende de visitatie te halen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,7.

Leefbaarheid (8)

In de prestatieovereenkomst 2010-2014 staat, dat de woningcorporatie mede zorg moet dragen voor een woonomgeving die veilig en schoon is, en de woningcorporatie moet helpen situaties van overlast en sociale problemen te signaleren en op te lossen. Daaraan ten grondslag ligt mede de Gebiedsvisie 2025. Ook in het Ondernemingsplan 2012 van de corporatie zijn deze ambities opgenomen. Projecten zijn ondergrondse containers, achterpadverlichting, preventieve maatregelen tegen hangjongeren, actief complexbeheer, aandacht voor buitenruimte en groen. De corporatie doet aan projecten mee en voert over alle onderwerpen een geregeld overleg met de gemeente, zoals in de prestatieovereenkomst afgesproken. Er is een contract tussen Politie Haaglanden en de gemeente Midden-Delfland inzake Bemiddeling & Mediation. Deze samenwerking in de vorm van een stichting wordt ingezet om te bemiddelen bij conflicten tussen burens. De kosten worden door de gemeente Midden-Delfland en Wonen Midden-Delfland gezamenlijk gedragen. Bij multiproblematiek - hoge schulden, betalingsachterstand van de huur, psychische problemen, opvoedproblemen en afhankelijkheidsproblemen (alcohol en/of drugs) - wordt door de corporatie altijd contact gelegd met de hulpverlening, met Meldpunt Bezorgd, de ouderenconsulent van Stichting Welzijn Midden-Delfland (SWMD) of Jeugdzorg. In de jaarverslagen wordt hierover verslag gedaan. In de drie kernen Maasland, Schipluiden en Den Hoorn zijn projecten buurtpreventie opgezet dat volledig op vrijwilligers draait. Huurders doen actief mee met het verbeteren van de veiligheid in hun dorp of wijk. De Stichtingen Buurtpreventie in de drie kernen ontvangen jaarlijks een financiële bijdrage van Wonen Midden-Delfland.

Wijk- en buurtbeheer (7)

In de prestatieovereenkomst 2010-2014 staat: de woningcorporatie draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Wonen Midden-Delfland vult dat in door buurtmeesters in te zetten, heeft huismeesters op wooncomplexen, doet huisbezoek en doet mediation als dat samen met de gemeente gewenst wordt geacht, Daarmee doet de woningcorporatie naar inzicht van de commissie het gebruikelijke, hetgeen ook mag worden verwacht. Daarbij past het oordeel van een 7.

Aanpak overlast (8)

Conform de prestatieovereenkomst 2010-2014 meldt de woningcorporatie overlastsituaties bij de gemeente zodat hulpverlening kan starten als dat nodig is. De buurtmeesters van de corporaties werken in geval van overlast preventief zo staat in de jaarverslagen van Wonen Midden-Delfland. Op het gebied van overlast is de woningcorporatie daarmee proactief op het voorkomen en oplossen van burenruzies. Zo wordt elk van de drie woonkernenprojecten van vrijwillige buurtpreventie ondersteund.

Elke melding van overlast wordt geregistreerd en met de gemeente en betrokken instanties besproken. In de jaarverslagen wordt daar ook overzichtelijk verslag van gedaan. Naar inzicht van de commissie overtreft de woningcorporatie daarmee de opgave.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Presteren naar Opgaven

| Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen | Beoordeling volgens meetschaal | Gemiddeld cijfer |
|--|--------------------------------|------------------|
| 1. Huisvesting van primaire doelgroep | | |
| Woningtoewijzing en doorstroming | 6,6 | 6,7 |
| Betaalbaarheid | 6,8 | |
| 2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen | | |
| Ouderen met specifieke zorgbehoefte | 8,0 | 7,3 |
| Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen | 7,0 | |
| Statushouders | 7,0 | |
| 3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer | | |
| Woningkwaliteit | 7,0 | 7,0 |
| Kwaliteit dienstverlening | 7,0 | |
| Energie en duurzaamheid | 7,0 | |
| 4. (Des)investeringen in vastgoed | | |
| Nieuwbouw | 7,0 | 7,0 |
| Sloop, samenvoeging | | |
| Verbetering bestaand woningbezit | 7,0 | |
| Maatschappelijk vastgoed | | |
| Verkoop | 7,0 | |
| 5. Kwaliteit van wijken en buurten | | |
| Leefbaarheid | 8,0 | 7,7 |
| Wijk- en buurtbeheer | 7,0 | |
| Aanpak overlast | 8,0 | |
| Presteren naar Opgaven | | 7,1 |

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 7.

De commissie is van oordeel dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt. Daarenboven kent zij een pluspunt toe vanwege:

- Wonen Midden-Delfland actualiseert geregeld haar ambitie en doelstellingen, zoals blijkt uit de jaarplannen en worden steeds volgtijdelijk gebruikt in de besluitvorming.

Het Ondernemingsplan 2012 van Wonen Midden-Delfland en de Prestatieafspraken 2010-2014 vinden beide hun bron in de Woonvisie 2010-2025 en zeker gezien de volgordelijkheid, ondernemingsplan gemaakt na de prestatieafspraken, is het ondernemingsplan het antwoord van de woningcorporatie op de opgave van de prestatieafspraken.

Inhoudelijk heeft Wonen Midden-Delfland met dat ondernemingsplan 'Op de kern gericht' de ambities en strategie in 2012 'ge-updatet'. Aanleiding waren de nieuwe marktomstandigheden van na de economische crisis in de periode 2008-2012, de veranderende regelgeving waaronder de verhuurdersheffing als verwoord in de Prestatieafspraken van 2010. De titel van het ondernemingsplan verwijst ernaar dat Wonen Midden-Delfland deze gewijzigde kaders en omstandigheden met dit ondernemingsplan naar de drie kernen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland heeft uitgewerkt. In dit ondernemingsplan worden daartoe het veranderde kader van het Westland in Nederland, de volkshuisvestelijke ontwikkelingen in Midden-Delfland en het eigen beleid 'de eigen ambities' van de woningcorporatie behandeld en bij elkaar gebracht, waarbij op basis van een sterkte/zwakteanalyse de prioriteiten voor het werk van de woningcorporatie worden toegelicht ten aanzien van verhuur, nieuwbouw en dienstverlening.

Daarmee voldoet de ambitie van de woningcorporatie sinds 2012 aan de opgave en wordt aan het ijkpunt van 'Ambitie in relatie tot de opgave', zodat de ambities en doelstellingen van de woningcorporatie bij de opgave passen voldaan.

Het ondernemingsplan 'Op de kern gericht' komt bij een vergelijk met de prestatieafspraken 2010-2014 en de onderliggende Woonvisie 2010-2025 compleet en logisch en passend opgebouwd over. Uit de jaarplannen van de woningcorporatie blijkt dat de prioritering en aandachtspunten genoemd in het ondernemingsplan in de planning van de woningcorporatie worden meegenomen. Zo geeft de woningcorporatie prioriteit aan de leefbaarheid in deze kernen, wordt beleid voor het investeren in duurzaamheid gemaakt en wordt aan het voorzieningenniveau in deze kernen een bijdrage geleverd. Uit de jaarverslagen 2011-2014 blijkt dat deze prioriteiten worden opgepakt.

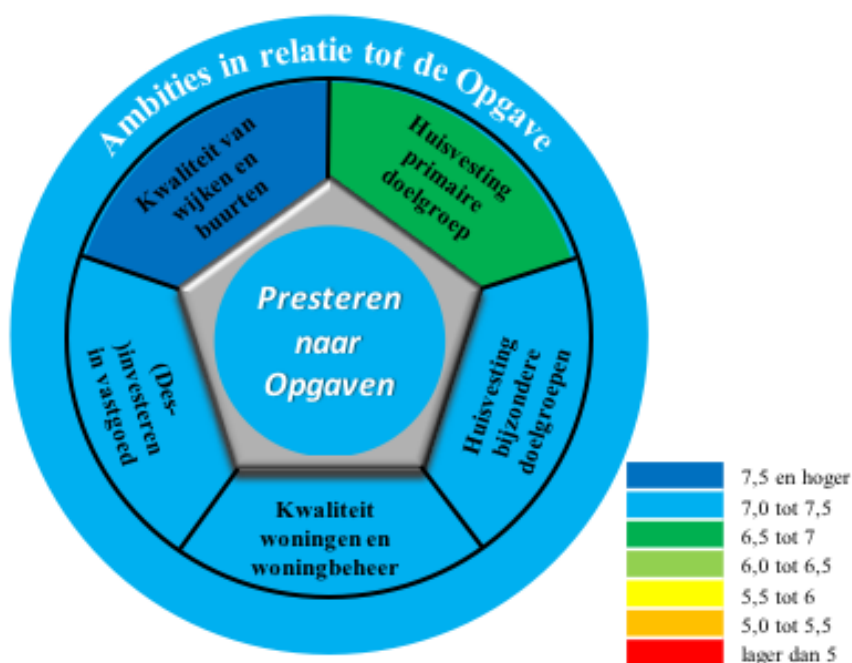
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 7,0.

Presteren naar Opgaven

| | |
|--|------------|
| Huisvesting van primaire doelgroep | 6,7 |
| Huisvesting van bijzondere doelgroepen | 7,3 |
| Kwaliteit van woningen en woningbeheer | 7,0 |
| (Des)investeringen in vastgoed | 7,0 |
| Kwaliteit van wijken en buurten | 7,7 |
| Presteren naar Opgaven | 7,1 |

| | |
|---|------------|
| Ambities in relatie tot de opgaven | 7,0 |
|---|------------|



2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o de gemeente Midden-Delfland;
- o Huurdersvereniging Maasland en HV Schiphoorn;
- o Zorg- en welzijnsinstellingen: Stichting Welzijn Midden-Delfland;
- o Stichting Wooninitiatief Midden-Delfland, Stichting Woondroom Schipluiden;
- o Stichting Het Groene Kruis Maasland.

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelen;
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie;
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

2.1 De belanghebbenden van Wonen Midden-Delfland

Huurders

Wonen Midden-Delfland kent twee huurdersverenigingen. De HV Maasland, die de huurders in de kern Maasland vertegenwoordigt en de HV Schiphoorn die de huurders in Schipluiden en Den Hoorn vertegenwoordigt. Van de bijna 1.600 huurders is ruim 60% lid van één van de huurdersverenigingen. Met beide huurdersverenigingen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin onder andere is vastgelegd hoe overleg wordt gevoerd en over welke onderwerpen de huurdersvereniging adviesrecht heeft. Beide huurdersverenigingen hebben regelmatig contact de corporatie. Tevens is er eenmaal per jaar overleg met de raad van commissarissen van Wonen Midden-Delfland. Beide huurdersverenigingen zijn lid van de Woonbond. Bij de corporatie zijn twee bewonerscommissies actief.

Gemeente Midden-Delfland

Wonen Midden-Delfland en de gemeente beschouwen elkaar als belangrijkste partners op het gebied van wonen. Tussen de gemeente en Wonen Midden-Delfland zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2010-2014. Het zwaartepunt van deze afspraken lagen op het vlak van de kwaliteit van de woningvoorraad en het huisvesten van de doelgroepen.

Er is een regulier bestuurlijk overleg met de verantwoordelijke wethouders. Voorts vindt regelmatig overleg plaats op ambtelijk niveau over velerlei onderwerpen. De gemeente Midden-Delfland heeft een stuurgroep Wonen, Zorg, Welzijn opgezet, dat voornamelijk overlegt over de zorgbehoefte op de gemeente.

In dit overlegstructuur nemen naast de gemeente Wonen Midden-Delfland, Stichting Welzijn Midden-Delfland en regionale zorginstellingen deel.

Wonen Midden-Delfland is lid van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Binnen de SVH werken alle 15 corporaties die in het Stadsgewest Haaglanden gevestigd en werkzaam zijn, beleidsmatig samen. Samen beheren de corporaties ruim 166.000 woningen. De SVH is om ervoor te zorgen, dat er voldoende sociale huurwoningen in de regio beschikbaar zijn.

Zorg/welzijnsinstellingen

Wonen Midden-Delfland werkt met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen. Enerzijds om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen, anderzijds om samen te werken aan het op peil houden van de kwaliteit in buurten en wijken. Contacten vinden formeel en informeel plaats op diverse niveaus binnen de werkorganisatie van Wonen Midden-Delfland.

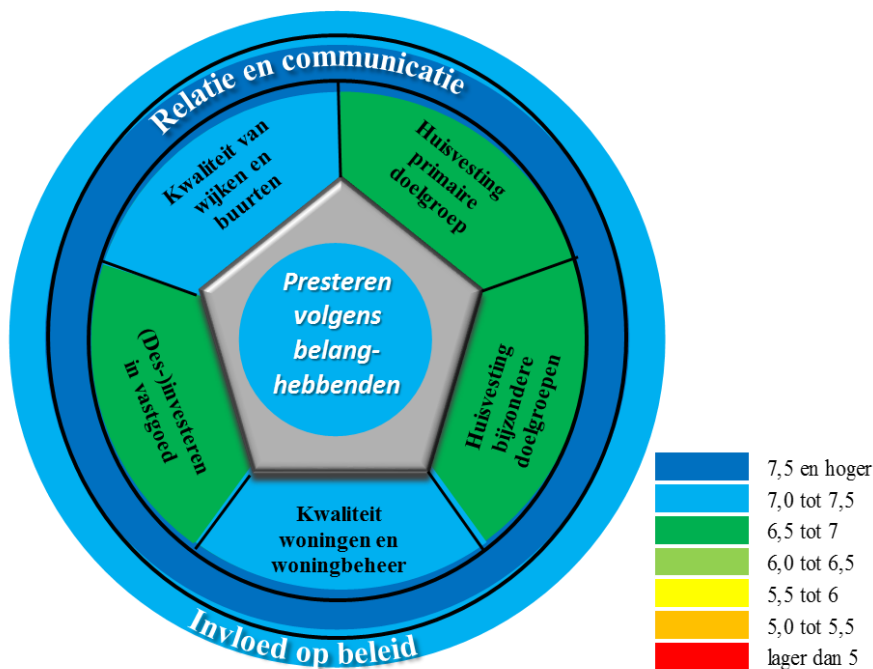
Stichting Welzijn Midden-Delfland (SWMD) een belangrijke partner voor Wonen Midden-Delfland. De SWMD ondersteunt ouderen en mensen met een functiebeperking, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven functioneren.

In Schipluiden is een kleinschalige woonvorm voor mensen met een stoornis in het autistisch spectrum, die door de Stichting Woondroom Schipluiden in samenwerking met Wonen Midden-Delfland is opgezet.

Met Wooninitiatief Midden-Delfland (WIMD) is in Schipluiden een woongelegenheid gerealiseerd voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

| Tevredenheid van belanghebbenden | Huurders | Gemeente(n) | Overige belanghebbenden | Gemiddeld cijfer |
|---|------------|-------------|-------------------------|------------------|
| 2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties | | | | |
| 2.1.1 Huisvesting van primaire doelgroep | 6,6 | 6,8 | 7,3 | 6,9 |
| 2.1.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen | 6,6 | 7,0 | 7,1 | 6,9 |
| 2.1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer | 6,7 | 7,3 | 7,8 | 7,3 |
| 2.1.4 (Des-)investeringen in vastgoed | 5,8 | 6,8 | 7,3 | 6,6 |
| 2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten | 6,5 | 7,5 | 7,2 | 7,1 |
| Totaal tevredenheid over de prestaties | 6,4 | 7,1 | 7,3 | 7,0 |
| 2.2 Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie | 7,9 | 7,1 | 8,1 | 7,7 |
| 2.3 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de | 7,9 | 7,0 | 7,6 | 7,5 |
| Eindcijfer | 7,1 | 7,1 | 7,6 | 7,3 |



De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort Wonen Midden-Delfland een 7,3 op het perspectief Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld voldoende tot ruim voldoende tevreden over de maatschappelijke prestaties van Wonen Midden-Delfland op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 7,0 met een wat lagere score van de huurders op het onderdeel *(Des-)investeringen in vastgoed*. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie scoort het hoogst bij de huurders en overige belanghebbenden, respectievelijk 7,9 en 8,1. De gemeente is overigens ook ruim voldoende tevreden over deze prestaties (7,1). Hetzelfde beeld (met een 7,6 voor de overige belanghebbenden) is te zien over de tevredenheid met betrekking tot de mate van invloed op het beleid van Wonen Midden-Delfland.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,9.

De gemeente is van oordeel dat Wonen Midden-Delfland een mooi assortiment woningen heeft met huurprijzen die weliswaar wat aan de hoge kant zijn. De woningvoorraad is divers en atypisch, namelijk grote woningen met veel punten. Voldoende betaalbare voorraad voor de primaire doelgroep is een belangrijk aandachtspunt. Er zouden meer sociale woningen moet worden gerealiseerd in het goedkope segment. Wonen Midden-Delfland geeft daarbij aan dat zij geen nieuwbouw- eengezinswoningen kan bouwen voor een huurprijs onder de € 618. Uit regionale cijfers blijkt dat Wonen Midden-Delfland in negatieve zin eruit springt qua ontwikkeling van de betaalbare voorraad: sprake van een flinke afname, zeker vergeleken bij corporaties in de regio. Aandachtspunt is er dus voor de betaalbaarheid.

Met de stathouders is overigens constructief overleg gevoerd, naar de mening van de gemeente. Voor stathouders moeten nu (tijdelijke) woningen bijgebouwd worden. Wonen Midden-Delfland voert goed en constructief overleg met de gemeente over bijvoorbeeld het lokaal maatwerk. Ook over aanpak huurachterstanden houdt Wonen Midden-Delfland nauw contact met de gemeente en denken partijen samen goed mee over oplossingen.

Gemeente heeft momenteel onvoldoende zicht op passend toewijzen en tegengaan woonfraude en op overige woonlasten.

Er is nooit een probleem met betrekking tot de verhuurbaarheid van de woningen. Met de nieuwe Woningwet kan het een probleem zijn om de juiste huurder in het juiste vakje te krijgen. De huurders vinden dat Wonen Midden-Delfland onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar heeft. De woningvoorraad wordt ook onvoldoende afgestemd op de marktvraag van nu en in die in de toekomst. Voor de zorg/welzijnspartijen geldt dat toewijzing en doorstroming en betaalbaarheid slechts op afstand kunnen worden beoordeeld. In aanmerking moet worden genomen dat de diverse mogelijkheden voor huisvesting binnen de gemeente geografisch sterk verschillen met Den Hoorn en Maasland als twee uitersten en Schipluiden in het midden. Voor jonge mensen zijn weinig mogelijkheden beschikbaar, maar de mogelijkheden zijn dan ook beperkt. Daar waar sprake is van zorgverlening bestaat een vrees voor het divergeren van de huurprijs en de zorgbijdrage.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 6,9.

In elke kern is een cluster van ouderenhuisvesting in verschillende segmenten. De corporatie heeft voldoende woningen voor ouderen met een specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte. Alle belanghebbenden zijn hier content mee. Met name in Schipluiden heeft Wonen Midden-Delfland veel woningen voor bijzondere doelgroepen. Aandachtspunt zou zijn spreiding over de dorpen. De Singelhof in Maasland en de vergelijkbare voorzieningen in Den Hoorn en Schipluiden zijn prima. De gemeente vindt voorts dat Wonen Midden-Delfland meer aandacht dient te besteden aan de combinatie wonen en zorg met een integrale focus.

De belanghebbenden zijn zeer tevreden over de realisatie van WIMD, huisvesting met zorg voor jongvolwassenen en de Woondroom voor mensen met een stoornis in het autistisch spectrum. Een zorgpartij is van mening dat er veel meer woningen gebouwd moeten worden voor personen met een lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke beperking.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 7,3.

De woningen van Wonen Midden-Delfland zitten volgens de gemeente aan de bovenkant qua kwaliteitsniveau voor sociale woningbouw. De kwaliteit van het woningbezit is wellicht zelfs iets te goed. Er is ook behoefte aan wat meer sobere, doelmatige woningen met een kleinere beukmaat. (Nog) te weinig zicht heeft de gemeente op de eisen voor energieverbruik en of Wonen Midden-Delfland daaraan voldoet; de gemeente heeft daar wel vertrouwen in. De eengezinswoningen zijn ongemeen populair met als gevolg dat er veel scheefwoners zijn en dat de gemiddelde woonduur hoog is.

De gemeente maakte de opmerking dat het levensloopbestendig maken van woningen van Wonen Midden-Delfland vaak moeilijk is vanwege een te kleine badkamer.

Er bestaat een goede indruk van de kwaliteit van de dienstverlening. Er is sprake van lokale verbondenheid met de huurders met goede contacten. Huurders hebben niet het idee dat zij een nummer zijn.

De huurders noemen dat in een bepaalde wijk er al sinds jaren vochtoverlast is vanwege een niet goed aangelegde drainage. De klacht werd door Wonen Midden-Delfland niet goed opgepakt.

Voorts menen de huurders dat in geval van klachten de KWH-evaluatie wordt opgestuurd, terwijl het probleem nog niet is opgelost. Dan komt de herinnering op naam

van de huurder te staan, waardoor de mening van de bewoner niet meer anoniem is. Het evaluatieformulier wordt daarom door de bewoner niet aan KWH gestuurd.

Een zorgpartij meldt dat senioren vaak een probleem ervaren en ondervinden, indien zij zich telefonisch wenden tot de corporatie. Bij het telefonisch contact wordt er eerst een menu afgespeeld, hetgeen als vervelend en afstandelijk wordt beoordeeld.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 6,6.

Onomwonden laat de gemeente weten, maar ook de huurders, dat het aantal sociale huurwoningen omhoog moet, vanwege wachttijden en vanwege de huisvesting van statushouders. Een breed gedragen beeld (makelaars, inwoners) is, dat Wonen Midden-Delfland te veel woningen verkoopt. Inmiddels geeft Wonen Midden-Delfland aan, dat zij de verkoopvijver heeft verkleind. Er bestaat een grote behoefte bij de gemeente om meer betrokken te worden bij de afwegingen voor verkoop. Voorts hoopt zij dat Wonen Midden-Delfland transparanter wordt ten aanzien van de verkoop van woningen; de gemeente wil het besluit tot verkoop van de corporatie graag kunnen doorgronden. Niet helder is of de kernvoorraad in stand blijft met de verkopen.

De gemeente hoopt dat Wonen Midden-Delfland zich innovatief toont bij de bouw van semipermanente woningen in de Harnaschpolder.

Een zorgpartij vermeldt dat binnen de gemeente de mogelijkheden binnen de drie kernen sterk verschillen. Den Hoorn heeft een relatief groot nieuwbouwwolume. Voor Schipluiden is dat beperkt en voor Maasland minimaal. Binnen de mogelijkheden wordt het beleid van Wonen Midden-Delfland ruim voldoende genoemd.

De huurders zijn van mening dat de verkopen van de woningen zeer goed lopen, maar dat dit zeker niet gewenst is. Als er woningen worden verkocht, zal de corporatie moeten zorgen, dat er weer woningen voor terug komen. Voorts willen de huurders niet dat woningen in verkoop te lang leeg staan.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 7,1.

Belanghebbenden vinden dat er wel een grote opgave bestaat om de drie kernen van de gemeente leefbaar te houden met het oog op de vergrijzing. In Schipluiden en Maasland zijn de mogelijkheden misschien beperkt.

De huurders zijn blij dat zij via een enquête onder de bewoners het voor elkaar hebben gekregen dat er verlichting op de achterpaden bij een aantal woningcomplexen is aangelegd.

De gemeente heeft een goede indruk van de inspanningen van Wonen Midden-Delfland, die zij heeft getroost voor het verhogen van de kwaliteit van wijken en buurten.

Eventuele kern- en buurtvisies of leefbaarheidsagenda's zijn bij de gemeente niet bekend. Het gaat om de uitvoering, niet om de plannen, zeker voor zo'n kleine corporatie.

De gemeente is trots op het feit zij is uitgeroepen tot de eerste Nederlandse Cittaslow-gemeente. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

De thuiszorgorganisatie heeft haar pand eigendom en gehuurd van Wonen Midden-Delfland verlaten en Stichting Welzijn heeft een initiatief genomen om hier met

medewerking van de corporatie een Was&Koffie te vestigen. De was laten doen en intussen kunnen ouderen koffiedrinken, wat bijkletsen of een activiteit doen.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,7.

Hier volgt in steekwoorden, waarmee Wonen Midden-Delfland wordt getypeerd:

- Betrouwbaar
- Meedenkend
- Actief handelend
- Service verlenend
- De klant staat centraal
- Betrouwbaar, toekomstgericht, professioneel
- Transparant
- Hulpvaardig, zoeken naar oplossingen

Alle belanghebbenden zijn het erover eens: De relatie en communicatie met de corporatie zijn meer dan goed. Dat blijkt temeer uit de cijfers die op dit onderdeel zijn gegeven.

Volgens de gemeente is de relatie goed en intensief. Over en weer is sprake van een goed samenwerkingsverband op basis van vertrouwen. Er bestaat begrip voor elkaars positie. Over de prestaties is de gemeente heel tevreden. Gesprekken over prestatieafspraken zijn goed: deze gaan veel over processen en concepten. Een belangrijk punt voor de gemeente is de sociaalgeografische ontwikkelingen in haar gebied. Te weinig zicht heeft de gemeente op de communicatie met bewoners om daar uitspraken over te kunnen doen. De afgelopen jaren is sinds de fusie sprake van een verbetering in de onderlinge communicatie en relatie tussen Wonen Midden-Delfland en gemeente. Lijntjes zijn kort. De huidige samenwerking op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau moet bestendig blijven.

Het kan handig zijn om soms wat vaker/eerder informatie te halen bij andere corporaties en/of SVH of Aedes, over kwesties waar Wonen Midden-Delfland tegenaan loopt. Vaak zijn dit zaken die ook bij andere corporaties zullen spelen. Informatie of praktische oplossingen zijn vaak makkelijk te halen. Waar mogelijk met huurdersvereniging. De gemeente vindt dat de corporatie wel wat innovatiever kan worden bij bijvoorbeeld het vraagstuk van doorstromen van huurders en bij nieuwe technieken zoals WKO.

Voor de zorg/welzijnspartijen hebben bij de gezamenlijke realisatie met de corporatie van de verschillende initiatieven geen enkele klacht. Communicatie tussen beide partijen verliep uitstekend. Voor de corporatie niets dan lof, er wordt goed geluisterd en de samenwerking is constructief.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,5.

Ook hier laten alle belanghebbenden weten dat zij meer dan tevreden zijn over de invloed die zij op verschillende terreinen kunnen uitoefenen. Over het nieuwe ondernemingsplan 'Op de kern gericht' is vooraf overleg geweest met belanghebbenden, maar ook daarna in het kader van de uitvoering van dit plan.

Bij zaken waar het er echt op aan komt, handelt Wonen Midden-Delfland pro-actief richting gemeente, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. De gemeente neemt de leiding bij de start van het tot stand brengen van afspraken over de woonvisie. De gemeente is tevreden over het feit dat zij zijn uitgenodigd voor het opstellen van het

Strategisch Voorraad Beleid. Wonen Midden-Delfland geeft aan dat zij geen nieuwbouw/eengezinswoningen kan bouwen voor een huurprijs onder de € 618. De gemeente vindt dat opmerkelijk en ongewenst. De vraag die de gemeente zich stelt is dan ook: "Hoe doen andere corporaties dit dan?". De gemeente heeft geen inzicht in de onderbouwing hiervan. De ontgroening en de vergrijzing baart de gemeente veel zorgen en op dit onderwerp zou zij graag meer invloed op het beleid op dit onderdeel bij Wonen Midden-Delfland willen krijgen. De gemeente is erg tevreden over de jaarlijkse bijeenkomst met Wonen Midden-Delfland, waarin een actueel thema wordt besproken. Hierbij zijn aanwezig College van B&W, vertegenwoordigers van alle fracties en de OR.

Huurders willen graag vooraf op de hoogte gesteld worden van onderhoudswerkzaamheden en willen daarover mee praten. Voorts zijn zij tevreden over het feit dat met de besprekingen over de huurverhoging er op hun advies andere nuances in het beleid zijn gemaakt.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Professioneel gaan werken
- Interne communicatie

Verbeterpunten volgens de gemeente(n)

- Waar mogelijk meer interactie met huurders zoeken
- Betaalbare voorraad en de transparantie daarover
- Differentiatie naar huurprijzen in de nieuwbouw

Verbeterpunten volgens overige belanghebbenden

- Meer woningen voor mensen met een verstandelijke beperking
- Rekening houden met de huurverhogingen, niet mee laten lopen met de landelijke verhogingen
- Doorgaan met dit beleid
- Meer ondernemerschap
- Houd dit sterke serviceniveau ook in de toekomst in stand
- Wat ons betreft levert Wonen Midden-Delfland wat wij verwachten
- Mag best nog wat meer aan de weg timmeren zeker naar de "gewone burger"
- Hoe om te gaan met huurprijzen?

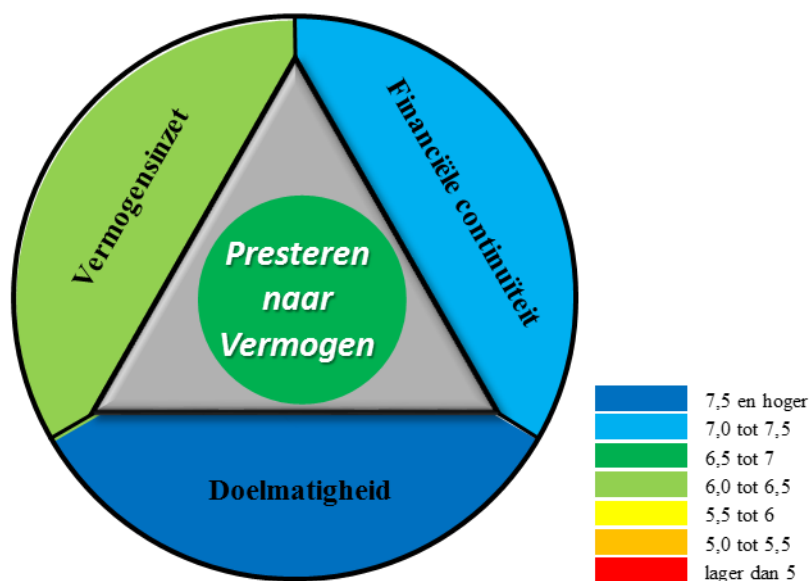
3. Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor dit onderdeel zoveel mogelijk aangesloten bij de beschikbare gegevens van accountants, WSW en CFV.

Presteren naar Vermogen

| Meetpunt | Gemiddeld cijfer | Weging | Gewogen eindcijfer |
|--------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| Financiële continuïteit | 7,0 | 30% | 2,1 |
| Doelmatigheid | 8,0 | 30% | 2,4 |
| Vermogensinzet | 6,0 | 40% | 2,4 |
| Presteren naar Vermogen | | | 6,9 |



3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Wonen Midden-Delfland haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Wonen Midden-Delfland voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er één pluspunt dient te worden toegekend vanwege:

- Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop Wonen Midden-Delfland de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen.
- De commissie is tot de pluspunten gekomen doordat Wonen Midden-Delfland op basis van de zorgvuldigheid, gedrevenheid, bewust en met de gehele organisatie de kengetallen ruimschoots weet te behalen. De commissie heeft dat nadrukkelijk geconstateerd in de gesprekken en wordt door de documenten gestaafd.
- De toezichtinstanties CFV en WSW hebben over de gehele visitatieperiode positieve oordelen gegeven en de verschillende kengetallen, zoals solvabiliteit, ICR, DSCR en Loan to Value worden ruimschoots gehaald.

Wonen Midden-Delfland heeft bij de fusie in 2010 haar ambities en strategie geformuleerd. In 2012 heeft Wonen Midden-Delfland haar beleid en strategie geactualiseerd in het beleidsplan "Op de kern gericht". Wonen Midden-Delfland streeft erna financieel gezond te zijn en dat de investeringen en uitgaven gefinancierd kunnen worden. De strategie van Wonen Midden-Delfland is om op eigen kracht in combinatie met samenwerking met collega-corporaties uit de regio met (nieuwe) maatschappelijke en economische ontwikkelingen om te gaan en er voor te zorgen dat zij ook in de toekomst in alle opzichten een kerngezond bedrijf is en blijft. De financiële strategie die Wonen Midden-Delfland hiervoor kiest, is om te sturen op kasstromen, rendementen en vermogen.

Om de financiële continuïteit te meten en te volgen gebruikt Wonen Midden-Delfland instrumenten, zoals de jaarrekening, de jaarplannen, de meerjarenbegroting, de begroting, de managementrapportages en bedrijfswaarde meting om op te sturen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wonen Midden-Delfland haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. In het financieel sturingskader uit 2010 heeft Wonen Midden-Delfland de basis gelegd voor de beoordeling van haar financiële inspanningen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit en financierbaarheid. Op projectniveau beoordeelt Wonen Midden-Delfland de rendementseisen van een investering op basis van een toetsingskader. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Bij projectvoorstellen en investeringsbesluiten wordt er zichtbaar gestuurd op de kengetallen, de interne rentevoet (IRR) en de WACC. De gewijzigde markt- en economische omstandigheden dwingen Wonen Midden-Delfland met een strikt financieel beleids-, en toetsingskader te werken en om het maatschappelijk rendement inzichtelijker te maken. Wonen Midden-Delfland kan daardoor flexibel en adequaat financieel bijsturen en heeft haar vermogenspositie, kasstromen en rendement goed onder controle. Wonen Midden-Delfland voelt de noodzaak buffers of extra reserves aan te houden ter dekking van onvoorziene risico's.

Om financieel gezond te blijven hanteert Wonen Midden-Delfland het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan de gestelde normen. Wonen Midden-Delfland is in de visitatieperiode in dit streven goed geslaagd. De corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. In de jaarlijkse managementrapportages van de accountant wordt een risicoprofiel van Wonen Midden-Delfland gemaakt, waarbij door de accountant wordt geconstateerd dat de risico's laag zijn.

Het beleid van Wonen Midden-Delfland is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is Wonen Midden-Delfland gedurende de visitatieperiode geslaagd.

Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Wonen Midden-Delfland financiert een groot deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en verkoopopbrengsten. Wonen Midden-Delfland heeft gedurende de visitatieperiode doorlopend woningen verkocht, waarbij verkoopopbrengsten positief hebben bijgedragen aan de liquiditeitspositie en een positief effect hebben gehad op de financieringspositie van Wonen Midden-Delfland.

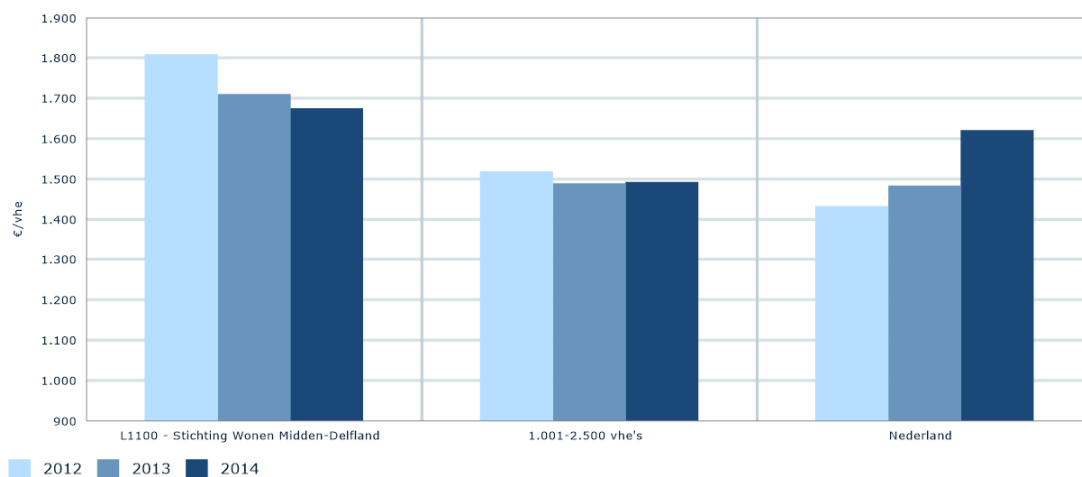
In de visitatieperiode heeft Wonen Midden-Delfland steeds een A1-continuïteitsoordeel van het CFV ontvangen. Het CFV geeft hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn. In verband met de waarborgfunctie -de mogelijkheden openhouden om van de kapitaalmarkt geld te halen- en de bufferfunctie -de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken- is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar op voldoende vastgesteld. CFV concludeert daarmee dat het vermogen op balansdatum groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt in haar Oordeelsbrieven dat Wonen Midden-Delfland een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van Wonen Midden-Delfland in financieel opzicht gewaarborgd is.

Volgens de normering van het WSW voldoet Wonen Midden-Delfland aan haar kredietwaardigheid. Gedurende de gehele visitatieperiode is Wonen Midden-Delfland ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille van Wonen Midden-Delfland is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet wordt overschreden. Wonen Midden-Delfland voldoet aan de norm. Wonen Midden-Delfland loopt daarbij een beperkt renterisico. De Loan to Value, dus de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de (bedrijfs-)waarde van het bezit, is onder de gestelde norm van 75% gebleven. Ultimo 2014 bedroeg de Loan to Value 72%. Op basis van meerjarenbegrotingen blijft de Loan to Value ook onder de norm van 75%. Daarbij is de inrekening van de verhuurders- en saneringsheffing alsmede de toekomstige nieuwbouwplannen meegenomen. De solvabiliteit ultimo 2014 bedroeg 38,6%.

Een belangrijk kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. Wonen Midden-Delfland heeft deze norm ruim gehaald, met gedurende de visitatieperiode een percentage boven de 1,4%.

Daarnaast heeft Wonen Midden-Delfland een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots boven de WSW-norm ligt en in 2014 1,9% bedroeg. Wonen Midden-Delfland voldoet derhalve aan de normen van de Interest Coverageratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW.

Ultimo 2014 had de langlopende schuld een nominale waarde van € 65,2 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 4,14% (4,15% in 2013). De rentecomponent vormt voor corporaties in het algemeen een grote risicofactor. Wonen Midden-Delfland speelt daarop in door de renterisico's periodiek te monitoren via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegd aflossen, tijdelijk en kort financieren, alsmede het looptijdmanagement bij te sturen.



(bron: CBC, versie III januari 2016, rentelasten per VHE)

Vrijwel alle leningen betreffen fixe leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen. Wonen Midden-Delfland maakt gebruik van Rentederivaten, die naar de mening van de visitatiecommissie adequaat afgedekt zijn door Wonen Midden-Delfland.

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed is in 2014 toegenomen met ongeveer € 9,8 miljoen tot € 91,1 miljoen.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Wonen Midden-Delfland een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Wonen Midden-Delfland aan het ijkpunt van het cijfer 6.

Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe, ter toelichting.

- Wonen Midden-Delfland voert volgens de commissie een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen, die lopende de visitatieperiode geactualiseerd zijn.
- De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel ruim voldoende. Wonen Midden-Delfland heeft gedurende de gehele periode beter gepresteerd dan haar referentiecorporaties en landelijk gemiddelde. Zelf met de afname van het aantal verhuurde VHE en gelijkblijvend fte heeft Wonen Midden-Delfland haar effectiviteit en productiviteit weten te verbeteren. De netto bedrijfslasten heeft Wonen Midden-Delfland substantieel omlaag weten te brengen.

Wonen Midden-Delfland voert een verantwoord beleid, waarbij concreet gestuurd wordt op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft Wonen Midden-Delfland blijk van het verantwoord en gecontroleerd omgaan met haar vermogen. Het strategische voorraadbeleid is opgesteld op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen. Wonen Midden-Delfland heeft een helder toekomstbeeld van haar vastgoedbezit gedefinieerd. Vervolgens heeft Wonen Midden-Delfland de financiële gevolgen doorvertaald naar haar ratio's.

Deze uitkomsten worden op woningniveau verwerkt in de beleidskeuzes voor onder andere: periodiek onderhoud, energie-investeringen, aanpassing van woningvoorraad op

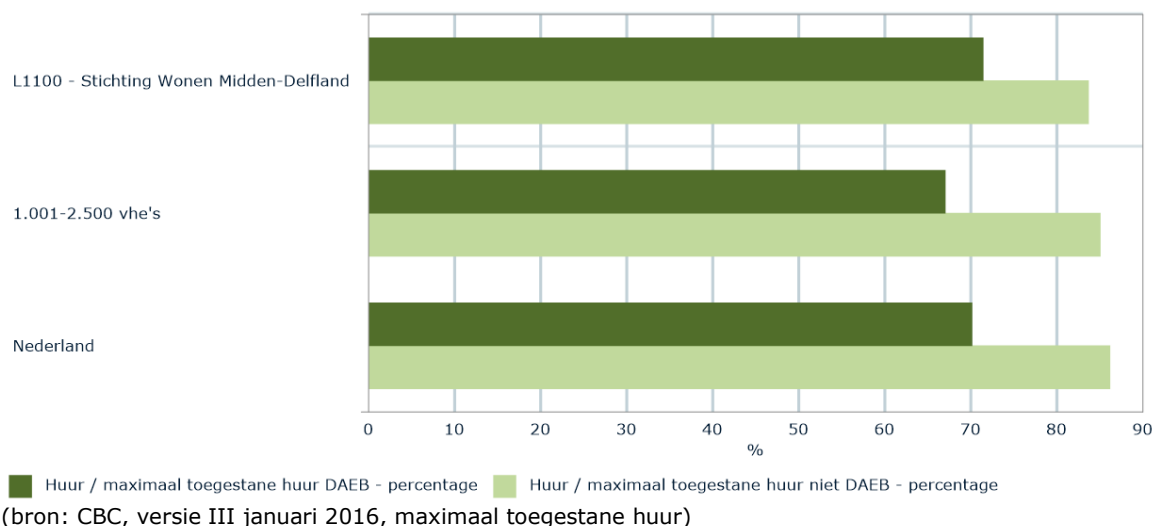
veranderend gebruik (levensbestendigheid en vergrijzing) etc. Deze actualisatie en veranderend inzicht leidt tot additionele kosten om de woningvoorraad te laten aansluiten op de toekomstige vraag. Wonen Midden-Delfland heeft dit financieel doorgerekend. Op basis van deze doorberekening kan Wonen Midden-Delfland deze verandering financieel dragen. Daarbij merkt de commissie wel op dat de financiële middelen voor de aanpassing van de woningvoorraad deels uit de opbrengst van de woningverkoop moet komen.

Wonen Midden-Delfland vindt het zeer belangrijk dat medewerkers competenties hebben, dan wel ontwikkelen die nodig zijn om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. De verhuurbare eenheden van Wonen Midden-Delfland zijn gedurende de visitatieperiode afgenomen van 1.627 in 2011 tot 1.577 ultimo 2014. De omvang -aantal fte's- van de organisatie is gelijk gebleven gedurende de visitatieperiode op 14,9 fte. Er is weinig 'verloop' onder het personeel.

Wonen Midden-Delfland is blijven investeren in de kwaliteit van haar woningen door het verduurzamen -energiezuiniger maken- van het woningbezit. Op basis van een strategische positiebepaling zijn scenario's en maatregelen op complexniveau geformuleerd en doorgerekend in meerjareninvesteringsramingen. De benodigde liquiditeit voor investeringen heeft Wonen Midden-Delfland gedeeltelijk opgebracht uit opbrengsten uit de uitvoering van haar verkoopprogramma en uit haar periodieke exploitatieresultaat. Wonen Midden-Delfland heeft, gezien haar gezonde financiële positie, haar investeringen weten te borgen via het WSW.

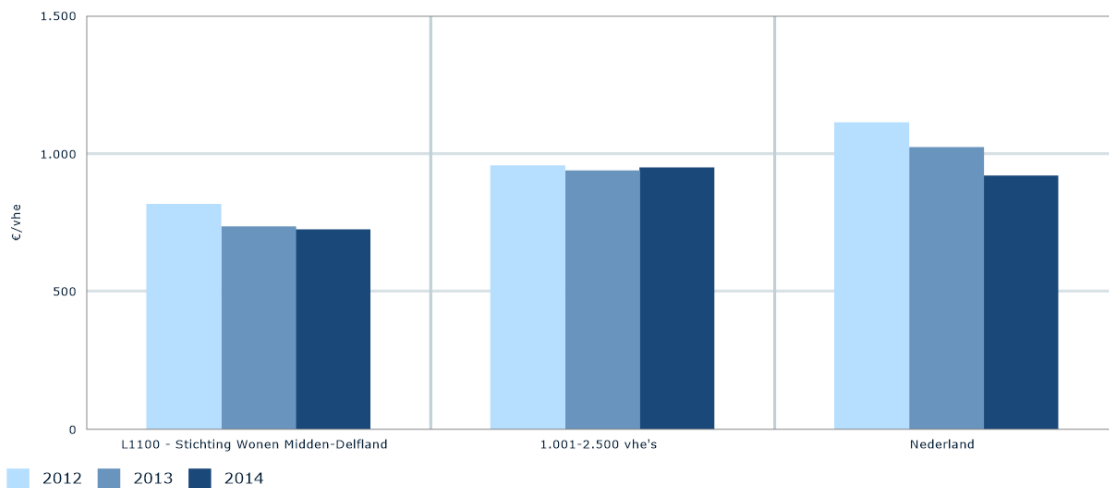
De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten- en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

De huur (DAEB) is gemiddeld 71,4% van de maximaal toegestane huur; bij de referentiecorporaties is dit 67,0% en landelijk is dat 70,1% (CBC-versie III, januari 2016).



Periodiek verhoogt Wonen Midden-Delfland de huur van de woningen op basis van inflatie. Vanaf 2013 is het mogelijk differentiatie in de huur op basis van inkomen aan te brengen. Wonen Midden-Delfland maakt daarvan gebruik, waarbij een combinatie van inflatie inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van het streefhuurniveau.

De geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe van Wonen Midden-Delfland liggen over de gehele visitatieperiode onder de referentieccorporaties en het landelijke gemiddelde (CBC- versie III, januari 2016). Over 2014 zijn de netto bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde en de referentieccorporaties € 923 en € 951 ten opzichte van Wonen Midden-Delfland € 727. De procentuele afname van de netto bedrijfslasten in de periode 2011 - 2014 ligt bij Wonen Midden-Delfland op 11,3%, terwijl bij de referentieccorporaties de bedrijfslasten ongeveer gelijk bleven en landelijke een daling van ongeveer 10% is vastgesteld.



(bron: CBC, versie III januari 2016, netto bedrijfslasten)

De personeelskosten per fte zijn bij Wonen Midden-Delfland in de periode 2011 t/m 2014 toegenomen van € 69.664 in 2011 naar € 73.289 in 2014. De personeelskosten lagen t/m 2013 boven de referentieccorporaties en het landelijk gemiddelde, maar vanaf 2014 onder het landelijke gemiddelde en de referentieccorporaties, te weten € 74.321 en € 76.113.

Wonen Midden-Delfland beschikte over de gehele visitatieperiode over een beter ratio van het aantal VHE per fte dan haar referentieccorporaties en het landelijk gemiddelde. Wonen Midden-Delfland heeft gedurende de visitatieperiode het gemiddelde ongeveer op peil weten te houden met een kleine teruggang, te weten 111 VHE per fte in 2011 naar 108 VHE per fte in 2014. De lijn van de landelijke trend ten aanzien van effectiviteit en productiviteit van het personeel, gemeten per VHE, laat een verbetering zien. Wonen Midden-Delfland scoort in 2014 met een gemiddelde van 108 VHE vergelijkbaar met de referentieccorporaties, maar substantieel beter dan het landelijk gemiddelde, te weten 109 en 102 VHE.

De onderhoudskosten in 2013 liggen onder de referentieccorporaties en het landelijk gemiddelde. Ter vergelijking in 2013 bedroegen de onderhoudskosten -inclusief eigen personeel- per VHE € 1.155 ten opzichte van haar referentieccorporaties € 1.250 en landelijk € 1.273. Wonen Midden-Delfland baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarige onderhoudsplanning.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen

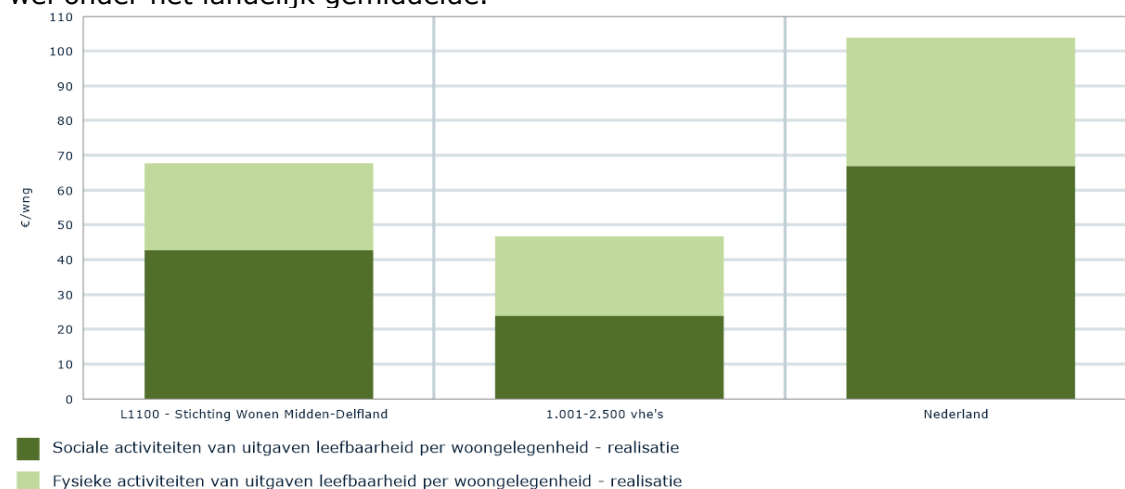
voldoende kan verantwoorden en motiveren. Wonen Midden-Delfland voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Wonen Midden-Delfland heeft de ambitie- en maakt die ook waar- de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. Wonen Midden-Delfland houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie goed in beeld met haar treasurybeleid. Gestuurd wordt op beschikbaarheid van liquiditeit. Wonen Midden-Delfland trekt, waar nodig, leningen aan op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en moet voorts rendabel zijn in combinatie met een WACC-percentage op basis van vastgestelde rendementseisen. Tevens voert Wonen Midden-Delfland het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) te borgen via WSW om daarmee deels externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan Wonen Midden-Delfland de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie en de opbrengsten uit het verkoopprogramma in te zetten.

Wonen Midden-Delfland voert jaarlijks een maximale huurverhoging door en per 2014 heeft Wonen Midden-Delfland een maximaal toegestaan huurniveau bij haar DAEB-bezit doorgevoerd dat boven het landelijk gemiddelde ligt.

Wonen Midden-Delfland heeft haar verkoopprogramma gedurende de visitatieperiode uitgebreid. Daarnaast weet Wonen Midden-Delfland haar ambitieuze verkoopprogramma gedurende de visitatieperiode te halen, waardoor er veel liquiditeit binnenkomt. Wonen Midden-Delfland houdt al meerdere jaren een grote liquiditeitsreserve aan. Dat brengt het WSW ertoe al enkele jaren het borgingstegoed bij Wonen Midden-Delfland te korten. Wonen Midden-Delfland wenst een grote liquiditeitsreserve aan te houden in verband met mogelijk toekomstige risicofactoren, maar de commissie is, met het WSW, van mening dat de huidige liquiditeitsreserve meerdere miljoenen te hoog is voor Wonen Midden-Delfland om haar dagelijkse maatschappelijke taken naar behoren uit te voeren.

De visitatiecommissie ziet dat Wonen Midden-Delfland het investeringsprogramma stelselmatig goed heeft uitgevoerd. De visitatiecommissie ziet dat de corporatie ook in de slechte economische tijden doorgedaan is met het ontwikkelen en bouwen van woningen voor haar doelgroep en daarnaast blijvend geïnvesteerd heeft in de leefbaarheid van wijken en buurten. Wonen Midden-Delfland geeft substantieel meer uit aan leefbaarheid, gemeten per woonegelegenheid, ten opzichte van haar referentiecorporaties, maar blijft wel onder het landelijk gemiddelde.



(bron: CBC, versie III januari 2016)

Wonen Midden-Delfland geeft blijk van een heldere visie te hebben op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten. Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

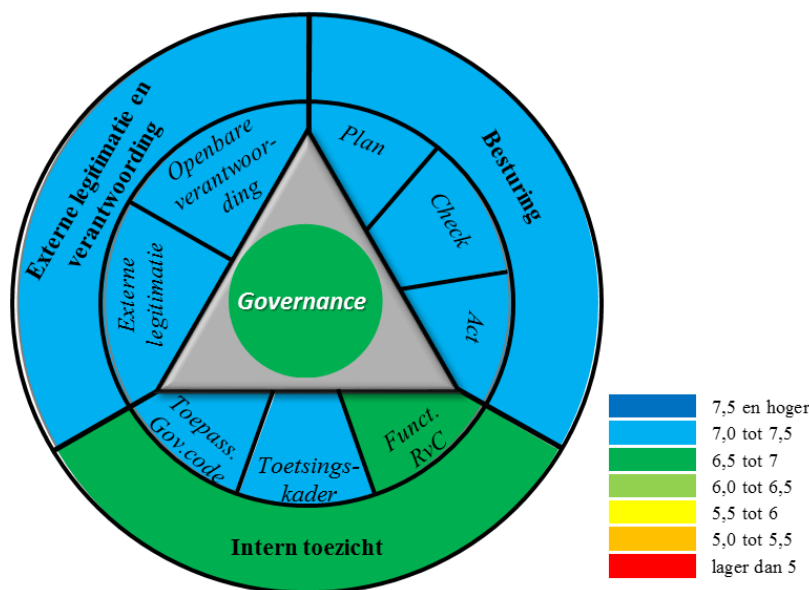
De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen kunnen vaststellen dat Wonen Midden-Delfland haar vermogen naar behoren en doelmatig inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie. Wonen Midden-Delfland heeft naar de mening van de commissie voldoende gedaan met de inzet van het vermogen voor haar maatschappelijke/volkshuisvestelijke taken.

4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

| Meetpunt | Beoordeling (cijfer) | Gemiddeld cijfer | Weging | Gewogen eindcijfer |
|--|----------------------|------------------|--------|--------------------|
| Besturing | | | | |
| Plan | 7,0 | 7,0 | 33% | 2,3 |
| Check | 7,0 | | | |
| Act | 7,0 | | | |
| Intern toezicht | | | | |
| Functioneren RvC | 6,7 | 6,9 | 33% | 2,3 |
| Toetsingskader | 7,0 | | | |
| Toepassing Gov. code | 7,0 | | | |
| Externe legitimatie en verantwoording | | | | |
| Externe legitimatie | 7,0 | 7,0 | 33% | 2,3 |
| Openbare verantwoording | 7,0 | | | |
| Governance | | | | 7,0 |

| Functioneren Raad van Commissarissen | | | | |
|---|-----|--|--|-----|
| Samenstelling RvC | 7,0 | | | 6,7 |
| Rolopvatting Toezicht, werkgever, klant | 7,0 | | | |
| Zelfreflectie | 6,0 | | | |



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategie-vorming van de corporatie.

Op basis van het beschrevene in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 7,0.

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met gemiddeld een 7,0.

Het onderdeel Plan is een gemiddelde van de prestatievelen Visie en Vertaling doelen.

Visie

De commissie beoordeelt het onderdeel Visie met een 7,0.

Ten opzichte van het ijkpunt van een 6 ziet de commissie een duidelijk pluspunt:

- o Aangevoerd is dat Wonen Midden-Delfland erg veel tijd en energie gestopt heeft in het periodiek aanpassen en actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van risicoanalyses.

Wonen Midden-Delfland heeft haar actuele visie zodanig vastgelegd dat daardoor haar eigen huidige maatschappelijke positie binnen haar kernen en gewenst toekomstig financieel functioneren prima in beeld komt. Gedurende de visitatieperiode heeft Wonen Midden-Delfland haar visie, haar toekomstperspectief aangepast en nieuwe markttrends geactualiseerd en geïmplementeerd. Wonen Midden-Delfland heeft een heldere, consistente visie en geeft blijk die op tijd te actualiseren.

Wonen Midden-Delfland zit in een werkgebied met woonkernen, waar in absolute zin inwonersaantallen stagneren en zelfs de eerste tekenen van krimp waarneembaar zijn. Er is nog wel een constante vraag naar (huur-)woningen, maar daarvoor zijn voldoende woningen voor de primaire doelgroep in portefeuille. Door toekomstige demografische ontwikkelingen zijn wel aangepaste en andere woningtypes nodig.

Inspelen en vooruitlopen op dit scenario vindt Wonen Midden-Delfland van essentieel belang. Wonen Midden-Delfland is zich bewust dat de oplossingsrichting niet alleen in 'de stenen' moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden en partners om aldus de leefbaarheid in de wijken en de woonkwaliteit, te vergroten. De visitatiecommissie is van mening dat Wonen Midden Delfland een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonvraagstukken en maatschappelijke trends, waarmee corporaties in het algemeen en Wonen Midden-Delfland in het bijzonder geconfronteerd worden.

Tijdens de visitatieperiode is het beleidsplan "Op de kern gericht" vigerend. Wonen Midden-Delfland heeft passie voor de gemeente Midden Delfland. Wonen Midden-Delfland wil mensen helpen zo onafhankelijk mogelijk te kunnen leven en te wonen in een betaalbare, goede en duurzame woning, gesitueerd in een prettige kern en woon-omgeving.

De slogan: "Op de kern gericht" loopt als een rode draad door de organisatie van Wonen Midden-Delfland heen. De visitatiecommissie heeft op basis van documenten en gevoerde gesprekken vastgesteld, dat het beleid en strategie adequaat zijn verankerd en feitelijk

zijn uitgevoerd. Wonen Midden-Delfland kent haar maatschappelijke rol en taak om huisvesting voor huurders met een kleine beurs en voor huurders in bijzondere doelgroepen te faciliteren. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat het beleid en strategie van Wonen Midden-Delfland door de gehele organisatie worden (uit)gedragen.

Wonen Midden-Delfland heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in haar regio, gemeente en in de woonkernen. Tevens weet zij politieke, maatschappelijke veranderingen, discussies daarover en trends te benoemen. De kansen en bedreigingen worden periodiek geactualiseerd en in beeld gebracht in de jaarstukken, de bedrijfsplannen en begroting.

Wonen Midden-Delfland actualiseert periodiek haar vastgoedbeleid (SVB) op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen. Wonen Midden-Delfland maakt voldoende gebruik van risicoanalyses en scenario's om optimaal te kunnen reageren. De risicoanalyses en scenario's worden gedeeld met de raad van commissarissen en waar nodig door besluiten bekrachtigd. Waar nodig schakelt Wonen Midden-Delfland externe deskundigen in, zoals bij het ontwikkelen van het verkoopbeleid, het uitvoeren van de Grote Woontest.

Vertaling doelen

De commissie beoordeelt het onderdeel Vertaling doelen met een 7.

Wonen Midden-Delfland voldoet ten minste aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- Aangetoond is dat Wonen Midden-Delfland erg veel tijd en energie gestopt heeft in het concreet maken van de ondernemingsdoelen. Via de jaarplannen en werkplannen worden jaarlijks op detailniveau de doelen en plannen geactualiseerd.
- De visitatiecommissie is van mening dat Wonen Midden-Delfland de jaarplannen overzichtelijk van opzet zijn met heldere bewoordingen.

Wonen Midden-Delfland vertaalt haar strategische en tactische doelen in operationele activiteiten, een en ander onder monitoring van de (financiële) randvoorwaarden. Wonen Midden-Delfland heeft haar visie verwoord in concrete bedrijfsdoelen. De doelen uit de beleidsplannen zijn voldoende SMART vertaald naar jaarplannen. De doelstellingen zijn tevens in de (meerjaren-) begroting financieel verwerkt naar concrete operationele en financiële doelstellingen van de corporatie. In het belang van de financiële positie en de continuïteit van de bedrijfsvoering heeft Wonen Midden-Delfland een financieel sturingskader opgesteld. De voornaamste doelstellingen zijn vervolgens verwerkt in de begrotingen.

In de periodieke tertiaal- (t/m 2011), en kwartaalrapportages (vanaf 2012) verantwoordt Wonen Midden-Delfland zich op detailniveau. De managementrapportages maken onderdeel uit van de algemene beleidsvisie. Dit geeft een goede verankering binnen de organisatie en maakt het mogelijk om de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelen te volgen en monitoren. Door deze manier van verantwoording afleggen aan de raad van commissarissen wordt de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen voldoende zichtbaar gemaakt.

Wonen Midden-Delfland stelt waar nodig haar doelen en plannen bij. Dit gebeurt jaarlijks bij het opstellen van het jaarplan en de doorvertaling naar prestatievelden binnen Wonen Midden-Delfland. Vervolgens wordt een financiële vertaling in de begroting gemaakt. In

de begroting is ook een meerjarenplan meegenomen. Het jaarplan en de begroting hebben een taakstellend karakter binnen Wonen Midden-Delfland.

Wonen Midden-Delfland heeft de doorvertaling van haar beschreven doelstellingen in het financieel sturingskader, alsmede in het treasury- en beleggingsstatuut beschreven.

In het treasury- en beleggingsstatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd welke in acht genomen moeten worden bij het aantrekken en uitzetten en beleggen van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden en de verantwoording. In het treasuryjaarplan zijn de activiteiten voor het volgende komend jaar beschreven en afgezet tegen de kaders vanuit het treasurystatuut en andere financiële kaders. De visitatiecommissie maakt uit deze omzetting van beleid in plannen en uitvoering op, dat Wonen Midden-Delfland goed op risico's stuurt en deze daardoor goed in beeld heeft. Wonen Midden-Delfland heeft haar risicogebieden in een integraal schema gecategoriseerd aangevuld met de beheersingsmaatregel.

De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten zoals de jaarverslagen, jaarplannen, (meerjaren-)begroting, periodieke managementrapportages en notulen van het MT, alsmede van de raad van commissarissen.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.

Wonen Midden-Delfland voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe:

- Wonen Midden-Delfland heeft een controlesysteem, waarbij de risico's stelselmatig beoordeeld worden. Wonen Midden-Delfland hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Het systeem volgt duidelijk de opgaven en meet de doelen op het gebied van bedrijfsvoering en de financiële randvoorwaarden.
- De ambities komen telkens terug in de onderliggende beleidsplannen, de jaarplannen en de periodieke rapportages. Elk jaar wordt opnieuw rekening gehouden met de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen. Hierbij wordt altijd gekeken naar de eigen mogelijkheden en wordt bijstelling van ambities en doelen zo nodig doorgevoerd.

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties -volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering- vorderen. Uit de verschillende beleidsdocumenten, zoals de beleidskaders, fasedocumenten, treasury-, en beleggingsstatuut, financieel sturingskader, jaarplannen, alsmede de (meerjaren-)begroting, blijkt dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties voldoende en in samenhang gevolgd kunnen worden in jaarverslag, managementrapportages en rapporten over investeringen.

Het monitoring- en rapportagesysteem werkt door in de geledingen van de organisatie van Wonen Midden-Delfland. De operationele en financiële doelstellingen van Wonen Midden-Delfland zijn vastgelegd in de werkplannen en de (meerjaren-)begroting, waarin de voornaamste doelstellingen bepaald zijn. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. In de managementrapportages wordt verantwoording op detailniveau aangebracht. De managementrapportages geven de voortgang op realisatie van doelen en de koppeling met de begroting. Een compliment voor de duidelijke bewoordingen en de heldere schrijfstijl in de rapportages.

De raad van commissarissen heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met de directeur-bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van risicobeheersing. Wonen Midden-Delfland brengt jaarlijks haar strategische (zoals veranderende regelgeving), financiële (zoals financieringsrisico's) en operationele (zoals kwetsbaarheid relatief kleine werkorganisatie) risico's in beeld. Als onderdeel van het risicomanagement monitort en stuurt Wonen Midden-Delfland actief op de Financial Risks (financiële ratio's) en de Business Risks (24 vragen van het WSW).

Daarnaast worden er intern controles uitgevoerd op het primaire proces, zoals bijvoorbeeld op projectontwikkeling, planmatig onderhoud en huurmutatieproces. Wonen Midden-Delfland laat haar accountant jaarlijks deze risicoanalyse maken op deelgebieden, zoals bijvoorbeeld procesverbetering en verkrijgt uit de risicoanalyses input voor verbeteringen. Op basis van deze rapportages oordeelt de accountant of de processen in orde zijn en of Wonen Midden-Delfland 'in control' is. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wonen Midden-Delfland de aanbevelingen stelselmatig opvolgt. Wonen Midden-Delfland heeft een duidelijke verbeter slag gemaakt.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.

Wonen Midden-Delfland voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- Wonen Midden-Delfland heeft aangetoond haar Act in haar organisatie en verantwoordingsdocumenten goed te borgen. Het bijsturend vermogen van de organisatie en de doorgevoerde afwijkingen zijn aantoonbaar op velerlei fronten en sluiten aan bij de geformuleerde visie en doelstellingen.
- Wonen Midden-Delfland adresseert tijdig afwijkingen op haar beleid en heeft gedurende de visitatieperiode verbeterprogramma's binnen de organisatie doorgevoerd.

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. Bij de voortgang van (nieuwbouw-)projecten wordt dat op gedetailleerd niveau door middel van fasedocumenten gedaan, waardoor een optimaal beeld van de stand van zaken gepresenteerd kan worden. De corporatie stuurt bij, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Zo heeft Wonen Midden-Delfland haar woningverkoop aantal naar beneden toe bijgesteld en daarnaast de woningverkoopvijver uitgebreid. Binnen de overlegstructuren van het MT en raad van commissarissen wordt die informatie uitgebreid besproken.

De commissie is van mening dat Wonen Midden-Delfland haar vastgoedactiviteiten, nieuwbouw, renovatie en onderhoud voldoende monitort en aanstuurt. Mede door de opbrengsten uit woningverkoop heeft Wonen Midden-Delfland gedurende de visitatieperiode haar investeringsdoelstellingen grotendeels kunnen uitvoeren en is de liquiditeitspositie substantieel verbeterd. Wonen Midden-Delfland is gedurende de visitatieperiode blijven sturen op lastenverlaging en verbetering van haar liquiditeitspositie. Daar is Wonen Midden-Delfland ruimschoots in geslaagd. Wonen Midden-Delfland doet dat bewust met het oog op het veilig stellen van de continuïteit van de onderneming in de toekomst.

De visitatiecommissie is van mening dat Wonen Midden-Delfland destijds een juiste keuze heeft gemaakt om de woningverkoop in te zetten. Wonen Midden-Delfland ligt op koers wat haar duurzaamheidsambities betreft. In de laatste meting van het CBC ligt Wonen Midden-Delfland zelfs procentueel iets voor op haar referentiecorporaties en het

landelijk gemiddelde. Wonen Midden-Delfland is gedurende de visitatieperiode blijven investeren in de kwaliteit van haar woningbezit.

Over afwijkingen ten opzichte van de beleidsvoornemens legt het MT en directeur-bestuurder verantwoording af door middel van periodieke rapportages aan de raad van commissarissen. De commissie is van mening dat het MT in haar rapportages op een heldere wijze documenteert welke acties moeten worden ondernomen, indien er afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de interne toezichthouder aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de interne toezichthouder een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomangement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

Het functioneren van de raad van commissarissen

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de raad van commissarissen, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert *Het functioneren van de raad van commissarissen* met het cijfer 6,7.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Volgens de commissie voldoet Wonen Midden-Delfland aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De evenwichtigheid en de diversiteit ten aanzien van de samenstelling van de raad. De vijf leden voorzien in een goede mix van kennis en ervaring en oefenen hun taken op een professionele wijze uit.
- De uitgebreidheid en gedegenheid van de profielschets voor RvC-leden.

De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is verder vastgelegd in het *Bestuursreglement* en het *Huishoudelijk Reglement van de raad van commissarissen*. De directeur-bestuurder, de heer A. Abbinga, is verantwoordelijk voor het beleid van de corporatie, voor de dagelijkse gang van zaken en geeft algehele leiding aan de organisatie. De raad van commissarissen houdt toezicht op het op het handelen van het bestuur en functioneert tevens als klankbord voor het bestuur. De raad bestaat ultimo 2014 uit vijf personen, een vrouw en vier mannen.

De leden van de raad worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De huurders van Wonen Midden-Delfland hebben het recht een voordracht te doen voor twee zetels in de raad van commissarissen.

Herbenoeming is geen automatisme; er wordt ook getoetst aan profielschets. Alle leden zijn onafhankelijk en voldoen aan de bepalingen van de *Governancecode Corporaties*.

De selectie van de leden van de raad is gebaseerd op de *Profielchets van de raad van commissarissen* en de *Notitie Profielen raad van commissarissen*. In feite bestaat het

profiel uit twee onderdelen:

- Een algemeen gedeelte waar de zaken staan waar ieder lid aan moet voldoen.
- Een specifiek gedeelte met een nader profiel per lid.

De profielen worden gebruikt bij de evaluatie van de RvC en bij het werven van nieuwe leden. De raad van commissarissen is samengesteld op basis van diverse kennisvelden en aandachtsgebieden, die verspreid kunnen zijn over of verenigd in één of meer leden van de raad. Alle leden moeten in staat zijn om de hoofdlijnen van het beleid te beoordelen. De kernprofielen voor de raad van Wonen Midden-Delfland zijn: bedrijfsvoering, vastgoedbeheer en –investeringen, klantrelaties/marketing/communicatie/PR/sociale media, financieel/economisch en bestuurlijk/juridisch/governance. Daarnaast heeft de voorzitter een extra profiel. De commissie is van oordeel dat de raad goed is voorzien in de benodigde aandachtsgebieden. Minimaal twee leden van de raad dienen een binding te hebben met het werkgebied, de gemeente Midden-Delfland.

Gezien de grootte van de corporatie is besloten om geen aparte auditcommissie in te stellen. De raad kent twee commissies, te weten een treasurycommissie en een remuneratiecommissie. De raad werft nieuwe leden openbaar en buiten de eigen kring.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord ***De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.***

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad van commissarissen zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord. Wonen Midden-Delfland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o De proactieve en betrokken wijze waarop de verschillende rollen worden ingevuld.
- o De professionele manier waarop de raad van commissarissen haar klankbordrol in de praktijk brengt.

Binnen de raad van commissarissen is sprake van een open cultuur en de relatie met de directeur-bestuurder en het management is goed te noemen. Uit de visitatiegesprekken bleek dat de corporatie over de organisatie heel helder is. De bestuurder bepaalt het beleid en de raad houdt toezicht.

Een actieve en gedegen invulling van de toezichtrol vindt zijn basis in een adequate informatievoorziening. De raad is van oordeel dat zij steeds de juiste informatie ontvangt; goed, op tijd en volledig. De raad wordt goed geïnformeerd over hetgeen er speelt binnen de organisatie. Via onder meer kwartaalrapportages wordt de raad op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarwerkplan en de daarbij behorende begroting.

De raad van commissarissen is bemenst met ervaren en competente commissarissen die qua kennis en ervaring complementair aan elkaar zijn gewaagd. De commissie is van mening dat de raad een juist evenwicht in stand houdt tussen het meedenken en eventueel richtinggevend meesturen, maar tegelijkertijd op afstand blijft. De voorzitter onderhoudt met de bestuurder meer contact dan de overige leden van de raad. De voorzitter van de raad onthoudt zich – omdat hij vaak over meer informatie beschikt – van mening in de vergaderingen, totdat elk lid haar of zijn mening heeft geuit.

De raad van commissarissen bestaat in de ogen van de commissie uit een deskundige groep mensen met betrokkenheid bij de corporatie en de lokale volkshuisvesting. De commissie constateert dat er voldoende ruimte is om van gedachten te wisselen. De raad van commissarissen heeft met een vaste frequentie overleg met de beide huurdersbelangenverenigingen. Ook met de Ondernemingsraad is er een jaarlijks formeel overleg.

De drie rollen worden door de raad, als in balans zijnde, genoemd. De relatie met de bestuurder is open, direct en ontspannen. Er is sprake van constructief overleg, met ruimte voor vragen en overleg. Met name door kritische vragen te stellen, zorgt de raad ervoor dat ze haar klankbordrol vervult. De raad gaat niet op de stoel van de bestuurder zitten. De bestuurder maakt haar eigen keuzen en blijft daarvoor verantwoordelijk.

De remuneratiecommissie adviseert aan de plenaire vergadering van de raad over de prestatieafspraken die met de bestuurder zijn gemaakt en over de beoordeling van de bestuurder. De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT. Beloning van de bestuurder is opgenomen in het jaarverslag, hetgeen een verbeterpunt uit de vorige visitatie was.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. Wonen Midden-Delfland voldoet aan het ijkpunt van een zes.

De raad heeft de afgelopen jaren buiten de aanwezigheid van de bestuurder het eigen functioneren, als dat van individuele leden besproken. Met wederzijds respect wordt naar elkaar geluisterd en open gediscussieerd. Alle leden hebben het gevoel dat er voldoende ruimte is voor zijn of haar inbreng. Als zinvol wordt ervaren dat de leden verschillende achtergronden en expertises hebben, die complementair zijn. Het gezamenlijk optreden wordt als goed en eendrachtig getypeerd.

De commissie concludeert dat een aantal aspecten van het functioneren de aandacht van de raad hebben gekregen. Tijdens de evaluatie wordt gekeken waar de leden van de raad zich op een bepaald gebied kunnen bijspijkeren door het volgen van cursussen. Voor de zelfreflectie worden ook de vastgestelde profielschetsen en de Governancecode gebruikt.

De commissie merkt op dat de raad van commissarissen geen uitgebreid verslag maakt met afspraken. Het zou wenselijk zijn om de resultaten van de zelfreflectie en daarbij het doorvoeren van de verbeterafspraken op te nemen in het jaarverslag.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7,0.

Wonen Midden-Delfland voldoet aan het ijkpunt van een 6. De raad van commissarissen beschikte gedurende de visitatieperiode over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Wonen Midden-Delfland.

Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De raad van commissarissen beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. De mate van volledigheid en de mate van verantwoording van het toetsingskader is voor de commissie op dit onderdeel reden voor een pluspunt. Alle noodzakelijke documenten zijn voorhanden. Periodiek vindt daarover afstemming plaats en zo nodig worden normen herijkt. Op verschillende niveaus vindt scenariodoorrekening plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

De raad van commissarissen beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Wonen Midden-Delfland. De raad beschikt over het volgende toetsingskader:

- *Strategische Voorraadbeleidsplan;*
- *Beleidskader 'Op de kern gericht';*
- *Jaarplannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;*
- *Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;*
- *Financiële Meerjaren Prognose (MJB);*
- *Huurprijsbeleid;*
- *Treasury- en beleggingsstatuut en het jaarlijkse treasuryjaarplan;*
- *Prestatieafspraken met de gemeente;*
- *Leefbaarheidsbeleid;*
- *Integriteitscode;*
- *Klokkenluidersregeling;*
- *Samenwerkingsovereenkomsten;*
- *Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;*
- *Beoordelingen van de externe toezichthouders (WSW, CFV, ministerie;)*
- *Overleg met het management.*

Daarnaast zijn diverse besprekingen met externe partijen gevoerd door de raad om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij Wonen Midden-Delfland specifiek.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. Wonen Midden-Delfland voldoet aan het ijkpunt van een 6 gedurende de visitatieperiode. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- Wonen Midden-Delfland heeft het interne toezicht en de maatschappelijke verantwoording met de toepassing van de code ten opzichte van de vorige visitatie duidelijk uitgebreid en versterkt.

Wonen Midden-Delfland werkt volgens de Governance Code Corporaties. Hierin is vastgelegd wat de taken, verantwoordelijkheden en werkwijze van bestuur en raad van commissarissen zijn. De corporatie leeft volgens de commissie de Governancecode

volledig na en benoemt de afwijkingen in het jaarverslag. Ten eerste de benoeming van de directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd. Verder heeft de corporatie geen introductiecursus, maar een lid van de raad volgt het totaal aan cursusaanbod. Uit het scala van mogelijkheden wordt door de leden van der raad een keuze gemaakt uit dit aanbod. Voorts heeft de raad geen aparte auditcommissie, alhoewel deze kerncommissie volgens de code ook niet verplicht is. De documenten waarin Wonen Midden-Delfland de afspraken over besturen en handelen heeft vastgelegd, zijn als volgt:

- *Governancecode;*
- *Afwijkingen van de Governancecode;*
- *Aedescode;*
- *Statuten Wonen Midden-Delfland;*
- *Governancestructuur;*
- *Huishoudelijk reglement raad van commissarissen;*
- *Profielschets RvC;*
- *Gedragscode raad van commissarissen en Bestuur;*
- *Persoonlijke gegevens raad van commissarissen;*
- *Rooster van aftreden;*
- *VTW Honorering RvC;*
- *Jaarverslag;*
- *Treasurystatuut;*
- *Investeringsstatuut;*
- *Delegatiebesluit;*
- *Remuneratierapport in hoofdlijnen;*
- *Integriteitscode;*
- *Huis- en gedragsregels;*
- *Klokkenluidersregeling;*
- *Overzicht stakeholders;*
- *Visitatierapport 2011;*
- *Ondernemingsplan 'Op de kern gericht'.*

In het kader van de nieuwe Woningwet zijn de herziening van de statuten en een aantal reglementen doorgeschoven. Inmiddels is een actualisatie voorbereid.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Wonen Midden-Delfland leeft deze normen goed na.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 7.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- o De heldere en informatieve wijze waarop de prestaties zijn verwoord en de resultaten zijn toegelicht en de actieve wijze waarop Wonen Midden-Delfland haar belanghebbenden heeft betrokken bij het beleid, zoals de jaarlijkse themabijeenkomsten met de gemeente.

De visitatiecommissie constateert dat de betrokkenheid van de huurders in het overleg met de huurdersverenigingen is geformaliseerd conform de Overlegwet. Naast periodiek –formeel- is er informeel overleg met de twee huurdersverenigingen. Het werkjaarplan wordt conform afspraken voorgelegd aan beide verenigingen. Zij kunnen daarover advies uitbrengen. Minimaal viermaal per jaar wordt overleg gevoerd over alle zaken rond beleid en beheer van de woningcorporatie te behandelen. Met de HV Maasland is er sinds 2012 een tussentijds overleg op maandbasis. Het overleg over het huurbeleid kende 2014 voor het eerst de toepassing van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit heeft een brede discussie opgeleverd waarbij op enkele punten op verzoek van de huurdersverenigingen het beleid is aangepast en er afspraken zijn gemaakt over een soepele bezwaarprocedure. De samenwerking met zowel de HV Maasland als de HV Schiphoorn is positief en constructief.

Er is een jaarlijks op gemeentelijk niveau themabijeenkomsten met vertegenwoordigers van alle politieke fracties, met het college van B&W en de OR, waarin in de afgelopen periode de volgende onderwerpen besproken zijn: de achtergronden van de huidige volkshuisvestelijke ontwikkelingen, de prestatieafspraken, investeringsmogelijkheden, het wettelijke kader van de nieuwe Woningwet, uitwisselen van zienswijzen op de woningmarkt in Midden-Delfland en toekomst van de zorg in Midden-Delfland.

In 2012 is het Belanghebbendenbeleid vastgesteld, waarin is beschreven wat belanghebbenden en de corporatie voor elkaar kunnen betekenen en hoe de samenwerking vorm heeft. Belanghebbenden zijn geïnformeerd over het beleidsplan *Op de kern gericht*, dat in 2012 het levenslicht zag. Het beleidsplan is besproken met alle relevante belanghebbenden, maar de commissie is van mening dat input voor het beleid in een nog eerdere fase zou kunnen geschieden.

In de afgelopen jaren is periodiek het informatiebulletin – inmiddels digitaal - uitgegeven. Huurders en woningzoekenden kunnen informatie op de website raadplegen, die in de visitatieperiode is vernieuwd. De bestuurder heeft op de website een eigen weblog, waar hij huurders informeert over diverse onderwerpen die spelen in corporatieland.

Er zijn huurderstevredenheids- en bereikbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. In de visitatieperiode is Twitter en Facebook actief ingezet om huurders en andere belanghebbenden te informeren. Bij de koopwoningen QR-codes geplaatst, zodat de brochures makkelijk te downloaden zijn op mobiele telefoons. In 2014 gaan we de huurders en stakeholders digitaal informeren via nieuwsbrieven.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 7.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De openbare verantwoording, die op de website te vinden is, geschiedt op een volledig transparante wijze. Goed leesbaar en op de doelgroepen afgestemd.
- Het jaarverslag is transparant, heldere leesbaar gemaakt en afgestemd op de doelgroep.

Wonen Midden-Delfland legt openbaar verantwoording af over haar presteren door het publiceren van de jaarverslagen en het beleidsplan op de website. Het jaarverslag is duidelijk, overzichtelijk en prima leesbaar. Het jaarverslag biedt een goed overzicht van en inzicht in de prestaties die in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Daarnaast geeft Wonen Midden-Delfland blijk van haar streven naar transparantie door het publiceren van een klokkenluidersregeling, alsmede een integriteitscode. Op de website van Wonen Midden-Delfland zijn daarnaast diverse beleidsdocumenten te vinden. Het verslag van de raad van commissarissen, dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag, is compleet en informatief.

Deel 3

Bijlagen



Deel 3 – Bijlagen

1. Gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkorting gebruikt:
CFV/CBC CiP Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief

| GEREALISEERDE PRESTATIES (KENGETALLEN) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|-----------|-----------|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|------------------|------|------|------|------|-----------|-----------|-------------------|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------------------|------|------|-----|-----|-------|-------|---------------------|-----|-----|-----|-----|--------|--------|---------------------------|------|------|------|------|-------|------|---------------------|----|----|----|----|-----|-----|--------|------|------|------|------|-------|-------|--|
| | | | | | | | 6,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Huisvesting van de primaire doelgroep | | | | | | | 6,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Woningtoewijzing en doorstroming | | | | | | | 6,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 Beschikbaarheid | | | | | | | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Woningbezit naar prijs ingedeeld</th> </tr> <tr> <th>Prijscategorieën</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>wcp. 2014</th> <th>Ref. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>285</td> <td>260</td> <td>217</td> <td>187</td> <td>11,9</td> <td>12,8</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>1101</td> <td>1067</td> <td>990</td> <td>939</td> <td>66,7</td> <td>66,7</td> </tr> <tr> <td>Duur < toeslaggrens</td> <td>252</td> <td>252</td> <td>307</td> <td>358</td> <td>17,2</td> <td>17,2</td> </tr> <tr> <td>Totaal Kernvoorraad</td> <td>1638</td> <td>1579</td> <td>1514</td> <td>1484</td> <td>94,1</td> <td>95,4</td> </tr> <tr> <td>Duur > toeslaggrens</td> <td>23</td> <td>23</td> <td>76</td> <td>93</td> <td>5,9</td> <td>4,6</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1661</td> <td>1602</td> <td>1590</td> <td>1577</td> <td>100,0</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CBC CiP (betaalbare voorraad in 2013 afgenomen door huurverhoging scheefwoners)</p> | | | | | | | Woningbezit naar prijs ingedeeld | | | | | | | Prijscategorieën | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | wcp. 2014 | Ref. 2014 | Goedkoop | 285 | 260 | 217 | 187 | 11,9 | 12,8 | Betaalbaar | 1101 | 1067 | 990 | 939 | 66,7 | 66,7 | Duur < toeslaggrens | 252 | 252 | 307 | 358 | 17,2 | 17,2 | Totaal Kernvoorraad | 1638 | 1579 | 1514 | 1484 | 94,1 | 95,4 | Duur > toeslaggrens | 23 | 23 | 76 | 93 | 5,9 | 4,6 | Totaal | 1661 | 1602 | 1590 | 1577 | 100,0 | 100,0 | |
| Woningbezit naar prijs ingedeeld | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prijscategorieën | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | wcp. 2014 | Ref. 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Goedkoop | 285 | 260 | 217 | 187 | 11,9 | 12,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Betaalbaar | 1101 | 1067 | 990 | 939 | 66,7 | 66,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Duur < toeslaggrens | 252 | 252 | 307 | 358 | 17,2 | 17,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal Kernvoorraad | 1638 | 1579 | 1514 | 1484 | 94,1 | 95,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Duur > toeslaggrens | 23 | 23 | 76 | 93 | 5,9 | 4,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal | 1661 | 1602 | 1590 | 1577 | 100,0 | 100,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 Passend toewijzen | | | | | | | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">Woningtoewijzing aantallen</th> </tr> <tr> <th>Inkomensgrenzen</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2014</th> <th>Ref. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< inkomensgrenzen</td> <td>53</td> <td>69</td> <td>52</td> <td>78</td> <td>64,4%</td> <td>68,1%</td> </tr> <tr> <td>> Inkomensgrenzen</td> <td>26</td> <td>25</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>35,6%</td> <td>31,9%</td> </tr> <tr> <td>Passend</td> <td>79</td> <td>94</td> <td>94</td> <td>119</td> <td>100,0%</td> <td>100,0%</td> </tr> <tr> <td>EU toewijzingsgrens (90%)</td> <td>65</td> <td>67</td> <td></td> <td></td> <td>94,6%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen</p> | | | | | | | Woningtoewijzing aantallen | | | | | | | Inkomensgrenzen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2014 | Ref. 2014 | < inkomensgrenzen | 53 | 69 | 52 | 78 | 64,4% | 68,1% | > Inkomensgrenzen | 26 | 25 | 42 | 43 | 35,6% | 31,9% | Passend | 79 | 94 | 94 | 119 | 100,0% | 100,0% | EU toewijzingsgrens (90%) | 65 | 67 | | | 94,6% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Woningtoewijzing aantallen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Inkomensgrenzen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2014 | Ref. 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| < inkomensgrenzen | 53 | 69 | 52 | 78 | 64,4% | 68,1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| > Inkomensgrenzen | 26 | 25 | 42 | 43 | 35,6% | 31,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Passend | 79 | 94 | 94 | 119 | 100,0% | 100,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EU toewijzingsgrens (90%) | 65 | 67 | | | 94,6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 Tegengaan van woonfraude | | | | | | | 7,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geen kengetallen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| <p>1.4 Keuzevrijheid van doelgroepen</p> <table border="1" data-bbox="169 300 1259 613"> <thead> <tr> <th colspan="6">Verhuur Matching</th> </tr> <tr> <th>Toewijzingsmethode</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>Ref. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mutatiegraad</td> <td>4,7</td> <td>5,0</td> <td>8,0</td> <td>5,0</td> <td>7,8</td> </tr> <tr> <td>Direct te huur</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Optie</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aanbodmodel</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Loting</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Directe bemiddeling</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen</p> | Verhuur Matching | | | | | | Toewijzingsmethode | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 | Mutatiegraad | 4,7 | 5,0 | 8,0 | 5,0 | 7,8 | Direct te huur | | | | | | Optie | | | | | | Aanbodmodel | 100% | 100% | 100% | 100% | | Loting | | | | | | Directe bemiddeling | | | | | | Totaal | | | | | | 7,0 |
|---|------------------------------|--------|-------|-------|-----------|-----------------------|--------------------|------|------|------|---------------|-----------|-------------------------------|-------|--------|----------------------------|-------|-------|------------------------------------|--|---------------------|--|-------|-------|---------------------------------|---------------------------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|------------|--|--|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|------------|
| Verhuur Matching | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toewijzingsmethode | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mutatiegraad | 4,7 | 5,0 | 8,0 | 5,0 | 7,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Direct te huur | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Optie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aanbodmodel | 100% | 100% | 100% | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Loting | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Directe bemiddeling | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1.5 Wachtlijst/slaagkans</p> <p>Geen kengetallen</p> | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1.6 Leegstand</p> <table border="1" data-bbox="169 994 1112 1238"> <thead> <tr> <th colspan="5">Leegstand naar typologie (%)</th> </tr> <tr> <th>Leegstand typologieën</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leegstand wcp</td> <td>0,50%</td> <td>0,30%</td> <td>0,47%</td> <td>0,59%</td> </tr> <tr> <td>Leegstand verkoop en sloop</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Reguliere leegstand</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Leegstand referentiegroep</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>verschil</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CBC CiP en jaarrekeningen</p> | Leegstand naar typologie (%) | | | | | Leegstand typologieën | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Leegstand wcp | 0,50% | 0,30% | 0,47% | 0,59% | Leegstand verkoop en sloop | | | | | Reguliere leegstand | | | | | Leegstand referentiegroep | | | | | verschil | | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leegstand naar typologie (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leegstand typologieën | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leegstand wcp | 0,50% | 0,30% | 0,47% | 0,59% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leegstand verkoop en sloop | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reguliere leegstand | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leegstand referentiegroep | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| verschil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1.7 Maatregelen voor specifieke doelgroepen als starters, jongeren of statushouders</p> <p>Geen kengetallen</p> | 7,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Betaalbaarheid</p> | 6,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1.8 Huurprijsbeleid (beleid)</p> <table border="1" data-bbox="169 1673 1259 1883"> <thead> <tr> <th colspan="6">Huurverhoging en kengetallen</th> </tr> <tr> <th>Huur</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>Ref. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>% max. toegest. huur DAEB (%)</td> <td></td> <td>66,50%</td> <td>68%</td> <td>71,4%</td> <td>67,0%</td> </tr> <tr> <td>% max. toegest. huur niet DAEB (%)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>83,7%</td> <td>85,0%</td> </tr> <tr> <td>Huurprijsontw. per jaar per vhe</td> <td>5.563</td> <td>5.590</td> <td>5.887</td> <td>6.120</td> <td>6.079</td> </tr> <tr> <td>Gemiddelde huurverhoging (%)</td> <td>3,30%</td> <td>2,25%</td> <td>5,30%</td> <td>4,00%</td> <td>5,8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CBS en CBC CiP</p> | Huurverhoging en kengetallen | | | | | | Huur | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 | % max. toegest. huur DAEB (%) | | 66,50% | 68% | 71,4% | 67,0% | % max. toegest. huur niet DAEB (%) | | | | 83,7% | 85,0% | Huurprijsontw. per jaar per vhe | 5.563 | 5.590 | 5.887 | 6.120 | 6.079 | Gemiddelde huurverhoging (%) | 3,30% | 2,25% | 5,30% | 4,00% | 5,8% | 7,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Huurverhoging en kengetallen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Huur | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| % max. toegest. huur DAEB (%) | | 66,50% | 68% | 71,4% | 67,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| % max. toegest. huur niet DAEB (%) | | | | 83,7% | 85,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Huurprijsontw. per jaar per vhe | 5.563 | 5.590 | 5.887 | 6.120 | 6.079 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemiddelde huurverhoging (%) | 3,30% | 2,25% | 5,30% | 4,00% | 5,8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| <p>1.9 Kernvoorraad (beleid)</p> <table border="1" data-bbox="169 300 1259 510"> <thead> <tr> <th colspan="6">Kernvoorraad</th> </tr> <tr> <th>opgave versus aanbod</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>Ref. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernvoorraad wcp</td> <td></td> <td>1327</td> <td>1207</td> <td>1126</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kernvoorraad beleid wcp</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verschil</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verschil (%)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen (afspraken in Haaglanden over toewijzing en niet over voorraad)</p> | Kernvoorraad | | | | | | opgave versus aanbod | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 | Kernvoorraad wcp | | 1327 | 1207 | 1126 | | Kernvoorraad beleid wcp | | | | | | Verschil | | | | | | Verschil (%) | | | | | | 6,0 |
|--|---------------------------------|------------|-------|-------|-----------|-----------|---------------------------|-------------|------|------|------|-----------|------------------|-----------|-------------------------|-------|-------|-------|-------------------------|-------|-------|-----------------------------------|-------|-------|-------------------|-------|-------|-------|--------------------------------|------|--------------|------|-----|-------|-------|------------|------------|
| Kernvoorraad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| opgave versus aanbod | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernvoorraad wcp | | 1327 | 1207 | 1126 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernvoorraad beleid wcp | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verschil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verschil (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1.10 Overige woonlasten</p> <p>Geen kengetallen</p> | 7,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1.11 Aanpak huurachterstanden</p> <table border="1" data-bbox="169 808 1259 1019"> <thead> <tr> <th colspan="6">Huurachterstand en effecten (%)</th> </tr> <tr> <th>Achterstand en ontruiming</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>Ref. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huurachterstand</td> <td>0,50%</td> <td>0,40%</td> <td>0,50%</td> <td>0,60%</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Betalingsregelingen</td> <td>2</td> <td>5</td> <td>7</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ontruimingsvonnis</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ontruiming</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: CBC CiP</p> | Huurachterstand en effecten (%) | | | | | | Achterstand en ontruiming | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 | Huurachterstand | 0,50% | 0,40% | 0,50% | 0,60% | 0,8% | Betalingsregelingen | 2 | 5 | 7 | 8 | | Ontruimingsvonnis | 2 | 2 | 3 | 4 | | Ontruiming | 1 | 1 | 1 | 2 | | 7,0 |
| Huurachterstand en effecten (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Achterstand en ontruiming | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Huurachterstand | 0,50% | 0,40% | 0,50% | 0,60% | 0,8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Betalingsregelingen | 2 | 5 | 7 | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ontruimingsvonnis | 2 | 2 | 3 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ontruiming | 1 | 1 | 1 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Huisvesting bijzondere doelgroepen | | 7,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</p> <table border="1" data-bbox="169 1256 1399 1442"> <thead> <tr> <th colspan="7">Wonen en Zorg</th> </tr> <tr> <th>Percentages</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2014</th> <th>Ref. 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ouderen vhe (%)</td> <td>289,0</td> <td>315,0</td> <td>215,0</td> <td>250,0</td> <td>12,8%</td> <td>16,7%</td> </tr> <tr> <td>Toegankelijke woningen (nultrede)</td> <td>535,0</td> <td>548,0</td> <td>560,0</td> <td>581,0</td> <td>36,8%</td> <td>31,9%</td> </tr> <tr> <td>Toewijzing vhe aan ouderen (%)</td> <td>24,0</td> <td>13,0</td> <td>21,0</td> <td>9,0</td> <td>20,7%</td> <td>24,1%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron jaarverslagen (jaarverslag 2014 doelstellingen resp. 22% 37% 15%)</p> | Wonen en Zorg | | | | | | | Percentages | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2014 | Ref. 2014 | Ouderen vhe (%) | 289,0 | 315,0 | 215,0 | 250,0 | 12,8% | 16,7% | Toegankelijke woningen (nultrede) | 535,0 | 548,0 | 560,0 | 581,0 | 36,8% | 31,9% | Toewijzing vhe aan ouderen (%) | 24,0 | 13,0 | 21,0 | 9,0 | 20,7% | 24,1% | 8,0 | |
| Wonen en Zorg | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Percentages | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2014 | Ref. 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ouderen vhe (%) | 289,0 | 315,0 | 215,0 | 250,0 | 12,8% | 16,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toegankelijke woningen (nultrede) | 535,0 | 548,0 | 560,0 | 581,0 | 36,8% | 31,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toewijzing vhe aan ouderen (%) | 24,0 | 13,0 | 21,0 | 9,0 | 20,7% | 24,1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2.2 Personen met een beperking (Lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke)</p> <table border="1" data-bbox="169 1659 1378 1767"> <thead> <tr> <th colspan="7">Woningen aangepast</th> </tr> <tr> <th>voor</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>wcp</th> <th>Ref.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantallen mindervaliden</td> <td>17</td> <td>17</td> <td>17</td> <td>17</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen</p> | Woningen aangepast | | | | | | | voor | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | wcp | Ref. | Aantallen mindervaliden | 17 | 17 | 17 | 17 | | | 7,0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Woningen aangepast | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| voor | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | wcp | Ref. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aantallen mindervaliden | 17 | 17 | 17 | 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen</p> <p>Geen kengetallen</p> | 7,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer **7,3****Woningkwaliteit** **8,0****3.1 Prijs-kwaliteitverhouding** **8,0**

| WWS punten woningen 2014 | | | | |
|--------------------------|------|------|-----------|------|
| | DAEB | | Niet DAEB | |
| 2014 | wcp | Ref | wcp | Ref |
| WWS punten totaal | 144 | 149 | 178 | 187 |
| WWS punten oppervlak | 60 | 63 | 75 | 81 |
| WWS puntprijs (euro) | 3,43 | 3,30 | 4,30 | 4,18 |
| Huur in % max. redelijk | 66,5 | 65,2 | 90,6 | 81,5 |

Bron: CBC CiP

3.2 Conditie en onderhoudstoestand **-**

| Onderhoud per woning (x 1.000) | | | | | |
|--------------------------------|------|------|------|------|----------|
| onderhoudstypen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref 2014 |
| Reparatie onderhoud | 313 | 338 | 258 | 244 | 261 |
| Mutatie onderhoud | 89 | 68 | 49 | 84 | 160 |
| Planmatig onderhoud | 837 | 673 | 865 | 843 | 780 |
| Totaal | 1239 | 1079 | 1172 | 1171 | 1.201 |

Bron: CBC CiP (2014 benchmark gewijzigd)

3.3 Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau **-**

| Samenstelling woningbezit | | | | | | |
|---------------------------|------|------|------|------|--------|-----------|
| Woningtypen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2014 | Ref. 2014 |
| Eengezinswoningen | 52 | 50 | 49 | 48 | 47,4% | 19,4% |
| MG etage zonder lift | 21 | 21 | 23 | 26 | 21,4% | 38,9% |
| MG etage met lift | 23 | 25 | 27 | 20 | 30,1% | 16,8% |
| Hoogbouw | 4 | 4 | 1 | 6 | 1,2% | 18,5% |
| Onzelfstandige woningen | 0 | 0 | 0 | 0 | | 6,4% |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100,0% | 100,0% |

Bron: Jaarverslagen en CBC CiP

Kwaliteit dienstverlening **7,0****3.4 Kwaliteit dienstverlening** **7,0**

| KWH meting woningcorporatie | | | | |
|-----------------------------|------|------|------|------|
| resultaat | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Gemiddelde | | 7,3 | 7,6 | 7,8 |

Bron: Jaarrekeningen

| | |
|--------------------------------|------------|
| Energie en duurzaamheid | 6,5 |
|--------------------------------|------------|

| | |
|---|------------|
| 3.5 Voldoen aan energienormen/beleid inzake energie labels | 6,0 |
|---|------------|

| Label resultaten huurwoningen (%) | | | | | |
|-----------------------------------|------|------|------|------|-----------|
| EPA | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2014 |
| A | | | 9,0 | 9,6 | 10,4 |
| B | | | 21,0 | 22,1 | 17,9 |
| C | | | 33,0 | 33,1 | 30,1 |
| D | | | 20,0 | 19,0 | 20,5 |
| E | | | 11,0 | 10,3 | 9,3 |
| F | | | 5,0 | 4,9 | 3,6 |
| G | | | 1,0 | 1,0 | 8,3 |

Bron: Jaarverslagen (2014 nieuwe methode van label meting)

| | |
|--|------------|
| Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen Geen kengetallen | 7,0 |
|--|------------|

| | |
|---------------------------------------|------------|
| 4. (Des)investeren in vastgoed | 6,0 |
|---------------------------------------|------------|

| | |
|----------------------|------------|
| 4.1 Nieuwbouw | 7,0 |
|----------------------|------------|

| Nieuwbouw woningen (opgeleverd) | | | | |
|---------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Projecten | >2014 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Nieuwbouw woningen (opgeleverd) | | 0,8% | 1,3% | 2,2% |
| Den Hoorn | | | | |
| Juliana van Solberglocatie | 21 | | | |
| Lookwest Noord | | | | 27 |
| Centrumontwikkeling | | | | |
| Sionsland | | | 21 | |
| Schipluiden: | | | | |
| Schoolplein | | | | 8 |
| Keenenburg 5 | 15 | | | |
| WIMD | | 12 | | |
| Maasland: | | | | |
| gezondheidscentrum | 10 | | | |
| Spreeuwennest | 10 | | | |
| Het weitje van Mosterd | 5 | | | |
| Totaal | | 12 | 21 | 35 |

Bron: Jaarrekeningen (ontwikkelingsdoelstelling 2016-2017: 1,5% bezit)

| | |
|--------------------------------|----------|
| 4.2 Sloop, samenvoeging | - |
|--------------------------------|----------|

| Sloop woningen | | | | |
|------------------------|------|------|------|------|
| woningtypen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Eengezinswoningen | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Meergezinswoningen | 0 | 8 | 0 | 0 |
| Totaal aantal woningen | 0 | 8 | 0 | 0 |

Bron: Jaarverslagen

| 4.3 Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud) | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|-------------------|------|------|-----------|--|-----------|--------------------------|------|------|------|----------|-----------|---------------------|------------------|----|----|----|----|--------------------------|---|--------------------|----|------|----|---------------------|---|---|---|---|-------|-------------------------------|---|---|---|---|-------|---------------------------------|--|-----|-----|-----|----|
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Opplussen</th> </tr> <tr> <th>aantallen</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>woningen</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Jaarverslagen en CBC CiP</p> | | Opplussen | | | | | aantallen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | woningen | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Opplussen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| aantallen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| woningen | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Woningverbetering</th> </tr> <tr> <th>Aantallen en investering</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>Ref. 2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>woningverbeteringen</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>18</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Investering (1.000 euro)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1221</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Investering per vhe</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>9.587</td> </tr> <tr> <td>energie investering (x 1.000)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2.476</td> </tr> <tr> <td>leefbaarheid uitgaven (x 1.000)</td> <td></td> <td>117</td> <td>102</td> <td>113</td> <td>85</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Jaarverslagen en CBC CiP</p> | | Woningverbetering | | | | | | Aantallen en investering | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2012 | woningverbeteringen | 0 | 0 | 0 | 18 | | Investering (1.000 euro) | 0 | 0 | 0 | 1221 | | Investering per vhe | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.587 | energie investering (x 1.000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.476 | leefbaarheid uitgaven (x 1.000) | | 117 | 102 | 113 | 85 |
| Woningverbetering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aantallen en investering | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Ref. 2012 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| woningverbeteringen | 0 | 0 | 0 | 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Investering (1.000 euro) | 0 | 0 | 0 | 1221 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Investering per vhe | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.587 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| energie investering (x 1.000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.476 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| leefbaarheid uitgaven (x 1.000) | | 117 | 102 | 113 | 85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.4 Maatschappelijk vastgoed | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geen kengetallen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.5 Verkoop | 5,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Verkoop</th> </tr> <tr> <th>woningen</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verkocht ambitie</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>21</td> <td>21</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkocht feitelijk</td> <td>14</td> <td>20</td> <td>41</td> <td>35</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: Jaarverslagen</p> | | Verkoop | | | | | | woningen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | | | Verkocht ambitie | 10 | 20 | 21 | 21 | | | Verkocht feitelijk | 14 | 20 | 41 | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verkoop | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| woningen | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verkocht ambitie | 10 | 20 | 21 | 21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verkocht feitelijk | 14 | 20 | 41 | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|------------|
| 5. Kwaliteit van wijken en buurten | 7,5 |
| 5.1 Leefbaarheid | - |
| Geen kengetallen | |
| 5.2 Wijk- en buurtbeheer | 7,0 |
| Geen kengetallen | |
| 5.2 Aanpak overlast | 8,0 |
| Geen kengetallen | |

2. Positionpaper



Positionpaper visitatie Wonen Midden-Delfland

Maasland, 20 oktober 2015

Wonen Midden-Delfland is in 2010 ontstaan uit twee kleine corporaties waarvan de geschiedenis teruggaat naar de begin jaren van de volkshuisvesting. De fusie was een logische ontwikkeling gezien de schaalvergroting bij de gemeente en de wens om verder te professionaliseren.

De titel van ons in september 2012 vastgesteld kader, geeft aan waar Wonen Midden-Delfland nu voor staat:

- “Op de kern gericht” in die zin dat we er in eerste instantie zijn voor de primaire doelgroep. Een keuze die in feite door de Europaregels en de Woningwet alleen maar meer bevestigd is. Dus geen commerciële activiteiten. Wel ondernemerschap als we bijvoorbeeld kans zien om door het verkopen van een paar woningen in een nieuwbouwproject fiscale voordelen te krijgen. Gezien de specifieke samenstelling van de bevolking van Midden-Delfland willen we ook hierin een (beperkte) rol spelen.
- “Op de kern gericht” in de betekenis van een organisatie die er is voor de drie kernen waaruit de gemeente Midden-Delfland bestaat. Wij denken dat we de meeste meerwaarde hebben in deze gemeente omdat we daar een netwerk hebben, herkend worden en van toegevoegde waarde kunnen zijn. Een toekomst van deze kernen is zowel vanuit onze doelstelling maar ook vanwege bedrijfsmatige motieven van zeer groot belang. Daarom zijn we ook gericht actief in ontwikkelingen die van belang zijn voor de leefbaarheid op langere termijn zoals een gezondheidscentrum in Maasland.

Waar staat Wonen Midden-Delfland verder voor?

- Wij staan allereerst in voor het beschikbaar stellen van woningen aan mensen die niet zelf in hun woningbehoefte kunnen voorzien.
- We willen dat de woningen betaalbaar zijn. Wij willen een goede prijs-kwaliteitsverhouding bieden en zijn er daarom trots op dat we één van de betere prijs-kwaliteitsverhoudingen hebben in de regio.
- Wij willen waar nodig samen met anderen dingen realiseren. Dus geen praatclubs maar projecten realiseren zoals met het Wooninitiatief Midden-Delfland voor mensen met een beperking, met het Groene Kruis een gezondheidscentrum of met

de Stichting Welzijn Midden–Delfland en GGZ een levendige plint in onze zorggebouwen.

- We hebben ervoor gekozen in één gemeente te werken. Wij willen daarom herkenbaar en aanspreekbaar zijn.

Wat wil Wonen Midden Delfland bereiken?

- Een aanbod voor de primaire doelgroep maar een paar aanvullingen voor de lagere middeninkomens (bijvoorbeeld bij seniorenhuisvesting).
- Door een goed toewijzingsbeleid inspelen op de lokale behoeften zonder een muur om Midden-Delfland te zetten voor mensen uit de rest van de regio of andere regio's. We stellen ons in de regionale samenwerking (SVH) ook actief op.
- In ons nieuwbouwprogramma kijken naar de mogelijkheden om door doorstroming meer dan 1 woningzoekende te helpen. Dus denken in ketens in plaats van 1 op 1 bouwen voor de meest urgente groep.
- Wij willen inzetten op energiebesparingen als middel om de woonlasten te beperken. We willen minimaal label C bereiken en label B waar dat tegen redelijke kosten mogelijk is.
- Wij willen met onze dienstverlening met lage kosten beter zijn dan gemiddeld.
- Samen met huurdersverenigingen en gemeente de leefbaarheid in de wijken bevorderen.

Waar staan we nu?

Als kleine corporatie slagen we erin zowel op het punt van de woningen als op het punt van dienstverlening een goede prestatie neer te zetten. De cijfers voor de KWH-dienstverlening waren al goed en zijn nog een paar stapjes gestegen de afgelopen jaren. De kwaliteit van wat gebouwd is wordt door iedereen als positief beoordeeld.

Ondanks verhuurdersheffing bouwen we nog steeds. We doen dat door enerzijds woningen te verkopen en anderzijds nieuwe projecten te ontwikkelen. Daardoor wordt onze voorraad verjongd terwijl de verkochte woningen vooral terecht komen bij zittende huurders en bij mensen met inkomens net boven die van de doelgroep. Ook op die manier kunnen we Midden-Delfland met ontwikkelingen helpen. We hebben daarbij een voorzichtig financieel beleid gevoerd. Gezien het relatief grote aantal projecten is gezorgd voor een goede kaspositie zodat er straks geen extra leningen nodig zijn. Doordat de corporatie sterk gegroeid is in de eerdere jaren was er op de balans weinig ruimte. We hebben een voorlopige keuze gemaakt in DAEB en niet-DAEB-portefeuille. De definitieve keuze zal mede gemaakt worden op basis van de binnenkort te verschijnen woonvisie van de gemeente.

Is de bestuurder tevreden?

Gelukkig kunnen we een goede woning leveren tegen een acceptabele prijs. De reacties van woningzoekenden op de meeste van onze woningen geven aan dat dit ook door hen zo gezien wordt.

Ook ben ik trots op de gerealiseerde projecten, vooral die projecten met een bijzonder karakter zoals het Wooninitiatief in Schipluiden en het Gezondheidscentrum in Maasland. Wel had ik gehoopt verder te zijn met de ontwikkeling van een paar andere projecten. De wetmatigheden van projectontwikkeling zijn soms moeilijk te accepteren. Tevreden kunnen we zijn dat we er als organisatie in geslaagd zijn de fusie om te zetten in efficiencywinst en een verbeterde bedrijfsvoering. De goede cijfers voor b.v. KWH geven aan dat je niet groot hoeft te zijn om je klanten goed te bedienen. We hebben gestuurd op lage kosten. Daarin zijn we geslaagd gezien de benchmark. Er zijn wel momenten waarop je je afvraagt hoe lang dit voor een kleine corporatie vol te houden is gezien alle verplichtingen die op je af komen en die een kleine corporatie relatief sterk treffen. Op het gebied van duurzaamheid hebben we goede initiatieven genomen en deels ook gerealiseerd maar hebben we gemerkt dat huurders zeer terughoudend zijn om een gedeelte van de kosten zelf te betalen. Hier ligt nog werk. Gezien het feit dat de overheid stuurt op verkleining van de sociale sector zal samenwerking op lange termijn in de een of andere vorm moeten plaatsvinden. Op dit moment is Wonen Midden-Delfland een organisatie die ondanks zijn grootte voor de dag kan komen.

Wonen Midden-Delfland
Ab Abbinga
Directeur-bestuurder

3. Bronnenlijst

| Perspectief/Ratio | Documenten |
|--|--|
| Algemeen | <ul style="list-style-type: none"> • Document met inloggegevens CBC, toegang tot alle informatie • Positionpaper |
| Presteren naar Opgaven/Ambities | <ul style="list-style-type: none"> • Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen <ul style="list-style-type: none"> - Jaarplannen 2011-2015 • Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan <ul style="list-style-type: none"> - Op de kern gericht 2012 • Jaarverslagen, Volkshuisvestingsverslagen <ul style="list-style-type: none"> - Jaarverslagen 2011-2014 • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid) <ul style="list-style-type: none"> - Huurprijsbeleid - Incassobeleid - Leefbaarheidsbeleid • Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) <ul style="list-style-type: none"> - Afspraken met bestuurder - Bestuursreglement • Eigen wijkvisies • Strategisch voorraadbeleid (SVB), Verkoopbeleid bezit <ul style="list-style-type: none"> - Uitbreiding verkoopvijver - SVB • Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses <ul style="list-style-type: none"> - Zie kwartaalrapportages bij Presteren naar Vermogen • Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) • Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied <ul style="list-style-type: none"> - Woonvisie Gemeente MD 2010-2025 • Prestatieafspraken met gemeente(n) <ul style="list-style-type: none"> - Prestatieafspraken Gemeente MD 2010-2014 • Monitors/rapportages over de resultaten van de prestatieafspraken <ul style="list-style-type: none"> - Zie bestuurlijk overleg bij Presteren volgens |

| | |
|--|---|
| | <p>Belanghebbenden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken met belanghebbenden <ul style="list-style-type: none"> - RPA Haaglanden SVH 2010-2014 - RPA Haaglanden SVH 2015-2018 • Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten <ul style="list-style-type: none"> - Zie samenwerkingsovereenkomst HV's bij Presteren volgens Belanghebbenden • Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten <ul style="list-style-type: none"> - Zie inloggegevens bij Algemeen |
| <p><i>Presteren volgens Belanghebbenden</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> • Documenten met opvattingen van belanghebbenden, zoals huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen <ul style="list-style-type: none"> - Adviezen HV Maasland 2011-2014 - Adviezen HV Schiphoorn 2011-2014 - Reactie belanghebbenden Op de kern gericht • Verslagen van overleg met belanghebbenden <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente bestuurlijk overleg 2011-2014 - Gemeente ambtelijk overleg 2011-2014 - Themabijeenkomst WMD Gemeente incl. powerpoints 2011-2014 - Themabijeenkomst WMD Zorg 2013 - Verslagen HV Maasland 2011-2014 - Verslagen HV Schiphoorn 2011-2014 • Onderzoeken (klant)tevredenheid (huurders en overige belanghebbenden) <ul style="list-style-type: none"> - Telan telefonisch onderzoek 2012 - Woontest Haaglanden 2012 - KWH-dashboard 2013 - KWH-dashboard 2014 • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden. <ul style="list-style-type: none"> - Belanghebbendenbeleid 2012 - Samenwerkingsovereenkomst HV's - Bevoegdheden HV's en BC's - Huisvestingsverordening MD 2015 |
| <p><i>Presteren naar</i></p> | |

Vermogen

- Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief
 - CFV continuïteitsoordeel en toezichtbrieven 2011-2014
- De Oordeelsbrief van de minister van BZK
 - Ministerie oordeel en toezichtbrieven 2011-2015
- Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin
 - Corporatiebenchmarkcentrum CIP 2013
 - CFV CIP 2011-2013
- Van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief
 - WSW kredietwaardigheid, fac. volume, borgingsplafond 2011-2015
 - Derivaten
- Jaarrekeningen en jaarverslag
 - Jaarverslagen en jaarrekeningen incl. accountantsverklaringen
- Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen
- Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekningen
 - Kwartaalrapportages 2011-2014
- Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's en visie op vermogensinzet
 - Risicomanagement
- Overzicht onrendabele investeringen
 - Zie Jaarplannen bij Ambities en Presteren naar Opgaven
- Van accountant: Managementletters, verslagen en brieven
 - Accountantsverslagen 2011-2014
 - Managementletters 2011-2014
- Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency
 - Notitie en financieel sturingskader 2015
- Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend
- Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency
 - Kruisjeslijst
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan
 - Treasury en beleggingsstatuut 2015
 - Treasury jaarplan 2014

Governance

- Documenten over alle opgaven
 - Zie Jaarplannen bij Ambities en Presteren naar Opgaven
- Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties
 - Zie ambities en presteren volgens Opgaven afspraken bestuurder
- Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)
 - Zie Oordeelsbrieven Ministerie bij Presteren naar Vermogen
- Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen raad van commissarissen/Toezicht
 - Delegatiebesluit
 - Zie punt 5 hieronder
- Notulen vergaderingen raad van commissarissen/Toezicht
 - Verslagen RvC 2011-2014
- Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen/Toezicht, statuten, reglementen en zelfevaluatie
 - Gedragscode RvC
 - Huishoudelijk reglement RvC
 - Notitie en Profielen RvC
 - Statuten Wonen Midden-Delfland
 - Verslagen zelfevaluatie zie punt 5 verslagen RvC
- Toepassing Governancecode (VTW-checklist)
 - Afwijkingen Governancecode
 - Investeringsstatuut 2015
- Toepassing overlegwet (zie voor wettekst: www.visitaties)
 - Zie presteren volgens belanghebbenden samenwerkingsovereenkomst HV's

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

A. Abbinga

Managementteam

Mw. L. van Barneveldt

G. ten Hertog

Raad van Commissarissen

P. Quist, voorzitter

Mw. E.I. Bijleveld-van der Hoeven

Ondernemingsraad/Personeelsvertegenwoordiging

Mw. C. Groen-Boeters

J. den Boer

Gemeente Midden-Delfland

Mw. A. de Goede van Tiel, wethouder

H. Verlinde, directeur

Mw. S. Eijgenraam

Huurdersvertegenwoordiging

D. Tuitel, voorzitter HV Maasland

R. de Kiewit, secretaris HV Maasland

P. Huster, HV Schiphoorn

Zorg- en welzijnsinstellingen

B.G. Linsen, Stichting Het Groene Kruis Maasland

Mw. N. Van der Hoeven, Stichting Welzijn Midden-Delfland

De heer en mevrouw W.F de Gids, Stichting Woondroom Schipluiden

J. Bentvelsen, Stichting Woon Initiatief Midden-Delfland

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Dr. ir. drs. F.C. Sanders

Fred Sanders is ruim tien jaar bestuurder van ZVH woningcorporatie in Zaandam geweest, waar hij met zelfwerkzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van huurders naam heeft gemaakt. Toen de TU Delft Fred vroeg om zulk burgerinitiatief aan de duurzame opgave van wijken en buurten te verbinden is hij onderzoeker en adviseur geworden, waarop hij in september 2014 promoveerde. Zijn fascinatie voor burgerinitiatief heeft Fred vervolgens mogen vertalen naar CPO in de woningbouw, naar het welzijnswerk en de ontwikkeling van Stedelijke bedrijventerreinen. Ook is hij bestuurlijk actief zo is hij commissaris bij de vereniging Eigen Huis.

Daarnaast verricht Fred al jaren visitaties voor grote en kleine corporaties. Elke schaal, elke streek, elke woningcorporatie heeft zijn respect. Zijn aards nieuwsgierigheid doet hem zoeken naar de reden en motivatie voor keuzen en het werk van de woningcorporatie. Zo ontstaat al snel een geanimeerd gesprek waardoor de visitatie een gezamenlijke zoektocht wordt.



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en corporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en corporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij corporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij corporaties.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij corporaties.

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Wonen Midden-Delfland

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode september 2015 – december 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



dr. ir. drs. F.C. Sanders

Lid van de visitatiecommissie



drs. G.B.J. van Onna MRE

Secretaris van de visitatiecommissie



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

Wonen Midden-Delfland

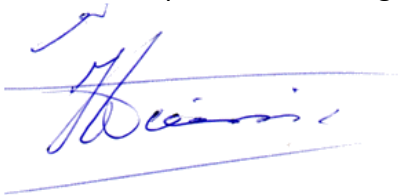
in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



mr. H. Wilbrink

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl