



## Woningstichting Valburg

### Visitatierapport



*Utrecht, december 2009*

#### **Colofon**

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

#### **Visitatiecommissie**

Dr. P. Inia (voorzitter)  
Ir. P. van Waning  
Drs. S. Koolmees (secretaris)



## Voorwoord

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

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



## Samenvatting en Recensie

### Samenvatting

In september 2009 heeft Woningstichting Valburg te Zetten opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen september en december 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 oktober.

Het woningbezit (1.222 eenheden, 31 december 2008) van Woningstichting Valburg bevindt zich in de gemeente Overbetuwe en bestaat grotendeels uit naoorlogse eengezinswoningen. Daarnaast verhuurt, beheert en ontwikkelt de corporatie appartementen (huur/koop), multifunctionele woningen, HAT-eenheden voor jongeren, seniorenwoningen, appartementen en behoren er enkele woonwagens en woonwagengstandplaatsen tot haar woonvoorraad.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor Woningstichting Valburg een belangrijke reden om de visitatie nu te laten doen, dat zij wil leren van de visitatie. De onlangs plaatsgevonden bestuurswissel is voor woningstichting Valburg de aanleiding om hun beleidscyclus en voorgenomen ambities en plannen opnieuw vorm te geven. Hiervoor wil zij meer weten hoe stakeholders naar de corporatie kijken en welke verbeterpunten er voor haar toekomstig beleid worden gezien door een onafhankelijke commissie. De visitatie kan wat dat betreft als nulmeting worden opgevat.

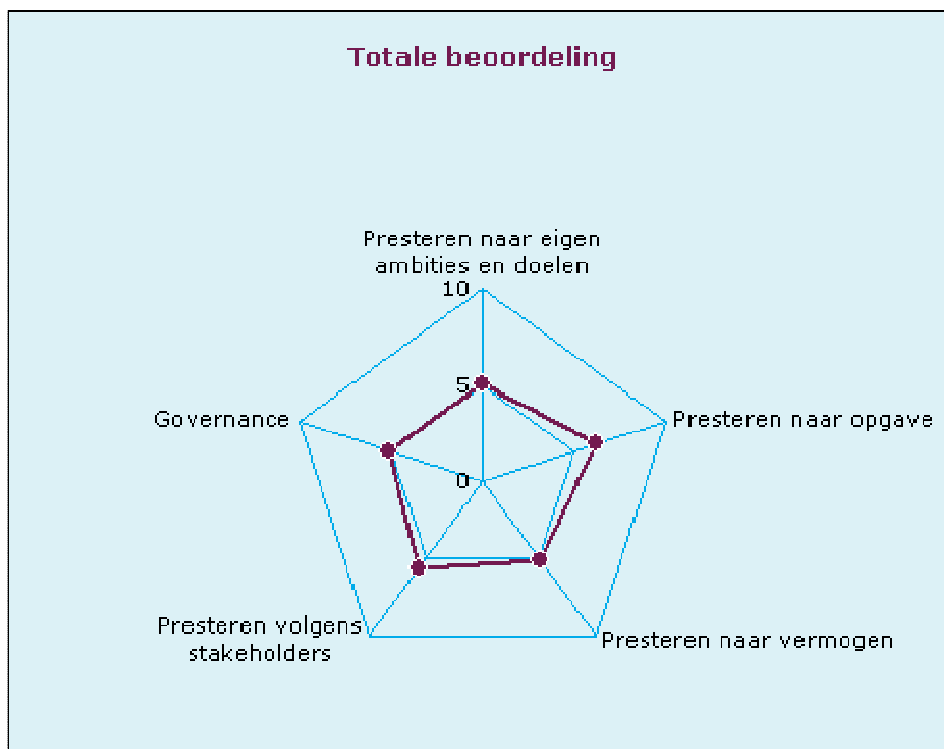
De visitatie vindt plaats in navolging van de al uitgevoerde visitaties dit jaar bij drie collega corporaties die met Valburg lid zijn van de G5<sup>1</sup>. Dit geeft de corporaties de mogelijkheid tot onderlinge vergelijking en men verwacht hier gezamenlijke leereffecten van.

Tijdens de visitatie zijn de prestaties van de corporatie vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting worden de prestatievelden *in samenhang* tot elkaar gepresenteerd. In de navolgende hoofdstukken wordt op de afzonderlijke onderdelen dieper ingegaan.

Woningstichting Valburg wordt gewaardeerd met het eindcijfer 5 (matig).

---

<sup>1</sup> Woningstichting Valburg is deelnemer van het strategische samenwerkingsverband G5 met vier collega corporaties: Woningbouwstichting De Gemeenschap, WoonGenoot, Woonstichting Gendt en Woonstichting Vryleve. De G5 heeft een gezamenlijk bezit van 7.500 woningen in de stad Nijmegen en in 3 nabijgelegen plattelandsgemeenten.



<b>Totale beoordeling</b>	
<b>Verplichte velden</b>	<b>Cijfer</b>
Presteren naar eigen ambities en doelen	<b>5</b>
Presteren naar opgave	<b>6</b>
Presteren naar vermogen	<b>5</b>
Presteren volgens stakeholders	<b>6</b>
Governance	<b>5</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>5</b>

Op de onderdelen 'presteren naar opgave' en 'presteren volgens stakeholders' presteert Woningstichting Valburg voldoende. Bij 'presteren naar eigen ambities en doelen', 'presteren naar vermogen' en 'governance' presteert zij matig.

#### Presteren naar eigen ambities en doelen

De corporatie heeft in het verleden beperkt gestuurd op van te voren bepaalde en vastgelegde ambities, anders dan bij nieuwbouwprojecten. Over de afgelopen 4 jaren zijn er geen beschreven jaarplannen of een ondernemingsplan aangetroffen door de commissie. De ambities van de corporatie lagen in lijn met de BBSH-prestatievelden. De corporatie gaf geen verdere concretisering van die ambities, anders dan dat zij klein en toegankelijk wilde blijven en haar sociale taakstelling vooropstelde.

De visitatiecommissie constateert dat de corporatie recent ter gelegenheid van de bestuurswissel in mei 2009 aan de slag is gegaan met het vaststellen van haar ambities en doelen. Deze ambities wil de corporatie in dialoog met haar stakeholders het komende jaar verder uitwerken. In het licht van de weinig omschreven ambities in het verleden en gelet op de zeer recent geformuleerde ambities voor de toekomst constateert de commissie dat het presteren naar eigen ambities en doelen weinig is ontwikkeld en zij beoordeelt dit veld als matig. Voor zover er geëxpliciteerde plannen zijn mist de commissie onderlinge afstemming in de diverse documenten. De beleidscyclus is nog niet goed op

orde. Met name is een versterking nodig in de onderbouwing van beleid en strategie, het SMART formuleren van de doelstellingen en de monitoring van de geleverde prestaties.

#### Presteren naar opgaven

Woningstichting Valburg presteert ruim voldoende waar het opgaven in het werkgebied betreft. Men heeft een vrij goed beeld van de opgaven in het werkgebied. De corporatie laat een bereidheid zien om bij te dragen aan lokale woonmaatschappelijke vraagstukken. De eigen bijdrage is vastgelegd in lokale en regionale afspraken. In het KAN-gebied zijn afspraken gemaakt met de G5 corporaties, in het bijzonder op het gebied van woningproductie en kwetsbare groepen. Met de gemeente bestaan prestatieafspraken. Naar aanleiding van de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie zullen er begin 2010 nieuwe prestatieafspraken gemaakt worden. De commissie constateert dat de corporatie haar kerntaak om te zorgen voor betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen serieus oppakt. Op het gebied van leefbaarheid, zorg en welzijn spant de corporatie zich in om tot resultaten te komen. Woningstichting Valburg laat haar inzet zien, maar weet nog niet op alle gemaakte afspraken tot goede prestaties te komen. Dat betreft vooral de bouwproductie die achterblijft en ook de onderhoudsinvesteringen verdienen de aandacht van de corporatie. De commissie constateert dat de monitoring van prestaties in het algemeen kan worden verbeterd.

#### Presteren naar vermogen

De prestaties van Woningstichting Valburg, gerelateerd aan de financiële mogelijkheden en met het oog op de mate van efficiëntie beoordeelt de commissie als matig. De inzet van het vermogen van Woningstichting Valburg is in beperkte mate geformuleerd en wordt gering verantwoord naar de buitenwereld. De meerjarenbegroting geeft een indicatie van beoogde investeringen, maar het is onduidelijk voor de commissie welke projecten en afspraken vastliggen. De commissie maakt zich zorgen over de forse doelstellingen in de bouwproductie en een nog oningevulde herstructureringsopgave. Die doelstellingen laten zich bovendien volgens de commissie moeilijk combineren met andere uitgesproken doelstellingen zoals die van een bepaalde solvabiliteit, een bepaald aandeel goedkope woningen en een bepaalde omvang van de organisatie. De commissie constateert dat het beperkte inzicht in de investeringsvoornemens (incl. verschillende scenario's, risico analyses en marktontwikkelingen) afbreukrisico met zich meebrengt. De corporatie heeft onlangs wel stappen ondernomen door een extern bureau een dergelijke analyse te laten maken. Op basis van deze uitkomst wil zij haar beleid aanpassen. Een lange termijn Strategisch Voorraad Beleid (SVB) met financiële doorberekeningen rond nieuwbouw en verkoop zal verheldering bieden aan zowel intern als extern welke opgaven en ambities de corporaties aankan in de toekomst.

#### Presteren volgens stakeholders

Woningstichting Valburg heeft diverse overleggen met stakeholders in haar werkgebied. Er zijn afspraken vastgelegd in formele documenten en er zijn samenwerkingen op project- en locatieniveau. Men wil meer structuur geven aan de stakeholderbetrokkenheid bij het beleid van Woningstichting Valburg. Het komend jaar zal met name aandacht besteed worden om samen met stakeholders tot een verscherping van de speerpunten van beleid en doelstellingen te komen. Stakeholders geven aan dat met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder er meer openheid en bereidheid is gekomen te communiceren over gezamenlijke opgaven en ambities. Zij beoordelen de prestaties van Woningstichting Valburg overwegend als redelijk, maar verwachten over het algemeen meer van de corporatie. Men typeert de corporatie veelal in termen als lokaal verankerd, betrokken en kleinschalig. Er is zorg over de kwetsbaarheid van de organisatie door de beperkte omvang en sommige stakeholders vragen zich af of ze hun ambities wel waar kunnen maken. De commissie constateert dat het opnieuw vormgeven van de communicatie met stakeholders een aandachtspunt vormt.

## Governance

De corporatie onderschrijft de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De commissie ziet dit in de praktijk nog te weinig uitgewerkt. De doelstellingen, strategie, financiering en beleid zijn vooraf niet helder geformuleerd, waardoor de verantwoording, tussentijds of achteraf, ook niet voldoende tot zijn recht komt. De corporatie geeft aan dit jaar de beleidscyclus aan te pakken en de betrokkenheid en invloedsmogelijkheden van stakeholders hierin gestructureerd een plek te geven, evenals de evaluatie van prestaties en de verantwoording ervan naar de buitenwereld. De recente overgang van een toezichthouder naar de bestuurdersfunctie is naar het oordeel van de visitatiecommissie uit een oogpunt van good governance op zijn minst discutabel. Voor zover zo'n stap aanvaardbaar is zouden maatregelen genomen moeten worden om de daarmee verbonden nadelen en risico's te compenseren. Ook zou over zo'n stap uitgebreid verantwoord moeten worden. Van geen van beiden is de visitatiecommissie gebleken.

Samenvattend stelt de commissie dat deze corporatie zich inzet voor de lokale opgaven. Dit leidt tot prestaties in het werkgebied van wisselende aard. Voor de komende jaren ambieert de corporatie tot forse prestaties te komen op het brede veld van wonen en leefomgeving in de gemeente Overbetuwe.

## Recensie

De visitatiecommissie stelt vast dat de corporatie een organisatie in transitie is. Woningstichting Valburg wil haar maatschappelijke rol, haar dienstverlening en profiel steviger neerzetten in de 7 dorpskernen waar zij werkzaam is. Sinds de recente bestuurswissel is deze transitie ingezet. Het streven naar een cultuuromslag vergt aandacht en inzet van de organisatie. Van een corporatie die voorheen vrij onbewust was van haar eigen doelen met een weinig transparante houding wil zij zich nu meer ontwikkelen naar een open, actieve en doelbewuste organisatie.

De corporatie heeft een goed imago bij de huurders. Bij stakeholders wisselen de beelden. Volgens sommige stakeholders worden afspraken niet altijd nagekomen en kan de Woningstichting Valburg onflexibel overkomen. Anderen zien wél een gedrevenheid om voor prestaties te gaan in de dorpen en een communicatieve open houding. Tijdens de visitatie bleek dat voor de bestuurswissel enkele relaties met stakeholders onder druk waren komen te staan in verband met vertragingen of projecten die niet voorspoedig verliepen. Men gaf elkaar de schuld van beperkte resultaten.

Uit de visitatiegesprekken met stakeholders krijgt de commissie nu de indruk dat er hernieuwd vertrouwen is gegroeid om weer samen op te trekken. Dit geeft de commissie vertrouwen dat binnen de mogelijkheden van de werkorganisatie Woningstichting Valburg zich initiatiefvol en actiegericht zal opstellen om samen met haar partners tot prestaties te komen in de nabije toekomst.

De commissie komt tot de constatering dat als de corporatie dit vertrouwen weet vast te houden, de ingeslagen weg tot constructieve samenwerkingen kan leiden. Belangrijk is naar oordeel van de commissie dat de corporatie transparant en duidelijk is naar haar stakeholders in wat zij de komende jaren ambieert, in welke ontwikkelingen zij wel of niet wil en kan participeren, en hoe die ambities financieel en organisatorisch gerealiseerd kunnen worden.

De commissie concludeert dat Woningstichting Valburg een lokaal verankerde en maatschappelijk betrokken organisatie is die een nieuwe fase in haar ontwikkeling instapt. Zij neemt haar kerntaken serieus en spant zich in om tot prestaties te komen in het werkgebied.



<b>Inhoud</b>	<b>9</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>1. Woningstichting Valburg en het werkgebied</b>	<b>11</b>
1.1 De Visitatie	11
1.2 Woningstichting Valburg	11
1.3 Het werkgebied	12
<b>2. Prestaties naar Ambities en Doelen</b>	<b>13</b>
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
<b>3. Prestaties naar Opgaven</b>	<b>17</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave	18
3.3 Conclusies en motivatie	19
<b>4. Prestaties naar Vermogen en efficiency</b>	<b>23</b>
4.1 Kerngegevens	23
4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	23
4.3 Efficiency	24
4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen	25
4.5 Conclusies en motivatie	26
<b>5. Prestaties volgens Stakeholders</b>	<b>27</b>
5.1 De stakeholders van Woningstichting Valburg	27
5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	27
5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	28
5.4 Conclusies en motivatie	29
<b>6. Governance</b>	<b>31</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	31
6.2 Conclusies en motivatie	32
<b>7. Scorekaart</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording Visitatie</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 3 Het Certificaat</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 5 Definities</b>	<b>61</b>



# 1. Woningstichting Valburg en het werkgebied

## 1.1 De Visitatie

In september 2009 heeft Woningstichting Valburg te Zetten opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitaties woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen september en december 2009. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 13 oktober.

De visitatiecommissie bestond uit de heer dr. P. Inia (voorzitter), de heer ir. P. van Waning en mevrouw drs. S. Koolmees (secretaris). In de bijlage zijn de curriculum vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningstichting Valburg een belangrijke reden om de visitatie nu te laten doen, dat zij wil leren van de visitatie. De onlangs plaatsgevonden bestuurswissel (mei 2009) is voor Woningstichting Valburg de aanleiding om haar beleidscyclus en voorgenomen ambities opnieuw vorm te geven. Zij wil graag weten hoe haar stakeholders naar de prestaties en ambities van de corporatie kijken en welke verbeterpunten er gezien worden door een onafhankelijke commissie. De visitatie kan wat dat betreft als nulmeting worden opgevat.

Het visitatietraject bestond uit het bestuderen van de documenten en het voeren van interne en externe visitatiegesprekken. De visitatie betreft de periode van 2005 tot 2009 met een doorkijk tot 2013 (de meerjarenbegroting loopt tot 2013).

## 1.2 Woningstichting Valburg

De Woningstichting Valburg is opgericht in 1981 in de gemeente Valburg. Sinds de gemeentelijke herindeling bevindt het woningbezit zich in de gemeente Overbetuwe. Woningstichting Valburg beheert ongeveer 1.222 huurwoningen verspreid over de dorpskernen Hemmen, Zetten, Herveld, Andelst, Oosterhout, Valburg en Slijk-Ewijk in de gemeente Overbetuwe. Het werkgebied van Woningstichting Valburg kent een omvang van 14.593 inwoners (peildatum 1 jan.2008, bron: website gemeente Overbetuwe, bewerking voor Woonstichting Valburg door AAG adviesgroep). De gemeente Overbetuwe telt in totaal 44.210 inwoners (2008). Belangrijkste stakeholders zijn de gemeente, zorginstellingen, huurders, verenigingen van eigenaren en dorpsraden. In dit werkgebied zijn ook collega corporaties Woningstichting Heteren en Vivare (23.500 woningen) actief.

Bij Woningstichting Valburg werken 13 medewerkers; in totaal 10,47 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig bestuur. Het interne toezicht bestaat uit 4 leden, waarvan 2 leden op voordracht van de huurders in de Raad van Toezicht zitting hebben.

Woningstichting Valburg bevindt zich sinds 1 mei 2009 in een nieuwe werksituatie. Met ingang van deze datum heeft een directiewisseling plaatsgevonden: de functie directeur-bestuurder wordt sinds 1 mei bemand door M. Jansen, RvC-lid tot ultimo 2008, op parttime basis (28 uur p/week). Tot 1 mei 2009 werden management en bestuur ingevuld door 2 personen, die ieder 50% directeur-bestuurder en 50% afdelingshoofd waren. Voor de afdelingen Wonen en Technische dienst & personeel zijn 2 nieuwe mensen aangetrokken op parttime basis: een coördinator Wonen en een Hoofd TD&P.

Woningstichting Valburg is lid van 4 verschillende VVE's, waarin zij in totaal 62 huurwoningen c.q. lidmaatschapsrechten heeft. Daarnaast neemt zij deel in een coöperatie met 18 coöperatiekoopwoningen die vallen onder het zogenaamde maatschappelijk gebonden eigendom.

Woningstichting Valburg is deelnemer van het strategische samenwerkingsverband G5 met vier collega corporaties: Woningbouwstichting De Gemeenschap, WoonGenoot, Woonstichting Gendt en Woonstichting Vryleve. De G5 heeft een gezamenlijk bezit van 7.500 woningen in de stad Nijmegen en in de 3 nabijgelegen plattelandsgemeenten. De G5-woningbouwcorporaties hebben een intentieovereenkomst ondertekend met het Bestuur van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen voor de bouw van 850 woningen tot 2010.

### **1.3 Het werkgebied**

Woningstichting Valburg is werkzaam in het Betuwse plattelandsgebied, bestaande uit de kernen Zetten, Andelst, Herveld, Oosterhout, Slijk-Ewijk, Valburg, Hemmen. De grootste kern telt 5.200 inwoners (Zetten), de kleinste 190 (Hemmen). Dit plattelandsgebied kenmerkt zich door een relatief groot aandeel koopwoningen. Er is een vraag om betaalbare huurwoningen, met name voor starters, senioren en speciale doelgroepen, zoals mensen die begeleid, zelfstandig willen wonen. Het woningbezit van Woningstichting Valburg is gevarieerd. Naast naoorlogse eengezinswoningen verhuurt en beheert Woningstichting Valburg onder meer woonwagens en woonwageng standplaatsen, multifunctionele woningen, Hateenheden voor jongeren en seniorenwoningen voor ouderen. In verschillende kernen zijn huur- en koopappartementen gerealiseerd. In de kernen Heteren en Herveld zijn appartementen gebouwd naast een zorgcentrum, specifiek bedoeld voor senioren. Het Centraal Fonds Volkhuysvesting (CFV, 2008) hanteert de volgende typering: gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen in sterke wijken (lage indicatie fysieke ingrepen).

### **1.4 Leeswijzer**

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

- Presteren naar Ambities en Doelen (hoofdstuk 2)
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3)
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4)
- Presteren volgens Stakeholders (hoofdstuk 5)
- Governance (hoofdstuk 6).

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

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

## 2. Prestaties naar Ambities en Doelen

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

### 2.1 Missie en ambities

Woningstichting Valburg heeft de volgende missie en ambities verwoord in haar beleidsvisie en zelfevaluatie:

*Woningstichting Valburg is een lokaal werkende corporatie die de lokale binding, herkenbaarheid en kleinschaligheid voorop heeft staan. Woningstichting Valburg hecht waarde aan persoonlijk contact en heeft een schaalgrootte die daarbij aansluit. Zij richt zich hoofdzakelijk op het bouwen en beheren van betaalbare huur- en koopwoningen voor de maatschappelijke doelgroepen die hierin niet zelf kunnen voorzien. Woningstichting wil haar klanten waar mogelijk betrekken bij het wonen en de woonomgeving en wil relaties opbouwen en onderhouden met externe partijen om haar maatschappelijke taak te vervullen.*

(bron: zelfevaluatie en beleidsvisie (middel)lange termijn 2008)

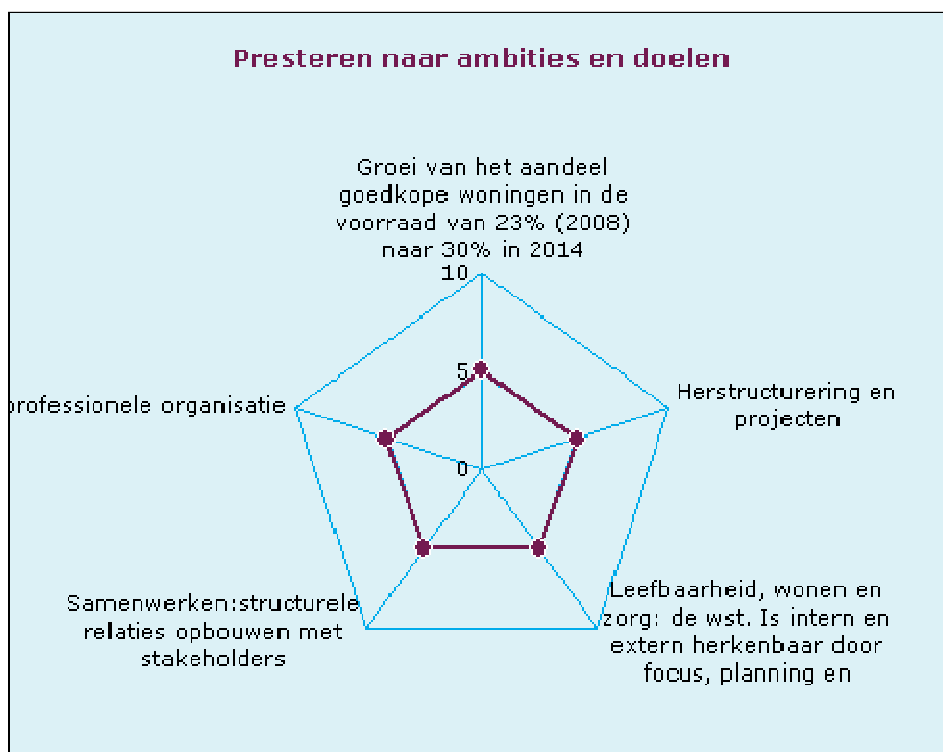
Bij de heroriëntatie in 2008 ter voorbereiding op de opvolging van de inmiddels vertrokken bestuursleden, zijn speerpunten in een beleidsvisie vastgesteld. Deze beleidsvisie (middel)lange termijn (aug.2008) is een weergave van hoe Woningstichting Valburg haar visie en missie ziet in relatie tot de taakgebieden van het BBSH. De speerpunten maken deel uit van de arbeidsovereenkomst van de nieuwe directeur-bestuurder. Deze zijn nog niet uitgewerkt in geformuleerde ambities, doelen en werkafspraken. De corporatie geeft in haar zelfevaluatie aan dat het streven is om de speerpunten, zoals hieronder weergegeven, vóór 2010 in meerjaren plannen uit te werken.

- Primaire doelgroep: groei van het aandeel goedkope woningen in de voorraad van 23% (2008) naar 30% in 2014
- Herstructurering en projecten: vraag en aanbod in balans brengen met prioriteit voor de "kleinste kansen"-doelgroep
- Leefbaarheid, wonen en zorg: Woningstichting Valburg is intern en extern herkenbaar door focus, planning en uitvoering
- Samenwerken: structurele, strategische relaties opbouwen met alle belanghebbenden gebaseerd op vertrouwen
- Innovatie: op 1 of 2 gebieden heeft de organisatie een innovatie toegepast die provinciaal/landelijk aandacht krijgt
- Organisatie: doelen formuleren op het vlak van personeel, ict, financieel, marketing, kwaliteit.

## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar eigen ambities en doelen

De beoordeling van het onderdeel 'Presteren naar eigen ambities en doelen' naar de concrete vertaling van de generieke doelen is in het overzicht weergegeven. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 2.3.

### Presteren naar eigen ambities en doelen



Presteren naar eigen ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Groei van het aandeel goedkope woningen in de voorraad van 23% (2008) naar 30% in 2014	5
Herstructurering en projecten	5
Leefbaarheid, wonen en zorg: de wst. Is intern en extern herkenbaar door focus, planning en uitvoering	5
Samenwerken: structurele relaties opbouwen met stakeholders	5
professionele organisatie	5
totaal	5

## 2.3 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Valburg weinig heeft gewerkt aan de hand van beschreven plannen. Er ontbreekt een ondernemingsplan en een jaarplanning wordt niet gehanteerd. In het verleden is beperkt gestuurd op van te voren bepaalde en vastgelegde ambities, anders dan bij nieuwbouwprojecten. De feitelijke prestaties van de corporatie de afgelopen 4 jaar op dit prestatieveld zijn dan ook onduidelijk voor de commissie. De nieuwe speerpunten zoals geformuleerd in de zelfevaluatie wil de corporatie in dialoog met haar stakeholders het komende jaar verder uitwerken en vormgeven. De commissie kan weinig concrete ambities terugvinden in documenten en kan daarom niet specifiek per onderdeel beoordelen of deze realiseerbaar, stuurbaar en evalueerbaar zijn. De te verwachten prestaties zijn daarmee ook niet helder voor de commissie. In het licht van de weinig

omschreven ambities in het verleden en gelet op de zeer recent geformuleerde ambities voor de toekomst constateert de commissie op basis van de zelfevaluatie, de documentatie en de visitatiegesprekken dat het presteren naar eigen ambities en doelen weinig is ontwikkeld en zij beoordeelt dit veld over de gehele linie met een 5 als matig.

Tijdens de visitatiegesprekken met de corporatie merkt de commissie dat de ambities veelbelovend zijn, maar zij mist een consistent beleid met onderliggende onderbouwing en een scherp beeld van de mogelijkheden van de corporatie hieromtrent. In de documenten herkent de commissie niet altijd een onderlinge afstemming cq aansluiting in de gegevens.

De eigen ambitie die de corporatie wel heeft geconcretiseerd op dit moment is: groei van het aandeel goedkope woningen in de voorraad van 23% (2008) naar 30% in 2014. Uit de visitatiegesprekken kwam naar voren dat de corporatie wel ideeën heeft hoe zij deze ambitie wil bereiken, maar het is nog niet afgestemd met de overige ambities waar de corporatie voor staat gesteld, namelijk een fors nieuwbouw- en herstructureringsprogramma, het op peil houden van de solvabiliteit en het compact houden van de werkorganisatie.

De commissie mist een heldere analyse en afwegingskader van hoe de corporatie tot prestaties wil komen op deze ambities. De commissie vindt het positief dat de corporatie zich bewust is van het gegeven dat zij de capaciteitsbepaling en de investeringsruimte nog niet voldoende in beeld heeft en dat de organisatie hierop heeft geacteerd. Er wordt nu een interne en externe risico analyse gemaakt op het vlak van de financiële ruimte, de fasering van projecten, de inzet van de organisatie en de marktontwikkelingen.





### **3. Prestaties naar Opgaven**

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

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

De 7 dorpskernen (Hemmen, Zetten, Herveld, Andelst, Oosterhout, Valburg en Slijk-Ewijk) waar de woningvoorraad van de Woningstichting Valburg zich bevindt, liggen in de gemeente Overbetuwe. De gemeente Overbetuwe en de 3 betrokken corporaties (Woonstichting Valburg, Woonstichting Heteren en Vivare) hebben gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt op de BBSH-prestatievelden voor de periode 2006-2010. De afspraken tussen Woningstichting Valburg en gemeente gaan over nieuwbouw (voorgenomen bouw 337 huurwoningen en 76 koopwoningen), sloop (66) en verkoop (48). Ook komt aan de orde de kwaliteit van de nieuwbouw woningen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Tenslotte zijn er afspraken gemaakt en intenties aangegeven over leefbaarheid en wonen en zorg.

Onlangs zijn de opgaven voor de gemeente Overbetuwe opnieuw benoemd in het concept Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, die in september 2009 is gepresenteerd en naar verwachting eind 2009 definitief zal worden vastgesteld. De woonvisie is in samenspraak met de betrokken corporaties gemaakt en dient als kader voor de te maken prestatieafspraken begin 2010. De belangrijkste opgaven worden hieronder genoemd:

- gevarieerd woningaanbod voor ieder wat wils, keuzevrijheid vergroten;
- indicatief bouwprogramma voor eigen groei cq lokale vraag - 2400 woningen;
- sturen op prijsdifferentiatie;
- maatwerk bij minimaal gewenste kwaliteit van de woningen;
- voldoende sociale huurwoningen;
- doorstroming uit sociale huur bevorderen;
- inzetten op beperking woonlasten, aandacht voor duurzaamheid;
- optimaal benutten bestaand bebouwd gebied;
- grotere variatie in aanbod voor ouderen op het gebied van wonen & zorg.

In de nieuwe woonvisie is uitgegaan van een groeiscenario. Men wil bouwen voor de eigen woonbehoefte, maar ook voor de regionale behoefte. Zij geeft aan 2400 woningen te willen realiseren voor de lokale vraag (tot 2020). Wanneer ook bijgedragen wordt aan de regionale opgaven dan zijn er ongeveer 3100 woningen nodig. De partijen constateren dat er behoefte is aan betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen en aan sociale tot middeldure koopwoningen voor huishoudens met meer inkomen.

De bouwopgave voor Woningstichting Valburg is in de G5-vorm besproken met de Stadsregio. Woonstichting Valburg is één van de samenwerkende corporaties in de G5. De G5 corporaties gezamenlijk zijn gesprekspartner van het bestuur van de provincie Gelderland en het bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. In 2006 is door de G5 corporaties een akkoord bereikt met de Stadsregio over de nieuwbouwproductie in de periode 2005 t/m 2010. De G5 hebben op zich genomen in bovengenoemde periode ten minste 850 woningen aan het bestaande bezit toe te voegen.

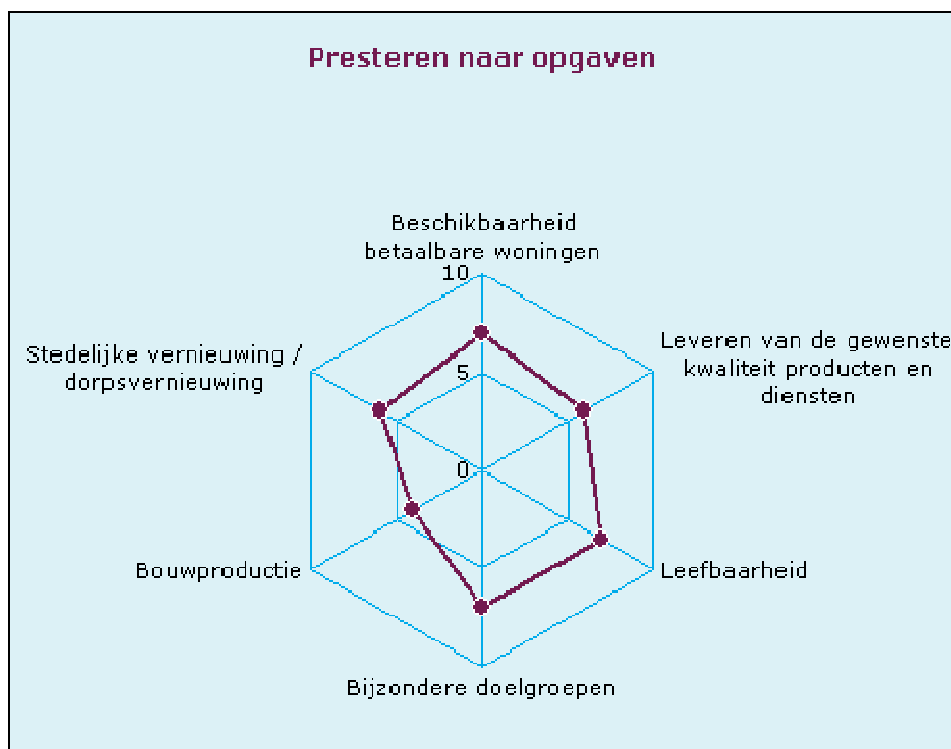
Woningstichting Valburg heeft ongeveer 1.119 woningzoekenden (per 31 dec.2007). De wachtlijst is de afgelopen jaren gegroeid en het verminderen van de wachtlijst is een belangrijke opgave. De corporatie wil in het bestaande woningbezit doorstroming realiseren, om zo voor starters op de woningmarkt meer aanbod in de betaalbare voorraad te creëren. In de woonvisie is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad ook een belangrijk aandachtspunt. Gezien de demografische ontwikkeling van vergrijzing, verwacht men meer behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening. Het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die een fysieke of verstandelijke beperking hebben, behoort tot de opgaven evenals het aanpassen van woningen voor senioren zodat zij langer thuis kunnen blijven wonen. De gemeente wil nieuwe prestatieafspraken maken over het realiseren van levensloopbestendige woningen en zorgwoningen. De corporatie geeft evenwel aan dat levensloopbestendige woningen echter geen doorstroming bevorderen.

Qua leefbaarheid spelen er geen problemen als verpaupering van woongebieden, leegstand of gevoelens van onveiligheid. Wel geven dorpsraden aan dat het in stand houden van voorzieningen van groot belang is om de kwaliteit van de woonomgeving hoog te houden. Zij zien een grote druk op de woningmarkt, met name in de betaalbare klasse. Jongeren willen in de dorpen blijven wonen, maar kunnen moeilijk aan een woning komen. Senioren hebben behoefte aan woonzorgcombinaties.

### **3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgave**

In dit hoofdstuk worden prestaties van Woningstichting Valburg ten opzichte van de opgaven in het werkgebied beoordeeld aan de hand van de BBSH-prestatievelden. In het navolgende figuur staat het oordeel integraal weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel op de volgende pagina. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 3.3. Voor de feitelijke gegevens waar de onderbouwing op is gebaseerd, wordt verwezen naar bijlage 4.

## Presteren naar opgave



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6
Leefbaarheid	7
Bijzondere doelgroepen	7
Bouwproductie	4
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het 'presteren naar opgaven' met een voldoende

#### a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

Haar kernactiviteit ziet Woningstichting Valburg in het huisvesten van mensen die de minste kansen op de woningmarkt hebben; vanwege hun inkomenspositie of vanwege andere persoonlijke omstandigheden. Het grootste deel van de woningvoorraad valt binnen de goedkope of betaalbare voorraad. Ingedeeld in huurprijsklassen geeft dat per 31 december 2008 het volgende beeld te zien:

	Andelst	Heteren	Hemmen	Herveld	Oosterhout	Sl. Ewijk	Valburg	Zetten	Totaal	%
<=348,99	32		1	44	61	10	29	91	268	23,3
>348,99	114			120	112	12	53	334	745	64,9
<499,51										
>499,51	4	24		11	11		3	32	85	7,4
<535,33										
>535,33	3	14		3	1		3	7	31	2,7
<631,73										
> 631,73								19	19	1,7
<b>Totaal</b>	<b>153</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>178</b>	<b>185</b>	<b>22</b>	<b>88</b>	<b>483</b>	<b>1148</b>	<b>100,00</b>

\*Exclusief zorgcentrum de Hoge Hof

Kenmerkend voor het woningbezit van Woningstichting Valburg is het grote aandeel van naoorlogse eengezinswoningen en daarmee relatief veel betaalbare woningen. De corporatie heeft 95,6% betaalbare woningen, waarvan 23,3% in het goedkope segment. Het aandeel in het goedkope segment wil zij vergroten de komende jaren naar 30%. Uit de CFV gegevens uit 2008 blijken dat de toewijzing aan de doelgroep op 59,4 % ligt, dit ligt onder het gemiddelde landelijk 71,4% en de referentiecorporatie 65,9%.

De huur als percentage van maximaal redelijke is 64 %. De verhuurbaarheid van de woningen is in het algemeen goed. Er is een wachtlijst voor sociale huurwoningen. De bouwproductie is de laatste jaren nog niet goed op gang gekomen, waardoor de doorstroming stroef verloopt. Ouderen blijven in hun woningen en laten weinig eengezinswoningen achter.

Er zijn met de gemeente prestatieafspraken gemaakt ten aanzien van aantallen nieuw te bouwen betaalbare woningen. Over de verdeling in segmenten in de bestaande voorraad is afgesproken dat 60% van de voorraad betaalbaar moet blijven tot 2010.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

#### b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

Vrijwel alle woningen van Woningstichting Valburg (80% van het bezit bestaat uit eengezinswoningen) liggen in goed onderhouden wijken, waardoor de noodzaak voor fysieke ingrepen klein is (gegevens CFV). Het woningbezit stamt uit verschillende bouwperiodes; ruim 55 % uit de periode 1945-1979, 31% uit 1980-1999 en 11% na 2000.

De onderhoudskosten per verhuureenheid (1.034) is een stuk lager dan die van de referentiecorporatie (1.509) en ook landelijk gezien (1.310). Mutatieonderhoud (304) is relatief gezien meer dan bij de referentiecorporatie (160) en landelijk (175), en het planmatig onderhoud relatief juist weer minder (621corporatie t.o.v. 1.103 referentiecorporatie en landelijk (861). De commissie merkt op dat er geen strakke sturing op onderhoud is. De corporatie realiseert de begrote investeringen niet en wil de komende jaren een inhaalslag maken.

Bij de kwaliteit van de voorraad wordt niet alleen gekeken naar de bouwtechnische staat, maar ook aan het aanpassen van woningen aan deze tijd. De corporatie wil moderne woningen aanbieden aan haar klanten (beleidsvisie 2008) en heeft een transformatie van een groot deel van de woningvoorraad voor ogen. Het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) wordt opnieuw geanalyseerd en aangepast om zo beter te kunnen sturen op transformatie van de woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, herstructurering,

planmatig onderhoud). De commissie constateert dat er wat dit betreft een inhaalslag gemaakt wordt. Zonder een onderbouwd SVB kan, aldus de commissie, een corporatie niet voortvarend prestaties leveren en de kwaliteit van haar woningbezit garanderen.

De commissie waardeert het dat de corporatie zich bezig houdt met het onderwerp duurzaamheid. Binnen de regio geldt een DuBo (duurzaam bouwen) Convenant. Bij nieuwbouwprojecten worden deze normen gehanteerd, evenals de geldende milieu en energieprestatienormen (RC&EPC-waarden). In 2008 heeft men in samenwerking met diverse partners (o.a. gemeente Overbetuwe, collega corporaties, Nuon en de Rabobank) een energieactie opgezet om bij huurders hun energiebewustzijn te stimuleren. De corporatie investeert in HR++glas en in dakvervangingen. Nieuwbouwseniorenwoningen voldoen aan het basispakket Woonkeur.

Woningstichting Valburg vindt het belangrijk dat klanten keuzes kunnen maken in onderhoudszaken en verbeteringen in hun woning. Zij biedt derhalve keuzepakketten aan betreffende de inrichting van nieuwe keukens in een Woonwinkel. Ook heeft de corporatie een ZAV-beleid en wil zij haar bewoners ondersteunen bij het aanbrengen van veranderingen in de woning. Naast de individuele klantcontacten heeft de corporatie contact met haar huurders middels periodiek overleg (2x in 2008) met de huurdersvereniging. De commissie merkt op dat de frequentie en de communicatie met haar huurdersvereniging voor verbetering vatbaar is.

Er heeft in 2006 een klantenonderzoek plaatsgevonden om de huurderstevredenheid te testen. De corporatie heeft een klachtencommissie. Men informeert de huurders via de website en via nieuwsbrieven eens per kwartaal. De corporatie wil zich gaan oriënteren op het halen van een kwaliteitskeurmerk rond haar dienstverlening.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 6 (voldoende).

#### c. Leefbaarheid

De commissie stelt vast dat Woningstichting Valburg bereid is haar investeringscapaciteit te gebruiken om de leefbaarheid in wijken en dorpen te vergroten. In 2008 investeerde zij met name in groen herstructurering en de aanleg van speelterreinen. De corporatie ondersteunt dorpsraden in het ontwikkelen van dorpsvisies. De commissie constateert dat zij hier goed inspringt op vragen uit de lokale omgeving. De corporatie is in 2008 gestart met een buurtbemiddelingsproject om conflicten tussen burens op te lossen. De bereidheid om voor de lokale opgaven te gaan wordt door de commissie gewaardeerd. Zij mist nog een denkkader bij de corporatie hoe zij haar rol ziet (als initiatiefnemer, uitvoerder, ondersteuner, partner, financierder) en in welke mate zij wil presteren op het gebied van leefbaarheid per dorpskern. De corporatie streeft naar een definitie van het begrip leefbaarheid voor de totstandkoming van haar toekomstig beleid in 2010.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

#### d. Bijzondere doelgroepen

Woningstichting Valburg beschikt over 348 woningen voor ouderen en gehandicapten, dat is 30 % van het totaalbezit. In bijzondere woongebouwen heeft de corporatie nog 84 eenheden. Het aandeel seniorenwoningen wil de corporatie uitbreiden onder meer door aanpassingen aan bestaande woningen en door nieuwbouw te realiseren. Zo wil zij bijdragen aan de opgave om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen in hun thuisomgeving. De toewijzing aan ouderen bedraagt 21,7% van het totaal aantal toewijzingen (bron: CFV). Dit is ruim boven het landelijk gemiddelde (14,5%) en iets hoger dan de referentiecorporatie (19,9%).

Woningstichting Valburg verricht beheersmatige activiteiten voor een stichting Loohof (grondgebonden seniorenwoningen). Zij verhuurt appartementen voor begeleid wonen. Zij is deelnemer in het netwerkoverleg (Overbetuwe) gericht op zorg en begeleiding van mensen in het werkgebied.

Samen met Stichting Samen Zorgen zetten ze een pilotproject op voor een ontmoetingsplek in Herveld en Zetten en een steunpunt op het gebied van woon/zorg/welzijn. Daarnaast werkt de corporatie mee aan WMO aanpassingen aan woningen (gemeente regierol). Naast de zorggerelateerde doelgroepen richt de corporatie zich ook op jongeren en statushouders (de zogenaamde 'pardonners'). Hier boekt zij resultaten. De commissie constateert dat de ambities van de organisatie in relatie tot de opgaven in de kernen goed is.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

#### e. Bouwproductie

In de prestatieafspraken 2005-2010 heeft men afgesproken 337 huurwoningen en 76 koopwoningen te bouwen. De corporatie heeft haar bouwdoelstellingen tot 2008 (in totaal 124 woningen) niet gehaald (gerealiseerd zijn 52 woningen). Ondanks afhankelijkheden inzake beschikbare locaties is de commissie van mening dat de corporatie een betere inschatting kan maken van wat haalbaar is qua bouwproductie binnen de Overbetuwse context. De geringe bouwproductie is niet altijd alleen afhankelijk van de corporatie. Toch stelt de commissie vast dat de organisatie haar werkwijze kan verbeteren om tot meer resultaten te komen in de nieuwbouw en projectontwikkeling. Ook voor de periode tot en met 2013 heeft men forse ambities om nieuwbouw te realiseren (zo'n 300 woningen). In 2010 wordt een oplevering verwacht van 17 woningen en in de 2 jaren daaropvolgend staan er 80 woningen in de planning voor oplevering (bron: meerjarenbegroting 2009-2013), maar de commissie heeft geen helder beeld gekregen in hoeverre de afspraken omtrent de locaties en bouwontwikkeling vastliggen. De commissie constateert dat voor de toekomst een goede analyse van de opgave, de marktontwikkelingen en de capaciteitsbepaling nodig is om tot realistische bouwambities te komen. De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 4 (onvoldoende).

#### f. Dorpsvernieuwing

De corporatie geeft in hun beleidsvisie aan dat vernieuwing in hun woningvoorraad een belangrijke opgave is voor de toekomst. Het gaat hierbij om sloop, nieuwbouw, verkoop en renovatie. De meeste vernieuwingsprojecten liggen nog niet vast, maar de mogelijkheden worden nu onderzocht. De corporatie heeft afspraken gemaakt over 8 te herstructureren woningen en 12 woningen in de verkoop. De commissie constateert dat de corporatie ook oog heeft voor dorpsvernieuwing middels interventies in beheer, leefbaarheid en welzijn. Zij maakt samen met dorpsraden dorpontwikkelingsplannen. Deze toekomstvisie voor de dorpen worden uitgewerkt en naar verwachting geïmplementeerd in gemeentelijk beleid. De commissie merkt op dat acties op dit prestatieveld steviger neergezet kunnen worden richting de buitenwereld en dat de corporatie kan overwegen projecten te prioriteren om zo helderheid te bieden aan stakeholders.

De commissie beoordeelt het presteren van de corporatie op dit onderdeel met een 6 (voldoende).

## 4. Prestaties naar Vermogen en efficiency

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

### 4.1 Kerngegevens

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

	Woningstichting Valburg	Referentiecorporatie	Landelijk gemiddelde
Bedrijfswaarde	47.409	40.992	40.998
WOZ-waarde	171.138	155.900	147.321
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	40.136	30.921	33.980
Eigen vermogen 2008	5.360.000		
Volkshuisvestelijk vermogen 2007 per vhe	16.226	15.037	13.217
Volkshuisvestelijk vermogen 2012 per vhe	13.328	15.132	14.605
Solvabiliteit	11,6%		
Langlopende leningenportefeuille per VHE	30.844	21.865	26.943
Bedrijfslasten per VHE: Netto bedrijfslasten	1.050	1.122	1.249
Onderhoudskosten per VHE: Klachtenonderhoud	109	246	274
Mutatieonderhoud	304	160	175
Planmatig onderhoud	621	1103	861
Woningverbetering	2140	11.137	11.926
Continuïteitsoordeel	A		
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende		
Rentelasten	5,22%	4,56%	4,62%

Bron: Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2008

### 4.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Het CFV geeft een oordeel over de financiële continuïteit per corporatie en het beeld van de sector als geheel. Met ingang van 2008 kijkt het CFV ook naar de vermogenspositie van de corporaties in relatie tot hun investeringsvoornemens. Dit leidt tot een oordeel over de vraag in welke mate zij hun middelen inzetten in het belang van de volkshuisvesting.

Het CFV concludeert dat het vermogen van Woonstichting Valburg groter is dan het vastgestelde risicobedrag, hetgeen tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit' leidt. Op basis van de ingediende prognosegegevens over het verslagjaar 2008 concludeert het fonds dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Woonstichting Valburg.

De corporatie waardeert het vastgoed op basis van historische kostprijs min afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde. Zij prognosticeert van 2009 tot en met 2012 een negatief resultaat van 1.652.000 €, wat er toe leidt dat het eigen vermogen daalt van 5.360.000 € eind 2008 tot 3.708.000 € eind 2012. De solvabiliteit daalt in die periode van 11,7% naar 6,85%. Dat solvabiliteitspercentage ligt onder het zelfgeformuleerde ambitieniveau van 8%. Het CFV werkt tegenwoordig met het op bedrijfswaardeberekening van het onroerend goed gebaseerde begrip van volkshuisvestelijk vermogen. Bovendien volgt het CFV de vermogensontwikkeling op basis van kasstromen en niet van resultaten. In het Continuïteitsoordeel 2009 (juni 2009) van het CFV berekent het CFV een op het volkshuisvestelijk vermogen gebaseerde solvabiliteit per eind 2007 van 29,6% en een vergelijkbaar percentage per eind 2013 (dat is dus een jaar later dan 2012) van 24,8. Dat is 11,5% boven wat het CFV als minimum voor de Woningstichting Valburg aanhoudt, namelijk 13,3%. Het is 15,2% onder wat het CVF als grens aanhoudt waarboven zij het vermogen onvoldoende aangewend acht, namelijk 40%. Het is onduidelijk in hoeverre de aan het CFV opgegeven prognosedata overeenkomen met de in het jaarverslag 2008 opgenomen meerjarenprognose en de Meerjarenbegroting 2009-2013. Die twee laatste verschillen aanzienlijk en zijn kennelijk op verschillende plannen gebaseerd.

Het WSW ( Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw) verklaart dat de corporatie kredietwaardig is, op basis van de verstrekte prognosegegevens over de periode 2009 tot en met 2013. Wel geeft men aan dat de corporatie rekening moet houden met een negatieve tendens in de ontwikkeling van de operationele kasstromen. Op basis van die informatie is de borgbaarheid van de financiering van investeringen op middellange termijn niet vanzelfsprekend. De corporatie heeft medio 2009 door het WSW een verklaring gekregen voor een borgingsfaciliteit van 7,7 miljoen gebaseerd op het investeringsprogramma van 2009-2011. Er is dus sprake van een investeringsruimte, met de waarschuwing dat op de middellange termijn de borging van financiering van investeringen niet vanzelfsprekend is.

### 4.3 Efficiency

Waar het gaat om de efficiency heeft de commissie zich conform het beoordelingskader gericht op de bedrijfslasten per vhe en de ontwikkeling daarvan, zoals weergegeven in de CFV-analyse van 2008. De corporatie streeft naar een efficiëntere bedrijfsvoering en gaat komend jaar onderzoeken hoe zij haar bedrijfsprocessen kan optimaliseren. Met name blijkt uit de interne visitatiegesprekken dat men op zoek is naar meer structuur in de werkprocessen en heldere taakverdelingen. Al concrete uitgangspunten van de corporatie omtrent efficiency heeft de commissie niet gevonden in een document.

Netto bedrijfslasten (x € 1)

	<b>Corporatie</b>	<b>Referentie</b>	<b>landelijk</b>
Netto bedrijfslasten per woning	€ 1.050,-	€ 1.122,-	€ 1.249,-
Personeelskosten per fte	€ 70.288,-	€ 59.980,-	€ 61.209,-
Aantal VHE per fte	115	103	94
Onderhoudskosten per VHE:	€ 1.034,-	€ 1.509,-	€ 1.310,-
Klachtenonderhoud	€ 109,-	€ 246,-	€ 274,-
Mutatieonderhoud	€ 304,-	€ 160,-	€ 175,-
Planmatig onderhoud	€ 621,-	€ 1.103,-	€ 861,-



De commissie stelt vast dat de bedrijfslasten iets lager liggen dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De personeelskosten zijn hoger dan die van de referentiegroep en landelijk. De uitgaven betreffende mutatieonderhoud zijn hoger dan de referentiegroep en landelijk, terwijl het klachtenonderhoud juist lager ligt. De commissie constateert dat er geen strakke financiële sturing is in de operationalisering van de plannen ter verbetering van de woningvoorraad.

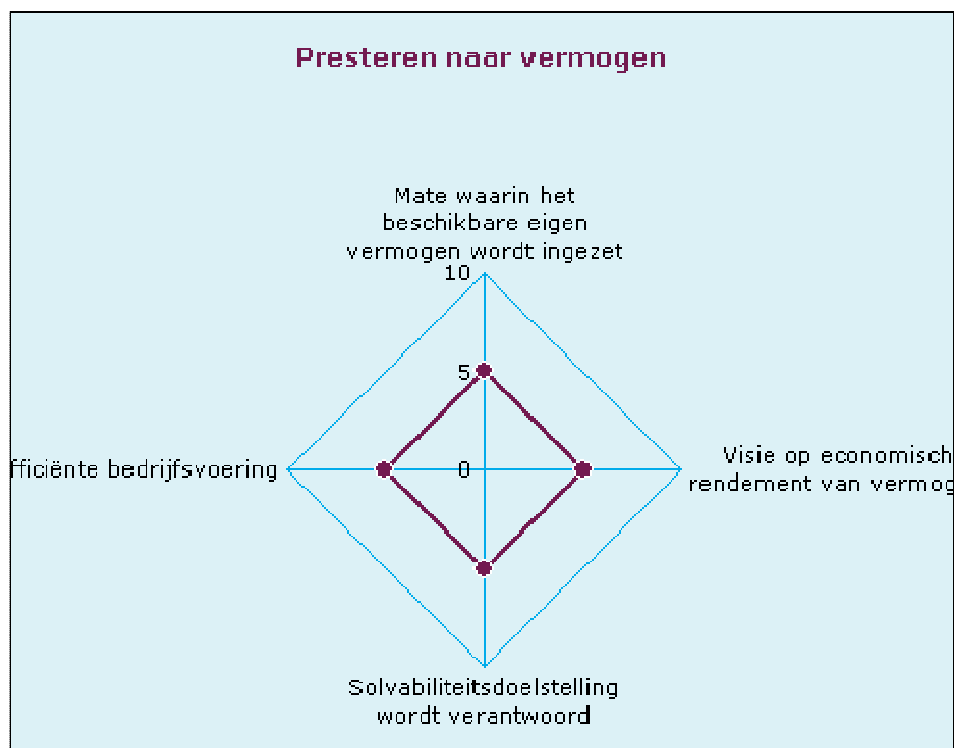
Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2004	2005	2006	2007	Toename 2004-2007 in %
Corporatie	-1.519	960	1.092	1.050	-169,2
Referentie	888	1.033	1.039	1.122	26,3
Landelijk	1.043	1.125	1.169	1.249	19,7

De commissie merkt op dat Woonstichting Valburg gemiddeld lage bedrijfslasten kent, waarvan de personeelskosten hoog liggen terwijl de onderhoudskosten laag liggen. In het licht van de heroriëntatie van de organisatie sinds de recente bestuurswissel stelt de commissie vast dat aandacht voor efficiency van de interne bedrijfsprocessen en de inzet van het personeel in de nabije toekomst op zijn plaats is.

#### 4.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting Valburg ten opzichte van het vermogen beoordeeld. In navolgende figuur staat het oordeel integraal weergegeven. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 4.4. In bijlage 4 zijn de feitelijke gegevens opgenomen, waar de onderbouwing op is gebaseerd.



<b>Presteren naar vermogen</b>		
<b>Prestatievelden</b>	<b>Cijfer</b>	<b>Weging</b>
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	<b>5</b>	<b>70%</b>
Visie op economisch rendement van vermogen	<b>5</b>	<b>10%</b>
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	<b>5</b>	<b>10%</b>
Efficiënte bedrijfsvoering	<b>5</b>	<b>10%</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>5</b>	

#### 4.5 Conclusies en motivatie

Met inachtneming van de genoemde kengetallen, de ontwikkelingen en het landelijk beeld op grond van de systematiek, beoordeelt de visitatiecommissie het presteren naar vermogen en efficiency met een 5 (matig).

De commissie heeft waardering voor de bereidheid van Woningstichting Valburg om haar vermogen in te zetten voor de opgaven in de dorpskernen in de gemeente Overbetuwe. Zij mist echter concrete uitgangspunten en verantwoording ten aanzien van de vermogensontwikkeling in de komende jaren. Woningstichting Valburg heeft geen visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen. Er is niet een gestructureerde risicoanalyse en schatting van benodigde risicobuffers aanwezig. Het ontbreken van voldoende inzicht in de vermogensontwikkeling vormt een risico voor het zeker stellen van prestaties in nieuwbouwontwikkeling en in de herstructurering in de bestaande woningvoorraad. De commissie constateert dat de corporatie een uitvoeringsgerichte organisatie is die nog geen cultuur van “check and balances” heeft. De beheersing en management van risico’s en inzicht in meerjaren scenario’s is daarmee beperkt. Dit heeft tot gevolg dat de corporatie de ruimte in het vermogen niet scherp in beeld heeft, evenals haar eigen capaciteitsinzet. In de gesprekken gaf Woningstichting Valburg aan dat zij zich hier bewust van is en dat zij momenteel een meerjaren vermogenontwikkeling en risico analyse laat uitvoeren door een extern bureau. Op basis hiervan wil de corporatie haar ambities en strategie op projecten en de vermogensinzet bijsturen.

In het licht van enerzijds de bereidheid tot ambitieuze investeringen en anderzijds een gebrekkige risicoanalyse en inzicht in de eigen capaciteitsbepaling beoordeelt de commissie de inzet van het vermogen van Woningstichting Valburg op dit moment als matig tot onvoldoende. Daarbij neemt de commissie mee in haar overweging dat Woningstichting Valburg haar inzet van haar vermogen niet expliciet verantwoordt naar stakeholders.

Woningstichting Valburg hanteert een solvabiliteitsdoelstelling van 5% als minimum noodzakelijk en een ambitie van 8% (Financieel Statuut Woningstichting Valburg 2000). De corporatie verwacht op basis van de meerjarenbegroting dat de solvabiliteit de komende jaren daalt van circa 11,7% in 2008 naar circa 6,85% in 2012. De solvabiliteit zal in 2011 al onder het ambitieniveau van 8% liggen. De commissie stelt vast dat aandacht voor de verantwoording van de solvabiliteitsdoelstelling nodig is en dat het financiële statuut van de corporatie aan vernieuwing toe is, gelet op nieuwe (risico) ontwikkelingen in de markt.

## **5. Prestaties volgens Stakeholders**

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

### **5.1 De stakeholders van Woningstichting Valburg**

Als maatschappelijke organisatie heeft Woningstichting Valburg verscheidene stakeholders. De stakeholders bestaan uit huurders, huurdersvereniging, gemeente Overbetuwe, de G5-partner corporaties en de collega-corporatie in gemeente Overbetuwe, provincie en stadsregio, de zorg- en welzijnsinstellingen, politie en maatschappelijke organisaties. Belangrijke partners op dit moment zijn huurdersvereniging Valburg, de gemeente, Stichting Samen Zorgen, Stichting Philadelphia, Stichting Bejaardenzorg De Loohof en diverse dorpsraden en verenigingen van eigenaren. Met veel stakeholders bestaan al ruime tijd samenwerkingsrelaties en zijn de belangen redelijk goed in kaart gebracht. De belangen worden in de meeste gevallen ook door prestatieafspraken en samenwerkingsafspraken ondersteund. Er zijn lokale en regionale overlegstructuren waar Woningstichting Valburg in participeert. Sinds de bestuurswissel besteedt de corporatie veel aandacht aan het herijken van de relaties met de stakeholders. De corporatie is bezig met het ontwikkelen van een nieuw ondernemingsplan en hier wil zij haar stakeholders in betrekken. Dit doet zij aan de hand van individuele gesprekken.

### **5.2 Beoordeling prestaties door stakeholders**

Stakeholders herkennen in de corporatie een woningverhuurder en beheerder die betrokken is en oog heeft voor lokale belangen en opgaven. De kerntaken worden in het algemeen goed uitgevoerd vinden stakeholders. Zij zien een bewustzijn en een actieve houding bij de corporatie om lokale maatschappelijke vraagstukken op te pakken. Het streven van de corporatie om meer woningen te bouwen wordt herkend, maar men is zich ervan bewust dat prestaties niet altijd geleverd worden, in hun beleving soms om onduidelijke redenen of men heeft het idee dat de verantwoordelijkheid elders wordt geplaatst.

De kleine omvang en de betrokkenheid van Woningstichting Valburg met de lokale opgaven wordt door stakeholders vaak als een sterk punt ervaren. De organisatie is daarmee toegankelijk en men weet elkaar te vinden indien nodig. Anderen zien ook de beperking en de kwetsbaarheid van de omvang van de organisatie. Dit wordt met name ervaren wanneer ondernemerschap en ontwikkelingskracht om de hoek komen kijken, zoals bij het verwerven van bouwlocaties en het realiseren van bouwprojecten.

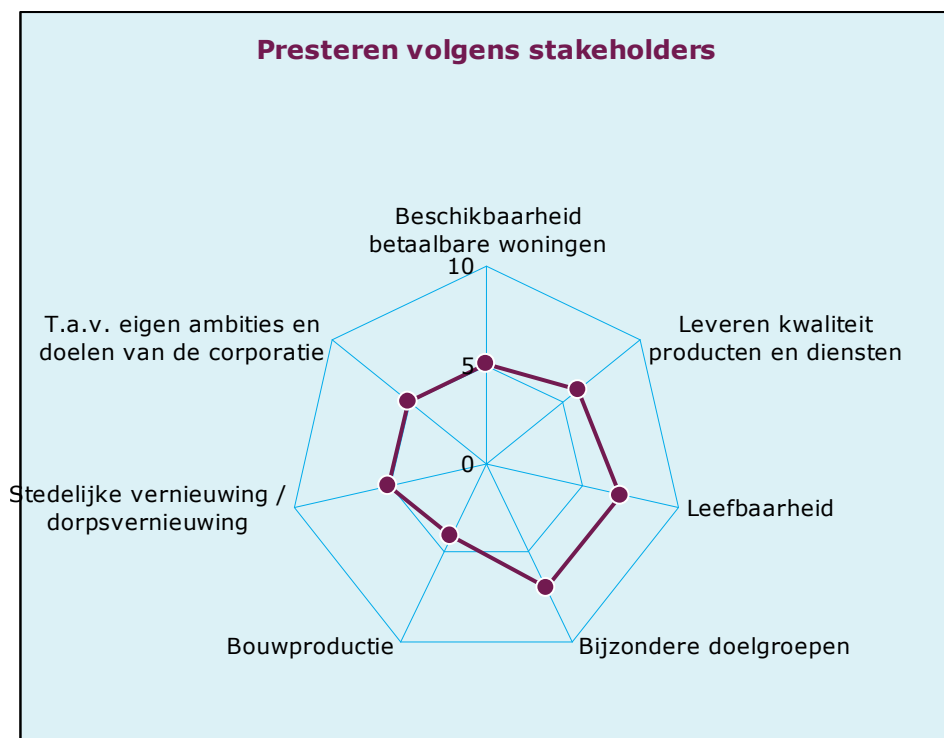
Over de samenwerking wordt verschillend gedacht. Sommigen zien de relatie als constructief en open (met name dorpsraden en verenigingen van eigenaren), anderen herkennen in de corporatie ook een enigszins onflexibele partner die niet altijd tot snelle resultaten weet te komen (o.a. zorginstelling, huurdersvereniging, gemeente). Een eigengereide houding van de corporatie ervaart men soms, bijvoorbeeld in het gegeven dat Woningstichting Valburg niet mee doet aan het regionale

woningtoewijzingssysteem en in de gang van zaken rond de WMO (wet maatschappelijke ondersteuning). Sommige stakeholders geven aan dat de corporatie sterk betrokken is met het welzijn en de leefbaarheid in de dorpen, anderen vinden dat ze nog een stap verder kan gaan. De commissie constateert dat er in dezen niet sprake is van een eenduidige beleving bij stakeholders.

Het algemene beeld dat ontstaat uit de visitatiegesprekken met interne en externe stakeholders is dat zij met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder een cultuuromslag ervaren cq voorzien, een meer open houding tegenkomen en dat zij verwachten om op een constructieve en resultaatgerichte wijze samen te kunnen werken. Er is vertrouwen bij de meeste stakeholders om de samenwerking (weer) goed op gang te brengen en men hoopt dat dit snel tot prestaties zal leiden in de dorpskernen. Ook bestaat er terughoudendheid en vraagt men zich af of er werkelijk verandering optreedt aangezien de nieuwe directeur-bestuurder al een bekende van de organisatie was en de Raad overigens niet verandert. Opvallend is dat onder de geïnterviewde stakeholders een relatief groot aantal oud-bestuurders en/of oud-toezichthouders figureerden, waardoor afhankelijkheden op de loer liggen.

### 5.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders

De commissie beoordeelt, op grond van het resultaat van de gesprekken en de doorgenomen documenten, het 'presteren volgens stakeholders' met een 5 (onvoldoende). Voor de feitelijke onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 4.



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

## 5.4 Conclusies en motivatie

### a. Beschikbaarheid betaalbare woningen

Stakeholders merken op dat de corporatie zich wil blijven richten op sociale woningbouw, maar dat er de afgelopen jaren veel is gerealiseerd in de (middel)dure huur. De behoefte aan huurwoningen is nog ruim in de perceptie van stakeholders (ook gezien de groeiende wachtlijst). Met name dorpsraden maken zich zorgen over de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor jongeren. De corporatie wil nieuwbouwprojecten ontwikkelen om doorstroming te bevorderen, maar er is nog niet veel beweging gekomen in de woningmarkt in de dorpen. De commissie waardeert deze prestaties met een 5.

### b. Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

De huurderstevredenheid is gemonitord via USP-bewonersscan (in 2006). Over de kwaliteit van producten en diensten zijn stakeholders in het algemeen tevreden blijkt uit het onderzoek en de visitatiegesprekken. Huurdersvereniging geeft aan weinig tot geen klachten te ontvangen. Wel geven ze aan dat ze tot heden niet echt betrokken werden in de ontwikkeling van planvorming, het bleef bij informeren. Bij onderhoudszaken ontbreekt het weleens aan een flexibele opstelling tov institutionele stakeholders. De commissie constateert dat er niet voldoende frequent onderzoek wordt gedaan door de corporatie naar de tevredenheid bij klanten over producten en diensten. Het project buurtbemiddeling is een goede impuls en investering in het zoeken naar oplossingen in overlast en conflictsituaties. De commissie waardeert dit prestatieveld met een 6.

### c. Leefbaarheid

Dorpsraden hechten waarde aan de kwaliteit van de leefomgeving en herkennen een betrokken houding van de corporatie wat dit aangaat. Ze merken dat de corporatie hier oog voor heeft en haar maatschappelijke taak oppakt. De een vindt dat ze dit naar behoren doet, de ander denkt dat er nog een stap bovenop kan, met name in het ontwikkelen van buurtvoorzieningen en maatschappelijk vastgoed. Waardering is er voor de bijdrage in de dorppontwikkelingsplannen. De commissie waardeert deze prestatie met een 7.

### d. Bijzondere doelgroepen

De corporatie spant zich in voor bijzondere doelgroepen in de dorpen en dat wordt door stakeholders herkend en gewaardeerd. De corporatie zorgt met name voor senioren en mensen met een zorgvraag naar de mening van stakeholders. In de initiatieffase toont de corporatie zich proactief en bevlogen. Stakeholders hebben verschillende ervaringen rond de realisering en uitvoering van projecten. Bij de een verloopt de samenwerking uitermate positief, de ander ervaart het als stroef en gecompliceerd. De commissie waardeert dit prestatieveld met een 7.

e. Bouwproductie

Het thema 'bouwen versus niet kunnen of willen bouwen' is een onderwerp dat de stakeholders sterk bezighoudt in de dorpskernen. Wijzigingen in bouwplannen of veranderingen in het type woningen worden door stakeholders op de voet gevolgd. De planvorming van projecten wordt als lang ervaren en de wachtlijsten ook. De commissie constateert dat stakeholders behoefte hebben aan een hogere bouwproductie met name in de betaalbare sector. De woningen die de corporatie heeft gerealiseerd (48) zijn in het middeldure segment de markt op gekomen. Soms staan deze woningen leeg, omdat ze te duur zijn. Er wordt dan geconstateerd dat het product niet in overeenstemming is met de doelgroep. Onder stakeholders leeft de vraag of de kleine corporatie de professionaliseringslag kan opbrengen die nodig is om als bouwontwikkelaar te opereren en of zij de nodige kennis in huis heeft van marktontwikkelingen.

De commissie waardeert dit veld met een 4.

f. Dorpsvernieuwing

Voor de bijdrage aan de dorpontwikkelingsplannen wordt veel verwacht van de corporatie. De implementatie van plannen in beleid en uitvoering moet nog plaatsvinden.

De gemeente geeft aan dat herstructurering een belangrijk item is voor de komende jaren. Zij wil graag dat de corporatie een inhaalslag maakt betreffende de herstructureringsopgave.

De commissie beoordeelt dit prestatieveld met een 5.

g. Eigen ambities en doelen van de corporatie

Stakeholders zijn niet direct betrokken geweest bij de totstandkoming van de speerpunten tot 2014. Hierin heeft de RvC een trekkende rol gespeeld. De corporatie wil stakeholders wél in de uitwerking van deze speerpunten betrekken. De commissie krijgt de indruk dat stakeholders in afwachting (vol verwachting) zijn van de toekomstige ambities van de corporatie. Speerpunten zijn wel aangegeven, maar moeten de komende tijd omgezet worden in concrete plannen.

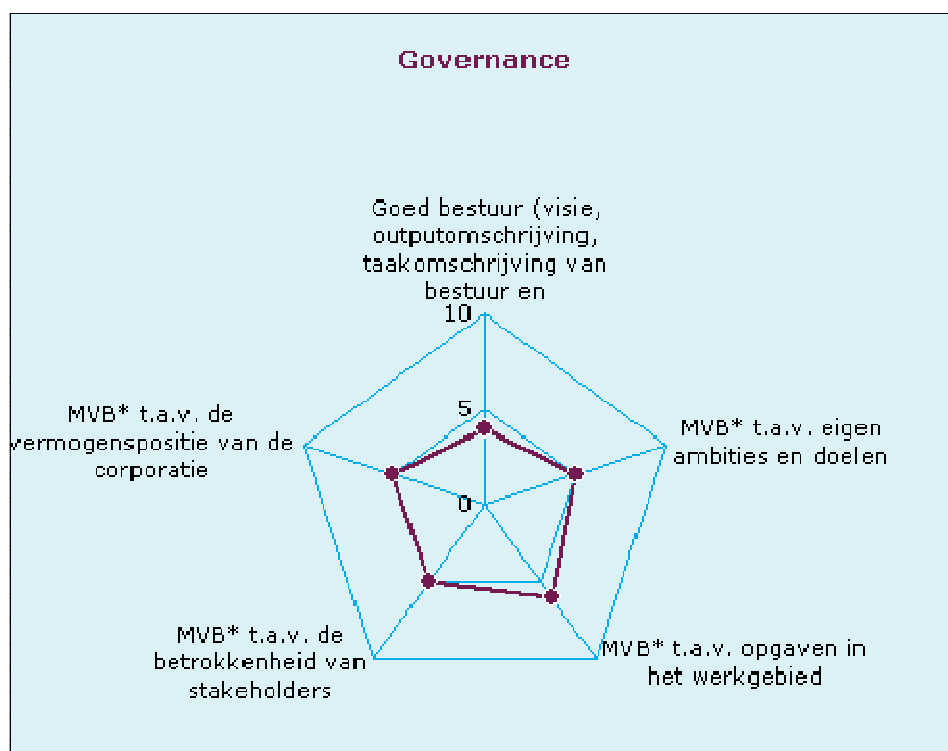
De commissie beoordeelt dit veld met een 5.

## 6. Governance

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

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance

Navolgend overzicht geeft de beoordeling van het onderdeel 'governance' weer. De getallen verwijzen naar de gegevens in de tabel. Het oordeel wordt onderbouwd in paragraaf 6.2



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichhouders)	4
MVB* t.a.v. eigen ambities en doelen	5
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	6
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	5
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	5
<b>Gemiddelde score</b>	<b>5</b>

\* Maatschappelijke verantwoordelijkheid en beleidsbeïnvloeding

## 6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het aspect 'governance' generiek als matig (5). De beoordeling valt uiteen in twee onderdelen: 'goed bestuur' en 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding' van de corporatie. Voor de onderbouwing wordt ook verwezen naar bijlage 4.

### a. goed bestuur

De commissie heeft de voorzitter telefonisch voorafgaande aan de visitatie gesproken en tijdens de visitatie twee van de vier leden van de RvC gesproken; een vierde lid ontbrak ondanks toegezegde aanwezigheid, waarvoor hij zich achteraf verontschuldigde. Desondanks concludeert de commissie dat de RvC zich betrokken voelt bij ontwikkelingen binnen de organisatie. De RvC heeft beelden van de wijze van toezichthouden en de taakopvatting van de corporatie in de toekomst. De commissie mist evenwel een scherpe visie bij de RvC over het toezicht houden en een heldere taakomschrijving van bestuur en toezichthouders. De intentie is er om transparant en scherp te opereren, maar de commissie ziet dit nog te weinig terug in de praktijk.

Van de huidige RvC leden zijn 2 personen betrokken bij de corporatie sinds de oprichting van de woningstichting (in 1981). Er is weliswaar een schema van aftreden waaruit de eindigheid van het raadslidmaatschap blijkt, maar de commissie concludeert dat de zittingsduur beduidend langer is dan volgens de Governance Code is toegestaan. Er wordt niet uitgelegd waarom op dit punt de Governance Code niet wordt toegepast. Ultimo 2008 is een van de leden van de RvC afgetreden en vervolgens heeft deze in mei 2009 de taak van directeur-bestuurder op zich genomen. De daarmee ontstane vacature in de RvC is vervolgens niet opgevuld, waarmee niet voldaan wordt aan het ter zake gestelde in de statuten. De RvC gaf desgevraagd aan als maatregel om de onafhankelijkheid van het toezicht ten opzichte van het nieuwe bestuur te borgen een beoordelingskader voor de directeur-bestuurder te hebben opgesteld. Dit beoordelingskader bestaat uit de speerpunten die geformuleerd zijn als gevolg van de heroriëntatie van de missie, ambities en doelstellingen in het jaar voorafgaand aan de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder. De speerpunten zijn echter zeer algemeen en weinig SMART beschreven. Het beoordelingskader voldoet naar het oordeel van de commissie onvoldoende als borgingsinstrument waarmee de organisatie zich verzekert van een scherp toezicht. Een andere en betere maatregel was volgens de commissie geweest de samenstelling van de RvC te herzien. Nieuwe toezichthouders worden immers bij hun toezichthoudende taken niet gehinderd door een collegiaal verleden met de directeur-bestuurder. Aangezien de directeur-bestuurder in zijn contacten met de RvC gewoonlijk het meest te maken heeft met de voorzitter zou de keuze voor een nieuwe RvC-voorzitter in de gegeven situatie voor de hand hebben gelegen. De visitatiecommissie mist, kortom, een bewustzijn bij de RvC en het bestuur van belangrijke aspecten omtrent governance bij een dergelijke benoeming.

Ook onder stakeholders bestaat zorg over de onafhankelijkheid en kwaliteit van het toezicht. Ook op de wijze van verantwoording naar de buitenwereld van deze overstap van commissaris naar bestuurder heeft de commissie kritiek. In het jaarverslag wordt kort de benoeming vermeld, maar er wordt niet toegelicht hoe omgegaan wordt met de consequenties en nadelen. De huurdersvereniging voelde zich wat dat aangaat gepasseerd, aangezien zij niet betrokken waren bij de aanstelling en erover in de krant moesten lezen.

De RvC heeft in 2008 tien keer vergaderd, waarbij de directeur-bestuurders aanwezig waren. Twee keer is vergaderd zonder de directie, dit verband houdende met de opvolging van de directeur-bestuurders, zonder dat de overwegingen die geleid hebben tot de gekozen directieopvolging vastgelegd zijn, waardoor er geen sprake is van transparantie op dit aspect van governance. De commissie merkt verder op dat de RvC zich er bewust van was dat in de periode voorafgaand aan de bestuurswissel een aantal zaken niet goed verliepen, maar dat zij niet voortvarend heeft ingegrepen. Ook stakeholders merkten in dit opzicht een zekere passiviteit op.

De directeur-bestuurder bereidt de agenda van de RvC voor. In het jaarverslag wordt ingegaan op de onderwerpen waar de RvC zich mee bezig houdt in de vergaderingen. Belangrijke onderwerpen zijn de prestaties op de BBSH-velden, bouwprojecten, de bestuurswissel, de behandeling van



kwartaal-managementrapportages, jaarstukken, zelfevaluatie en de governance code. De samenstelling van de RvC wordt toegelicht in het jaarverslag. De RvC blijft op de hoogte van ontwikkelingen in de branche en houdt de deskundigheid op peil door het bijhouden van vakspecifieke literatuur. De in de Governance Code benoemde documenten als jaarverslagen zijn nog niet op de website geplaatst.

De RvC geeft aan dat de doelstellingen, strategie, financiering en beleid vooraf niet altijd helder zijn geformuleerd, waardoor de verantwoording, tussentijds of achteraf, ook niet altijd op deze punten mogelijk bleek. De bespreking van rapportage over risicobeheersing- en controlesystemen vindt ad hoc plaats. De interne accountant heeft een beperkte rol in het beoordelen en toetsen van de interne risico- en controlesystemen.

De commissie constateert dat duidelijke handvatten ontbreken waarmee de RvC de lange termijn koers van de organisatie kan bewaken. De toezichhoudersrol is zwak ontwikkeld. In de kern gaat het om de vraag of er voldoende 'checks and balances' zijn aangebracht in de organisatie om deze op een verantwoorde manier te leiden. De RvC kan meer aangeven wat de gewenste output is van het toezicht en welke normen er gehanteerd worden om de output te meten.

De commissie waardeert de prestatie op dit onderdeel als onvoldoende (4).

#### b. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding

De corporatie onderschrijft de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De commissie ziet dit in de praktijk nog te weinig terug. De corporatie geeft aan dit jaar de beleidscyclus aan te pakken.

##### b1. t.a.v. eigen ambities en doelen

De corporatie heeft haar ambities en doelen nog niet voldoende SMART vastgesteld en zijn daarmee moeilijk te volgen in rapportages. In het jaarverslag en de kwartaalrapportages wordt de voortgang rond projecten verantwoord, maar de commissie mist een terugkoppeling van prestaties op basis van een eigen koers en ambities.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met matig (5).

##### b2. t.a.v. opgaven in het werkgebied

De corporatie verantwoordt zich over gedane prestaties ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, onder andere door het volkshuisvestelijk jaarverslag en middels gesprekken met stakeholders. Zij doet mee in overleggen en netwerken met de gemeente Overbetuwe, corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties. De corporatie stemt haar acties op de BBSH-prestatievelden af in overleg met haar partners. De evaluatie en monitoring van prestaties vindt soms gestructureerd, soms op ad hoc basis plaats.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met voldoende (6)

##### b3. t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders

Woningstichting Valburg wil zich ontwikkelen tot een dienstverlenende organisatie waarin stakeholderbetrokkenheid en participatie belangrijke onderdelen zijn van de beleidscyclus. Hier gaat zij de komende tijd mee aan de slag. Er zijn al veel contacten met stakeholders en het gaat er nu om de slag te maken om hen meer gestructureerd en aantoonbaar invloed te geven op beleidsvoornemens, prestatieafspraken en uitvoering. Het organiseren van een jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst wordt nu door de gemeente gedaan. De commissie beoordeelt dit onderdeel met matig (5)

##### b4. t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie

De verantwoording vindt plaats op het niveau van projecten. Een integrale uitleg ten aanzien van de opgaven in het werkgebied, de ambities en de vermogenspositie ontbreekt. De lange termijn strategie in relatie tot investeringsruimte kan de corporatie meer communiceren naar haar stakeholders.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met matig (5).



## 7. Scorekaart

### Presteren naar eigen ambities en doelen

Presteren naar eigen ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
a. Groei van het aandeel goedkope woningen in de voorraad van 23% (2008) naar 30% in 2014.	5	5	5	5	<b>5</b>
b. Herstructurering en projecten	5	5	5	5	<b>5</b>
c. Leefbaarheid, wonen en zorg	5	5	5	5	<b>5</b>
d. Samenwerken: Structurele relaties opbouwen	5	5	5	5	<b>5</b>
e. professionele organisatie	5	5	5	5	<b>5</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Toelichting:

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

### Presteren naar opgave

Presteren naar opgave					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	7	5	6	<b>7</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6	6	6	6	<b>6</b>
Leefbaarheid	7	7	6	6	<b>7</b>
Bijzondere doelgroepen	7	7	6	6	<b>7</b>
Bouwproductie	4	5	5	5	<b>4</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6	5	5	5	<b>6</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Toelichting:

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

## Presteren naar vermogen

Presteren naar vermogen			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		5	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	nee		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	5	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	nee	5	10%
De corporatie presteert efficiënt		5	10%
<b>Gemiddelde score</b>		<b>5</b>	

## Presteren volgens stakeholders

<b>Prestatieveld</b>	<b>I (70%)</b>	<b>II (10%)</b>	<b>III (10%)</b>	<b>IV (10%)</b>	<b>Totaal- score</b>
Beschikbaarheid betaalbare woningen	5	6	5	5	<b>5</b>
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6	6	5	5	<b>6</b>
Leefbaarheid	7	6	6	6	<b>7</b>
Bijzondere doelgroepen	7	7	6	6	<b>7</b>
Bouwproductie	4	6	5	5	<b>4</b>
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	5	5	5	5	<b>5</b>
Overige opgaven	5	5	5	5	<b>5</b>
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	5	5	5	5	<b>5</b>
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

### Toelichting:

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

## Governance

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	4	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	5	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	6	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	5	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	5	20%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>5</b>	

**Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen**

- Organogram van de werkorganisatie
- Beleidsvisie (middel)lange termijn (augustus 2008)
- Speerpunten en monitoring 2009-2014, een weergave van de korte en lange termijn (beleids)doelstellingen per 1 mei 2009
- Meerjarenbegroting 2009-2013
- Begroting 2009
- Woonvisie Overbetuwe 2010-2015 – concept- d.d. september 2009
- Wonen van Andelst tot Zetten- Woonvisie 2004-2010
- Woonvisie van de gemeente Overbetuwe, vastgesteld d.d. 27 april 2004. Begeleidende brief STADSR2007.760/JvL/mh d.d. 29 mei 2007 bij een exemplaar van het Regionaal Plan 2005-2010 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen en kopie van de eerste pagina van het (boekwerk) Regionaal Plan 2005-2020 d.d. 26 oktober 2006.
- Akkoord woningbouwproductie stadsregio Arnhem-Nijmegen en G5 2005-2010 d.d. 24 oktober 2006
- Prestatieovereenkomst “Werk in uitvoering” d.d. 1 maart 2006 Gemeente Overbetuwe en Corporaties 2006-2010
- Krantenartikel over de ondertekening prestatieovereenkomst
- Notitie over de voortgang van de prestatieovereenkomst “werk in uitvoering” (zie onder punt 6) met gemeente Overbetuwe d.d. 28 november 2007
- Kwartaalrapportage
- Jaarverslagen en jaarrekeningen 2005 t/m 2008
- Accountantsverslag en managementletter
- Toezichtbrief van de minister
- Individuele beoordeling van het CFV “Corporatie in Perspectief”
- Strategisch voorraadbeleid
- Verkoopbeleid
- Tevredenheidsonderzoek onder stakeholders
- Financiële meerjarenraming
- Briefwisseling met CFV
- Eigen documenten m.b.t. financiële sturing en efficiency
- Notulen vergaderingen RvC 2008/2009
- CFV: Solvabiliteitsoordeel 2008 d.d. 16 oktober 2008
- CFV: continuïteitsoordeel 2009 d.d. 22 juni 2009
- CFV: Corporatie in Perspectief
- G5 Samenwerkingsovereenkomst d.d. oktober 2005
- Samenwerkingsovereenkomst tussen Woningstichting Valburg en de Vereniging Huurdersorganisatie Woningstichting Valburg d.d. 30 juni 2003
- Intentieverklaring betreffende samenwerking en coördinatie aanpak complexe cliëntsituaties gemeente Overbetuwe d.d. september 2006
- Convenant buurtbemiddeling Lingewaard/Overbetuwe d.d. 15 september 2008
- Convenant Duurzaam Bouwen Knooppunt Arnhem-Nijmegen d.d. 2000
- Correspondentie en Plan van Aanpak betreffende “Overbetuwe pakt uit met Energiebox” d.d. augustus 2007
- Tempo KAN! Factsheet 2005-2008, een document van de Stadsregio Arnhem Nijmegen waarin is weergegeven welke woningbouwproductie is gerealiseerd

- Evaluatie 1<sup>e</sup> jaar buurtbemiddeling september 2008-september 2009 d.d. 9 september 2009
- Verslag jaarevaluatie buurtbemiddeling d.d. 21 september 2009
- Correspondentie betreffende de taakstelling huisvesting statushouders periode januari 2008 - juni 2009

### **Geïnterviewde personen:**

#### Raad van Commissarissen

- De heer L. Borgonjen
- Mevr. M. Theunissen

#### Directeur-bestuurder

- De heer M. Jansen

#### Personeel

- Mevr. Ineke den Hartog (hoofd TD&P)
- Mevr. Sietske Vrieling (coördinator Wonen)
- De heer Ben Wolters (hoofd Financiën)
- De heer Frank Roelofs (hoofd automatisering)

#### Huurdersorganisatie

- De heer Peters

#### Dorpsraden

- De heer K. Horlings
- De heer J. Sival

#### VVE's

- De heer J. van Baal (VVE Hofsatete A&B herveld, voorzitter)
- De heer P. Gieling (VVE Christine Hermine Zetten, voorzitter)

#### Zorg- en welzijnorganisaties

- Mevr. M.A. van den Berg (dir. Stichting Samen Zorgen)
- De heer H. Kielstra (bestuurslid Stichting Berjaardenzorg de Loohof)

#### Gemeente Overbetuwe

- De heer J. Walraven, wethouder RO/VHV
- De heer R. Noij, ambtenaar RO/VHV
- Mevr. H. Vermeulen, ambtenaar Zorg & Welzijn

### **Telefonische interviews:**

De heer W. Wenselaer, RvC voorzitter



## **Bijlage 2      Visitatiecommissie**

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

### **Voorzitter:**

Personalia

Naam, titel, voorletters:

Inia, dr. P.

Geboorteplaats en –datum:

Burgum, 24 maart 1942

Woonplaats:

Leeuwarden

Huidige functie:

- Vml. Directeur KCL/MFB Zorggroep Noorderbreedte

Onderwijs:

- Hoger Onderwijs RUG Natuurkunde

Loopbaan:

- 2002 – heden: Visitator Raeflex
- Na doctoraat RUG, klinisch fysicus te Leeuwarden. In de loop van de tijd verschoven van een professionele functie naar een management functie. Laatste functie directeur Medisch Facilitair Bedrijf in het Medisch Centrum Leeuwarden (Zorggroep Noorderbreedte)
- Ruime ervaring in besturing van nationale en internationale organisaties van beroepsbeoefenaren in de gezondheidszorg
- Diverse functies in bestuur en toezicht van maatschappelijke organisaties

Nevenfuncties:

- Raad van Toezicht van Woningbouwcorporatie Nieuw Wonen Friesland te Leeuwarden
- Bestuur van 575 jaar oude stichting met boerderijen, landerijen en Gasthuis
- Auditor Nederlands Instituut voor de Accreditatie van Ziekenhuizen (NIAZ)

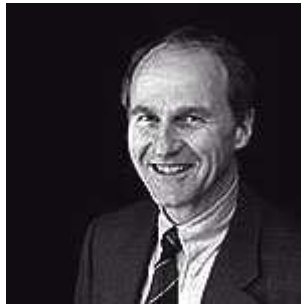
## Algemeen commissielid:

### Personalia

Naam, titel, voorletters:  
van Waning, Ir., P.

Geboorteplaats en –datum:  
Rotterdam, 15 september 1948

Woonplaats:  
Gorssel



### Huidige functie:

- Managementadviseur en mediator

### Onderwijs:

- 1998: NMI Gecertificeerd Mediator
- Diverse opleidingen Financieel en Marketing management
- 1973: Bedrijfskundig Ingenieur (TUE)


### Loopbaan:

- 2008–heden: Organisatie-adviseur bij Vannimwegen(managementadviesbureau gericht op de sector Bouwen en Wonen)
- 2002–heden: Partner van Mediation Plus (mediationbureau)
- 1992–heden: Partner van Claassen, Moolenbeek & Partners (bedrijfskundig adviesbureau)
- 1991–1992: Directeur Infolio (administratie en distributie), Den Haag
- 1989–1991: Adjunct-directeur VUGA Uitgeverij, Den Haag
- 1989: Marketing/financieel manager Enpros International, Nieuwerkerk a/d IJssel
- 1987–1989: Financieel-economisch directeur Holding UDO, Lochem
- Kluwer: 1983–1987: Directeur/Geschäftsführer Thalhammer Verlag, München (D)
- 1980–1983: Commercieel manager NBD product-informationsystems, Deventer
- 1979–1980: Beleidsplanner Kluwer Groep Technische en Dagbladuitgeverijen, Deventer
- 975–1979: consultant NEHEM, Den Bosch

### Nevenfuncties:

- 2004–heden: Voorzitter RvC Woningstichting De Groene Waarden, Gorssel
- 2008–heden: Penningmeester Nederlandsche Maatschappij voor Nijverheid en Handel, Departement Zutphen

## Secretaris:

<p>Personalialia</p> <p>Naam, titel, voorletters: Koolmees, drs. Sera M.</p> <p>Geboorteplaats en –datum: Gouda, 2 januari 1980</p> <p>Woonplaats: Amsterdam</p>		
--	--	--

### Huidige functie:

- Adviseur bij Laagland'advies te Houten, adviesgroep: wonen en gebiedsgerichte ontwikkeling

### Onderwijs:

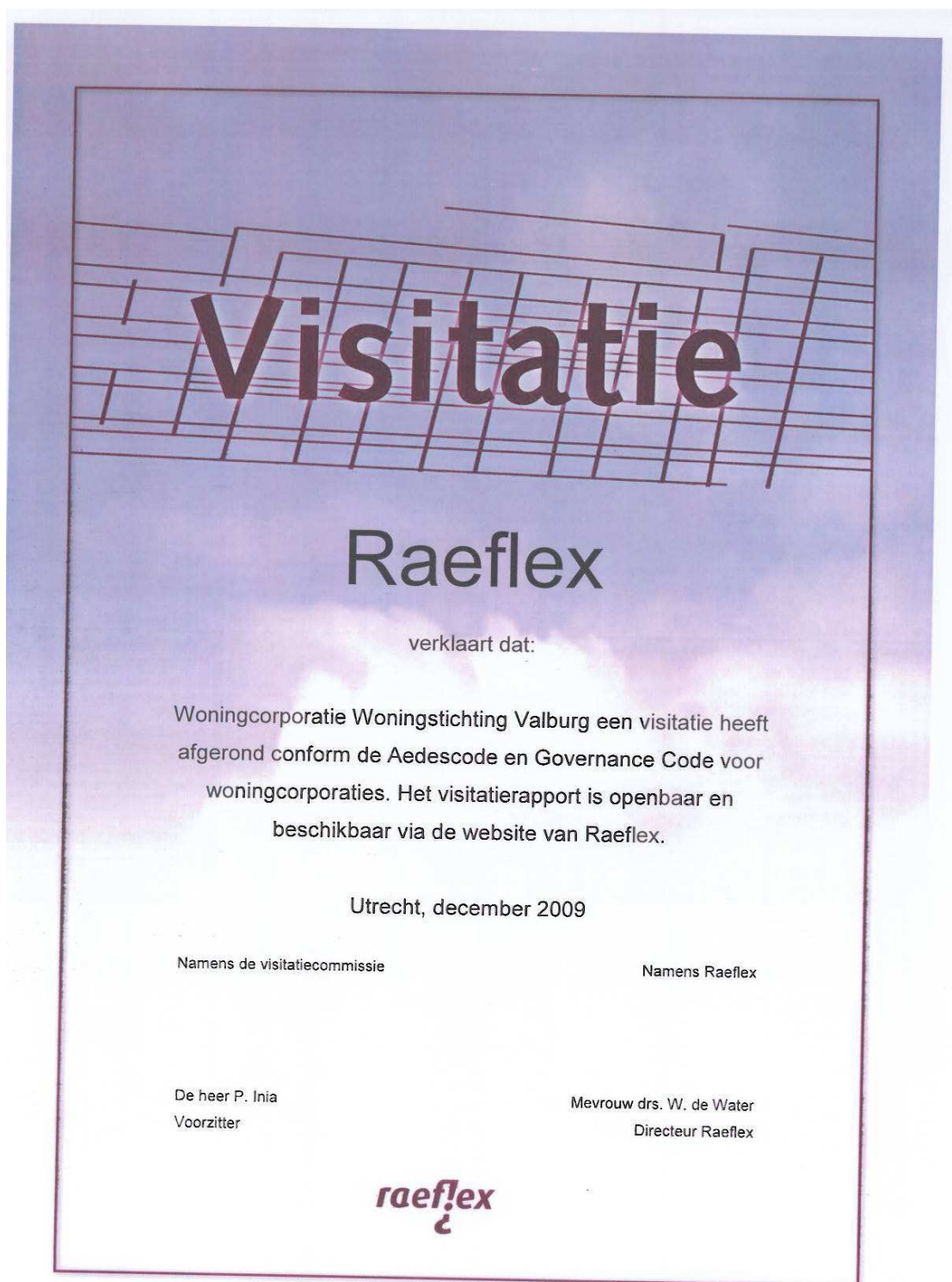
- 2000-2004 Audiovisuele Afdeling, Gerrit Rietveld Academie, Amsterdam
- 1998-2006 Culturele Antropologie, specialisatie Stadssociologie, Universiteit van Amsterdam, Amsterdam
- 1992-1998 VWO, St. Antoniuscollege, Gouda

### Loopbaan:

- 2007-heden: Adviseur Laagland' advies met als kerngebieden wonen en gebiedsgerichte ontwikkeling.
- 2006: afstudeeronderzoek naar de relatie thuis in de stedelijke omgeving, Dapperbuurt te Amsterdam

2004-2006: Freelancer: kwalitatief onderzoek, audiovisuele producties, stedelijke vernieuwingstrajecten.







## Bijlage 4      Overzicht doelstellingen en prestaties

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
a. Groei van het aandeel goedkope woningen in de voorraad van 23% (2008) naar 30% in 2014.	2009: aanpak bepaald	2008 23% onder de kortingsgrens	2011 27% onder de kortingsgrens  2013 30% onder de kortingsgrens
b. Herstructurering en projecten*: vraag en aanbod in balans brengen met prioriteit voor de "kleinste kansen"-doelgroep.			2009: beleid bepaald inclusief mijlpalen  2013: beleid gerealiseerd
c. Leefbaarheid, wonen en zorg: de wst. is intern en extern herkenbaar door focus, planning en uitvoering		Voor Zetten (2007) en Valburg (2008) zijn er dorpontwikkelingsplannen	2010: beleid bepaald;  2013: doelen gerealiseerd
d. Samenwerken: Structurele, strategische relaties opbouwen met alle belanghebbenden gebaseerd op vertrouwen			2009: belangen/ doelstellingen in kaart en gematched met wst.  2010: kosten voor extern advies bij conflicten gedaald;  2011: een of twee aannemers zijn "huisleverancier"  2013: vertrouwen, wederkerigheid, vaste relaties kenmerken de samenwerking
e. Innovatie: Op één of twee gebieden heeft de wst. een innovatie toegepast die provinciaal/landelijk aandacht krijgt. ` Mogelijke innovatieve terreinen zijn: - doorontwikkeling			2009: innovatie terreinen geselecteerd  2010: onderzoek afgerond  2013: doelstelling bereikt

Ambities	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
corporatiewoningen; - betaalbaar/ goedkoop verhuren - doorstroom (-bevordering) - levenscyclisch uitbesteden (term kwijt) - maatwerk in herstructurering - ICT en woondiensten - participatie			



## Presteren naar opgave

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties																																																
a. Zorg dragen voor voldoende bereikbare woningen		<p>Aandeel goedkope woningen in percentage van het totale bezit</p> <p>2008 23,3%</p> <p>2007 25,02%</p> <p>2006 25,40%</p> <p>2005 25,38%</p> <p>2004 27,13%</p> <p>Jaarverslag 2008:            &lt; 348,99 = 23,3 %            &gt;348,99 &lt;499,51 = 64,9%            &gt;499,51 &lt;535,33 = 7,4 %            &gt;535,33 &lt; 631,73 = 2,7 %            &gt; 631,73 = 1,7%</p>	Groei van het aandeel goedkope woningen in de voorraad van 23% (2008) naar 30% in 2014.																																																
<p>b. Kwaliteitsniveau van bestaande woongelegenheden Verbeteren</p> <p>Beheren en onderhouden van de woning voorraad. Verbeteren van de bouw- en woontechnische kwaliteit.</p>	<p>Instandhouding huidig bestand (30%) onder de kwaliteitskortingsgrens</p> <p>Begrote investering in onderhoud</p>	<p>Geïnvesteed in eigen huurwoningenbezit:</p> <p>2007 200.000</p> <p>2008 163.000</p> <p>onderhoudsuitgave per woning per 31 dec 2008 1.142,-</p> <p>alle woningen hebben een energielabel opgesteld energieaktie in samenwerking met Gemeente, collega-corporaties, Nuon, Rabobank en overige partners, resultaat energiebox, CO2reductie was 275 kg per gezin.</p> <p>In 2008 16 woningen voorzien van nieuwe daken plus isolatie</p> <p>Gerealiseerde investering</p>	<p>Vastgestelde ambities zijn onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Dakvervanging;</li> <li>-Alle gemuteerde huizen een HR-ketel</li> </ul> <p>In concept woonvisie zijn de thema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Levensloopbestendig</li> <li>-Afstemming wonen, welzijn zorg</li> <li>-Aanpasbaar</li> <li>-keuzevrijheid</li> <li>-Maatwerk;</li> <li>-Doorstroom</li> <li>-Transparantie in toewijzing</li> </ul> <p>In 2009 50 nieuwe dakvoorzieningen voor woningen</p> <p>Geplande investeringen</p>																																																
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td><b>2004</b></td> <td>1239</td> <td></td> <td><b>2004</b></td> <td>1016</td> <td><b>2008</b></td> <td>1829</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>2005</b></td> <td>1355</td> <td></td> <td><b>2005</b></td> <td>1065</td> <td><b>2009</b></td> <td>1446</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>2006</b></td> <td>1394</td> <td></td> <td><b>2006</b></td> <td>885</td> <td><b>2010</b></td> <td>1974</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>2007</b></td> <td>1463</td> <td></td> <td><b>2007</b></td> <td>1348</td> <td><b>2011</b></td> <td>1288</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>2008</b></td> <td>1522</td> <td></td> <td><b>2008</b></td> <td>1559</td> <td><b>2012</b></td> <td>2137</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><u>6973</u></td> <td></td> <td></td> <td><u>5873</u></td> <td></td> <td><u>8674</u></td> </tr> </table>		<b>2004</b>	1239		<b>2004</b>	1016	<b>2008</b>	1829		<b>2005</b>	1355		<b>2005</b>	1065	<b>2009</b>	1446		<b>2006</b>	1394		<b>2006</b>	885	<b>2010</b>	1974		<b>2007</b>	1463		<b>2007</b>	1348	<b>2011</b>	1288		<b>2008</b>	1522		<b>2008</b>	1559	<b>2012</b>	2137			<u>6973</u>			<u>5873</u>		<u>8674</u>	<p>periode 2005 t/m 2008, Meetbare</p>	<p>periode 2009 t/m 2012:</p>
	<b>2004</b>	1239		<b>2004</b>	1016	<b>2008</b>	1829																																												
	<b>2005</b>	1355		<b>2005</b>	1065	<b>2009</b>	1446																																												
	<b>2006</b>	1394		<b>2006</b>	885	<b>2010</b>	1974																																												
	<b>2007</b>	1463		<b>2007</b>	1348	<b>2011</b>	1288																																												
	<b>2008</b>	1522		<b>2008</b>	1559	<b>2012</b>	2137																																												
		<u>6973</u>			<u>5873</u>		<u>8674</u>																																												

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		opgaven (excl. 2004): 5.734 k€ Feitelijke prestaties (idem): 4.857 k€ Verschil is 877 k€ = ruim 15%	Geprogrammeerde prestaties (excl. 2008): 6.845 € Meerjarenbegroting: 7.160 € CFV continuïteitsoordeel (opgave door corpo): 400 € toename 2009 t/m 2012 vs 2005 t/m 2008 = 7.160 – 4.857 = 2.303 = 47%
c. Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken Verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in wijken en buurten.	Samenwerking zoeken met andere partijen  Begrote investeringen in leefbaarheid  2004 – 200 2005 – 225 2006 – 157 2007 – 105 2008 – 123 <hr/> 810	2006: Sterke betrokkenheid bij Ontwikkeling van DOP's  2006: Alle woningen zijn voorzien van politiekeurmerk hang- en sluitwerk  2008: investeringen in groen herstructurering/ aanleg speelterreinen 35.273 (jaarverslag 2008)  Gerealiseerde investeringen in leefbaarheid  2004 – 163 2005 – 109 2006 – 140 2007 – 109 2008 – 35 <hr/> 556  Project Buurtbemiddeling van start 2008, burenruzies oplossen Deelname netwerkoverleg Overbetuwe gericht op overlastbestrijding	-In kernen ruimte voor ontmoeting; -Definiëren wat leefbaarheid is          Geplande investeringen in leefbaarheid  <b>2008</b> 123 <b>2009</b> 95 <b>2010</b> 97 <b>2011</b> 99 <b>2012</b> <hr/> 101 <hr/> 515
d. Wonen en zorg Bijzondere bemiddeling van woningzoekenden.	Samenwerking met Stichting Samen Zorgen De Hoge Hof	Wst Valburg beschikt over 348 woningen die geschikt zijn voor senioren (30,42% van het totale woningbezit).  Meewerken WMO aanpassingen aan woningen (gemeente regierol)	Streven naar uitbreiding van het aantal woningen dat voor senioren geschikt is o.a. middels nieuwbouw  -Zelfstandig kunnen blijven wonen; -Variatie woonvormen met zorgaanbod -Platform zorgaanbieders,

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	<p>Voor 2010 plaatsen van 72 'pardonners'</p>	<p>2001 34 zorgappartementen in de huursector (de Hofstaete in Herveld)</p> <p>2007-2008 Realisatie van 38 zelfstandige seniorenappartementen in Heteren naast zorgcentrum Liefkenshoek</p> <p>2003: verhuur aan stichting Philadelphia in Zetten 12 appartementen voor begeleid wonen</p> <p>2008: 3 statushouders geplaatst (1 woning beschikbaar gesteld).</p> <p>2009: geplaatst 39 'pardonners'</p> <p>Project in voorbereiding 2008: Pilot met Stichting Samen Zorgen in Herveld en Zetten organiseren van een wonen/zorg/welzijnsplek, ontmoetingsplek</p>	<p>corporaties en gemeente -Vanuit stichting Samen Zorgen komt de vraag om De Hoge Hof als verpleeg en zorgtehuis te renoveren.</p> <p>Project de Eulink te Oosterhout oplevering eind 2009 begin 2010 met speciale aandacht voor senioren</p>
e. bouwproductie	<p>Prestatieovereenkomst gemeente: 259 woningen sociale huur 71 middeldure huur 7 dure huur</p>	<p>2005: 7 sociale, middeldure en 7 dure huurwoningen opgeleverd 2006</p> <p>In 2007 19 appartementen en in 2008 19 appartementen in Heteren opgeleverd (totaal 38) (Rauwendael/Liefkenshoek) In Liefkenshoek verschillende ruimten gerealiseerd (o.a. kapper, winkel, vergaderruimte etc.) in samenwerking met Stichting Samen Zorgen</p> <p>2008: aantal woningen in aanbouw 13 project de Eulink te Oosterhout (Jaarverslag 2008)</p>	<p>Bijdrage van WSV 350 sociale huurwoningen; Bijdrage aan herstructurerings-opgave; Zorginstelling (Hoge Hof)</p> <p>Project Vens te Oosterhout 20 grondgebonden multifunctionele (seniorenwoningen) en 2 bovenwoningen (start planvorming 2007) start bouw 2009 Er worden 18 sociale huurwoningen gerealiseerd: 16 levensloopbestendige woningen en 2 starterappartementen. 4 vrije sector koopwoningen: 1 vrijstaande woning, 1</p>

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
	Nieuw te bouwen woningen 2004 – 0 2005 – 14 2006 – 19 2007 – 55 <u>2008 – 36</u> Totaal 124	in 2008: Geïnvesteed aan nieuwbouwprojecten en sloop; 2.918.722,- Onrendabel werd 946.000,- geïnvesteed  Gerealiseerde nieuwbouw 2004 – 0 2005 – 14 2006 – 0 2007 – 0 <u>2008 – 38</u> Totaal 52 Verschil 72	tussenwoning en 2 hoekwoningen.  Project de Eulink te Oosterhout oplevering eind 2009 begin 2010  Project De Hoge Wei te Oosterhout 30 egw (samenwerking Klok Druten)  Project Molenzicht te Valburg stagnatie?  Voorgenomen nieuwbouw 2009 – 0 2010 – 17 2011 – 22 <u>2012 – 58</u> Totaal 97  2009 woningen aan Venus, terrein Hofstaete 4 grondgebonden seniorenwoningen
f. Dorpsvernieuwing		2008 4 woningen verkocht (van de 10 in de verkoop)  contacten met dorpsraden Voor Zetten (2007) en Valburg (2008) zijn er dorpontwikkelingsplannen	aantal te herstructureren woningen komende vier jaar 8  aantal te verkopen woningen komende vier jaar 12  start 2009 dorpontwikkelingsplannen voor Oosterhout en Slijk-Ewijk deze DOP's implementeren in gemeentelijk beleid
g. overige opgaven		2006: Inrichten van Woonwinkel	Verbetering relatie met Huurdersvereniging, wenst versterking participatie. Herpositionering van onze rol/inbreng in VVE's
	Beheer van woningen niet in eigendom van wst. Valburg	Beheer en onderhoud in Zetten:48 seniorenwoningen aan De Loohof. Deze woningen zijn	

Doelstellingen	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
		eigendom van een Stichting Nijmegen; 15 studentenkamers en 2 winkels, in de Van Broeckhuysenstraat. Deze panden zijn eigendom van een B.V.	

## Presteren naar vermogen

Visies	Meetbare opgaven	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties
Zorg dragen continuïteit organisatie door financieel beleid	<p>Volgens financieel statuut: Waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt</p> <p>Beheersen van renterisico's voortvloeiend uit de opbouw van de leningenportefeuille</p> <p>Indien noodzakelijk tijdelijk belleggen van overtollige gelden</p> <p>Solvabiliteitspercentage van 5% als minimum noodzakelijk, 8% ambitieniveau</p> <p>In haar financieringsstrategie streeft wst valburg naar bedrijfsfinanciering (niet gekoppeld aan complexen) Lange termijn beeld van kasstromen</p>	<p>continuïteitsoordeel van het CFV: A</p> <p>vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde Het WSW verklaart op grond van prognosecijfers 2008-2011 dat wst Valburg kredietwaardig is en geeft faciliteringsruimte af</p> <p>Solvabiliteit 2008: 11,6%</p>	
Eigen vermogen		eigen vermogen per woning 4.386,- volkshuisvestelijk vermogen 2007 29,6 % balanstotaal	Feitelijk volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2013 24,8% balanstotaal
Solvabiliteit	Solvabiliteitspercentage van 5% als minimum noodzakelijk, structureel noodzakelijke solvabiliteit 8%	11,66 % 2008	Prognose 7,35% in 2013
Extra potenties en risico buffers	Inzet rente-instrumenten om renterisico's te reduceren, onder toezicht van Nederlandse Bank		
Economisch rendement		Realiseren nieuwbouw en nemen daarbij onrendabele investeringen om daarmee betaalbare	

		huurwoningen te realiseren, investeren in leefbaarheid	
Efficiënte bedrijfsvoering	Interne controlemaatregelen		

## Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(meetbare) Afspraken met stakeholders	Prestaties (jaar en) jaartal	Geprogrammeerde Prestaties jaartal
<p>Een goede samenwerking met de huurders via de huurdersvereniging</p> <p>Versterken overleg met huurders en dorpsraden</p>		<p>2005-2008 2x per jaar overleg + 4x per jaar een nieuwsbrief</p> <p>2006: onderzoek gedaan naar tevredenheid huurders (USP bewonersscan 2006) o.a. dienstverlening ruim boven het landelijk gemiddelde.</p> <p>2006 woonwinkel in gebruik genomen</p> <p>2007 vernieuwen/verbeteren website voor betere informatievoorziening</p> <p>2008 project buurtbemiddeling opgezet</p> <p>2008 verbeteren website (uitgebreidere mogelijkheden downloaden informatie)</p> <p>2009: project buurtbemiddeling geëvalueerd</p> <p>lid van 4 verschillende VVE's, waarin zij in totaal 62 huurwoningen/lidmaatschapsrechten heeft. Deelname in coöperatie met 18 coöperatiekoopwoningen</p> <p>Ontwikkeling DOP's in Zetten en Valburg</p>	<p>2009-2014 Verbetering relatie met Huurdersvereniging, wenst versterking participatie. Herpositionering van rol/inbreng in VVE's</p> <p>Van 2x per jaar overleg met de directeur naar 4 x per jaar</p> <p>2009: formuleren nieuwe doelstellingen buurtbemiddeling</p>
<p>Gemeente Overbetuwe Politiek, bestuurlijk en ambtelijk overleg.</p>	<p>zie document: prestatieafspraken o.a.: - nieuwbouwafspraken en 259 sociale huurwoningen, 76 sociale koopwoningen, 71</p>	<p>2006 prestatieafspraken vastgelegd voor 2006-2010 2 maal bestuurlijk en 2 maal ambtelijk overleg per jaar</p> <p>2007: afspraken lokaal maatwerk</p>	<p>Voor 2012 zijn alle woningen voorzien van inbraakvertragende voorzieningen.</p>



	<p>middeldure huurwoningen, 7 dure huur (totaal investeringen 52 milj. 13 milj. onrendabel), sloop 66 woningen verkoop 48</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jaarlijkse reservering van min. 5,50 per woning voor het betrekken van bewoners bij beheer en beleid (volbracht),</li> <li>- budgetten voor leefbaarheid en woonomgeving,</li> <li>- inbreng kennis bij ontwikkeling wijkvisies en leefbaarheidsinitiatieven</li> <li>- 100% woonkeur</li> <li>- woningen voldoen aan het KAN convenant</li> </ul> <p>Duurzaam BouwenNieuwbouw :</p> <p>(Prestatieovereenkomst gemeente)</p>	<p>2008: investeringen in groenherstructurering/speel terreinen</p> <p>2009 nieuwe woonvisie (op dit moment concept klaar)</p> <p>Gerealiseerd 2004-2008</p> <p>52 nieuwbouwwoningen</p> <p>0 sociale huur</p> <p>52 middeldure huur</p> <p>0 dure huur</p> <p>0 koopwoningen,</p> <p>Verkopen: 2 woningen in 2007 en 4 woningen in 2008</p> <p>Slopen: 14 (8+6) woningen</p>	
<p>Samenwerkingsverband G5 (wst Gendt, wst Vryleve, wst De Gemeenschap en wst WoonGenoot)</p>	<p>Kennisuitwisseling, belangenbehartiging, afstemming van standpunten naar regionale en landelijke organisaties, scholing, bouwprogramma's, uitwisseling personeel, collegiale financiering en automatisering</p>	<p>2008: Thema bijeenkomst voor RvC's van verschillende corporaties</p> <p>2x per jaar overleg met Stadsregio Arnhem-Nijmegen over volkshuisvestingszaken en bouwopgave</p>	
<p>Projectontwikkelaars, zorg- en welzijnsinstellingen</p>		<p>De corporatie onderhoud haar relaties met genoemde partijen</p>	

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen
<p>Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder is aanwezig</p>	<p>Voornaamste punten waar Woningstichting Valburg afwijkt van de in de Code omschreven best practices zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doelstellingen, strategie, financiering en beleid zijn niet altijd helder, vooraf, geformuleerd waardoor de verantwoording, tussentijds of achteraf, ook niet altijd op deze punten mogelijk is; Bespreking van en rapportage over risicobeheersing- en controlesystemen vindt ad hoc plaats.</li> <li>- In de praktijk bereidt de bestuurder de agenda van de RvC voor.</li> <li>- Aanvaarding van nevenfuncties door leden van de RvC is geen onderwerp van goedkeuring, vooraf, in de RvC;</li> <li>- De interne accountant heeft een beperkte rol in het beoordelen en toetsen van de interne risico- en controlesystemen;</li> <li>- er is geen audit en remunerationcommissie aangesteld. De RvC treedt als zodanig op.</li> </ul>	<p>Vertegenwoordiging van de huurders is in de RvC aanwezig door een afvaardiging van 2 personen</p> <p>Jaarlijks zijn functioneringsgesprekken met de directeur-bestuurder</p> <p>Jaarlijks vindt een zelfevaluatie van de RvC plaats</p> <p>2007: Er is een integriteitsnota vastgesteld</p> <p>Vanaf mei 2009 wordt de functie van directeurbestuurder vervuld door een lid uit de RvC. Zijn plaats wordt niet opgevuld.</p> <p>Samenwerking met alle RvC's binnen de G5</p>
<p>Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eigen ambities en doelen</li> <li>- Opgaven in het werkgebied</li> <li>- betrokkenheid stakeholders</li> <li>- vermogen</li> </ul>	<p>Overleg met stakeholders over opstellen opgaven en ambities</p> <p>Verantwoording op basis van jaarstukken, persberichten, website en toelichtingen in overleg.</p>	<p>Opstellen speerpunten tot 2014:</p> <p>Inbreng huurders via algemene verkeer (analyse van registraties e.d.). Huurdersvereniging is niet betrokken.</p> <p>Gemeente heeft wel invloed gehad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- periodiek overleg met de wethouder/portefeuillhouder, ambtenaren R.O.</li> <li>- directe relaties met grote fracties</li> </ul>

		<p>Periodiek overleg met de gemeente over gemaakte afspraken en de stand van zaken.</p> <p>Jaarlijks: Stakeholdersoverleg met RvC en overige stakeholders (gezamenlijk met wst Heteren en Vivare)</p> <p>Jaarlijks Overbetuws Woonforum</p> <p>Verantwoording middels toezending jaarstukken; - persberichten; - op de site; - toelichtingen in overleggen.</p> <p>Overleg vindt plaats met huurdersvereniging en OR</p>
--	--	--



## Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden)

<b>Bedrijfslasten</b>	<p>De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.</p> <p>De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.</p>
<b>Bedrijfswaarde</b>	<p>De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.</p>
<b>Continuïteitsoordeel</b>	<p>De corporaties ontvangen de volgende oordelen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;</li><li>B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);</li><li>B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);</li><li>C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;</li><li>D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.</li></ul>
<b>Eigen vermogen</b>	<p>Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves</p>
<b>Onderhoudskosten</b>	<p>Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.</p>
<b>Solvabiliteit</b>	<p>Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.</p>
<b>Vermogensovermaat</b>	<p>De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.</p>
<b>Volkshuisvestelijk vermogen</b>	<p>Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.</p>

**Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

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

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

**WOZ-waarde**

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



Reaflex  
t.a.v. de heer dr. E. Schalkwijk  
Postbus 8068  
3503 RB Utrecht

## Woningstichting Valburg

Wageningsestraat 45  
Postbus 4  
6670 AA Zetten

Telefoon (0488) 47 33 66  
Fax (0488) 47 33 88

e-mail: [info@wst-valburg.nl](mailto:info@wst-valburg.nl)  
Internet: [www.wst-valburg.nl](http://www.wst-valburg.nl)

Rabobank: 1339.12.000  
Hurenrekening: 1339.56.105  
Handelsregister: 10039364  
BTW nummer: NL. 8027.31.831.B.01

Datum: 6-1-2010  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: MJ/MG/20100052  
Behandeld door: M.P.C. Jansen  
Onderwerp: Reactie op visitatierapport Woningstichting Valburg

Geachte heer Schalkwijk,

Als de waardering die je ontvangt uitkomt op een "5" is dat voor degenen die hard werken voor de huurders niet leuk. Dat primaire gevoel willen wij eerst erkennen. Vervolgens, na wat slikken, kunnen wij vaststellen dat de visitatie op hoofdlijnen een juist beeld geeft van de corporatie. Gegeven de maat die ons is genomen willen wij dan ook niet veel toe- of afdoen aan het rapport. Wij gaan de bevindingen van de commissie gebruiken om stappen te zetten in onze ontwikkeling.

Op het platte land, ons werkgebied, zeggen we "het is makkelijk om achteraf de koe in de kont te kijken". De visitatie kijkt terug. In het verleden is vooral huurderstevredenheid voor de woningstichting een belangrijke maat geweest. Daar hebben wij het goed op gedaan. In de afgelopen jaren zijn "governance" en "stakeholders" belangrijker geworden. Uit de ambities van de woningstichting voor 2014 spreekt een erkenning van dit belang. Ook erkennen we het belang van een optimale inzet van en het presteren naar vermogen en het werken vanuit een eigen focus, verwoord in de speerpunten.

De visitatie is niet alleen een kijk op het verleden, het geeft ook een blik vooruit door verbeterpunten die voortkomen uit de beoordeling. Wij gaan die punten oppakken.

Wij willen, in de marge, wel een opmerking maken over de methodische aanpak van de visitatie. Bij een oordeel over het verleden beziet de historicus de directe bronnen, de oordelen van de omgeving en beoordeelt vervolgens die oordelen van tijdgenoten en tenslotte de werkelijkheid, zoals hij die vanuit zijn positie beziet. Het lijkt een eenvoudig recept, maar het is in de praktijk niet zo simpel. Oordelen horen te worden gezien in de historische context. Soms oordeelt de commissie wel stevig, maar ontbreekt motivering en een bekend beoordelingskader. Zo is ook de beoordeling van "presteren naar vermogen" niet goed volgbaar. De commissie heeft kanttekeningen, die duidelijk kritischer zijn dan die van WSW of CFV. Dat was toch niet afgesproken of de bedoeling?


Wij hebben de visitatie ook uit laten voeren als een "nulmeting". Zowel door externe als door interne factoren bevinden wij ons in een overgangsfase.



Begin 2010 leggen wij onze ambities, uitgewerkt, vast in een ondernemingsplan en in jaarplannen. De visitatie is daarin zowel input als kompas. Wij willen over twee jaar een tussenmeting uit laten voeren om te zien of wij nog op koers liggen. De beoordeling over vier jaar zal er dan heel anders uit zien. Wij mikken op een "7". Met minder zijn wij dan niet tevreden.

Wij danken zowel de stakeholders als de leden van de visitatiecommissie voor de bijdrage aan de snelle totstandkoming van dit rapport, de prettige samenwerking en de spiegel die zij ons hebben voorgehouden.

Marc P.C. Jansen  
Directeur-bestuurder



Met vriendelijke groet,  
Woningstichting Valburg