



Patrimonium Barendrecht

Visitatierapport



Utrecht, juni 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer F.Th. de Groot RB (voorzitter)
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC
De heer drs. M.N. Groenland (secretaris)

Voorwoord

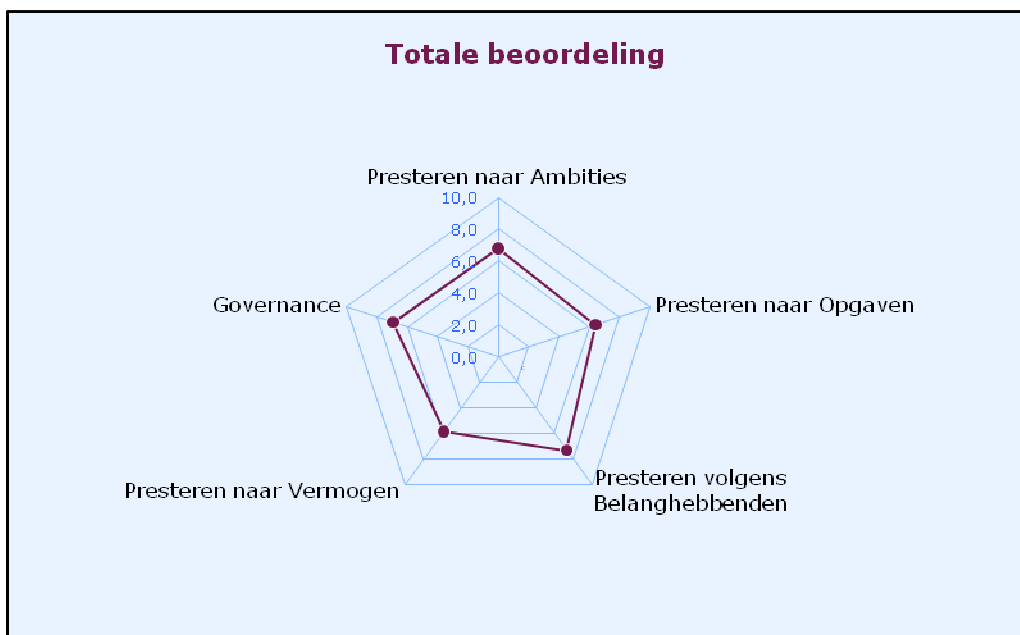
Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk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

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

Samenvatting en recensie

In december 2010 heeft Woningbouwvereniging Patrimonium Barendrecht (hierna Patrimonium Barendrecht) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen januari 2011 en mei 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 maart 2011.

Patrimonium Barendrecht wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,8
Presteren naar Opgaven	6,4
Presteren volgens Belanghebbenden	7,3
Presteren naar Vermogen	5,8
Governance	7,0
Gemiddelde score	7

De commissie komt tot de conclusie dat Patrimonium Barendrecht beoordeeld wordt met een ruim voldoende.

Wanneer gekeken wordt naar de beoordeling op de verschillende prestatievelden valt op dat belanghebbenden de corporatie waarderen met een 7,3. Een onderdeel dat hieraan bijdraagt is de hoog gewaardeerde externe legitimatie van Patrimonium Barendrecht. Er is nog ruimte voor verbetering van een aantal onderdelen op het gebied van governance; wanneer dit gerealiseerd wordt zal ook op alle onderdelen van Governance een ruime voldoende gescoord worden.

Een drietal prestatievelden behoeft nog verdere aandacht. De corporatie heeft last gehad van vele personeels- en bestuurlijke wisselingen, waardoor de samenhang en de continuïteit van het beleid niet altijd even sterk geborgd is. De vermogenspositie en kasstromen zijn voldoende, al vragen ze permanent de aandacht. De financiële sturing is nog in ontwikkeling, wat onder andere zichtbaar is in de financiële meerjarenplanning en normenkader, die nog verder doorontwikkelt dienen te worden. Naast deze opmerkingen valt op dat Patrimonium Barendrecht op een aantal onderdelen goede resultaten behaalt. Dit wordt vooral ingegeven door de openheid van de organisatie en de inzet van medewerkers. In het onderstaande rapport worden de bevindingen van de visitatiecommissie beschreven. Thans volgt per prestatieveld de samenvatting.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,8.

In haar ambities heeft Patrimonium Barendrecht opgenomen dat zij streeft naar goede en bereikbare woningen voor de primaire aandachtsgroepen. Ze bouwt voor hen woningen die in de huidige markt de meeste volkshuisvestelijke meerwaarde opleveren. Deze ambities heeft ze gehaald. Vrijwel de gehele voorraad van Patrimonium Barendrecht is betaalbaar en in absolute omvang toegenomen. Sinds 2011 verkoopt de corporatie woningen. De kwaliteit van de voorraad is voldoende, maar de onderhoudsplanning - ook die van het investeringsonderhoud - wordt structureel niet gehaald. Projecten worden telkens doorgeschoven en er was tot 2009 geen goed beeld van de conditie van het vastgoed.

Hoewel de nieuwbouwaantallen volgens de langetermijnplanning verlopen is op projectniveau vertraging te zien.

Het deel van de voorraad dat is gereserveerd voor bijzondere doelgroepen ligt boven dat van de referentiecorporaties. De corporatie investeert conform haar doelstelling in toegankelijkheid en nieuwbouw voor deze doelgroepen. Patrimonium Barendrecht pakt zeer veel activiteiten op het gebied van het vernieuwen van wijken en buurten op. Hierin neemt ze het voortouw en bouwt ze op de (kennis van) individuele medewerkers.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,4.

Patrimonium Barendrecht voldoet aan de prestatieafspraken die ze met de gemeente maakte over het huisvesten van de primaire doelgroep. De omvang van de kernvoorraad is toegenomen. Zoals hierboven al wordt omschreven is het onderhoud van de woningen op voldoende niveau, maar wordt de onderhoudsplanning niet volledig uitgevoerd.

De corporatie investeert veel in het verbeteren van de energieprestatie van de voorraad, maar de opgave op het gebied van duurzaamheid is niet volledig uitgewerkt.

De corporatie heeft een helder beeld van de opgaven op het gebied van investeren in vastgoed. De in de prestatieafspraken opgestelde opgave om 246 woningen te realiseren heeft ze niet gehaald. Op het gebied van jongerenhuisvesting zijn de kwaliteitsopvattingen van Patrimonium Barendrecht en de gemeente al gedurende enige jaren verschillend, wat een voorspoedige realisatie van jongerenhuisvesting in de weg staat.

Patrimonium Barendrecht investeert veel in het huisvesten van mensen die specifieke aanpassingen of voorzieningen behoeven. Of hiermee ook in de opgave voorzien wordt is niet bekend, omdat deze nog niet in helder beeld is gebracht. Patrimonium Barendrecht doet veel op het gebied van leefbaarheid. Ze doet meer dan afgesproken. Er blijft weinig liggen, buurten zijn schoon, heel en veilig.

Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort Patrimonium Barendrecht een 7,3 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

Belanghebbenden geven aan dat Patrimonium Barendrecht goed geworteld is in de Barendrechtse samenleving. Het is echt een corporatie voor Barendrechters, daar waar de andere corporaties Barendrecht 'erbij doen'.

De deelname van de partners bij het ontwikkelen van beleid levert Patrimonium Barendrecht veel op. De Lenteborrel wordt door veel belanghebbenden genoemd als nuttige bijeenkomst. Partijen verbinden zich bij dit soort bijeenkomsten aan de corporatie.

De meeste belanghebbenden geven aan dat Patrimonium Barendrecht groeiende is in haar professionaliteit. Dit is terug te zien in een bewustere houding ten aanzien van de rol en positie die de corporatie inneemt. Er wordt gediscussieerd over de visie op de toekomst van Barendrecht en de rol van de corporatie, al is dit momenteel nog persoonsafhankelijk en dus wisselend. De organisatie kijkt nog te weinig dezelfde kant op. De successen die Patrimonium Barendrecht nu behaalt, met name die in de leefbaarheidsaanpak, leunen nog sterk op de schouders van individuen. Doordat dit bedrijfsmatig niet goed is verankerd bestaat het risico van gebrekkige continuïteit.

Het ontbreken van een heldere visie op de toekomst van Barendrecht en de voorraad, weekt zich het sterkst bij het investeren in vastgoed. Hier zijn verschillen zichtbaar tussen de corporatie en de gemeente, en slaagt ze er ook niet in oplossingen te bedenken waarmee beide partijen kunnen leven. Ook ten aanzien van andere opgaven missen de belanghebbenden een visie op de opgave en de aanpak.

In de uitvoering zou door een lager personeelsverloop de achterstand op doelstellingen, die de corporatie in het onderhoud en ontwikkeling oploopt, verminderd kunnen worden.

De openheid en oplossingsgerichtheid van de organisatie en haar medewerkers dragen er aan bij dat belanghebbenden een behoorlijk positief beeld van de organisatie hebben.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt het Presteren naar Vermogen met een 5,8.

Patrimonium Barendrecht scoort op het onderdeel Presteren naar Vermogen voldoende. Hoewel de vermogenspositie en de solvabiliteit van de corporatie momenteel toereikend zijn, vragen ze wel permanent de aandacht. Dit heeft te maken met de beperkte beschikbaarheid van de financiën, in relatie tot de opgave.

Door investeringen te temporiseren heeft Patrimonium Barendrecht thans een A1-status. De voorziene ontwikkeling van de kasstromen zijn vanaf 2014 negatief. Ook dit vraagt om permanente monitoring.

De corporatie maakt gebruik van scenario's bij het berekenen van de kasstroom. De corporatie rekent de effecten van het strategisch voorraadbeleid voor vijf jaar door. Het treasurybeleid is redelijk op orde. De procedures worden goed gehanteerd. Er ontbreekt een visie op de investeringen en op de waardeontwikkeling van de portefeuille, er zijn verder geen normen over het te behalen rendement van Verschillende types vastgoed en er is geen norm voor een onrendabele investering. Deze tekortkomingen worden echter wel onderkend en zullen verder een uitwerking krijgen in het vervolg op het op te stellen ondernemingsplan. De corporatie heeft hoge bedrijfslasten, met name de personeelslasten zijn hoog. Een concrete vertaalslag van de kostenontwikkeling van de organisatie in relatie tot de opgave ontbreekt nog. Patrimonium Barendrecht zet haar vermogen voldoende in om maatschappelijke prestaties te leveren, overeenkomstig met het oordeel van het Centraal Fonds.

Governance

De commissie beoordeelt de Governance met een 7,0.

Patrimonium Barendrecht beschikt over meerdere documenten waarin de opgaven in het werkgebied zijn beschreven. Dit helpt de corporatie zicht te krijgen op de benodigde inspanningen. Hierbij slaagt ze er zeer goed in haar belanghebbenden te betrekken. De belanghebbendenparticipatie is deels op projectniveau ingestoken, in mindere mate op visieniveau. De verankering vindt voorts vooral op medewerkerniveau plaats. Er zijn voldoende mogelijkheden om meer aandacht te besteden aan het opstellen van een gedeelde visie op de behoeftes in de samenleving, de omvang van maatschappelijke opgaven, en de rol en positie die Patrimonium Barendrecht inneemt.

De organisatie is voornemens om een ondernemingsplan met een visie in concrete en meetbare doelen uit te werken. Tot nu toe is dit uitgebleven. Dit is terug te zien in de doelen en prestaties en de planning en controlcyclus. In diverse stukken, waaronder het jaarverslag, verschijnen ieder jaar nieuwe doelen die in het jaar daarna niet altijd terug te vinden zijn. In de tertiaalrapportages worden veel gegevens opgevoerd, maar deze zijn maar in beperkte mate een afgeleide van de visie en doelen. Gerichte sturing hierop vindt in beperkte mate plaats.

De jaarverslagen, behalve de sobere versie van 2009, zijn van hoge kwaliteit. Hierin worden de voorgenomen en gerealiseerde prestaties in samenhang gepresenteerd.

De raad van commissarissen wordt goed geïnformeerd. Hij neemt zijn klankbordfunctie goed in. De raad scherpt actief zijn toezichtsfunctie verder aan. Binnen het toezichtskader is het *toetsingskader* minder expliciet uitgewerkt, waardoor effectief toezicht houden verder kan verbeteren. Hierin ontbreken een aantal onderdelen.

Aan de eisen van de Governancecode wordt voldaan.

Recensie

De commissie heeft Patrimonium Barendrecht leren kennen als een open, transparante corporatie met een brede taakopvatting die behoorlijke maatschappelijke prestaties levert. Met de komst van de helaas vroegtijdig overleden directeur/bestuurder, mevrouw A. Boon, is destijds gestart met het omvormen van een beherende naar een ontwikkelende corporatie, met een brede maatschappelijke taakopvatting. Tevens heeft de corporatie stevig geïnvesteerd in het relatiebeheer met haar externe belanghebbenden. De Lenteborrels en de Herfstlezingen die de corporatie sinds een aantal jaren organiseert, zijn een begrip voor de Barendrechtse samenleving.

Om tot een afgewogen oordeel te komen kijkt de visitatiecommissie voornamelijk naar de geformuleerde doelen van de corporatie en de realisatie hiervan. Bij het visiteren van Patrimonium Barendrecht is het lastig gebleken om deze beoordeling helder te maken, omdat een ondernemingsplan ontbreekt. Er is geen eenduidig vastgelegde strategische koers waarlangs prestaties te beoordelen zijn, mede ten gevolge van de al eerder genoemde bestuurswisselingen. Zichtbaar is dat doelen ieder jaar in het jaarverslag op- en zijn bijgesteld. Dit kenmerkt de corporatie, die is te omschrijven als een projectmatige, actiegedreven organisatie in plaats van beleid-/structuurgedreven organisatie. Daardoor heeft de corporatie wellicht minder kunnen bereiken dan anders het geval was geweest. Ook financieel gezien was een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk geweest.

Ondanks dat in de bedrijfsvoering niet alle zaken uitgewerkt zijn, wordt door de buitenwereld het presteren van Patrimonium Barendrecht als meer dan ruim voldoende gezien. Hoewel er veel bestuurswisselingen hebben plaatsgevonden, is de waardering van belanghebbenden hoog door de inzet van de gehele organisatie en de medewerkers. De corporatie wordt door belanghebbenden omschreven als 'open en ontvankelijk'. Bovendien pakt ze veel op. 'Patrimonium komt naar je toe en anderen moet je opzoeken', is een kenmerkende uitspraak van een van de belanghebbenden. De huidige positie, die de corporatie inneemt, is een goed vertrekpunt voor verdere uitbouw op basis van het nieuw te ontwikkelen ondernemingsplan.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Patrimonium Barendrecht en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Patrimonium Barendrecht	13
1.3 Het werkgebied	13
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar Ambities	15
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	17
2.3 Conclusies en motivatie	17
3 Presteren naar Opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	22
3.3 Conclusies en motivatie	22
4 Presteren volgens Belanghebbenden	27
4.1 De belanghebbenden van Patrimonium Barendrecht	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	28
4.3 Conclusies en motivatie	28
5 Presteren naar Vermogen	31
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	31
5.2 Conclusies en motivatie	31
6 Governance	37
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	37
6.2 Conclusies en motivatie	37
7 Integrale scorekaart	43
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	45
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	49
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	57
Bijlage 4 Definities	59
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	63

1 Patrimonium Barendrecht en het werkgebied

1.1 De visitatie

In december 2010 heeft Woningbouwvereniging Patrimonium Barendrecht (hierna Patrimonium Barendrecht) te Barendrecht opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen januari en mei 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 14 en 15 maart 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer F.Th. de Groot RB (voorzitter), mevrouw C.M.F. Bomhof MOC en de heer drs. M.N. Groenland (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, wil Patrimonium Barendrecht de uitkomsten van de visitatie benutten om richting te geven aan het nieuwe ondernemingsplan.

De visitatie betreft de periode 2007 tot en met 2010. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Patrimonium Barendrecht

Patrimonium Barendrecht is opgericht in 1912. Ze beheert 2.496 woningen en werkt in één gemeente: Barendrecht. Deze gemeente telt circa 46.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de Bewonersraad, gemeente, collega-corporaties en de welzijns- en zorginstellingen Stichting Present, Alle-r-hande, Humanitas en Stichting IJsselmonde. Laatstgenoemde organisatie huurt woningen van Patrimonium Barendrecht en verhuurt deze aan mensen met een verstandelijke beperking. In dit werkgebied zijn ook Stichting Vestia Groep, Com.wonen en Stichting Mooiland actief. Zij beheren respectievelijk 887, 514 en 61 woningen. Daarnaast leveren Laurens Wonen (30 woningen) en Stichting Woonzorg Nederland (200 woningen) ouderenhuisvesting. Bij Patrimonium Barendrecht werken 33 medewerkers; in totaal 27,9 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directiebestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Patrimonium Barendrecht is werkzaam in Barendrecht, provincie Zuid Holland. Dit werkgebied kenmerkt zich door de ligging onder de rook van Rotterdam als een stedelijke omgeving. De woningmarkt in dit gebied kent circa 42 procent koopwoningen en circa 58 procent huurwoningen. In Barendrecht liggen de verhoudingen anders: daar bestaat 68 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen en 32 procent uit huurwoningen.

Barendrecht heeft het karakter van een suburbane woonplaats: 78 procent van de woningen bestaan uit eengezinswoningen. Tweederde van de woningvoorraad is gebouwd voor de eeuwwisseling. In de jaren 2000-2010 is het aantal woningen in Barendrecht sterk gegroeid met de bouw van de Vinexlocatie Carnisselande. Circa een derde van het aantal woningen in Barendrecht is daar te vinden. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie met een gemiddeld profiel (cat. 5). Wanneer Patrimonium Barendrecht wordt vergeleken met de referentiegroep, wordt ze vergeleken met de 122 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Patrimonium Barendrecht in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Patrimonium Barendrecht heeft in 'Tussen stad en land' de volgende missie en ambities verwoord. 'Wij bieden mensen leefplezier in een woongebied waar stad en platteland elkaar ontmoeten. We doen dit vanuit het perspectief van de klant'. Vervolgens stelt ze: 'Wat wij leveren is dus meer dan een (huur)woning (dak boven je hoofd) maar ook woongenot (leefbaarheid) en vooral, oog voor ontwikkeling. Het werkgebied is meer dan alleen Barendrecht. Wij willen de samenwerking versterken met de corporaties in het zuidelijke Rotterdamse overgangsgebied tussen stad en platteland, te weten Ridderkerk en Albrandswaard. Wij streven ernaar om de diffuse kenmerken van het overgangsgebied duidelijker als onderscheidend woonmilieu te typeren, binnen de Rotterdamse regionale woningmarkt.' Het motto van Patrimonium Barendrecht is 'Vertrouwd dichtbij'.

Er zijn meerdere documenten waarin gedurende de onderzoeksperiode de ambities werden geformuleerd. Een separaat visie- en missiedocument of ondernemingsplan ontbreekt voor de onderzoeksperiode. De meeste ambities zijn te vinden in 'Tussen stad en land', formeel een portefeuillestrategie maar in de praktijk ook een strategisch document waarin de visie en missie verwoord zijn. Dit is door Patrimonium Barendrecht benoemd als document waarin de meeste ambities voor de onderzoeksperiode geformuleerd zijn. Dit stuk dateert uit 2006 en is gebruikt voor de onderzoeksperiode 2007-2010. Ook in de voorraadbeleidsplannen die op 'Tussen stad en land' volgden, zijn een aantal ambities vastgelegd. Daarnaast worden ambities en opgaven geformuleerd in de jaarverslagen. Tot slot is gebruik gemaakt van een document uit 2010 ('Resultaten en ambities 2009-2010') met daarin de doelen en resultaten.

In februari 2010 is het document opgave Patrimonium 2010-2014 opgesteld. Dit document heeft een ondergeschikte rol vervuld in de beoordeling van de commissie, omdat deze pas aan het einde van de te beoordelen periode is gepubliceerd.

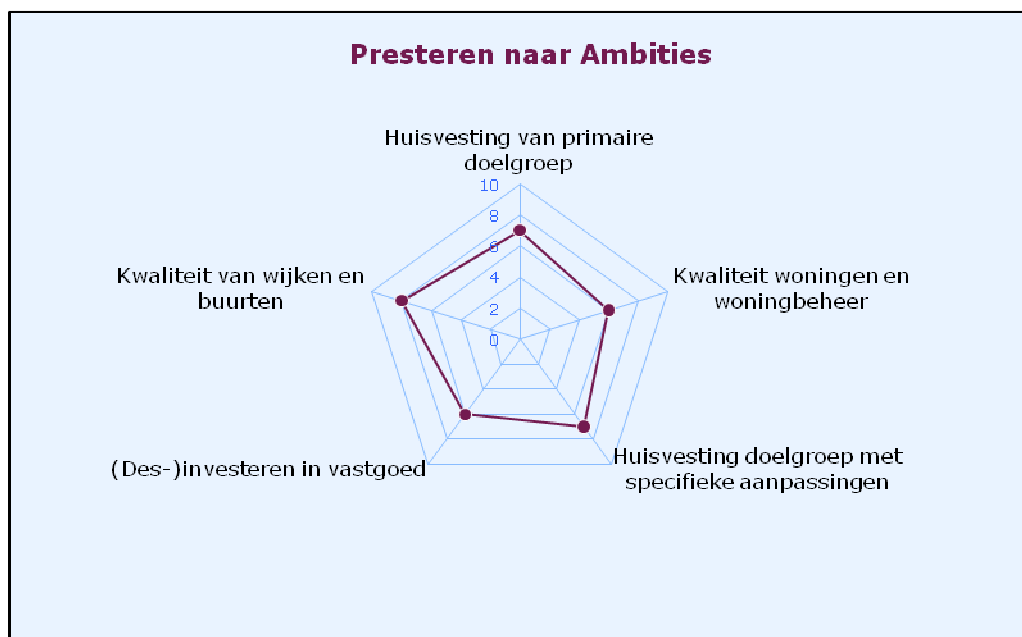
De ambities zoals door Patrimonium Barendrecht zijn vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van zes vastgestelde prestatievelden. Hieronder zijn de belangrijkste ambities per prestatieveld benoemd. In bijlage 5 is terug te vinden hoe de ambities precies zijn ingedeeld en wordt een volledig overzicht van de ambities gegeven.

Patrimonium Barendrecht streeft naar goede en bereikbare woningen voor de primaire aandachtsgroepen. Ze bouwt voor hen woningen die in de huidige markt de meeste volkshuisvestelijke meerwaarde opleveren. De veranderopgave van de voorraad tot 2025 is een groei naar 3100 woningen, door een toevoeging tot 2025 van ca. 730 woningen (incl. sloop/nieuwbouw). Dit zijn gemiddeld 41 woningen per jaar. Hiervoor is een stevige participatie in Lagewei/Vrouwenpolder en het Centrumplan nodig. Patrimonium Barendrecht zal vooral inzetten op realisering of behoud van grondgebonden woningen. Maatschappelijk vastgoed wordt gerealiseerd, mits dit een toegevoegde waarde heeft en op plaatsen waarbij Patrimonium Barendrecht de juiste klant op de juiste plek kan bedienen.

Minimaal 40 procent van de voorraad dient voorwaardenvrij aangeboden te worden. Verder wordt 5 procent aangeboden aan bijzondere doelgroepen. Er zal voorts een nieuw huurdifferentiatiebeleid opgesteld worden, dat gebaseerd is op woonlasten. Naast huur zullen sociale koopwoningen worden aangeboden om de samenstelling van de woningvoorraad verder te optimaliseren. Hierdoor wordt de keuzevrijheid vergroot en krijgen middeninkomens meer ruimte.

Ten aanzien van de kwaliteit van de dienstverlening dient het huurlabel behaald te worden. In de op te stellen nota kwaliteitsbeleid zal energie een belangrijk onderwerp zijn. Doel is om bij renovatie een verbetering met 2 energielabels te realiseren. Ten aanzien van leefbaarheid wil Patrimonium Barendrecht de kwaliteit van samen wonen en samen leven verbeteren via samenlevingsopbouw. Dit betekent dat zij de sociale samenhang wil verbeteren door ontmoetingen te organiseren en door de ontwikkeling en emancipatie van bewoners.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Gemiddelde score	6,8

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,8.

Hieronder worden de oordelen per prestatieveld toegelicht.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Patrimonium Barendrecht streeft naar goede en bereikbare woningen voor de primaire aandachtsgroepen. Hierin slaagt ze. Van de voorraad ligt 99 procent onder de huurtoeslaggrens. De omvang van de betaalbare voorraad is met 120 woningen in drie jaar toegenomen.

Een aantal andere doelstellingen zijn niet behaald. Het nieuwe huurprijsbeleid, waarbij uitgegaan zou worden van de te huisvesten doelgroepen in plaats van de voorraad, is niet van de grond gekomen. De verkoop van woningen, zoals geambieerd in het voorraadbeleid 'Tussen stad en land' in 2006 is pas in 2011 van de grond gekomen. Er zijn voornamelijk appartementen gebouwd terwijl het de ambitie was om ook eengezinswoningen voor de primaire doelgroep te bouwen.

De doelstelling om minimaal 40 procent voorwaardenvrij toe te wijzen is in 2007 gehaald. De jaren daarna is een marginaal deel voorwaardenvrij toegewezen, waarbij in 2009 de helft van het aanbod was gelabeld.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Volgens Corporatie in Perspectief (hierna CiP genoemd) is het bezit van Patrimonium Barendrecht in kwaliteit te vergelijken met het bezit van de referentiegroep. In het KWH-huurlabel wordt 'woning onderhouden' met een 7,6 gewaardeerd. Patrimonium Barendrecht investeert veel in energie. Bij renovatie vinden energiebesparende ingrepen plaats; er wordt een maatregelpakket samengesteld om het energieniveau met twee sprongen te verbeteren. Nieuwbouw is opgeleverd met een warmte- en koudeopslag. Het is niet duidelijk of de effecten van het energiebeleid, zoals labelverbetering, worden gerealiseerd.

Tegelijkertijd constateert de commissie dat de corporatie haar ambities voor wat betreft de kwaliteit van de woningvoorraad niet naar eigen maatstaven heeft weten te realiseren, de afgelopen vier jaar. Patrimonium Barendrecht realiseert structureel 70 procent van de planning. Eind 2010 is opnieuw gekeken naar de onderhoudsplanning. Hierbij is besloten om een aantal projecten met voorrang onder handen te nemen, die tot nu toe te weinig prioriteit hadden gekregen. Daarnaast bleek 27 procent van het geplande onderhoud niet nodig te zijn.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De ambitie van Patrimonium Barendrecht verschilt jaarlijks. In 2007 was de ambitie om 5 procent van de woningen aan bijzondere doelgroepen aan te bieden, in 2008 zouden er woningen worden toegevoegd en in 2009 zouden huisvestingsprojecten voor bijzondere doelgroepen worden ondersteund.

In het voorraadbeleid is het doel geformuleerd om 125 woningen voor bijzondere doelgroepen aan de voorraad toe te voegen tot 2025. Omdat Patrimonium Barendrecht 51 appartementen toegankelijk gemaakt heeft, presteert ze ruim voldoende.

Het aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen in de voorraad van Patrimonium Barendrecht ligt boven dat van de referentiegroep (27,4 t.o.v. 16,4). Voor bijzondere doelgroepen heeft ze zeven woningen. 26 procent van de voorraad bestaat uit nultredenwoningen, net iets minder dan de referentiegroep.

In 2007 zijn twee woningen verhuurd voor bijzondere doelgroepen, in 2008 is het doel gehaald om 5 procent van de voorraad aan bijzondere doelgroepen aan te bieden. Het is niet gelukt om in 2008 woningen toe te voegen. Het project om in de Boerderij aan de Singel een maatschappelijke functie te huisvesten is pas gestart in 2009. Daarnaast zijn er negen woningen aan bijzondere doelgroepen toegewezen. In 2010 is de toegankelijkheid van de 51 appartementen aan de Lavendelhofflat verbeterd.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

In 'Tussen stad en land' werd de ambitie geformuleerd om een stevige positie in Lagewei/Vrouwenpolder in te nemen en mee te doen aan het centrumplan. De doelen in het voorraadbeleid varieerden van het bouwen van tussen de 730 (voorraadbeleid '07) en 928 (voorraadbeleid '08) woningen. Hiervoor is een gemiddelde nieuwbouwproductie van tussen de 41 en 47 woningen per jaar nodig. Er diende vooral ingezet te worden op het realiseren van grondgebonden woningen. Patrimonium Barendrecht is met het bouwen van 171 woningen in vier jaar geslaagd in de doelstelling van 41 tot 47 woningen per jaar. Opvallend is dat het voornamelijk appartementen betreft, in tegenstelling tot de geformuleerde ambitie. Van de nieuwbouw bestaat 17 procent uit grondgebonden woningen. Wanneer gekeken wordt naar de individuele projecten is desondanks toch vertraging te zien. De zwembadlocatie (Vlinderslag) en het Centrumplan worden herzien. Dit komt deels door veranderende marktomstandigheden (Centrumplan), maar komt ook voort uit een verschil van mening met de gemeente over het aanbieden van jongerenhuisvesting (Vlinderslag), bestemmingsplanproblematiek (Vrouwenpolder) en bezwaren tegen bouwvergunning (Kerkweg). Het beter inschatten van politieke, maatschappelijke en marktrisico's had er toe kunnen bijdragen dat planning en realisatie niet van elkaar gaan verschillen.

Het investeringsonderhoud - ten behoeve van kwaliteitsverbetering - loopt achter. Hetzelfde geldt voor de sloop van woningen. Dit heeft een relatie met de centrumplanontwikkeling, die is uitgesteld door besluitvorming gemeente.

Patrimonium Barendrecht heeft maatschappelijk vastgoed ontwikkeld gebouwd op basis van een concrete vraag van de gemeente. Dit betreft gezondheidscentrum De Hoefslag, daarnaast is 'de Boerderij' in ontwikkeling waar een maatschappelijke functie in zorg en welzijn gerealiseerd zal worden.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De ambities die Patrimonium Barendrecht heeft op het gebied van wijken en buurten heeft ze verwoord in haar jaarverslagen. Naast schone, hele en veilige wijken zijn er ambities op het gebied van samenlevingsopbouw, de ontwikkeling en ontplooiing van bewoners en het terugdringen van betalingsproblemen. De corporatie heeft weinig normen gesteld, maar het is duidelijk dat Patrimonium Barendrecht zeer veel activiteiten op het gebied van het vernieuwen van wijken en buurten oppakt. De leefbaarheidsaanpak is sterk gedreven vanuit de kennis van individuele medewerkers.

In de wijkregie neemt de corporatie een voortrekkersrol in. Patrimonium Barendrecht heeft een convenant gesloten met partijen op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en jongerenwerk. De rol die de corporatie hierbij inneemt is die van aanjager. In de wijken waar Patrimonium Barendrecht veel bezit heeft neemt ze een voortrekkersrol in, hier is zij de primair verantwoordelijke en aanspreekbare partij. Dit leidt tot een veelheid aan projecten met goede resultaten. Enkele voorbeelden zijn het verbeteren van de veiligheid door woningen te laten keuren op veiligheid en de verbeterpunten te verhelpen. Er is actief ingegrepen in buurtconflicten, overlastproblematiek is bestreden. Er worden ontmoetingsactiviteiten georganiseerd die eenzaamheid voorkomen. De schuldhulpverlening werpt haar vruchten af. Met de maatschappelijke partners wordt het sociaal beheer goed opgepakt.

3 Presteren naar Opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De opgaven van Patrimonium Barendrecht zijn vastgelegd in de prestatieafspraken die in 2007 met de gemeente Barendrecht zijn gemaakt voor de periode 2007-2011. Diverse documenten liggen ten grondslag aan deze afspraken, waaronder de woonvisie 2006-2015, de structuurvisie, Regionaal Woningbouwscenario en de Overeenkomst Woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam. De opgaven die in de prestatieafspraken zijn vastgelegd hebben als gevolg hiervan een breed perspectief. Hieronder zijn de opgaven omschreven.

Wat betreft de kernvoorraad is afgesproken dat beide partijen bijdragen aan voldoende omvang voorraad sociale huurwoningen, afgestemd op de omvang van de aandachtsgroep van beleid, op mogelijke bijzondere doelgroepen en zorgbehoevenden. De woongelegenheden dienen van kwalitatief goed niveau te zijn. De huisvestingsmogelijkheden voor aandachtsgroep moeten stijgen. De gemeente en corporatie investeren in de projecten Lagewei/Vrouwenpolder en centrumontwikkeling. Herstructureringsopgaven worden gezamenlijk opgepakt. Voor alle nieuwbouw gezamenlijk zal gemiddeld 30 procent tot 32,5 procent sociale woningbouw gerealiseerd worden. Bij de Centrumontwikkeling zullen 146 sociale huurwoningen voor ouderen door opplussen of nieuwbouw gerealiseerd worden voor 2015, conform het eisenpakket van Woonkeur. Tot en met 2009 dienen 246 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.

Patrimonium Barendrecht dient te zorgen voor voldoende geschikte huisvesting en bijzondere zorgvoorziening voor zorgbehoevenden. Partijen onderzoeken de omvang van de woningvraag per bijzondere doelgroep, en maken afspraken over de huisvesting van deze doelgroepen.

Ten aanzien van energie en duurzaamheid zal worden onderzocht wat onder het begrip duurzaamheid wordt verstaan en welke afspraken mogelijk zijn. Het bestaande woningbezit dient aan kwaliteitseisen van deze tijd aangepast te worden.

Tot slot is de afspraak dat bewoners tevreden dienen te zijn over de leefbaarheid in de buurt, die schoon, heel en veilig is. Hieraan leveren gemeente en corporatie een gezamenlijke bijdrage. De wijkregie wordt afgestemd met partners. Met budgetbegeleiding, budgetbeheer en laatstekansbeleid worden huisuitzettingen zoveel mogelijk voorkomen.

Het aandeel nieuwkomers inclusief pardonners wordt naar rato van het aantal sociale huurwoningen gehuisvest.

In de Nota Wijkregie Barendrecht (07) is daarnaast de hoofddoelstelling van wijkregie benoemd: 'Wijkregie moet leiden tot een vergroting van de leefbaarheid van wijken doordat bewoners en professionals invulling gaan geven aan het eigenaarschap van bewoners van hun leefomgeving'.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,4

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,4.

Hieronder worden de oordelen per prestatieveld toegelicht.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Patrimonium Barendrecht voldoet aan de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht voor wat betreft de omvang van de kernvoorraad.

Ruim 99 procent van de voorraad wordt onder de huurtoeslaggrens aangeboden, de omvang van de voorraad is verder toegenomen omdat nieuwbouw alleen uit sociale huurwoningen heeft bestaan. De woonruimteverdeling verloopt conform het regionale systeem, waarbij de corporatie zich aan de afspraken houdt. Het percentage passende toewijzingen ligt met 83 onder dat van de referentiegroep (90,2). Een oorzaak hiervoor is te vinden in de zeer lage mutatiegraad in combinatie met een hoog aandeel gelabelde woningen. Hierdoor is er weinig 'vrije' voorraad. Door de lage mutatiegraad komen jongeren niet aan bod. De woonruimteverdeling is hier niet op aangepast en het huurprijsbeleid is niet ingevoerd. Alleen het inzetten van een woonmakelaar zal mogelijk bijdragen aan het op gang brengen van de doorstroming, waardoor plaats vrij zou moeten komen voor jongeren. Het is Patrimonium Barendrecht niet gelukt de afspraken met de gemeente op het gebied van huisvesting van statushouders waar te maken. Dit is de corporatie echter niet aan te rekenen, want er is nauwelijks belangstelling van statushouders om in Barendrecht te wonen. Dit wordt bevestigd door de gemeente.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

De opgave om 'in voldoende woningen van voldoende kwaliteit' te voorzien is algemeen, zonder kwaliteitsnorm, geformuleerd. De commissie heeft voor de beoordeling gekeken naar kwaliteit van het bezit en de activiteiten die Patrimonium Barendrecht heeft ondernomen om de kwaliteit te verbeteren. Het onderhoud van de woningen is op voldoende niveau, zo is af te leiden. Er is geen overmaat aan klachten en er is geen sprake van verzet tegen huurverhoging wegens achterstallig onderhoud. Daarnaast heeft Patrimonium Barendrecht het KWH-huurlabel voor dienstverlening behaald. Tegenover deze positieve bevindingen constateert de commissie dat Patrimonium Barendrecht vaak de onderhoudsplanning niet behaalt en/of niet volledig uitvoert. Verder constateert de commissie dat Patrimonium Barendrecht bij hardnekkige klachten als vochtproblematiek doortastender zou kunnen optreden. Patrimonium Barendrecht investeert veel in het verbeteren van de energieprestatie van de voorraad. De opgave op het gebied van duurzaamheid is niet volledig uitgewerkt. Op aantal punten is het onvoldoende inzichtelijk wat de behaalde resultaten zijn. De afspraak om de dialoog met de gemeente te voeren om dit onderwerp verder uit te werken moet nog worden opgepakt.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Patrimonium Barendrecht ontplooit diverse activiteiten op dit prestatieveld. De corporatie wijst meer toe aan ouderen dan de referentiecorporaties (28 procent versus 18 procent). Het aantal nultredenwoningen ligt net iets lager dan dat van de referentiegroep, maar het aantal woningen van ouderen en gehandicapten beslaat met 648 woningen een aanzienlijk deel van het bezit.

Om in voldoende geschikte huisvesting en voldoende zorgvoorzieningen voor zorgbehoevenden te voorzien, zouden de partijen de omvang van de woningvraag van deze doelgroepen in beeld brengen. De omvang van de doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen is alleen voor senioren in beeld gebracht. In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het realiseren van twee woonzorgcirkels met wijksteunpunt voor het einde van 2008.

De realisatie hiervan is achterwege gebleven, evenmin heeft de corporatie initiatief genomen om dit onderwerp op de agenda te zetten.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Met de gemeente zijn uitgebreide afspraken gemaakt over het aantal woningen dat zou worden gebouwd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over toegankelijkheid en herstructurering. Deze afspraken komen onder andere voort uit het document Marktvisie Barendrecht 2025. Daarnaast beschikt Patrimonium Barendrecht over diverse stukken, zoals een leefstijlonderzoek in de regio Rotterdam, een woonbehoefteonderzoek onder ouderen en is ze betrokken geweest bij het opstellen van de woonvisie. Hieruit blijkt dat de corporatie een goed beeld heeft van de benodigde ontwikkelingen in Barendrecht. Desondanks ontbreekt aan een eenduidige visie op de ontwikkeling van de gemeente Barendrecht. Zoals al werd beschreven bij Presteren naar Ambities veranderen de beelden over de ontwikkeling van de voorraad ieder jaar. Er is een gebrek aan continuïteit in het voorraadbeleid. In combinatie met een hoog verloop in het personeelsbestand leidt dit tot het niet halen van de bouwambities. De in de prestatieafspraken opgestelde opgave om 246 woningen te realiseren heeft ze niet gehaald. In de onderzoeksperiode zijn er 206 woningen gebouwd. Veel projecten lopen vertraging op. Sommige projecten worden niet uitgevoerd. Het meeste heeft te maken met de eerder geschetste oorzaken, versterkt door verslechterende marktomstandigheden.

Op het gebied van jongerenhuisvesting zijn de opvattingen van Patrimonium Barendrecht en de gemeente al gedurende enige jaren verschillend. Hierdoor zijn 35 jongerenwoningen in het plan Zwembadlocatie - de Vlinderslag - niet gerealiseerd. Patrimonium Barendrecht heeft onvoldoende duidelijkheid geschept over de wijze waarop ze met jongerenhuisvesting omgaat.

Een aantal afgesproken prestaties is Patrimonium Barendrecht goed nagekomen. Zo is er geen afname van het aantal sociale huurwoningen door sloop en zijn de woningen in Smitshoek gerenoveerd. Gezondheidscentrum de Hoefslag is gerealiseerd. Er is verder geen gedeelde visie op de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed opgesteld.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Patrimonium Barendrecht doet veel op het gebied van leefbaarheid, meer dan afgesproken. Er blijft weinig liggen, buurten zijn schoon, heel en veilig.

De commissie heeft weinig concreet geformuleerde opgaven kunnen vinden op dit terrein. Afgesproken is om een gezamenlijke bijdrage van de gemeente en de corporatie aan de bevordering van de leefbaarheid te leveren. Verder streven gemeente en corporatie naar, een gedifferentieerde opbouw van de wijk Smitshoek en afstemming van de Wijkregie. Patrimonium Barendrecht heeft meer gedaan dan deze afspraken. Zij neemt een trekkersrol in bij de Wijkregie. De corporatie heeft groot aantal initiatieven genomen om de leefbaarheid te verbeteren, zoals het oplossen van conflicten in Smitshoek, het ondersteunen van winkeliers met veiligheidsproblematiek, het aanbieden van het 'Koffiehuusje', een ontmoetingsplek voor ouderen, de burendag, enzovoorts.

De afspraak met de gemeente om huisuitzetting door schulden te voorkomen is actief opgepakt en werpt zijn vruchten af.

In de nota Wijkregie, waarin de maatschappelijke partners de Barendrechtse opgaven op het gebied van leefbaarheid hebben vastgesteld, staat dat de hoofddoelstelling van wijkregie is dat het 'moet leiden tot een vergroting van de leefbaarheid van wijken doordat bewoners en professionals invulling gaan geven aan het eigenaarschap van bewoners van hun leefomgeving'. In de praktijk komt de aanpak van Patrimonium Barendrecht hierop neer. De insteek is erop gericht om via sociale stijging mensen zelfredzamer en zelf verantwoordelijk te maken. Zo worden bewoners bijvoorbeeld gestimuleerd om mee te doen in de wijkaanpak en bewonersorganisaties op te richten.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn, of die samenwerken in het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Het gaat niet om zakelijke belanghebbenden als aannemers. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Patrimonium Barendrecht.

4.1 De belanghebbenden van Patrimonium Barendrecht

Om haar maatschappelijke prestaties te leveren stemt Patrimonium Barendrecht veel af met belanghebbenden, of ze werkt ermee samen. Er wordt veel waarde gehecht aan de relatie met belanghebbenden. Dit is gedeeltelijk ook vastgelegd in de missie: 'vertrouwd dichtbij, een Woningbouwvereniging die mensen bindt en naar klanten luistert(...)'. Patrimonium Barendrecht beschouwt onderstaande partijen als haar belangrijkste belanghebbenden. Zij zijn het belangrijkste omdat ze de grootste legitimiteit en invloed hebben.

Huurdersorganisatie

De bewoners van Patrimonium Barendrecht zijn verenigd in de Bewonersraad. Hiermee worden prestatieafspraken gemaakt. De bewonersraad wordt niet alleen ingezet conform de Overlegwet, ze wordt gevraagd een actieve rol in te nemen bij beleidsontwikkeling. Naast de Bewonersraad overlegt Patrimonium Barendrecht op complexniveau met bewonerscommissies.

Patrimonium Barendrecht heeft als vereniging een ledenvergadering. Eenmaal per jaar komt deze bijeen ter goedkeuring van het jaarverslag. Omdat de relatie met huurders voornamelijk via de Bewonersraad en bewonerscommissies verloopt, is in de visitatie ervoor gekozen niet met de ALV te spreken.

Gemeente

Barendrecht is de enige gemeente waar Patrimonium Barendrecht werkzaam is. De gemeente is een samenwerkingspartner in bouwen en wonen in de breedste zin van het woord.

Zorg- en Welzijnspartijen

De belangrijkste zorg- en welzijnspartijen waar Patrimonium Barendrecht mee samenwerkt zijn Stichting Humanitas, een landelijke partij die voorzieningen voor mensen met verstandelijke en geestelijke beperking levert; Alle-r-hande, een stichting voor maatschappelijke dienstverlening en welzijn en Stichting Present - een landelijke stichting voor vrijwilligerswerk. Deze partijen werken samen met Patrimonium Barendrecht in de Wijkregie, waarover ze een convenant heeft gesloten. Stichting IJsselmonde Oost huurt woningen van Patrimonium Barendrecht. Hierin huisvest zij zorgbehoevenden. Deze organisatie bezit zelf ook vastgoed.

Overige partijen

De andere corporaties, Vestia, Com.wonen zijn belangrijke partners voor de ontwikkeling van Barendrecht. Deze corporaties hebben voornamelijk geïnvesteerd in de nieuwbouwwijk Carnisselande, waar Patrimonium Barendrecht niet in heeft geparticipeerd. Wel heeft Patrimonium Barendrecht tot 2009 woningen voor deze corporaties beheerd.

Patrimonium Barendrecht is lid van de Maaskoepel, de koepelorganisatie van corporaties in de regio Rotterdam. In dit samenwerkingsverband wordt onder andere de woonruimteverdeling georganiseerd.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,5
(Des-)investeren in vastgoed	6,9
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Gemiddelde score	7,3

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Patrimonium Barendrecht een 7,3 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

Hieronder worden de oordelen per prestatieveld toegelicht.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

Volgens collega-corporaties richt Patrimonium Barendrecht zich voornamelijk op de Barendrechter en het Barendrechtse bezit. De gemeente beschouwt Patrimonium Barendrecht daarom als een zeer belangrijke partner in het leveren van sociale huisvesting. Patrimonium Barendrecht is van de in de gemeente actieve corporaties, het meest gefocust op Barendrecht. Belanghebbenden geven aan dat zij goed weet wie de Barendrechter is en wat hij wil.

De corporaties werken samen in de Maaskoepel. In dit gremium wordt overlegd en afgestemd, bijvoorbeeld over woningtoewijzing en het vergroten van de doorstroming. Vanuit de gemeente komt wel de klacht dat als er specifiek beleid voor de gemeente nodig is, Patrimonium Barendrecht dit vaak niet ondersteunt. Hierin wordt niet gelijk opgetrokken.

Ten aanzien van jongerenhuisvesting bestaat er een verschil van inzicht met de gemeente. Waar de gemeente wil inzetten op nieuwbouw, hangt de corporatie de doorstromingsgedachte aan.

Het gezamenlijke initiatief van het woonambassadeursproject, met als doel om de doorstroming te vergroten, ervaart de gemeente als positief.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De Bewonersraad en bewonerscommissies geven aan dat er achterstand is in het onderhoud. De inhaalslag die Patrimonium Barendrecht momenteel maakt is zichtbaar, de corporatie is ook open in haar plannen. De kwaliteit van het onderhoud is voor verbetering vatbaar, net als het toezicht op de uitvoering ervan.

In een beperkt aantal gevallen geven belanghebbenden aan dat de technische oplossingen niet altijd uitwerken zoals ze bedoeld zijn. De corporatie geeft hier echter wel een vervolg aan.

Een deel van het bezit van Patrimonium Barendrecht is oud, en komt in aanmerking voor herstructurering. Dit wordt in gebieden als het centrumplan ook opgepakt. Het beheer wordt door de collega-corporaties en de gemeente als goed ervaren.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

Bij de belanghebbenden bestaat de indruk dat Patrimonium Barendrecht haar verantwoordelijkheid pakt. De corporatie stelt zich in projecten toegankelijk en pragmatisch op. Ze zoekt actief mee naar oplossingen en neemt daarbij tegelijkertijd een kritische houding aan. Dit komt de kwaliteit van de projecten die ze met belanghebbenden oppakt ten goede. Nieuwe medewerkers nemen deze open, actieve en kritische houding over.

Bij het beheer van woningen hebben sommige belanghebbenden last van de vele personeelwisselingen. Afspraken verdwijnen met de medewerker, waardoor zaken blijven liggen.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,9.

Tot voor de komst van voormalig directeur Afra Boon was Patrimonium Barendrecht een beherende organisatie. Momenteel manifesteert de corporatie zich meer en meer als een ontwikkelende organisatie. Belanghebbenden zien dat de organisatie veel investeert in vastgoed, maar geven aan dat de realisatie - onder andere bij onderhoud en vastgoedontwikkeling - meer baat gehad zou hebben bij continuïteit binnen de organisatie.

Vanwege dit punt zijn er bij enkele partijen twijfels of Patrimonium Barendrecht in staat is de toekomstige bouwopgaven zelfstandig op te pakken.

Patrimonium Barendrecht is een echte Barendrechtse corporatie. Bij de centrumplannen is dit goed zichtbaar. De collega-corporaties erkennen deze 'natuurlijke' plek en reiken de hand als dat nodig is.

Veel afspraken tussen de gemeente en de corporatie worden in documenten vastgelegd, maar de vertaling van activiteiten blijft in een enkel geval achter. Een voorbeeld hiervan is het achterblijven van een visie op duurzaamheid, die moest leiden tot afspraken over investeringen in verbetering van de energieprestatie van de bestaande voorraad. Inmiddels wordt gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken. Klimaat moet hierin een belangrijke rol gaan spelen. Patrimonium Barendrecht is voortrekker in deze afspraken.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

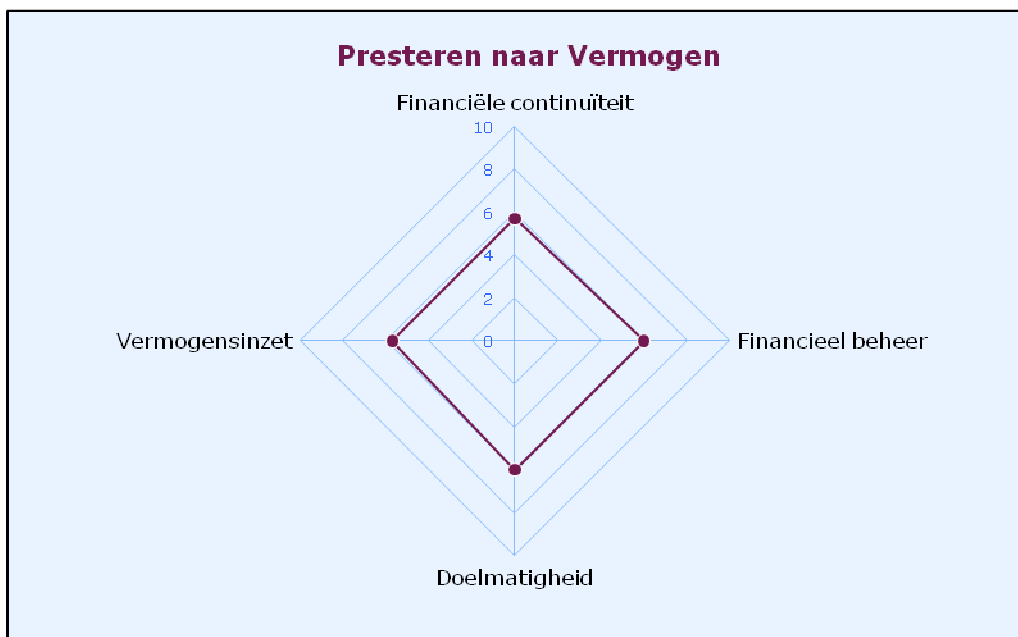
De gemeente beschouwt Patrimonium Barendrecht als een zeer belangrijke partner in de wijkregie. De corporatie neemt veel initiatief en is sterk verbonden met de wijken waar zij bezit heeft. De ingrepen komen voort uit een langetermijnvisie. Het Green Team, waarbij kinderen de wijk schoon maken en het groen onderhouden, is hier een goed voorbeeld van. Patrimonium Barendrecht probeert de betrokkenheid van bewoners, kinderen en hun ouders, te vergroten. Tegelijkertijd is het team wijkbeheer praktisch ingestoken, waardoor er veel van de grond komt. Omdat het succes van de leefbaarheidsaanpak erg leunt op de kennis en kwaliteit van individuele medewerkers, en niet op bedrijfsniveau is verankerd, bestaat het risico van beperkte continuïteit. Andere partijen bevestigen dat bij de initiatieven gericht op leefbaarheid, Patrimonium Barendrecht actief samenwerking zoekt. 'Patrimonium komt naar je toe en anderen moet je opzoeken', hoorde de visitatiecommissie een van de belanghebbenden zeggen. De corporatie is bereid om stappen te zetten, en zoekt echt contact met bewoners. Ze gaat naar alle bewoners toe, niet alleen naar de eigen huurders. Bij oplossingen hebben ze respect voor de bewoners en hun ideeën.

Soms loopt Patrimonium Barendrecht zo hard dat de gemeente het niet bij kan houden. Ze heeft niet altijd een reële verwachting van wat de gemeente kan en wil. Over dit laatste zou meer discussie en afstemming kunnen plaatsvinden. Andersom moet de gemeente soms ook lang op de corporatie wachten, zoals bij het aanleveren van huurdersgegevens.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	5,7	20%
Financieel beheer	6,0	20%
Doelmatigheid	6,0	20%
Vermogensinzet	5,7	40%
Gemiddelde score	5,8	

5.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Vermogen met een 5,8.

Hieronder worden de oordelen per prestatieveld toegelicht.

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

De vermogenspositie van Patrimonium Barendrecht was in 2008 en 2010 voldoende (A1). Naar het oordeel van het Centraal Fonds sluiten de beoogde activiteiten aan bij de financiële positie van de corporatie. In 2009 gaf het Centraal Fonds aan Patrimonium Barendrecht een B1-status, wat betekent dat de voorgenomen activiteiten de financiële positie in het derde prognosejaar in gevaar brengen, terwijl in de laatste jaren weer de balans wordt gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie. De corporatie heeft door investeringen te faseren, in te zetten op de verkoop van woningen en op de organisatie te besparen, weer een A1-oordeel verkregen. Het volkshuisvestelijke vermogen bevindt zich binnen bandbreedte van het Centraal Fonds.

De solvabiliteit is voldoende, de corporatie kan aan haar verplichtingen voldoen. In de begroting is de ontwikkeling van de solvabiliteit op basis van bedrijfslasten in drie scenario's voor tien jaar uitgewerkt. In alle scenario's blijft de solvabiliteit binnen de grenzen van het Centraal Fonds. Tegenover deze positieve bevindingen ziet de commissie dat een aantal zaken niet voldoende zijn uitgewerkt. Patrimonium Barendrecht heeft geen eigen solvabiliteitsnorm benoemd. Zij kan dus niet bepalen of zij - om binnen haar normen te blijven - meer of minder investeringen kan of moet doen. Ze heeft geen beredeneerde visie op de ontwikkeling van de bedrijfswaarde.

De operationele kasstromen zijn voldoende om in 2009 en 2010 onveranderd kredietwaardig beoordeeld te worden door WSW. Het faciliteringsvolume bedraagt in 2012 34,4 miljoen euro. De kasstroom uit operationele activiteiten is de afgelopen vier jaar positief geweest. In de begrotingen van voor 2009 dreigden de kasstromen tot een nulpunt te dalen. Dit kon worden voorkomen door investeringen te faseren en in te zetten op verkoop. Momenteel stuurt de corporatie op deze kasstromen.

De rentedekkingsgraad is in de onderzoeksperiode verbeterd van 1,7 in 2007 naar 2,4 in 2009. Hiermee voldoet Patrimonium Barendrecht aan de norm van 1,3 en zal zij normaal gesproken in staat zijn aan haar renteverplichtingen te voldoen. De rentedekkingsgraad ligt momenteel boven dat van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

In het treasuryjaarplan en de treasuryrapportage 2010 is voorzien dat het renterisico in 2013, 2015, 2016 en 2018 de norm van 15 procent zal overschrijden. De corporatie onderkent dit.

Patrimonium Barendrecht heeft geen visie geformuleerd op de investeringen en het bijbehorende risico. Er is geen visie op het rendement dat op verschillende typen vastgoed moet worden behaald. Een IRR-rendementseis en een direct rendementseis worden niet gesteld.

Met een prognose van de financieringen en de liquiditeiten geeft de corporatie aan wat de financieringsbehoefte met vreemd vermogen is. Met een WOZ-waarde van de portefeuille van 473 miljoen en een leningportefeuille van 66 miljoen op 1 januari 2010 blijft Patrimonium Barendrecht ruimschoots onder de loan to value-grens van 50 procent.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Voor het bewaken en uitvoeren van het (financiële) beleid beschikt Patrimonium Barendrecht over een planning en controlcyclus. Ze beschikt over een vastgoedstrategie, jaarplannen, (meerjaren)begroting - sinds 2011 geïntegreerd in het jaarplan, afdelingsjaarplannen, tertiaalrapportages, managementletters en het jaarverslag. Een ondernemingsplan waarin de missie, visie en doelstellingen verwoord zijn, dient nog dit jaar opgesteld en goedgekeurd te worden. Beleid is tot op heden alleen in losse documenten opgesteld, waardoor de samenhang (in de sturing) veelal ontbreekt. De verbinding van de gegevens aan de doelstellingen is ook zichtbaar in de tertiaalrapportages.

Patrimonium Barendrecht rekent haar voorraadbeleid normaliter voor vijf jaar door. Niet alles is momenteel actueel doorgerekend als gevolg van een nog niet gedetailleerde uitwerking van het Strategisch Voorraadbeleidsplan.

Zoals eerder al is gesteld bij de hoofdstukken Presteren naar Ambities en Opgaven, worden de plannings niet altijd gehaald.

In het treasurybeleid van Patrimonium Barendrecht wordt inzichtelijk gemaakt welke financiële risico's met de leningen samenhangen en hoe deze worden afgedekt. De corporatie beschikt over een treasurystatuut dat in 2010 herijkt is. Ieder jaar wordt er een treasuryjaarplan gemaakt en meerdere keren per jaar wordt er gerapporteerd en vindt er overleg plaats conform het statuut.

Het totaal aan langlopende leningen bedraagt in 2009 circa 66 miljoen euro. Aan aflossingen wordt 6 miljoen euro betaald.

Patrimonium Barendrecht hanteert een renterisico dat moet liggen tussen de 5 en 15 procent, conform WSW-eisen. In 2012 is het berekende renterisico te hoog. In het treasuryjaarplan en de treasuryrapportage 2010 is voorzien dat het renterisico ook in 2013, 2015, 2016 en 2018 de norm van 15 procent zal overschrijden. De corporatie onderkent deze risico's.

De operationele kasstroom minus de aflossingsfictie is de komende vijf jaren positief. Hierdoor is de verwachting dat het WSW voor ongeveer 38 miljoen euro aan faciliteringsvolume zal toekennen. Of deze borgingsruimte verder voldoende is, zal dienen te blijken uit het te actualiseren strategisch voorraadbeleid.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe			
2007	1084	1037	1165
2008	1506	1136	1249
2009	1520	1282	1340
2010	1520	1317	1396
Toename netto bedrijfslasten afgelopen 4 jaar	40,5%	21,6%	19,5%
Aantal vhe per fte			
2007	109	122	98
2008	79	119	94
2009	82	98	92
2010	92	93	88
Personeelskosten per fte			
2007	57368	60340	60300
2008	74420	63565	61209
2009	86592	63861	64248
2010	60108	65852	61818

Bron: CFV, Corporatie in Perspectief 2010

Wanneer gekeken wordt naar de doelmatigheid waarmee Patrimonium Barendrecht haar middelen inzet valt op dat de bedrijfslasten de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Met 40,5 procent ligt dit ver boven dat van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Als oorzaak geeft de corporatie aan dat er een cultuuromslag is gemaakt. Van een beherende organisatie is Patrimonium Barendrecht een klantgerichte (qua dienstverlening en leefbaarheid), transparante en professionelere organisatie geworden. Hierin heeft de corporatie veel geïnvesteerd en is ze naar eigen zeggen wat doorgeschoten. Andere redenen die de corporatie aanvoert zijn het hoge verloop van personeel, waardoor er veel inhuur nodig was. Tot slot is ze na 2008 gestopt met het beheer van woningen voor Verwelius, Vestia en Com.wonen. Patrimonium Barendrecht heeft op dat moment onvoldoende bijgestuurd op de omvang van de organisatie, waardoor het aantal verhuureenheden (vhe) per FTE is benedengemiddeld is geraakt. Toen er nog wel woningen beheerd werden lag het aantal vhe per fte op 107 in 2007 en 93 in 2008.

De personeelskosten liggen in 2008 en 2009 hoog, omdat ook de kosten voor het tijdelijk personeel zijn meegenomen. In 2010 is dit vanwege eisen van het Centraal Fonds niet meer gedaan en wordt zichtbaar dat er geen hogere personeelslasten zijn dan de referentiegroep. De corporatie geeft zelf aan dat ze veel geld heeft besteed aan opleidingen.

Ook door de accountant wordt in de managementletter aangegeven dat wat betreft de grootte en complexiteit van de organisatie de ontwikkeling van het aantal fte's niet in verhouding staat met de ontwikkeling van de organisatie. Patrimonium Barendrecht onderkent de hoge personeelslasten en gaat hierop gerichte actie ondernemen, zoals het invoeren van kostenverbijzondering zodat er beter zicht ontstaat op de organisatielasten in relatie tot de activiteiten.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

De vraag of Patrimonium Barendrecht haar vermogen maximaal inzet om maatschappelijke prestaties te leveren is voldoende conform de beoordeling van het Centraal Fonds. Patrimonium Barendrecht maakt expliciete keuzes voor maatschappelijke investeringen, veelal echter niet beleidsmatig gedocumenteerd en getoetst aan verankerde normen. De corporatie heeft geen normen vastgelegd, waaraan het rendement over verschillende typen vastgoed zou moeten voldoen. Projectgewijs bekijkt de corporatie of de investering binnen het beleid en de financiële mogelijkheden past. Patrimonium Barendrecht heeft geen samenhangende visie of strategie op het verhogen van haar vermogen vastgelegd, anders dan via de verkoop van woningen of het verlagen van exploitatie-uitgaven. Voor de verkoop waren al in 2007 plannen, maar pas in 2011 zullen enige woningen verkocht worden. Na het B1-oordeel heeft de corporatie actief ingegrepen, voornamelijk door plannen te temporiseren. Daarnaast vindt huurharmonisatie plaats. De ambities zijn beter gaan passen bij haar financiële mogelijkheden. Er is geen extra verdien capaciteit gezocht in samenwerking, zoals gezamenlijke inkoop, delen van personeel of andere mogelijkheden om schaalvoordelen te behalen.

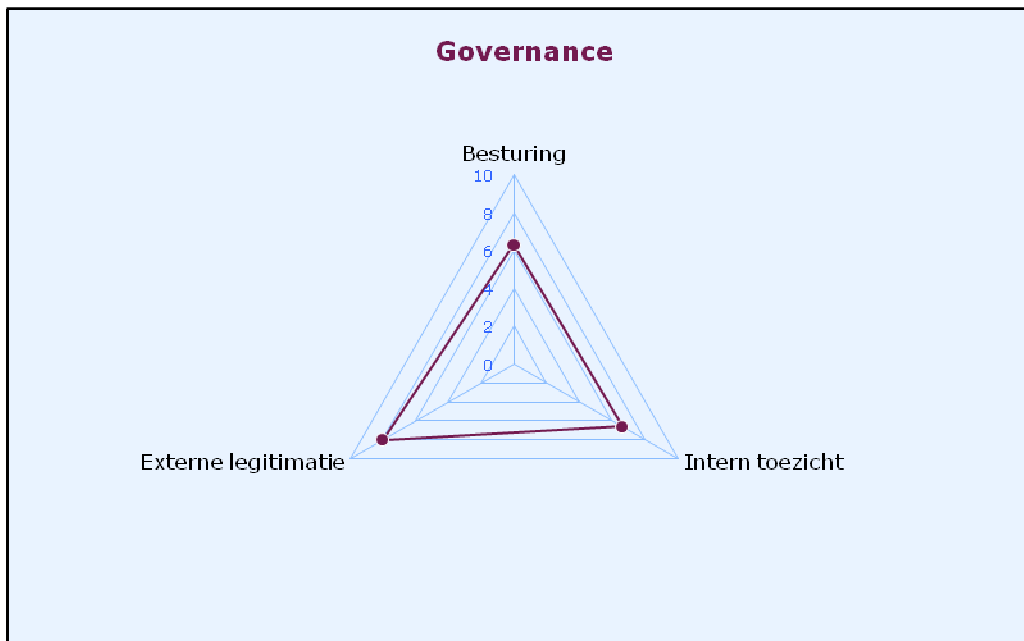
Alles tegen elkaar afwegend concludeert de commissie dat Patrimonium Barendrecht haar vermogen in voldoende mate inzet voor maatschappelijke opgaven in Barendrecht. Er is geen sprake van over- of ondermaat. Zoals hierboven gesteld is actief ingegrepen nadat een ondermaat was vastgesteld.

Uit de gesprekken met de commissie blijkt dat zowel de recent aangetreden directeur/bestuurder als de Raad van Commissarissen zich bewust is van de noodzaak om het financiële toetsingskader met uitgewerkte normen in het verlengde van het op te stellen ondernemingsplan, verdere uitwerking te geven.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,3
Intern toezicht	6,6
Externe legitimatie	8,0
Gemiddelde score	7,0

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt de Governance met een 7,0.

Hieronder worden de oordelen per prestatieveld toegelicht.

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Om tot een oordeel te komen over de kwaliteit van de besturing heeft de commissie gekeken naar strategievorming en prestatiesturing. Hieruit komen de elementen plan, check en act aan de orde. Het element do is in de vorige drie hoofdstukken naar voren gekomen.

Plan

Patrimonium Barendrecht heeft de opgaven in haar werkgebied in diverse notities gedocumenteerd. De organisatie gaat actief op zoek naar de maatschappelijke opgaven bij haar belanghebbenden. Daarnaast voert zij gestructureerd overleg met de Bewonersraad en de gemeente. Dit overleg gaat verder dan het ophalen van de agenda en het informeren over geleverde prestaties. De corporatie vraagt de Bewonersraad - het huurdersorgaan van Patrimonium Barendrecht - om beleid mee te ontwikkelen, zoals onderhouds- en kwaliteitsbeleid, het sociaal plan en huurprijsbeleid. Dit laatste heeft de raad teruggegeven vanwege de hoge mate van complexiteit, en is mede daardoor niet ten uitvoer gebracht. De raad wordt daarnaast betrokken bij het opstellen en het monitoren van de voortgang van prestatieafspraken. Ook met andere belanghebbenden, zoals de gemeente, zorg- en welzijnspartijen, spreekt Patrimonium uitgebreid over de opgaven in Barendrecht. In sommige gevallen leidt dit tot realisatieafspraken. Deze zijn niet erg concreet en meetbaar.

De corporatie is nog een vereniging met een Algemene Ledenvergadering (ALV). De ALV wordt maar summier ingezet. Een maal per jaar legt de organisatie aan de ALV het jaarverslag ter goedkeuring voor. Patrimonium Barendrecht zoekt de actieve betrokkenheid van haar huurders vooral via de Bewonersraad.

De organisatie is voornemens om een ondernemingsplan met een visie in concrete en meetbare doelen uit te werken. Tot nu toe is dit uitgebleven. Dit is terug te zien in de doelen en prestaties. In diverse stukken, waaronder het jaarverslag, verschijnen ieder jaar nieuwe doelen die in het jaar daarna niet altijd terug te vinden zijn. Andere onderdelen, zoals het Strategisch Voorraadbeleid, worden niet concreet uitgewerkt in plannen. De vele wisselingen in het bestuur en personeel van de corporatie zijn hier een goede verklaring voor, maar leiden wel tot een gebrek aan koersvastheid. Dit is terug te zien in het managementinformatiesysteem. In de tertiaalrapportages worden veel gegevens opgevoerd, maar deze zijn maar in beperkte mate een afgeleide van de visie en doelen. Omdat de doelen niet meetbaar zijn geformuleerd is deze link ook minder eenvoudig te leggen. Op het gericht behalen van doelen wordt maar in beperkte mate gestuurd. Dit geldt voor zowel het management als de raad van commissarissen. De voortgang van de prestatieafspraken die Patrimonium Barendrecht in 2010 met de Bewonersraad heeft gemaakt, wordt actief gemonitord. Dit wordt maandelijks besproken met de raad.

De klanttevredenheid wordt gemonitord via het KWH-huurlabel, dat de corporatie ook heeft gehaald. Omgevings- en operationele risico's worden maar in beperkte mate in beeld gebracht. In de vorige hoofdstukken is bij de onderdelen (des-)investeren in vastgoed hier al veel over te lezen.

Check

Zoals al eerder aan bod is gekomen, sluit het monitoringsysteem maar in beperkte mate aan op de visie en doelen. In de tertiaalrapportages houdt de organisatie voor een groot aantal onderwerpen bij of de begroting of prognose gerealiseerd wordt en wat de eventuele vertraging of overschrijding is. Er worden geen normen bij de data benoemd. Hierdoor kan Patrimonium Barendrecht niet op alle onderdelen precies weten waar ze staat. Er is in 2009 geïnvesteerd in het verbeteren van de rapportages om de afwijkingen ten opzichte van de prognoses beter zichtbaar te maken.

Kosten, zoals die van onderhoud en leegstand worden bijgehouden. In een apart hoofdstuk worden de bedrijfsopbrengsten en -kosten in beeld gebracht, waaronder onderhoud, bedrijfslasten en personeelskosten. Hiermee wordt de efficiëntie van de organisatie in enige mate in beeld gebracht. Er zijn geen concrete doelen benoemd om de efficiëntie te verhogen, maar het onderwerp wordt wel onderkend.

De jaarverslagen zijn over het algemeen van hoge kwaliteit. Patrimonium Barendrecht presenteert de voorgenomen en gerealiseerde prestaties in samenhang in de verslagen. In het verlengde van het jaarverslag maakt Patrimonium Barendrecht jaarlijks een apart publieksdocument waarin de voorgenomen en gerealiseerde prestaties overzichtelijk worden samengevat. Opvallend is dat in het jaarverslag ook de doelen voor het volgende jaar worden gepresenteerd. Het jaarverslag is genomineerd voor het winnen van 'Het Glazen Huis', de jaarverslagprijs van onder andere de SEV.

Act

Omdat de corporatie van veel projecten bijhoudt of er vertraging optreedt, kan ze goed en flexibel bijsturen. Patrimonium Barendrecht communiceert goed met haar belanghebbenden, waaronder de Bewonersraad. Bij vertraging worden belanghebbenden adequaat geïnformeerd.

De RvC en Bewonersraad worden goed geïnformeerd over genomen besluiten en de voortgang ervan. Afwijkingen zijn zonodig een onderdeel van gesprek.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,6.

De raad van commissarissen wordt goed geïnformeerd. Jaarlijks vindt er een zelfevaluatie plaats van de RvC, onder begeleiding van een extern adviseur. In 2010 is deze doorgeschoven. De raad heeft integriteit als vast onderdeel van gesprek. De eigen rolopvatting als toezichthouder en werkgever van de directeur bestuurder is helder. Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt door de raad beoordeeld volgens een beoordelingskader met een normenkader.

De RvC maakt gebruik van een profielschets bij het werven van nieuwe leden. Hierin staan de gewenste deskundigheden en achtergronden benoemd. Twee commissarissen nemen op voordracht van de huurders plaats in de raad. In 2008 is de profielschets geactualiseerd. De samenstelling van de RvC voldoet aan de profielschets. In het jaarverslag wordt een overzicht geboden van de samenstelling, deskundigheid, beroep, nevenfuncties, zittingsduur en rooster van aftreden. De oorspronkelijke benoemingsdatum van de herbenoemde commissarissen ontbreekt, alleen de herbenoemingsdatum wordt benoemd.

Toezicht wordt gehouden op basis van een toezichtskader. Als kader hanteert de RvC het BBSH, de beleidsbrieven van de ministers van VROM en WWI (nu BZK), de door de raad van commissarissen goedgekeurde missie, jaarplan en begroting en de afspraken met externe belanghebbenden, in het bijzonder de afspraken met de gemeente Barendrecht en de Bewonersraad.

Binnen het toezichtskader is het *toetsingskader* minder expliciet uitgewerkt, waardoor effectief toezicht houden verder kan verbeteren. Een heldere strategische visie ontbreekt, maar past ook in het momentum: de raad van commissarissen is zich dit bewust. Er worden geen alternatieve scenario's uitgewerkt van de ontwikkeling van de voorraad en het meerjareninvesteringsplan. In het jaarplan, de (meerjarenbegroting) en het treasury- en financieringsstatuut ontbreken een aantal concrete normen, zoals de IRR (internal rate of return); de maximale onrendabele top of zaken waarin niet geïnvesteerd wordt. De prestatieafspraken zijn beperkt meetbaar uitgewerkt, maar hier is niet alleen de corporatie aan zet. Patrimonium Barendrecht heeft een analyse van de fraudebestendigheid gemaakt. Hieruit bleek dat er weinig risico is.

Patrimonium Barendrecht past de Governancecode toe. Alle benodigde documenten zijn aanwezig, de honorering is conform de eisen van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. In het jaarverslag zou niet alleen de herbenoemingsdatum genoemd moeten worden. De remuneratiecommissie is in 2009 niet bij elkaar geweest. Dit wordt vermeld in het jaarverslag.

Een commissaris is werkzaam als grondverwerver bij de Provincie Zuid-Holland. Doordat Patrimonium Barendrecht geen actieve grondpolitiek heeft wordt dit door de RvC onderkend en niet als bezwaarlijk beschouwd. Samengevat is de RvC zich bewust van de fase waarin Patrimonium Barendrecht zich bevindt en realiseert zich terdege dat het proces van verdere aanscherping van het toezichtskader en concretisering van het toetsingskader, de komende tijd de nodige aandacht vergt.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Patrimonium Barendrecht geeft veel invloed aan belanghebbenden. Middels lenteborrels en een herfstlezing informeert ze al haar belanghebbenden over het beleid. Met de Bewonersraad – de huurdersvertegenwoordiging – heeft de corporatie prestatieafspraken gemaakt. De huurders stemmen niet alleen toe, maar worden gevraagd om beleid mee te ontwikkelen. Na een jaar van inwerken door de Huurdersraad verloopt dit goed. Dit wordt door de Bewonersraad als sterke verbetering gezien ten opzichte van het verleden. Toen werd men niet bij beleidsontwikkeling betrokken en werd informatie wel eens niet of te laat aangeleverd. Naast beleidsontwikkeling vinden er met de Bewonersraad dialogen plaats over de uitvoering van het beleid en de realisatie van de beleidsdoelstellingen. Deze laatste twee onderwerpen staan ook op de agenda van de jaarlijkse ledenvergadering, waar het jaarverslag ter goedkeuring wordt voorgelegd. De rol van de ledenvergadering beperkt zich overigens hiertoe. De RvC overlegt apart met de Bewonersraad. Patrimonium Barendrecht heeft ook contact met individuele bewonerscommissies. Dit contact verloopt over het algemeen prima, al kan de slagvaardigheid op enkele momenten, zoals bij een klacht, wat groter.

Met individuele belanghebbenden vindt er structureel contact plaats. Op specifieke beleidsterreinen, zoals leefbaarheid, betreft de corporatie de belanghebbenden bij het bepalen van de opgaven, in de beleidsontwikkeling en legt ze afspraken vast. Daarnaast maakt ze met individuele belanghebbenden afspraken op projectniveau. Patrimonium Barendrecht heeft in een schema haar belanghebbenden gepositioneerd volgens de dimensies legitimiteit, macht en urgentie.

Belanghebbenden bevestigen dat Patrimonium Barendrecht goed geworteld is in de lokale samenleving. Hier wordt wel een kanttekening bij gemaakt: soms kan de worteling sterk individueel bepaald zijn. Regelmatig is het nodig om dit te ontstijgen om mee te kunnen in een veranderende wereld. Patrimonium Barendrecht kan met meer aandacht hiervoor dit aspect verder verdiepen.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none">• Tussen stad en land 2007• Opgave Patrimonium 2010-2014• Jaarverslagen 2007 t/m 2009 (jaarverslag 2010 op moment opstellen rapport nog niet beschikbaar)• Jaarplannen 2008 t/m 2010• Afdelingsplannen 2008 t/m 2010• Veranderopgave Tussen stad en land 2007• Voorraadbeleid 2007• Voorraadsturing 2008• Kwaliteitseisen nieuwbouw Patrimonium Barendrecht• Kwaliteitsbeleid nieuwbouw 2009• Van kernvoorraad naar keuzevoorraad• Verslagen Centrumontwikkeling• Uitwerking per stadsdeel, 2008• Huurprijsbeleid• Labeling voorraad 2009• Projectplan kwaliteitsbeleid woningbezit en groot onderhoud• Overzicht woningaanpassingen huur 2000-2008• Evaluatie wijkregie• Verslagen stuurgroep wijkregie 2008 t/m 2010• Projecten Sociaal Wijkbeheer versie 12-09-08• Wijkregie bijlage Gebied 2 en 5• KWH-rapport 2008• Samenvatting KWH-resultaten 2010• Maatschappelijke positionering met Maatschappij Relatie Management (MRM)
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken 2007-2011 en jaarafspraken 2007 Gemeente Barendrecht• Prestatieafspraken gemeente Barendrecht 2008• Jaaroverzicht 2007 samenwerking gemeente en Patrimonium• Prestatieafspraken met belanghebbenden• Woonvisie gemeente Barendrecht• Marktvisie 2025• Woonbehoefteonderzoek onder senioren• Nota wijkregie

<p>Presteren volgens Belanghebbenden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Belanghebbendenmatrix • Diverse verslagen van overleg met bewonerscommissies • Diverse notulen Bewonersraad 2007 t/m 2010 • Diverse verslagen ALV en thema-avonden • Overeenkomst St. IJsselmonde • Overeenkomst St. Present • Prestatieafspraken Patrimonium en Bewonersraad 2009 en 2010 • Notulen strategisch overleg corporaties juli 2010
<p>Presteren naar Vermogen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Corporatie in Perspectief 2009 en 2010 • Continuïteitsoordeel 2009 en 2010 • Solvabiliteitsbrief 2009 en 2010 • WSW brieven faciliteringsvolume 2009 en 2010 • Oordeelsbrieven minister 2009 en 2010 • Jaarrekeningen in jaarverslag 2007 t/m 2009 • Begrotingen 2007 t/m 2010 • Tertiaalrapportages 2008 t/m 2010 • Treasurystatuut 2006 en 2010 • Treasuryjaarplannen 2008 t/m 2010 • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming • Accountantsverslagen en managementletters 2007 t/m 2010 • Conceptrapportage fraudebestendigheid
<p>Governance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Notulen RvC vergaderingen 2008 t/m 2010 • Integriteitscode • Verslag ontmoetingsdag RvC en Bewonersraad • Klokkenluidersregeling • Overzichten annotaties 2007 t/m 2010 • Profielschets RvC • Rooster van aftreden • Toezichts- en toetsingskader • Statuten • Rol RvC volgens governancecode • Directiestatuut • Conclusies enquête functioneren RvC • Notulen auditcommissie • Reglement auditcommissie • Verslag evaluatie RvC • Procuratieregeling

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer C. Pijlman, voorzitter
- De heer K. v.d. Graaf – lid op voordracht huurders
- De heer R. Koolma – vice-voorzitter
- Mevrouw G. Welleman - lid op voordracht van huurders

Directeur/bestuurder

- Mevrouw M. van Leeuwen

Managementteam

- De heer A. Khouali – manager Wijkbeheer
- De heer R. van Veen - manager Vastgoed a.i.
- De heer F. aan de Wiel - manager Financiën (schriftelijk interview)

Medewerkers

- P. Hebly - medewerker kwaliteitszorg

Wehouders gemeente Barendrecht

- Mevrouw S. ter Borg - wethouder ruimtelijke ontwikkeling en wonen
- De heer B. Nootboom - wethouder financiën, duurzaamheid en projecten

Ambtenaren WoZoWe

- Mevrouw D. Verwaard - beleidsmedewerker Wonen
- Mevrouw M. de Jonge - beleidsmedewerker Wonen
- De heer A. van Breugel - gebiedsregisseur

Zorg- en welzijnsinstellingen

- Mevrouw L. Galama - St. Humanitas
- Mevrouw P. van Dalen - St. Present
- Mevrouw B. Vol - Alle-r-hande
- Mevrouw W. Vreeke – St. IJsselmonde Oost

Collega-corporaties

- De heer N. Nieuwpoort – Com.wonen
- Mevrouw F. de Graaf – Woonvisie Ridderkerk

Bewonersraad

- De heer A. Nootboom - voorzitter
- De heer H. Struik - secretaris
- De heer J. Koedood

Bewonerscommissies

- De heer W. Heblij - bewonerscommissie Repelwei
- De heer H. Kerkhof - bewonerscommissie Violhof

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
de Groot, RB, F.Th.

Geboorteplaats en -datum:
Den Haag, 7 oktober 1950

Woonplaats:
Noordwolde (fr)



Huidige functie:

- eigenaar/zelfstandig adviseur HNadvies

Opleiding:

- 2007 - 2008 Internationale leergang Leiderschap van Avicenna in Oxford, Parijs, Leuven
- 2001 Asset Backed Securities van Merrill Lynch in London
- 2000 Fundmanagement aan International Faculty of Finance in London
- 1992 - 1994 Register Bedrijfskunde (RB) IBO/Slot Zeist
- 1990 - 1992 Hoofdopleiding Bedrijfskunde IBO/slot Zeist
- 1968 - 1972 Pedagogische Academie
- 1963 - 1968 Mulo A/B

Loopbaan:

- 2010 - heden Eigenaar /zelfstandig adviseur HNadvies
- 2007 - heden Visitator Raeflex
- 2009 - 2010 Bestuurder woningcorporatie Elkien (na fusie)
- 2002 - 2009 Algemeen directeur/bestuurder Nieuw Wonen Friesland
- 1998 - 2001 Hoofd Vermogensbeheer (Finance) Achmea Syntrus Vastgoed
- 1996 - 1998 Manager Business Development financiële diensten Achmea ZKGL
- 1992 - 1996 Verandermanager AchmeaAvero leven/hypotheken
- 1986 - 1992 Manager Financiële Diensten AEGON
- 1974 - 1986 Accountmanager Financiële Diensten en Vastgoed bij diverse organisaties

Nevenfuncties:

- 2005 bestuursadviseur Stichting Kinderen van Amurang

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonvereniging Patrimonium Barendrecht

visitatieweek: 11 - 2011

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

Naam : de heer F.Th. de Groot RB

Geboortedatum : 7 oktober 1950

Handtekening : 

Datum : 14 Januari 2011

Algemeen commissielid

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

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

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant, eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

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

Loopbaan:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonvereniging Patrimonium Barendrecht

visitatieweek: 11 - 2011

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof

Geboortedatum : 2 juli 1958

Handtekening : 

Datum : 17 januari 2011

Secretaris

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

Geboortedatum en -plaats
Breda, 8 september 1978

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Consultant bij Quintis

Onderwijs:

- 1998-2004 – Universiteit van Amsterdam, Planologie

Loopbaan:

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

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonvereniging Patrimonium Barendrecht

visitatieweek: 11 - 2011

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

Naam : de heer drs. M. Groenland

Geboortedatum : 1-9-72

Handtekening : 

Datum : 21-1-2011



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woonvereniging Patrimonium Barendrecht

Jaar visitatie : 2011

Rae!flex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Rae!flex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Rae!flex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Rae!flex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonvereniging Patrimonium Barendrecht op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Rae!flex B.V.

Datum : 27 april 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, 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.

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
Huisvesten van primaire doelgroep		7,0		7,0
<p>Beschikbaarheid 1. Kernvoorraad(beleid) <u>Jaarverslag 2007</u>: 97% van de huurwoningen is bereikbaar <u>CiP 2010</u>: 99,4% van de huurwoningen < huurtoeslaggrens Aantal goedkope en betaalbare huurwoningen: '07: 2209 '08: 2308 '09: 2311</p> <p><u>Jaarverslagen 07-09</u>: inflatievolgende huurverhoging</p> <p><u>Jaarverslag 08</u>: Betere match woning en woningzoekende; circa 70% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep</p> <p>2. Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau <u>Jaarverslag 2007</u>: Realisatie 2007: 29 eengezinswoningen <u>Jaarverslag 2008</u>: Realisatie 2008: 80 appartementen <u>Jaarverslag 2009</u>: Realisatie 2008: 62 appartementen</p>	<p>1. Kernvoorraad(beleid) 2. Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau</p> <p><u>Jaarverslag 07</u>: Patrimonium streeft naar goede en bereikbare woningen voor de primaire aandachtsgroepen.</p> <p><u>Jaarverslag 2009</u>: woningvoorraad toegankelijk houden voor lage inkomens</p> <p><u>Tussen stad en land 2006</u>: - Behoud van marktaandeel van min. 50% van de totale huursector tbv blijven van aantrekkelijke lokale partner. (Tussen stad en land 2006)</p> <p>- Aanvullen van de woningvoorraad met die woningtypen die in de huidige markt de meeste volkshuisvestelijke meerwaarde in die categorieën opleveren</p> <p><u>SVB 2007</u>: - van kernvoorraad naar keuzevoorraad: uitgaan van te huisvesten doelgroepen ipv voorraad. - veranderopgave voorraad tot 2025: Groei naar 3100 woningen, toevoeging tot 2025 van ca. 730 woningen (incl. sloop/nieuwbouw). =<i>gemiddeld 41 woningen/jaar</i></p> <p><u>SVB 2008</u>: - Doelportefeuille 2025: Woningen voor jongeren tot 27 jaar: 250 (8%); -35 Woningen voor huishoudens 27 tot 72 jaar: 1/2 pers 525 (17%); -115 Woningen voor huishoudens 27 tot 72 jaar >2 pers: 1550 (50%); +628</p>		<p>1. Kernvoorraad(beleid) Beschikbaarheid <u>Prestatieafspraken B'drecht 07</u>: - Gezamenlijk bijdragen aan voldoende woongelegenheden van goed kwalitatief niveau voor inwoners gemeente Barendrecht - Waarborgen voldoende omvang voorraad sociale huurwoningen afgestemd op de omvang van de aandachtsgroep van beleid, op mogelijke bijzondere doelgroepen en zorgbehoevenden - Huisvestingsmogelijkheden voor aandachtsgroep stijgen</p> <p>2. Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau <u>Prestatieafspraken B'drecht 07</u>: - Bijdragen aan voldoende passende huurwoningen</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p>3. Passend toewijzen en tegengaan woonfraude</p> <p><u>Jaarverslag 07:</u> 90% passend toegewezen</p> <p><u>Jaarverslag 09:</u> 70% passend</p> <p><u>CiP '10:</u> 83% passend</p> <p><u>Resultaten en ambities 09-10:</u> Woonruimtebemiddeling conform afspraken regio Rotterdam, 30% toegewezen aan starters</p> <p><u>Jaarverslagen 07-09:</u> 2007: voorwaardenvrij 38%; directe bemiddeling 19%; label 21% 2008: voorwaardenvrij 5%; directe bemiddeling 35%; label 27% 2009: voorwaardenvrij 17%; directe bemiddeling 21%; label 50%</p> <p><u>Jaarverslag 08:</u> Met de gemeente Barendrecht is overeengekomen dat de aanwezigheid van woonfraude vermoedelijk dusdanig beperkt is dat er geen prioriteit aan hoeft te worden gegeven.</p>	<p>Woningen voor huishoudens 72 tot 85 jaar: 625 (20%); +175 Woningen voor bijzondere doelgroepen: 150 (5%); +125 Woningen voor commerciële verhuur: -65 (alle woningen zijn te beschouwen als kernvoorraad)</p> <p><u>Tussen stad en land 2006:</u> - Veranderopgave: 128 grondgebonden koopwoningen omzetten naar huur. 607 gestapelde huurappartementen omzetten naar koop. 953 nieuwe grondgebonden huurwoningen bouwen. 627 nieuwe koopappartementen bouwen.</p> <p>Jaarverslagen 07-09: inflatievolgende huurverhoging</p> <p>3. Passend toewijzen en tegengaan woonfraude</p> <p><u>Labeling voorraad 2008:</u> Min. 40% voorwaardenvrij Max. 25% directe bemiddeling Max 20% volkshuisvestelijk label Max 15% lokaal maatwerk</p> <p><u>Resultaten en ambities 09-10:</u> Woonruimtebemiddeling conform afspraken regio Rotterdam</p> <p><u>Jaarverslag 2007:</u> - Agenderen woonfraude bij gemeente</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p>4. Keuzevrijheid voor de doelgroep Bevorderen eigen woningbezit 8. Verkoop woningen 9. Tussenvormen CiP'10: Verkoop 07: 3 08: 0 09: 0 2010: 8 nieuwbouwwoningen te koop met Koopgarant (website)</p> <p>Betaalbaarheid 5. Huurprijsbeleid <u>Jaarverslag 07:</u> Bij mutatie wordt er geharmoniseerd tot een huurniveau van gemiddeld 80 procent, maar deze wordt afgetopt bij overschrijding van de subsidiabele huurgrenzen.</p> <p><u>CiP '10:</u> Huur in % van maximaal toegestane huur '07: 68% '08: 67,7% '09: 69,5% Referentiegroep: 68,2; landelijk 71,5</p>	<p>4. Keuzevrijheid voor de doelgroep 8. Verkoop woningen 9. Tussenvormen</p> <p><u>Tussen stad en land 2006:</u> - Aanbieden van huur en sociale koop om samenstelling van de woningvoorraad te optimaliseren (vergroten keuzevrijheid/ middeninkomens de ruimte bieden). reguliere verkoop en/of maatschappelijk gebonden eigendom.</p> <p>SVB 07&08: geen verkoop van eengezinswoningen, op termijn verkoop gestapelde woningen.</p> <p>Jaarverslag 09: Patrimonium zal in 2010 nieuwbouwkooptoningen met Koopgarant gaan verkopen om de doorstroming op de Barendrechtse woningmarkt te bevorderen</p> <p>Betaalbaarheid 5. Huurprijsbeleid <u>Jaarverslag 2008:</u> nieuw huur-differentiatiebeleid aan de BewonersRaad voorstellen, gebaseerd op woonlasten</p>			
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>		6,0		6,0
<p>Woningkwaliteit Prijs-kwaliteitsverhouding - CiP '10: gemiddelde puntprijs huurwoningen: 3,08 (referentiegroep: 3,05, landelijk 3,15) - Jaarverslagen 07-09: Bij mutatie vindt harmonisatie plaats van gemiddeld € 46 (€ 40 in '07), en wordt de</p>	<p><u>SVB 2008:</u> Aantal woningen 'Versterken': 473</p>		<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer Woningkwaliteit <u>Prestatieafspraken B'drecht 07:</u> - Gezamenlijk bijdragen aan voldoende woonegelegenheid van goed kwalitatief niveau voor inwoners gemeente B'drecht</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p>woning aangepast aan de eisen van deze tijd. De streefhuur ligt gemiddeld op 80% maximaal redelijke huur, aftopping bij overschrijding van de kwaliteitskortingsgrens</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conditie en onderhoudstoestand - <u>CiP '10</u>: gemiddeld aantal punten woningwaardering: 138 (referentiegroep: 139); gem. aantal mbt oppervlakte woningen: 59 (referentiegroep 61) <p>Kwaliteit dienstverlening</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid over dienstverlening <u>Jaarverslag 08</u>: KWH label niet gehaald <u>Jaarverslag 09</u>: KWH label gehaald <p>Energie en duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan energienormen/label • Beleid en uitvoering duurzaamheid <u>Jaarverslag 07</u>: Renovatieproject Linge, Donge en Lavendelhof: verlaging 43 eengezinswoningen van E naar C label <u>Jaarverslag 08</u>: Diverse maatregelen genomen op dit gebied, zoals isolatie van begane grond vloeren; aanbrengen Hr-ketels; installeren van warmte-/koude opslaginstallatie bij nieuwbouwproject; plaatsen van dubbelglas in combinatie met kozijnvervanging en streven naar verbetering van het energielabel met twee klassen - Project Alsemhof: vloer-, dak- en bergingsisolatie 43 eengezinswoningen - Nieuwbouwappartementen Repelwei met warmte-/koudeopslag <u>Jaarverslag 09</u>: Het aantal woningen met cv-ketels met hoog rendement bedraagt inmiddels 31 procent van de woningvoorraad. In 2009 zijn voor bijna 250.000 euro energiebesparende en daaraan gerelateerde maatregelen uitgevoerd. 	<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid over dienstverlening <u>Jaarverslag 2007</u>: - Vanaf 2008 aansluiten bij KWH-Huurlabel <p>Energie en duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan energienormen/label • Beleid en uitvoering duurzaamheid <u>Jaarverslag 07</u>: in 2008 op te stellen nota kwaliteitsbeleid zal energie onderwerp zijn Bij renovatie verbetering met 2 energielabels <u>Jaarverslag 08</u>: Voor nieuwbouw is de doelstelling om het energieverbruik per 1 januari 2011 te verlagen met 25 procent. <u>Jaarverslag 09</u>: - Het onderhoud van de woningvoorraad op een duurzame wijze uitvoeren. Duurzaam betekent efficiënt, effectief, klantgestuurd en milieubewust. - Het Energielabel wordt verbeterd met een sprong van 2. - In bestaande voorraad de komende tien jaar het energieverbruik met 20% verminderen. - Voor nieuwbouw is de energieprestatie tien procent hoger is dan de wettelijk gestelde norm. <u>Nota Kwaliteitsbeleid bij nieuwbouw</u>: Geen energieconcepten maar generiek hogere prestatie-eis die projectafhankelijk wordt vertaald. 		<p>Energie en duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan energienormen • Beleid en uitvoering duurzaamheid <u>Prestatieafspraken B'drecht 07</u>: Onderzoeken wat onder begrip duurzaamheid wordt verstaan en welke afspraken mogelijk zijn <u>Nota kwaliteitsbeleid bij nieuwbouw</u> Kwaliteit bij nieuwbouw (w.o. duurzaamheidsaspecten) bespreken met gemeente 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Project Noord 4: onderhoud en renovatie 88 woningen: vloer- en dakisolatie. Opgeleverd in 09 - Warmte en koudeopslag installatie voor project Lagewei in 09 opgeleverd - Bij groot onderhoud stelt Patrimonium een pakket van maatregelen samen die de energieprestatie op een actueel niveau brengt <p>In 2010 iom gemeente begrip Duurzaamheid uitwerken</p>	<p>Uitgangspunt is beperken energievraag, gebruik duurzame energie en efficiënt gebruik van eindige energiebronnen</p>			
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p>		7,0		6,0
<p><i>Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg(combinatie huisvesting- dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</i> • <i>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65)</i> • <i>Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen</i> <p><u>Jaarverslagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 07: Twee woningen zijn verhuurd aan de Stichting IJsselmonde voor bijzondere doelgroepen - 08: ca 5% aan bijzondere doelgroepen toegewezen - 09: 9 woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen; in 2010 wordt de toegankelijkheid van de Lavendelhofflat verbeterd door het ophogen van de galerijvloer; in 09 project gestart om in Boerderij aan de Singel een maatschappelijke functie in zorg en welzijn te realiseren <p><u>Kwartaalrapportage 3^e kw '10:</u> Plan voor zorgzonerings in wijk Paddewei (gebied 4) Postkantoor: zorgvoorzieningen in plint</p> <p><u>CiP 2010:</u> Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten: 648 Aantal woningen voor overige bijzondere groepen: 7 Aantal nultredenwoningen: 648, 26% van voorraad (referentiegroep en landelijk: 28%) Toewijzingen aan ouderen als % totaal: 27,9%(referentiegroep 17,9%; landelijk 15,8%) geen woningen verzorgingstehuizen</p>	<p><u>Jaarverslagen:</u> 07: 5% aanbieden aan bijzondere doelgroepen 08: toevoegen van woningen voor bijzondere doelgroepen 09: Ondersteunen huisvestingsprojecten voor bijzondere doelgroepen</p> <p><u>SVB 2008:</u> Tot 2025 toevoegen aan voorraad: woningen voor bijzondere doelgroepen: 150 (5%); +125</p>		<p><u>Prestatieafspraken B'drecht 07:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorgen voor voldoende geschikte huisvesting en bijzondere zorgvoorziening voor zorgbehoevenden - Partijen onderzoeken de omvang van de woningvraag per bijzondere doelgroep, en maken afspraken over de huisvesting van deze doelgroepen 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p><u>Jaarverslag 08</u>: in 2008 woonzorgcirkelstructuur uitwerken, daarna niets meer over te vinden</p> <p>Woonzorgcirkels, zorgvoorzieningen verder niet teruggevonden in documenten</p>			31 dec 2008 min 2 woonzorgcirkels met wijksteunpunt gerealiseerd.	
(Des-)investeren in vastgoed		6,0		6,0
<p>Zie ook het gedetailleerde overzicht onder deze tabel</p> <p>• Nieuwbouw <u>Jaarverslag 2007</u>: Realisatie 2007: 29 eengezinswoningen <u>Jaarverslag 2008</u>: Realisatie 2008: 80 appartementen <u>Jaarverslag 2009</u>: Realisatie 2008: 62 appartementen <i>Zie ook de tabel onder dit overzicht prestaties, ambities en opgaven</i></p> <p><u>CiP '10</u>: realisatie-index 0,78 tegen 0,56 landelijk, bij een jaarlijkse prognose van 62</p> <p>Evertsenstraat is inbreiding, rest uitbreiding Plannen Vrouwenpolder 38 van 110 woningen sociale huur (>30%)</p> <p><u>Jaarverslagen</u>: Niet gebouwd volgens Woonkeur</p> <p><u>CiP '10</u>: Grondposities '07-'09: 0</p> <p>In ontwikkeling - Vlinderslag herzien 60 woningen - Vrouwenpolder: 36 soc huur en 24 koop (bezwaren tegen bestemmingsplan) - Kerkweg: sloop nieuwbouw 29 eengezinswoningen sociale huur (bezwaren tegen bouwvergunning) - Centrumontwikkeling. 150 levensloopbestendige woningen n.t.b. (samenwerkingsovereenkomst eind 2010)</p>	<p>Nieuwbouw <u>Tussen stad en land</u>: Stevige participatie in Lagewei/Vrouwenpolder Centrumplan (variant C)</p> <p>• Nieuwbouw, Sloop, samenvoeging, verkoop, verbetering</p> <p><u>Jaarverslag 09</u>: - uitbreiding kwaliteit van de voorraad zoals beschreven in 'Van kernvoorraad naar keuzevoorraad':</p> <ul style="list-style-type: none"> • 72 % van bezit consolideren • 10 % sloop/nieuwbouw, • 9 % renderen (hogere huur, langere exploitatietermijn of verkoop) <p>8 % versterken (verbetering positie voor huidige klantgroep).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Complex 35, Klaver herpositioneren • (andere klantgroep) <p>Leidt tot: 246 sloop, verkoop 148 appartementen</p> <ul style="list-style-type: none"> - goede kwaliteit woningen door planmatig- en groot onderhoud, maatregelen afstemmen op wensen bewoners - Wooncomfort verhogen, woningen aanpassen aan wensen bewoners <p><u>SVB 2007</u>: - van kernvoorraad naar keuzevoorraad: uitgaan van te huisvesten doelgroepen ipv voorraad.</p>		<p>Nieuwbouw <u>Prestatieafspraken B'drecht 07</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Door partijen gezamenlijk realiseren projecten Lagewei/Vrouwenpolder en centrumontwikkeling. - Ontwikkelen inbreidingslocaties - Gezamenlijk oppakken herstructureringsopgaven - Voor alle nieuwbouw gezamenlijk gemiddeld 30% tot 32,5% sociale woningbouw - Nieuwbouw voor ouderen minimaal conform eisenpakket Woonkeur - Bij centrumontwikkeling realiseren 146 sociale huurwoningen voor ouderen dmv opplussen of nieuwbouw voor 2015. - Bij Lagewei/Vrouwenpolder afgesproken aantallen sociale huurwoningen realiseren - Onderzoeken of er pluspakketten bovenop Woonkeur bij nieuwbouw moeten worden afgesproken - Projecten: 246 sociale huurwoningen t/m 2009 gebouwd: <ul style="list-style-type: none"> o Evertsenstr: 18 o Inbreiding: 30 o Lagewei/Kanters:62 o Vrouwenpolder: 76 o Zwembad: 60 - Patrimonium verwerft zelf actief grond tbv opgave 	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p>• Sloop, samenvoeging <u>Jaarverslagen:</u> 2007: Talmaweg 8 eengezinswoningen 2008: 0 2009: kerkweg 29 eengezinswoningen (gepland in '08, vertraagd wegens bestemmingsplan: 'communicatieproblemen' Patrimonium en gemeente). 2010: 0 (kwartaalrapportage)</p> <p>• Verkoop <u>Jaarverslag 07:</u> 3 <u>Jaarverslag 08 en 09:</u> 0 Vanaf 2010 verkoop: 8 woningen via Koopgarant verkocht (website)</p> <p>• Verbetering bestaand woningbezit <u>CiP '10:</u> Woningverbetering (aantal, bedrag) 2007: 135; € 2.268/16.800 2008: 73; € 3.382/46.329 2009: 58; € 2.109/36362 Totaal: € 36.362 versus € 11.396 referentiegroep</p> <p>Planmatig onderhoud in €: 2007: 1.625 2008: 1.476 2009: 1.111 Referentiegroep € 1.563</p> <p><u>Kwartaalverslagen</u> 3-08: 81% van de begroting gerealiseerd (verbetering), veroorzaakt door laag aantal mutaties 3-09: 49% van de begroting gerealiseerd (verbetering) 3-10: 46% van de begroting gerealiseerd (deelrenovatie) Beide projecten groot onderhoud vertraagd wegens pilot klantgestuurde benadering</p> <p><u>Jaarverslag 09:</u> Planmatig onderhoud niet volledig uitgevoerd, (te vroeg gepland)</p>	<p>- veranderopgave voorraad tot 2025: Groei naar 3.100 woningen, toevoeging tot 2025 van ca. 730 woningen (incl. sloop/nieuwbouw) = <i>gemiddeld 41 woningen/jaar</i></p> <p><u>SVB 2008:</u> Doelportefeuille 2025: - Woningen voor jongeren tot 27 jaar: 250 (8%); -35 - Woningen voor huishoudens 27 tot 72 jaar: 1/2 pers 525 (17%); -115 - Woningen voor huishoudens 27 tot 72 jaar >2 pers: 1.550 (50%); +628 - Woningen voor huishoudens 72 tot 85 jaar: 625 (20%); +175 - Woningen voor bijzondere doelgroepen: 150 (5%); +125 - Woningen voor commerciële verhuur: -65 (alle woningen zijn te beschouwen als kernvoorraad) = <i>gemiddeld 47 woningen per jaar</i></p> <p><u>Voorraadsturing 2008:</u> - Vooral inzetten op realisering of behoud grondgebonden woningen - Extra aandacht stadsdelen 1 en 2 (Binnenland en Buitenoord) - Realiseren maatschappelijk vastgoed</p> <p>Tot 2025: Versterken: 225 Transformeren: 75</p>		<p>Sloop, samenvoeging <u>Prestatieafspraken B'drecht 07:</u> - Bij sloop woningen tot aftoppingsgrens 1 op 1 terugbouwen</p> <p>Verkoop Geen afspraken</p> <p>• Verbetering bestaand woningbezit <u>Prestatieafspraken B'drecht 07:</u> - Aanpassen bestaande woningvoorraad aan kwaliteitseisen van deze tijd - Na onderhoud woningen Smitshoek consolideren en komen tot meer gedifferentieerde opbouw wijk - Afspraken over beheer woningen Carnisselände</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 – 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p><u>Jaarverslag 07</u>: in 2007 is renovatie Smitshoek opgeleverd (125 woningen)</p> <p>• Maatschappelijk vastgoed <u>Jaarverslag 07</u>: met de vastgoed sturing ambitie openbaar gemaakt en de financiering zeker gesteld, hopen met de maatschappelijke partners hierop de laatste afstemming in 2008 te organiseren. - Oplevering gezondheidscentrum De Hoefslag <u>Jaarverslag 09</u>: in 09 project gestart om in Boerderij aan de Singel een maatschappelijke functie in zorg en welzijn te realiseren. Oplevering in 2011 gepland (kwartaalrapportage 3^e kw '10)</p>	<p>• Maatschappelijk vastgoed <u>SVB 07</u>: Het realiseren van maatschappelijk vastgoed mits dit voor ons een toegevoegde waarde heeft en op plaatsen waarbij we de juiste klant op de juiste plek bedienen <u>Jaarverslag 07</u>: In overleg met de gemeente wordt daar waar gewenst in Barendrecht-Oost ook maatschappelijk vastgoed gerealiseerd.</p>		<p>• Maatschappelijk vastgoed <u>Prestatieafspraken B'drecht 07</u>: - Voortzetten verkenning mogelijkheden - Onderzoeken mogelijkheid 1^elijnsvoorziening in de Hoefslag</p>	
Kwaliteit van wijken en buurten		8,0		7,0
<p>Leefbaarheid • Schoon, heel en veilig • Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving • Tevredenheid over leefbaarheid buurt <u>Jaarverslag 07</u>: in 2007 is renovatie Smitshoek opgeleverd (125 woningen) <u>Jaarverslag '08</u>: Snellere reactie op ongewenste situaties Schoon, heel, Veilig; vermindering van inbraken Effectieve bestrijding overlast <u>Jaarverslag 09</u>: in 2009 planmatig 225 woningen laten keuren op veiligheid → alle verbeterpunten verholpen 173 woningen hang- en sluitwerk conform Politiekeurmerk Veilig Wonen <u>Kwartaalrapportage '10</u> Smitshoek oplossen buurtconflicten Vitale buurten en wijken • Versterken voorzieningen in de buurt • Versterken sociale infrastructuur • Versterken economische infrastructuur</p>	<p>Leefbaarheid <u>Jaarverslag '08</u>: kwaliteit van wonen en leven van mensen verbeteren; woningen en buurten schoon heel en veilig: - Positieve wijkontwikkelingen - Aantrekkelijkheid verhogen - Verloedering tegengaan - Veiligheid verhogen, kwetsbaarheid verminderen - Prettig wonen Vitale buurten en wijken <u>Jaarverslag '08</u>: Kwaliteit van samen wonen en samen leven verbeteren: samenlevingsopbouw - Sociale samenhang in nieuwe complexen stimuleren</p>		<p>Leefbaarheid • Tevredenheid over leefbaarheid buurt • Schoon, heel en veilig <u>Prestatieafspraken B'drecht 07</u>: - Gezamenlijke bijdrage aan bevordering leefbaarheid - Na onderhoud woningen Smitshoek consolideren en komen tot meer gedifferentieerde opbouw wijk - Wijkregie afstemmen met partners</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 -2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Bron vermelden)	Cijfer
<p><u>Jaarverslag 2008:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diverse ontmoetingsactiviteiten - Gezamenlijke aanpak sociaal beheer met maatschappelijke partners - Koffiehuusje: plek voor ouderen in het centrum <p><u>Jaarverslag 09:</u> Oa Burendag, Dag van de Dialoog, Wijkregie</p> <p>Sociale stijging en emancipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jeugd • Langdurige werklozen • Immigranten /statushouders <p><u>Jaarverslagen:</u> 2007: Taakstelling totaal: 24, gehuisvest 21 2008: Taakstelling totaal: 43, gehuisvest 28 2009: Taakstelling totaal: 36, gehuisvest 32</p> <p>08: Minder huurders met 1 maand huurachterstand, meer mensen met 3 mnd of meer (door aanvraagprocedure schuldhulpverlening); geen huisuitzettingen door huisbezoeken, evt budgetbegeleiding Minder overlast; minder huisuitzettingen 09: 95 huisbezoeken wegens huurachterstand, 13 ontruiming, huurachterstand gem. 0,72% van de huur tegen >1% landelijk</p> <p>08: 87 overlastmeldingen, 65 opgelost 09: 'in 09 minder overlastklachten dan in 08'</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ontmoeting organiseren - Kansen bieden aan kwetsbare groepen zoals jongeren - Stimulering van ontmoeting - Organiseren van ontmoetingen <p>Sociale stijging en emancipatie</p> <p><u>Jaarverslag '08:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling en ontplooiing van mensen: emancipatie en educatie - Huisvesting bijzondere doelgroepen, statushouders, pardonners en urgenten - Bewoner in staat eigen budget te beheren - Sociale vaardigheden bewoner verhogen <p><u>Jaarverslag '09:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanpak betalingsproblemen - Meepraten, meedoen en ontmoeten <ul style="list-style-type: none"> • Immigranten /statushouders <p><u>Jaarverslag 2007:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inlopen achterstand taakstelling urgenten en statushouders 		<p>Sociale stijging en emancipatie</p> <p><u>Prestatieafspraken B'drecht 07:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aandeel nieuwkomers incl Pardonners naar rato aantal sociale huurwoningen - Met budgetbegeleiding, budgetbeheer en laatstekansbeleid huisuitzettingen zoveel mogelijk voorkomen <p><u>Nota Wijkregie Barendrecht (07)</u> Hoofddoelstelling van wijkregie: Wijkregie moet leiden tot een vergroting van de leefbaarheid van wijken doordat bewoners en professionals invulling gaan geven aan het eigenaarschap van bewoners van hun leefomgeving. Subdoelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergroten van de effectiviteit van de inzet van alle partners, • Verbinden van fysieke en sociale aanpak in wijken, • Vergroten van objectieve en subjectieve veiligheid, • Vergroten van betrokkenheid van bewoners bij hun wijk, • Versterken van sociale cohesie in de wijk, • Versterken van bewonersorganisaties, • Verbeteren van samenwerking tussen de wijkpartners, • Het verbeteren van de dienstverlening aan burgers, • Het optimaal afstemmen van het aanbod op de vraag. <p>(gezamenlijke aanpak betrokken partners, geen specifieke taak voor Patrimonium Barendrecht benoemd)</p>	

Ontwikkelingen in de voorraad	2007	2008	2009	2010
Aantal huurwoningen totaal	Bezit: 2.445 Beheer: 789 (jaarverslag 2008) Bezit 2.463 (CiP2010)	Bezit: 2.445 Beheer: 430 (jaarverslag 2009) Bezit 2.463 (CiP2010)	Bezit: 2.463 Beheer: 430 (jaarverslag 2009) Bezit 2.496 (CiP2010)	Bezit: 2.496 woningen (website)
Aantal huurwoningen per gemeente in werkgebied	Barendrecht: 2.445	Barendrecht: 2.445	Barendrecht: 2.463	Barendrecht: 2.496
Procentuele onderverdeling woningbezit naar huurklasse	Goedkoop: 19% Betaalbaar: 75% Duur<huurtoeslaggrens: 5% Duur>huurtoeslaggrens: 1% (CiP 2010)	Goedkoop: 19% Betaalbaar: 75% Duur<huurtoeslaggrens: 5% Duur>huurtoeslaggrens: 1% (CiP 2010)	Goedkoop: 16% Betaalbaar: 76% Duur<huurtoeslaggrens: 7% Duur>huurtoeslaggrens: 0,6% (CiP 2010)	
Overige verhuureenheden (winkels, kantoorruimte etc.)	Garages: 276 Bedrijfsruimtes/winkels: 21, 1.540 m2	Garages: 276 Bedrijfsruimtes/winkels: 21, 1.540 m2	Garages: 276 Bedrijfsruimtes/winkels: 21, 1.540 m2	
Aantal woningen in aanbouw: In ontwikkeling In uitvoering	Gerealiseerd: 80 (CiP 2010) <u>In ontwikkeling:</u> Tussen stad en land: (planfase): - Centrumplan: 190 huur, 190 koop (planfase) - Lagewei/Vrouwenpolder: 400 huur, 60 koop - Stationslocatie: 35 jongerenappartementen, 15 seniorenwoningen, 10 MGE Koop In ontwikkeling: - Lagewei: 62 appartementen Opgeleverd: - Ter Leede: 29 eengezins- woningen sociale huur; Gezondheidscentrum Totaal volgens jaarverslagen: 29 eengezinswoningen	Gerealiseerd: 62 (CiP 2010) <u>In ontwikkeling:</u> (SVB en Jaarverslagen) Centrumplan - Zwembadlocatie: 110 won, 50 huur, 10 MGE, 50 vrije verkoop - Kerkweg: sloop-nieuwbouw 29 eengezinswoningen, uitgesteld naar 2009 <u>Opgeleverd:</u> (Jaarverslagen) - Repelwei 62, appartementen sociale huur - Evertsenstraat 18 jongerenappartementen sociale huur Totaal volgens jaarverslagen: 80 appartementen	<u>In ontwikkeling:</u> (SVB en Jaarverslagen) - Vlinderslag, 60 appartementen - Vrouwenpolder: 36 soc huur, 24 koop - Talmaweg: 10 eengezins- woningen, kinderdagverblijf <u>Opgeleverd:</u> (Jaarverslagen) - Lagewei (is Repelwei): 62 appartementen Totaal volgens jaarverslagen: 62 appartementen	<u>In ontwikkeling</u> - Vlinderslag herzien 60 woningen - Vrouwenpolder: 36 soc huur en 24 koop (bezwaren tegen bestemmingsplan) - Kerkweg: sloop nieuwbouw 29 eengezinswoningen (be- zwaren tegen bouwvergunning) - Centrumontwikkeling. Aantallen 150 (samenwerkings- overeenkomst eind 2010) <u>Opgeleverd:</u> - Totaal volgens jaarverslagen: 0