

Maatschappelijke Visitatie Waardwonen te Huissen

Definitief

Opdrachtgever: Waardwonen

Rotterdam, 17 augustus 2011

Maatschappelijke Visitatie Waardwonen te Huissen

Definitief

Opdrachtgever: Waardwonen

Damo Holt,
Gerard Molenaar,
Lotte Storcken

Rotterdam, 17 augustus 2011

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

Ecorys Nederland hecht aan een duurzame bedrijfsvoering. Daarom printen wij standaard op FSC-gecertificeerd papier.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 8
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	7
Het visitatiestelsel	7
Maatschappelijke visitatie Waardwonen – de aanpak van Ecorys	7
Leeswijzer	9
Tot slot	9
Totaalbeoordeling en recensie	11
Totaalbeeld: eindoordeel voldoende tot ruim voldoende (6,8)	11
Spinnenwebben	12
Presteren naar eigen ambities	12
Presteren naar opgaven	12
Presteren volgens belanghebbenden	13
Presteren naar vermogen	13
Presteren ten aanzien van governance	14
Integrale scorekaart	15
Recensie	16
1 Profiel Waardwonen	21
1.1 Profiel	21
1.2 Bezit	21
1.3 Organisatie	22
Deelnemingen	23
1.4 Beleidscyclus	23
2 Presteren naar Ambities (PnA)	25
2.1 Inleiding	25
2.2 Prestaties	25
De geleverde prestaties 2007	25
De geleverde prestaties 2008	25
De geleverde prestaties in 2009	26
De geleverde prestaties 2010 Waardwonen	26
2.3 Beleidskader	27
2.3.1 Lingewaard Wonen: Ondernemingsplan 2008 t/m 2010	27
2.3.2 Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn: Ondernemingsplan 2008 t/m 2010	27
Samenvattend Activiteitenoverzicht 2010	28
2.4 Overig beleid	28
Portefeuille Strategie (2010)	28
Strategisch voorraadbeleid (2009)	28
Milieubeleid	28
Huurbeleid en verkoop beleid	29
2.5 Prestaties en beoordeling	29

3	Presteren naar Opgaven (PnO)	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Beschrijving van het werkgebied	31
3.3	Regionale opgaven	31
3.4	Lokale opgaven	33
	Prestatieafspraken gemeente Lingewaard – Lingewaard Wonen 2006-2009	33
	Afspraken 2010 gemeente Lingewaard – Lingewaard Wonen	33
	Woonvisie Millingen aan de Rijn 2009 t/m 2019: Kansen voor Kwaliteit	33
	Prestatieafspraken gemeente Millingen aan de Rijn – Vhv Millingen aan de Rijn 2007-2010	33
3.5	Overige opgaven	34
3.6	Prestaties en beoordeling	35
4	Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Samenwerking en overleg	37
	Stichting Bewonersraad Lingewaard	37
	Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn	37
4.3	Betrokkenheid van belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie	38
	Belanghebbendenbijeenkomst	38
	Belanghebbenden	38
	4.3.1 Ronde 1: Ambities en doelstellingen	38
	4.3.2 Ronde 2: Opgaven in het werkgebied	39
	Discussie: Ronde 1 en 2	39
	4.3.3 Ronde 3: Boodschap	41
	Belanghebbenden geven aan: Waardwonen is een actieve corporatie	41
	Verbeterpunten	41
	4.3.4 Aanvullende telefonische interviews belanghebbenden	42
	4.3.5 Eindoordeel belanghebbenden	43
5	Presteren naar Vermogen (PnV)	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Financiële continuïteit	45
	5.2.1 Vermogenspositie	45
	Continuïteitsoordeel	45
	Solvabiliteitsoordeel	46
	Bedrijfswaarde	46
	5.2.2 Middelen	46
	WSW oordeel	46
	5.2.3 Sturen op Kasstromen	46
	Rentedekkingsgraad	47
	Rendementseis	48
	Kasstromen uit investeringen en kasstromen uit financieringsactiviteiten	48
	Loan to value	49
5.3	Financieel beheer	49
	5.3.1 Planning en controle cyclus	49

Meerjaren Raming	49
Sturing Raad van Commissarissen	50
5.3.2 Treasurystatuut en treasury jaarplan	50
Treasurystatuut 2010	50
Treasuryjaarplan 2010	51
Accountantsoordeel	51
5.4 Doelmatigheid	52
Efficiëntie	52
5.5 Vermogensinzet	53
Visie inzet middelen naar maatschappelijk rendement	53
Visie en doelstellingen vergroten vermogen en plannen inzet vermogen	53
5.6 Presteren naar Vermogen: 6,5	54
6 Governance (PnG)	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Besturing	57
Goed en professioneel planningsproces	57
Belanghebbenden betrokken bij strategievorming	57
Financiële verslaglegging	58
Risicomangement	58
6.3 Intern Toezicht - Raad van Commissarissen	59
Rolopvatting Raad van Commissarissen	59
Beoordeling Raad van Commissarissen	60
Toezichtskader	60
6.4 Externe legitimatie	60
6.5 Presteren op het gebied van Governance: 6,5	61
Bijlagen	65
Bijlage 1: Normenkader visitatiemethodiek 4.0	66
Bijlage 2: Geïnterviewde personen Waardwonen	77
Bijlage 3: Betrokken belanghebbenden	79
Bijlage 4: Documentatie	81
Bijlage 5: Uitwerking beoordeling presteren naar Ambities	83
Bijlage 6: Uitwerking beoordeling presteren naar Opgaven	101
Bijlage 7: Resultaten belanghebbendenronde	115
Bijlage 8: CV's Visitatiecommissie	117
Bijlage 9: Onafhankelijkheidsverklaring visitatiecommissie	120

Voorwoord

Het visitatiestelsel

In 2006 is een visitatiestelsel ontwikkeld, waarbij als accenten werden geformuleerd:

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

In de jaren na 2006 is het visitatiestelsel doorontwikkeld en sinds januari 2011 wordt de visitatiemethodiek 4.0 gehanteerd. De methodiek is ondergebracht in de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel.

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

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

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

- De eigen ambities en doelstellingen;
- De opgaven in het werkgebied;
- De normen van de belanghebbenden;
- De financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.

De governance vormt hierin een bijzonder veld.

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

Maatschappelijke visitatie Waardwonen – de aanpak van Ecorys

Waardwonen heeft Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode maart - juni 2011. Het visitatieteam bestond uit Damo Holt, Gerard Molenaar en Lotte Storcken van Ecorys. De visitatie kende de volgende stappen:

1. Deskresearch

Op basis van beschikbare documenten is een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.

2. Startbijeenkomst

Op 12 april 2011 heeft, onder leiding van Ecorys, een startbijeenkomst plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, het managementteam en, een afvaardiging van de Raad van Commissarissen en twee leden van de Ondernemingsraad. Daarbij heeft Ecorys een korte toelichting gegeven op de doelstellingen en de aanpak van de maatschappelijke visitatie. De bevindingen van de deskresearch zijn besproken. Tevens zijn afspraken gemaakt over de vervolgstappen.

3. Interne interviews

Op 12 en 13 april 2011 hebben interviews plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, afgevaardigden van de Raad van Commissarissen en het management team. Doelstelling van deze interviews was de bevindingen uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.

4. Belanghebbendenronde

Op 20 april 2011 heeft Ecorys één belanghebbendenbijeenkomst georganiseerd. Aansluitend en ter aanvulling op de bijeenkomst heeft het visitatieteam twee telefonische interviews met belanghebbenden gehouden.

5. Interne bijeenkomsten visitatieteam Ecorys

In de week van 16 mei 2011 heeft het visitatieteam van Ecorys intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de prestaties besproken.

6. Rapportage

Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Deze is op 30 juni 2011 besproken met de directeur-bestuurder, het managementteam van Waardwonen en een delegatie van de Raad van Commissarissen. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

De maatschappelijke visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0 versie van de visitatiemethodiek.

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

- Wij beschouwen terugkijkend de jaren 2007 tot en met 2010 en vooruitkijkend het jaar 2011 en de daaropvolgende meerjarenramingen. Ecorys maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De feitelijk geleverde prestaties en de waargenomen belanghebbendenoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.
- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.

De cijfermatige beoordeling voor het Presteren naar Ambities en het Presteren naar Opgaven in het werkgebied wordt als volgt toegepast:

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de norm aanzienlijk.	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de norm behoorlijk.	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de norm.	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de norm.	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie is wat lager dan de norm.	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de norm.	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm.	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm.	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd.	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd.	Meer dan -75%

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

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

Leeswijzer

Deel 1 omvat de totaalbeoordeling en recensie. Hierin zijn de integrale scorekaart, de spinnenwebben, de meetschaal en de recensie opgenomen.

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Waardwonen en bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel van Waardwonen
2. Presteren naar Ambities (PnA)
3. Presteren naar Opgaven (PnO)
4. Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)
5. Presteren naar Vermogen (PnV)
6. Governance

Bijlagen:

Bijlage 1 bevat de beoordelingsschema's van de visitatiemethodiek (versie 4.0)

Bijlage 2 geeft een overzicht van de betrokken bij Waardwonen, die in het kader van de maatschappelijk visitatie zijn geïnterviewd.

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

Bijlage 4 geeft een overzicht van de documentatie.

Bijlage 5 geeft de prestatie meting op eigen doelen en ambities weer.

Bijlage 6 geeft de prestatie meting op de opgaven in het werkgebied.

Bijlage 7 geeft een overzicht van de Resultaten van de belanghebbendenronde

Bijlage 8 bevat de CV's van de leden van de visitatiecommissie

Bijlage 9 is de onafhankelijkheidsverklaring van de leden van de visitatiecommissie

Tot slot

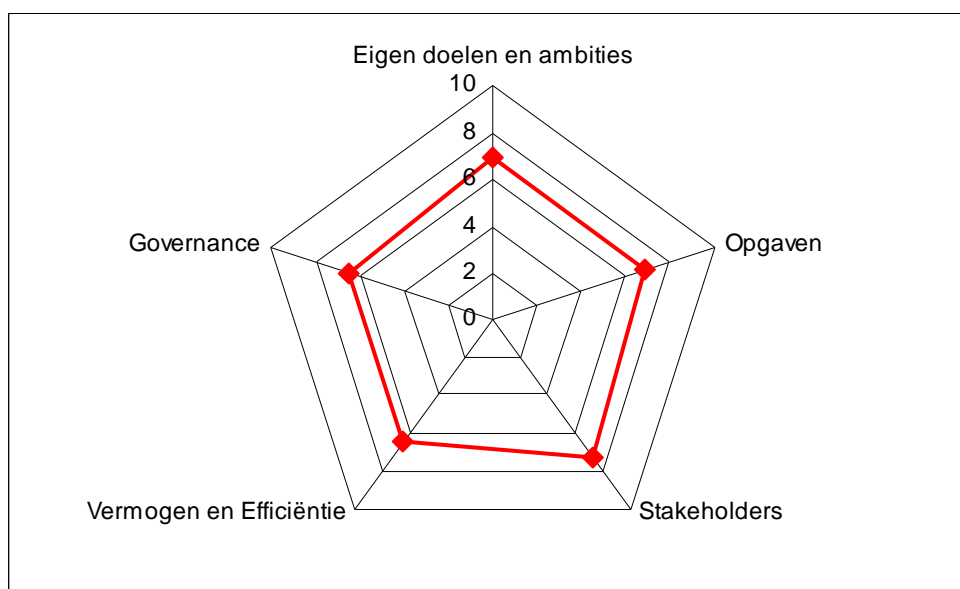
De leden van het visitatieteam van Ecorys hebben de procesgang gedurende de maatschappelijke visitatie en de samenwerking daarin met Waardwonen ervaren als constructief, open en prettig. Wij danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke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

Totaalbeoordeling en recensie

Totaalbeeld: eendoordeel voldoende tot ruim voldoende (6,8)

Waardwonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- Voldoende - ruim voldoende, indien de eigen ambities het referentiekader zijn (Presteren naar Ambities: 6,9);
- Voldoende - ruim voldoende, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (Presteren naar Opgaven: 6,8);
- Ruim voldoende, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de belanghebbenden betreft (Presteren volgens Belanghebbenden: 7,3);
- Voldoende - ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (Presteren naar Vermogen: 6,5);
- Voldoende, wat betreft de invulling van governance (Presteren ten aanzien van Governance: 6,5).

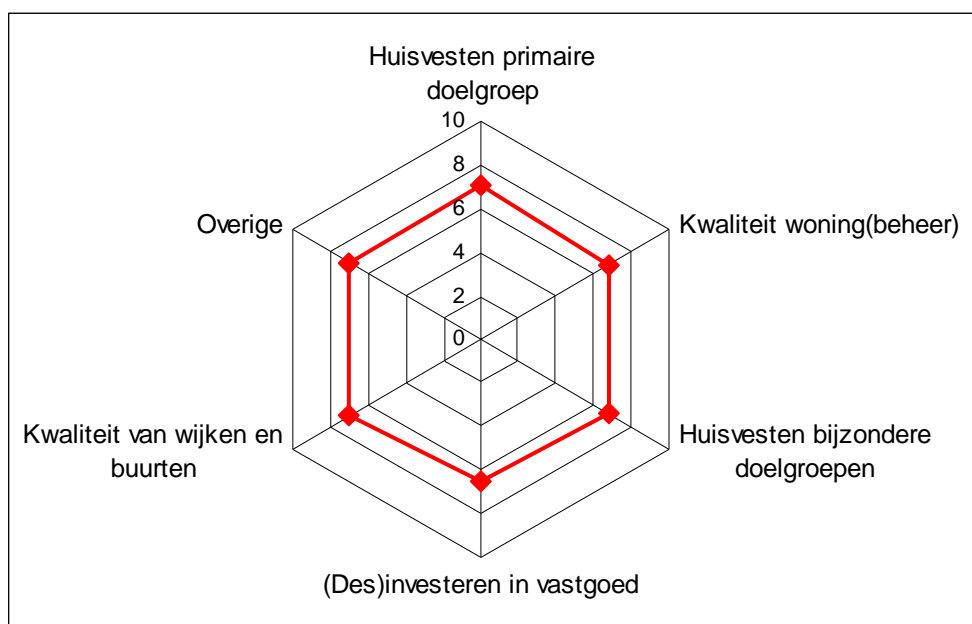


Spinnenwebben

Presteren naar eigen ambities

Al voor de fusie in 2010 hebben beide rechtsvoorgangers van Waardwonen hun beleidsdoelen en de daarin besloten ambities op elkaar afgestemd. In 2007 is voor zowel Volkshuisvesting Lingewaard Wonen als Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2008-2010 opgesteld. Opgemerkt dient te worden dat doelen en ambities in de beleidsplannen die door de rechtsvoorgangers zijn opgesteld niet SMART zijn verwoord, waardoor het toetsen van de prestaties aan de ambities bemoeilijkt wordt. Voor 2010 heeft de corporatie activiteitenplannen opgesteld (voor beide gemeenten), deze zijn al meer SMART geformuleerd. De monitoring van deze activiteitenplannen vindt plaats in het jaarverslag van Waardwonen.

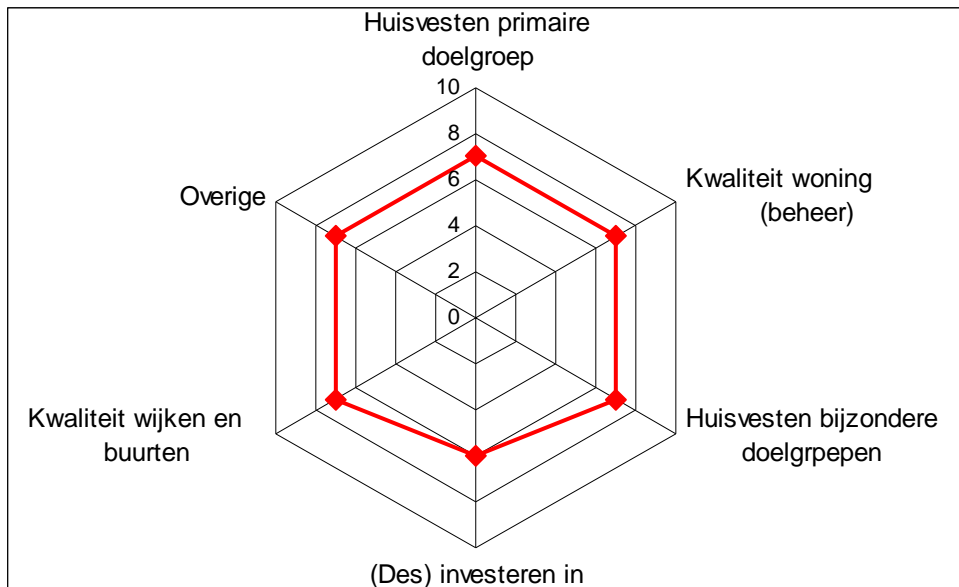
Al met al heeft Waardwonen met het cijfer 6,9 zeker een ruime voldoende gehaald. De visitatiecommissie ziet dat er met het nieuwe ondernemingsplan (concept 2011) een slag gemaakt wordt in zowel het vaststellen van heldere doelen en ambities, als het inrichten van de monitoring.



Presteren naar opgaven

Het cijfer 6,8 geeft de wil van Waardwonen weer om te presteren ten aanzien van de opgaven in het werkgebied. Op alle velden zijn dan ook prestaties zichtbaar. Zowel Volkshuisvesting Lingewaard Wonen als Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn scoren op alle onderdelen, met uitzondering van (des)investeren in vastgoed, een 7. Dit houdt in dat de beide corporaties de opgaven in de gemeenten voor 100% realiseert. Bij (des)investeren in vastgoed blijven met name enkele verkoopopgaven achter op wat is vastgelegd in de prestatieafspraken.

Over het geheel genomen zien belanghebbenden dat Waardwonen de opgaven in het werkgebied in ruim voldoende mate oppakt. Het tempo waarmee dit sedert de fusie gebeurt en de wijze waarop wordt goed gewaardeerd. Bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken, zo is de verwachting, zullen er binnen de context van de "nieuwe" fusiecorporatie scherpere afspraken (SMART) gemaakt worden. De ontwikkeling van de afspraken met beide gemeenten in het werkgebied is inmiddels gaande.



Presteren volgens belanghebbenden

De belanghebbenden van Waardwonen hebben, mede in het licht van de verwachtingen voor de toekomst, een evenwichtig en positief oordeel over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Daar waar het partners betreft, waarmee Waardwonen op beleidsmatig niveau samenwerkt, is de beoordeling ook op professionele gronden, ruim voldoende genoemd. Mede in het licht van de omslag van rechtsvoorgangers naar fusiecorporaties wordt van Waardwonen aandacht verwacht voor de meest geëigende beleidsthema's als: wonen en zorg in samenhang met de lokale vergrijzing, starters en ontgroening, maar ook communicatie over de verschillende aspecten van de ontwikkelingen die Waardwonen meemaakt en veroorzaakt.

In de relatie met de huurdersorganisaties is door exogene, bestuurlijke ontwikkelingen binnen één van de organisaties in een situatie ontstaan waaraan Waardwonen nadere aandacht moet en wil schenken. Continuïteit van besturen en overleg zal daarbij vooral de inzet moeten zijn.

Presteren naar vermogen

Wat betreft het financiële beleid heeft Waardwonen ook sedert de fusie in 2010 een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Deze ontwikkeling is echter al bij een van de rechtsvoorgangers (Volks-huisvesting Lingewaard Wonen) in gang gezet. Het is de visitatiecommissie duidelijk is geworden dat Waardwonen goeddeels 'in control' is. De verwachting is dat de Waardwonen eind 2011 een 'in-control' statement kan afgeven. Met bijvoorbeeld het vaststellen van een investeringsstatuut en het SMART formuleren van ambities en opgaven geeft de corporatie dan ook duidelijke kaders voor haar financiële beleid, waarbij het risicomanagement een belangrijke rol speelt. Op dit moment kan dan ook geconcludeerd worden, dat de financiële sturing bij Waardwonen al goed op orde is.

Terugkijkend concludeert de visitatiecommissie dat het presteren naar vermogen niet altijd heeft geleid tot een maximale inzet van het vermogen voor maatschappelijke opgaven. Waardwonen heeft, in het in 2010 afgeronde juridische fusiejaar, nog primair te maken gehad met het uitlijnen van de organisatie en de bedrijfsprocessen alsmede het beter op de rails zetten van de voor de fusie reeds lopende projecten.

Met het afronden van het strategische voorraadbeleid in de loop van 2011 komen ook de opgaven voor Waardwonen in een hernieuwd inzicht te staan en kan ook de meerjarenbegroting en daarmee de inzet van vermogen daarop worden afgestemd.

Presteren ten aanzien van governance

De beleidscyclus is in ontwikkeling en is met ingang van het nieuwe beleidsplan 2010 verbeterd. Daarmee maken het vaststellen van prestatie-indicatoren en het monitoren van prestaties het in de toekomst beter mogelijk actief bij te sturen. Op die manier worden de beleidsplannen van de beide rechtsvoorgangers adequaat vervangen. Daar waar deze plannen nog een afdoende, breed draagvlak (intern en extern) misten zal hier in het nieuwe plan voor Waardwonen verder aan gewerkt worden.

De governance(structuur) is bij Waardwonen goed op orde gebracht. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht is vastgelegd en geborgd in documenten, die veelal via de website toegankelijk zijn. Enige aandacht voor de volledigheid van de documenten van de website kan daar verder aan bijdragen. Verder wordt in de jaarverslagen verslag gedaan over het intern toezicht. De Governance Code is geïmplementeerd en wordt nageleefd: een aantal afwijkingen wordt benoemd via het principe 'pas toe of leg uit'.

Het functioneren van de direct na de fusie aanzienlijk 'ververse' Raad van Commissarissen heeft zich gedurende de visitatieperiode ontwikkeld, gelijk met de ontwikkeling van het toetsingskader. In de periode 2008-2010 zijn de nieuwe leden toegetreden en er is direct na de fusie afscheid genomen van een aantal leden. De interne verhoudingen en werksfeer zijn kritisch positief.

Integrale scorekaart

De integrale scorekaart toont het volgende beeld:

Perspectief							Gemid. cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
	1	2	3	4	5	6			
<i>Presteren naar Ambities</i>									
	7,1	6,7	6,8	6,5	7	7	6,9		6,9
<i>Presteren naar Opgaven</i>									
	7	7	7	6	7	7	6,8		6,8
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
	7,5	7,3	7,2	7,3	7,1	7,4	7,3		7,3
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7	20%	7
	Liquiditeit						7		
	Integrale kasstroomsturing						7		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						7	20%	7
	Treasurymanagement						7		
Doelmatigheid							6	20%	6
Vermogensinzet	Visie						7	40%	6,3
	Mogelijkheden						6		
	Maximalisatie						6		
Eindcijfer voor Vermogen									6,5
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						6	33%	6,7
	Check						7		
	Act						7		
Intern toezicht	Functioneren RvC						7	33%	7
	Toetsingskader						7		
	Toepassing Governance Code						7		
Externe legitimatie							6	33%	6
Eindcijfer voor Governance									6,5
Geïntegreerd eindoordeel									6,8

Waardwonen – fusiecorporatie in ontwikkeling, snel op weg naar beter

Waardwonen is een corporatie met ca 3.800 verhuureenheden, werkzaam in de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn. Het woningbezit is verspreid over de kernen Angeren, Bommel, Doornenburg, Haalderen, Huissen en Millingen aan de Rijn.

Waardwonen is het resultaat van een fusie, welke in 2010 plaatsgevonden heeft, maar ook in de jaren daarvoor (1997 – 2009) werkten de twee rechtsvoorgangers Volkshuisvesting Lingewaard Wonen en Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn al nauw samen. Het eerste jaar, direct na de fusie, werd de aandacht vooral gericht op het aanpassen van de organisatie aan de voorgestane ontwikkeling van de corporatie. De kleinschalige, weinig dynamische positie van de beide rechtsvoorgangers noopten tot een voor Waardwonen forse ommezwaai waarbij de lokale en regionale marktomstandigheden beter in de beleidscyclus verankerd werden. In 2010 en 2011 zijn daarvoor belangrijke stappen gezet, stappen die in de loop van 2011 naar verwachting de beleidscyclus rond en compleet maken. Dit heeft mede geleid tot een verder gaande professionalisering van de organisatie op verschillende fronten, qua: bestuur, management en uitvoering. Dat heeft inmiddels ook zijn uitwerking in de samenwerking met de lokale overheden en ook andere belanghouders.

De corporatie heeft een bezit, dat grotendeels (72,5%) bestaat uit eengezinswoningen, gebouwd in de naoorlogse periode waarbij de bouwjaren in de zeventiger jaren het grootste aandeel vormt. Dit bezit heeft, vergeleken met de referentiegroep en het landelijk beeld, mede door de goede kwaliteit, een hoger huurniveau.

Door de rechtsvoorgangers van Waardwonen is voor de jaren 2008 tot en met 2010 beleid vastgelegd in een tweetal ondernemingsplannen. Beide plannen kenden, als basis voor afspraken en activiteiten, een geringe bekendheid en daarmee ook een gering draagvlak. Inmiddels is, ter vervanging en opvolging daarvan, in 2010 een stelsel van nieuwe beleidsdocumenten opgebouwd. Belangrijke ontwikkeling daarbij is dat daarmee activiteiten en zowel interne als externe afspraken daarover, al aanmerkelijk concreter zijn geworden en kunnen worden. Dat laatste gaat zich vertalen in een nieuw beleidsplan voor de komende periode.

De monitoring van resultaten vindt plaats in trimesterrapportages en jaarverslagen en is gedurende de visitatieperiode een aandachtspunt. De corporatie is zoekend naar een juiste wijze van monitoring van haar nieuwe doelstellingen en de mogelijkheid daar goed en adequaat op te sturen. In het nieuwe ondernemingsplan voor 2011-2015 zal die ontwikkeling zichtbaar gemaakt worden. Aanzetten daartoe zijn inmiddels (in concept) beschikbaar. Missie en visie worden dan op heldere wijze uitgewerkt in strategische doelen, die vervolgens geconcretiseerd en SMART gemaakt worden. Hierdoor krijgt Waardwonen een compleet instrumentarium in handen om ook met de daarop geënte monitoring een goede mogelijkheid tot bijsturen vorm te geven en daarmee de beleidscyclus 'rond 'te maken.

De opgaven in het werkgebied liggen in de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn. De ontwikkelingen in de nabije regio (o.a.de Stadsregio Arnhem – Nijmegen) spelen ook voor Waardwonen een belangrijke rol en vormen ook redenen tot samenwerking en overleg met partijen buiten het eigen werkgebied. Krimp en vergrijzing binnen het eigen werkgebied, in relatie tot de eigen woningportefeuille, spelen daarbij een initiërende rol.

De opgaven binnen de visitatieperiode zijn in prestatieafspraken neergelegd, maar zijn onvoldoende scherp en concreet (SMART). Prestatieafspraken kunnen helder en transparant gemaakt worden zodra ook Waardwonen haar nieuwe beleidskader, ook in overleg met de beide gemeenten, heeft afgerond. Het kader om prestaties, terugkijkend in het verleden van de rechtsvoorgangers, te beoordelen is daarmee niet vastomlijnd gebleken. De visitatiecommissie heeft geconstateerd, dat Waardwonen als fusiecorporatie een actieve houding heeft richting beide gemeenten om tot nieuwe betere prestatieafspraken te komen. Daarnaast is geconstateerd, dat de wil om te presteren nadrukkelijk aanwezig is: prestaties zijn dan ook zichtbaar ook al zijn daarover door de rechtsvoorgangers geen concrete afspraken gemaakt en doelstellingen geformuleerd. In het licht van de visitatie is het soms moeilijk gebleken om te kunnen concluderen of de geleverde prestaties ook voldoende zijn, aangezien een vastomlijnd referentiekader dan ontbreekt.

De belanghebbenden van Waardwonen hebben, mede in het licht van de verwachtingen voor de toekomst, een evenwichtig en positief oordeel over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Daar waar het partners betreft, waarmee Waardwonen op beleidsmatig niveau samenwerkt, is de beoordeling ook op professionele gronden, ruim voldoende genoemd. Mede in het licht van de omslag van rechtsvoorgangers naar fusiecorporaties wordt van Waardwonen aandacht verwacht voor de meest geëigende beleidsthema's als: wonen en zorg in samenhang met de lokale vergrijzing, starters en ontgroening, maar ook communicatie over de verschillende aspecten van de ontwikkelingen die Waardwonen meemaakt en veroorzaakt.

In de relatie met de huurdersorganisaties is door exogene, bestuurlijke ontwikkelingen binnen één van de organisaties in een situatie ontstaan waaraan Waardwonen nadere aandacht moet en wil schenken. Continuïteit van besturen en overleg zal daarbij vooral de inzet moeten zijn.

Tegen de achtergrond van de meest prangende aanleiding voor de fusie (cashflow situatie) in 2010, concludeert de visitatiecommissie, dat de prestaties op het gebied van vermogen en efficiëntie, voldoende zijn. De focus op de financiële sturing wordt steeds inzichtelijker en sterker, waarbij Waardwonen sinds 2010 een duidelijke lijn heeft uitgezet. Daartoe behoort ook een verdere uitwerking van de thans ingestelde risicoafwegingen en beheersing van risico's daar waar het gaat om investeringen in onder andere nieuwbouw.

Concluderend:

Waardwonen presteert voldoende binnen alle referentiekaders. Het is de visitatiecommissie duidelijk geworden, dat Waardwonen na de fusie in het laatste jaar van de visitatieperiode een positieve ontwikkeling laat zien. Naar de toekomst ziet de visitatiecommissie voldoende mogelijkheden en aanknopingspunten om meer dan voldoende te presteren. Hierbij zullen het nieuwe ondernemingsplan en het reeds geformuleerde financiële beleid een belangrijke rol spelen. Daarnaast geldt, dat het goed inkaderen van de opgaven in Lingewaard en Millingen aan de Rijn zal moeten leiden tot een meer zichtbaar prestatieniveau. Het concretiseren (SMART maken) van de afspraken moet daarbij centraal staan.

Een en ander zal door middel van goede communicatie beter herkend worden door de buitenwereld. De inzet op specifieke projecten wordt op dit moment gewaardeerd, hetgeen een goede basis is op deze wijze door te gaan. Kortom, Waardwonen heeft alles in huis om de komende jaren de ingeslagen verbeteringen door te zetten en om opnieuw tot goede maatschappelijke prestaties te komen.

1 Profiel Waardwonen

1.1 Profiel

Waardwonen is in januari 2010 ontstaan uit een fusie tussen Volkshuisvesting Lingewaard Wonen (ca. 3.000 woningen) en Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn (ca. 800 woningen). In eerste instantie ging de fusiecorporatie verder onder de naam Lingewaard Wonen, maar in januari 2011 is de naam gewijzigd in Waardwonen.

Waardwonen is een corporatie met een voorraad van ca. 3.800 woningen. Het bezit van de corporatie is gesitueerd in de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn (verspreid over de kernen Angeren, Bemmelen, Doornenburg, Haalderen, Huissen en Millingen aan de Rijn).

Het statutaire werkgebied is aanmerkelijk groter en omvat Millingen aan de Rijn, Lingewaard, Arnhem, Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Rijnwaarden, Ubbergen, Westervoort, Wijchen, Zevenaar, alsmede de gemeenten Montferland en Mook en Middelaar.

Waardwonen is in systematiek van het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting ingedeeld in de referentiegroep corporaties met een gemiddeld profiel en een accent op eengezinswoningen, 92 van de 418 corporaties worden tot deze groep gerekend.

Als belangrijkste taak ziet de corporatie:

Het bieden van goede, betaalbare huurwoningen voor mensen met een lager inkomen. Door gevarieerde en betaalbare huurprijzen te hanteren maakt Waardwonen zich sterk om iedereen een eerlijke kans op de woningmarkt te geven. Daarnaast bouwt en beheert Waardwonen huur- en koopwoningen, verkoopt bestaande woningen en draagt bij aan de herontwikkeling van wijken.

Bron: website Waardwonen

1.2 Bezit

De woningvoorraad van Waardwonen bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Het aandeel eengezinswoningen (72,5%) ligt fors hoger dan het landelijk beeld (43,1%). Daarnaast heeft de corporatie nog meergezinswoningen met en zonder lift in haar bezit. Het bezit uit de jaren '70 (26,7%) is meest vertegenwoordigd en is ook hoger dan het landelijk gemiddelde (18,7%). Waardwonen heeft ten opzichte van het landelijk beeld relatief een iets jonger bezit.

Tabel 1.1: Woningvoorraad Waardwonen

	Waardwonen	Landelijk
Eengezinswoningen	72,5	43,1
Meergezinswoningen vier etages zonder lift	12,0	27,4
Meergezinswoningen met lift	15,5	13,1
Hoogbouw	0,0	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,1
Overig	0,0	3,5

Bron: Corporatie in Perspectief, Waardwonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

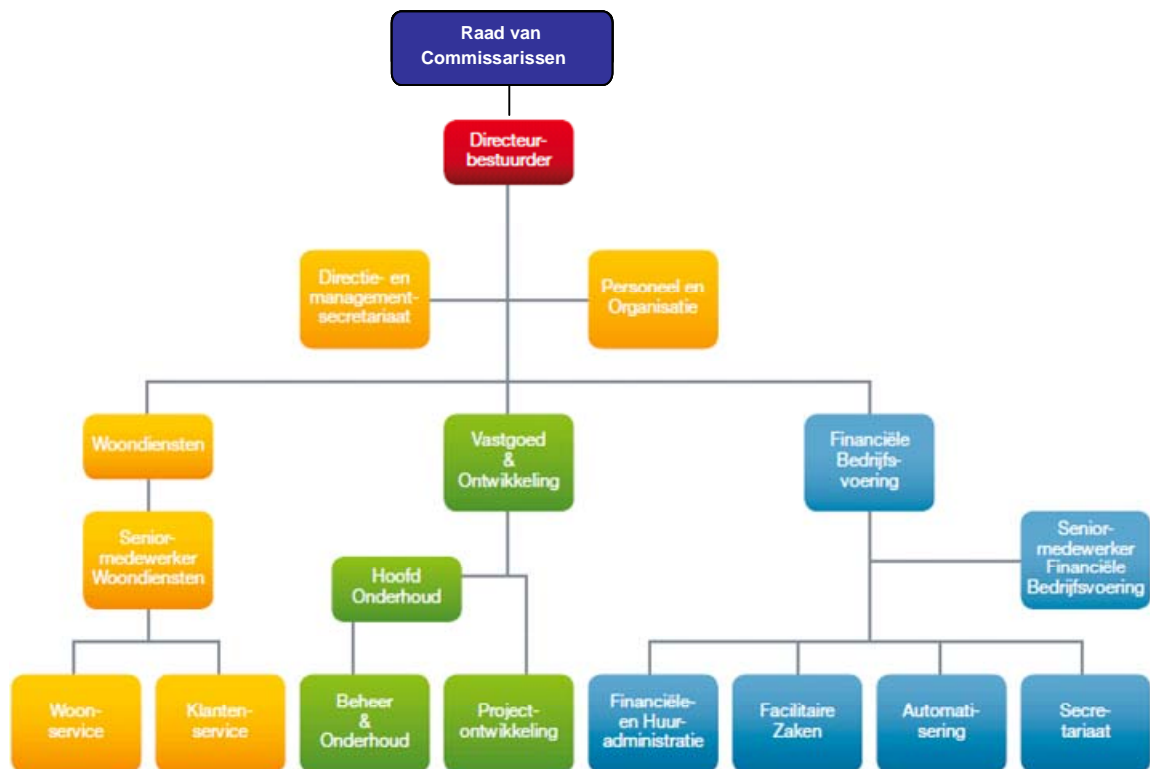
Het gemiddelde huurniveau ligt bij Waardwonen op € 426,- per maand. Dit is 63,7% van maximaal redelijk. Het huurniveau ligt een stuk hoger dan dat van zowel de referentiegroep (€ 402,- per

maand) als het landelijke gemiddelde (€ 409,- per maand). Nadere beschouwing leert overigens, dat Waardwonen vooral een hogere huur heeft door het fors aantal toegekende kwaliteitspunten. Door het grotere aantal punten valt ook de huur (gemiddeld) hoger uit.

Het percentage van het maximaal redelijk ligt gelijk of lager (referentiegroep 63,2% en landelijk beeld 71,5%). Het aandeel van het woningbezit dat valt onder de classificaties goedkope en betaalbare woningen bedroeg ultimo 2009 respectievelijk 15,3% en 82,4%. Hiermee ligt het aandeel goedkope woningen voor Waardwonen lager dan in de referentiegroep (26,2%) en het landelijk gemiddelde (25,4%). Het aandeel betaalbare woningen ligt hoger dan de referentiegroep (69,9%) en het landelijk beeld (66,7%).

1.3 Organisatie

Het bestuur van de corporatie is in handen van een directeur-bestuurder, die bij zijn werkzaamheden wordt ondersteund door de Manager Woondiensten, Manager Vastgoed & Ontwikkeling, Manager Financiële bedrijfsvoering. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Ultimo 2010 had Waardwonen 42 werknemers (35 fte) in dienst.



Bron: Waardwonen

Deelnemingen

Waardwonen had in 2010 de volgende verbindingen:

- *Lingewaard Bouw BV* (100%), gericht op projectontwikkeling van koopwoningen.
- *Ontwikkelingsmaatschappij Bemmeler CV*: Lingewaard Bouw BV neemt voor 25% deel in Ontwikkelingsmaatschappij Bemmeler CV. De hoofdactiviteit van deze vennootschap is het grondbeheer van Vinex-locaties in Bemmeler.
- *Bemmeler Beheer BV*: Lingewaard Bouw BV neemt voor 25% deel in Bemmeler Beheer BV. Dit is een beherende vennoot binnen Ontwikkelingsmaatschappij Bemmeler CV.
- *Lingewaard Beheer BV*: Lingewaard Beheer BV is een 100% dochter van Lingewaard Bouw BV. Zij verricht activiteiten op het gebied van beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen voor Verenigingen van Eigenaren.
- *VOF Lingewaard Wonen/U-projecten*: Deze onderneming is voor 60% eigendom van Lingewaard Beheer BV.
- *VOF MGZ*: De activiteiten van V.O.F. MGZ bestaan voornamelijk uit het gezamenlijk en voor gemeenschappelijke rekening exploiteren en (her)ontwikkelen van het zogenaamde MGZ gebouw. In de VOF MGZ is Lingewaard Beheer BV, een 100% dochter van Waardwonen, een van de twee vennoten. Zij participeert voor 50% in deze vennootschap. De VOF MGZ zal naar verwachting nog in 2011 worden geliquideerd.

1.4 Beleidscyclus

In het kader van de maatschappelijke visitatie is een beoordeling van de beleidscyclus van belang vanwege de verankering van de maatschappelijke prestaties in de organisatie en de duurzaamheid van het presteren. Omdat het daarbij vooral ook draait om de besturing en de cyclus: **plan, do, check, act**. komt dit onderdeel in de beoordeling van de Governance aan de orde.

Waardwonen is bezig met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan voor de jaren 2011 en verder. Vorig jaar (2010) is ter voorbereiding op het ondernemingsplan eerst de / Portefeuillestrategie opgesteld. In de loop van 2011 zal naar verwachting de verdere uitwerking van het voorraadplan op het niveau van wijken en dorpen zijn afgerond. Dat zal ook zijn doorwerking krijgen in het nieuwe ondernemingsplan.

Daarnaast zal ook de visitatie dienen als input voor het nieuwe ondernemingsplan. Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan worden de medewerkers en het management betrokken. Aan de medewerkers wordt gevraagd wat hun bijdrages aan de corporatie is. Dit draagt bij aan de borging van alle capaciteiten binnen de organisatie. Aandachtspunten voor het nieuwe ondernemingsplan zijn: sluitende beleidscyclus, SMART geformuleerde doelstellingen en inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

De monitoring van de ondernemingsplannen vindt plaats in de jaarverslagen. Ook de opbouw van de jaarverslagen is voor de beide corporaties in de aanloop naar de fusie gelijk geweest.

2 Presteren naar Ambities (PnA)

2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van de corporatie wordt beoordeeld, is naar de eigen ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de eigen geformuleerde ambities en daaruit volgende doelen. Hierbij wordt, conform de visitatiemethodiek, per prestatieveld, globaal omschreven wat de prestaties zijn. Vervolgens worden op hoofdlijnen de ambities behandeld, door de missie en visie weer te geven. Een gedetailleerde vergelijking van prestaties en ambities staat weergegeven in de bijlagen.

2.2 Prestaties

In deze paragraaf wordt een aantal prestaties uit de jaren 2007 – 2010 naar voren gebracht, deze zijn gebaseerd op de resultaten uit de jaarverslagen aangevuld door informatie die aan de hand van de interne interviews is opgedaan. Het gaat daarbij om prestaties die zijn geleverd binnen de context van het samenwerkings- en fusietraject waarin beide rechtsvoorgangers van Waardwonen zich bevonden. Verder moet opgemerkt worden dat het hier niet om een volledige opsomming gaat. Het doel is per prestatieveld globaal aan te geven wat er verricht is in het betreffende jaar. In de bijlagen staat een uitgebreider overzicht.

De geleverde prestaties 2007

In 2007 is uitvoering gegeven aan het lopende impliciete beleid. Concrete beleidsdoelstellingen zoals deze in het latere ondernemingplan 2008 – 2010 nader zijn uitgeschreven waren voor 2007 niet beschikbaar. Dat betekent dat ondanks het feit dat er wel degelijk prestaties geleverd zijn, er geen adequate beoordeling over 2007 kon plaatsvinden. In de bijlage vijf zijn de prestaties wel genoemd, maar deze leiden niet tot een beoordelingscijfer.

Uit de documenten is onder meer naar voren gekomen dat er een klanttevredenheidsonderzoek en een woningbehoefteonderzoek is gehouden en afgerond. Dit om te achterhalen wat er onder de huurders leeft en wat de ontwikkelingen zijn in de verschillende kernen.

In samenwerking met de gemeente Lingewaard is geïnvesteerd in de leefbaarheid van de verschillende dorpen. Er zijn drie beheerplannen opgesteld, extra achterpadverlichting aangebracht en er is een tuinenplan gemaakt. Tevens is in Lingewaard één nieuwbouwproject in aanbouw waarin ook Stichting Zorgcentra Betuweland en Stichting De Driestroom deelnemen. In Millingen aan de Rijn zijn verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd of opgestart.

De geleverde prestaties 2008

In 2008 heeft een directiewisseling plaats gevonden bij de beide corporaties (één directeur-bestuurder voor beide corporaties). Dit heeft ertoe geleid dat een aantal ontwikkelingen vertraging heeft opgelopen. Voorafgaand aan de directiewisseling heeft een organisatiescan plaatsgevonden en op basis van het resultaat zijn diverse acties opgesteld. Wel is in 2008 voor beide corporaties een nieuw huurbeleid en een nieuw Strategisch Voorraad Beleid ontwikkeld.

Als gevolg van de directiewisseling hebben de corporaties zich in 2008 voornamelijk georiënteerd op haar kernactiviteiten. Daarnaast is er aandacht geweest voor bijzondere doelgroepen. In Lingewaard is een aantal projecten opgeleverd in samenwerking met de (gehandicapten) zorg.

Lingewaard Wonen werkte samen met zorg- en welzijnsinstellingen J.P. van den Bent stichting, Stichting De Driestroom, RIBW en Stichting Zorgcentra Betuweland. De corporatie wijst woningen toe en realiseert nieuwbouw voor deze zorginstellingen. In Millingen aan de Rijn zijn elf aanleunwoningen en een dagopvang (Gasthuis St. Jan de Deo) opgeleverd.

De huurders in Millingen aan de Rijn hebben de mogelijkheid hun woning te kopen met korting door middel van Koopgarant en Koopcomfort. Dit moet tevens bijdragen aan het vergroten van mogelijkheden voor starters.

Beide rechtsvoorgangers van Waardwonen hebben het Convenant Energiebesparing Corporatiesector onderschreven. Dit is vervolgens vertaald in een 'eigen' milieuplan waarin de energielabeling van de woningvoorraad centraal staat.

De geleverde prestaties in 2009

Om de keuzevrijheid van haar klanten te vergroten heeft Lingewaard Wonen in navolging van Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn drie verschillende koopvormen ingevoerd, namelijk; 'gewone verkoop', Koopgarant en Koopcomfort.

Beide rechtsvoorgangers van Waardwonen werkten intensief samen met zorg- en welzijnsinstellingen. Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn heeft zich o.a. aangesloten bij het netwerkoverleg Meldpunt Bijzondere Zorg en onderhoudt nauwe contacten met partijen als gemeente, politie en Gasthuis St. Jan de Deo. Met deze laatste partij onderzoekt Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn of het aanbod vergroot kan worden voor de huisvesting van mensen met een beperking.

Ook Lingewaard Wonen onderschreef het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Daarnaast heeft Bedrijf Cycle Systems Projects het hele bezit in kaart gebracht en energieprestatieadviezen gegeven. Gemiddeld scoren de woningen een C-label. De huurders van Millingen aan de Rijn kregen via woonlastenwaarborg een 'garantie' op verlaging van de maandelijkse energiekosten als gevolg van energiebesparende maatregelen.

Op het gebied van leefbaarheid heeft Lingewaard Wonen in 2009 geïnvesteerd in de herinrichting van het speelterrein Holthuiserdreef en het schoolterrein Mariaschool, de realisatie van sport- en trimbaan Zilverkamp en de aanleg van een ecologische speeltuin in Bommel. In Millingen aan de Rijn wordt op het schoolterrein aan de Chopinstraat een kinderopvang voor Humanitas gerealiseerd.

De geleverde prestaties 2010 Waardwonen

Het huisvesten van statushouders vormde ook in 2010 nog een punt van extra aandacht in het voldoen aan de taakstellingen die voor beide gemeenten geldt. De gemeente Millingen aan de Rijn kende de afgelopen jaren een fikse achterstand. Om dit aan te pakken zijn er door Waardwonen met de gemeenten nadere afspraken gemaakt. Inmiddels heeft dit geleid tot het terugdringen van de achterstand op de taakstelling in Millingen. In de gemeente Lingewaard is de achterstand van het aantal te huisvesten statushouders de afgelopen jaren juist toegenomen. De vraag van de statushouders sluit echter onvoldoende aan op het aanbod van Waardwonen. De laatste jaren melden zich steeds meer alleenstaande statushouders terwijl er vooral eengezinswoningen beschikbaar zijn/komen. Dat laatste heeft uiteraard zijn oorzaak in de woningvoorraad van Waardwonen.

Het aantal verkochte woningen ligt ondanks de recessie hoger dan begroot. Waardwonen heeft meer woningen onder Koopgarant en Koopcomfort verkocht dan verwacht. De gemiddelde opbrengst per woning was hierdoor wel minder groot.

In 2010 heeft Waardwonen meerjarige afspraken gemaakt met Stichting Zorgcentra Betuweland en Stichting De Driestroom ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van Woonzorgcomplex Loo-velden.

2.3 Beleidskader

In deze paragraaf wordt voornamelijk op de missie en visie van de corporatie in de periode 2008 – 2010 ingegaan. Door dit globaal weer te geven kan een ontwikkeling in de focus van de corporatie in de tijd worden weergegeven, waardoor een vergelijking kan worden gemaakt met de geleverde prestaties. Hiervoor is voornamelijk gebruik gemaakt van de ondernemingsplannen. In de bijlage vijf wordt een uitgebreider overzicht gegeven van de doelstellingen.

2.3.1 *Lingewaard Wonen: Ondernemingsplan 2008 t/m 2010*

Het ondernemingsplan is opgesteld voor de periode 2008 t/m 2010. De corporatie geeft zelf aan dat dit document nooit echt is gedragen door de organisatie. Het ondernemingsplan is geëvalueerd en er is besloten een nieuw plan op te stellen. De beoordeling van de prestaties is daarom in een breder kader geplaatst. Dat wil zeggen dat in de meeste gevallen de jaarbegrotingen als beleidsrichtsnoer is gehanteerd voor het vast stellen van beleidsdoelstellingen.

Missie:

Lingewaard Wonen werkt op verantwoorde wijze aan plezierig wonen in een aantrekkelijke omgeving in dialoog met huurders en maatschappelijke partners.

Lingewaard Wonen richt zich op een aantal kernpunten:

- Maatschappelijke betrokkenheid
de corporatie doet er alles aan de primaire doelgroep en andere aandachtsgroepen goed te bedienen;
- Klantgerichtheid
de corporatie gaat uit van de woonwensen van haar klanten;
- Professionaliteit
de corporatie streeft voortdurend naar verdere professionalisering van de organisatie (in samenwerking met partners in het maatschappelijk speelveld);
- Positionering
de corporatie wil meer zijn dan een beherende corporatie en werkt aan leefbaarheid, woonomgeving en sociaal-economische ontwikkeling van Lingewaard Wonen.

2.3.2 *Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn: Ondernemingsplan 2008 t/m 2010*

Voor Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn is voor de periode 2008 t/m 2010 een ondernemingsplan geformuleerd. Ook hier geldt dat dit beleidsdocument nooit echt is gedragen door de organisatie. Het ondernemingsplan is geëvalueerd.

Missie:

Werken aan plezierig wonen in een aantrekkelijke, kleinschalige woonomgeving in dialoog met huurders en belanghouders.

De kernpunten van Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn komen overeen met die van Waardwonen, te weten:

- Maatschappelijke betrokkenheid;
- Klantgerichtheid;
- Professionaliteit;
- Positionering.

Samenvattend Activiteitenoverzicht 2010

In 2010 heeft de fusiecorporatie Waardwonen twee samenhangende activiteitenoverzichten opgesteld, één voor het werkgebied in de gemeente Lingewaard en één voor de gemeente Millingen aan de Rijn. Deze overzichten bestaan uit zes rubrieken namelijk:

1) Basisgegevens toegelaten instelling, 2) Ontwikkeling woningvoorraad, 3) Huurbeleid en -ontwikkeling, 4) Kwaliteitsbeleid, 5) Leefbaarheid en 6) Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.

De doelstellingen bij deze rubrieken zijn opgenomen en uitgewerkt in bijlage vijf

2.4 Overig beleid

Portefeuille Strategie (2010)

In samenwerking met een adviesbureau heeft Waardwonen in 2010 een Portefeuille Strategie opgesteld. De ambitie van Waardwonen is de komende tien jaar voldoende betaalbare woningen (3.300) voor de primaire doelgroepen beschikbaar te hebben. In de analyse wordt de portefeuille vanuit vijf segmenten bekeken: dorpen, woningtype, woninggrootte, huurprijsklasse en bouwjaar.

Waardwonen bereikt de wensportefeuille als de corporatie:

- 750 woningen bouwt: met de huidige plannen realiseert ze circa 370 nieuwe woningen;
- 500 woningen verkoopt: de huidige verkoopplannen sluiten hierop aan;
- 100 woningen sloopt: de huidige sloopplannen sluiten hierop aan.

Strategisch voorraadbeleid (2009)

In 2009 is de portefeuille- en voorraadstrategie vastgesteld op basis van de omgevingsanalyse uit voorgaande jaren. De omgevingsanalyse is gebruikt om te bepalen hoe de voorraad van Waardwonen in 2015 er uit moet zien.

De gemeente Millingen aan de Rijn heeft te maken met een lichte krimp, daarnaast vraagt de markt aandacht voor starters en senioren. Door middel van Koopgarant wil de corporatie starters op weg helpen en nieuwbouw wordt ingezet om senioren te huisvesten. In gemeente Lingewaard wil de corporatie 95% van de woningen bereikbaar houden en in de gemeente Millingen aan de Rijn 87,5%.

Milieubeleid

Het milieubeleid vormt bij Lingewaard Wonen en Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn een wezenlijk onderdeel van het ondernemingsplan en het daaraan gekoppelde Strategisch Voorraadbeleid. De corporaties willen een stapje verder gaan dan alleen het nemen van energiemaatregelen en hebben aandacht voor de duurzaamheid en leefbaarheid van een wijk. Tevens wordt er gekeken hoe het energie- en milieubeleid structureel in wijken kan worden ingezet. Hierbij wordt het werk zoveel mogelijk uitbesteed aan lokale partijen.

Huurbeleid en verkoop beleid

In de periode 2007 t/m 2010 zijn ook beleidsnotities opgesteld ten aanzien van het:

- Jaarlijks huurbeleid
- Verkoopbeleid

Tot slot is ook een beleidsnotitie opgesteld waarin het ZAV-beleid is uitgewerkt. Daarin is aangegeven hoe Waardwonen omgaat met door huurders zelf aangebrachte veranderingen aan hun huurwoning.

2.5 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Waardwonen ten aanzien van de eigen ambities is gebaseerd op het 'Ondernemingsplan Lingewaard Wonen 2008 t/m 2010' en het 'Ondernemingsplan Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn 2008 t/m 2010'.

De beoordeling vindt plaats op basis van de volgende informatie:

- Jaarverslagen 2007 t/m 2009/2010;
- Verslagen van Raad van Commissarissen vergaderingen;
- CFV-gegevens.

De beoordeling van de verschillende documenten wordt in de onderstaande tabellen weergegeven.

In bijlage vijf is de uitwerking van de beoordeling van het presteren naar eigen ambities en doelstellingen opgenomen.

Tabel 2.1: Presteren naar Ambities (2007-2010)

Prestatieveld	Lingewaard Wonen	Volkshuisvesting Millingen a.d. Rijn	Gemiddeld
	(80%)	(20%)	
Huisvesten van primaire doelgroep	7,2	6,8	7,1
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,8	6,9	6,8
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	6,7	6,6	6,7
(Des)investeren in vastgoed	5,9	6,3	6,1
Kwaliteit van wijken en buurten	7	7	7
Overige	7	7	7
Gemiddeld	6,8	6,8	6,8

Tabel 2.2: Presteren naar Ambities (2007-2010)

Prestatieveld	Lingewaard Wonen en Volkshuisvesting 2007 t/m 2009	Waardwonen 2010	Gemiddeld
	(75%)	(25%)	
Huisvesten van primaire doelgroep	7,1	7,3	7,1
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,8	6,3	6,7
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	6,7	7	6,8
(Des)investeren in vastgoed	6,1	7,5	6,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7	7	7
Overige	7		7
Gemiddeld	6,8	7	6,9

Het gemiddelde eindcijfer uit tabel 2.1 is de prestatie van de fusiecorporaties van Waardwonen op basis van door hen zelf geformuleerde doelstellingen voor de periode 2007 t/m 2009.

In tabel 2.2 wordt dit gemiddelde uit 2007 t/m 2009 aangevuld door de cijfers voor de prestatie uit 2010.

Al voor de fusie in 2010 hebben beide rechtsvoorgangers van Waardwonen hun beleidsdoelen en de daarin besloten ambities op elkaar afgestemd. In 2007 is voor zowel Lingewaard Wonen als Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2008-2010 opgesteld. Opgemerkt dient te worden dat doelen en ambities in de beleidsplannen die door de rechtsvoorgangers zijn opgesteld niet SMART zijn verwoord, waardoor het toetsen van de prestaties aan de ambities bemoeilijkt wordt. Voor 2010 heeft de corporatie activiteitenplannen opgesteld (voor beide gemeenten), deze zijn al meer SMART geformuleerd. De monitoring van deze activiteitenplannen vindt plaats in het jaarverslag van Waardwonen.

Al met al heeft Waardwonen met het cijfer 6,9 zeker een ruime voldoende gehaald. De visitatiecommissie ziet dat er met het nieuwe ondernemingsplan (concept 2011) een slag gemaakt wordt in zowel het vaststellen van heldere doelen en ambities, als het inrichten van de monitoring.

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de lokale afspraken tussen Waardwonen en haar belanghebbenden aan bod. De belangrijkste opgaven zijn gebaseerd op de woonvisies en prestatieafspraken. De opgaven uit de prestatieafspraken worden getoetst aan de hand van de daadwerkelijke prestaties, afkomstig uit o.a. jaarverslagen en kwartaalrapportages. De prestaties zijn zoveel mogelijk onderverdeeld naar de zes prestatievelden uit de visitatiemethodiek. De integrale uitwerking en de beoordeling van presteren naar opgaven is weergegeven in bijlage zes.

3.2 Beschrijving van het werkgebied

Het werkgebied van Waardwonen beslaat de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn, met het bezit verspreid over de kernen van die gemeenten, te weten: Angeren, Bemmelen, Haalderen, Huissen, Millingen aan de Rijn en Doornenburg. In deze gemeenten heeft Waardwonen ca. 3.800 woningen in haar bezit.

Behalve Waardwonen is ook de Woningstichting Gendt actief in dit werkgebied. Woningstichting Gendt heeft 780 woningen in de kern Gendt (gemeente Lingewaard) in bezit. Het totale percentage sociale huurwoningen bedraagt in Lingewaard 23% en in Millingen aan de Rijn 34%. In de onderstaande tabel wordt het aandeel woningen per kern weergegeven.

Tabel 3.1: Bezit van Waardwonen verspreid over de kernen

Kern	Aantal woningen	Aandeel
Angeren	190	5%
Bemmel	910	24%
Haalderen	190	5%
Huissen	1.450	38%
Millingen aan de Rijn	800	21%
Doornenburg	230	6%
Totaal	3.800	100%

Bron: Bewerking portefeuillestrategie Waardwonen 2010

3.3 Regionale opgaven

Waardwonen werkt in regionaal verband binnen de Stadsregio Arnhem en Nijmegen samen met collega-corporaties. Dit samenwerkingsverband staat bekend onder de naam **Kr8** (Stadsregio Arnhem - Nijmegen). Het samenwerkingsverband is opgericht om gezamenlijk de uitdagingen op het gebied van de volkshuisvesting in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen voor de periode 2010-2020 op te pakken. De KR8-corporaties zijn: Laris Wonen en Diensten, Waardwonen, Oosterpoort, Portaal Arnhem, Portaal Nijmegen, Standvast Wonen, Talis, Vivare, Volkshuisvesting Arnhem en Woon-service IJsselland. Het is de gezamenlijke visie om, samen met de betrokken overheden en maatschappelijke organisaties, de verstedelijkingsopgave zowel kwalitatief als kwantitatief op te pakken.

In de onderstaande tabel staat een samenvatting waar de corporaties extra kwaliteit willen inzetten en onder welke voorwaarden.

Tabel 3.2: KR8: verstedelijkingsafspraken 2010-2020

Thema	Opgaven	Voorwaarden
Bereikbare woonmilieus	Ontwikkelen aantrekkelijke woonmilieus	Snel investeren om verkeersinfarct te voorkomen en aanleg tweede HOV-as
Binnenstedelijk bouwen	40% binnenstedelijk bouwen & tempo maken	<ul style="list-style-type: none"> Afspraken over snelle politieke besluitvormingsprocessen Ruimtelijke investeringsagenda & bijdragen knelpunten
Dubbel grondgebruik	Aanleg ondergrondse parkeervoorziening	Parkeerenvelop
Wonen en water	Experimenten wonen en water	<ul style="list-style-type: none"> Coördinatie betrokken stedelijke partners Aanwijzing experimenteergebieden
Ongedeelde regio	Oplossingen in de regio: <ul style="list-style-type: none"> Woonruimteverdeling Souterrain Betaalbare huur/koop 	Bindende regionale sturing op woningbouw-programmering
Gedifferentieerde woonmilieus	Kwalitatief gedifferentieerde woonmilieus	<ul style="list-style-type: none"> Regionale afstemming en duidelijke keuzes in woonmilieus Coördinatie afstemming
Wonen-leren-werken	Integrale aanpak wijkvernieuwing via wonen-leren-werken	Regierol, sturing, organiserend vermogen en bevoegdheden optimaal benutten
Energie & duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Grootschalig experimenten energiezuinige woonwijken Energiekosten beperken 	Financiële ondersteuning voor experimenten energie

Woonruimteverdeelsysteem Entree

Bij de toewijzing van woningen werkt Waardwonen met Entree, het woonruimteverdeelsysteem in de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Vrijkomende woningen worden wekelijks geadverteerd in het Entree Magazine en op de website van Entree. Hier staat het actuele aanbod van huurwoningen van Waardwonen en andere woningcorporaties in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen die via Entree hun woningen verhuren.

3.4 Lokale opgaven

Waardwonen heeft haar bezit in de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn. De lokale opgaven voor Waardwonen vloeien voort uit de prestatieafspraken met beide gemeenten.

Prestatieafspraken gemeente Lingewaard – Lingewaard Wonen 2006-2009

In de gemeente Lingewaard heeft Lingewaard Wonen een prestatiecontract afgesloten voor de periode 2006 t/m 2009. Deze prestatieafspraken sluiten aan op de volkshuisvestelijke visie van Lingewaard. De volgende zaken zijn in het document vastgelegd.

Tabel 3.3: Prestatieafspraken gemeente Lingewaard

Prestatieveld	Opgaven
Huisvesten van primaire doelgroep	<ul style="list-style-type: none">Invoeren van nieuwe contractvormen (waaronder kopen met korting), zoals Koopgarant en Koopcomfort.
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<ul style="list-style-type: none">Kwaliteiteisen nieuwbouw: minimaal 70 m2.Verkoop van gemiddeld 40 woningen per jaar.Woonruimteverdeling: regionale huisvestingsverordening wordt gevolgd.
Huisvesten bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none">Gemeente Lingewaard en Lingewaard Wonen hebben convenant ondertekend over het aanbrengen van aanpassingen in de woningen, het aanpasbaar bouwen en het huisvesten van mensen met een nultreden- dan wel ROWO-woning.
(Des)investeren in vastgoed	<ul style="list-style-type: none">Gewenste nieuwbouw (periode 2006 t/m 2009) 193 sociale huurwoningen en 59 betaalbare koopwoningen.Herstructurering (2006 t/m 2009): 50 woningen slopen met plaatsvervangende nieuwbouw, daarna nog eens hetzelfde met 400 woningen.
Kwaliteit van wijken en buurten	<ul style="list-style-type: none">Op structurele basis is er overleg tussen de gemeente en Lingewaard Wonen over de besteding van het gezamenlijke leefbaarheidsbudget.

In 2008 heeft een gezamenlijke evaluatie van de prestatieafspraken plaatsgevonden. Op basis van de conclusies en aanbevelingen zijn de prestatieafspraken op enkele punten aangepast. Ook in het eerste kwartaal van 2010 heeft een evaluatie plaatsgevonden. Alle partijen zijn tevreden over de werkwijze en de naleving. Daarbij werd de noodzaak voor het maken van dergelijke prestatieafspraken benadrukt en inmiddels zijn er prestatieafspraken gemaakt die doorlopen tot ultimo 2011.

Afspraken 2010 gemeente Lingewaard – Lingewaard Wonen

In 2010 hebben de gemeente Lingewaard en Lingewaard Wonen op een aantal terreinen hun gezamenlijke ambities geformuleerd. Het jaar 2010 vormt een overgangsjaar waarbij de lijn van de vorige afspraken doorgetrokken wordt. De afspraken die in 2010 zijn gemaakt worden gebruikt als aanvulling (op het gebied van nieuwbouw en verkoop) op de prestatieafspraken uit 2006-2009.

Woonvisie Millingen aan de Rijn 2009 t/m 2019: Kansen voor Kwaliteit

Centraal uitgangspunt voor de Woonvisie 2009 t/m 2019 is dat het voor bewoners aantrekkelijk moet zijn in Millingen te blijven wonen, door een gevarieerde bevolkingssamenstelling, een draagvlak voor voorzieningen en een rijk verenigingsleven te creëren.

Prestatieafspraken gemeente Millingen aan de Rijn – Vhv Millingen aan de Rijn 2007-2010

In 2007 heeft Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn met de gemeente een prestatiecontract afgesloten met een doorlooptijd tot ultimo 2010. Deze prestatieafspraken sluiten aan op de volkshuisvestelijke visie van Millingen. De volgende zaken zijn in het document vastgelegd.

Tabel 3.4: Prestatieafspraken gemeente Millingen aan de Rijn

Prestatieveld	Opgaven
Huisvesten van primaire doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Invoeren van nieuwe contractvormen (waaronder kopen met korting), zoals Koopgarant en Koopcomfort.
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<ul style="list-style-type: none"> Kwaliteiteisen nieuwbouw: minimaal 70 m² Corporatie past haar bestaande woningbezit waar gewenst en mogelijk aan op de veranderende woningvoorraad Voldoende woningen beschikbaar onder de tweede aftoppingsgrens t.b.v. huishoudens met een lager inkomen. De ondergrens van de kernvoorraad is gelegd op 440 woningen. 150 woningen in het bezit zijn aangemerkt voor de verkoop Woonruimteverdeling: regionale huisvestingsverordening wordt gevolgd. Aanvullende afspraken met de gemeente over invulling Lokaal Maatwerk. Hieronder valt huisvesting van bijzondere doelgroepen, toewijzingen in het kader van tweede kans en statushouders
Huisvesten bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> In het kader van WMO zijn nadere afspraken gemaakt over de invulling van Wonen, zorg en welzijn.
(Des)investeren in vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> Samen met de gemeente Millingen aan de Rijn inspannen voor de bouw van tenminste 68 sociale huurwoningen met huren onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslageregeling Van de verkochte sociale huurwoningen stopt Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn € 10.000,- per woning in fonds, dat wordt ingezet om opnieuw grond goedkoop uit te geven voor de realisatie van sociale huurwoningen Vervangingsplannen worden in nauwe samenspraak met bewoners en gemeente uitgewerkt
Kwaliteit van wijken en buurten	Geen specifieke opgaven

In de prestatieafspraken is ook vastgelegd de prestaties jaarlijks te monitoren. Voor 2008, 2009 en 2010 is een gezamenlijke monitoring van de prestatieafspraken beschikbaar. Op basis van de conclusies en aanbevelingen zijn de prestatieafspraken op enkele punten aangepast.

3.5 Overige opgaven

Naast prestatieafspraken met de gemeenten heeft Waardwonen (en daarvoor haar rechtsvoorgangers) met verschillende partners in haar werkgebied samenwerkingsovereenkomsten afgesloten.

Hieronder volgt een overzicht van afspraken en overeenkomsten.

- Notitie netwerk welzijn, wonen en zorg gemeente Millingen aan de Rijn (2007);
- Convenant Buurtbemiddeling Lingewaard/Overbetuwe (2008);
- Convenant wet maatschappelijke ondersteuning, gemeente Lingewaard (2008);
- Samenwerkingsovereenkomst Lokaal Zorgnetwerk Openbare Geestelijke Gezondheidszorg gemeente Lingewaard (2009);
- Convenant wet maatschappelijke ondersteunen, gemeente Millingen aan de Rijn (2009);
- Opzet Convenant integrale aanpak Hennepteelt (2010);
- Samenwerkingsovereenkomst Woonstichting Gendt en Lingewaard Wonen;
- Concept dienstverleningsovereenkomst Meldpunt Bijzondere Zorg (MBZ) van de GGD Regio Nijmegen en Woningbouwcorporaties in de Regio Nijmegen inzake de bijdrage op het gebied van overlastbestrijding en het bevorderen van leefbaarheid (2011);
- Het samenwerkingsverband Kr8 (stadsregio Arnhem – Nijmegen) bindt ook Waardwonen aan een regionale kwalitatieve en kwantitatieve opgaven in de sociale huurvoorraad.

3.6 Prestaties en beoordeling

In deze paragraaf wordt de vertaalslag gemaakt tussen de overeengekomen en de gerealiseerde prestaties van Waardwonen (Lingewaard Wonen en Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn) in het werkgebied. Voor de kwantitatieve waardering van de opgaven in het werkgebied worden de prestatieafspraken met de gemeente Lingewaard (2006-2009 en 2010) en de prestatieafspraken met de gemeente Millingen aan de Rijn (2007-2010) gewaardeerd. De beoordeling van de maatschappelijke prestaties op de opgaven in het werkgebied zijn gebaseerd op de navolgende informatie.

- Jaarverslagen;
- Monitoring prestatieafspraken;
- Verslagen van de Raad van Commissarissen.

De uitwerking van de beoordeling van de prestaties naar opgaven wordt weergegeven in bijlage zes. De prestaties binnen de gemeente Lingewaard tellen voor 80% mee en binnen de gemeente Millingen aan de Rijn voor 20%. Deze verdeling is evenredig aan het aandeel van het bezit in beide gemeenten. In de onderstaande tabel wordt de beoordeling per prestatieveld weergegeven.

Tabel 3.5: Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Gemeente Lingewaard (80%)	Gemeente Millingen aan de Rijn (20%)	Gemiddeld
Huisvesten van primaire doelgroep	7	7	7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7	7	7
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7	7	7
(Des)investeren in vastgoed	5,9	6,4	6
Kwaliteit van wijken en buurten	7	7	7
Overige	-	7	7
Gemiddeld	6,8	6,9	6,8

Het cijfer 6,8 geeft de wil van Waardwonen weer om te presteren ten aanzien van de opgaven in het werkgebied. Op alle velden zijn dan ook prestaties zichtbaar. Zowel Lingewaard Wonen als Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn scoren op alle onderdelen, met uitzondering van (des)investeren in vastgoed, een 7. Dit houdt in dat de beide corporaties de opgaven in de gemeenten voor 100% realiseert. Bij (des)investeren in vastgoed blijven met name enkele verkoopopgaven achter op wat is vastgelegd in de prestatieafspraken.

Over het geheel genomen zien belanghebbenden dat Waardwonen de opgaven in het werkgebied goed oppakt. Het tempo waarmee dit sedert de fusie gebeurt en de wijze waarop wordt goed gewaardeerd. Bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken, zo is de verwachting, zullen er binnen de context van de "nieuwe" fusiecorporatie scherpere afspraken (SMART) gemaakt worden. De ontwikkeling van de afspraken met beide gemeenten in het werkgebied is inmiddels gaande.

4 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beoordelen de belanghebbenden de prestaties van Waardwonen. Allereerst zal worden ingegaan op de samenwerking en overleg tussen Waardwonen en haar belanghebbenden.

Vervolgens wordt de betrokkenheid en inbreng van de belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie besproken. Aan de hand van de prestatievelden geven de belanghebbenden aan hoe zij de prestaties van Waardwonen beoordelen. Tot slot worden de conclusies in het beoordelingsschema met de daarbij horende rapportcijfers uiteengezet.

4.2 Samenwerking en overleg

Huurders kunnen met suggesties omtrent verbetering terecht bij Waardwonen. Het blijkt dat Waardwonen met enige regelmaat overlegt met een vertegenwoordiging van huurders. Het is de inzet van Waardwonen dit overleg tot een meerwaarde te laten leiden voor zowel de huurder als voor Waardwonen. In wisselende mate slaagt Waardwonen er steeds beter in het overleg goed te structureren en op een beleidsniveau afgestemd te krijgen.

Stichting Bewonersraad Lingewaard

In Lingewaard zijn de huurders verenigd in Stichting Bewonersraad Lingewaard. De bewonersraad overlegt zes keer per jaar. Tijdens de bijeenkomsten komen de volgende onderwerpen aan bod: prestaties, begroting, sectorontwikkelingen, huurbeleid, portefeuillebeleid en projecten.

Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn

De Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn vertegenwoordigt de huurders van Waardwonen. Zij bestaat uit een aantal bestuurs- en commissieleden en behartigt de belangen van de huurders van woningen in Millingen aan de Rijn. De Huurdersvereniging komt vier maal per jaar bij elkaar en denkt mee over onder andere het huurbeleid, het verkoopbeleid, projecten en de prestatieafspraken.

Waardwonen onderkent overigens verschillende niveaus waarop huurders kunnen meepraten en denken om hun invloed op het beleid uit te oefenen:

- Individueel niveau: per telefoon, brief of e-mail;
- Wijkniveau: zaken met betrekking tot de woonomgeving en het beheer van de woningen in de desbetreffende wijk komen aan de orde. Waardwonen praat met diverse bewonerscommissies uit de wijken;
- Corporatieniveau: de Bewonersraad Lingewaard denkt en praat mee over zaken als het huurbeleid, verkoopbeleid en financieel beleid. De Bewonersraad behartigt de belangen van alle huurders.

4.3 Betrokkenheid van belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie

Waardwonen heeft in overleg met Ecorys gekozen om de belanghebbenden door middel van een belanghebbendenbijeenkomst te betrekken bij de visitatie. Alle belanghebbenden zijn uitgenodigd in een gezamenlijke brief van Waardwonen en Ecorys. In de brief werd de doelstelling van de visitatie uitgelegd en werd om medewerking gevraagd. Naast de belanghebbendenbijeenkomst heeft Ecorys telefonische interviews gehad met twee belanghebbenden, omdat zij niet aanwezig konden zijn bij de bijeenkomst. De hoofdpunten van de telefonische interviews komen terug in de volgende paragraaf.

Belanghebbendenbijeenkomst

Het programma voor de bijeenkomst was als volgt: na een korte uitleg over de visitatie en een beknopte profilering van Waardwonen, is in drie gespreksrondes met de belanghebbenden gesproken over Waardwonen:

- Eerste ronde: Hoe beoordeelt u het presteren van Waardwonen op haar eigen doelen en ambities?
- Tweede ronde: Hoe beoordeelt u het presteren van Waardwonen in relatie tot de opgaven in het werkgebied?
- Derde ronde: Welke boodschap wilt u Waardwonen meegeven?

De gespreksrondes zijn telkens ingeleid met een beknopt overzicht van relevante informatie over Waardwonen. De eerste en tweede ronde gingen vergezeld van een korte enquête. De cijfermatige resultaten uit de eerste twee rondes worden vermeld in bijlage zeven. In de derde ronde werd nog een korte schriftelijke en mondelinge inventarisatieronde gehouden, waarin elke belanghebbende zijn of haar boodschap voor de toekomst van Waardwonen kon meegeven en de corporatie kon vergelijken met een automeerk.

In de volgende subparagrafen worden de resultaten van de gespreksrondes weergegeven. Het gaat hierbij steeds om de beoordeling vanuit de perceptie van de belanghebbenden zelf. Dat betekent dat de belanghebbenden zelf aan het woord zijn.

Belanghebbenden

Er waren in totaal dertien belanghebbenden aanwezig, die allemaal hebben deelgenomen aan de schriftelijke peilingen in de onderstaande gespreksrondes.

Tabel 4.1: Betrokken belanghebbenden

Waar bent u werkzaam	Aantal
Gemeente	1
Huurders	4
Zorg- of welzijnsorganisatie	5
Collega-corporatie	1
Overig	2
Totaal	13

In bijlage drie is een lijst met deelnemers opgenomen.

4.3.1 Ronde 1: Ambities en doelstellingen

Tijdens de eerste ronde wordt ingegaan op de ambities en doelstellingen van Waardwonen ingedeeld naar de prestatievelen uit de visitatiemethodiek 4.0. In bijlage zeven vindt u een volledige weergave van de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden.

De belangrijkste conclusies op basis van de beoordeling:

- Alle prestatievelden worden door de belanghebbenden van Waardwonen als belangrijk ervaren (7,3 of hoger). De belangrijkste zijn “Kwaliteit van Woning(beheer)”, “(Des)investeren in vastgoed” en “Overige”.
- Als minst belangrijk (maar nog steeds onderstreept met een 7,3) wordt “Kwaliteit van wijken en buurten” ervaren. De belanghebbende zien dit wel als een belangrijk prestatieveld, maar uit de discussie rondom dit prestatieveld komt naar voren dat in de meer landelijke omgeving van Lingewaard en Millingen aan de Rijn het prestatieveld niet als problematisch ervaren wordt.
- De prestaties scoren gemiddeld iets lager dan de prioriteit die de belanghebbenden geven aan de doelstellingen zelf, maar over de hele linie nog steeds ruim voldoende (7,0 of hoger).
- De belanghebbenden geven de hoogste beoordeling op de prestatievelden “Huisvesten van de primaire doelgroep”, en het prestatieveld “(Des)investeren in vastgoed”.

De belanghebbenden zijn gemiddeld genomen tevreden over het presteren van Waardwonen naar eigen ambities en doelstellingen. Het totale gemiddelde van de prestaties van de corporatie komt uit op een 7,3.

4.3.2 *Ronde 2: Opgaven in het werkgebied*

In de tweede ronde komen de opgaven in het werkgebied van Waardwonen en de prestatieafspraken die zijn gemaakt met de belanghebbenden aan de orde. Per prestatieveld worden de geleverde prestaties beoordeeld. In bijlage zeven is een de volledige cijfermatige beoordeling weergegeven.

De belangrijkste conclusies op basis van de cijfermatige beoordelingen zijn:

- Alle opgaven in het werkgebied worden door de belanghebbenden als (zeer) belangrijk ervaren en scoren een 7,7 of hoger. Het hoogst scoren: “Huisvesten van primaire doelgroepen” en “Kwaliteit van wijken en buurten”.
- De hoogste score voor de geleverde prestaties wordt gegeven op de opgave “Huisvesten primaire doelgroepen” en “Kwaliteit van woning(beheer)” met een 7,4.
- Het laagst (maar nog steeds ruim voldoende) worden de prestaties het prestatieveld “Kwaliteit van wijken en buurten”.
- Het totaal gemiddelde van de geleverde prestaties door Waardwonen op de prestatievelden komt uit op een 7,3.

Discussie: Ronde 1 en 2

In de discussierondes geven belanghebbenden aan dat zij alle genoemde thema's op de verschillende prestatievelden belangrijk vinden. Een deel van de belanghebbenden vindt de 'kwaliteit van de wijken', wat weer betrekking heeft op de samenleving en de sociale samenhang, een van de belangrijkste thema's wanneer het gaat om kwaliteit van leven.

Kwaliteit woningen, buurten en wijken

Een aantal deelnemers geeft aan dat de (fysieke) kwaliteit van de wijken bij Waardwonen goed op orde is. De wijken waar de corporatie bezit heeft zien er goed uit en zijn netjes. Andere belanghebbenden geven aan, dat het bij de 'kwaliteit van de wijken' om meer gaat dan alleen de fysieke staat van de wijk. De kernen waarin Waardwonen werkzaam is, hebben te maken met een sterke vergrijzing en een toename van alleenstaande oudere huishoudens (het aantal gezinnen neemt af). Dat vergt een extra inzet en aandacht van o.a. Waardwonen en haar samenwerkingspartners, waaronder de gemeenten.

Onveiligheid

Het gevoel van onveiligheid neemt vooral onder ouderen toe. Een aantal deelnemende partijen maakt zich hierover zorgen. Dit 'onveiligheidsgevoel' ontstaat vooral door incidenten in de omgeving en door omstandigheden in de nabije omgeving zoals: slechte openbare verlichting en rommel in het openbaar gebied.

Maar ook, zo is de veronderstelling, draagt de veranderende samenstellingen van de bevolking (komst van allochtonen) bij aan de gevoelens van autochtone, wat oudere bewoners. De groep allochtone bewoners is een aparte groep gebleven binnen de kernen en haar soms kleinstedelijke samenleving. Mensen kennen elkaar allemaal, 'buitenstaanders' passen zich blijkbaar moeilijker aan de lokale situatie aan.

De onveiligheidsgevoelens zijn overigens ook deels te wijten aan het beeld dat in de media wordt geschetst over de verharding van de maatschappij (70% gevoel en 30% trend). Het gevoel van onveiligheid kan overigens worden tegengegaan door veel aandacht te besteden aan de kleine oorzaken van het gevoel van onveiligheid. Denk aan zorg en aandacht voor de kwaliteit van het semi-openbaar gebied (o.a. verlichting en voorzieningen).

Toch sluit het beeld van onveiligheid niet aan bij de 'statistieken' van onder meer de lokale politie. Deze geven aan dat de gemeente Lingewaard juist een veilige leefomgeving kent.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is iets dat in de discussie ook hoog op de agenda staat. De beleidsagenda leefbaarheid zal in bijvoorbeeld de komende prestatieafspraken in beide gemeenten meer aandacht krijgen dan voorheen. De sociale huisvesting is immers vooral gelegen in de wat zwakkere wijken en buurten van de verschillende kernen. Volgens de belanghebbenden kan het gevoel van onveiligheid ook worden teruggedrongen door daarin samen met andere partijen op te trekken. Waardwonen heeft overigens. Vooral in Millingen aan de Rijn nog een aantal stappen te zetten. Dat betekent onder meer dat Waardwonen zich in deze gemeente verder zou moeten gaan oriënteren op samenwerking met partijen om in de nabije toekomst (zorg)voorzieningen te realiseren. Deze voorzieningen dragen ook direct bij aan de leefbaarheid in de kern. Het gevoel dat de corporatie meer kan investeren in voorzieningen leeft ook onder de bewoners daar. Dit wordt overigens niet gezien als alleen de verantwoordelijkheid van Waardwonen, meerdere partijen zoals de gemeenten en zorgpartners moeten daaraan bijdragen. Een aantal belanghebbenden is van mening dat de regie in handen is van de gemeente, partijen als de corporatie en zorgpartners moeten zorgen voor de ondersteuning.

Vergrijzing en woningvoorraad

De voorraad van de corporatie (bestaande uit voornamelijk eengezinswoningen) sluit op den duur minder goed aan op de vergrijzende doelgroepen. Ouderen blijven gevoelsmatig 'alleen' achter in de wijk en raken daardoor steeds verder geïsoleerd. Mensen durven onder andere niet meer alleen over straat.

Belanghebbenden vinden vrijwel allemaal, dat in de nabije toekomst de vergrijzing van de samenleving een belangrijk aandachtspunt wordt. De corporatie moet in beeld krijgen naar welke type voorzieningen en welke type woningen er in de toekomst vraag is. Vragen die zich hierbij voordoen is naar welke type voorzieningen en welke type woningen is er in de toekomst vraag. Momenteel wordt hier al samen met Waardwonen over overlegd. De corporatie denkt actief na over de huisvesting van senioren in de toekomst. Kwesties als het op gang brengen en houden van de verhuizingen van ouderen worden hierbij meegenomen. Dat laatste vergt ook een goed inzicht in het persoonlijke programma van eisen dat doelgroepen hanteren.

De prijs/kwaliteitsverhouding bij Waardwonen is erg goed. De woningen zijn in prima staat. Bij nieuwbouw moet er rekening gehouden worden met de verkleining van de huishoudens. De oude woningen hoeven niet per se gesloopt te worden, ze zouden ook kunnen worden aangepast. Ouderen willen graag in hun eigen eengezinswoningen blijven wonen. Mensen die altijd in een eengezinswoning hebben gewoond worden niet graag in een appartement 'gestopt'. Ze willen graag beschikken over een tuin en de mogelijkheid hebben om huisdieren te nemen.

Als ouderen in hun woning blijven is er wel enige aanpassing vereist. Door de toename van eenpersoonshuishoudens neemt ook het vermogen van de huishoudens af. Hiermee moet de corporatie rekening houden door de woningen betaalbaar te houden. Wel wordt er aangegeven dat het lastig is om nu massaal bepaalde type woningen te bouwen. Uiteindelijk moet de markt gewoon haar werk doen.

Er wordt onderkend, dat de corporatie al rekening houdt met de verkleining van de huishoudens van haar doelgroep. Eengezinswoningen worden afgestoten door deze aan te bieden met Koopgarant-regeling aan onder andere starters. Wel wordt er opgemerkt, dat de woningmarkt in de regio stagneert. Veel starters willen niet weg uit hun huurwoningen. Zij zitten daar prima en zijn vaak alleen bereid te kopen als er een ander, beter product wordt aangeboden.

4.3.3 *Ronde 3: Boodschap*

In de derde ronde is er ruimte voor de opmerkingen die in de eerste twee ronden niet ter sprake zijn gekomen. Hierbij wordt aan de belanghebbenden gevraagd welke indruk Waardwonen bij hen achterlaat.

Belanghebbenden geven aan: Waardwonen is een actieve corporatie

Het beeld dat de belanghebbenden over Waardwonen is over het algemeen goed. Ze omschrijven de corporatie als een actieve, betrokken en meedenkende organisatie. De corporatie is zich aan het ontwikkelen en wordt steeds beter.

Waardwonen heeft een groeiende ambitie, ze denkt met de samenleving mee en draagt dit ook op een positieve manier naar buiten uit. De corporatie staat open voor veranderingen en verbeteringen. Kortom: belanghebbenden hebben de corporatie(s) zien ontwikkelen van een iets in zichzelf gerichte naar een open en toegankelijke organisatie. Ook op het uitvoerende niveau levert Waardwonen zeer goed werk en is bereid mee te denken aan praktische oplossingen voor aanwezige vraagstukken.

Verbeterpunten

Alle belanghebbenden geven aan dat Waardwonen met de juiste dingen bezig is. Enkele verbeterpunten zijn dat de corporatie wellicht meer kan gaan deelnemen aan projecten op welzijnsniveau (bijvoorbeeld rondom leefbaarheid). Ook is het belangrijk dat de corporatie zich blijft oriënteren (90-95% van haar tijd, geld en energie) op het huisvesten van haar primaire doelgroep. Voor de overige 5-10% zou de corporatie zich kunnen richten op meer spraakmakende projecten voor andere doelgroepen.

Enkele belanghebbenden geven aan dat er soms bij de gebouwen belangrijke zaken blijven liggen. Bij een nieuwbouwproject wordt in de waarneming van enkele belanghebbenden bijvoorbeeld geen rekening gehouden met bepaalde details. Het kan wellicht zinvol zijn bij nieuwbouwplannen externe deskundigen in te schakelen voor advies over bijvoorbeeld aanpassingen, aanbouw en levensloopbestendig wonen. In ieder geval zal in de nazorg bij oplevering van nieuwbouwwoningen ruime aandacht moeten zijn voor verbeter- en herstelpunten. Evaluatie zal de afhandeling van momenteel wat langdurig 'hangende' klachten moeten voorkomen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat Waardwonen niet erg 'commercieel' is ingesteld. Vooral bij de verkoop van woningen is dit merkbaar. Dit zorgt ervoor dat het verkoopproces vertraagd wordt, de afhandeling van de verkoop komt bij drie afdelingen terecht. De corporatie zou dit moeten splitsen. Waardwonen is een echte sociale verhuurder, ze kan niet op de stoel van de huurder en de koper tegelijk zitten. Dat betekent dat er meer aandacht besteed kan worden aan het verder stroomlijnen van bijvoorbeeld de Koopgarant verkoopprocessen. Dit zou moeten leiden tot voldoende, soms verbeterde werkafspraken. Ook hier kunnen monitoring en evaluatie de nodige handvatten bieden voor 'permanente' verbetering.

Communicatie

De belanghebbenden geven een positief oordeel over de communicatie met en vanuit Waardwonen. Het is wellicht aan te bevelen mededelingen en berichten voor huurders nog helderder te maken en zaken nog beter uit te leggen.

Automerik

De belanghebbenden is gevraagd Waardwonen te vergelijken met een automerk en dit te onderbouwen. Niet iedereen was in staat de corporatie te vergelijken met een automerk, maar degenen die dit wel gedaan hebben, hebben de volgende merken genoemd:

Opel (3x): werkt goed, degelijk, betrouwbaar, conservatief.

Fiat Punto: doet het altijd (ondanks dat het een Italiaans merk is) en ontwikkelt zich goed.

Fiat 500: vooruitstrevend maar teruggrijpend op een mooi degelijk concept.

Geen: een automerk herken je aan/koop je voor bepaalde aspecten van het autorijden. Waardwonen leer je kennen nadat je een woning toegewezen hebt gekregen.

(Duurzame) Peugeot of Citroën: stijlvol, goed, niet patserig.

Volvo: mooie uitstraling en betrouwbaar.

Een solide, duurzame, flexibele auto.

Kortom, het gaat in de typering van Waardwonen in belangrijke mate om degelijkheid en betrouwbaarheid.

Overkoepelend rapportcijfer

Het overkoepelend rapportcijfer dat de belanghebbenden gemiddeld aan Waardwonen geeft is een 7,3.

4.3.4 Aanvullende telefonische interviews belanghebbenden

Naast de belanghebbendenbijeenkomst heeft Ecorys twee telefonische interviews afgenomen. Deze interviews werden gehouden met twee belanghebbenden die de bijeenkomst hebben moeten missen maar hebben aangegeven toch hun bijdragen te willen leveren.

Beide interviews sluiten goed aan op het beeld dat uit de bijeenkomst naar voren is gekomen. Een van de twee belanghebbenden werkt, sinds de fusie in 2010, samen met Waardwonen in Millingen aan de Rijn en is enthousiast over de samenwerking en de lopende prestaties van Waardwonen.

De honorering van de prestaties komen gemiddeld uit op 7,5

De boodschap die beide belanghebbenden meegeven omvat de wens op gelijke voet door te gaan met Waardwonen en een goede afstemming te verkrijgen in het investeringsbeleid (nieuwbouw) tussen de in stadsregio Arnhem - Nijmegen opererende partijen.

4.3.5 Eindoordeel belanghebbenden

De rapportcijfers per 'ronde' en de telefonische interviews staan in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.1: Oordeel belanghebbenden

	Ambities	Opgaven	cijfer
Huisvesten primaire doelgroep	7,4	7,5	7,5
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,4	7,2	7,3
Huisvesten bijzondere doelgroepen	7,3	7,0	7,2
(Des)investeren in vastgoed	7,2	7,4	7,3
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	7,1	7,1
Overige	-	7,4	7,4
Gemiddeld	7,3	7,3	7,3

De belanghebbenden van Waardwonen hebben, mede in het licht van de verwachtingen voor de toekomst, een evenwichtig en positief oordeel over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Daar waar het partners betreft, waarmee Waardwonen op beleidsmatig niveau samenwerkt, is de beoordeling ook op professionele gronden, ruim voldoende genoemd. Mede in het licht van de omslag van rechtsvoorgangers naar fusiecorporaties wordt van Waardwonen aandacht verwacht voor de meest geëigende beleidsthema's als: wonen en zorg in samenhang met de lokale vergrijzing, starters en ontgroening, maar ook communicatie over de verschillende aspecten van de ontwikkelingen die Waardwonen meemaakt en veroorzaakt.

In de relatie met de huurdersorganisaties is door exogene, bestuurlijke ontwikkelingen binnen één van de organisaties in een situatie ontstaan waaraan Waardwonen nadere aandacht moet en wil schenken. Continuïteit van besturen en overleg zal daarbij vooral de inzet moeten zijn.

5 Presteren naar Vermogen (PnV)

5.1 Inleiding

Ecorys beoordeelt het Presteren naar Vermogen langs vier invalshoeken:

- Een beschrijving van de prestaties van de corporatie op de meetpunten en het oordeel van de commissie over de financiële continuïteit.
- De beoordeling van de commissie over het financiële beheer.
- De beoordeling van de commissie over de doelmatigheid
- De beoordeling van de commissie over de vermogensinzet van de corporatie

Langs deze lijnen komt de beoordeling over presteren naar vermogen tot stand.

5.2 Financiële continuïteit

In deze paragraaf wordt gekeken of en hoe Waardwonen haar financiële continuïteit voldoende heeft gewaarborgd, waardoor zij langdurig in staat is haar maatschappelijke functie te continueren. Hierbij kijken we naar vermogenspositie, middelen en sturing op kasstromen.

5.2.1 Vermogenspositie

Continuïteitsoordeel

Het CFV maakt met ingang van het jaar 2008 de vergelijking tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het vermogen dat beschikbaar moet zijn om risico's op te kunnen vangen. Als het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het benodigde risicovermogen, volgt een positief continuïteitsoordeel. Het continuïteitsoordeel wordt uitgesproken over de laatst bekende balansdatum (in dit geval 31/12/09) en op basis van de prognoses (31/12/14).

In de oordeelbrief 2010 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken ontving Waardwonen nog een ongunstig oordeel. De analyses van het Centraal Fonds ten aanzien van de continuïteit gaf aan dat er is sprake van een onbalans tussen de voorgenomen activiteiten en de financiële positie van Waardwonen. In reactie daarop heeft Waardwonen aan de Minister aangegeven, dat men bezig is met de actualisatie van haar portefeuillestrategie. Daardoor zijn nog niet alle herstructurerings- en duurzaamheidsprojecten doorgerekend. De minister heeft kennisgenomen van de planning om voor de begroting 2012 een actuele weergave te hebben van de toekomstige inspanningen.

Het C-oordeel is in het verleden gegeven op basis van toenmalige cijfers in de toenmalige, wat conservatieve meerjarenramingen, waarin niet alle herstructurerings- en duurzaamheidsprojecten zijn doorgerekend. Ook speelde de lopende fusie voornemens (pas op de plaats) een rol daarbij. Daarnaast beïnvloedden de incidentele opbrengsten van verkopen het beeld (te) positief.

De tweede fase van het Strategische Voorraadbeleid (eind 2011) zal een vertaling gaan bevatten van de concrete aanpassingen in de woningportefeuille. Die cijfers krijgen nog een definitieve uitwerking in de nieuwe meerjarenramingen. Het ministeriële oordeel zal dan naar verwachting positief uitvallen.

Solvabiliteitsoordeel

Op basis van het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 en de berekende waarde van het risico ultimo 2009 krijgt Waardwonen in 2010 een positief solvabiliteitsoordeel. Dit betekent dat de corporatie financieel gezien in staat om aan haar verplichtingen te voldoen.

In de onderstaande tabel is een weergave gegeven van de verwachte solvabiliteitsontwikkelingen tot 2019.

Tabel 5.1: Solvabiliteitsontwikkelingen 2011 t/m 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eigen Vermogen (x € 1.000)	31.573	26.550	36.175	41.712	41.921	43.898	44.744	48.317	52.266
Balanstotaal (x € 1.000)	153.091	161.018	170.728	179.096	185.794	194.547	202.783	212.949	221.431
Solvabiliteitsper- centage	20,6	16,5	21,2	23,3	22,6	22,6	22,1	22,7	23,6

Jaarverslag 2010 Waardwonen

Het solvabiliteitspercentage blijft volgens de prognose de komende jaren op een stabiel niveau en ruim boven de solvabiliteitseis van minimaal 10 procent.

Bedrijfswaarde

De financiële meerjarenprognose is weergegeven op basis van de bedrijfswaarde. De meerjarenbegroting en jaarbegroting vormen een consistent geheel met de doorrekening van het strategisch voorraadbeleid.

De bedrijfswaarde van het vastgoed wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen over de geschatte resterende looptijd van de toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten.

5.2.2 *Middelen*

WSW oordeel

Waardwonen voldoet, net zoals in de voorgaande jaren, ook in 2010 aan de eisen van kredietwaardigheid. WSW constateert dat de fusie tussen Lingewaard Wonen en Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn succesvol is verlopen. De financiële positie van de corporatie is gezond, maar Waardwonen heeft hoge ambities. Om risico's te beperken bekijkt de corporatie meerdere scenario's voordat een verplichting wordt aangegaan.

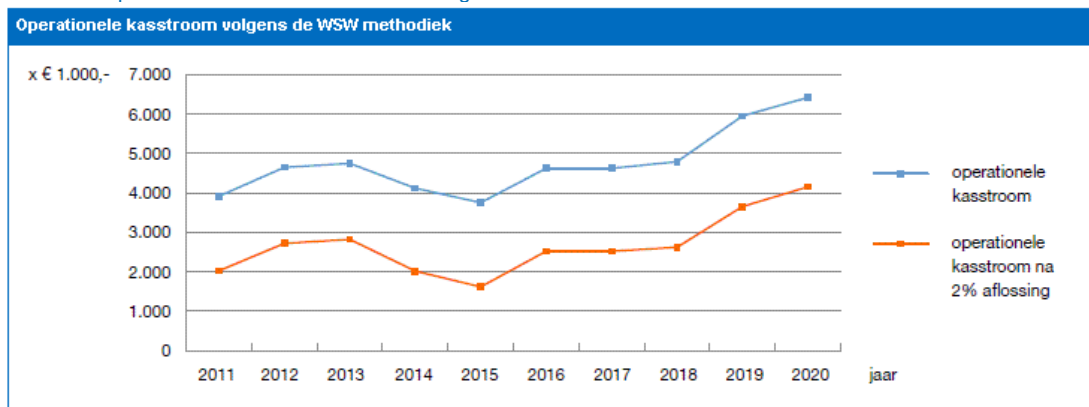
Op grond van deze verklaring kan Waardwonen gebruik maken van de faciliteiten van het Waarborgfonds. Het faciliteringsvolume volgens de prognose bedraagt in 2010 voor Waardwonen € 36.963.000,-.

5.2.3 *Sturen op Kasstromen*

Het effect van investeringen wordt op vermogen, resultaat en operationele kasstromen bepaald. Op 1 januari 2010 heeft de fusie tussen Lingewaard Wonen en Volkshuisvesting Millingen plaatsgevonden. Vanaf dat moment worden de toekomstperspectieven en vermogensontwikkelingen samengevoegd en gezamenlijk beoordeeld.

Een van de voorwaarden voor het afgeven van het faciliteringsvolume van het WSW is dat de operationele kasstroom inclusief betaalde rente aan een fictieve aflossingsplicht voldoet van 2% van de leningenportefeuille. Volgens de prognose (tabel 5.2.) blijkt dat Waardwonen de komende tien jaar positieve kasstromen heeft die goed in evenwicht zijn om aan deze WSW-eis te voldoen.

Tabel 5.2: Operationeel kasstromenoverzicht volgens de WSW methodiek 2011 t/m 2020



Bron: Jaarverslag 2010 Waardwonen,

De parameters zijn mede als gevolg van de kredietcrisis naar beneden bijgesteld (in 2009). Met name marktwaardeontwikkeling en verkopen vormen grote risico's als het gaat om de realisatie van de doelstellingen uit de begroting. De verkopen dienen onder andere ter financiering van de nieuwbouwproductie. Als de verkopen tegenvallen, heeft dit invloed op het volume van leningen en operationele kasstromen na betaling van rentelasten.

In de begroting wordt een overzicht gegeven van de operationele, (des)investeringen en financieringskasstromen voor een periode van tien jaar. De operationele kasstroom blijft de komende tien jaar positief en stijgt (met uitzondering van 2014 en 2015). De gevolgen van de kredietcrisis op de operationele kasstroom door beslissingen ten behoeve van het operationele bedrijf worden sterk gemonitord.

Tabel 5.3: Operationeel kasstromenoverzicht 2011 t/m 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ontvangsten	19.995	21.238	21.491	22.251	23.027	23.620	24.361	25.129	25.908	26.638
Uitgaven	16.044	16.569	16.776	18.109	19.270	18.961	19.697	20.312	19.33	20.196
Cashflow (oper.act.)	3.911	4.669	4.715	4.142	3.757	4.659	4.664	4.817	5.975	6.442

Bron: Meerjarenprognose 2011 – 2020 Waardwonen

Rentedekkingsgraad

In tabel 5.4 is de rentedekkingsgraad van Waardwonen vergeleken voor de periode 2006 tot en met 2009. De rentedekkingsgraad is over de gehele periode lager dan die van de referentiegroep maar hoger dan het landelijk beeld.

De rentedekkingsgraad van Waardwonen is over de gehele periode hoger dan 1,25 ; de minimum-eis. Dat is overigens ook het geval in de prognoses van Waardwonen tot en met 2020.

Tabel 5.4: Rente dekkingsgraad 2006-2009

	2006	2007	2008	2009
Waardwonen	1,8	1,6	1,6	1,6
Referentie	2,1	2,0	1,7	1,7
Landelijk	1,7	1,7	1,4	1,5

Bron: Corporatie in perspectief, Waardwonen, analyse Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

De verschillen in de dekkingsgraad tussen Waardwonen, de referentiegroep en het landelijke gemiddelde zijn gering.

De rentelasten per vhe laten wel grote verschillen zien. Waardwonen laat hierbij een duidelijk beter beeld zien dan zowel de referentiegroep als het landelijke gemiddelde.

Tabel 5.5: Rentelasten 2009

Rentelasten 2009	Per vhe	%
Waardwonen	1.000	3,86
Referentie	1.132	4,65
Landelijk	1.416	4,47

Bron: Notitie bedrijfsvergelijking CiP 2010, analyse van Waardwonen op CFV –CiP 2010

Waardwonen kent een lager gemiddelde rentepercentage dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Het verschil met de landelijk gemiddelde rentelasten wordt veroorzaakt doordat bij het landelijk gemiddelde de lening per vhe ruim € 5.000 en het rentepercentage ruim 0,6% hoger ligt dan die van Waardwonen.

Waardwonen komt zelf tot de conclusie in haar eigen analyses van de cijfers van het Centraal Fonds, dat voor een goede beoordeling van de rentelasten naar de toekomst toe meer dan enkel de CFV gegevens nodig zijn. Hierbij dient het gemiddelde rentepercentage beoordeeld te worden in samenhang met andere kenmerken van de leningenportefeuille, zoals de looptijd en renterisico-afdekking.

Rendementseis

In het verleden heeft Waardwonen (haar rechtsvoorgangers) te maken gehad met omvangrijke onrendabele toppen. Dat is vooral veroorzaakt door een prijs/kwaliteitsverhouding die door een te lage huurprijs is gekenmerkt. Inmiddels wordt nadrukkelijk gestuurd op rendementseisen die per project worden geformuleerd. Daardoor komen ook de onrendabele toppen onder die sturing te vallen.

Financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden door verkopen van de bestaande voorraad gedekt. Dat is vooral mogelijk gebleken doordat Waardwonen met het hanteren van de Koopgarant formule het aantal geplande verkopen goeddeels is blijven realiseren. Daar staat tegenover dat er voor de terugkoopgarantie de nodige reserves gevormd zijn. Deze voorzieningen wegen in de financierbaarheid van Waardwonen mee, maar passen ruimschoots binnen de WSW normen (zie ook loan to value).

Kasstromen uit investeringen en kasstromen uit financieringsactiviteiten

Behalve een operationele kasstroom hanteert Waardwonen ook een kasstroom uit investeringen en een kasstroom uit financieringsactiviteiten. In de kasstroom uit investeringsactiviteiten wordt de kasstroom van (des)investeringen in vastgoed weergegeven. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde.

De kasstromen uit financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Loan to value

De WOZ-waarde van Waardwonen bedraagt in 2009 € 171.223,- per huurgelegenheid. Dat betekent dat de totale WOZ-waarde in 2009 ca. € 645 miljoen (€ 171.223,- x 3.770 huurwoningen) bedraagt. De langlopende schulden van Waardwonen (geconsolideerd en inclusief terugkoopverplichtingen onder voorwaarden verkochte woningen – Koopgarant ad € 3,5 miljoen) bedroegen in 2009 € 97,5 miljoen. Dit houdt in dat de corporatie een loan to value heeft van ca. 15%. Dit is een stuk gunstiger dan de maximaal toegestane loan to value (WSW) van 50%.

5.3 Financieel beheer

5.3.1 Planning en controle cyclus

Meerjaren Raming

Jaarlijks wordt door de corporatie (zowel voor als na de fusie) een begroting opgesteld, met daarin de verwachte ontwikkelingen voor de komende tien jaar. Het begrotingsproces is qua kaderstelling sterk beïnvloed door de kredietcrisis. Investeringsbeslissingen moeten voldoen aan aangescherpte kaders en normen. In 2010 heeft Waardwonen een aanvang gemaakt met de invoering van budgetverantwoordelijkheid binnen de organisatie.

Het begrotingsproces en de daaropvolgende periodieke bewaking van de realisatie versus de begroting, volgt op deze herdefiniëring. Ook de rollen in de begrotingsverantwoordelijkheden volgen uit de budgetverantwoordelijkheid.

Bij het opstellen van de begroting staat de realisatie van de strategische missie en visie van Lingewaard Wonen centraal: *mensen een goede en betaalbare woning kunnen bieden met voldoende voorzieningen in de buurt.*

Tevens wil Waardwonen, naast onderhoud, nieuwbouw, herstructurering en renovatie en verkoop, investeren in de samenleving en samen met belanghebbenden bestaande middelen vanuit een integrale benadering kunnen aanwenden.

Tabel 5.6: Meerjarenbegroting 2011

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huren	19.860	21.168	21.426	22.202	22.974	23.563	24.299	25.062	25.835	26.560
Resultaat verkoop	5.273	5.335	5.457	5.702	5.805	6.303	6.096	6.784	6.774	7.260
Overige Bedrijfsopbrengsten	33	41	53	48	53	57	62	67	73	4.773
Totaal bedrijfsopbrengsten	25.166	26.544	26.936	27.970	28.832	29.923	30.457	31.913	32.682	38.593
Afschrijvingen	2.275	2.368	2.540	2.593	2.711	2.868	2.721	2.732	2.802	3.497
Resultaat sloop	0	168	+1.978	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele investeringen MVA	7.928	12.650	959	2.289	7.274	7.594	7.925	7.087	7.391	0
Onderhoudslasten	4.822	5.224	5.029	4.465	5.442	4.676	5.081	5.314	4.124	3.939
Personeelslasten	2.666	2.718	2.780	2.849	2.925	3.012	3.103	3.196	3.292	3.390
Bedrijfslasten	1.748	1.777	1.808	1.841	1.876	1.914	1.952	1.991	2.031	2.071
Belastingen/verzekeringen	1.031	1.071	1.073	1.103	1.132	1.156	1.186	1.216	1.247	1.276
Erfpacht	13	13	13	13	13	-13	13	13	13	13
Heffing Wijkaanpak	231	235	239	1.283	1.307	1.333	1.360	1.387	1.415	1.443

Vervolg tabel 5.6										
Bedrijfskosten	20.714	26.224	12.463	16.436	22.680	22.384	23.341	22.936	22.315	15.629
Bedrijfsresultaat	4.452	320	14.473	11.534	6.152	7.539	7.116	8.977	10.367	22.964
Rente baten	45	2	2	1	0	0	0	0	0	0
Rente lasten	-3.930	-3.998	-4.457	-4.697	-4.752	-4.822	-5.039	-5.249	-5.150	-5.010
Overige financiële kosten	-48	-48	0	0	0	0	0	0	0	0
Waardeverandering MVA	802	388	1.283	612	624	1.369	874	1.989	1.360	1.153
Resultaat voor belasting	1.312	-3.336	11.301	7.450	2.024	4.086	2.951	5.717	6.577	19.107
Vennootschapsbelasting	-1.448	-1.687	-1.674	-1.914	-1.815	-2.110	-2.105	-2.144	-2.630	-2.886
Jaarresultaat	-127	-5.023	9.627	5.536	209	1.976	846	3.573	3.947	16.221

De begroting van 2011 laat voor de eerste twee jaar een negatief jaarresultaat zien. Dit is toe te schrijven aan de hoge onrendabele investeringen in maatschappelijk vastgoed.

Om inzicht te krijgen in de invloed die enkele gekozen uitgangspunten van de begroting hebben op de uitkomsten van de begroting, heeft Waardwonen een aantal scenario's doorgerekend.

Bij het opstellen van de Meerjarenbegroting (MJB) wordt in het basisscenario niet gerekend met hardheid en vertraging.

Voor effecten van de hardheid en vertraging van projecten, wordt een separaat slecht weer scenario doorgerekend. Waardwonen onderscheidt de volgende scenario's:

1. Basis scenario
2. Effecten van een rentedaling
3. Tegenvallende verkopen bestaand bezit

Sturing Raad van Commissarissen

Waardwonen heeft ervoor gekozen geen afzonderlijke auditcommissie in te stellen. De voltallige Raad van Commissarissen behandelt integraal alle onderwerpen.

Gedurende het jaar is tijdens de vergaderingen van de Raad van Commissarissen een aantal vaste agendapunten waarin belangrijke beslissingen worden genomen. Dit zijn toetsingsmomenten waarbij de Raad kritisch naar de corporatie kijkt.

Waardwonen verstrekt ter informatie trimesterrapportages aan de Raad van Commissarissen, hierbij ligt de nadruk op het financiële gedeelte. Maar de manier van rapporteren heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld.

De Raad van Commissarissen wil weten wat de koers is en hoe deze verloopt. Dat gebeurt op basis van begrotingen en treasury jaarplannen en dergelijke stukken. Momenteel ontbreekt nog een gedragen actueel ondernemingsplan. Die beleidsvisie zal mede ontstaan vanuit de portefeuillestrategie en de resultaten van deze visitatie.

5.3.2 Treasurystatuut en treasury jaarplan

Treasurystatuut 2010

In het Treasurystatuut van WaardWonen zijn de kaders vastgelegd als het gaat om financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeslissingen.

De corporatie hecht belang aan het over voldoende liquide middelen beschikken om aan verplichtingen te kunnen voldoen. Waardwonen streeft naar een sterke financiële structuur voor de waarborging van de continuïteit. De primaire taak van treasury is het beheersen van financiële posities

die voortvloeien uit de normale bedrijfsvoering. De belangrijkste doelstellingen uit het treasurystatuut zijn:

- Waarborgen van een blijvende toegang tot de vermogensmarkt;
- Beheersen van de financiële risico's;
- Realiseren van zo laag mogelijke kosten;
- Zekerstellen van voldoende liquiditeit.

De randvoorwaarden waaraan het financiële beleid van beide corporaties in 2009 moest voldoen zijn:

- De ontwikkeling van vermogen moet voldoen aan de eisen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Investeringsniveaus dienen op investeringsniveau te voldoen aan de rendementseisen die vooraf zijn gedefinieerd.
- Op niveau van de corporatie dient het effect van investeringen op vermogen, resultaat en operationele kasstromen te worden bepaald. Daarnaast wordt ook de impact voor de borgbaarheid getoetst. Individuele investeringen mogen op totaalniveau van de corporatie geen negatieve effecten hebben op het weerstandsvermogen, de borgbaarheid en dergelijke.
- In de beoordeling van investeringsbesluiten wordt ook rekening gehouden met negatievere scenario's, zodat ook in slechtere economische situaties geen concessies aan vermogen, kasstromen en borgbaarheid worden gedaan.
- Een adequaat en up-to-date strategisch voorraadbeleid is gezien de beperkte woningvoorraad van belang om het rendement van de totale portfolio op peil te houden.

Het treasurystatuut wordt om de drie jaar geëvalueerd.

Treasuryjaarplan 2010

In het treasuryjaarplan zijn door Waardwonen voor de eerste maal interne afspraken vastgelegd omtrent de treasuryactiviteiten. Het treasurybeleid wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder van Waardwonen. Zowel het treasurystatuut en het treasuryjaarplan worden ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. De door de Raad van Commissarissen ingestelde treasurycommissie heeft een adviserende rol bij die beleidsvorming.

Het treasurybeleid wordt geconcretiseerd voor het komende / lopende jaar. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks opgesteld door de treasurycommissie en geaccordeerd door de directie.

Het treasuryjaarplan is onderverdeeld in enkele deeltherreinen:

- Algemeen: actuele ontwikkelingen in de sector en een visie op de renteontwikkeling.
- Cashmanagement .
- Financieringen en renterisico's.

Accountantsoordeel

Waardwonen heeft in de beoordelingsperiode tot en met 2010 een positief accountantsoordeel gekregen, inzake de kwaliteit van haar intern financieel beheer. De accountant geeft in haar managementletter aan dat er aanleiding is voor verbetering van de interne beheersing. De ontwikkeling van de interne beheersing in 2010 zal met name betrekking moeten hebben op de uniformering van rapportages en de processen voor de begrotingscyclus. Aandachtspunten volgens de accountant liggen vervolgens ook op het terrein projectontwikkeling (o.a. risicoanalyse), de interne informatievoorziening en monitoring. De meeste punten uit de managementletters zijn ook daadwerkelijk opgepakt. Waardwonen heeft daarvoor een intern actieplan opgesteld.

5.4 Doelmatigheid

Efficiëntie

De mate waarin Waardwonen de prestaties op een efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over presteren naar vermogen. De netto bedrijfslasten, het aantal vhe per fte en de personeelskosten per fte zijn hiervoor binnen de visitatiemethodiek als indicatoren aangeduid.

Tabel 5.7: Ontwikkeling van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid, 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Toename (%)
Waardwonen	1.239	1.346	1.325	1.437	16,0
Referentiegroep	1.047	1.138	1.252	1.299	24,0
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Bron: Corporatie in Perspectief, Waardwonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

De netto bedrijfslasten per verhuureenheid liggen bij Waardwonen over de gehele periode hoger dan bij de referentiegroep en het landelijk beeld (m.u.v. 2008). De procentuele toename in de periode 2006-2009 ligt bij Waardwonen lager. Waardwonen verklaart deze hogere lasten deels door het feit dat de corporatie is ingesteld op groei, er de laatste jaren veel gebruik is gemaakt van diensten door derden. Daarnaast geeft de corporatie aan dat de bedrijfslasten niet op een eenduidige manier worden verantwoord in de jaarrekening, zodat de onderlinge vergelijkbaarheid niet optimaal is. Hieraan zou verbetering gegeven kunnen worden. Waardwonen geeft aan dat dit inmiddels gerichte aandacht heeft.

Bij de analyse van CFV (Corporatie In Perspectief) is door Waardwonen een eigen, verklarende analyse gemaakt. Daarin heeft Waardwonen zelf in kaart gebracht hoe het verschil (met name) met de referentiegroep wordt veroorzaakt. Dit is met name te verklaren door de 'Overige bedrijfslasten'. De stijging hiervan is toe te wijzen aan het verantwoorden van onder meer verkoopkosten van nog niet verkochte woningen. Deze kosten zijn in 2009 in zijn geheel als verlies genomen in tegenstelling tot voorgaande jaren. Dit leidde tot een extra bedrijfslast van ruim € 50 per vhe.

Ten opzichte van 2009 zijn extra kosten gemaakt voor het inhuren van personeel. In 2009 leidde dat tot een extra bedrijfslast van € 48 per vhe ten opzichte van 2008. Waardwonen geeft aan dat de beheersing van de onderhoudskosten een expliciet aandachtspunt is bij de begroting en meerjarenplanning.

In het jaarverslag 2010 geeft de corporatie aan dat door de organisatiewijzigingen van 2009 in 2010 een behoorlijke efficiëntieslag heeft plaatsgevonden. De samenvoeging van de voormalige afdeling Bewonerszaken met het Secretariaat tot de afdeling Woondiensten heeft zowel voor de medewerkers als voor onze klanten goed uitgepakt.

Tabel 5.8: Netto bedrijfslasten, personeelskosten en verhuureenheid per fte

	Waardwonen	Referentiegroep	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.437	1.299	1.396
Personeelskosten per fte	64.868	65.048	61.818
Aantal VHE per fte	100	96	88

Bron: Corporatie in Perspectief, Waardwonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Het aantal verhuureenheden per fte ligt hoger dan het landelijk gemiddelde en de referentiegroep. Dit duidt op een wat efficiëntere inzet van personeel. De personeelskosten per fte zijn nagenoeg gelijk aan dat van de referentiegroep en het landelijk beeld.

5.5 Vermogensinzet

De paragraaf 'vermogensinzet' gaat in op de visie op de inzet van middelen om maatschappelijk rendement te behalen, hoe de corporatie beoogd het vermogen te vergroten, en een vertaling naar beredeneerde plannen voor de inzet van het vermogen.

Visie inzet middelen naar maatschappelijk rendement

Het behalen van maximaal maatschappelijk rendement onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit is één van de doelstellingen van beleid. Bij het thema 'Leefbaarheid' kijkt Waardwonen de komende periode vooral hoe en waar de corporatie kan optreden. De regio kent niet veel onveilige situaties, maar als er iets nodig is, is het interessant te overwegen hoe de corporatie het mede kan oppakken. Natuurlijk zijn er wel huishoudens met (multi)problemen, maar deze zijn veelal bekend bij de corporatie en daar wordt aan gewerkt. Een en ander heeft op het terrein van de Leefbaarheid nog niet tot een forse financiële inzet geleid.

Voor de verschillende wijken waar de beide voormalige corporaties veel bezit hebben zijn leefbaarheidsplannen opgesteld. Vanaf 2008 heeft Waardwonen in de beide gemeenten een budget beschikbaar gesteld voor het realiseren van initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid. Tot veel projecten heeft dit nog niet geleid. In het nieuwe ondernemingsplan komt aandacht voor het inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

Visie en doelstellingen vergroten vermogen en plannen inzet vermogen

De ontwikkeling van vermogen moet voldoen aan de eisen zoals gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De rechtsvoorgangers van Waardwonen hebben in 2008 en 2009 met de ontwikkeling van hun ondernemingsplannen een opmaat gegeven aan het actiever inzetten van het vermogen op thema's die passen bij het reageren op de veranderingen in de omgeving (vergrijzing en voorraadstrategie) en de maatschappelijke vraagstukken die in de (kleine) kernen naar voren komen. Onderzoek en analyse hebben in die fase in de genoemde ondernemingsplannen een eerste vorm en inhoud gekregen.

In de beoordelingsperiode 2007 tot en met 2010 is de inzet van middelen op het prestatieveld Leefbaarheid nog bescheiden te noemen. Daarvoor wordt mede in de komende uitwerkingsfase van het strategisch voorraad beleid, nadere aandacht besteed.

Waardwonen heeft echter met de fusie in 2010 ook daadwerkelijk aanzetten gegeven voor het meer operationeel maken van een gerichte planning en raming van activiteiten. Op grond daarvan is te verwachten dat ook het CFV in haar oordeel de 'reguliere A status' zal toekennen.

5.6 Presteren naar Vermogen: 6,5

Het beoordelingsschema uit de 4.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Waardwonen resulteert het volgende beeld:

Tabel 5.9: Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Situatie bij corporatie	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen gemiddelde
Financiële continuïteit		7	20%	1,4
Vermogenspositie	<p>In 2010 ontving Waardwonen nog een C-oordeel van het CFV ten aanzien van de continuïteit. Hier speelt duidelijk de voorgeschiedenis van de rechtsvoorgangers mee. De opgaven zijn aanwezig en bekend maar nog onvoldoende to niet verwerkt in de meerjarenprognoses.</p> <p>De tweede fase van het SVB, mede door de fusie geïnitieerd, zal een vertaling gaan bevatten van de aanpassingen in de woningportefeuille. Dit is in de briefwisseling met het CFV over de toekenning van de C-status toegelicht en uitgewisseld. Het C-oordeel zal dan ook naar verwachting gaan wijzigen in A-oordeel zodra de reeds bestaande beklemming van het vermogen daadwerkelijk in de meerjarenramingen is opgenomen. Het C-oordeel wordt om die reden dan ook positief in het geheel meegewogen.</p> <p>Waardwonen heeft in 2010 een positief solvabiliteitsoordeel ontvangen.</p> <p>De financiële meerjarenprognose is weergegeven op basis van de bedrijfswaarde.</p>	7		
Liquiditeit	Waardwonen voldoet, net zoals in de voorgaande jaren, ook in 2010 aan de eisen van kredietwaardigheid van het WSW.	7		
Integrale kasstromen	<p>Volgens de prognose blijkt dat Waardwonen de komende tien jaar positieve kasstromen heeft.</p> <p>De rentedekkingsgraad van Waardwonen is over de gehele periode hoger dan 1,25.</p> <p>Behalve een operationele kasstroom hanteert Waardwonen ook een kasstroom uit investeringen en een kasstroom uit financieringsactiviteiten.</p>	7		
Financieel beheer		7	20%	1,4
Planning- en controle cyclus	<p>Jaarlijks wordt door de corporatie een begroting opgesteld, met daarin de verwachte ontwikkelingen voor de komende tien jaar. Voor effecten van de hardheid en vertraging van projecten, wordt een separaat 'slecht weer scenario' doorgerekend. Er is een uitgebreide managementletter (PWC). De punten uit deze managementletter zijn ook daadwerkelijk opgepakt en er is een plan opgesteld.</p>	7		

Treasurymanagement	In het Treasurystatuut heeft de corporatie de kaders van de financierings, beleggings-, cash-management- en renterisicobeslissingen vastgelegd. Het treasurystatuut wordt om de drie jaar geëvalueerd en jaarlijks uitgewerkt in treasury-jaarplannen.	7		
Doelmatigheid		6	20%	1,2
Doelmatigheid	De netto bedrijfslasten per verhuureenheid liggen bij Waardwonen hoger dan bij de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De corporatie is zich hiervan bewust en heeft de ontwikkeling in kaart gebracht. De toename van de bedrijfslasten is bij Waardwonen lager dan bij de benchmark.			
Vermogensbezit		6,3	40%	2,5
Visie op vermogensin-zet	Het behalen van maximaal maatschappelijk rendement onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit is één van de doelstellingen van beleid. Voor de verschillende wijken waar de beide voormalige corporaties veel bezit hebben, zijn dan ook leefbaarheidsplannen opgesteld.	7		
Visie op verruiming vermogen	De ontwikkeling van vermogen moet voldoen aan de eisen zoals gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).	6		
Maximale inzet	In de jaren 2007 tot en met 2008 is er sprake van een C-status (CFV oordeel). Na de fusie is een professionaliseringsslag en organisatieverandering ingezet. In de Oordeelsbrief 2010 (BiZa) wordt nog steeds gesproken over een onbalans. In 2010-2011 vindt in twee fasen een inventarisatie plaats ter onderbouwing van een strategisch voorraad beleid, w.o. herstructurering. Dat leidt naar verwachting tot een forse bijstelling / opwaardering van de investeringsinspanningen in de bestaande portefeuille en de uitbreiding daarvan.	6		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddeld)				6,5

Wat betreft het financiële beleid heeft Waardwonen ook sedert de fusie in 2010 een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Deze ontwikkeling is echter al bij een van de rechtsvoorgangers (Linge-waard Wonen) in gang gezet. Het is de visitatiecommissie duidelijk is geworden dat Waardwonen goeddeels 'in control' is. De verwachting is dat de Waardwonen eind 2011 een 'in-control' statement kan afgeven. Met bijvoorbeeld het vaststellen van een investeringsstatuut en het SMART formuleren van ambities en opgaven geeft de corporatie dan ook duidelijke kaders voor haar financiële beleid, waarbij het risicomanagement een belangrijke rol speelt. Op dit moment kan dan ook geconcludeerd worden, dat de financiële sturing bij Waardwonen al goed op orde is.

Terugkijkend concludeert de visitatiecommissie dat het presteren naar vermogen niet altijd heeft geleid tot een maximale inzet van het vermogen voor maatschappelijke opgaven. Waardwonen

heeft, in het in 2010 afgeronde juridische fusiejaar, nog primair te maken gehad met het uitlijnen van de organisatie en de bedrijfsprocessen alsmede het beter op de rails zetten van de voor de fusie reeds lopende projecten.

Met het afronden van het strategische voorraadbeleid in de loop van 2011 komen ook de opgaven voor Waardwonen in een hernieuwd inzicht te staan en kan ook de meerjarenbegroting en daarmee de inzet van vermogen daarop worden afgestemd.

6 Governance (PnG)

6.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen veld. De methodiek vereist een oordeel over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimatie.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over de governance gebaseerd op de wijze waarop Waardwonen omgaat met de Governance Code en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met de directeur-bestuurder en met leden van de Raad van Commissarissen.

Waardwonen onderschrijft de Governance Code. Waar zij op onderdelen afwijkt van de code, wordt dit aangegeven in de jaarverslagen. Op de website van Waardwonen is de governancestructuur weergegeven met informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, rooster van aftreden, het reglement en profielschets van de Raad.

6.2 Besturing

Goed en professioneel planningsproces

De besturing wordt beoordeeld op basis van de strategievorming en prestatiebesturing. Hierbij wordt gekeken of de corporatie kennis heeft van en een visie heeft op relevante omgevingsontwikkelingen, risico's, opgaven en eigen sterkten en zwakten. Op basis van de gegevens moet de corporatie een realistische vertaling van strategische doelen naar tactische doelen en operationele activiteiten maken. Daarnaast wordt de wijze waarop de corporatie de doelstellingen monitort, en indien nodig bijstuurt, beoordeeld. Tijdens planvorming behoren belanghebbenden actief betrokken te zijn. Deze manier draagt zorg voor een gedeelde visie in de gehele corporatie en haar directe omgeving van belanghebbenden.

In de periode waarop de visitatie terugkijkt, zijn voor Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn en Lingewaard Wonen de individuele ondernemingsplannen voor de periode 2008-2010 van belang. Deze documenten zijn destijds voorbereid en samengesteld door de toenmalige directeur-bestuurders. Waardwonen geeft inmiddels aan dat deze beide documenten niet echt breed zijn gedragen door de toenmalige corporaties. Bovendien zijn deze documenten niet geconcretiseerd en uitgewerkt in jaarlijkse activiteitenplannen. Van heldere doelstellingen, SMART geformuleerd, is dan ook geen sprake.

Eind 2010 is Waardwonen gestart met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan (periode 2011 - 2016). Voor een deel van de onderbouwing van dit plan heeft de corporatie een portefeuillestrategie opgesteld voor haar bezit.

Belanghebbenden betrokken bij strategievorming

De samenwerking tussen Waardwonen en haar huurders verloopt onder andere via een bewonerscommissie en huurdersvereniging. Met beide partijen is formeel en (in)formeel contact.

Afgelopen jaren heeft Waardwonen zich georiënteerd op het invoeren van klantenpanels om te achterhalen wat er bij de huurders speelt (die niet zijn aangesloten bij de huurdersvereniging). De corporatie heeft de kennis in huis gehaald, maar moet hierin nog verder investeren.

Periodiek, eens in de twee jaar, organiseert Waardwonen een klanttevredenheidsonderzoek. Aan de hand van de resultaten gaat de corporatie er het daaropvolgende jaar mee aan de slag.

Ook andere belanghebbenden worden door de corporatie belangrijk gevonden. Waardwonen streeft er naar dat verschillende partijen meedenken in keuzes voor o.a. het nieuwe ondernemingsplan; dit is in de beoordelingsperiode 2007-2010 niet of voldoende gebeurd. Vooralsnog hebben de belanghebbenden daardoor te weinig invloed gekregen. De verwachting is dat dit in de nieuwe organisatie van Waardwonen gaat veranderen.

Voor de invulling van de belanghebbendencontacten wordt verwezen naar hoofdstuk vier.

Financiële verslaglegging

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de in het openbaar gepubliceerde financiële informatie. De Raad van Commissarissen controleert of dit op de juiste wijze gebeurt. Voorafgaand aan de juridische fusie in 2010 is over het jaar 2009 reeds een geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening gemaakt. De jaarverslaglegging omvat ook een verslag van de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen en de besluitvorming die via de Raad verloopt.

Aan de jaarverslaglegging zijn alle vereiste bijlagen toegevoegd en wordt inzicht gegeven in de nodige kengetallen en aanverwante informatie.

Risicomanagement

De financiële risico's van Waardwonen worden benoemd in het jaarverslag, hierbij wordt aandacht geschonken aan:

- *Valutarisico*: doordat de corporatie alleen werkzaam is in Nederland, loopt zij geen valutarisico
- *Prijrisico*: Waardwonen heeft geen effecten, waardoor geen prijrisico wordt gelopen.
- *Renterisico*: Waardwonen (en haar groepsmaatschappijen) loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden.
Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Waardwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Waardwonen risico's over marktwaarde.
Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico's gecontracteerd.
Waardwonen heeft met betrekking tot vastrentende schulden renteswaps en rentecaps gecontracteerd.
- *Kredietrisico*: Waardwonen (en haar groepsmaatschappijen) heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De corporatie maakt gebruik van meerdere banken en beschikt hierdoor over meerdere kredietfaciliteiten.
- *Liquiditeitsrisico*: Waardwonen maakt gebruik van meerdere banken om zo over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden versterkt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

De 'Rollen en Regels' van Governance Code en reglement bestuur en toezicht van Lingewaard Wonen (2007) en Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn (2007) en de samenstelling van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2010 zijn op de website van Waardwonen gepubliceerd.

In 2010 heeft de corporatie een aantal initiatieven genomen om de aansturing verder te professionaliseren. Onder andere door:

- Introductie van 'beslisdocumenten' voor de verantwoording van investeringsbeslissingen;

- Risicoanalyse van de afzonderlijke nieuwbouwprojecten;
- Verdere professionalisering van het kwaliteitshandboek;
- Verbeteren van diverse rapportages en sturingsvariabelen.

Ook in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen zijn deze thema's aan de orde gekomen.

6.3 Intern Toezicht - Raad van Commissarissen

De relatie tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder wordt door beide partijen als positief kritisch ervaren. De Raad heeft zich de afgelopen jaren steeds meer ontwikkeld en geprofessionaliseerd. Hierbij is ook discussie geweest over de 'afstand' tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen moet niet op de bestuurdersstoel gaan zitten, maar wel in staat zijn voldoende te proeven om te weten wat er speelt. De Raad staat kritisch tegenover het beleid en maakt de corporatie vroegtijdig alert op zaken, vragen om toelichting en gaan de discussie aan. De verhouding met de Raad van Commissarissen is voldoende zakelijk en er is een goede verstandhouding.

De Raad van Commissarissen van Waardwonen bestaat ultimo 2010 uit zeven leden. De commissarissen worden benoemd voor een periode van vier jaar. Na een zorgvuldige procedure kunnen de commissarissen worden herbenoemd. De maximale zittingsperiode van een commissaris bedraagt twaalf jaar.

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De kwalificatievereisten en de competenties voor de individuele leden en de randvoorwaarden voor het functioneren van de raad als geheel zijn in de profielschets voor de Raad van Commissarissen opgenomen. Elke commissaris beschikt over een specifieke deskundigheid, de Raad is op een zodanige manier samengesteld dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen. Bij een vacature wordt gekeken naar de huidige samenstelling van de Raad en welk profiel hier het beste bij past. Momenteel is de financiële achtergrond oververtegenwoordigd. Er mag een betere mix ontstaan met meer leden met een sociale achtergrond.

In het geval van een vacature stelt de Raad van Commissarissen een selectiecommissie samen. Vacatures worden door advertenties in lokale bladen kenbaar gemaakt.

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen de woningcorporatie en de leden van de Raad van Commissarissen wordt vermeden. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de besluitvorming over de omgang met tegenstrijdige belangen door de bestuurder, leden van de Raad van Commissarissen en de externe accountant

Rolopvatting Raad van Commissarissen

Een van de belangrijkste taken van de Raad van Commissarissen is het uitoefenen van toezicht op het beleid van de bestuurder van Waardwonen. Hierbij staat het belang van Waardwonen en de met haar verbonden ondernemingen voorop. De Raad toetst de integriteit van de organisatie door het beoordelen van de functionaliteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen.

Jaarlijks wordt er in een besloten vergadering stilgestaan bij het functioneren van de directeur-bestuurder. De resultaten hiervan zijn door de remuneratiecommissie meegenomen bij de beoordeling van de directeur-bestuurder.

Tot slot heeft de Raad ook nog een klankbordfunctie. De leden staan de directeur-bestuurder met raad terzijde.

Beoordeling Raad van Commissarissen

Conform de Governance Code beoordeelt de Raad van Commissarissen jaarlijks haar eigen functi-
oneren. Dit gebeurt allereerst in de besloten evaluatievergadering. Tijdens deze vergadering komt
de vraag aan de orde of de Raad voldoende kritisch ten opzichte van de bestuurder staat.

Binnen de Raad van Commissarissen is er continu een discussie over de afstand met directeur-
bestuurder. De Raad ervaart de afstand momenteel als voldoende. Ze gaat niet op de stoel van de
directeur-bestuurder zitten, maar wel proeft wel wat er speelt.

De Raad vergadert in principe zeven maal per jaar, waarbij onder meer de volgende onderwerpen
aan bod komen:

- bedrijfsprestaties (kwartaalrapportages);
- portefeuille strategie, strategisch voorraad beleid;
- voortgang (nieuwbouw) projecten, risico analyses en besluitvorming;
- financiële verslaglegging, accountantsopdracht en managementletter;
- treasury en financiering;
- ontwikkelingen in de sector (breed);
- ontwikkelingen binnen Raad van Commissarissen en thema Governance.

Waardwonen heeft een afzonderlijke remuneratiecommissie die de prestatieafspraken en bezoldi-
ging voor de directeur-bestuurder uitwerkt en voorlegt aan de Raad van Commissarissen.

Toezichtskader

De Raad van Commissarissen hanteert als kader voor het uitoefenen van zijn taken het BBSH, de
door de missie, het jaarplan, de begroting en de afspraken die met de belanghouders zijn gemaakt.
Waardwonen onderschrijft de Aedescode, maar heeft daarnaast de werkwijze van de Raad van
Commissarissen vastgelegd in een eigen gedragscode en integriteitcode "Rollen en Regels". Deze
is in verband met de fusie in 2010 geactualiseerd. Momenteel wordt gewerkt aan het actueel ma-
ken aan de hand van de nieuwe Governancecode. Daarnaast is voor zowel Volkshuisvesting Mil-
lingen aan de Rijn als Lingewaard Wonen sinds 2007 de Governance Code van kracht. Aan de
hand van het 'pas toe of leg uit principe' wordt de Governance Code Woningcorporaties gehan-
teerd.

De voornaamste punten van afwijking zijn:

- Er is gekozen om geen afzonderlijke auditcommissie in te stellen en alle onderwerpen integraal
met de voltallige Raad te behandelen.
- De directeur-bestuurder heeft een contract voor onbepaalde tijd.

De Raad van Commissarissen werkt volgens een jaarcyclus. De kern van deze cyclus bestaat uit
het vaststellen van de begroting en de meerjarenbegroting binnen de kaders van het onderne-
mingsplan en de portefeuillestrategie. De realisatie wordt getoetst aan de hand van trimesterrap-
portages en de verslaglegging door de accountant.

6.4 Externe legitimatie

Op de website van Waardwonen wordt een lijst weergegeven met de belangrijkste belanghebbenden.
Daarnaast worden in jaarverslagen van Lingewaard Wonen en Volkshuisvesting Millingen aan de
Rijn de belanghebbenden van beide corporaties genoemd.

Eenmaal per jaar wordt een bijeenkomst georganiseerd met de belangrijkste belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst wordt het toekomstig beleid op hoofdlijnen besproken en is er de gelegenheid om te brainstormen over de toekomst. Hiervan wordt vervolgens verslag gedaan.

Binnen de Raad van Commissarissen zijn twee leden op voordracht van de huurders benoemd. Deze leden worden door middel van een sollicitatieprocedure (advertentie in de krant) tot Commissaris gekozen. De leden die op voordracht van de huurders zijn gekozen hebben geregeld overleg met huurdersvereniging en bewonersraad. Het overleg vindt plaats door middel van een uitnodiging voor een vergadering of bij bepaalde vraagstukken. De Raad ervaart het contact met de huurders als prettig. Daarnaast zijn er momenten dat de gehele Raad van Commissarissen overleg heeft met de huurdersvereniging/ bewonersraad.

De relatie met belanghebbenden is een belangrijk thema binnen Waardwonen. Mede in het licht van de nieuwe beleidsvorming zal de relatie met de belanghebbenden verder worden benut en waar kan, worden uitgebouwd. De relatie met de huurdersvertegenwoordiging (twee organen) is enigszins uit balans. De oorzaak daarvoor is vooral te wijten aan de discontinuïteit van het bestuur van bij één van de organisaties. Waardwonen geeft daaraan inmiddels de nodige aandacht en ontwikkelt, waar mogelijk, nieuwe initiatieven.

6.5 Presteren op het gebied van Governance: 6,5

Het beoordelingsschema uit de 4.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Waardwonen resulteert het volgende beeld:

Tabel 6.1: Presteren op het gebied van Governance

Meetpunt	Situatie bij corporatie	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen gemiddelde
Besturing		6,7	33%	2,2
Plan: Professioneel planningsproces	De individuele ondernemingsplannen van de rechtsvoorgangers, dit voor de periode 2008-2010, zijn niet breed gedragen door beide organisaties en niet geconcretiseerd en naar jaarlijkse activiteitenplannen. Dit is wel met ingang van 2010 gebeurd.	6		
Check: Periodieke monitoring Verantwoording in openbare publicatie	De RvC toetst de realisatie van alle doelstellingen aan de hand van periodierapportages die onderdeel uitmaken van het Management Informatie Systeem (MIS). Aan de (jaar)verslaglegging zijn alle vereiste bijlagen toegevoegd en wordt inzicht gegeven in de nodige kengetallen en aanverwante informatie.	7		
Act: Actieve bijsturing	De RvC heeft na de fusie in 2010, actief in nauw overleg gestaan met de bestuurder mbt de herinrichting van MT en het opstellen van nieuwe	7		

	beleidsdocumenten. Daarbij is ook de organisatie betrokken.			
Intern toezicht		7	33%	2,3
Open cultuur	De relatie tussen de Raad van Commissarissen en de directeur bestuurder wordt door beide partijen als positief kritisch ervaren. De Raad heeft zich de afgelopen jaren steeds meer ontwikkeld en geprofessionaliseerd.	7		
Zelfreflectie	Conform de Governance Code beoordeelt de RvC jaarlijks haar eigen functioneren in een besloten evaluatievergadering.	7		
Rolopvatting	Een van de belangrijkste taken van de RvC is het uitoefenen van toezicht op het beleid van de bestuurder van Waardwonen. Daarnaast beoordeelt de RvC het functioneren van het directeur-bestuurder en heeft een klankbordfunctie.	7		
Samenstelling	De kwalificatievereisten en de competenties voor de individuele leden en de randvoorwaarden voor het functioneren van de Raad als geheel zijn in de profielschets voor de RvC opgenomen.	7		
Toetsingskader	De RvC hanteert als kader voor het uitoefenen van zijn taken het BBSH, de door de missie, het jaarplan, de begroting en de afspraken die met de belanghouders zijn gemaakt.	7		
Governance Code	Aan de hand van het 'pas toe of leg uit principe' wordt de Governance Code Woningcorporaties gehanteerd. Daarnaast heeft de Raad haar werkwijze vastgelegd in een eigen gedragscode en integriteitcode "Rollen en Regels".	7		
Externe legitimatie		6	33%	2,0
Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	Waardwonen streeft er naar, dat verschillende partijen meedenken in keuzes voor o.a. het nieuwe ondernemersplan; dit is in de beoordelingsperiode 2007-2010 nog niet of voldoende in beide gemeenten in het werkgebied gebeurd. In 2011 is en wordt daar actief aan gewerkt.	6		
Eindcijfer voor Governance (gemiddeld)				6,5

De beleidscyclus is in ontwikkeling en is met ingang van het nieuwe beleidsplan 2010 verbeterd. Daarmee maken het vaststellen van prestatie-indicatoren en het monitoren van prestaties het in de toekomst beter mogelijk actief bij te sturen. Op die manier worden de beleidsplannen van de beide rechtsvoorgangers adequaat vervangen. Daar waar deze plannen nog een afdoende, breed draagvlak (intern en extern) misten zal hier in het nieuwe plan voor Waardwonen verder aan gewerkt worden.

De governance(structuur) is bij Waardwonen goed op orde gebracht. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht is vastgelegd en geborgd in documenten, die veelal via de website toegankelijk zijn. Enige aandacht voor de volledigheid van de documenten van de website kan daar verder aan bijdragen. Verder wordt in de jaarverslagen verslag gedaan over het intern toezicht. De Governance Code is geïmplementeerd en wordt nageleefd: een aantal afwijkingen wordt benoemd via het principe 'pas toe of leg uit'.

Het functioneren van de direct na de fusie aanzienlijk 'ververste' Raad van Commissarissen heeft zich gedurende de visitatieperiode ontwikkeld, gelijk met de ontwikkeling van het toetsingskader. . In de periode 2008-2010 zijn de nieuwe leden toegetreden en er is direct na de fusie afscheid genomen van een aantal leden. De interne verhoudingen en werksfeer zijn kritisch positief.

Bijlagen

Bijlage 1: Normenkader visitatiemethodiek 4.0

Presteren naar Ambities

Meetpunt	Ijkpunt voor 7	Toelichting
De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de eigen ambities en doelen.	De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar komen meetbaar en toetsbaar overeen met de gestelde ambities en doelen op de omschreven prestatievelden.	

Presteren naar Opgaven

Meetpunt	Ijkpunt voor 7	Toelichting
De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar (op onderstaande prestatievelden) worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven.	De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar komen meetbaar en toetsbaar overeen met de gestelde externe opgaven.	Onder opgaven worden verstaan: alle formele en/of vastgestelde externe opgaven (zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of beleidsdocumenten van gemeente(n), zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, politie enzovoort).

Presteren volgens Belanghebbenden

Meetpunt	Ijkpunt voor 7	Toelichting
De feitelijke prestaties in de afgelopen vier jaar (op prestatievelden) worden beoordeeld door de belanghebbenden.	Tevredenheid van belanghebbenden (in rapportcijfers).	Het is de bedoeling dat alle relevante belanghebbenden van de corporatie hun mening over de prestaties (op de zes prestatievelden) in rapportcijfers weergeven. Getracht wordt een oordeel te laten geven over de afgelopen vier jaren, waarbij het accent in veel gevallen zal liggen op de huidige situatie en het afgelopen jaar. Het is niet noodzakelijk dat alle belanghebbenden op alle prestatievelden een beoordeling geven. Indien gewenst kan de visitatiecommissie naar eigen inzicht het gemiddelde cijfer op een prestatieveld wegen. Relevante belanghebbenden zijn in ieder geval: de gemeente, huurders, bewonersverenigingen en zorg- en welzijnsinstellingen. Het verkrijgen van het oordeel van de belanghebbenden kan per schriftelijke enquête, mondeling of groepsinterview. Indien er zeer recente tevredenheidsonderzoeken beschikbaar zijn, is het aan de commissie om te beoordelen of het zinvol is om deze in de beoordeling mee te nemen.

Meetpunt	IJKpunt voor 7	Toelichting
Financiële continuïteit		
4.1.1. De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie	De corporatie heeft: <ul style="list-style-type: none"> • een continuïteitsoordeel A • een beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfs-waarde. 	Voor de beoordeling of een corporatie in staat is om haar maatschappelijke functie van woningcorporatie op langere termijn te continueren, wordt gebruikgemaakt van de meest recente Oordeelbrief van de minister met daarin het continuïteits- en solvabiliteitsoordeel van het CFV. Daarnaast mag verwacht worden dat een corporatie haar vermogen berekent op basis van bedrijfs-waarde en daarvoor ook doelstellingen formuleert. Bronnen hiervoor zijn managementdocumenten, het jaarverslag en accountantsrapportages.
4.1.2. De corporatie heeft voldoende middelen	De corporatie heeft een positief kredietwaardigheidoordeel gekregen van het WSW en heeft inzichtelijk gemaakt welke middelen (deposito's, kredietlijnen en/of faciliteringsvolume) beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.	Het WSW bepaalt jaarlijks in hoeverre de corporatie kredietwaardig is. Daarnaast zal de corporatie zelf inzichtelijk moeten maken hoe zij de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen kan betalen, al dan niet gebruikmakend van het faciliteringsvolume van het WSW.
4.1.3. De corporatie stuurt op alle kasstromen	De corporatie heeft scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken. De corporaties kan de visitatiecommissie hiermee inzicht geven in de wijze van sturing op het mogelijk verloop van: Operationale kasstromen: <ul style="list-style-type: none"> • De corporatie heeft een positief exploitatieresultaat. • De corporatie heeft een rentedekingsgraad van minimaal 1,3. • De corporatie hanteert een direct rendementseis. Portfoliokasstromen: <ul style="list-style-type: none"> • De corporatie hanteert een IRRrendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed. • De corporatie waardeert de portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal tien jaar vooruit. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De corporatie analyseert jaarlijks haar risico's met behulp van scenario's die de financiële effecten op het vermogen weergeven. Dit zijn scenario's voor minimaal de komende vijf jaar waarin de omgevingsrisico's (Europa, BTW enzovoort) op de vermogenspositie en de kasstromen in kaart zijn gebracht voor: <ul style="list-style-type: none"> • de reguliere activiteiten c.q. diensten van • algemeen economisch belang (DAEB)*; • de niet-DAEB-activiteiten; • grondposities (en overige nog niet in exploitatie genomen bezittingen/posities); • de verbindingen. 2. Sturing op kasstromen betekent dat gekeken moet worden naar de samenhang tussen de volgende drie kasstromen:

Financiële continuïteit - vervolg		
	<p>Financieringskasstromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporatie hanteert een investerings-/financieringsratio. • De corporatie heeft een maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%. 	<p>Operationele kasstromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gekeken wordt naar het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening ofwel uit puur alleen de exploitatie. • Vanuit deze exploitatie bestaand bezit of operationele kasstroom betaalt de corporatie haar rente; uitgedrukt in een verhoudingsgetal is dat de rentedekingsgraad. De minimale eis is 1,2, maar gezien de vele toekomstige risico's bestempelt de accountant steeds vaker minimaal 1,3 als safe. • Direct rendement is de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de bedrijfswaarde. <p>Portfoliokasstromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Internal Rate of Return (IRR)** is een rendementsberekening voor te realiseren investeringen die gedifferentieerd wordt naar type vastgoed. • De portefeuille wordt gewaardeerd tegen bedrijfswaarde en niet tegen historische kostprijs. Voor een goed beeld kijkt men minimaal tien jaar vooruit. <p>Financieringskasstromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De investerings-/financieringsratio geeft de mate aan waarin investeringen worden gefinancierd met extern vermogen. • Het maximale vermogen dat de corporatie kan lenen bij het WSW, is 50 procent van de WOZ-waarde van haar portefeuille.
Financieel beheer		
4.2.1. De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	<ul style="list-style-type: none"> • De corporatie maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven (inclusief SVB, desinvesteringen enzovoort) in meerjarenramingen van minimaal vijf jaar. • De eerstejaarsschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan (begrote activiteiten zijn transparant verwerkt in de bedrijfswaarde). • Er is, indien noodzakelijk, een zichtbare en door de raad van commissarissen goedgekeurde bijsturing. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het strategisch voorraadbeleid (SVB), de (des)investeringen en alle andere ambities en opgaven worden zo herkenbaar en traceerbaar mogelijk vertaald naar financiële meerjarenramingen. • De berekening van de bedrijfswaarde in het eerste jaar van de raming (eerstejaarsschijf) sluit zo goed mogelijk aan op de begrote activiteiten. • Sturen aan de hand van kwartaalrapportages is zinvoller naarmate deze sneller beschikbaar komen na afloop van het kwartaal. Aan de hand van gesprekken en managementdocumenten is dit traject herleidbaar.

Financieel beheer - vervolg		
	<ul style="list-style-type: none"> • Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig dat de rapportages binnen één maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de raad van commissarissen. • Er is een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van de interne financieel beheer. • De planning is realistisch, waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten. 	
4.2.2. De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde	<ul style="list-style-type: none"> • De corporatie heeft de kasstromen voor de komende tien jaren in beeld en de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. • De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW. • Er is een actueel, door de raad van commissarissen goedgekeurd, treasurystatuut waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten. • Er is een treasuryjaarplan. 	
Doelmatigheid		
4.3.1. De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie.	<ol style="list-style-type: none"> 1. De corporatie heeft doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiëntie in de organisatie en streeft deze aantoonbaar na. 2. De corporatie onderneemt actie, indien er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde (efficiëntie)doelstellingen. 3. De volgende CiP-indicatoren zijn gelijk aan of lager dan de referentiegroepen, dan wel de corporatie kan de visitatiecommissie aanmerkelijk maken waarom de scores afwijken: <ul style="list-style-type: none"> • Netto bedrijfslasten per vhe. • Ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen vier jaar. • Aantal vhe per fte. • Personeelskosten per fte. 	<p>Op basis van managementdocumenten en de Corporatie in Perspectief (CiP)-rapportage kan een beeld worden verkregen van de mate van efficiency van de corporatie in relatie tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • haar eigen doelstellingen; • referentiegroepen. <p>Gekeken wordt naar de absolute hoogte, de ontwikkeling van de indicatoren en de motivatie met betrekking tot afwijkingen en de wijze van bijsturing.</p>

Vermogensinzet		
4.4.1. De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in	De corporatie heeft een goed onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.	De corporatie kan de visie onderbouwen door bijvoorbeeld gebruik te maken van technieken, zoals de transparantiemethodiek of maatschappelijke kosten-batenanalyses, waarmee een afweging gemaakt kan worden met betrekking tot het maatschappelijke rendement bij de inzet van haar middelen. Hierdoor kan de corporatie komen tot expliciete, beleidsmatige keuzes voor onrendabele investeringen (zoals op het gebied van wijkontwikkeling, huur aanpassing, veiligheid enzovoort), omdat men daar maatschappelijk rendement mee beoogt.
4.4.2. De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen	De corporatie heeft een visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen kan vergroten	Mogelijkheden om het vermogen te verruimen kan de corporatie zoeken in: <ul style="list-style-type: none"> • extra financieringsruimte; • beschikbare risicobuffers of reserves; • extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop, inkoop, efficiency werkapparaat, samenwerking, alternatieve financieringen, optimaliseren inkomsten uit verkopen, rendement projectontwikkeling enzovoort.
4.4.3. De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties	De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestatie.	Als er sprake is van overmaat, dient een corporatie plannen te maken voor de inzet van middelen. Indien er een ondermaat aan middelen is geconstateerd (B-oordeel), dient een corporatie plannen te maken voor de verruiming van de investeringscapaciteit. De corporatie kan ook beredeneren waarom zij vindt dat er sprake is van een evenwicht.

Governance

Meetpunt	IJKpunt voor 7	Toelichting
Besturing - plan		
5.1.1 De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomana- gement).	De corporatie: <ul style="list-style-type: none"> • beschikt over een management- document waarin alle opgaven, voortvloeiend uit (samenwerkings) afspraken met derden, zijn be- schreven; • betreft actief de belanghebbenden bij de strategievorming. Jaarlijks worden er een of meer belangheb- bendenbijeenkomsten gehouden waarin input voor de plannen wordt opgehaald en de realisatie van plannen wordt teruggekoppeld; 	Het betreft hier niet alleen de opgaven, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken, maar ook alle andere afspraken en over- eenkomsten met relevante belanghebben- den. Actief betrekken betekent, behalve jaarlijks de resultaten terugkoppelen, vooral ook het voorafgaand aan het opstellen van de plannen input ophalen bij de relevante belanghebbenden.

Besturing – plan - vervolg		
	<ul style="list-style-type: none"> • laat regelmatig klanttevredenheids-onderzoeken uitvoeren en verwerkt de resultaten in haar beleid; • heeft haar beleidscyclus omschreven en/of maakt deze zichtbaar door een managementinformatie-systeem waarin de vertaling van de missie/visie en de invloed van relevante omgevingsvariabelen en risico's naar jaarlijkse strategische plannen is opgenomen en de daarvan afgeleide meetbare doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en/of maand (afhankelijk van de noodzakelijke sturing); • brengt op gestructureerde wijze omgevings- en operationele risico's in kaart; • werkt vanuit een door de raad van commissarissen en bestuur goedgekeurde en gedeelde visie; • laat de plannings ook toetsen door resp. bespreken met de raad van commissarissen. 	<p>Van belang is dat de raad van commissarissen ook betrokken is bij de visie en planvorming.</p> <p>Dit alles blijkt uit beschikbare managementdocumenten, verslagen van bijeenkomsten met belanghebbenden en van de raad van commissarissen en van het bestuur, evenals gesprekken met betrokkenen.</p>
Besturing - check		
<p>5.1.2. De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren</p>	<p>De corporatie beschikt over een managementinformatiesysteem dat aansluit op de gedeelde visie, het strategisch plan en het jaarplan en dat de voortgang van de plannen periodiek inzichtelijk maakt. De corporatie heeft de voorgenomen prestaties vertaald naar meetbare eenheden (die aansluiten bij de doelen) en kan zowel alle opgaven als de efficiency in de bedrijfsvoering op reguliere basis volgen/meten. De periode van monitoren vertoont daarbij een relatie met de mate van risico's voor de corporatie.</p>	<p>Bij de vertaling van de plannen van strategisch naar tactisch en operationeel gaat het erom dat dit zodanig SMART gebeurt dat de behaalde resultaten op de operationele doelstellingen ook weer herleid kunnen worden tot de tactische en strategische doelen. Getracht wordt inzicht te verkrijgen in de consistente en duidelijke manier waarop de organisatie haar doelen en prestaties weergeeft en dus kan monitoren.</p>
<p>5.1.3. De corporatie verantwoordt het presteren (inclusief de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.</p>	<p>De voorgenomen én gerealiseerde prestaties staan in samenhang vermeld in het goed leesbare, transparante jaarverslag, waarbij ook de afwijkingen worden toegelicht/ verantwoord.</p>	

Besturing - act		
5.1.4. De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt berekend de plannen bij.	<ul style="list-style-type: none"> • De corporatie kan overtuigend aantonen dat, indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, er bijsturing heeft plaats gevonden. Dit geldt voor zowel de meerjarenstrategie als de jaarlijkse plannen. • Bij onvoldoende presteren wordt een verbeterprogramma opgesteld en actief gecommuniceerd met betrokken belanghebbenden. • Belanghebbenden die worden geraakt door het achterblijven van de prestaties of ingrijpende bijstellingen worden adequaat geïnformeerd. • De genomen besluiten worden regelmatig door bestuurder en raad van commissarissen gemonitord en over afwijkingen legt het bestuur verantwoording af 	
Intern toezicht – functioneren RvC		
5.2.1. Open cultuur	Uit de verslagen van de vergaderingen van de raad van commissarissen en uit de gesprekken blijkt dat er sprake is van een open cultuur waarin afwijkende meningen gehoord worden. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen.	Een goed functionerende raad van commissarissen kent een cultuur waar ieder lid zich veilig voelt en zich kwetsbaar durft op te stellen. Hierdoor kunnen kritische vragen gesteld worden en eventueel verschillen van mening op tafel komen en grondig besproken. Dit leidt tot een betere besluitvorming. (bron: VTW)
5.2.2. Zelfreflectie	Jaarlijks vindt er een zelfevaluatie plaats en één keer per twee jaar gebeurt dat onder begeleiding van een externe. De raad van commissarissen is actief betrokken bij het onderwerp integriteit. Jaarlijks is integriteit en belangenverstengeling onderwerp van gesprek tussen de raad van commissarissen en bestuur, blijkend uit agenda en verslaglegging.	De raad van commissarissen geeft blijk van kritische zelfreflectie over het eigen functioneren. Dit wordt gecheckt door de visitatiecommissie aan de hand van documenten en gesprekken met betrokkenen.
5.2.3. Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord	Uit de verslagen van de vergaderingen van de raad van commissarissen en uit de gesprekken blijkt dat de raad van commissarissen zich goed bewust is van haar rollen. Waarbij zij zich primair ziet als toezichthouder en werkgever van de bestuurder.	De raad van commissarissen is primair toezichthouder en treedt op als werkgever van de bestuurder. De raad van commissarissen geeft invulling aan de adviesrol die past bij de kenmerken van de corporatie en de bestuurder, met dien verstande dat er geen sprake kan zijn van een functie als adviseur in letterlijke zin maar meer een functie als klankbord voor de bestuurder.

Intern toezicht – functioneren RvC - vervolg		
	<p>Toezicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een effectieve toezichtrelatie tussen de raad van commissarissen en de bestuurder. • De raad van commissarissen is in staat tot zelfstandige informatiegaring. <p>Werkgever:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De raad van commissarissen beoordeelt periodiek of de competenties van de bestuurder passend zijn bij de opgave van de corporatie. 	<p>De raad van commissarissen houdt de rollen scherp in de gaten en bewaart voldoende afstand.</p> <p>De raad van commissarissen is kwalitatief voldoende toegerust om evenwichtig toezicht te houden op het bestuur.</p> <p>De relatie tussen de raad van commissarissen en bestuurder is voldoende zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken.</p> <p>De raad van commissarissen heeft zelfstandig toegang tot de OR, het managementteam en de controller om geïnformeerd te worden ten behoeve van haar toezichtfunctie.</p> <p>De raad van commissarissen beoordeelt periodiek of de kwaliteiten van de bestuurder passen bij het ontwikkelingsstadium van de corporatie en spreekt prestatienormen af met de bestuurder.</p>
5.2.4. Samenstelling van de raad van commissarissen	<p>De raad van commissarissen werft actief nieuwe leden buiten de eigen kring (bijvoorbeeld door het plaatsen van advertenties of door het inschakelen van een W&S-bureau). De raad van commissarissen heeft hiervoor een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie.</p> <p>De daadwerkelijke samenstelling van de raad van commissarissen voldoet aan de profielschets.</p>	<p>De samenstelling van de raad van commissarissen wordt bepaald aan de hand van een algemeen profiel, waarin de kennisgebieden/deskundigheden die in ieder geval in de raad aanwezig moeten zijn volgens de Code, worden benoemd. Daarnaast worden noodzakelijke kennis- en ervaringsgebieden afgeleid van de missie en het taakveld van de corporatie. Voor een goed functionerende raad van commissarissen als team is het ook wenselijk dat een raad van commissarissen is samengesteld uit personen met diverse achtergronden (seks, leeftijd, beroepsgroepen, etnische afkomst, persoonlijke stijl) (bron: VTW).</p>
Intern toezicht - toetsingskader		
5.2.5. De raad van commissarissen hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)	<p>De raad van commissarissen kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader.</p> <p>Dit kader is beschreven en wordt daadwerkelijk gehanteerd.</p> <p>Dit toetsingskader past bij de visie en strategie van de corporatie.</p> <p>Uit de agenda en verslagen van de raad van commissarissen blijkt dat regelmatig expliciete risicoanalyses met betrekking tot verbindingen, grote investeringen en/of projectontwikkeling worden besproken en getoetst aan het vastgestelde toetsingskader.</p>	<p>Het toetsingskader omvat alle eisen, criteria, minimale ijkpunten waaraan de raad van commissarissen alle (jaar)plannen, investeringsbeslissingen, verbindingen enzovoort toetst. Beschreven is wat de raad toetst en op basis waarvan (criteria, minimale ijkpunten).</p> <p>Dit toetsingskader heeft een duidelijke relatie met de missie, visie van de corporatie en de afspraken met belanghebbenden.</p> <p>Het toetsingskader wordt periodiek geactualiseerd op basis van grote externe veranderingen (Europa, recessie enzovoort).</p>

Intern toezicht – toetsingskader - vervolg		
		<p>De raad van commissarissen laat systematisch risico's in kaart brengen met betrekking tot verbindingen, grote investeringen en projectontwikkeling en bespreekt/ beoordeelt deze en toetst aan het vastgestelde kader.</p> <p>Het toetsingskader omvat in principe de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strategische visie/ondernemingsplan • Strategisch voorraadbeleid • Meerjareninvesteringsplan • Jaarplan en (meerjaren)begroting • Treasury en financieringsstatuut • Risicobeheersingsysteem • Belanghebbendendefinities en omgang/afspraken • Prestatieafspraken met gemeente(n)
Intern toezicht – Governance Code		
5.2.6. De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt	<p>De corporatie heeft, blijkend uit de invulling van de (VTW-) checklist van de Governancecode en de visitatiegesprekken, de Governancecode volledig toegepast c.q. in relevante gevallen uitgelegd waarom daarvan is afgeweken.</p> <p>Afwijkingen van de Code worden toegelicht in het jaarverslag en op de website.</p> <p>De corporatie hanteert eveneens de honoreringscode voor de raad van commissarissen en de beloningscode voor bestuurders.</p>	<p>De beoordeling van de Governancecode gaat over de mate waarin de Code wordt toegepast en de motivatie waarmee afwijkingen worden gemotiveerd.</p> <p>Aan de corporatie wordt gevraagd een checklist die is geordend op basis van de Governancecode, naar eer en geweten in te vullen. De checklist is in deze handleiding opgenomen. De commissie oordeelt op basis van de checklist en de gesprekken hierover.</p>
Externe legitimatie		
5.3.1. Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	<p>Er wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een belanghebbendenregister op de website. (V.1.2) • Er is minimaal eenmaal per jaar overleg met belanghebbenden, door bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. (V.2.1)* • Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening, het jaarverslag, de strategie en het beleid. (V.2.2) 	<p>De visitatiecommissie beoordeelt op basis van documenten én gesprekken de wijze waarop de corporatie omgaat met haar belanghebbenden: in welke mate wordt aan hen verantwoording afgelegd, met hen overlegd, is er sprake van een dialoog of eenrichtingverkeer en kunnen de belanghebbenden het beleid ook daadwerkelijk beïnvloeden?</p>

Externe legitimatie - vervolg		
	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuur en raad van commissarissen zijn voltallig aanwezig bij belanghebbendenoverleg. (V.2.3) • Het bestuur maakt een verslag van het belanghebbendenoverleg en plaatst dit binnen drie maanden op de website. (V.2.4) • Het visitatierapport wordt besproken in het belanghebbendenoverleg op basis van het standpunt van bestuur en de raad van commissarissen. (V.3.3) • Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurders en huurder, zoals vastgelegd in de Overlegwet 	<p>Dit wordt beoordeeld op twee punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wordt voldaan aan de vereisten die de Governancecode stelt aan belanghebbendenmanagement? • Vindt er huurdersoverleg plaats conform de Overlegwet en worden bewoners betrokken bij beleid en beheer?

Bijlage 2: Geïnterviewde personen Waardwonen

Naam	Functie
Dhr. C. van Bergen	Raad van Commissarissen (voorzitter)
Dhr. P. Strikeling	Raad van Commissarissen (op voordracht van de huurders)
Dhr. S. Holwerda	Directeur-Bestuurder
Mevr. M. Verbeek	Manager Woondiensten
Dhr. B. van den Berg	Manager Financiële bedrijfsvoering

Bijlage 3: Betrokken belanghebbenden

Naam	Functie
<i>Belanghebbendenronde</i>	
Dhr. F. Schut,	Gemeente Lingewaard
Dhr. J. de Smith,	Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn
Mevr. H. Razing,	Bewonersraad Waardwonen,
Dhr. W. Hofstede,	Bewonerscommissie het Bastion
Dhr. J. Knuiman,	Bewonerscommissie het Bastion
Mevr. I. de Jong,	Guijt Makelaardij
Dhr. H. Esselink,	St. Woonservice IJsselland
Dhr. H. van Dijk,	Enserve woningmanagement
Mevr. R. Spikker,	Stichting Welzijn Lingewaard
Dhr. H. Kolkman	St. Jan de Deo
Dhr. G. Lucassen,	Zorgcentra Betuweland
Dhr. W. Muilenburg,	De Driestroom
Dhr. B. Huvenaars,	De Driestroom
<i>Telefonische interviews</i>	
Dhr. P. Wassink	Gemeente Millingen aan de Rijn
Dhr. E. Janssen	Woningcorporatie Oosterpoort Wooncombinatie

Bijlage 4: Documentatie

Documenten
Oordeelsbrief 2010
Corporatie in Perspectief Analyse 2010
Corporatie in Perspectief Samenvatting 2010
Corporatie in Perspectief Analyse 2009; Vhv Millingen aan de Rijn, Lingewaard Wonen
Corporatie in Perspectief Samenvatting 2009; Vhv Millingen aan de Rijn, Lingewaard Wonen
Oordeelsbrief 2008, 2009; Vhv Millingen aan de Rijn, Lingewaard Wonen
Ambities en doelstellingen
Ondernemingsplan Lingewaard Wonen 2008-2010
Ondernemingsplan Vhv Millingen aan de Rijn 2008-2010
Samenvattend activiteitenoverzicht 2010 Vhv Lingewaard Wonen gemeente Lingewaard
Samenvattend activiteitenoverzicht 2010 Vhv Lingewaard Wonen gemeente Millingen aan de Rijn
Huurbeleid Lingewaard Wonen 2008, 2009
Huurbeleid Vhv Millingen aan de Rijn 2009
Huurbeleid 2010, 2011
Klanttevredenheidsonderzoek nieuwe huurder + vertrokken huurder 2010
Klanttevredenheidsonderzoek USP Lingewaard Wonen 2005, 2006, 2008
Klanttevredenheidsonderzoek USP Vhv Millingen aan de Rijn 2008
Organogram
Portefeuillestrategie Lingewaard Wonen 2010
Resultaten risicoanalyse Lingewaard Wonen 2009
Resultaten risicomonitor Vhv Millingen aan de Rijn 2009
Sociaal plan Millingen aan de Rijn 2005
Jaarverslagen Lingewaard Wonen 2007, 2008, 2009
Jaarverslagen Millingen aan de Rijn 2007, 2008, 2009
Trimesterrapportages Vhv Millingen aan de Rijn 2009
Trimesterrapportages Lingewaard Wonen 2009
Trimesterrapportages 2010
Verkoopplan Vhv Millingen aan de Rijn 2008, 2009, 2010
Verkoopplan Lingewaard Wonen 2009
ZAV-beleid 2011
Governance
Lingewaard Wonen (2007-2009): agenda, besluitenlijst, besluitenregister, notulen, vergaderschema's, rooster van aftreden Raad van Commissarissen
Vhv Millingen aan de Rijn (2007-2009); agenda, actiepunten besluitenlijst, besluitenregister, brieven, diversen, notulen, vergaderschema's, rooster van aftreden Raad van Commissarissen
Vhv Lingewaard Wonen (2010): agenda, agendastukken, bijeenkomst Raad van Commissarissen, besluitenlijst, notulen, themadag, vergaderschema's, rooster van aftreden Raad van Commissarissen
Waardwonen (2011): agenda, agendastukken, besluitenlijst, notulen
Leefbaarheid
Notitie leefbaarheid Millingen aan de Rijn 2005, 2006
Oproep leefbaarheid 2009, 2010
Opgaven
Convenant integrale aanpak hennepsteelt
Prestatieafspraken gemeente Lingewaard + Vhv Lingewaard Wonen 2010
Prestatiecontract gemeente Lingewaard + Lingewaard Wonen 2006-2009
Monitoring prestatiecontract gemeente Lingewaard + Lingewaard Wonen 2006-2009

Documenten
Prestatieafspraken gemeente Millingen aan de Rijn + Vhv Millingen aan de Rijn 2007-2010
Monitoring prestatieafspraken gemeente Millingen aan de Rijn + Vhv Millingen aan de Rijn 2008, 2009
Woningmarktbehoefteonderzoek 2007 Millingen aan de Rijn
Woonvisie gemeente Millingen aan de Rijn
Woningbouwopgaven 2010-2020
Stakeholders
2010 Resultaten enquêtes huurders Angrina, MGZ Bemmel, Teselaar, Dennenstraat
Stakeholdersgegevens
Vermogen
Notitie bedrijfsvergelijking Waardwonen CiP analyse (2011)
Financiële Meerjarenbegroting Millingen aan de Rijn 2009
Financiële Meerjarenbegroting Lingewaard Wonen 2009
Meerjaren Prognose 2010-2018 Volkshuisvesting Lingewaard Wonen
Begroting Waardwonen 2011
Nieuwbouwplanning 2011
Treasuryjaarplan 2011 Waardwonen
Treasurystatuut Volkshuisvesting Lingewaard Wonen 2009
Treasurystatuut Vhv Millingen aan de Rijn 2009
Treasurystatuut Volkshuisvesting Lingewaard Wonen 2010

Bijlage 5: Uitwerking beoordeling presteren naar Ambities

Volkshuisvesting Lingewaard Wonen, Ondernemingsplan 2008-2010, aangevuld door samenvattend activiteitenoverzicht 2010 en jaarbegroting 2010

Huisvesten van primaire doelgroep

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Beschikbaarheid: - Kernvoorraad (beleid) - Differentiatie aanbod	Kernvoorraad 2007: 95,2% 2008: 97,9% 2009: 95%	90% van de woningen moeten tot de kernvoorraad behoren.	8
Woningtoewijzing: - Passend toewijzen - Tegengaan woonfraude - Keuzevrijheid - Wachtlijsten - Leegstand - Maatregelen t.b.v. starters, statushouder, jongeren	Lingewaard Wonen is aangesloten bij Entree, woonruimteverdeelsysteem, er wordt onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Starterswoningen: nieuwbouwwoningen opgeleverd en doorverhuur gelabeld. Woonfraude: 2007: medewerker heeft cursus onrechtmatige bewoning gevolgd. Document Lokaal Maatwerk is gemaakt en 22 mei 2007 goedgekeurd door college van B&W. De afspraken omtrent het lokaal maatwerk maken deel uit van de prestatieovereenkomst. 2007: één statushouder gehuisvest, achterstand van elf personen 2008: vijftien statushouders gehuisvest, achterstand van tien. 2009: dertien statushouders/pardonners gehuisvest, achterstand van acht personen. 2007: twee pardonners gehuisvest 2008: zeventien pardonners gehuisvest, 2009: twee pardonners gehuisvest. 2007+ 2008: tweede kansbeleid geformaliseerd	Toewijzingsbeleid zodanig wijzigen dat er ook voldoende woningen voor starters beschikbaar zijn. Uitwerking Lokaal Maatwerk, regionale Huisvestingsverordening. Uitwerking Lokaal Maatwerk, regionale Huisvestingsverordening.	7 7 7

	2009: tweede kansbeleid niet noodzakelijk geacht. Per geval wordt maatwerk geleverd.		
Betaalbaarheid: - Huurprijsbeleid - Huur-inkomenverhouding - Overige woonlasten	2007: gestart formuleren nieuw huurbeleid (gereed 2008), waarin streefhuren worden bepaald op basis van de marktwaarde (percentage van maximale huur conform WWS)	Huurbeleid is van jaar tot jaar (2008 t/m 2010) uitgewerkt en vastgesteld. Uitwerking in Lokaal Maatwerk, regionale Huisvestingsverordening.	7
Bevorderen eigen woningbezit: - Verkoop woningen - Tussenvormen	2009: drie verschillende koopvormen beschikbaar: - 'Gewoon' - Koopgarant - Koopcomfort	Ondernemingsplan 2008-2010: Koopgarantregeling (ook voor starters)	7
Gemiddeld			7,2

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Woningkwaliteit: - Prijs-kwaliteitverhouding - Conditie en onderhoudstoestand - Tevredenheid over de woning	2009: ZAV-beleid beter onder de aandacht gebracht 2007 t/m 2010 Investeren woningkwaliteit d.m.v. vervangen ketels en plafonds, isolerende beglazing rookmelders, tweede toilet. Uitgaven Streefkwaliteit: 2007: € 725.095 2008: € 487.000 2009: € 342.000 Uitgaven planmatig onderhoud: 2007: € 3.300.766 2008: € 3.766.000 2009: € 3.581.000 Uitgaven dagelijks onderhoud 2007: € 907.368 2008: € 874.000 2009: € 850.000 Oktober 2010: lasten onderhoud € 2.226.000, - Kwaliteiteisen zijn opgenomen in programma van eisen	Keuzemogelijkheden van klanten vergroten door ZAV-beleid. Begroot Streefkwaliteit 2007: € 1.286.000 2008: € 665.000 2009: geen separate begroting beschikbaar Begroot planmatig onderhoud: 2007: € 3.639.000 2008: € 4.674.000 2009: € 4.491.000 Dagelijks onderhoud 2009: € 913.000, -) 2010: € 6.037.000 begroot voor onderhoud, zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen	6
Kwaliteit dienstverlening: - Tevredenheid dienstverlening	2008: klanttevredenheidsonderzoek gehouden 2009: Aan het werk met de resultaten uit het klanttevredenheidsonderzoek uit 2008	Eenmaal in de twee jaar een klanttevredenheidsonderzoek uitvoeren.'	7

	<p>2008 en 2009: geen klantenpanels georganiseerd. De corporatie heeft informatie in huis gehaald om zich te oriënteren op het voeren van klantenpanels.</p> <p>2009: 40% van de vertrokken huurders hebben deelgenomen aan een enquête.</p> <p>59% van de nieuwe huurders hebben deelgenomen aan een enquête. Gemiddelde beoordeling 8,1/8,2</p>	<p>Klantenpanels</p> <p>Enquêtes</p>	<p>5</p> <p>7</p>
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>- voldoen aan energienormen/label</p> <p>- beleid en uitvoering duurzaamheid</p>	<p>2007: Bewoners helpen bij energiebesparende maatregelen: aanbieden van vijf spaarlampen</p> <p>2008: woningen hebben gemiddeld een C-label</p> <p>2009: Lingewaard Wonen onderschrijft het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en vertaalt deze in eigen milieubeleidsplan (2010).</p> <p>2009: Bedrijf Cycle Systems Projects heeft hele bezit in kaart gebracht en daarover energieprestatie-adviezen gegeven. Gemiddeld scoren de woningen een C-label</p>	<p>Gebruik van duurzame materialen en energiebesparende maatregelen nemen</p>	<p>7</p>
Gemiddeld			6,4

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	<p>2007 t/m 2009: Intensieve samenwerking met zorg- en welzijnsinstelling J.P. van den Bent stichting, De Driestroom, RIBW en Zorgcentra Betuweland.</p> <p>2008 +2009: prestaties niet zichtbaar op gebied van domotica.</p>		-
	<p>2008: tien aanleunwoningen en twaalf levensloopbestendige woningen opgeleverd van de 54 opgeleverde woningen</p> <p>2009: twee nieuwbouwcomplexen opgeleverd voor senioren; twintig app. (van de 30).</p> <p>2009: uitwerken welke bewoners aanbieden langer zelfstandig te wonen</p>	<p>75% van nieuwbouwoorraad levensloopbestendig</p>	<p>6</p> <p>7</p>

	2009: Opplusbeleid ontwikkeld bijv. door aanbieden van keuze-pakket.	Voorbestaande voorraad is opplusbeleid ontwikkeld.	
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking	2007: Lingewaard Wonen wil in de toekomst proberen ook tot prestatieafspraken met zorg- en welzijnsinstellingen te komen. Samenwerking verschillende partners. 2008: is WMO-convenant ondertekend met de gemeente Lingewaard Deelname OGGZ-netwerkoverleg In 2011 is in het gestructureerde taken pakket van afdeling Wonen de actieve benadering van bewoners meer een potentiële hulpvraag opgenomen.	Mensen die meer hulp nodig hebben bij het wonen actief benaderen. Op projectniveau worden afspraken maken.	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning			-
Gemiddeld			6,7

(Des)investeren in vastgoed

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Nieuwbouw	2007: 39 woningen opgeleverd 2008: 54 woningen opgeleverd 2009: 30 woningen opgeleverd Opgeleverd 2010 - achttien huurappartementen Teselaar Bemmell - acht levensloopbestendige woningen Huissen - elf woningen Haalderen <u>In uitvoering 2010:</u> - 27 huurappartementen Markt Bemmell Uitbreidingslocaties: - Sportvelden Angeren - Driegaardestraat Huissen - Bloemstraat Huissen	Ca. 320 woningen bouwen tot 2011 (ca. 80 woningen per jaar)	5
Sloop, samenvoegen	- Van Kleefstr., van Kleefplein, van Geldrestr. Huissen (75 woningen), is gecommuniceerd met	Portefeuillestrategie, plannen voor sloop en vervanging.	7

	<p>bewoners, aan het project is nog niet veel gebeurd</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boswei- en Van Bronkhorststr. Bommel: besloten acht HAT-woningen en vijf egw. te verkopen i.p.v. sloop en vervangende nieuwbouw - Teselaar Bommel, bewoners (twaalf woningen) geherhuisvest sloop mei 2009 <p>2010: Teselaar herstructurering per 1 mei: achttien appartementen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pr. Bernhardstr. Angeren, bewoners (6 app.) geherhuisvest. Sloop aug./sept. 2009 - MGZ Bommel a.d. Markt/Assenburg. Ontwerp nieuwbouw dertien koop- en 27 huurwoningen. Start uitplaatsing bewoners 2010 - Centrumplan Huissen: negentien huurwoningen in de planning gesloopt te worden. - 2010: Dennenstraat/ Populierenstraat in Huissen per 1 juli: acht levensloopbestendige woningen. - 2010: 27 oktober en 23 november woningen opgeleverd De Halden II in Haalderen 		
Verkoop	<p>2007: twee huurders hebben hun woning gekocht, zeventien woningen verkocht bij mutatie.</p> <p>Totaal: negentien woningen</p> <p>2008: 39 woningen zijn verkocht</p> <p>2009: 46 woningen verkocht.</p>	<p>602 woningen aangemerkt voor verkoop, waarvan 198 woningen worden aangeboden met de koopgarantregeling</p> <p>Door een betere koppeling van de koopverwachtingen aan de marktomstandigheden in 2008 is de (te) forse ambitie ten aanzien van de verkopen van bestaand huurbezit, opnieuw overwogen en opeen lagerambitieniveau gezet.</p> <p>2008: 62 woningen verkopen</p> <p>2009: te verkopen woningen in 2009 bijgesteld 40 woningen.</p> <p>2010- Jaarplan: 50 woningen verkopen</p>	7
Verbetering bestaand bezit	<p>2008: 995 verzoeken ingediend voor klein- of huurders-onderhoud/ 86 ZAV aanvragen</p> <p>2009: Voor de bestaande voorraad wordt een opplus beleid ontwikkeld, maar dit heeft niet de</p>	<p>2008/2009: Op verzoek van bewoners worden ca. 300 woningen uit de bestaande voorraad worden opgeplust.</p>	6

	hoogste prioriteit. Er is een sociaal plan bij herstructurering aanwezig.	Sociaalplan bij herstructurering (2007)	7
Maatschappelijk vastgoed	Dagopvang in De Hofstede in Bommel.	2008/2009: Meewerken aan realiseren van maatschappelijk vastgoed.	6
Gemiddeld			6,3

Kwaliteit wijken en buurten

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Leefbaarheid: - Schoon, heel en veilig - Aantrekkelijk inrichten directe woonomgeving - Tevredenheid over leefbaarheid buurt	Beheerplannen in wijken: 2007: drie beheerplannen 2008: vier beheerplannen 2009: vier beheerplannen	In kaart brengen van wijken die bijzondere aandacht vragen. Per kern integraal beleid maken Actieve rol spelen in het behouden van noodzakelijke voorzieningen in de wijken.	7
	Geïnvesteed in Leefbaarheid 2007 t/m 2009: Achterpadverlichting, tuinenplan Herinrichting speelterrein en schoolterrein, realisatie sport- en trimbaan Zilverkamp, aanleg van een ecologische speeltuin in Bommel. 2008: gestart met buurtbemiddeling 2008: jongerenwerker € 30.000		7
	2009: • Johannahoeve speeltuin €27.500 • Ward: ecologische speeltuin, planvorming € 10.000 • Ondergrondse afvalbakken €5.300 Diverse plannen zijn in voorbereiding of in uitvoering in 2011. Jaarlijks overleg over bestedingen en voortgang:	2009: samen met de gemeente een leefbaarheidsplan in het leven roepen.	- 7
Vitale buurt en wijken: - Versterken voorzieningen in de buurt - Versterken sociale infrastructuur - Versterken economische	Oproep gedaan waarbij huurders ideeën/ plannen, om hun wooncomplex, straat of wijk leefbaarder te maken in te dienen. Vanaf 2008:€ 10.000 beschikbaar gesteld voor ideeën van	Vanaf 2007: oproep doen waarbij huurders ideeën/ plannen, om hun wooncomplex, straat of wijk leefbaarder te maken in te dienen Vanaf 2008: € 10.000 beschikbaar stellen	7

infrastructuur	bewoners op het gebied van leefbaarheid Verschillende initiatieven: trapveldje/centrale plek voor buurt evenementen, 2 lichtmasten op plein, Antislip strook, bankje bij seniorencomplex	voor ideeën van huurders.	
Sociale stijging en emancipatie: - Jeugd - Immigranten statushouders	-	Geen expliciete doelstellingen geformuleerd.	-
Gemiddeld			7

Overige

Doelstelling	Gerealiseerd	cijfer
Structurele samenwerking met belanghouders, vanaf 2008 jaarlijks een bijeenkomst organiseren.	Eenmaal per jaar wordt een bijeenkomst georganiseerd met de belangrijkste stakeholders. Tijdens deze bijeenkomst wordt het toekomstige beleid op hoofdlijnen besproken en daarvan wordt naderhand verslag gedaan.	7
Gemiddeld		7

Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn, Ondernemingsplan 2008-2010

Huisvesten van primaire doelgroep

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Beschikbaarheid: - Kernvoorraad (beleid) - Differentiatie aanbod	2007: SVB-werkgroep heeft nieuw beleid ontwikkeld. Lingewaard Wonen is aangesloten bij Entree, woonruimteverdeelsysteem. De kernvoorraad 2007: 90% bereikbaar voor de doelgroep 2008: 95 % bereikbaar voor de doelgroep. 2009: 94,6 % behoort tot de kernvoorraad	90% van de woningen moeten tot de kernvoorraad behoren.	8
Woningtoewijzing: - Passend toewijzen - Tegengaan woonfraude - Keuzevrijheid - Wachtlijsten - Leegstand - maatregelen t.b.v. starters, statushouder, jongeren	2008: nieuwe ZAV-beleid bijna afgerond, 30 aanvragen. 2009: prestaties niet zichtbaar gemaakt Document Lokaal Maatwerk is gemaakt en 22 mei 2007 goedgekeurd door college van B&W. De afspraken omtrent het lokaal maatwerk maken deel uit van de prestatieovereenkomst. 2007: Met de gemeente afspraken gemaakt over het inlopen van de achterstand statushouders. Zeven statushouders gehuisvest 2008: geen statushouders gehuisvest 2009: acht statushouders gehuisvest 2007: vier generaal pardonners gehuisvest. NB: alle door de gemeenten voorgelegde statushouders en pardonners zijn gehuisvest.	Keuzemogelijkheden van klanten vergroten door ZAV-beleid 2007: negen personen 2008: zes statushouders huisvesten 2009: Huisvesten vier statushouders + achterstaand 2008 van zes statushouders	7 7 6 6 6 -
	Door koopgarant maken starters meer kans op de woningmarkt.	Zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor starters (een aantal woningen van het seniorenlabel ontdoen zodat deze beschikbaar worden voor starters). 74 woningen beschikbaar maken voor jongeren	6

	2007+ 2008: tweede kansbeleid formaliseren 2009: er is besloten geen tweede kansbeleid te formaliseren. Per geval wordt maatwerk geleverd.		
Betaalbaarheid: - Huurprijsbeleid - Huur-inkomenverhouding - Overige woonlasten	2007: start formuleren nieuw huurbeleid. 2008: Nieuw huurbeleid geïntroduceerd.		-
Bevorderen eigen woningbezit: - Verkoop woningen - Tussenvormen	2007: Koopgarant/ Koopcomfort-regeling. 2008: Er zijn 88 woningen aangewezen als Koopgarant/Koopcomfort woning. In 2009 zijn hier 133 woningen aan toegevoegd. In 2009 zijn er zestien woningen Koopgarant (vijf aan zittende huurders) verkocht.	88 woningen aanbieden met Koopgarant regeling (ook voor starters)	7
Gemiddeld			6,8

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Woningkwaliteit: - Prijs-kwaliteitverhouding - Conditie en onderhoudstoestand - Tevredenheid over de woning	Streefkwaliteit handhaven.	Streefkwaliteit	7
	Kosten 2007: € 294.802,-	Begroot 2007: € 336.000,-	6
	Kosten 2008: € 150.000,-	Begroot 2008: € 117.000,-	6
	Kosten 2009: € 129.000,-		
	2007 t/m 2009: Vhv Millingen aan de Rijn heeft aantal kwalitatieve verbeteringen aangebracht. o.a. nieuwe keukens, badkamers en CV-ketels geplaatst; schilderwerk en herstelwerkzaamheden.	Kwalitatieve verbeteringen	-
	Planmatig onderhoud	Planmatig onderhoud	
	2007: € 778.664	Begroot 2007: 1.084.000	5
	2008: € 2.240.800	Begroot 2008: 2.583.000	7
	2009: € 1.071.000	Begroot 2009: 2.466.000	5
	Geïnvesteed in reparatieverzoeken, liftonderhoud, cv-onderhoud, klein- en huurdersonderhoud, mutatieonderhoud en overig onderhoud.		
Dagelijks onderhoud	Dagelijks onderhoud		
2007: € 211.739			
2008: € 235.300			
2009: € 270.000	Begroot 2009: € 263.000	7	
2010: zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en			

	<p>vervanging van HR-(combi)ketels.</p> <p>Nieuwbouw voldoet aan kwaliteitseis: minimaal 70m²</p> <p>Volkshuisvesting past niet alle elementen van Woonkeur toe.</p> <p>Alle nieuwbouw voldoet aan de kwaliteitsuitgangspunten van het Politiekeurmerk.</p> <p>Het standaardprogramma van eisen van Volkshuisvesting is van toepassing. Er dient door de gemeente goed op gelet te worden dat de eisen ook meegenomen worden in de realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar(s).</p> <p>Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn monitort de woningbehoefte en past haar bezit waar nodig aan aan de veranderde vraag.</p>	<p>Woningen voldoen aan kwaliteitseisen</p> <p>Corporatie past haar bestaande woningbezit waar gewenst en mogelijk aan op de veranderende woningvraag.</p>	<p>7</p> <p>-</p>
<p>Kwaliteit dienstverlening: - Tevredenheid dienstverlening</p>	<p>2008: klanttevredenheidsonderzoek georganiseerd</p> <p>2009: geen klanttevredenheidsonderzoek, aan de slag met resultaten uit 2008</p> <p>2010: klanttevredenheidsonderzoek doorgeschoven naar 2011</p> <p>2008: laatste kwartaal 2008 gestart met enquêtes onder nieuwe en vertrekkende huurders.</p> <p>2009: 33% van vertrekkende huurder heeft deelgenomen aan enquête.</p> <p>53% van nieuwe huurder heeft deelgenomen aan enquête.</p> <p>Gemiddelde beoordeling 8,1 en 7,9</p> <p>-</p>	<p>Eens in de twee jaar klanttevredenheidsonderzoek</p> <p>Enquêtes</p> <p>Klantenpanels</p>	<p>6</p> <p>6</p> <p>6</p>
<p>Energie en duurzaamheid - voldoen aan energienormen/label - Beleid en uitvoering duurzaamheid</p>	<p>2007: Bewoners helpen bij energiebesparende maatregelen: aanbieden van vijf spaarlampen.</p> <p>2008: Vhv Millingen aan de Rijn onderschrijft het Convenant Energiebesparing Corporatiesector, dit is vertaald in een 'eigen' milieuplan.</p> <p>2009: Huurders krijgen middels</p>	<p>Milieubeleidsplan wordt opgesteld voor woningen.</p>	<p>7</p> <p>7</p>

	woonlastenwaarborg de garantie op verlaging van de maandelijkse energiekosten agv energiebesparende maatregelen.		
Gemiddeld			6,3

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestings-behoefte	<p>Samenwerking:</p> <p>2007 t/m 2009: Samenwerking Gasthuis St. Jan de Deo en Netwerkoeverleg met Meldpunt Bijzondere Zorg (onderdeel GGZ).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nauwe samenwerking met gemeente en politie. - Contact met Gasthuis St. Jan de Deo om te onderzoeken of aanbod kan worden vergroot. - Op schoollocatie aan de Chopinstraat komt kinderopvang van Humanitas. <p>Uitwerken wat aan welke bewoners kan worden aangeboden om langer zelfstandig te blijven wonen.</p>	<p>Om mensen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen wordt samengewerkt met zorgpartijen die noodzakelijke zorg kunnen leveren.</p> <p>Indien gewenst woningen voor senioren opplussen (nader te bepalen aantal).</p>	7
	<p>2007: geen woningen opgeleverd</p> <p>2008: elf woningen (aanleunwoningen en dagopvang)</p> <p>2009: vijf levensloopbestendige woningen opgeveerd (van de achttien woningen)</p> <p>2010 opgeleverd: 20 seniorenappartementen</p> <p>Oplevering 2007- 2010: 49 sociale huurwoningen</p> <p>In uitvoering: 2010: start nieuwbouw op de locaties Schoolterrein en 't Stüpke.</p> <p>Stand volkshuisvestingsfonds eind 2009: € 0,- onder andere omschrijving projecten waaraan middelen zijn toegekend</p>	<p>75% van de nieuwe voorraad woningen zal levensloopbestendig en gelijkvloers worden gebouwd.</p>	6

Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking	In de takenpakketten van afdeling Wonen gestructureerd opgenomen. Er is verder actief met zorgpartners gewerkt aan investeringen en vg-ontwikkeling. In 2009 is tussen de gemeente en Volkshuisvesting een WMO-convenant afgesloten.	Mensen die meer hulp nodig hebben bij het wonen actief benaderen	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning			
Gemiddeld			6,7

(Des)investeren in vastgoed

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Nieuwbouw	2007: geen nieuwbouw 2008: elf betaalbare aanleunwoningen 2009: achttien betaalbare huurwoningen.	59 huurwoningen bouwen tot 2011 (ca. vijftien woningen per jaar).	6
Sloop, samenvoegen	2008: veertien woningen gesloopt. Het sociaal plan is voor dit soort situaties actief ingezet.		-
Verkoop	2007: twee woningen verkocht. 2008: acht woningen verkocht (waarvan vier met koopgarant) 2009: 23 woningen verkocht	152 woningen aangemerkt voor verkoop Verkoop van negentien woningen per jaar	6
Verbetering bestaand bezit	2007: zes egw gerenoveerd. Herstructurering maakt deel uit van strategisch voorraadbeleid 2008: Componistenbuurt sloop veertien woningen, vervangen door nieuwbouw twintig app. Rustenburgweg: start herhuisvesten bewoners	Per complex bekijken of herstructurering noodzakelijk is.	7
Maatschappelijk vastgoed	2008: dagopvang op het terrein van 't Gasthuis 2009: Kinderopvang Humanitas		- -
Gemiddeld			6,3

Kwaliteit wijken en buurten

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Leefbaarheid: - Schoon, heel en veilig - Aantrekkelijk inrichten directe woonomgeving - Tevredenheid over leef-	Eigen kantoor aan Pr. Margriet-	Samen met de gemeente en andere maatschappelijke organisaties speerpunten op het gebied van leefbaarheid formuleren. Eigen kantoor in Millingen, zodat medewerkers weten wat er in de 'wijk' speelt.	7

baarheid buurt	straat in Millingen aan de Rijn		
Vitale buurt en wijken: - Versterken voorzieningen in de buurt - Versterken sociale infrastructuur - Versterken economische infrastructuur	2008-2009: Voor de wijken waar veel huurwoningen staan, stelt de corporatie leefbaarheidplannen op: o.a. bijdragen Meldpunt Bijzondere Zorg, achterpad verlichting, plaatsen hekwerk 2007: drie beheerplannen opgesteld 2008: één beheerplan opgesteld 2009: geen beheerplannen 2008 t/m 2010: Investerings in leefbaarheid. € 10.000 beschikbaar gesteld voor plannen van huurders o.a. verbeteren entrees, lampen in recreatieruimten bankjes bij St. Willibrordstraat	Voor wijken met veel bezit worden leefbaarheidsplannen opgesteld. 2008 t/m 2010: oproep gedaan waarbij huurders ideeën/ plannen, om hun wooncomplex, straat of wijk leefbaarder te maken in te dienen (kosten € 10.000,-)	7 7
Sociale stijging en emancipatie: - Jeugd - Immigranten statushouders			-
Gemiddeld			7

Overige

Doelstelling	Gerealiseerd	cijfer
Structurele samenwerking met belanghouders, vanaf 2008 jaarlijks een bijeenkomst organiseren.	2009: Eenmaal per jaar wordt een bijeenkomst georganiseerd met de belangrijkste stakeholders	7
Gemiddeld		7

Prestaties van Waardwonen, 2010

Huisvesten van primaire doelgroep

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Beschikbaarheid: - Kernvoorraad (beleid) - Differentiatie aanbod	- Portefeuillestrategie afgerond. - 97 % van de woningen behoort tot de goedkope en betaalbare voorraad.	90% van de woningen moeten tot de kernvoorraad behoren.	8
Woningtoewijzing: - Passend toewijzen - Tegengaan woonfraude - Keuzevrijheid - Wachtlijsten - Leegstand - maatregelen t.b.v. starters, statushouder, jongeren	- Waardwonen is aangesloten bij Entree. - 214 woningen bereikbaar gehouden voor jongeren. - nieuw ZAV-beleid afgerond. - elf statushouders in gemeente Lingewaard gevestigd en drie Millingen aan de Rijn. (achterstand voor Waardwonen in Lingewaard is negentien en in Millingen aan de Rijn drie).	Toepassen regionale woonruimte verdeling en het leveren van Maatwerk	7

Betaalbaarheid: - Huurprijsbeleid - Huur-inkomenverhouding - Overige woonlasten	- Gemiddelde streefhuur is in 2010 op 71 % gesteld.	Streefhuurniveau vaststellen op 71% afhankelijk van de WOZ waarde	7
Bevorderen eigen woningbezit: - Verkoop woningen - Tussenvormen	Woningen worden te koop aangeboden d.m.v.: • Gewone koop • Koopgarantregeling • Koopcomfortregeling	Verschillende koopvormen bieden aan de huurders	7
Gemiddeld			7,3

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Woningkwaliteit: - Prijs-kwaliteitverhouding - Conditie en onderhoudstoestand - Tevredenheid over de woning	<u>Streefkwaliteit:</u> hang- en sluitwerk is vernieuwd, groepenkasten elektra aangepast, isolerende beglazing, HR cv-ketels geplaatst. Uitgaven: € 430.000 <u>Planmatig onderhoud:</u> Uitgaven: € 4.407.181 <u>Dagelijks onderhoud:</u> Uitgaven: € 1.007.104	Waardwonen streeft een standaardkwaliteitsbeleid na voor 2010 en verdere jaren. <u>Planmatig onderhoud</u> Begroot: € 5.123.017	7 7
Kwaliteit dienstverlening: - Tevredenheid dienstverlening	- Wegens organisatorische wijzigingen en drukte rondom de fusie is het is het klanttevredenheidsonderzoek doorgeschoven naar 2011. - Tussenrapportage ontvangen over bewonersenquête tweede helft 2009 en eerste helft 2010. - Bewonersmagazines verschenen en website is vernieuwd.	Eenmaal in de twee jaar een klanttevredenheidsonderzoek uitvoeren.	7
Energie en duurzaamheid - voldoen aan energienormen/label - beleid en uitvoering - duurzaamheid	Twee extra energieopwekkende ketels geplaatst in bestaande woningen. Woningbezit gemiddeld een C-label	Waardwonen wil naar gemiddeld een B-label.	5
Gemiddeld			6,3

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	- acht levensloopbestendige woningen gerealiseerd (55+) - twintig seniorenwoningen opgeleverd. De nieuwe portefeuillestrategie van Waardwonen is medio 2011 gereed.	In de beleidsnota Portefeuillestrategie (deel van het SVB beleid) zijn voor de langere termijn wensportefeuilles benoemd. Aantallen per jaar komen pas aan de orde in de uitwerking van het SVB beleid in de loop van 2011.	7

Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking	<p>Samenwerking met de volgende partners op gebied van wonen, zorg en welzijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn, - Stichting Zorgcentra Betuwe-land, - Gasthuis St. Jan de Deo, - Zorg- en welzijnsinstellingen De Driestroom, - Philadelphia, - J.P. van den Bent stichting - De Karmel <p>In de gemeente Millingen aan de Rijn een WMO convenant afgesloten.</p>	<p>Om mensen zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen wordt samengewerkt met zorgpartijen die noodzakelijke zorg kunnen leveren</p> <p>Indien gewenst woningen voor senioren opplussen (nader te bepalen aantal).</p>	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning		Geen expliciete doelstellingen geformuleerd.	-
Gemiddelde			7

(Des)investeren in vastgoed

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Nieuwbouw	<p>57 woningen opgeleverd;</p> <ul style="list-style-type: none"> - acht levensloop bestendig in Huissen - achttien appartementen in Bommel (levensloopbestendig) - elf woningen in Haalderen - twintig appartementen in Millingen aan de Rijn. - één woning Millingen aan de Rijn 	<p>Oplevering 2010</p> <p>acht levensloopbestendige woningen in Huissen</p> <p>achttien huurappartementen Bommel</p> <p>elf egw De Halden II in Haalderen</p>	8
	<ul style="list-style-type: none"> - Bloemstraat, Huissen: 32 app. (levensloopbestendig). - Bernhardstraat, Angeren: twintig huurappartementen - 't Stüpke, Millingen aan de Rijn: veertien huurwoningen en 700 m2 commerciële ruimte - Loovelden Huissen, vijftien egw zijn aangeboden door Bouwfonds - Schoollocatie Millingen a.d. Rijn: 21 levensloopbestendige app. 	<p>Uitbreidingslocaties</p> <p>Definitieve verwerking 't Stüpke mei 2010</p> <p>Schoolterrein twintig appartementen opgeleverd 2011</p>	7

Sloop, samenvoegen	-	-	-
Verkoop	66 woningen: - 33 definitieve koop; - 33 Koopgarant of Koopcomfort Koopbevorderende activiteiten: Openhuisdagen, flyeracties, extra advertenties, prijsverlaging, investeringen in bijv. cv, schilderwerk, tuinen.	50 woningen begroot voor de verkoop (29 definitieve koop en 21 Koopgarant of Koopcomfort).	8
Verbetering bestaand bezit	Herstructurering: - Centrumplan/Doelenstraat Huissen - Van Kleefstraat, Van Kleefplein, Van Gelrestraat Huissen	In de beleidsnota Portefeuillestrategie (deel van het SVB beleid) zijn voor de langere termijn wensportefeuilles benoemd. Aantallen per jaar komen pas aan de orde in de uitwerking van het SVCB beleid in de loop van 2011.	7
Maatschappelijk vastgoed			
			7,5

Kwaliteit wijken en buurten

Thema	Prestatie	Doelstelling	Cijfer
Leefbaarheid: - Schoon, heel en veilig - Aantrekkelijk inrichten directe woonomgeving - Tevredenheid over leefbaarheid buurt	- Oproep leefbaarheid aan bewoners. - Leefbaarheidsbudget uitgegeven: €30.515. - Buurtbemiddelaars ingezet.	Oproep Leefbaarheid waarbij huurders ideeën/plannen om hun complex, straat of wijk leefbaarder te maken kunnen indienen	7
Vitale buurt en wijken: - Versterken voorzieningen in de buurt - Versterken sociale infrastructuur - Versterken economische infrastructuur	- Leveren financiële bijdrage aan speeltuin in de Van Heekstraat, Doornenburg - Plaatsen bankje en prullenbak bij De Merlijn Doornenburg - Leveren financiële bijdrage speelweek Millingen aan de Rijn - Leveren financiële bijdrage speeltuin "Steense Gemeente" Millingen aan de Rijn - Verbeteren verlichting parkeerplaats de Tesselaar - Leveren financiële bijdrage opfleuractie VvE Oranjerie - Plaatsen bewegingsmelder in 3 complexen - Onderhouden van achterpadverlichting - Aanbrengen mededelingsbor-	In het kader van de wijkplannen zijn diverse aandachtspunten in kaart gebracht. 2010: Achterpad verlichting (kosten € 3.000)	7 7

	den in diverse complexen		
Sociale stijging en emancipatie: - Jeugd - Immigranten statushouders			
Gemiddeld			7

Bijlage 6: Uitwerking beoordeling presteren naar Opgaven

Prestatieafspraken gemeente Lingewaard en Volkshuisvesting Lingewaard Wonen 2006 t/m 2009, aangevuld met de prestatieafspraken uit 2010

Huisvesten van primaire doelgroep

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
Beschikbaarheid: - Kernvoorraad (beleid) - Differentiatie aanbod	Kernvoorraad 2007: 95,2% 2008: 97,9% 2009: 95%		-
Woningtoewijzing: - Passend toewijzen - Tegengaan woonfraude - Keuzevrijheid - Wachtlijsten - Leegstand - maatregelen t.b.v. starters, statushouder, jongeren	Lingewaard Wonen is aangesloten bij Entree, woonruimteverdeelsysteem, er wordt onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers Starterswoningen: nieuwbouwwoningen opgeleverd en doorverhuur gelabeld. Woonfraude: 2007: medewerker heeft cursus onrechtmatige bewoning gevolgd. Document Lokaal Maatwerk is gemaakt en 22 mei 2007 goedgekeurd door college van B&W. De afspraken omtrent het lokaal maatwerk maken deel uit van de prestatieovereenkomst. 2007: één statushouder gehuisvest, achterstand van elf personen 2008: vijftien statushouders gehuisvest, achterstand van tien. 2009: dertien statushouders/pardonners gehuisvest, achterstand van acht personen. 2007: twee pardonners gehuisvest 2008: zeventien pardonners gehuisvest, 2009: twee pardonners gehuisvest. 2007+ 2008: tweede kansbeleid formaliseren. 2009: tweede kansbeleid niet noodzakelijk geacht. Per geval wordt maatwerk geleverd.	2010: Lingewaard Wonen conformeert zich aan woonruimteverdeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.	7

Betaalbaarheid: - Huurprijsbeleid - Huur-inkomenverhouding - Overige woonlasten	2007: gestart formuleren nieuw huurbeleid (gereed 2008), waarin streefhuren worden bepaald op basis van de marktwaarde (percentage van maximale huur conform WWS)		-
Bevorderen eigen woningbezit: - Verkoop woningen - Tussenvormen	2009: drie verschillende koopvormen beschikbaar: - 'Gewoon' - Koopgarant - Koopcomfort	Invoeren van nieuwe contractvormen (waaronder kopen met korting), zoals Koopgarant en Koopcomfort.	7
Gemiddeld			7

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit: - Prijs-kwaliteitverhouding - Conditie en onderhoudstoestand - Tevredenheid over de woning	<p>2009: ZAV-beleid beter onder de aandacht gebracht</p> <p>2007 t/m 2010 Investeren woningkwaliteit d.m.v. vervangen ketels en plafonds, isolerende beglazing rookmelders, tweede toilet.</p> <p>Uitgaven Streefkwaliteit: 2007: € 725.095 2008: € 487.000 2009: € 342.000</p> <p>Uitgaven planmatig onderhoud: 2007: € 3.300.766 2008: € 3.766.000 2009: € 3.581.000</p> <p>Uitgaven dagelijks onderhoud 2007: € 907.368 2008: € 874.000 2009: € 850.000</p> <p>Oktober 2010: lasten onderhoud € 2.226.000, -</p> <p>Kwaliteiteisen zijn opgenomen in programma van eisen</p>	<p>2010: minimale GBO 70 m2. Voor egw minimale beukmaat van 5,40 meter en voor levensloopbestendige woningen een beukmaat van maximaal 6,60 meter</p>	7
Kwaliteit dienstverlening: - Tevredenheid dienstverlening	<p>2008: klanttevredenheids-onderzoek gehouden</p> <p>2009: Aan het werk met de resultaten uit het klanttevredenheidsonderzoek uit 2008</p> <p>2008 en 2009: geen klantenpanels georganiseerd. De corporatie heeft informatie in huis ge-</p>	-	-

	<p>haald om zich te oriënteren op het voeren van klantenpanels.</p> <p>2009: 40% van de vertrokken huurders hebben deelgenomen aan een enquête.</p> <p>59% van de nieuwe huurders hebben deelgenomen aan een enquête.</p> <p>Gemiddelde beoordeling 8,1/8,2</p>		
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>- voldoen aan energienormen/label</p> <p>- Beleid en uitvoering duurzaamheid</p>	<p>2007: Bewoners helpen bij energiebesparende maatregelen: aanbieden van vijf spaarlampen</p> <p>2008: woningen hebben gemiddeld een C-label</p> <p>2009: Lingewaard Wonen onderschrijft het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en vertaalt deze in eigen milieubeleidsplan (2010).</p> <p>2009: Bedrijf Cycle Systems Projects heeft hele bezit in kaart gebracht en daarover energieprestatie-adviezen gegeven.</p> <p>Gemiddeld scoren de woningen een C-label</p>	-	-
Gemiddeld			7

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
<p>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</p>	<p>2007 t/m 2009: Intensieve samenwerking met zorg- en welzijnsinstelling J.P. van den Bent stichting, De Driestroom, RIBW en Zorgcentra Betuweland.</p> <p>2008 +2009: prestaties niet zichtbaar op gebied van domotica.</p> <p>2008: tien aanleunwoningen en twaalf levensloopbestendige woningen opgeleverd van de 54 opgeleverde woningen</p> <p>2009: twee nieuwbouwcomplexen opgeleverd voor senioren; twintig app. (van de 30).</p> <p>2009: uitwerken welke bewoners aanbieden langer zelfstandig te wonen</p> <p>2009: Opplusbeleid ontwikkeld bijv. door aanbieden van keuzepakket.</p>		

	Uitwerken wataan welke bewoners kan worden aangeboden om langer zelfstandig te blijven wonen (actieplan).	2010: Gezamenlijk verder inhoud geven aan levensloopbestendige woningbouw, met aandacht voor Woonkeur en nultredenwoningen.	7
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking	<p>2007: Lingewaard Wonen wil in de toekomst proberen ook tot prestatieafspraken met zorg- en welzijnsinstellingen te komen. Samenwerking verschillende partners.</p> <p>2008: is WMO-convenant ondertekend met de gemeente Lingewaard</p> <p>Deelname OGGZ-netwerkoverleg</p> <p>In 2011 is in het gestructureerde taken pakket van afdeling Wonen de actieve benadering van bewoners meer een potentiële hulpvraag opgenomen.</p>	Gemeente Lingewaard en Lingewaard Wonen hebben convenant ondertekend over het aanbrengen van aanpassingen in de woningen, het aanpasbaar bouwen en het huisvesten van mensen met een nultreden- dan wel ROWO-woning.	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning		Geen expliciete doelstellingen geformuleerd.	-
Gemiddeld			7

(Des)investeren in vastgoed

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw	<p>2007: 39 woningen opgeleverd</p> <p>2008: 54 woningen opgeleverd</p> <p>2009: 30 woningen opgeleverd</p>	<p>Gewenste nieuwbouw (periode 2006 t/m 2009) 193 sociale huurwoningen en 59 betaalbare koopwoningen</p> <p>Omgerekend per jaar: ca. 48 sociale huur en vijftien sociale koop</p>	6
	<p>Opgeleverd 2010</p> <p>- achttien huurappartementen Teselaar Bemmell</p> <p>- acht levensloopbestendige woningen Huissen</p> <p>- elf woningen Haalderen</p>	<p>2010: opleveren van 37 woningen (achttien betaalbare klasse, negentien woningen in de middeldure klasse).</p>	7
	<p><u>In uitvoering 2010:</u></p> <p>- 27 huurappartementen Markt Bemmell</p> <p>Uitbreidingslocaties</p> <p>- Sportvelden Angeren</p>	<p>2010: gezamenlijk het ontwikke-</p>	7

	<ul style="list-style-type: none"> - Driegaardestraat Huissen - Bloemstraat Huissen 	lingspotentieel nalopen in de verschillende kernen. Nagaan wat het aandeel sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in deze projecten kan zijn	
Sloop, samenvoegen	<ul style="list-style-type: none"> - Van Kleefstr., van Kleefplein, van Geldrestr. Huissen (75 woningen), is gecommuniceerd met bewoners, aan het project is nog niet veel gebeurd. - Boswei- en Van Bronkhorststr. Bommel: besloten acht HAT-woningen en vijf egw. te verkopen i.p.v. sloop en vervangende nieuwbouw. - Teselaar Bommel, bewoners (twaalf woningen) geherhuisvest sloop mei 2009 <p>2010: Teselaar herstructurering per 1 mei: achttien appartementen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pr. Bernhardstr. Angeren, bewoners (6 app.) geherhuisvest. Sloop aug./sept. 2009 - MGZ Bommel a.d. Markt/Assenburg. Ontwerp nieuwbouw dertien koop- en 27 huurwoningen. Start uitplaatsing bewoners 2010 - Centrumplan Huissen: negentien huurwoningen in de planning gesloopt te worden. - 2010: Dennenstraat/ Populierenstraat in Huissen per 1 juli: acht levensloopbestendige woningen. - 2010: 27 oktober en 23 november woningen opgeleverd De Halden II in Haalderen 	<p>Herstructurering (2006 t/m 2009): 50 woningen slopen met plaats vervangende nieuwbouw, daarna nog eens hetzelfde met 400 woningen.</p> <p>2010: sloop vijftien woningen Markt te Bommel, waarna vervangende nieuwbouw 27 middeldure huurappartementen</p>	<p>5</p> <p>5</p>
Verkoop	<p>2007: twee huurders hebben hun woning gekocht, zeventien woningen verkocht bij mutatie. Totaal: negentien.</p> <p>2008: 39 woningen zijn verkocht</p> <p>2009: 46 woningen verkocht.</p>	<p>Verkoop van gemiddeld 40 woningen per jaar.</p> <p>2010: Lingewaard Wonen verkoopt ca. 50 woningen uit haar bezit.</p>	6
Verbetering bestaand bezit	<p>2008: 995 verzoeken ingediend voor klein- of huurders-onderhoud/ 86 ZAV aanvragen</p> <p>2009: Voor de bestaande voor-</p>		-

	raad wordt een opplusbeleid ontwikkeld, maar dit heeft niet de hoogste prioriteit		
	Er is een sociaal plan bij herstructurering		
Maatschappelijk vastgoed	Dagopvang in De Hofstede in Bommel.		
Gemiddeld			5,9

Kwaliteit wijken en buurten

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
<p>Leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schoon, heel en veilig - Aantrekkelijk inrichten directe woonomgeving - Tevredenheid over leefbaarheid buurt 	<p>Beheerplannen in wijken:</p> <p>2007: drie beheerplannen 2008: vier beheerplannen 2009: vier beheerplannen</p> <p>Geïnvesteed in Leefbaarheid 2007 t/m 2009:</p> <p>Achterpadverlichting, tuinenplan herinrichting speelterrein en schoolterrein, realisatie sport- en trimbaan Zilverkamp, aanleg van een ecologische speeltuin in Bommel.</p> <p>2008: gestart met buurtbemiddeling 2008: jongerenwerker € 30.000</p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Johannahoeve speeltuin €27.500 • Ward: ecologische speeltuin, planvorming € 10.000 • Ondergrondse afvalbakken €5.300 <p>Diverse plannen zijn in voorbereiding of in uitvoering in 2011.</p> <p>Jaarlijks overleg over bestedingen en voortgang:</p>		-
<p>Vitale buurt en wijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versterken voorzieningen in de buurt - Versterken sociale infrastructuur - Versterken economische infrastructuur 	<p>Oproep gedaan waarbij huurders ideeën/ plannen, om hun wooncomplex, straat of wijk leefbaarder te maken in te dienen.</p> <p>Vanaf 2008:€ 10.000 beschikbaar gesteld voor ideeën van bewoners op het gebied van leefbaarheid</p> <p>Verschillende initiatieven:</p>	<p>Op structurele basis is er overleg tussen de gemeente en Lingewaard</p> <p>Wonen over de besteding van het gezamenlijk leefbaarheidsbudget.</p>	7

	trapveldje/centrale plek voor buurtevenementen, twee licht- masten op plein, antislip strook, bankje bij seniorencomplex		
Sociale stijging en emanci- patie: - Jeugd - Immigranten statushou- ders		Geen expliciete doelstellingen geformuleerd.	-
Gemiddeld			7

Prestatieafspraken gemeente Millingen aan de Rijn en Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn 2007-2010

Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn

Huisvesten van primaire doelgroep

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
<p>Beschikbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kernvoorraad (beleid) - Differentiatie aanbod 	<p>2007: SVB-werkgroep heeft nieuw beleid ontwikkeld.</p> <p>Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn is aangesloten bij Entree, woonruimteverdeelsysteem.</p> <p>De kernvoorraad</p> <p>2007: 90% bereikbaar voor de doelgroep</p> <p>2008: 95 % bereikbaar voor de doelgroep.</p> <p>2009: 94,6 % behoort tot de kernvoorraad</p>	<p>Voldoende woningen beschikbaar onder de tweede aftoppingsgrens t.b.v. huishoudens met een lager inkomen. De ondergrens van de kernvoorraad is gelegd op 440 woningen.</p>	7
<p>Woningtoewijzing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Passend toewijzen - Tegengaan woonfraude - Keuzevrijheid - Wachtlijsten - Leegstand - maatregelen t.b.v. starters, statushouder, jongeren 	<p>2008: nieuwe ZAV-beleid bijna afgerond, 30 aanvragen.</p> <p>2009: prestaties niet zichtbaar gemaakt</p> <p>Document Lokaal Maatwerk is gemaakt en 22 mei 2007 goedgekeurd door college van B&W.</p> <p>De afspraken omtrent het lokaal maatwerk maken deel uit van de prestatieovereenkomst.</p> <p>2007: Met de gemeente afspraken gemaakt over het inlopen van de achterstand statushouders, zeven statushouders gehuisvest</p> <p>2008: geen statushouders gehuisvest</p> <p>2009: acht statushouders gehuisvest</p> <p>2007: vier generaal pardonners gehuisvest.</p> <p>Door koopgarant maken starters meer kans op de woningmarkt.</p> <p>2007+ 2008: tweede kansbeleid formaliseren 2009: er is besloten geen tweede kansbeleid te formaliseren. Per geval wordt maatwerk geleverd.</p>	<p>Woonruimteverdeling: regionale huisvestingsverordening wordt gevolgd. Aanvullende afspraken met de gemeente over invulling Lokaal Maatwerk. Hierin zijn huisvesting bijzondere doelgroepen, toewijzingen in het kader van tweede kans en statushouders</p>	7

	<p>elementen van Woonkeur toe.</p> <p>Alle nieuwbouw voldoet aan de kwaliteitsuitgangspunten van het Politiekeurmerk.</p> <p>Het standaardprogramma van eisen van Volkshuisvesting is van toepassing. Er dient door de gemeente goed op gelet te worden dat de eisen ook meege- nomen worden in de realisatie- overeenkomst met de ontwikke- laar(s).</p> <p>Volkshuisvesting monitort de woningbehoefte en past haar bezit waar nodig aan aan de veranderde vraag.</p>		7
<p>Kwaliteit dienstverlening: - Tevredenheid dienstver- lening</p>	<p>2008: klanttevredenheids- onderzoek georganiseerd</p> <p>2009: geen klanttevredenheids- onderzoek, aan de slag met resultaten uit 2008</p> <p>2010: is een klanttevredenheids- onderzoek doorgeschoven naar 2011</p> <p>2008: laatste kwartaal 2008 gestart met enquêtes onder nieuwe en vertrekkende huur- ders.</p> <p>2009: 33% van vertrekkende huurder heeft deelgenomen aan enquête.</p> <p>53% van nieuwe huurder heeft deelgenomen aan enquête.</p> <p>Gemiddelde beoordeling 8,1 en 7,9</p>	<p>Geen expliciete doelstellingen geformuleerd.</p>	-
<p>Energie en duurzaamheid - voldoen aan energienor- men/label - Beleid en uitvoering duurzaamheid</p>	<p>2007: Bewoners helpen bij ener- giebesparende maatregelen: aanbieden van vijf spaarlampen.</p> <p>2008: Vhv Millingen aan de Rijn onderschrijft het Convenant Energiebesparing Corporatiesec- tor, dit is vertaald in een 'eigen' milieuplan.</p> <p>2009: Huurders krijgen middels woonlastenwaarborg de garantie op verlaging van de maandelijk- se energiekosten als gevolg van energiebesparende maatregelen.</p>	<p>Geen expliciete doelstellingen geformuleerd.</p>	-
Gemiddeld			7

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestings-behoefte	<p>Samenwerking:</p> <p>2007 t/m 2009: Samenwerking Gasthuis St. Jan de Deo en Netwerkoeverleg met Meldpunt Bijzondere Zorg (onderdeel GGZ).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nauwe samenwerking met gemeente en politie - Contact met Gasthuis St. Jan de Deo om te onderzoeken of aanbod kan worden vergroot. - Op schoollocatie aan de Chopinstraat komt kinderopvang van Humanitas <p>Uitwerken wat aan welke bewoners kan worden aangeboden om langer zelfstandig te blijven wonen.</p> <p>2007: geen woningen opgeleverd.</p> <p>2008: elf woningen (aanleunwoningen en dagopvang)</p> <p>2009: vijf levensloopbestendige woningen opgeveerd (van de achttien woningen)</p>		7
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking	<p>In de takenpakketten van afdeling Wonen gestructureerd opgenomen: mensen die meer hulp nodig hebben actief benaderen.</p> <p>In 2009 is tussen de gemeente en Volkshuisvesting een WMO-convenant afgesloten.</p>	In het kader van WMO zijn nadere afspraken gemaakt over de invulling van Wonen, zorg en welzijn.	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning		Geen expliciete doelstellingen geformuleerd.	-
Gemiddeld			7

(Des)investeren in vastgoed

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw	<p>2007: geen nieuwbouw</p> <p>2008: elf betaalbare aanleunwoningen</p> <p>2009: achttien betaalbare huurwoningen</p> <p>2010 opgeleverd:</p> <p>20 seniorenappartementen</p>	Samen met de gemeente Millingen aan de Rijn inspannen voor de bouw van tenminste 68 sociale huurwoningen met huren onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslagregeling	7

	<p>Oplevering 2007- 2010: 49 sociale huurwoningen</p> <p>In uitvoering: 2010: start nieuwbouw op de locaties Schoolterrein en 't Stūpke.</p> <p>Stand volkshuisvestingsfonds eind 2009: € 0,- onder andere omschrijving projecten waaraan middelen zijn toegekend</p>	<p>Van de verkochte sociale huurwoningen stopt Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn € 10.000,- per woning in fonds dat wordt ingezet om opnieuw grond goedkoop uit te geven voor de realisatie van sociale huurwoningen</p>	-
Sloop, samenvoegen	2008: veertien woningen gesloopt. Het sociaal plan is voor dit soort situaties actief ingezet.	Vervangingsplannen worden in nauwe samenspraak met bewoners en gemeente uitgewerkt.	7
Verkoop	2007: twee woningen verkocht. 2008: acht woningen verkocht (vier met koopgarant) 2009: 23 woningen verkocht 2010: -	150 woningen in het bezit zijn aangemerkt voor de verkoop	5
Verbetering bestaand bezit	2007: zes egw gerenoveerd. Herstructurering maakt deel uit van strategisch voorraadbeleid 2008: Componistenbuurt sloop veertien woningen, vervangen door nieuwbouw twintig app. Rustenburgweg: start herhuisvesten bewoners	Per complex bekijken of herstructurering noodzakelijk is.	7
Maatschappelijk vastgoed	2008: dagopvang op het terrein van 't Gasthuis 2009: Kinderopvang Humanitas	Projectafspraken met zorgverleners	7
Gemiddeld			6,6

Kwaliteit wijken en buurten

Thema	Prestatie	Opgaven	Cijfer
<p>Leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schoon, heel en veilig - Aantrekkelijk inrichten directe woonomgeving - Tevredenheid over leefbaarheid buurt 	Eigen kantoor aan Pr. Margrietstraat in Millingen aan de Rijn	<p>Samen met de gemeente en andere maatschappelijke organisaties speerpunten op het gebied van leefbaarheid formuleren.</p> <p>Eigen kantoor in Millingen, zodat medewerkers weten wat er in de 'wijk' speelt.</p>	7
<p>Vitale buurt en wijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versterken voorzieningen in de buurt - Versterken sociale infrastructuur - Versterken economische infrastructuur 	<p>2008-2009: Voor de wijken waar veel huurwoningen staan, stelt de corporatie leefbaarheidplannen op: o.a. bijdragen Meldpunt Bijzondere Zorg, achterpad verlichting, plaatsen hekwerk</p> <p>2007: drie beheerplannen opgesteld</p>	<p>Voor wijken met veel bezit worden leefbaarheidsplannen opgesteld.</p> <p>2010: oproep gedaan waarbij huurders ideeën/ plannen, om hun wooncomplex, straat of wijk leefbaarder te maken in te dienen (kosten € 10.000, -)</p>	7

	<p>2008: één beheerplan opgesteld 2009: geen beheerplannen 2008 t/m 2010: Investerings in leefbaarheid. € 10.000 beschikbaar gesteld voor plannen van huurders o.a. verbeteren entrees, lampen in recreatieruimten bankjes bij St. Willibrordstraat</p> <p>2010: in jaarverslag opgenomen: prikbord plaatsen voor mededelingen in appartementencomplexen (kosten € 250)</p> <p>verbetering aanzicht en parkeerproblemen Acaciahof (kosten € 15.000)</p> <p>Achterpad verlichting (kosten € 1.500)</p> <p>Post onvoorziene kwesties € 7.500</p>	<p>2010: prikbord plaatsen voor mededelingen in appartementencomplexen (kosten € 250)</p> <p>2010: Verbetering aanzicht en parkeerproblemen Acaciahof (kosten € 15.000)</p> <p>2010: Achterpad verlichting (kosten € 1.500)</p> <p>2010: Post onvoorziene kwesties € 7.500</p>	<p>7</p> <p>7</p> <p>7</p> <p>7</p>
Sociale stijging en emancipatie: - Jeugd - Immigranten statushouders	-	Geen expliciete doelstellingen geformuleerd.	-
Gemiddeld			7

Overige

Opgaven	Gerealiseerd	cijfer
Structurele samenwerking met belanghouders, vanaf 2008 jaarlijks een bijeenkomst organiseren.	2009: Eenmaal per jaar wordt een bijeenkomst georganiseerd met de belangrijkste stakeholders	7
Gemiddeld		7

Bijlage 7: Resultaten belanghebbendenronde

Belanghebbendenoordeel over ambities en doelstellingen Waardwonen

Ambities en doelstellingen	Belang volgens belanghebbenden	Geen mening	Beoordeling van de prestaties	Geen mening
Huisvesten primaire doelgroepen	7,9	2	7,5	4
Kwaliteit van woning(beheer)	8,0	-	7,2	2
Huisvesten bijzondere doelgroepen	7,6	-	7,0	1
(Des)investeren in vastgoed	8,0	1	7,4	2
Kwaliteit van wijken en buurten	7,3	-	7,1	2
Overige	8,1	1	7,4	3
Gemiddeld (gewogen)	7,8		7,3	

Belanghebbendenoordeel over de lokale opgaven

Opgaven in het werkgebied WaardWonen	Belang volgens belanghebbenden	Geen mening	Beoordeling van de opgaven	Geen mening
Huisvesten primaire doelgroepen	8,2	1	7,4	4
Kwaliteit van woning(beheer)	7,7	-	7,4	1
Huisvesten bijzondere doelgroepen	7,9	-	7,3	3
(Des)investeren in vastgoed	7,8	-	7,2	3
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0	-	7,0	6
Gemiddeld (gewogen)	7,9		7,3	

Bijlage 8: CV's Visitatiecommissie

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Holt, drs., D.

Geboorteplaats en –datum:

Rotterdam, 13 juli 1974

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Directeur Ecorys Vastgoed

Onderwijs:

2002: International management course (Oxford)

1997 – 2002: Trainingen beleidsmatig rapporteren, effectief presenteren, leiding geven aan projecten, projectmanagement, werken met groepen

1992 – 1997: Sociale geografie, afstudeerrichting Economische geografie, Universiteit van Amsterdam

1986 – 1992: Gymnasium

Loopbaan:

2011 – heden: Ecorys Vastgoed, Directeur

1997 – 2011: Ecorys (en rechtsvoorgangers), diverse functies

Profielchets:

Damo is als directeur Vastgoed bekend met de breedte van de vastgoedmarkt, waarbij hij in verschillende gremia zijn kennis en kunde inzet. Aandachtsvelden binnen zijn werkzaamheden zijn integrale gebiedsontwikkelingen, stedelijke vernieuwing en wijkaanpak. Hij is een van initiatoren en trekkers van het Watertorenberaad, waarin met actoren uit de vastgoedwereld (gemeenten, corporaties en marktpartijen) wordt nagedacht over de toekomst van integrale gebiedsontwikkeling. Binnen de visitatietrajecten vervult hij de rol van voorzitter, waarbij hij zijn brede kennis van de vastgoedmarkt weet te koppelen aan de specifieke kenmerken van de corporatiesector.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Molenaar, G.A.

Geboorteplaats en –datum:

Delft, 4 april 1950

Woonplaats:

Westerbork

Huidige functie:

Senior Consultant

Onderwijs:

1975: Staat Praktijk Diploma deel I (SPD I) 1975 diverse cursussen en trainingen

1972: Moderne bedrijfsadministratie

1969: Praktijkdiploma boekhouden

1966 – 1968: 5-jarige Handelsavondschool

Loopbaan:

1991 – heden: Ecorys Vastgoed, senior consultant met als aandachtsgebieden nationaal en internationaal volkshuisvestingsbeleid, financiën en organisatie

1981 – 1991: Senior beleidsmedewerker bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, stadsvernieuwing en instellingen volkshuisvesting

1972 – 1981: Beleidsmedewerker bij het ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk, Natuurbehoud en Openluchtrecreatie

1966 – 1972: Gemeente Delft – energiebedrijven

Nevenactiviteiten:

Diverse docentschappen bij vastgoedopleidingen, coach en trainer.

Profielchets:

Gerard heeft als beleidsontwikkelaar en adviseur dertig jaar ervaring in de volkshuisvesting. Zijn werk op het gebied van ontwikkeling en beheer is gebaseerd op die ervaring en zijn in de praktijk opgebouwde deskundigheid. De onderbouwing van zijn analyses en adviezen wordt altijd gevonden in gedegen onderzoek. Creativiteit en communicatie zijn daarbij de sleutelwoorden. In zijn werkervaring heeft hij de sociale huursector van buiten en van binnen leren kennen. Dat strekt zich uit van overheidsinspecties van tot incidenteel interim-management bij woningcorporaties.

Gerard geeft, naast zijn werk als woningmarktadviseur, trainingen, cursussen, master classes en expertmeetings op het vlak van: woningmarktstrategieën en (des)investeringsafwegingen, portfolio - en asset- management, implementatie (o.a. organisatieadvies) e.d. aan zowel overheden als private partijen. Die partijen bevinden zowel op nationaal als internationaal niveau.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Storcken, MSc, C.A.L.

Geboorteplaats en –datum:

Roermond, 5 januari 1985

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Junior consultant

Onderwijs:

2008 – 2009: Master: Economische Geografie, Universiteit Utrecht

2007: Bachelor (minor): Internationale Economie, School of Economics Utrecht

2004 – 2006: Bachelor (majeur): Sociale Geografie, Universiteit Utrecht

1997 – 2004: VWO, profiel: Economie en Maatschappij, St. Ursula, Horn

Loopbaan:

2010 – heden: Ecorys Vastgoed, Junior consultant

Profielchets:

Lotte is sinds februari 2010 werkzaam als consultant bij Ecorys en heeft zich het afgelopen jaar voornamelijk bezig gehouden met opdrachten rondom woningcorporaties. Inmiddels heeft zij haar bijdrage geleverd aan een groot aantal visitaties; van kleine plattelandscorporaties tot corporaties in een stedelijke omgeving. Daarnaast heeft Lotte meegedraaid bij enkele (woning)marktonderzoeken voor zowel commerciële als publieke partijen.

Bijlage 9: Onafhankelijkheidsverklaring visitatiecommissie

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Stichting Waardwonen te Lingewaard

Visitatieperiode : week 8 tot en met 26

verklaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:

Damo Holt

Naam en handtekening

:

Gerard Adriaan Molenaar

Naam en handtekening:

Lotte Storcken

Plaats:

Datum:

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas