

# Woonburg te Koudekerke

## Visitatie 2007-2010

Utrecht, 23 augustus 2011

UR22/visitatierapport woonburg versie 14 oktober 2011.docx



Visitatiecommissie:

Jos Herberigs, voorzitter

Joke Bults, lid

Dick Slob, lid

Jan Wachtmeester, secretaris

## Inhoud

### **1 Woonburg 4**

### **2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 5**

- 2.1 Integrale scorekaart 5
- 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven 6
- 2.3 Recensie 6
- 2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport 7

### **3 Prestaties Woonburg 8**

### **4 Presteren naar Ambities 10**

- 4.1 Ambities Woonburg 10
- 4.1 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities 10
- 4.2 Beoordeling visitatiecommissie 10
- 4.2.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep 10
- 4.2.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 12
- 4.2.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen 14
- 4.2.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed 14
- 4.2.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten 16
- 4.2.6 Ambities en prestaties overige 17

### **5 Presteren naar Opgaven 18**

- 5.1 Opgaven werkgebied en prestatie Woonburg 18
- 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven 18
- 5.3 Beoordeling visitatiecommissie 19
- 5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten primaire doelgroep 19
- 5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer 20
- 5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen 21
- 5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeren in vastgoed 22
- 5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten 23
- 5.3.6 Opgaven en prestaties overige 24

### **6 Presteren volgens Belanghebbenden 25**

- 6.1 Belanghebbenden in werkgebied 25
- 6.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden 28
- 6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 28
- 6.4 Beoordeling prestaties Woonburg door belanghebbenden 29
- 6.5 Beoordeling visitatiecommissie 29

### **7 Presteren naar Vermogen 30**

- 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen 30
- 7.2 Beoordeling visitatiecommissie 30
- 7.2.1 Financiële continuïteit 30
- 7.2.2 Financieel beheer 32
- 7.2.3 Doelmatigheid 33
- 7.2.4 Vermogensinzet 33

**8 Governance 35**

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance 35

8.2 Beoordeling visitatiecommissie 35

8.2.1 Besturing 35

8.2.2 Intern toezicht 38

8.2.3 Externe legitimatie 42

**9 Bijlagen 44**

**Bijlage 1: Overzicht geïnterviewde personen 45**

**Bijlage 2: Korte cv's visitatoren 46**

**Bijlage 3: Onafhankelijkheidsverklaring 47**

**Bijlage 4: Meetschaal 49**

**Bijlage 5: Werkwijze visitatiecommissie 50**

**Bijlage 6: Bronnenoverzicht 51**

**Bijlage 7: Uitgebreid overzicht prestaties Woonburg 53**

# 1 Woonburg

## Woonburg

Woonburg heeft heel Walcheren als werkgebied met de nadruk op de gemeente Veere. Het bezit bestaat uit 1.935 verhuureenheden, 4 bedrijfsruimten en 24 parkeerplaatsen verspreid over 13 kernen in de gemeente Veere (ruim 1.100 woningen, 60%), 3 kernen in de gemeente Vlissingen (bijna 800 woningen, 40%) en in de gemeente Middelburg (1 woning).

Het bezit van Woonburg bestaat vooral uit eengezinswoningen (72%) en meergezinswoningen (20%). Daarnaast zijn er 128 appartementen in wozoco's (7%) en enkele overige wooneenheden.

Walcheren is een overwegend landelijke regio. De twee grootste plaatsen op het schiereiland zijn Vlissingen en Middelburg. Deze steden vormen samen een stadsgewest. Ten noorden van Middelburg ligt het historische stadje Veere aan het Veerse Meer. Het grootste dorp van Walcheren is Koudekerke dat zich ten westen van Vlissingen en Middelburg bevindt met 3.500 inwoners.

Walcheren telt ongeveer 114.500 inwoners, op een oppervlakte van 216 km<sup>2</sup>. Walcheren kent drie gemeenten: Veere, Vlissingen en Middelburg met ieder hun eigen dynamiek. De gemeente Veere telt ongeveer 22.000 inwoners verdeelt over 13 dorpen en kernen. In de gemeente Veere is Woonburg de enige woningcorporatie met woningen in de sociale huursector. De gemeente Vlissingen telt ongeveer 44.000 inwoners. In Vlissingen is ook l'escaut woonservice actief (met totaal circa 6.500 woningen). De gemeente Middelburg telt ongeveer 48.000 inwoners. In Middelburg is ook Woongoed Middelburg actief (met totaal circa 6.400 woningen).

Bij Woonburg werken circa 30 medewerkers aan de realisatie van de missie: 'Woonburg is een maatschappelijke onderneming die haar kennis, energie en vermogen inzet voor leefbaarheid in buurten en kernen. De organisatie voorziet in brede zin in prettig wonen op Walcheren, alleen en samen met andere partijen. Woonburg heeft speciale aandacht voor diegenen die zich in een kwetsbare positie op de woningmarkt bevinden. Woonburg beïnvloedt de woningmarkt actief en investeert in betaalbare woningen. Dit alles met oog voor duurzaamheid. Woonburg opereert vanuit de wens van de klant. In haar beslissingen speelt samenhang een belangrijke rol. Tussen kernen en tussen verschillende doelgroepen.'

Woonburg is een stichting. Het bestuur wordt gevormd door een directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen met 5 leden.

## 2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

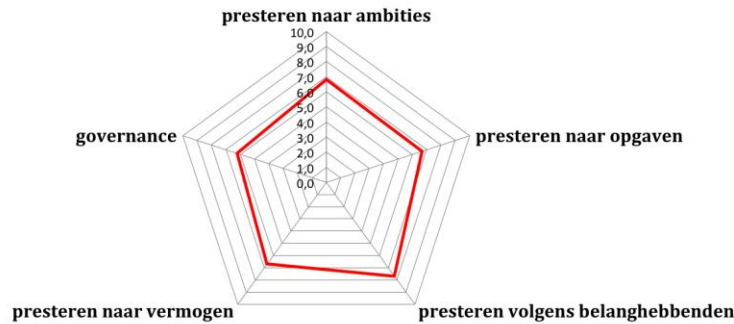
### 2.1 Integrale scorekaart

		score	gemiddelde score + gewicht			Cijfer	
<b>Presteren naar Ambities</b>							
1	Huisvesting van primaire doelgroep	7					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7					
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7	6,8	x	100%	= 6,8	
4	(Des)investeren in vastgoed	6					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7					
6	Overige / andere prestaties	-					
<b>Presteren naar Opgaven</b>							
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,4					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6					
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7	6,7			= 6,7	
4	(Des)investeren in vastgoed	7					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	6					
6	Overige / andere prestaties	-					
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>							
1	Huisvesting primaire doelgroep	7,3					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,9					
3	Huisvesting doelgroepen met bijzondere behoeften	7,8	7,7			= 7,7	
4	(Des)investeren in vastgoed	7,8					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7,8					
6	Overige / andere prestaties	7,8					
<b>Presteren naar Vermogen</b>							
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	7	6,7	x	20%	= 1,34	=
	Liquiditeit	7					
	Integrale kasstroomsturing	6					
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	6,6	6,6	x	20%	= 1,32	=
	Treasurymanagement	6,6					
Doelmatigheid		5,7	5,7	x	20%	= 1,14	=
Prestatie naar vermogen	Visie op vermogensinzet	8	7,3	x	40%	= 2,92	=
	Mogelijkheid verruimen	7					
	Maximale inzet vermogen	7					
<b>Governance</b>							
Besturing	Plan	7	7	x	33%	= 2,33	=
	Check	7					
	Act	7					
Intern toezicht	Functioneren RvC	6,5	4,5	x	33%	= 1,5	=
	Toetsingskader	5					
	Toepassing governancecode	2					
Externe legitimatie		7	7	x	33%	= 2,33	=
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>						<b>6,8</b>	

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen.

De decimalen bij de scores Presteren volgens belanghebbenden zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

## 2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven



## 2.3 Recensie

Stichting Woonburg heeft zich in de visitatieperiode (2007 t/m 2010) ontwikkeld van een op het beheer van woningen gerichte corporatie naar een dynamische onderneming met de blik naar buiten. Met de benoeming van de huidige bestuurder (in 2007) is deze ontwikkeling sterk in gang gezet. Veel in- en externe velden van de strategievorming en de prestaties zijn beïnvloed door dit proces.

Parallel aan deze organisatieontwikkeling nam de bewustwording van de veranderende markt toe. Hoewel het aantal inwoners in het werkgebied daalt, groeit door de toename van de alleenstaanden de behoefte aan huurwoningen de komende jaren nog enigszins. Rond 2020 zal ook deze groep van huurders een dalende lijn inzetten. Sommige bronnen geven aan dat de daling van de totale behoefte aan huurwoningen zich al eerder zal aandienen. Respondenten waren zich tijdens de interviews bewust van de veranderlijkheid van voorspellingen. Voor allen staat echter vast dat de aankomende krimp ook in het werkgebied van Woonburg evident is.

De corporatie heeft de achterstand in de strategievorming in de visitatieperiode flink ingelopen. Door deze professionalisering is in 2008 het eerste ondernemingsplan van Woonburg verschenen. Het plan geeft een verdienstelijke doorkijk in de marktontwikkeling en hoe Woonburg daarop wil reageren. De gemeente Veere, waar Woonburg het grootste deel van haar bezit heeft (ruim 1.100 woningen), heeft Woonburg als vanouds als natuurlijke partner gezien. Vlissingen (met bijna 800 woningen van Woonburg) wil de corporatie samen met de andere stedelijke corporaties en ontwikkelaars actief betrekken bij nieuwbouw en herstructurering in de stad. De grootschalige plannen op het grondgebied van de voormalige scheepswerven van 'De Schelde' zijn daarvan een voorbeeld. Dat zal leiden tot de eerste prestatieafspraken met de stad. Met de gemeente Veere bestaan deze al jaren.

Binnen Woonburg is de opvatting ontstaan, dat de huidige schaalgrootte op sommige terreinen van de bedrijfsvoering een belemmering kan zijn. De vraag naar huurwoningen zal afnemen. Bovendien verandert door gemiddelde veroudering van de bevolking de aard van de vraag. De tekortkomingen in de schaal hebben de laatste jaren tot vruchtbare samenwerking tussen Woonburg (Veere en Vlissingen), Woongoed Middelburg (Middelburg) en l'escaut woonservice (Vlissingen) geleid. Een ver(der)gaande samenwerking wordt door betrokkenen niet uitgesloten. De samenhang van

(des)investeringen op Walcheren in de sociale huursector is ermee gebaat. Woonburg zegt in dit proces (dat zij in principe steunt) tevens te waken voor het behoud van de financiële kracht, de slagvaardigheid en de belangen van haar huidige klanten en relaties.

Woonburg heeft bij de visitatiecommissie het beeld gevestigd van een corporatie, die een bewonderenswaardige professionalisering heeft doorgevoerd. Alle geïnterviewde respondenten bevestigen dat beeld met waardering. De medezeggenschap heeft –ondanks toegenomen werkdruk– steun betuigd aan de ingeslagen weg en de wijze waarop eraan leiding wordt gegeven. Het presteren naar de ambities en de opgaven bevestigen het beeld van de commissie. De verankering in de interne bedrijfsvoering verloopt goed, maar is nog niet afgerond. De vermogenspositie is bevredigend. Wellicht omdat energie en aandacht sinds 2007 zo nadrukkelijk – en met succes– is gericht op klanten en belanghebbenden, is op het gebied van het financiële beheer, de doelmatigheid en de toepassing van de regels van good governance nog terrein te winnen. De commissie heeft kunnen vaststellen, dat Woonburg zich daarvan sterk bewust is. Organisatieverandering in de mate zoals door Woonburg is gerealiseerd, kan niet op alle velden gelijktijdig tot stand worden gebracht.

De commissie kijkt met respect terug op de prestaties van bestuur en medewerkers gedurende de afgelopen jaren. Woonburg is opnieuw op de kaart gezet.

#### **2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport**

De hoofdstukken 1 en 2 geven het totale beeld van de visitatie weer. De beoordelingen worden verder toegelicht, uitgewerkt en onderbouwd in de volgende hoofdstukken. Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de prestatietabel.

De werkwijze die de visitatiecommissie heeft gevolgd, is weergegeven in de bijlagen.

### 3 Prestaties Woonburg

Op hoofdlijnen worden in dit hoofdstuk de belangrijkste prestaties van Woonburg weergegeven. In de volgende hoofdstukken (presteren naar Ambities en naar Opgaven) wordt hier uitgebreider op ingegaan.

#### *Huisvesting primaire doelgroep*

Woonburg heeft anno 2010 bijna 2.000 huurwoningen in haar bezit om de primaire doelgroep te bedienen. Behalve twee zijn alle woningen beschikbaar onder de huurtoeslaggrens.

Er zijn geen tekorten in het kwantitatieve woningaanbod.

Specifieke doelgroepen zijn voor Woonburg vooral senioren en jongeren. Daarvoor wordt specifiek toegevoegd aan de voorraad.

De huurprijs is gemiddeld 69% van de maximaal redelijke huur. Op verschillende manieren wordt geprobeerd de woonlasten zo laag mogelijk te houden (onder andere door energiebesparende maatregelen).

Woonburg wil woningen uit bestaand bezit verkopen maar in de visitatieperiode is dit nog maar nauwelijks gelukt.

#### *Kwaliteit woningen en woningbeheer*

De basiskwaliteit van de woningen is goed te noemen. Er wordt en is veel geïnvesteerd in het realiseren van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Tweederde van het bezit voldoet nu daaraan. Huurders wordt op onderdelen naar hun klanttevredenheid gevraagd (na groot onderhoud, na het betrekken van een woning).

De energielabels zitten nu gemiddeld op label C. In de CO2 zuinige straat in Grijpskerke wordt een vooruitstrevend project gerealiseerd op het gebied van duurzaamheid.

#### *Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen*

Senioren vormen een belangrijke doelgroep voor Woonburg. Van de nieuwbouwinspanningen zijn op dat terrein de grootste inspanningen gedaan, door de realisatie van diverse woonzorgcomplexen, al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen.

Waar nodig worden door Woonburg specifieke voorzieningen gerealiseerd voor doelgroepen met specifieke eisen (zoals woningen voor psychogeriatrische patienten).

#### *(Des)investeringen in vastgoed*

Nieuwbouw heeft Woonburg vooral gerealiseerd voor senioren en starters (koop) in verschillende kernen. De seniorenwoningen zijn veelal in woonzorgcomplexen gerealiseerd in combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Sloop vindt alleen plaats in verband met vervangende nieuwbouw.

Er zijn slechts enkele woningen uit de bestaande voorraad van Woonburg verkocht.

Er zijn diverse projecten maatschappelijk vastgoed in voorbereiding of uitvoering, met name in Souburg (Brede School) en Grijpskerke.

#### *Kwaliteit wijken en buurten*

Woonburg voert jaarlijks diverse projecten en activiteiten uit (of ondersteunt daarbij) ter bevordering van de leefbaarheid in de verschillende kernen in haar werkgebied.

In samenwerking met andere partijen wordt consequent gewerkt aan het in stand houden en/of verbeteren van de leefbaarheid (onder andere door deelname aan het project buurtbemiddeling).

Woonburg werkt samen met het Meldpunt Schuldhulpverlening en de Kredietbank om problemen bij huurders aan te pakken en op te lossen.



Woonburg is een erkend leerbedrijf en begeleidt jaarlijks vier stagiaires.

*Overige opgaven*

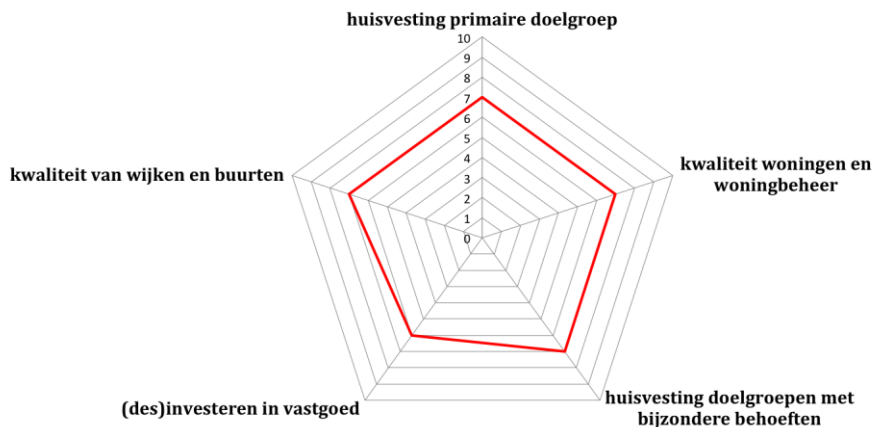
Woonburg voert een project uit in Bosnië in samenwerking met het ROC. Dit betreft de realisatie van een buurthuis.

## 4 Presteren naar Ambities

### 4.1 Ambities Woonburg

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonburg gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2007-2010. De belangrijkste graadmeters daarvoor zijn het Ondernemingsplan 2008-2011 (inclusief het memo Meetbaar maken van ondernemingsplan), het Strategisch Voorraadbeleid 2005-2010 Plan van aanpak verkoop, Huurprijsbeleid 2010, en de Werkplannen 2008 t/m 2010.

#### 4.1 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



### 4.2 Beoordeling visitatiecommissie

#### 4.2.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

Onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen: beschikbaarheid woningen, woningtoewijzing en doorstroming, betaalbaarheid en bevorderen eigen woningbezit.

##### Beschikbaarheid Woningen

Woonburg heeft de ambitie om voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te hebben om in de vraag van de primaire doelgroep te kunnen voorzien. Voor iedere bijzondere doelgroep wil zij een aanbod hebben. In 2011 heeft Woonburg deze ambitie geconcretiseerd in een maximaal tekort van 2% per benoemde doelgroep. Vanaf 2010 (jaarverslag 2009) is het ondernemingsplan meer meetbaar gemaakt.

Op 2 na zijn alle woningen van Woonburg beschikbaar onder de huurtoeslaggrens.

Om aan de specifieke woningbehoefte van ouderen te kunnen voldoen heeft Woonburg de afgelopen jaren verschillende woonzorgcomplexen gebouwd in Westkapelle, Koudekerke, Zoutelande, Domburg, Aagtekerke. In Grijpskerke en Oostkapelle zijn zij in aanbouw en in voorbereiding in Serooskerke. In Oost Souburg (gemeente Vlissingen) is een flinke concentratie seniorenwoningen in een woonzorgcomplex beschikbaar.

Woonburg heeft de ambitie om voldoende woningen voor jongeren per kern beschikbaar te hebben. In de verschillende kernen zijn de afgelopen jaren starterskoopwoningen gebouwd. Daarnaast zijn er 60 woningen tot de bereikbaarheidsgrens blijvend beschikbaar voor jongeren en

kunnen jongeren in alle woningen terecht die gelabeld zijn vanaf 18 jaar met 2 of 3 kamers. Gezien de maximale wachttijd van 2 jaar, wordt dit door Woonburg als voldoende beoordeeld. Daarnaast wordt meegewogen dat het aantal jongeren de komende jaren zal verminderen. Ook biedt Woonburg huisvesting met ondersteuning aan, aan mensen die begeleiding in het wonen nodig hebben voor korte of langere tijd. Hiervoor werkt zij samen met Stichting Blijf van Mijn Lijf, Het Witte Huis en CMO Maresaete.

De ambitie van voldoende betaalbare huurwoningen is ruim behaald met ruim 99% van de woningen die betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

### **Woningtoewijzing en doorstroming**

Woonburg wil haar vrijkomende woningen op een eerlijke en transparante manier verdelen, waarbij de huurder zo vrij mogelijk is in de keuze van de woning. Om hieraan te voldoen adverteert Woonburg de woningen via de website [www.hurenopwalcheren.nl](http://www.hurenopwalcheren.nl), samen met twee andere corporaties die op Walcheren verhuren. Regels voor passendheid en rangorde zijn bij alle corporaties gelijk. Voor huishoudengrootte en leeftijd zijn wel regels om grote woningen voor gezinnen te behouden en seniorenwoningen voor ouderen.

Er zijn in 2010 18 woningen via directe bemiddeling verhuurd door toewijzing via instanties, sociale urgenties en het COA.

Tot 2011 was er niet sprake van een inkomenstoets bij de woningtoewijzing.

Begin 2010 is het huurprijsbeleid aangepast. Tot 2010 had de populariteit van de woning op de markt invloed op de huurprijs. Vanaf 2010 is dit niet meer van toepassing omdat Woonburg het niet passend vindt om bij schaarste woningen niet toegankelijk te laten zijn voor de doelgroep. Woonburg heeft geen ambities vastgelegd op de onderdelen tegengaan van woonfraude, keuzevrijheid, wachtlijst, leegstand en maatregelen specifiek doelgroepen. Wat betreft de wachtlijst is de maximale wachttijd op een woning twee jaar. Dit wordt als voldoende laag beoordeeld door Woonburg.

Voor ouderen worden op verschillende locaties woonzorgcomplexen gebouwd om te voldoen aan de vraag naar seniorenwoningen en om de doorstroming te vergroten. Daarnaast zijn er complexen beschikbaar gesteld voor specifiek doelgroepen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

### **Betaalbaarheid**

Woonburg heeft zichzelf tot doel gesteld zich voortdurend in te spannen om het wonen betaalbaar te houden voor de verschillende doelgroepen. Woonburg kijkt daarvoor niet alleen naar de huur, maar nadrukkelijk ook naar de totale woonlasten van huurders. Omdat de verwachting is dat de prijzen van energie in de toekomst sterk zullen stijgen, wil zij de energievraag van woningen minimaliseren. In het Strategisch Voorraad Beleid 2007 is opgenomen dat isolerende voorzieningen en HR-ketels in de woningvoorraad worden aangebracht en dat een verdergaand energiebeleid in voorbereiding is. Hierin wordt onder meer opgenomen dat alle woningen waarbij dat financieel en technisch mogelijk is, naar het label B worden verbeterd voor 2022.

In het Ondernemingsplan 2008-2011 geeft Woonburg aan dat zij de komende jaren waar nodig zelf zal optreden als warmte/energieleverancier voor complexen, bijvoorbeeld via warmtepompsystemen in complexen of andere nieuwe vormen van warmtelevering. Woonburg heeft hiertoe nog geen stappen ondernomen. Woonburg heeft wel onderzocht of het

energieverbruik volledig CO<sub>2</sub>-neutraal gemaakt kan worden. Hiervoor heeft zij een pilot gebouwd voor de CO<sub>2</sub>-neutrale straat in Nimmerdor Grijpskerke.

Woonburg hanteert vanaf 2010 75% van de maximale huurprijsgrens als streefhuur. Woningen met een C-label of lager hebben meer energie nodig en worden daarom afgetopt op de bereikbaarheidsgrenzen. Momenteel is de gemiddelde huurprijs 69% van maximaal redelijke huurprijs. Woonburg volgt de maximaal toelaatbare huurverhoging. Alleen in 2010 wordt 0,1% minder huurverhoging gehanteerd dan toelaatbaar. Bij nieuwbouw wordt de huur bepaald bij aanvang project uitgaande van de investering, wat betekent dat bij aanvang 75% streefhuur overschreden wordt, maar nog onder de maximaal redelijke huurprijs ligt. Wat betreft de huur-inkomsten verhouding hanteert Woonburg vanaf 2011 een inkomensgrens.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

#### **Bevorderen eigen woningbezit**

In nieuwbouw worden vrijwel overal gemengde complexen gebouwd met koopwoningen. Voor starters worden er specifieke starterskoopwoningen gebouwd in een bijzondere financiële constructie.

Er wordt gewerkt met een koopgarantconstructie en een koopconstructie met een uitgestelde betaling van de grondkosten om woningbezit bij jongeren met lage inkomens te bevorderen. Bij doorverkoop heeft de verkoper een aanbiedingsplicht naar Woonburg en Woonburg heeft kooprecht. Basis voor de transactie is de marktwaarde van dat moment.

Begin 2010 is Woonburg gestart met een plan om bestaande woningen te verkopen. De ambitie is om jaarlijks uit de voorraad 15 woningen te verkopen. Hiervoor zijn 285 woningen voor verkoop aangewezen. Na start van de verkoop actie in 2010 is er een woning uit de woningvoorraad verkocht en in de eerste weken van 2011 nog vijf. Uitgaande van zes verkopen (opstartjaar 2010) betekent dit een afwijking van 60%.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Huisvesting primaire doelgroep met een 7.

#### **4.2.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer**

Onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen: woningkwaliteit, kwaliteit dienstverlening en energie en duurzaamheid.

##### **Woningkwaliteit**

Woonburg wil bij de doelstelling om de streefhuur te verhogen naar 75% een kwaliteit realiseren waarbij woningen geen ernstige gebreken hebben voor wat betreft de veiligheid en functionaliteit. Woningen moeten voldoen aan de eisen van de vastgestelde basiskwaliteit.

Door planmatig onderhoud en verbeteringen wordt jaarlijks een deel van de woningvoorraad kwalitatief op peil gehouden en op onderdelen verbeterd. De bestaande woningen zijn in 2007 getoetst aan de basiskwaliteit. De te treffen maatregelen zijn vervolgens opgenomen in het nieuwe meerjarenonderhoudsplan.

Vanaf 2007 tot 2010 is jaarlijks er tussen de 1,2 en 3 miljoen euro uitgegeven aan planmatige onderhoudswerkzaamheden.

Wat betreft de conditie en onderhoudstoestand is de ambitie om de woningvoorraad op peil te houden door jaarlijks een deel van de woningvoorraad op onderdelen te verbeteren. Woningen

krijgen het Politie Keurmerk Veilig Wonen, vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie en HR-ketels. Daarnaast kunnen geriefsverbeteringen worden uitgevoerd. Periodiek onderhoud voorziet onder meer in het vernieuwen van toiletten, badkamers en keukens. Tot slot is er de mogelijkheid voor individuele klantverzoeken om verbeteringen te laten uitvoeren. Er is geen structurele meting op tevredenheid over onderhoudstoestand onder zittende huurders. In 2007 is een geheel vernieuwd meerjarenonderhoudsprogramma ingericht na een conditiebepaling. De onderhoudstoestand van de woningen is over het geheel genomen erg goed.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

### **Kwaliteit dienstverlening**

De ambitie van Woonburg is om een eigentijds niveau van dienstverlening en wonen te realiseren en nieuwe vormen van bewonersparticipatie uit te proberen om de betrokkenheid van de klanten bij de organisatie te vergroten. In dit kader heeft Woonburg onder andere een bibliobus die rondrijdt door de kernen, voorzien van internetfaciliteiten.

Woonburg streeft ernaar dat nieuwe huurders het verhuurproces en de woning minimaal een 7 geven bij een tevredenheidsmeting. Woonburg meet structureel de tevredenheid van nieuwe huurders na het betrekken van een woning. Nieuwe huurders geven een tevredenheidoordeel over het verhuurproces en de woning continu hoger dan een 7. Daarnaast beoordelen zowel de stakeholders als collega corporaties, de stichting Welzijn Veere en de wethouders, de dienstverlening van Woonburg als goed.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

### **Energie en duurzaamheid**

De ambitie van Woonburg is het beperken van de energiebehoefte van woningen en daardoor het beheersbaar maken van de woonlasten voor elke huurder die dit wenst. In 2007 is gestart met het in kaart brengen van de energiebehoefte door voor alle woningen een prelabel vast te stellen. Deze labels zijn in 2009 omgezet in officiële EPA-labels. Vanaf 2006 is jaarlijks flink geïnvesteerd in energiemaatregelen als vloer-, dak- en gevelisolatie, zijn cv-ketels standaard vervangen door HR-ketels en is isolatieglas aangebracht. Daarmee is inmiddels de energieprestatie van veel woningen verbeterd. De betere labels zijn echter nog niet afgemeld, omdat hiervoor aanzienlijke kosten gemaakt moeten worden voor de opname door een EPA-opnemer. De reeds afgegeven labels zijn 10 jaar geldig, dus kunnen nog even mee. Woonburg leidt medewerkers op om het afmelden vanaf 2011 zelf te kunnen doen, zodat dit betaalbaar wordt. Woonburg heeft de doelstelling om de woningen in de bestaande voorraad naar minimaal label B te brengen, tenzij een woning niet lang meer mee gaat (sloop op afzienbare termijn). Voor de nieuwbouw wordt het bouwbesluit gevolgd met als resultaat een A-label (of hoger).

In 2010 is gestart met de realisatie van een CO<sub>2</sub>-neutrale straat en is gestart met de bouw van een woonzorgcomplex volgens het passief bouwen principe. In beide projecten worden bijna geen fossiele brandstoffen meer gebruikt.

Woonburg heeft de ambitie om milieuvriendelijke en duurzame materialen te gebruiken. Zij gebruikt daarom duurzame materialen en voldoet aan het Nationaal Pakket duurzaam bouwen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Kwaliteit woningen en woningbeheer met een 7.

#### **4.2.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen**

Onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking (<65 jaar) en overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

##### **Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte**

Woonburg heeft de ambitie om senioren zo lang mogelijk in de eigen omgeving zelfstandig te kunnen laten wonen door realisatie van woonzorgcomplexen en nieuwe arrangementen voor levensloopgeschikte woningen. In de visitatieperiode heeft Woonburg diverse woonzorgcomplexen gerealiseerd in verschillende plaatsen. Daarnaast heeft Woonburg diverse woningen en groepswooningen voor de Stichting voor Regionale Zorgverlening (SVRZ) voor psychogeriatrische ouderen gerealiseerd. Voor mensen die aanpassingen in de huidige woning nodig hebben is een opplusregeling getroffen met Provincie en gemeente, waarmee op verzoek woningen geschikt gemaakt worden voor de mensen met beperkingen.

Met Stichting Palladium, Stichting Welzijn Veere en met ten minste 2 zorginstellingen wil Woonburg samenwerkingsafspraken vastleggen. Dit is nog niet gebeurd. Woonburg heeft geen ambities gesteld met betrekking tot personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. Wel heeft Woonburg een project 'woonherkansen' gestart voor mensen met betalings- en gedragsproblemen en het laatste kans project voor mensen met verslavings- en gedragsproblemen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

##### **Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking (<65 jaar)**

Woonburg wil investeren in huisvesting van mensen met een fysiek dan wel verstandelijke beperking. Om aan deze vraag te voldoen zijn twee complexen beschikbaar gesteld voor Philadelphia en een complex voor 't Gors. Nieuwe vragen faciliteert Woonburg waaronder het begeleid wonen van psychiatrische patiënten waarvoor een ouder seniorencomplex geschikt gemaakt wordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

##### **Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen**

Woonburg heeft geen ambitie vastgelegd met betrekking tot overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. Met de Walcherse woningcorporaties worden wel twee projecten uitgevoerd namelijk het project Woonherkansen voor mensen met betalings- en gedragsproblemen en het Laatste kans project voor mensen met verslavings- en gedragsproblemen.

Omdat er geen afspraken gemaakt zijn over dit onderdeel kan de visitatiecommissie dit onderdeel niet beoordelen.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Huisvesten bijzondere doelgroepen met een 7.

#### **4.2.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed**

Onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen nieuwbouw, sloop, verkoop, verbetering bestaand woningbezit en maatschappelijk vastgoed.

### **Nieuwbouw**

In het Ondernemingsplan 2008-2011 is opgenomen dat Woonburg woonzorgcomplexen wil realiseren om senioren zo lang mogelijk in de eigen omgeving zelfstandig te kunnen laten wonen. Daarnaast wil zij maatschappelijk vastgoed ontwikkelen, verwerven en exploiteren. Ook is het bouwen van starterwoningen een ambitie van Woonburg.

Woonburg heeft vanaf 2008 een uitgebreid nieuwbouwprogramma. Dit nieuwbouwprogramma wordt gemonitord. In de visitatieperiode is vrijwel al de geplande nieuwbouw gerealiseerd. In een enkel geval is een project niet doorgedaan vanwege gebrek aan afzet.

Daarnaast is de afgelopen jaren een maximale inspanning verricht om binnen de financiële mogelijkheden van Woonburg voor jongeren en ouderen starterwoningen en woonzorgcomplexen te bouwen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

### **Sloop**

Woonburg heeft geen sloopbeleid. Wel sloopt ze woningen die vervangen moeten worden door nieuwbouw. In de visitatieperiode heeft Woonburg 52 verouderde woningen vervangen door 45 nieuwe senioren- en gezinswoningen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

### **Verkoop**

Zoals ook aangegeven bij het stimuleren van het eigen woningbezit, is Woonburg in 2010 gestart met het verkopen van bestaande woningen. De ambitie is om jaarlijks uit de voorraad 15 woningen te verkopen. Tot 2010 had Woonburg geen verkoopambitie. In 2010 is er een woning uit de woningvoorraad verkocht en in de eerste weken van januari 2011 nog vijf. Wanneer gecorrigeerd wordt voor de woningen die in 2010 verkocht zijn maar in 2011 bij de notaris gepasseerd worden, is nog steeds minder dan de helft van de gestelde 15 woningen verkocht.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 3.

### **Verbetering bestaand bezit**

Woonburg heeft de ambitie om structureel aan planmatig onderhoud en verbeteringen ca € 2 miljoen per jaar te besteden. Vanaf 2007 tot 2010 is er jaarlijks tussen de 1,2 en 3 miljoen euro uitgegeven aan planmatige onderhoudswerkzaamheden. In de visitatieperiode zijn er diverse maatregelen genomen zoals op het gebied van het Politie Keurmerk Veilig Wonen, isolerende maatregelen en geriefsverbeteringen. Daarnaast wordt het complex Westerzicht in vier fasen gerealiseerd, waarvan er 3 reeds gerealiseerd zijn en is er een renovatieplan van 80 woningen ('t Zwaantje) na 3 jaar voorbereiding. Dit plan komt eind 2011 in uitvoering.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

### **Maatschappelijk vastgoed**

Woonburg heeft de ambitie om maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen, te verwerven en te exploiteren. Vanaf 2011 wordt deze ambitie geconcretiseerd naar de ontwikkeling of exploitatie van minimaal 10 eenheden Maatschappelijk Vastgoed.

In de afgelopen visitatieperiode zijn er meerdere projecten maatschappelijk vastgoed ontwikkeld zoals 't Gors in Koudekerke, De Spaaijer in Zoutelande, Westerbaan in Vlissingen, het zorgsteunpunt in Aagtekerke en zijn er diverse in aanbouw c.q. voorbereiding zoals het zorgsteunpunt in

Grijpskerke, het dorps huis in Grijpskerke, de Bredeschool in Oost-Souburg Zuid en de Brede school in Oost-Souburg Noord.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met een 6.

#### **4.2.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten**

Onderscheid wordt gemaakt tussen leefbaarheid, vitale buurten en wijken, sociale stijging en emancipatie.

##### **Leefbaarheid**

Woonburg wil een fijn en aantrekkelijk woonklimaat realiseren voor jong en oud in alle kernen en buurten. Jaarlijks worden circa 20 leefbaarheidsinitiatieven genomen. Jaarlijks worden investeringen gedaan in fysieke maatregelen zoals passend Politie Keurmerk Veilig Wonen en achterpadverlichting en portiekafsluiting. Tweederde deel van het woningbezit heeft inmiddels Politie Keurmerk Veilig Wonen en bijna 200 lichtmasten zijn inmiddels aangebracht. Er wordt jaarlijks budget beschikbaar gesteld voor het realiseren van diverse leefbaarheidsprojecten/ activiteiten met bewoners en er wordt een grote diversiteit aan leefbaarheidsprojecten gerealiseerd. De doelstelling om ten minste twee initiatieven per kern te realiseren, wordt niet in alle kernen behaald.

Periodiek wordt het LEMON leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd samen met gemeenten en een collega corporatie. De resultaten van het onderzoek zijn uitstekend (minimaal een 8). Woonconsulenten pakken overlast zaken zelf op of dragen dit over aan Buurtbemiddeling of andere instanties. Er is een project buurtbemiddeling in Vlissingen gestart en een gezamenlijk Walcherse project Woonherkansen voor mensen met betalings- en gedragsproblemen gestart en het Laatste kans project vooral voor mensen met verslavings- en gedragsproblemen. Om de leefbaarheid doorlopend te kunnen monitoren is Woonburg in de gemeente Veere ook gestart met LEMON, de leefbaarheidsmonitor.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

##### **Vitale buurten en wijken**

Woonburg wil buurten versterken door maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen, te verwerven en/of te exploiteren. Voor iedere kern wil Woonburg middelen vrijmaken om lokale initiatieven op het gebied van leefbaarheid projectmatig te ondersteunen om zodoende een extra impuls te geven aan het inzetten van het sociale kapitaal.

Woonburg heeft diverse activiteiten ontwikkeld ten behoeve van de vitale buurten en wijken. Op dit moment is een dorps huis, gymzaal en jeugdthunk in Grijpskerke in ontwikkeling. Er zijn meerdere voorzieningen gerealiseerd voor zorg, fysiotherapie, kinderopvang, etc. in diverse dorpen. Er lopen twee projecten in de initiatieffase met ruimte voor supermarkten ten behoud van voorzieningen in kernen en een Brede School Souburg Noord. De herstructurering Souburg Zuid met vernieuwde samenstelling van het woningaanbod biedt kansen aan een gemengde bevolkingsgroep.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

##### **Sociale stijging en emancipatie**



Op dit specifieke punt is geen ambitie of beleid geformuleerd, maar er liggen wel activiteiten direct tegen dit onderwerp aan.

Zo is Woonburg een erkend leerbedrijf en begeleidt hiermee minimaal vier stagiaires per jaar (2011 tot heden al vier). Daarnaast heeft Woonburg in de afgelopen periode starterwoningen specifiek voor lage inkomens met kortingsregelingen gerealiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Kwaliteit van wijken en buurten met een 7.

#### **4.2.6 Ambities en prestaties overige**

Woonburg heeft geen overige specifieke ambities geformuleerd. Wel heeft Woonburg in Bosnië samen met leerlingen van het ROC uit Goes een buurthuis gerealiseerd. Dit bevordert internationale solidariteit, een wereldblik op sociale problematiek en betrokkenheid bij achterstandsituaties.

Omdat er geen afspraken gemaakt zijn over dit onderdeel kan de visitatiecommissie dit onderdeel niet beoordelen.

#### *Totale beoordeling ambities en prestaties*

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 6,8.

## 5 Presteren naar Opgaven

### 5.1 Opgaven werkgebied en prestatie Woonburg

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonburg gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2007-2010. De belangrijkste graadmeters daarvoor zijn de prestatieafspraken met de gemeente Veere, het convenant: 'Spreidingsplan zorgwoningen Walcheren, een integrale aanpak voor de ontwikkeling van zorgwoningen in de regio Walcheren, periode 2003-2010' en het landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Er zijn prestatieafspraken met de gemeente Veere gemaakt voor de jaren 2005-2008 en voor de jaren 2009-2011. Eind 2010 is een begin gemaakt met de eerste evaluatie van de prestatieafspraken van 2009-2011. De resultaten worden in 2011 bekend.

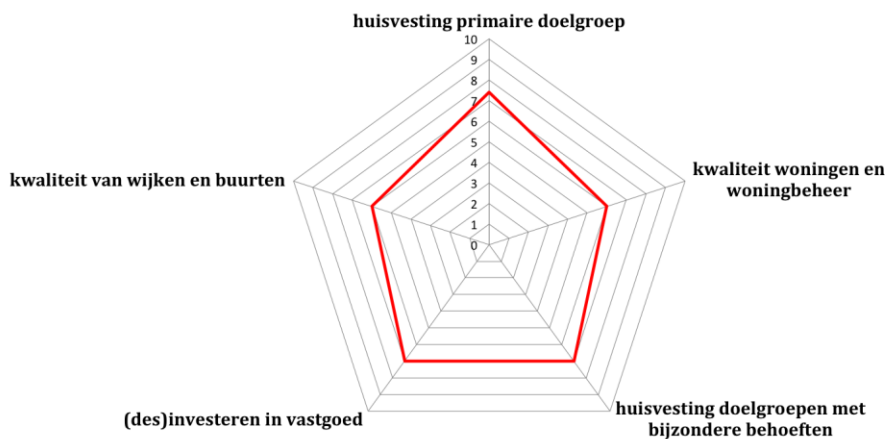
Met de gemeente Vlissingen waren in de visitatieperiode geen prestatieafspraken opgesteld. Het proces om te komen tot prestatieafspraken is in november 2010 wel begonnen. Hierin zullen onder andere afspraken over de ontwikkeling van het Scheldekwartier opgenomen worden.

Sinds 2007 is er een klankbordgroep actief die zich inzet voor de belangen van de bewoners van de buurt 't Zwaantje in Oost Souburg. Woonburg heeft met hen een breed gedragen toekomstplan voor deze buurt opgesteld.

Daarnaast is gekeken naar de samenwerking van Woonburg met diverse zorg- en welzijnsinstellingen.

De belangrijkste inhoudelijke opgaven in het werkgebied van Woonburg zijn het accommoderen van de vergrijzing (Zeeland is de meest vergrijsde provincie van Nederland), het in stand houden van de voorzieningen in de woonkernen, een aantrekkelijk woonklimaat voor jongeren creëren (ontgroening tegengaan) en de krimp van de bevolking en de betaalbaarheid van het wonen.

### 5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven



### **5.3 Beoordeling visitatiecommissie**

#### **5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten primaire doelgroep**

Onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen: beschikbaarheid woningen, woningtoewijzing en doorstroming, betaalbaarheid en bevorderen eigen woningbezit.

##### **Beschikbaarheid woningen**

Woonburg heeft met de gemeente Veere in haar prestatieafspraken 2005-2008 afgesproken dat zij minimaal 90% van de woningen beschikbaar stelt als subsidiabele voorraad. Binnen de totale voorraad van Woonburg wordt minimaal 5% als doorstartwoning gelabeld, 20% als goedkope voorraad waarvan 10% voor jongeren en 20% als levensloopbestendige woningen binnen een woonzorgcomplex of in de directe nabijheid hiervan.

Minimaal 75% wordt bewoond door de primaire doelgroep en de huurprijzen zijn gemiddeld maximaal 70-75% met een bandbreedte van 60-90%. Het percentage goedkope woningvoorraad bedraagt gemiddeld over 2007-2010: 33% (634 van de 1930).

Voor jongeren zijn er in alle kernen woningen beschikbaar.

Met deze labeling en toewijzing wordt de prestatieafpraak ruim gehaald.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

##### **Woningtoewijzing en doorstroming**

Met de gemeente Veere is vastgelegd dat Woonburg zo goed mogelijk gebruik zal maken van de mogelijkheden binnen de op Walcheren geldende toewijzingscriteria. Indien nodig zal Woonburg zich inspannen om deze criteria in overleg met andere Walcherse woningcorporaties aan te passen ten gunste van de primaire doelgroep. Begin 2010 is het huurprijsbeleid dusdanig aangepast dat ondanks schaarste van bepaalde woningen deze wel toegankelijk blijven voor de doelgroep.

In de prestatieafspraken met de gemeente Veere is daarnaast de afspraak gemaakt dat bij woonzorgcomplexen maximaal 75% wordt toegewezen aan zorggeïndiceerden. Toewijzing aan zorggeïndiceerden gaat altijd conform de afspraak met de zorginstantie om een vitale mix te realiseren. De uitzondering is een recent gebouwd complex, waarvoor onvoldoende belangstelling is. Dit wordt veroorzaakt door onvoldoende vraag vanuit de doelgroep.

Voor bijzondere doelgroepen en crisisopvang maakt Woonburg jaarlijks afspraken met de zorg- en welzijnsinstellingen op Walcheren en Woonburg is conform de prestatieafspraken met de gemeente Veere bereid om huisvesting voor statushouders beschikbaar te stellen.

Over leegstand zijn geen prestatieafspraken gemaakt. Woonburg is onlangs begonnen met het ondernemen van speciale acties op de prestatieafpraak met de gemeente Veere betreffende het tegengaan van woonfraude door gebruik van woningen voor recreatieve doelen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

##### **Betaalbaarheid**

In de prestatieafpraak met Veere is vastgelegd dat de streefhuren maximaal tot 75% van maximaal redelijke huurprijs mag zijn. Momenteel is de gemiddelde huurprijs 69% van de maximaal redelijke huurprijs. Er zijn slechts enkele woningen boven 75%, vanwege het feit, dat dit in het verleden al zo was.

Bij nieuwbouw wordt de huur bepaald bij aanvang project uitgaande van de investering, wat betekent dat bij aanvang 75% streefhuur overschreden wordt, maar nog onder de maximaal redelijke huurprijs (100%) ligt.

Wat betreft de overige woonlasten zijn er afspraken gemaakt met de gemeente Veere over maximale hulp bij huurders die in betalingsproblemen komen. Woonburg komt deze afspraken na.

Daarnaast experimenteert Woonburg met energiemaatregelen zoals in de CO2 neutrale straat in Grijpskerke, om de woonlasten zo laag mogelijk te houden.

Over de huur-inkomensverhouding van huurders zijn geen afspraken gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

#### **Bevorderen eigen woningbezit**

In de prestatieafspraken met de gemeente Veere is vastgelegd dat er maximaal 10% van de woningen verkocht zullen worden. Na de start van de verkoopactie in 2010 is er een woning uit de woningvoorraad verkocht en in de eerste weken van januari 2011 nog zes.

Verder worden in de nieuwbouw vrijwel overal gemengde complexen gebouwd met koop en huur. Voor starters worden er specifieke starterskoopwoningen gebouwd in een bijzondere financiële constructie. Er wordt gewerkt met een koopgarantconstructie en een koopconstructie met een uitgestelde betaling van de grondkosten om woningbezit bij jongeren met lage inkomens te bevorderen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Huisvesting primaire doelgroep met een 7,4.

#### **5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer**

Onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen: woningkwaliteit, kwaliteit dienstverlening en energie en duurzaamheid.

##### **Woningkwaliteit**

Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente Veere over de prijs-kwaliteitverhouding van woningen (bandbreedte van maximaal 60 – 90% van de maximaal redelijke huurprijs). Ook over de conditie en onderhoudstoestand van woningen zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Veere. Afsgesproken is dat Woonburg uiterlijk 31 december 2012 al haar huurwoningen waar dat mogelijk is voorzien heeft van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Vastgelegd is dat dit bij circa 15% van de woningen nog niet mogelijk zal zijn door de kwaliteit van de kozijnen of het weigeren van de huidige huurders.

Door planmatig onderhoud en verbeteringen wordt jaarlijks een deel van de woningvoorraad kwalitatief op peil gehouden en op onderdelen verbeterd. Woningen krijgen dan behalve het Politie Keurmerk Veilig Wonen (in afspraak met gemeente Veere), ook vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie en HR-ketels. Daarnaast kunnen geriefsverbeteringen worden geboden. Periodiek onderhoud voorziet in het vernieuwen van toiletten, badkamers en keukens, et cetera. Eind 2010 was echter pas 45% van het woningbezit van Woonburg voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

##### **Kwaliteit dienstverlening**

Er zijn geen afspraken gemaakt met derden over de tevredenheid over de dienstverlening door Woonburg. Wel is in de prestatieafspraken met de gemeente Veere afsgesproken dat zowel de gemeente als Woonburg streven naar vergroting van betrokkenheid van bewoners. Daartoe wordt afsgesproken dat Woonburg regelmatig overleg heeft met haar Huurdervereniging Kleine Kernen (HKK), dat zij HKK financieel ondersteunt en dat zij met de HKK een participatiereglement heeft. Verder wil Woonburg bewoners zo goed mogelijk betrekken bij de woning, complex en woonomgeving en zal zij afhankelijk van de situatie bepalen hoe zij de bewoners zal betrekken.

De afspraken rondom de HKK en het betrekken van bewoners worden nagekomen. Daarnaast wordt structureel de tevredenheid van nieuwe klanten gemeten na het betrekken van woningen. Deze ligt continue boven de 7.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

### **Energie en duurzaamheid**

Woonburg conformeert zich aan het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Voor de bestaande voorraad betekent dit, dat er passende maatregelen genomen worden, zodat in de komende 10 jaar de CO<sub>2</sub>-reductie met tenminste 20% omlaag gaat. Bij woningverbetering worden daarom energiemaatregelen genomen zoals het isoleren van daken/zolders, het vernieuwen van installaties en de plaatsing van dubbel glas, zodat het energielabel met minstens twee klassen verbeterd wordt. Bij ingrijpende woningverbetering is het uitgangspunt om het energielabel B te halen.

Nieuwbouwwoningen voldoen aan de EPC van 0,8 en voldoen hiermee aan de doelstelling van Woonburg. In 2010 is gestart met de realisatie van een CO<sub>2</sub>-neutrale straat en is gestart met de bouw van een woonzorgcomplex volgens het passief bouwen principe. In beide projecten worden bijna geen fossiele brandstoffen meer gebruikt.

Woonburg voldoet aan de afspraak om duurzame, milieuvriendelijk materialen toe te passen bij nieuwbouw.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Kwaliteit woningen en woningbeheer met een 6.

### **5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesten bijzondere doelgroepen**

Onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen: ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte en bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking (<65 jaar).

#### **Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte**

Met de gemeente Veere is de afspraak gemaakt dat Woonburg zorgt voor voldoende zorgwoningen volgens het 'spreidingsplan zorgwoningen Walcheren'. Daarnaast is afgesproken dat zorg- en levensloopbestendige woningen voldoen aan Woonkeur.

Woonburg heeft samen met de provincie en de gemeente Veere een opplusregeling getroffen voor huurders van 55 jaar en ouder, zodat zij zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Van deze opplusregeling is door huurders heel weinig gebruik gemaakt.

In de visitatieperiode heeft Woonburg diverse woonzorgcomplexen gerealiseerd in verschillende plaatsen, zie 5.3.4 nieuwbouw. Daarnaast heeft Woonburg diverse woningen en groepswoningen voor PG-ouderen gerealiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

#### **Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking (<65 jaar)**

Met zorg- en welzijnsinstellingen wil Woonburg toewerken naar prestatieafspraken. Daartoe heeft zij periodiek overleg met deze instellingen.

Daarnaast is in de prestatieafspraken met de gemeente Veere vastgelegd dat Woonburg cliënten van Philadelphia en 't Gors huisvest. Om aan deze vraag te voldoen zijn twee complexen beschikbaar gesteld voor Philadelphia en een complex voor 't Gors. Nieuwe vragen faciliteert

Woonburg waaronder begeleid wonen voor psychiatrische patiënten waarvoor een ouder seniorencomplex beschikbaar gemaakt wordt.

In de prestatieafspraken van Veere van 2005-2008 zijn afspraken gemaakt over de opvang van bewoners met een beperking. Alleen in 2007 zijn er mutatiewoningen beschikbaar gesteld voor crisisopvang voor bewoners met een beperking.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

#### **Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen**

Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt voor overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben.

Met de Walcherse woningcorporaties worden wel twee projecten uitgevoerd namelijk het project Woonherkansen voor mensen met betalings- en gedragsproblemen en het Laatste kans project voor mensen met verslavings- en gedragsproblemen.

Omdat er geen afspraken gemaakt zijn over dit onderdeel kan de visitatiecommissie dit onderdeel niet beoordelen.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen met een 7.

#### **5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeren in vastgoed**

Onderscheid wordt gemaakt tussen de onderdelen nieuwbouw, sloop, verkoop, verbetering bestaand woningbezit en maatschappelijk vastgoed.

##### **Nieuwbouw**

Met de klankbordgroep 't Zwaantje, heeft Woonburg in 2009 een visie ontwikkeld ten aanzien van de uiteindelijke vernieuwing van de wijk. De toekomstvisie bestaat onder andere uit nieuwbouw van senioren- en eengezinswoningen.

Daarnaast is in de prestatieafspraken 2009-2011 met de gemeente Veere vastgelegd dat Woonburg er naar streeft in het kader van het 'Spreidingsplan zorgwoningen Walcheren' woonzorgcomplexen te realiseren in Grijskerke, Aagtekerke, Meliskerke en Oostkapelle.

In Grijskerke is in 2010 gestart met een woonzorgcomplex met 23 huurwoningen en 6 koopwoningen met aanpalend een 5-tal seniorenkoopwoningen. In Aagtekerke is in 2010 een woonzorgcomplex opgeleverd, bestaande uit 18 huurwoningen, 3 koopwoningen, 2 groepswoningen voor klanten met psychogeriatrische problematiek en een zorgsteunpunt. Het project in Meliskerke is begin 2009 afgeblazen. Om financiële redenen heeft een van de zorgpartijen haar deelname afgebouwd waardoor de leverancier van de grond afzag van levering. In Oostkapelle is in 2010 gestart met de bouw van een woonzorgcomplex, bestaande uit 22 huurwoningen, 8 koopwoningen, 2 groepswoningen voor klanten met psychogeriatrische problematiek en een zorgsteunpunt. De bouw van 45 nieuwbouwwoningen in Oost Souburg ('t Zwaantje) start in 2012 na de sloop van 52 oude woningen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

##### **Sloop**

Met de klankbordgroep 't Zwaantje, heeft Woonburg in 2009 een visie ontwikkeld ten aanzien van de uiteindelijke vernieuwing van de wijk. De toekomstvisie bestaat onder andere uit de sloop van 52 woningen en nieuwbouw van senioren- en eengezinswoningen.

Begin 2010 is met de klankbordgroep aan de totstandkoming van het sociaal plan en een beheerplan gewerkt. De afgesproken sloop van 52 woningen wordt in 2011 gerealiseerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

#### **Verkoop**

In de prestatieafspraken met de gemeente Veere is aangegeven dat Woonburg in 2010 start met het verkopen van bestaande woningen. Afgesproken is dat Woonburg maximaal 10% van de woningen verkoopt. Na start verkoop actie in 2010 is er een woning uit de woningvoorraad verkocht en in de eerste weken van januari 2011 nog vijf. Hiermee blijft Woonburg binnen het maximum wat gesteld is in de prestatieafspraken.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

#### **Verbetering bestaand bezit**

Met de klankbordgroep 't Zwaantje, heeft Woonburg in 2009 een visie ontwikkeld ten aanzien van de uiteindelijke vernieuwing van de wijk. De toekomstvisie bestaat naast sloop/nieuwbouw uit een renovatie van 80 woningen op basis van renovatiepakketten. Dit renovatieplan komt na 3 jaar voorbereiding in 2011 in uitvoering.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

#### **Maatschappelijk vastgoed**

In de prestatieafspraken 2009-2011 met de gemeente Veere is afgesproken dat Woonburg bereid is om, in gezamenlijk overleg, het eigendom van bestaande gebouwen met een maatschappelijke functie over te nemen.

Woonburg bouwt iedere twee jaar een nieuw project met maatschappelijk vastgoed. Woonburg levert in mei 2011 de Brede school Souburg Noord op en in aanbouw is het dorps huis / gymzaal / jeugd honk in Grijskerke.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld (des)investeren in vastgoed met een 7.

### **5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten**

Onderscheid wordt gemaakt tussen leefbaarheid, vitale buurten en wijken, sociale stijging en emancipatie.

#### **Leefbaarheid**

Met de gemeente Veere zijn afspraken gemaakt over de veiligheid en de schone woonomgeving. Afgesproken is dat in 2008 90% van de woningen voorzien is van hang- en sluitwerk conform het Politie Keurmerk Veilig Wonen en dat Woonburg zal toezien en beleid zal ontwikkelen ter stimulering van tuinonderhoud, achterpaden en brandgangen. Woonburg voldoet nog niet geheel aan de prestatieafpraak betreffende de realisering van het aanbrengen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Niet 90% in 2008 c.q. 85% in 2011, maar tweederde van het bezit is inmiddels gecontroleerd en waar mogelijk aangepast aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Met de gemeente Veere zijn prestatieafspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van jaarlijks €25.000 voor bewonersinitiatieven om de woonomgeving te verbeteren. Daarnaast is afgesproken dat de gemeente, Woonburg en HKK tweemaal per jaar een schouw organiseren. Woonburg komt

deze afspraken na en stelt budget ter beschikken voor leefbaarheidsprojecten. Daarnaast worden jaarlijks in een aantal dorpen schouwen georganiseerd.

In 2010 heeft Woonburg samen met de Stichting Welzijn Veere leefbaarheidavonden georganiseerd in vier kernen in de gemeente Veere. De uitkomsten hebben geresulteerd in een aanpak per kern.

Met de gemeente Veere is afgesproken dat Woonburg overlast snel oppakt en in een relevant netwerk opereert en strenger zal optreden tegen illegale verhuur. Ook is afgesproken dat regelmatig overleg zal plaatsvinden met het HKK over de betrokkenheid en zeggenschap van bewoners over de woning en woonomgeving. Woonburg meet periodiek met LEMON de leefbaarheid. De resultaten zijn uitstekend (minimaal een 8). Woonconsulenten pakken overlast zaken zelf op of dragen dit over aan Buurtbemiddeling of andere instanties. Met HKK zijn afspraken gemaakt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

#### **Vitale buurten en wijken**

Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt door stakeholders met Woonburg over vitale buurten en wijken waaronder het versterken van voorzieningen in de buurt, versterken van sociale infrastructuur en het versterken van de economische infrastructuur.

Wel onderneemt Woonburg diverse acties op dit terrein, zoals de realisatie van een dorpshuis, gymzaal en jeugdhonk in Grijskerke. Ook zijn er initiatieven ondersteund zoals een opruimdag in Westerzicht, een project Buurtbemiddeling en leefbaarheidavonden in vier kernen. Daarnaast is Woonburg een erkend leerbedrijf en begeleidt hiermee minimaal vier stagiaires per jaar (2011 tot heden al vier).

Omdat er geen afspraken gemaakt zijn over dit onderdeel kan de visitatiecommissie dit onderdeel niet beoordelen.

#### **Sociale stijging en emancipatie**

Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt door stakeholders met Woonburg over de sociale stijging en emancipatie van onder andere jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders.

Omdat er geen afspraken gemaakt zijn over dit onderdeel kan de visitatiecommissie dit onderdeel niet beoordelen.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Kwaliteit van wijken en buurten met een 6.

#### **5.3.6 Opgaven en prestaties overige**

Er zijn geen afspraken gemaakt over prestaties die niet te rangschikken zijn onder eerder genoemde velden die wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporaties. Wel heeft Woonburg in Bosnië samen met leerlingen ROC uit Goes een buurthuis gerealiseerd. Dit bevordert internationale solidariteit, een wereldblik op sociale problematiek en betrokkenheid bij achterstandsituaties.

Omdat er geen afspraken gemaakt zijn over dit onderdeel kan de visitatiecommissie dit onderdeel niet beoordelen.

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 6,7.



## 6 Presteren volgens Belanghebbenden

### 6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met zeven externe belanghebbenden van Woonburg gesproken. Uit de zorg, het welzijn, de gemeenten Vlissingen en Veere (in Middelburg heeft Woonburg maar 1 woning), de twee collega-corporaties waar steeds meer mee wordt samengewerkt en de huurdersvereniging. Met deze belanghebbenden is door de voltallige commissie een individueel gesprek gevoerd teneinde een goed beeld te krijgen van de prestaties van Woongoed.

De **Stichting Welzijn Veere** ondersteunt en ontwikkelt activiteiten en projecten voor jongeren, ouderen en vrijwilligers. Het doel van de Stichting Welzijn Veere is de sociale kwaliteit in de Veerse samenleving te bevorderen. Sociale kwaliteit is een breed begrip. De Stichting Welzijn Veere heeft dus een brede oriëntatie met taken op het gebied van het ouderenwerk, jeugd- en jongerenwerk, de Wet maatschappelijke ondersteuning, breedtesport en leefbaarheid.

De raakvlakken met Woonburg bevinden zich vooral op het brede terrein van leefbaarheid in de diverse woonkerken van de gemeente Veere. Gezamenlijk is daar onderzoek naar verricht en heeft Woonburg enkele activiteiten zoals een hangplek voor ouderen en de renovatie van een jeugdhonk gefinancierd. Er vindt op regelmatige basis overleg plaats tussen de Stichting Welzijn Veere en Woonburg. Ten aanzien van de kwaliteit van het woningbeheer werken beiden nauw samen in een "opplusproject", waarbij de Stichting Welzijn Veere Woonburg adviseert over de te nemen maatregelen. Er is goed overleg over de mogelijkheden tot investeren in de huisvesting van de Stichting Welzijn Veere zelf. Woonburg is betrokken bij het overleg over overlastbestrijding.

De **Stichting Regionale Zorgverlening in Zeeland (SVRZ)** biedt zorg in heel Zeeland. Dit vindt plaats vanuit acht zorgcentra en talloze kleinschalige groepswoonings in de wijk of het dorp. Zorg wordt geboden aan mensen met dementie of lichamelijke beperkingen. 2.700 medewerkers zorgen voor kwalitatief goede zorg die aansluit bij de wensen van de cliënten. Zij staan centraal. Samen met Woonburg probeert SVRZ goede woonvoorzieningen voor haar cliënten te realiseren. De door Woonburg gemaakte omslag van een beheersorganisatie naar een corporatie met visie op leefbaarheid, vernieuwing, architectuur en kwaliteit van de dorpen is door SVRZ ervaren als een verademing. Het overleg met de huidige directie is zeer constructief. SVRZ rekent er op dat alle verbeteringen goed in de organisatie worden geborgd.

**Woongoed Middelburg** is als collega-corporatie van Woonburg vooral actief in de gemeente Middelburg. **l'escaut woonservice** is de Vlissingse collega-corporatie van Woonburg. Gedrieën bedienen zij de Walcherense woningmarkt en werken op diverse terreinen samen, zoals bij de woonruimteverdeling of het grote herstructureringsproject Scheldekwartier in Vlissingen. Woongoed Middelburg heeft circa 6.400 woningen in bezit (voornamelijk in Middelburg). l'escaut woonservice heeft een woningbezit van circa 6.500 woningen in Vlissingen. Er is sprake van gestructureerd overleg tussen de drie Walcherse corporaties. Ook met de andere Zeeuwse corporaties wordt constructief samengewerkt, onder andere op het gebied van inkoop, ict en hrm. De collega corporaties zien bij Woonburg de verschuiving van woningbeheer naar een meer brede aanpak. Met name het duurzaamheidsaspect levert lovende woorden op. De door Woonburg gedane investeringen in de kleine kernen rond Vlissingen hebben een aanzuigende werking die soms lichte spanning oplevert op de totale markt.

Via de **Huurdersvereniging Kleine Kernen** (HKK) vindt het wettelijk voorgeschreven overleg plaats tussen Woonburg en de huurders. Met de HKK worden tal van onderwerpen regelmatig besproken die de huurders van Woonburg direct of indirect aangaan. De HKK ondersteunt ook de vier bewonerscommissies die actief zijn in het werkgebied van Woonburg.

HKK zegt zelf kritisch te zijn op het functioneren van Woonburg. Er zijn zeker punten van aandacht, met name ten aanzien van het tijdig geïnformeerd worden over door Woonburg te nemen maatregelen of acties. HKK maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van huren. Over de kwaliteit van het onderhoud van woningen is men goed te spreken, evenals over de aandacht voor huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen.

Walcheren kent drie gemeenten: Veere, Vlissingen en Middelburg met ieder hun eigen dynamiek.

De **gemeente Veere** telt ongeveer 22.000 inwoners verdeelt over 13 dorpen en kernen. In de gemeente Veere is Woonburg de enige woningcorporatie met woningen in de sociale huursector. Domburg is van oudsher een levendige (zomer) mondaine badplaats. Er is een gevarieerd horeca aanbod, er zijn diverse hotels en relatief veel zomerhuisjes. Domburg kent veel traditie en een rijke historie, maar is daarnaast ook modern. Het centrum van Domburg straalt gezelligheid uit, met haar vele terrasjes en winkeltjes.

Tussen Vlissingen en Zoutelande, op ongeveer 3 km van het strand, ligt het dorp Koudekerke. Koudekerke wordt omringd door heel wat vakantiehuizen, bungalowparken, strandtenten, kampeerterrainen en minicampings. Het dorp zelf is gegroepeerd rond de oude kerk. Die dorpsring is er nog in volle glorie. Even buiten het dorp richting Middelburg ligt Slot 'Ter Hooge'. Het bijbehorende park is een belangrijk natuurgebied.

Koudekerke is wat het totale aantal personen en huishoudens betreft de grootste kern in de gemeente. Circa 16% van alle inwoners en huishoudens woont er. In totaal gaat het hier om 3.460 personen en 1.350 huishoudens.

Domburg is wat betreft bevolkingsomvang en aantal huishoudens een vrij gemiddelde kern in de gemeente. Er wonen ongeveer 1.490 mensen, dat is circa 7% van de personen en huishoudens. Alleenstaanden maken de grootste groep uit (42%), vergeleken met de andere kernen is dit percentage erg hoog (29% gemeente Veere).

Veere is een bijzonder stadje gelegen in het noorden van Walcheren. Veere is één van de meest verrassende plaatsen in Zeeland. Het is een stadje met een combinatie van een nog zichtbaar groots verleden, hedendaagse gezelligheid en de nabijheid van het altijd boeiende water. Aan de Kaai, aan de jachthaven en op de Markt, zijn prachtige koopmanshuizen en pakhuizen te zien met trapgevels, tuitgevels, lijstgevels en klokgevels.

In Veere wonen ongeveer 1.660 personen en er zijn 620 huishoudens. Dit is 8% van het totale aantal personen en huishoudens in de gemeente. De leeftijdsopbouw verschilt niet veel van die van de gemeente als geheel. Uitgesplitst naar huishoudensamenstelling valt het relatief kleine aandeel gezinnen op. In Veere/ Zanddijk wonen relatief veel alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen.

De opgave in Veere is vooral het vasthouden van de bevolkingsomvang en het bieden van voorzieningen in alle kernen, met nadrukkelijk oog voor de vergrijzing.

De gemeente Veere ziet Woonburg als een betrouwbare, professionele en op alle niveaus zeer toegankelijke organisatie die actief zichtbaar aanwezig is in de samenleving. Men weet niet alleen wat er speelt in Veere, maar ook ver daar buiten. Geregeld wordt er overlegd over rijksoverheidsmaatregelen. Er is een goede balans tussen maatschappelijk/sociale betrokkenheid

enerzijds en zakelijke afweging anderzijds. Aandacht voor senioren- en jongerenhuisvesting zal een punt van doorlopende aandacht blijven.

De **gemeente Vlissingen** telt ongeveer 44.580 inwoners. De stad Vlissingen ongeveer 33.000 inwoners. Bij de gemeente Vlissingen horen de plaatsen Oost-Souburg (10.500 inwoners), West-Souburg (1.000 inwoners) en Ritthem (500 inwoners), al mogen Oost- en West Souburg tot wijken van Vlissingen gerekend worden. De gemeenten Middelburg en Vlissingen vormen samen een agglomeratie van bijna 93.000 inwoners.

Er zijn plannen om het centrum met het terrein van de voormalige scheepswerf De Schelde uit te breiden. Het terrein van ongeveer 35 hectare is door de scheepswerf na 120 jaar verlaten.

Aanvankelijk werd het project Dokkershaven genoemd, maar na verzet bij de bevolking werd het omgedoopt tot Scheldekwartier. De drie Walcherense corporaties zijn hier nu ook bij betrokken.

Vlissingen is één van de zeventien beschermde stads- en dorpsgezichten in Zeeland.

Vlissingen is van oudsher een havenstad. De havenactiviteiten hebben zich in de loop der eeuwen langzaam oostwaarts verplaatst. Eerst waren er alleen havens in de stad. In de negentiende eeuw werden de Buitenhaven en achter de sluizen, samen met het Kanaal door Walcheren, de Eerste Binnenhaven en Tweede Binnenhaven aangelegd, deze havens liggen nu in de wijk Vlissingen-Stadshaven.

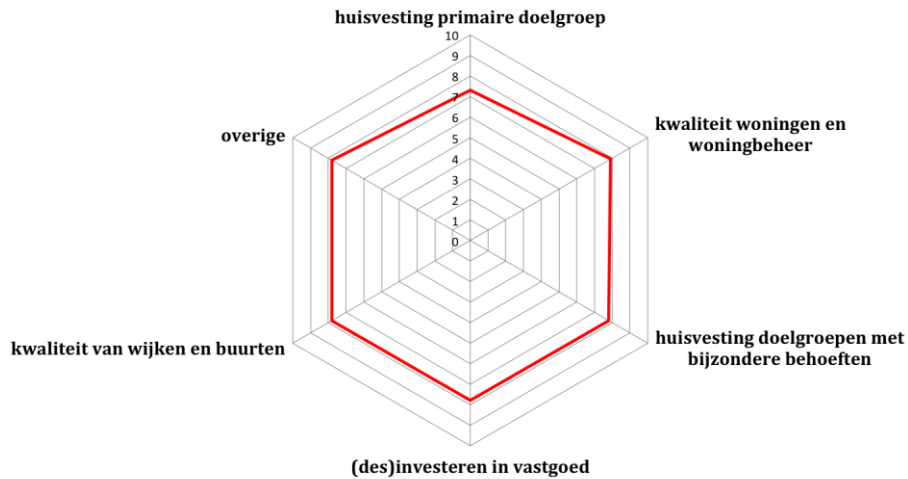
In de binnenhaven is de vismijn gevestigd. Hier hebben de Arnemuidse en Vlissingse kotters hun thuishaven. De vissersschepen met de code ARM zijn Arnemuïds en met VLI zijn ze Vlissingse.

Tussen 1961 en 1964 werd even ten oosten van Vlissingen door het indijken van het Zuid-Sloe het haven- en industriegebied Vlissingen-Oost gerealiseerd, ook vaak Sloegebied genoemd. Vlissingen is de derde haven van Nederland. In de haven van Vlissingen worden, na Rotterdam en Amsterdam, de meeste goederen overgeslagen. De aan- en afvoer bedroeg in 2007 bijna 19 miljoen ton.

Overleg tussen de gemeente Vlissingen en Woonburg vindt altijd plaats in gezamenlijkheid met corporatie l'escaut. Met Woonburg wordt met name gesproken over de renovaties in Oost-Souburg. De drie Walcherse corporaties zijn allen betrokken bij de ontwikkeling van het Scheldekwartier, waar verbinding wordt gezocht tussen de oude stad en het nieuwe gebied. Voor zowel Woonburg als de gemeente is het duidelijk dat het werken in een stedelijk gebied iets anders is dan in een plattelandsomgeving. Woonburg vervult in die zin wel een soort brugfunctie die wordt gewaardeerd.

De **gemeente Middelburg** telt ongeveer 48.000 inwoners. Woonburg heeft op zich weinig bemoeienis met Middelburg. Vandaar dat de visitatiecommissie niet met het bestuur van Middelburg heeft gesproken.

### 6.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



### 6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft open en plezierige gesprekken met de belanghebbenden kunnen voeren. Zij is hen daar zeer erkentelijk voor. Bij aanvang van het gesprek is steeds de procedure toegelicht en is aangegeven dat de gegeven oordelen openbaar gemaakt zouden worden. Hiertegen heeft niemand bezwaar geuit en in de gesprekken is de commissie niets gebleken van enige terughoudendheid. De geïnterviewden gaven allen blijk van hun betrokkenheid bij de samenwerking met Woonburg en de meesten toonden zich op vrijwel alle onderdelen voldoende op de hoogte om een cijfer te kunnen toekennen.

In onderstaande tabel zijn de oordelen in cijfers per prestatieveld en per belanghebbende weergegeven.

#### 6.4 Beoordeling prestaties Woonburg door belanghebbenden

Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1 Huisvesting primaire doelgroep	2 Kwaliteit woningen en woningbeheer	3 huisvesting doelgroepen	4 (des)investeren in vastgoed	5 kwaliteit wijken en buurten	6* overige	
Stichting Welzijn Veere	7	8	8	8	8	8	7,8
SVRZ	8	8	8	8	8	8	8
l'escaut woonservice	8	8	7	8	7	8	7,7
Woongoed Middelburg	7	8	8	7	-	-	7,5
Wethouder gemeente Veere	7	8	8	7	8	8	7,7
HKK	7	6	8	8	8	7	7,3
Wethouder gemeente Vlissingen	7	9	-	8	8	-	8
Gemiddelde per prestatieveld	7,3	7,9	7,8	7,8	7,8	7,8	7,7

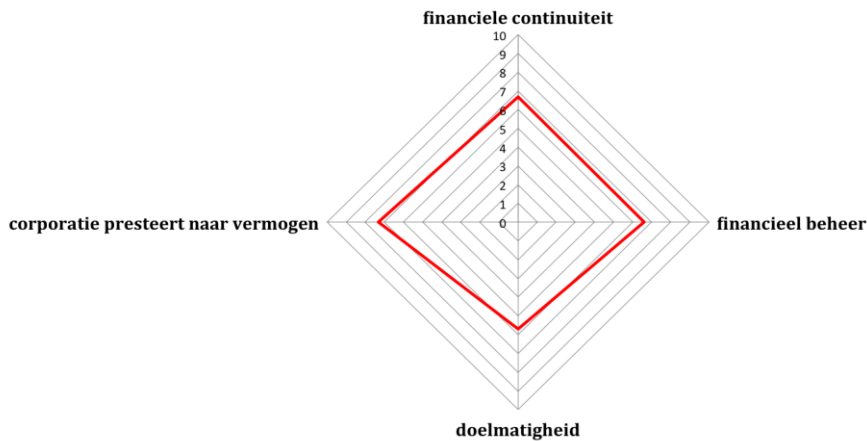
#### 6.5 Beoordeling visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven. Opvallend bij de beoordelingen is: de grote waardering die alle geïnterviewden uitspreken voor het elan waarmee Woonburg haar activiteiten oppakt en uitvoert. Sommige belanghebbenden zijn bevreesd dat de continuïteit hiervan van slechts een of enkele personen afhangt en (nog) onvoldoende in de totale organisatie is geborgd. Ook vermeldenswaard is dat de huurdersvereniging HKK, die de activiteiten van Woonburg constructief, maar zeer kritisch, beziet op alle elementen voldoende toekent.

De visitatiecommissie heeft geen aanleiding om van de mening van belanghebbenden af te wijken en rondt het gemiddelde van de beoordelingen af op een 7,7.

## 7 Presteren naar Vermogen

### 7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



### 7.2 Beoordeling visitatiecommissie

#### 7.2.1 Financiële continuïteit

##### *Vermogenspositie*

Het CFV heeft in de jaren 2008 tot en met 2009 een A-oordeel en 2010 een A1-oordeel gegeven.

Woonburg realiseerde in 2007, 2008, 2009 en 2010 solvabiliteitspercentages van respectievelijk 39,8%, 44,4%, 40,3% en 36,6%, hetgeen ruimte geeft tot investeren, gelet op de intern gehanteerde ondergrens voor solvabiliteit van 25%.

De woningen en woongebouwen in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van de toekomstige exploitatieopbrengsten en exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de investering.

In de toelichting van de jaarrekening is ieder jaar een verantwoording van de berekende bedrijfswaarde opgenomen. In 2010 is Woonburg overgegaan op het pakket WALs om de bedrijfswaarde en meerjarenbegroting op te stellen. In 2011 zal nog het nodige aan 'finetuning' gedaan moeten worden om WALs als sturingsinstrument ten volle te kunnen benutten.

Over alle jaren is er een positief kredietwaardigheidsoordeel ontvangen.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

##### *Liquiditeit*

Aan de hand van een driemaandelijke liquiditeitsbegroting wordt zowel naar de korte als de lange termijn gekeken. Deze liquiditeitsbegroting vormt de basis voor de treasurycommissie. De

meerjarenprognose wordt elke drie maanden geactualiseerd en getoetst aan de door de Raad van Commissarissen vastgestelde parameters.

De corporatie heeft inzicht in de opgave, het bezit en de financiële risico's en de impact daarvan op de kasstromen in de komende jaren.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

#### *Integrale kasstroomsturing*

Woonburg stuurt op basis van kasstroomprojecties. De kasstromen zijn steeds opgenomen in de rapportages die driemaandelijks worden besproken. WALs wordt thans geïmplementeerd en Woonburg is zoekende naar manieren om binnen dit systeem actiever met scenario's te werken.

De kasstroom uit bedrijfsoperaties is volgens de jaarrekeningen 2007: € 4.078.950; 2008: € 2.330.952; 2009: € 2.236.086 en 2010: € 3.090.895.

Volgens Corporatie in Perspectief is de netto kasstroom per VHE in de jaren 2007 tot en met 2010 positief.

In drie van de vier visitatiejaren is er sprake van een positief exploitatieresultaat. In 2009 was het resultaat negatief, hetgeen werd veroorzaakt door onrendabele investeringen in zowel nieuwbouw als bestaande voorraad, wijzigingen in bedrijfswaarde en de afwaardering van een kantoorpand.

In de jaren 2009 en 2010 was de rentedekkingsgraad hoger dan of bijna op de gestelde norm van 1,3% te weten respectievelijk 1,24% en 1,96%. In de jaren hiervoor werd nog niet met een rentedekkingsgraad gewerkt.

Woonburg hanteert op hoofdniveau directe rendementseisen. Men is druk doende om alle investeringsbesluiten daar ook op in te richten om op die manier de lange termijneffecten beter inzichtelijk te krijgen. Dit vergt nog de nodige inspanningen.

Woonburg hanteert IRR rendementseisen in ieder geval voor nieuwbouw en (nog) niet voor bestaande bouw.

De waardering van de woningportefeuille geschiedt minimaal 10 jaar vooruit tegen bedrijfswaarde.

Woonburg hanteert in de jaarrekening een loan to value (op basis van bedrijfswaarde) van maximaal 75%, hetgeen binnen de branche als vuistregel wordt gehanteerd. Woonburg blijft hier ruim onder. De loan to value op basis van WOZ wordt vanaf 2009 berekend en ligt voor 2009 en 2010 met respectievelijk 15,5% en 19,4% ruim onder de gestelde norm van 50%.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

<b>Prestatieveld financiële continuïteit</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Vermogenspositie	7
Liquiditeit	7
Integrale kasstroomsturing	6
Oordeel	6,7

## 7.2.2 Financieel beheer

### *Planning- en controlcyclus*

De accountantsrapportage en de managementletter laten zien dat Woonburg ‘in control’ is. In de managementletter 2010 staat nog een aantal zaken die ook al in eerdere rapportages staan vermeld en die nog niet waren opgelost. Ten tijde van de visitatie zijn veel van die zaken inmiddels aangepakt en is de verwachting dat deze niet meer in de managementletter 2011 zullen voorkomen.

De meerjarenbegrotingen richten zich op een periode van meer dan 10 jaar.

Er is nagenoeg aansluiting tussen de begroting en de bedrijfswaardeberekening; de kleine verschillen zijn te verklaren uit de overgang naar Wals; naar verwachting zijn alle verschillen in 2011 gecorrigeerd en is er sprake van een goede aansluiting.

Eventuele bijstellingen van de begroting worden tijdig in de Raad van Commissarissen besproken en formeel vastgesteld, alvorens met uitvoering aan te vangen.

Financiële rapportages zijn doorgaans binnen 6 weken na afloop van een kwartaal beschikbaar voor het management. De planning & controlcyclus is nog niet leidend voor de vergaderingen van de Raad van Commissarissen; verbeteringsvoorstellen zijn in voorbereiding.

Van jaar tot jaar zijn er forse verschillen tussen de begroting en de realisatie van het resultaat. Deze verschillen zijn evenwel verklaarbaar. Over de gehele visitatieperiode genomen is het verschil niet heel groot en wijkt men € 1.507.000 positief af van de resultaatbegroting.

Al met al kan ten aanzien van de planning- & controlcyclus worden geconstateerd dat Woonburg zelf heeft geconstateerd dat men verbeteringen moet doorvoeren en dat daartoe de nodige stappen zijn gezet. Het resultaat van deze stappen zal in de volgende visitatieperiode zichtbaar moeten zijn.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,6.

### *Treasury*

De kasstromen voor de komende 10 jaar zijn in beeld, evenals de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte (zie hiervoor ook onder het kopje kasstromen hierboven).

De financieringsbehoefte van Woonburg is niet groter dan de som van de beschikbare middelen inclusief het faciliteringsvolume van het WSW.

Woonburg werkt op het gebied van Treasury met een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd treasurystatuut. Een treasuryjaarplan is er niet. Driemaandelijks wordt er gerapporteerd (Thesor) en waar nodig bijgestuurd.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,6.



	visitatiecommissie
Planning- en controlcyclus	6,6
Treasurymanagement	6,6
Oordeel	6,6

### 7.2.3 Doelmatigheid

De corporatie heeft in de balanced scorecard een doelmatigheidsdoelstelling opgenomen die wordt vertaald in de prestatie-indicator 'Beheerkosten per VHE'. Hiervoor zijn normen gesteld die jaarlijks worden bijgesteld. Uit deze bijstellingen blijkt naar het oordeel van de visitatiecommissie weliswaar een ambitie om de efficiëntie te verbeteren, waarbij de norm van € 1.650 aanzienlijk boven die van de referentiegroep ligt. Op de realisatie wordt actief gerapporteerd en bijgestuurd. De netto bedrijfslasten zijn alle jaren van de visitatieperiode hoger dan die van de referentiegroep; bovendien zijn zij in 2010 ook veel harder gestegen dan de referentiegroep.

Het aantal verhuureenheden per fte ligt lager dan de referentiegroep. Dit wordt verklaard door de inspanning die Woonburg zich getroost om dichterbij de klant te staan. Men realiseert dit door meer mensen in te zetten. Uit de interviews met belanghebbenden blijkt dat men dit daar herkent en waardeert.

De personeelskosten per fte liggen bij Woonburg onder het niveau van de referentiegroep. De commissie kan naar de verklaring hiervoor raden, maar het ontbreekt de commissie aan adequate argumenten van Woonburg zelf en ook de visitatiemethodiek geeft geen uitsluitsel. De commissie kijkt hier alleen naar de absolute getallen en in die context doet Woonburg het goed.

In 2008 zijn alle werkprocessen beschreven, hetgeen als een belangrijke stap richting doelmatigheid kan worden gezien. Er wordt ingezet op integratie van administratieve systemen ter voorkoming van fouten en inefficiency.

Er wordt gewerkt aan het stellen van heldere doelen per proces. Deze zijn echter nog niet optimaal ingevuld.

Ook hier zien we grote inspanningen gedurende met name het laatste jaar (2010). Als alleen het resultaat zou tellen, zou het oordeel van de visitatiecommissie niet meer dan een 4 mogen zijn. Gelet op de grote inspanningen en de eerste voorzichtige resultaten die thans zichtbaar worden oordeelt de commissie hier met een 5,7.

Prestatieveld doelmatigheid	Beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	5,7
Oordeel	5,7

### 7.2.4 Vermogensinzet

Woonburg hanteert geen criteria voor maatschappelijk rendement. Wel wordt telkens een afweging gemaakt of het Woonburg het geld waard is dat wordt ingezet. Kijkend naar de waardering die belanghebbenden op dit front hebben gegeven, kan slechts worden geconcludeerd dat Woonburg er ook zonder criteria vooraf prima in slaagt haar vermogen maatschappelijk gewaardeerd in te zetten.

Er wordt door Woonburg geen expliciet beleid gevoerd om het vermogen te verruimen; vermogensgroei is voor Woonburg geen doelstelling op zich. Er wordt bewust ingezet op verkoop van woningen, waarvan de begrote opbrengst direct weer wordt ingezet.

In het ondernemingsplan ligt besloten dat de inzet van het vermogen wordt gemaximaliseerd, rekening houdend met de minimum solvabiliteitsnorm van 25%.

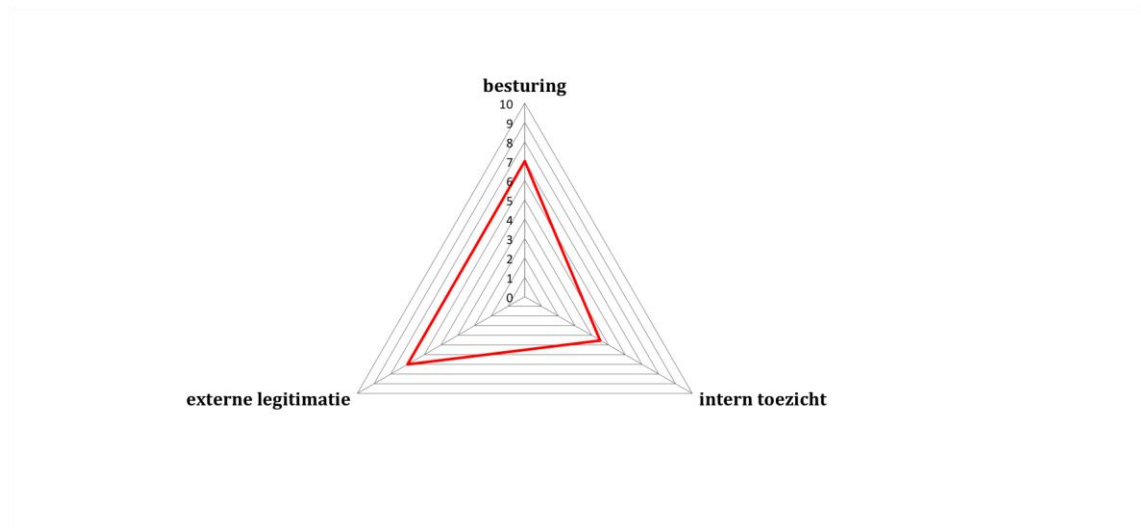
<b>Prestatieveld vermogensinzet</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Visie	8
Mogelijkheden verruimen	7
Maximalisatie	7
Oordeel	7,3

*Totale beoordeling*

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 6,7.

## 8 Governance

### 8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



### 8.2 Beoordeling visitatiecommissie

#### 8.2.1 Besturing

Volgens de in dit rapport toegepaste methodiek wordt de besturing beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hier om Plan, Check en Act ('Do' is al beoordeeld in het hoofdstuk Presteren naar Ambities).

##### *Plan*

Woonburg heeft zich in de visitatieperiode ontwikkeld van een op het beheer van woningen gerichte corporatie naar een dynamische onderneming. Met de laatste bestuurswisseling in 2007 is deze ontwikkeling in gang gezet. Veel in- en externe velden van de strategievorming en de overige prestaties zijn beïnvloed door deze dynamisering.

Parallel aan deze organisatieontwikkeling nam de bewustwording van de veranderende markt toe. Hoewel het aantal inwoners in het werkgebied afneemt, stijgt door de toename van de alleenstaanden de behoefte aan huurwoningen de komende jaren nog enigszins. Rond 2020 zal ook deze groep van huurders een dalende lijn inzetten. Sommige bronnen geven aan dat de daling van de totale behoefte aan huurwoningen zich al eerder, namelijk in de eerste helft van het huidige decennium zal aandienen. Respondenten waren zich tijdens de interviews bewust van de veranderlijkheid van voorspellingen. Voor allen staat echter vast dat de aankomende krimp ook in het werkgebied van Woonburg evident is.

De veranderingen binnen Woonburg en de daling van de vraag, stellen hoge eisen aan de beleidsvorming (Plan), het nemen van de juiste (des)investeringsbeslissingen, besturing en toezicht. In de volgende alinea's wordt de beleidsvorming behandeld.

De corporatie heeft de achterstand in de strategievorming in de visitatieperiode flink ingelopen. Plannen op diverse terreinen zijn verschenen. Een belangrijk document is het eerste

ondernemingsplan van Woonburg: 'Onze plannen 2008-2011'. Het plan geeft een doorkijk in de marktontwikkeling en hoe Woonburg daarop wil reageren.

Als meetpunt voor 'Plan' geldt de beschikbaarheid van een managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven. Het eerste ondernemingsplan komt nog niet volledig aan dit criterium tegemoet. Begin 2010 is het besluit genomen tot het meetbaar maken van het plan. Voor de corporatie bleek complicerend, dat de gemeente Vlissingen de afgelopen jaren een verzoek tot het overeenkomen van prestatieafspraken heeft aangehouden. De laatste tijd is het gemeentebestuur van gedachten veranderd. Vlissingen wil Woonburg actief betrekken bij nieuwbouw en herstructurering in de stad. De (her)ontwikkeling van het Scheldekwardier is een grote uitdaging voor de stad. Een kostbare grondexploitatie vereist de realisatie van meer dan 1.000 woningen, terwijl ook in Vlissingen de bevolkingskrimp zich aankondigt. De oplossing van het vraagstuk overstijgt de verantwoordelijkheid en het vermogen van een relatief kleine corporatie. Toch denkt Woonburg mee in de planvorming van het Scheldekwardier, samen met twee andere corporaties en particuliere ontwikkelaars.

Met de gemeente Veere bestaan prestatieafspraken voor de perioden 2005-2008 en 2009-2011. De afspraken over de periode 2009-2011 zijn meer SMART dan de versie 2005-2008, hetgeen laat zien dat de corporatie ook in de toetsbaarheid op de goede weg is.

De verbetering van de planvorming is bovendien onderwerp van gesprek bij de toenemende samenwerking tussen de corporaties Woonburg (Veere en Vlissingen), Woongoed Middelburg (Middelburg) en l'escaut woonservice (Vlissingen). De samenwerking werpt op diverse terreinen vruchten af. Een aantal belanghebbenden en betrokkenen zien in het inzetten op een strategie op het niveau van Walcheren –mede gelet op de marktontwikkelingen– een gezonde, mogelijk zelfs onvermijdelijke stap. De statuten van Woonburg noemen Veere, Middelburg en Vlissingen als het werkgebied van Woonburg. Woonburg bezit één woning in Middelburg.

De visitatiecommissie heeft waardering voor de in gang gezette veranderingen. Het ontbreken van prestatieafspraken met Vlissingen is niet aan Woonburg toe te rekenen. De jaarlijkse werkplannen, afgeleid van het vierjarig ondernemingsplan, zijn concreet en meetbaar. Zij geven ook een terugkijk op de mate van realisatie van voornemens in het voorafgaande jaar.

De beschikbaarheid en inhoud van een managementdocument, waarin de meeste opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven, waardeert de commissie met een 6.

Woonburg betreft de belanghebbenden actief bij de strategievorming. De interviews gaven daarvan blijk. Na de zomer van 2009 is gezamenlijk met de Huurdersvereniging Kleine Kernen (HKK) gezocht naar een professionele ondersteuner voor de HKK. In het vierde kwartaal is opdracht verstrekt aan een extern bureau. Doel is te komen tot een goed functionerende bewonersparticipatie op kern/buurt en centraal niveau. Hoewel regelmatig overleg met de HKK plaatsvindt heeft deze in het interview aandacht gevraagd voor de tijdige beschikbaarstelling en bespreking op bestuursniveau van de beleidsvoornemens. In 2010 is een studie verschenen met de titel 'Onderzoek onder belanghouders van Woonburg' (Moveo, september 2010). De studie oordeelt positief over de relatie tussen Woonburg en haar belanghouders. Over de organisatie is men zelfs in hoge mate tevreden. Er worden suggesties gedaan voor specifieke aandachtsgebieden. De visitatiecommissie heeft gezien dat deze suggesties worden meegenomen in de beleidsontwikkeling.

Structureel wordt de tevredenheid van nieuwe klanten gemeten na het betrekken van de woning.

In Veere is in 2009 het woningbehoefteonderzoek gehouden waarin ook de tevredenheid van bewoners is gemeten. In Vlissingen is voor de derde keer een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd (LEMON).

In de visitatieperiode is een beleidscyclus van vier jaar geïntroduceerd ingaande 2008. Ambities en doelstellingen liggen vast in een ondernemingsplan. In het jaarlijkse werkplan wordt de actualiteit bewaakt. De jaarlijkse begroting bevat tevens een meerjarenbegroting. De omgevings- en operationele risico's worden gestructureerd in kaart gebracht. Een voorbeeld is het rapport 'Het woonklimaat in Veere, wonen werken en voorzieningen' (Rigo, oktober 2009), dat in opdracht van de gemeente en Woonburg tot stand kwam. Voor Woonburg gaat op wat ook voor tientallen andere corporaties in Nederland geldt: de aankomende krimp heeft het bestuur en de interne toezichthouder op scherp gesteld. Het vereist overleg met belanghebbenden om eventueel te hoge groeiambities met de werkelijkheid in overeenstemming te brengen. Risico's van investeringen worden immers hoofdzakelijk door de corporatie gedragen.

Het betrekken van belanghebbenden bij beleid en de onderbouwing door middel van tevredenheidsonderzoeken vindt actief plaats. De commissie beoordeelt beide ijkpunten met een 7.

De commissie realiseert zich de verbeteringen, die Woonburg heeft ondergaan. Een heldere strategische visie op de nieuwe uitdagingen in de markt, in het bijzonder de krimp, ontbreekt nog. Het fenomeen van bevolkingskrimp neemt landelijke vormen aan en overstijgt het werkgebied van Woonburg. Langdurige waarneming en studie zijn vereist. Daardoor kunnen de omgevings- en operationele risico's nog niet volledig in kaart zijn gebracht.

De commissie beoordeelt de mate waarin risico-analyses worden verricht met een 6.

Het onderdeel plan in zijn geheel wordt gewaardeerd met (afgerond) een 7.

#### *Check*

Woonburg beschikt over een managementinformatiesysteem. Het sluit aan bij de visie en plannen. Kwartaalrapportages rapporteren over de prestaties in het primaire bedrijfsproces en hanteren daarvoor kritische succesfactoren en concrete prestatie-indicatoren. Het budgetbeslag en de voortgang van het jaarwerkplan worden nauwkeurig weergegeven. De rapportage kent normen, is waar relevant voorzien van een analyse en vanaf 2011 voor financiën ook voorzien van een prognose. Woonburg heeft de afgelopen jaren ook op dit onderdeel grote vooruitgang geboekt.

Bevatte de accountantsrapporten 2007 en 2008 nog een aantal stringente aanbevelingen op het gebied van planning en risicobeheersing, uit het rapport 2009 blijkt dat een aantal zaken op orde is gebracht. Ook de Raad van Commissarissen had de tekortkomingen afgeleid uit het accountantsrapport 2007 in o.a. zijn vergadering van 28 februari 2008. De accountantsrapporten zijn gedetailleerd en inzichtelijk gepresenteerd waardoor zij bij kunnen dragen aan de onafhankelijke meningsvorming van het interne toezicht. De accountant neemt deel aan het overleg tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur als het accountantsverslag wordt besproken. Aan de meeste eisen voor de planning & controlcyclus wordt voldaan. Aan enkele verbeteringen wordt gewerkt (zie hoofdstuk 7, Financieel Beheer).

Woonburg kan derhalve de voorgenomen prestaties naar opgaven en bedrijfsvoering monitoren. De commissie beoordeelt de tegemoetkoming aan dit ijkpunt met een 7.

Het jaarverslag is transparant en is op de website toegankelijk. Alle (ruim) 2.000 huurders en andere belanghebbende ontvangen per post een populaire versie. De wijze van verantwoording in een jaardocument beoordeelt de commissie met een 7.

Woonburg is een relatief kleine corporatie en opereert in de interne meting als ware zij een grotere corporatie. De commissie beoordeelt het onderdeel check in totaliteit met een 7.

*Act*

De deelrapportages zijn bij Woonburg geen dode letter. De maandrapporten zijn stof tot discussie tussen het bestuur en het managementteam. Tijdige bijstelling kan daardoor plaatsvinden. De rapportages worden in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen geagendeerd.

De rapportage over de voortgang van het ondernemingsplan wordt gebruikt als basis van het jaarwerkplan van het komende jaar. Bij de start van dit traject wordt op basis van deze rapportage bepaald op welke doelen extra moet worden gestuurd of welke bijstelling behoeven.

De commissie beoordeelt het onderdeel act met een 7.

<b>Prestatieveld besturing</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Plan	7
Check	7
Act	7
Oordeel	7

**8.2.2 Intern toezicht**

*Functioneren Raad van Commissarissen*

Woonburg kent de stichtingsvorm. Een Raad van Commissarissen van vijf leden houdt intern toezicht. De corporatie heeft een tweelagenstructuur.

De samenspraak in de Raad van Commissarissen kenmerkt zich volgens verslagen door een open cultuur. Woonburg geeft aan dat er wederzijds respect is en dat men elkaars standpunten beluistert. De visitatiecommissie had een openhartig gesprek met de voltallige raad.

De Raad van Commissarissen hield in de visitatieperiode geen zelfevaluatie. Men is voornemens dat eens in de twee jaar onder externe begeleiding te doen. Er is een format beschikbaar voor de zelfevaluatie, alsook een op schrift gestelde herbenoemingsprocedure.

De statuten en de herbenoemingsprocedure gaan nog uit van de tot 1 juli 2011 in de Governance Code geldende benoemingstermijnen van drie maal vier jaren. De nieuwe Governance Code, versie juli 2011, stelt de termijn op maximaal twee maal vier jaren. De continuïteit van het interne toezicht bij Woonburg vraagt aandacht omdat bij vier van de vijf leden in 2011 (twee leden) en 2012 (twee leden) de tweede termijn van vier jaar expireert.

Uit interviews en notulen blijkt dat de relatie tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder voldoende zakelijk en professioneel is. Met de Ondernemingsraad werd overlegd op 29 mei 2008 en 4 maart 2010. De laatstgenoemde bijeenkomst vond plaats buiten aanwezigheid van de bestuurder. Indien het overleg Raad van Commissarissen-Ondernemingsraad zich in de

visitatieperiode heeft beperkt tot genoemde bijeenkomsten, dan wijkt dit af van de bepalingen van de Wet op de ondernemingsraden.

De Raad van Commissarissen bespreekt periodiek met de bestuurder het functioneren en de competenties. Daarvoor is in 2008 een format op schrift gesteld.

De samenstelling van de Raad is verdeeld over diverse deskundigheidsgebieden. Van de in de notitie 'Profielchets RvC WoningStichting Walcheren' vermelde deskundigheidsgebieden is de juridische functie gedurende de gehele visitatieperiode vacant geweest. De profielchets is op de website vermeld. Er is een reglement voor de Raad van Commissarissen, daterend uit 2008. Het reglement wijkt ter zake de onverenigbaarheid van functies (artikel 2) af van de statuten van Woonburg en de landelijke Governancecode (het reglement stelt '*In meerderheid dient de Raad van Commissarissen te bestaan uit personen die geen bestuursfunctie bij Woningstichting Walcheren hebben gehad*'). Statuten en code staan dat voor geen enkele commissaris toe.

De commissie beoordeelt het onderdeel functioneren van de Raad van Commissarissen met een 6,5.

#### *Het toetsingskader*

De Raad van Commissarissen beschikt niet over een schriftelijk toetsingskader. Hij kan derhalve geen inzicht geven in het gehanteerde kader. Volgens het jaarverslag hanteert de Raad van Commissarissen bij de toetsing het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) en de interne documenten.

Uit de verslagen kan evenmin blijken dat het toetsingskader periodiek wordt geactualiseerd op basis van grote externe veranderingen (Europa, recessie en dergelijke), hetgeen in de methodiek als ijkpunt wordt beschouwd.

Van regelmatige expliciete risicoanalyses met betrekking tot de verbinding Marsaki, grote investeringen en/of projectontwikkeling geven de verslagen geen blijk. De jaarrekening van Marsaki is in 2010 voor het eerst op de agenda geplaatst van de Raad. De regionale ontwikkelingsmaatschappij Marsaki B.V. is een samenwerkingsverband van zes corporaties t.b.v. de projectontwikkeling en nieuwbouw. Woonburg brengt belangen in via Marsaki Woonburg.com B.V. Het balanstotaal per ultimo 2009 bedraagt 28,6 miljoen, de omzet in 2009 is 44,9 miljoen, het resultaat na belastingen bedraagt 0,9 miljoen. Over de positie en toekomstige rol van Marsaki wordt door Woonburg en de overige aandeelhouders al enige tijd nagedacht. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 4 december 2008 kwam aan de orde dat de formele zeggenschap van Woonburg in de deelneming onvoldoende is geregeld. Woonburg stelt achtergesteld vermogen beschikbaar. Het jaarverslag 2010 stelt dat een afwegingskader wordt ontwikkeld waaraan investeringen kunnen worden getoetst. Sturing op meetbaar rendement, zowel financieel als maatschappelijk, wordt (pas) vanaf 2011 een leidend principe. Bekrachtiging door de Raad van Commissarissen van Woonburg van de voorgenomen aanpassingen vindt volgens de verslaglegging in 2011 plaats.

De commissie beoordeelt het onderdeel toetsingskader met een 5.

#### *Governancecode*

Woonburg voldoet op een aantal punten aan de governancecode. De onderwerpen waar dat niet het geval is, zijn de benoemingstermijn van de bestuurder (in casu van onbepaalde duur), de bestuurlijke rol van de voorzitter van de Raad van Commissarissen / gedelegeerd commissaris in 2006 en (deels) 2007 en de benoemingsperiode van de accountant (vijf in plaats van vier jaren).

Gewezen wordt ook op het ontbreken van het schriftelijke toetsingskader. Een klokkenluidersregeling is in 2010 geïntroduceerd. Er is een integriteitswijzer; de inhoud is welluidend. De inhoud kan meer op specifieke risico's worden toegespitst. Bij de benoeming van de huidige bestuurder in 2007 is de beloningscode toegepast.

De visitatiecommissie kan ter zake de beoordeling van governance het volgende niet onvermeld laten. Er lijkt sprake te zijn geweest van een vrij langdurige onverenigbaarheid van functies, die plaatsvond in geheel 2006 en het eerste kwartaal van 2007.

Vóór de indiensttreding van de huidige bestuurder (1 april 2007) heeft de toenmalige, tevens huidige, voorzitter van de Raad van Commissarissen gefungeerd als gedelegeerd commissaris en tevens bestuurder gedurende de periode 1 januari 2006 tot 1 april 2007. De commissaris trad toe tot de Raad van Commissarissen op 11 februari 2004. Een gedelegeerd commissaris blijft volgens de destijds en thans geldende Governance Code, alsmede de eigen profielschets (artikel 2.3), lid van de Raad van Commissarissen.

Artikel III.6.5 en III.6.6 van de oude en nieuwe code en de eigen profielschets luiden: *'Een gedelegeerd lid van de raad van commissarissen is een lid van de raad van commissarissen met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de raad van commissarissen zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie. Zij strekt tot intensiever toezicht en advies en meer geregeld overleg met het bestuur. De delegatie is slechts van tijdelijke aard. De delegatie kan niet de taak en bevoegdheid van de raad van commissarissen wegnemen. Het gedelegeerd lid van de raad van commissarissen blijft lid van de raad van commissarissen. III.6.6: Het lid van de raad van commissarissen dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de raad van commissarissen om de bestuurstaak op zich te nemen.'* De onverenigbaarheid duidt op de combinatie van de functie van commissaris en bestuurder in één persoon.

Artikel 6 ('onverenigbaarheden') van de statuten vermeldt, *'dat de directeur niet kan zijn degene, die lid is van de raad van commissarissen'*. Artikel 14 ('onverenigbaarheden') van de statuten vermelden onder onafhankelijkheidscriteria voor de leden van de raad van commissarissen, dat (a) *'een lid van de raad in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming geen werknemer of lid van het bestuur van de woningcorporatie (inclusief gelieerde rechtspersonen) mag zijn geweest'* en b. *'een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie of (...) ontvangt, anders dan de vergoeding die voor de als lid van de raad van commissarissen verrichte werkzaamheden wordt ontvangen en voor zover zij niet past in de normale bedrijfsuitoefening van een bedrijf'*.

Het 'Reglement voor de Raad van Commissarissen van WoningStichting Walcheren' is in artikel 2 strijdig met de eigen statuten (voornoemd artikel 14a) en landelijke code (artikel III.2) ter zake de onafhankelijkheid van commissarissen, respectievelijk de onverenigbaarheden. De statuten en de landelijke code prevaleren (de aanduiding 'Walcheren' in de titel van het reglement wijst op de herkomst en datering van het reglement uit de periode van vóór de statutenwijziging).

De notulen van de vergadering van de Raad van Commissarissen van 19 april 2007 vermelden onder *'Afwikkeling financiële afspraken Gedelegeerd Commissaris'* dat *'aan de leden een e-mail is gestuurd inzake de afhandeling van de financiële afspraken (...) De afwikkeling wordt besproken en de Raad besluit de vergoeding bruto over de periode van 1 januari 2006 t/m 31 maart 2007 te bepalen op €198.000 (...). Deze uitgave wordt opgenomen en verantwoord in het jaarverslag.'*



De visitatiecommissie heeft het onderwerp in het interview met de voltallige Raad op 30 juni 2011 besproken. De Raad, waarvan vier leden ook in 2006 en 2007 lid waren van de Raad, bevestigt de hierboven door haar geschetste interpretatie van bepalingen als juist. Desgevraagd is bevestigd dat de betrokken gedelegeerd commissaris tegelijkertijd de bestuurlijke bevoegdheden had en deze uitoefende. Hij was als zodanig geregistreerd in het Handelsregister, aldus de Raad.

De commissie heeft de Raad van Commissarissen nadrukkelijk gevraagd naar de mogelijkheid, dat betrokkene in de betreffende periode geen gedelegeerd commissaris is gebleven, maar (slechts) bestuurder. Weliswaar zou ook deze combinatie naar de mening van de commissie evenmin in overeenstemming zijn te brengen met de toepasselijke regels, maar er zou dan geen vereniging van de bestuurlijke en toezichthoudende bevoegdheden in één persoon hebben plaatsgevonden. De raad heeft tijdens het gesprek gesteld dat deze door de commissie geopperde mogelijkheid i.c. het tijdelijk terugtreden uit de raad niet heeft gegolden. De notulen van 19 april 2007 bevestigen dit; de raad en betrokkene spreken over de functie van 'gedelegeerd commissaris'. Hetzelfde stelt het jaarverslag 2007 (pagina 58). Toch wordt op pagina 65 van het jaarverslag in een voetnoot vermeld *'De heer (A) heeft tot 1 april 2007 gefungeerd als gedelegeerd commissaris en niet als lid van de RvC. De heer(B) heeft in die periode het voorzitterschap van de RvC waargenomen.'* Deze omschrijving is strijdig in zichzelf en niet overeenkomstig de code. Een gedelegeerd commissaris blijft immers lid van de Raad van Commissarissen *'met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de raad van commissarissen zelf heeft en omvat niet het besturen van de woningcorporatie'*. (Governance Code, III.6.5).

In dezelfde vergadering van de Raad van Commissarissen (19 april 2007) wordt betrokkene door de Raad gedechargeerd: *'en dechargeert de Gedelegeerd Commissaris voor het gevoerde beleid. Het voorzitterschap wordt overgenomen door de heer (A)'*. De gedelegeerd commissaris, tevens bestuurder, wordt per direct weer voorzitter van de Raad. Uit de notulen blijkt niet op welke informatie de decharge is gestoeld. De controleresultaten over de betreffende bestuursperiode waren niet beschikbaar.

De Raad heeft op 30 juni 2011 jegens de visitatiecommissie gesteld, dat de bovenstaande toedracht is vermeld in het jaarverslag van Woonburg. De commissie bevestigt de vermelding van de combinatie van beide functies in het jaarverslag: *'Tot 1 april 2007 is het bestuur ingevuld door gedelegeerd commissaris (...).'*

Het jaarverslag 2007 besteedt op pagina 58 aandacht aan tegenstrijdige belangen: *'In 2007 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de gedelegeerd commissaris en de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.'* De visitatiecommissie vraagt zich af of het artikel, waarop de raad zich beroept, de concrete situatie (volledig) bestrijkt, omdat het (slechts) spreekt over de schijn van belangenverstrengeling tussen de woningcorporatie en leden van het bestuur. De eerdergenoemde artikelen III.6.5 en III.6.6, betrekking hebbend op tegenstrijdige belangen van leden van de Raad van Commissarissen, mogen naar de mening van de commissie in de beoordeling van de (schijn van) tegenstrijdigheid niet ontbreken, nu de tijdelijk bestuurder tevens gedelegeerd commissaris is gebleven. Dat laatste wordt ook bevestigd in de interne notitie 'Corporate Governance met handtekening' van 29 mei 2008, die ziet op goedkeuring van de jaarrekening 2007 door de Raad. In de notitie wordt als *'afwijking van de Governancecode Woningcorporaties'* op pagina 2 aangegeven *'III.4.2 Voorzitter RvC is geen voormalig bestuurder van WSW: 'De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft als gedelegeerd commissaris gefungeerd. Vanuit continuïteitsmotieven in de Raad van Commissarissen en na extern advies is voor deze afwijking gekozen'*. De commissie begrijpt dat voor de continuïteit van de Raad van Commissarissen betrokkene als gedelegeerd commissaris lid van de Raad is gebleven.

Op pagina 11 wordt gesteld, dat betrokkene *'heeft tot 1 april 2007 gefungeerd als gedelegeerd commissaris en niet als lid van de RvC'* (pagina 11).

De commissie heeft tijdens het interview met de voltallige Raad en een nabespreking op 17 augustus met een delegatie van de Raad een mondelinge toelichting ontvangen op de afwijking van de bepaling van de code en de eigen statuten, in casu de bepaling dat een lid van Raad van Commissarissen de voorafgaande vijf jaren geen bestuurder van de corporatie mag zijn geweest. Die afwijking was er, omdat betrokkene terstond na het neerleggen van zijn bestuurlijke taken in 2007 het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen herkreeg (en vervolgens de leiding droeg van het toezien op zijn handelen als bestuurder in de voorafgaande periode van 15 maanden). Toetsing door de commissie van de mondelinge toelichting door de Raad van Commissarissen heeft niet plaatsgevonden. De motivering van de voormalige besluitvorming, die leidde tot de afwijking van code en regelgeving, is niet schriftelijk gedocumenteerd.

De afwijkende toepassing van de in- en externe regelgeving bij de vervulling van wezenlijke functies binnen de stichting, in casu de functies van (enig) bestuurder en voorzitter van de Raad van Commissarissen in één persoon (met inconsistente uitleg in notulen en externe verantwoording), de lange duur van de situatie en de onderling strijdige interne documenten die de onverenigbaarheden en de onafhankelijkheid van commissarissen moeten waarborgen, leiden tot een dienovereenkomstig lage score binnen de geldende methodiek.

De commissie beoordeelt het onderdeel toepassing governancecode met een 2.

<b>Prestatieveld intern toezicht</b>	<b>Beoordeling visitatiecommissie</b>
Functioneren Raad van Commissarissen	6,5
Toetsingskader	5
Toepassing governancecode	2
Oordeel	4,5

### 8.2.3 Externe legitimatie

Uit de interviews en documenten blijkt dat Woonburg de laatste jaren een belangrijke impuls heeft kunnen geven aan de samenspraak met en de invloed van belanghebbenden op het beleid en de uitvoering. Het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geeft daarvan blijk.

In 2009 is door bestuur en Raad een overzicht van stakeholders goedgekeurd. Onderzoek is gevolgd naar de wijze waarop de stakeholders bij Woonburg zouden moeten worden betrokken d.m.v. het in kaart brengen van best practices bij collega corporaties in de regio. In 2010 is door een extern bureau onder stakeholders onderzocht wat zij op dit gebied (aanvullend) verwachten van Woonburg (zie ook paragraaf 8.2).

De Raad van Commissarissen is niet structureel aanwezig bij overleg met belanghebbenden. Desgevraagd is gesteld dat dit een bewuste keuze is. De Raad kent de stakeholders en omgeving. De bestuurder is de aangewezen persoon om in overleg met de belanghebbenden het beleid te vormen en daarover met de Raad van gedachten te wisselen.

Woonburg komt aan de ijkpunten voor de externe legitimatie tegemoet, met uitzondering van de aparte vermelding van belanghebbenden op de website (wel in jaarverslag dat ook via de website in te zien is). De commissie acht dit geen grote tekortkoming gelet op de nauwe banden en de

voortdurende communicatie van Woonburg met zijn omgeving. Het vereiste van de bespreking van een visitatierapport met de belanghebbenden behoorde niet tot de mogelijkheden: er vond niet eerder een visitatie plaats.

De visitatiecommissie nam kennis van de vorderingen die ook op dit gebied zijn gemaakt en beoordeelt dit prestatieveld met 7.

*Totale beoordeling*

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Governance met een 6,2.

## 9 Bijlagen

- 1 Overzicht geïnterviewde personen
- 2 Korte cv's visitatoren
- 3 Onafhankelijkheidsverklaringen
- 4 Meetschaal
- 5 Werkwijze commissie
- 6 Bronnenoverzicht
- 7 Uitgebreid overzicht prestaties Woonburg

## **Bijlage 1:    Overzicht geïnterviewde personen**

Raad van Commissarissen Woonburg  
de heer L. Van der Hoest, voorzitter  
de heer P. Streefkerk, vice-voorzitter  
de heer R. Boot, lid  
de heer K. Bremer, lid  
de heer J. Korstanje, lid

Bestuur Woonburg  
de heer M. Van der Wel, directeur-bestuurder

Managementteam Woonburg  
Mevrouw M. Woudt, manager Verhuur & Service  
Mevrouw N. Dijkshoorn, interim-manager Financiën en Bedrijfsvoering  
De heer R. Studulski, manager Vastgoed & Strategie

Ondernemingsraad Woonburg  
mevrouw J. van de Corput, voorzitter  
de heer K. Verhage, lid  
mevrouw M. Keus, secretaris

Stichting Welzijn Veere  
de heer M. Kooijman, directeur

SVRZ  
mevrouw M. Drost, bestuursvoorzitter

Huurdersvereniging Kleine Kernen  
mevrouw A. Landzaet, lid bestuur  
de heer J. Bosselaar, voorzitter bestuur

gemeente Vlissingen  
de heer P. Polderman, wethouder

gemeente Veere  
de heer C. Maas, wethouder

l' escaut woonservice  
de heer J. van Beekhuizen, directeur-bestuurder

Woongoed Middelburg  
de heer E. de Ceuster, directeur-bestuurder

## Bijlage 2: Korte cv's visitatoren

**Jos Herberigs** (voorzitter) bekleedde diverse directie- en bestuursfuncties in (inter)nationale toeristische ondernemingen, voorzitter Raad van Bestuur Hanze Vervoer- en Techniek Groep NV, voorzitter Raad van Bestuur Nederlandse Staatsloterij, directeur Toezicht bij het ministerie van SZW, directeur en plaatsvervangend inspecteur-generaal bij de Inspectie voor Werk en Inkomen van het Ministerie van SZW, algemeen directeur van FNV Bondgenoten, directeur van de Woningraadgroep BV en bestuurder van de woningcorporaties Corporatieholding Friesland en ZO Wonen (Limburg).

Tevens vervulde hij diverse adviseurschappen en was onderhandelaar met de marktsector voor ministeries in het kader van Europese aanbestedingen.

**Joke Bults** (lid) werkt als zelfstandig interim manager en adviseur voor woningcorporaties, zorg en overheid. Joke heeft ruime ervaring op het gebied van Vastgoed, Bedrijfsvoering, Organisatieveranderingen en Wonen. De afgelopen jaren was zij eindverantwoordelijk voor Vastgoed, Financiën en Stafdiensten bij de landelijke woningcorporatie De Woonplaats in Enschede. Daarvoor heeft zij diverse functies vervuld als interimmanager bij woningcorporaties en overheid.

**Dick Slob** (lid) werkt vanaf 2002 als zelfstandig interim manager en organisatieadviseur, vooral in MKB bedrijven die een reorganisatie moeten doorvoeren. Bijna altijd neemt hij daarbij de personeelscomponent voor zijn rekening.

Sinds 2007 is hij lid van het bestuur van het Molenaarspensioenfonds, vanaf begin 2011 als voorzitter, daarvoor als secretaris. Van 1979 tot 2002 bekleedde Dick vrijwel alle denkbare HR-functies bij Koninklijke Cebeco Groep u.a.

Hij is voorzitter van een lokale politieke partij in zijn woonplaats Oud-Beijerland, voorzitter van een ouderinitiatief voor wonen voor mensen met een verstandelijke beperking, voorzitter van de Raad van Toezicht van thuiszorgorganisatie en visitator bij pensioenfondsen en woningcorporaties.

**Jan Wachtmeester** (secretaris) werkt als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de not for profit sector. Jan opereert vooral in de woningbouwsector. Daarvoor is hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten geweest van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

### Bijlage 3: Onafhankelijkheidsverklaring

**Resources Global Professionals** verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonburg** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Resources Global Professionals** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal **Resources Global Professionals** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht  
Datum: 14 oktober 2011

Naam, functie, handtekening:



F.J.H. van der Hagen, Managing Director Nederland

### Onafhankelijkheidsverklaring

**Jos Herberigs** verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonburg** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Jos Herberigs** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jos Herberigs** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jos Herberigs** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Voorburg  
Datum: 14 oktober 2011

Naam, handtekening:

F.J. Herberigs 

### Onafhankelijkheidsverklaring

**Joke Bults** verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonburg** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Joke Bults** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Joke Bults** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Joke Bults** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Hengelo  
Datum: 14 oktober 2011  
Naam, handtekening:

Joke Bults



## Onafhankelijkheidsverklaring

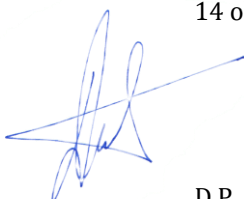
**Dick Slob** verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonburg** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Dick Slob** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Dick Slob** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Dick Slob** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Oud-Beijerland  
Datum: 14 oktober 2011  
Naam, handtekening: `



D.P. Slob

## Onafhankelijkheidsverklaring

**Jan Wachtmeester** verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonburg** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

**Jan Wachtmeester** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Wachtmeester** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal **Jan Wachtmeester** geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Plaats: Utrecht  
Datum: 14 oktober 2011

Naam, handtekening:





## Bijlage 4: Meetschaal

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0.

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

## **Bijlage 5: Werkwijze visitatiecommissie**

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijk op te reflecteren (zelfevaluatie). Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. Resources Global Professionals hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur-bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie grotendeels zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen en bestudeerd (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Resources Global Professionals een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

## Bijlage 6: Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik kunnen maken van de hierna opgesomde documenten.

### Governance

- Statuten Woonburg
- Reglement Raad van Commissarissen, 28 februari 2008
- Benoemingsprocedure Raad van Commissarissen, zonder datum
- Herbenoemingsprocedure Raad van Commissarissen,
- Agenda's en verslagen Raad van Commissarissen, 2007
- Agenda's en verslagen Raad van Commissarissen, 2008
- Agenda's en verslagen Raad van Commissarissen, 2009
- Agenda's en verslagen Raad van Commissarissen, 2010
- Verslagen jaarlijks overleg Raad van Commissarissen met Ondernemingsraad, 2008, 2009 en 2010
- Visitatiescan Woonburg, Atrive, 5 januari 2010
- Procuratieregeling Woonburg, 1 december 2010
- Bezoldigingsbeleid directeur/bestuurder, zonder datum
- Directiereglement, 28 februari 2008
- Format beoordelingsgesprek directeur-bestuurder, zonder datum
- Ingevuld format zelfevaluatie Raad van Commissarissen, zonder datum
- Procedure zelfevaluatie Raad van Commissarissen, zonder datum
- Profielschets voor de leden van de Raad van Commissarissen, zonder datum
- Procedure jaarlijkse beoordeling functioneren directeur-bestuurder, zonder datum
- Remuneratierapport 2007, 28 februari 2008
- Regeling tegenstrijdige belangen, 28 februari 2008
- Statuten Marsaki

### Presteren naar ambities

- Jaarverslag Woonburg 2007, 2008, 2009 en 2010
- Conceptrapportage strategisch voorraadbeleid Koudekerke, 9 januari 2006
- Eindrapportage strategisch voorraadbeleid Koudekerke, 3 mei 2006
- Bijlagen bij eindrapportage strategisch voorraadbeleid Koudekerke, 3 mei 2006
- Huurprijsbeleid 2010, 9 maart 2010
- Inventarisatie voor nieuw strategische voorraadbeleid 2011-2015, 20 mei 2011
- Meetbaar maken ondernemingsplan, 9 februari 2010
- Ondernemingsplan 2008-2011, zonder datum
- Overzicht alle werkprocessen Woonburg, maart 2011
- Plan van aanpak verkoop huurwoningen, 26 januari 2010
- Programmakaart projecten 2011, 1<sup>e</sup> kwartaal 2011
- Voorbeeld uitkomsten tevredenheidsmeting Oostkappelle, 2011
- Vragenlijst tevredenheid dienstverlening 2011
- Werkplan 2008, 2009, 2010 en 2011

### Presteren naar opgave

- Verslag bestuurlijk overleg met gemeente Veere, 20 april 2011
- Verslag bestuurlijk overleg met gemeente Veere, 2 februari 2011
- Verslag bestuurlijk overleg met gemeente Veere, 21 maart 2011
- Prestatieafspraken Woonburg – gemeente Veere, 2005-2008
- Prestatieafspraken Woonburg – gemeente Veere, 2009-2011
- Ideale voorraad Woonburg – inzicht in de woningbehoefte op kernniveau in de gemeente Veere, Rigo, maart 2010

- Spreidingsplan zorgwoningen Walcheren – een integrale aanpak voor voor de ontwikkeling van zorgwoningen in de regio Walcheren, periode 2003 – 2010, intentieverklaring van de betrokken partijen: woningcorporaties, zorginstellingen en gemeenten, februari 2004
- Woonvisie Vlissingen 2020, deel 1, gemeente Vlissingen, 7 januari 2010
- Woonvisie Vlissingen 2020, deel 2 de buurten, gemeente Vlissingen, 17 december 2009

#### Presteren volgens belanghebbenden

- Onderzoek onder belanghebbenden van Woonburg, Moveo, september 2010
- Vaststelling stakeholders door Raad van Commissarissen, maart 2009
- Samenwerkingsovereenkomst Huurdervereniging Kleine Kernen en Woonburg, 24 oktober 2006
- Notulen overleg Woonburg met huurdersvereniging 2007, 2008, 2009 en 2010
- Rapportage Lemon gemeente Vlissingen, 2009

#### Presteren naar vermogen

- Jaarrekeningen 2007, 2008, 2009 en 2010
- Accountantsverslagen 2007, 2008, 2009 en 2010
- Managementletters 2007, 2008, 2009 en 2010
- Financiële meerjarenprognose 2009-2018
- Financiële meerjarenprognose 2010-2019
- Huurprijsbeleid, onderdeel huuraanpassing na verbetering, februari 2010
- Parameters begroting 2011 en FMP 2011-2020
- Continuïteitsbrieven CFV 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011
- Corporatie in perspectief, Analyse, Samenvatting en Toelichting 2007, 2008, 2009 en 2010
- Begroting 2007
- Werkplan, begroting en FMP 2010
- Managementrapportages 4<sup>e</sup> kwartaal 2007, 4<sup>e</sup> kwartaal 2008, 4<sup>e</sup> kwartaal 2009, 4<sup>e</sup> kwartaal 2010
- Solvabiliteitsoordeel CFV 2008, 2009 en 2010
- Oordeelsbrief VROM 2008
- Oordeelsbrief VROM 2009, inclusief reactie Woonburg
- Oordeelsbrief BZK 2010, inclusief reactie Woonburg
- Kredietwaardigheidsbrieven WSW 2007, 2008, 2009 en 2010
- Treasurystatuut, januari 2011
- Thesor rapportages augustus 2009, mei, juli, oktober en december 2010, februari 2011
- Jaarverslagen Marsaki 2007 t/m 2010
- Controleverklaring jaarrekening Marsaki 2010

## Bijlage 7: Uitgebreid overzicht prestaties Woonburg

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze inhoudelijk door Woonburg aan de visitatiecommissie zijn aangeleverd.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatievelld zijn opgenomen en beargumenteerd).

<b>Presteren naar Ambities</b>						
Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities / doelen		Beoordeling (cijfer)
<b>Huisvesting primaire doelgroep</b>						<b>7</b>
<b>Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau)</b>						<b>8</b>
<i>Samenstelling en omvang bezit Woonburg</i>						8
	2007	2008	2009	2010	OP 2008-2011: Woonburg zorgt ook op de langere termijn voor een bij de vraag passend assortiment aan woningen.  1. Voldoende beschikbare woningen voor jongeren per kern 2. Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar om in de vraag van de primaire doelgroep (per kern) te kunnen voorzien 3. Voor ieder bijzondere doelgroep die een beroep op ons doet heeft Woonburg een aanbod.  OP 2008-2010: Woningtekort per benoemde doelgroep <2%	
Woningen	1.915	1.928	1.926	1.952		
aantal goedkoop	663	685	616	573		
aantal betaalbaar, duur en luxe	1.252	1.243	1.305	1.365		
Gemiddelde netto huur	369	382	396	412		
Op 2 na zijn alle woningen beschikbaar onder de huurtoeslaggrens.  60 woningen tot bereikbaarheidsgrens zijn blijvend beschikbaar voor jongeren en daarnaast kunnen jongeren in alle woningen terecht die gelabeld zijn vanaf 18 jaar, als het kamertal 2 of 3 is. Steeds meer oudere seniorenwoningen zijn specifiek voor jongeren beschikbaar. Tot slot zijn in diverse kernen inmiddels starterskoopwoningen gebouwd. Resultaat is dat in alle kernen voor jongeren woningen beschikbaar zijn.						
<b>Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)</b>						<b>7</b>
<i>Passend toewijzen</i>						7
Woonruimteverdeling op Walcheren wordt collectief georganiseerd via een internetportalwebsite: Regels voor passendheid en rangorde zijn bij alle corporaties gelijk. Voor inkomensniveau werd tot 1.1.2011 niet getoetst, omdat er geen schaarste is. Na 1.1.2011 wordt wel getoetst vanwege nieuwe regels door Europese regels voor DAEB/niet DAEB. Voor huishoudensgrootte en leeftijd zijn wel regels om grote woningen voor gezinnen te behouden en seniorenwoningen voor ouderen.  Toewijzing aan zorggeïndiceerden gaat altijd conform de afspraak met de zorginstantie om vitale mix te realiseren. De uitzondering is een recent gebouwd complex, waarvoor onvoldoende belangstelling is. Dit wordt veroorzaakt door onvoldoende vraag vanuit de doelgroep. Zie ook het RIGO-onderzoek naar woningbehoefte per Veerse kern.					Woonburg stuurt nu op maximaal 10% van de toewijzingen boven €33.641bruto jaarinkomen.  Toewijzing in woonzorgcomplexen voor 75% aan zorg-geïndiceerden	
<i>Tegengaan woonfraude</i>						-
-						-
<i>Keuzevrijheid</i>						
-						-

<i>Wachttijd</i>			
Er zijn geen tekorten in het woningaanbod; de gemiddelde wachttijd is lager dan 2 jaar; Wel is er een veranderende woningbehoefte die noodzaakt tot bijstelling Voorraadbeleid. (door krimp, vergrijzing en ontgroening).	-		-
<i>Leegstand</i>			
-	-		-
<i>Maatregelen specifieke doelgroepen</i>			7
Complexen beschikbaar gesteld voor Philadelphia (2) 't Gors; woningen voor asielzoekers en individueel begeleid wonen en tot slot diverse woonzorgcomplexen met een P.G. woongedeelte.  Nieuwbouw gerealiseerd van woonzorgcomplexen in Westkapelle, Koudekerke, Zoutelande, Domburg, Aagtekerke en in aanbouw in Grijpskerke, Oostkapelle en in voorbereiding Serooskerke. Daarmee wordt spreidingsplan gerealiseerd. In Oost Souburg (gemeente Vlissingen) is een flinke concentratie seniorenwoningen in een woonzorgcomplex beschikbaar.	Voldoende woningen voor ouderen en mensen met een beperking om te voldoen aan de vraag en om de doorstroming te vergroten.		
<b>Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomensverhouding, overige woonlasten)</b>			<b>7</b>
<i>Huurprijsbeleid</i>			7
Gemiddelde huurverhoging: 2007: 1,1% 2008: 1,6% 2009: 2,4% 2010: 1,2%  Momenteel is gemiddelde huurprijs 69% van max. redelijke huurprijs. En er zijn slechts enkele woningen boven het zelfgestelde doel van 75%, vanwege het feit, dat dit in het verleden al zo was. We verlagen geen huurprijzen. Bij nieuwbouw wordt de huur bepaald bij aanvang project uitgaande van de investering, wat betekent dat bij aanvang 75% streefhuur overschreden wordt, maar nog onder de maximaal redelijke huurprijs (100%) ligt.	OP 2008-2011: Wij zullen ons voortdurend inspannen om het wonen betaalbaar te houden voor verschillende groepen.  Alle woningen gaan naar streefhuur 75%, woningen met een C-label of lager worden daarentegen afgetopt op de bereikbaarheidsgrenzen (soort korting voor woningen die meer energie behoeven).		
<i>Huur-inkomensverhouding</i>			-
Woonburg stuurt nu op maximaal 10% van de toewijzingen boven €33.641bruto jaarinkomen.	-		
<i>Overige woonlasten</i>			7
Met de CO2 neutrale straat in Grijpskerke maakt Woonburg een bijzonder project van woningen die geen of nauwelijks een energierekening krijgen.	Ter beheersing van woonlasten worden vanuit het laatst vastgestelde Strategisch Voorraad Beleid sinds 2007 (zie meegeleverde stukken) isolerende voorzieningen en HR-ketels in de woningvoorraad aangebracht; een verdergaand energiebeleid is in voorbereiding. Vanaf de vaststelling hiervan zullen alle woningen waarbij dat financieel en technisch mogelijk is, naar label B worden verbeterd voor 2022.  In OP 2008-2011 geeft Woonburg aan dat zij de komende jaren waar nodig zelf zal optreden als warmte/energieleverancier voor complexen, bijvoorbeeld via warmtepompsystemen of andere nieuwe vormen van warmtelevering.		
<b>Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)</b>			<b>5</b>
<i>Verkoop woningen</i>			3
Na start verkoop actie in 2010 zijn inmiddels 10 woningen uit de	Jaarlijks worden uit de voorraad 15		

<p>voorraad verkocht (maar nog niet bij de notaris gepasseerd): 2007: 2 2008: 1 2009: 2 2010: 1</p> <p>Jaarlijks worden uit de voorraad 15 woningen verkocht (vanaf 2010); hiervoor zijn 285 woningen voor verkoop aangewezen.</p> <p>In nieuwbouw worden vrijwel overal gemengde complexen gebouwd met koop-en huurwoningen (ook in woon-zorgcomplexen).</p>	<p>woningen verkocht (vanaf 2010); hiervoor zijn 285 woningen voor verkoop aangewezen.</p>																					
<i>Tussenvormen</i>		7																				
<p>Wij hanteren een koopgarant- verkoopconstructie en een koopconstructie met een uitgestelde betaling van de grondkosten om woningbezit bij jongeren met lage inkomens te bevorderen.</p>	<p>Voor starters realiseert Woonburg specifieke starterskoopwoningen in een bijzondere financiële constructie.</p>																					
<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>		7																				
<b><i>Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)</i></b>		7																				
<i>Prijs-kwaliteitverhouding</i>		7																				
<p>In 2007 is een geheel vernieuwd meerjarenonderhoudsprogramma ingericht na een conditiebepaling. De onderhoudstoestand van de woningen is over het geheel genomen erg goed.</p> <p>Er is geen structurele meting op tevredenheid over onderhoudstoestand onder zittende huurders. Woonburg vraagt wel naar de tevredenheid van huurders over onderhoud bij oplevering van groot onderhoud.</p> <p>Door planmatig onderhoud en verbeteringen wordt jaarlijks een deel van de woningvoorraad kwalitatief op peil gehouden en op onderdelen verbeterd.</p> <p>Woningen krijgen het Politie Keurmerk Veilig Wonen, vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie en HR-ketels. Daarnaast kunnen geriefsverbeteringen worden geboden. Periodiek onderhoud voorziet in het vernieuwen van toiletten, badkamers en keukens, etc.</p> <p>Tot slot is er de mogelijkheid voor individuele klantverzoeken om verbeteringen.</p>	<p>Met streefhuur van 75% is tevens een doelstelling voor de prijs-kwaliteitverhouding benoemd; woningen mogen geen ernstige gebreken hebben t.a.v veiligheid en functionaliteit (onmiddellijk herstel of onderhoudsplan); Woningen voldoen aan de eisen van basiskwaliteit. Woonburg hanteert een PvE voor nieuwbouw en een programma voor bestaande bouw.</p>																					
<i>Conditie en onderhoudstoestand</i>		7																				
<p>In 2007 is een geheel vernieuwd meerjarenonderhoudsprogramma ingericht na een conditiebepaling. De onderhoudstoestand van de woningen is over het geheel genomen erg goed.</p> <p>Woningen krijgen het Politie Keurmerk Veilig Wonen, vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie en HR-ketels. Daarnaast kunnen geriefsverbeteringen worden geboden. Periodiek onderhoud voorziet in het vernieuwen van toiletten, badkamers en keukens, etc.</p> <p>Tot slot is er de mogelijkheid voor individuele klantverzoeken om verbeteringen.</p> <p>Uitgaven onderhoud (jv):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planmatig onderhoud</td> <td>1,2 mln</td> <td>2,2 mln</td> <td>3 mln</td> <td>1,9 mln</td> </tr> <tr> <td>Mutatieonderhoud</td> <td>0,32 mln</td> <td>0,09 mln</td> <td>0,16 mln</td> <td>0,16 mln</td> </tr> <tr> <td>Klachtenonderhoud</td> <td>0,13 mln</td> <td>0,06 mln</td> <td>0,22 mln</td> <td>0,21 mln</td> </tr> </tbody> </table>		2007	2008	2009	2010	Planmatig onderhoud	1,2 mln	2,2 mln	3 mln	1,9 mln	Mutatieonderhoud	0,32 mln	0,09 mln	0,16 mln	0,16 mln	Klachtenonderhoud	0,13 mln	0,06 mln	0,22 mln	0,21 mln	<p>Door planmatig onderhoud en verbeteringen wordt jaarlijks een deel van de woningvoorraad kwalitatief op peil gehouden en op onderdelen verbeterd.</p>	
	2007	2008	2009	2010																		
Planmatig onderhoud	1,2 mln	2,2 mln	3 mln	1,9 mln																		
Mutatieonderhoud	0,32 mln	0,09 mln	0,16 mln	0,16 mln																		
Klachtenonderhoud	0,13 mln	0,06 mln	0,22 mln	0,21 mln																		
<i>Tevredenheid over de woning</i>		-																				
<p>Er is geen structurele meting op tevredenheid over onderhoudstoestand onder zittende huurders. Woonburg vraagt wel naar de tevredenheid van huurders over onderhoud bij oplevering van groot onderhoud.</p>	-																					
<b><i>Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)</i></b>		7																				

<i>Tevredenheid over de dienstverlening</i>		7
Score tevredenheid is continu boven 7 (nl. 8 of 9); Woonburg wil norm hoger leggen. Resultaten 2009 (werkplan 2010): structureel wordt de tevredenheid van nieuwe klanten gemeten na het betrekken van woningen.  2011 is begonnen met een integrale nulmeting onder alle huurders naar tevredenheid en de wens om te participeren (bijna 40 % respons). 2008 Bibliobus gestart en in 2010 voorzien van internetfaciliteiten.	OP 2008-2011: Woonburg biedt een eigentijds niveau van dienstverlening en wonen en probeert nieuwe vormen van bewonersparticipatie uit om de betrokkenheid van de klanten bij de organisatie te vergroten.  Nieuwe huurders geven tevredenheidsoordeel over verhuurproces en woning boven een 7.	
<b>Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid / uitvoering duurzaamheid)</b>		7
<i>Voldoen aan energienormen / label</i>		7
Thans: labelverdeling energie A: 11 woningen B: 312 woningen C: 652 woningen D: 607 woningen E: 185 woningen F: 56 woningen G: 2 woningen Met dit resultaat (gemiddeld in C) zijn wij nu al boven het landelijk gemiddelde van de woningcorporaties (D) Ons SVB sinds 2007 voorzag al in isolerende maatregelen.	Energiebeleid is momenteel in ontwikkeling (gereed medio 2011)  Al veel langer is er een SVB dat voorziet in energiemaatregelen voor tal van complexen.  Met het nieuwe energiebeleid gaat de doelstelling voor alle woningen naar label B, tenzij een woning niet lang meer meegaat (sloop op afzienbare termijn). Ondernemingsplan: 30% van de woningvoorraad is minstens 2 EPA-sprongen verbeterd sinds 2007. Nieuwbouw voldoet minstens aan A label.	
<i>Beleid / uitvoering duurzaamheid</i>		7
68 woningen nieuwbouw conform EPC norm.  Met de CO2 neutrale straat in Grijskerke maakt Woonburg een bijzonder project van woningen die geen of nauwelijks een energierekening krijgen. Woonburg gebruikt duurzame materialen en voldoet aan het Nationaal Pakket duurzaam bouwen.	Beperken van de energiebehoefte.  Gebruik maken van milieuvriendelijke en duurzame materialen.	
<b>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</b>		7
<i>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</i>		7
Vrijwel het gehele plan is gerealiseerd of in aanbouw, nog 1 in voorbereiding. Plus 2 PG groepswoningen van SVRZ in Grijskerke 3 PG woningen van SVRZ in Koudekerke (samenwerking/geen eigendom) 2 PG woningen van Zorgstroom in Waestkapelle 2 PG woningen in uitvoering in Oostkapelle  Voor mensen die aanpassingen in de huidige woning nodig hebben is een opplusregeling getroffen met Provincie en gemeente, waarmee op verzoek woningen geschikt gemaakt worden voor de mensen met beperkingen.	OP 2008-2011: Woonburg investeert in huisvesting met mensen met een fysieke dan wel verstandelijke beperking.  OP 2008-2011: Woonburg voorziet in woningen en woonvormen (wonen met zorg) voor senioren).  Realiseren Spreidingsplan zorgwoningen Walcheren. Thans onderdeel van het WMO beleid gemeente Veere.  OP 2008-2011: Met stichting Palladium, Stichting Welzijn Veere en met ten minste 2 zorginstellingen zijn afspraken vastgelegd over de samenwerking.	
<b>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (&lt;65 jaar)</b>		7
Complexen beschikbaar voor Philadelphia (2) en 't Gors. Nieuwe vragen kan Woonburg faciliteren (momenteel voor begeleid wonen psychiatrische patiënten wordt ouder seniorencomplex gekozen en beschikbaar gemaakt).	OP 2008-2011: Woonburg investeert in huisvesting met mensen met een fysieke dan wel verstandelijke beperking.	



<b>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen</b>		7
Gezamenlijk Walcherse projecten Woonherkansen voor mensen met betalings- en gedragsproblemen en het Laatste kans project vooral voor mensen met verslavings- en gedragsproblemen.	-	
<b>(Des)investeren in vastgoed</b>		6
Voor de periode 2006-2010 is een Strategisch Voorraadbeleidsplan opgesteld. In 2011 wordt dit herzien. In dit SVB is op basis van de kwaliteit van het bezit en de markt oriëntatie (wat hebben we, waar is behoefte aan) bepaald wat de (des)investeringen per complex zullen zijn.		
<b>Nieuwbouw</b>		7
<p>2007 Woonzorgcomplex De Kreek in Westkapelle: 24 huurappartementen, 10 koopappartementen, 2 pg-woningen, zorg- en welzijnsruimten</p> <p>2008 Woonzorgcomplex de Brouwerij in Koudekerke: 14 huurappartementen, 3 pg-woningen, welzijnsruimte</p> <p>2009 Gapinge: seniorenwoningen (3 koop en 4 huur)</p> <p>2010 Biggekerke, Domburg en Aagtekerke: 30 koopwoningen voor starters</p> <p><u>In ontwikkeling en aanbouw:</u> Wozoco Oostkapelle Wozoco plus dorpshuis/jeugdthnk/sportzaal annex theater in Grijskerke Seniorenwoningen Meliskerke 69 koopwoningen Tuin van Vlissingen 45 nieuwbouwwoningen in Oost Souburg na sloop 52 oude woningen en 80 renovatiewoningen in Souburg.</p>	<p>Werkplan 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wozoco koudekerke (14 huurwoningen, oplevering 2009)?</li> <li>• Wozoco Meliskerke (15 huurwoningen, 5 koopwoningen en 1 MV, oplevering 2011)?</li> <li>• Gapinge koopgarant (3 koopgarantwoningen, oplevering 2009)?</li> <li>• Gapinge (4 seniorenhuurwoningen, oplevering 2009)?</li> <li>• Wozoco Aagtekerke (15 huurwoningen, 5 koopwoningen en 1 MV, oplevering 2010) ook in werkplan 2010</li> <li>• Wozoco Oostkapelle (20 huurwoningen, 8 koopwoningen en 1 MV, oplevering 2011) ook in werkplan 2010</li> <li>• Nimmerdor Grijskerke (Wozoco met 25 huurwoningen en 6 koopwoningen en 5 seniorenwoningen en 14 starterskoopwoningen, oplevering 2011)</li> <li>• Kapellestraat Veere (koopwoningen)</li> <li>• Oostkapelle ED van de Broeckestraat/Loods SSW(12 seniorenhuurwoningen, oplevering 2010), zie 2010?</li> <li>• Philadelphia Westerbaan Vlissingen</li> <li>• Starterswoningen Domburg en Biggekerke zie 2010</li> <li>• Ontwikkeling Brede Scholen Oost Souburg. Werkplan 2010 realisatie brede scholen Oost Souburg Noord en ontwikkeling Oost Souburg Zuid</li> <li>• Oostkapelle Zeeduinse Poort</li> </ul> <p>Werkplan 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haalbaarheidsonderzoek seniorenwoningen Meliskerke</li> <li>• Afronding haalbaarheidsonderzoek 6-8 seniorenwoningen Ritthem en start voorbereiding</li> <li>• Haalbaarheidsonderzoek senioren en starterswoningen Koudekerke</li> <li>• Ontwikkeling starterswoningen Zeeduinse poort</li> <li>• Ontwikkelingen start uitvoering maatregelen Oost Souburg 't Zwaantje</li> <li>• Realisatie 36 starterskoopwoningen Domburg, Biggekerke, Aagtekerke, Meliskerke</li> <li>• Brouwerijstraat Loods SSW (6</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>senioerhuurwoningen, 2 koopwoningen, oplevering 2011)</li> <li>• Realisatie Oostkapelle ED van de Broeckestraat (4 seniorenhuurwoningen, oplevering 2010)</li> <li>• Realisatie Kapellestraat Veere (3 koopwoningen)</li> <li>• Afhankelijk van haalbaarheidsonderzoek Groenleer of Wozoco Serooskerke 27 huur- 7 koop of 20 huur, 7 senioren of straterswoningen koop, oplevering 2012</li> <li>• Nimmerdor Grijpskerke (wozoco met 25 huur en 6 koop, 5 seniorenhuur en 14 starterskoop, oplevering 2011).</li> </ul>	
<b>Sloop of samenvoeging</b>		<b>7</b>
52 woningen sloop in voorbereiding. Sloop/nieuwbouw (Zwaantje) komt begin 2012 in productie.	Sloop is geen doel op zich: 52 verouderde woningen worden vervangen door 45 nieuwe senioren en gezinswoningen.	
<b>Verkoop</b>		<b>3</b>
Na start verkoop actie in 2010 zijn inmiddels 10 woningen uit de voorraad verkocht (maar nog niet bij de notaris gepasseerd): 2007: 2 2008: 1 2009: 2 2010: 1 Jaarlijks worden uit de voorraad 15 woningen verkocht (vanaf 2010); hiervoor zijn 285 woningen voor verkoop aangewezen.	Gesteld doel: jaarlijks 15 woningen uit bestaande voorraad vanaf 2011 (laat begonnen in 2010).	
<b>Verbetering bestaand woningbezit</b>		<b>7</b>
Politie Keurmerk Veilige Woning aanbrengen Isolerende maatregelen Geriefsverbeteringen (CV, e.d.) Renovatie complex Westerveld in 4 fasen (3 gerealiseerd) Renovatieplan 80 woningen na 3 jaar voorbereiding komt eind 2011 in uitvoering (Zwaantje). In de visitatieperiode is gemiddeld meer dan 2 miljoen euro per jaar uitgegeven aan planmatig onderhoud.	Structureel via planmatig onderhoud en verbeteringen ca € 2 miljoen per jaar. Realisatie van verbeteringen uit het bestaande SVB-plan. Werken momenteel aan bijstelling/actualisering.	
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>		<b>7</b>
Tot nu toe 2 projecten in realisatie/gerealiseerd. Volgende stagneert door locatieprobleem (fijnstof). Oplevering mei 2011 Brede School Souburg Noord (450 leerlingen in 2 scholen). In aanbouw: dorps huis/gymzaal/jeugdthunk in Grijpskerke.	Vanwege de voorspelde afname van het woningbezit ontwikkelt Woonburg een tweede "verdienmodel" met maatschappelijk vastgoed, waarmee wij partners (scholen, gemeenten) geheel ontzorgen.  Iedere twee jaar bouwt Woonburg een nieuw project met maatschappelijk vastgoed.  OP 2008-2011: In 2011 zijn er ten minste 10 eenheden maatschappelijk vastgoed in beheer of ontwikkeling.	
<b>Kwaliteit wijken en buurten</b>		<b>7</b>
<b>Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)</b>		<b>7</b>
<b>Schoon, heel en veilig</b>		<b>7</b>
Jaarlijks worden investeringen gedaan in fysieke maatregelen als Politie Keurmerk Veilig Wonen en achterpadverlichting en portiekafsluiting. 2010: tweede deel woningbezit heeft inmiddels PKVW en bijna 200 lichtmasten zijn inmiddels aangebracht.  Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen:	Realiseren van een fijn en aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud in alle kernen en buurten.  Werkplan 2008: Leefbaarheidsactiviteiten o.a. opruimdagen, onderhoud portieken,	

<p>2007: opruimdag Schoonenburg-Oost (Vlissingen) 2010: opruimdag in Westerveld (Vlissingen)</p>	<p>ontwikkeling beleid budget dorpsraden</p> <p>Werkplan 2009: inbraakwerend hang- en sluitwerk aanbrengen (politiekeurmerk) en achterpadverlichting aanbrengen.</p> <p>Werkplan 2010: achterpadverlichting, politiekeurmerk, portiekafsluitingen, uitstraling gemeenschappelijke ruimten Ondernemingsplan: per kern ten minste 2 initiatieven gerealiseerd. Ten minste 2x per jaar overleg met een kerncommissie over leefbaarheid. Structureel overleg met Gemeenten, welzijnsorganisaties en zorgorganisaties.</p>	
<p><i>Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving</i></p>		<p>6</p>
<p>Jaarlijks budget beschikbaar voor realiseren diverse leefbaarheidsprojecten/ activiteiten met bewoners.</p> <p>Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2007: bijdrage aan skatebaan in Gapinge (Veere) 2008: hekwerk speelveld Koudekerke 2008: bijdrage aan skatebaan Veere 2008: bijdrage aan skatebaan Zoutelande 2009: Johan Cruijffcourt in Vlissingen 2009: Mozaiekproject basisschool Vrouwenpolder 2009: Tuinaanpak De Tienden in Zoutelande 2009: Kerstversiering alle binnentuinen 2010: vernieuwing binnentuin woonzorgcomplex De Brouwerij in Koudekerke. 2010: in alle woonzorgcomplexen samen met Intratuin kerstversiering aangebracht.</p>	<p>Realiseren van een fijn en aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud in alle kernen en buurten.</p> <p>Werkplan 2008: Leefbaarheidsactiviteiten oa opruimdagen, onderhoud portieken, ontwikkeling beleid budget dorpsraden.</p> <p>Werkplan 2009: Inbraakwerend hang- en sluitwerk aanbrengen (politiekeurmerk) en achterpadverlichting aanbrengen.</p> <p>Werkplan 2010: achterpadverlichting, politiekeurmerk, portiekafsluitingen, uitstraling gemeenschappelijke ruimten Ondernemingsplan: per kern ten minste 2 initiatieven gerealiseerd. Ten minste 2 x per jaar overleg met een kerncommissie over leefbaarheid. Structureel overleg met Gemeenten, welzijnsorganisaties en zorgorganisaties.</p>	
<p><i>Tevredenheid over leefbaarheid buurt</i></p>		<p>7</p>
<p>Periodiek wordt het LEMON leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd samen met gemeenten en collega corporatie. Resultaten zijn uitstekend (minimaal een 8), doordat het soort leefbaarheid dat gemeten wordt in ons werkgebied probleemloos is. Probleem is meer: voorzieningenbehoud/ daling vastgoedwaarde/ behouden zorgdiensten, etc.</p> <p>Woonconsulenten pakken overlast zaken zelf op of dragen dit over aan Buurtbemiddeling of andere instanties. Sinds 3 jaar opzetten project buurtbemiddeling in Vlissingen; dit is recent gestart.</p> <p>Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2010: in vier kernen met Stichting Welzijn Veere leefbaarheidsavond georganiseerd. Er vindt structureel periodiek overleg plaats met de gemeente Vlissingen, Veere, SVRZ, SWvO en SWV.</p>	<p>Realiseren van een fijn en aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud in alle kernen en buurten.</p> <p>Werkplan 2010: Ten minste 2 x per jaar overleg met een kerncommissie over leefbaarheid. Structureel overleg met Gemeenten, welzijnsorganisaties en zorgorganisaties.</p>	
<p><b><i>Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)</i></b></p>		<p>7</p>
<p><i>Versterken voorzieningen in de buurt</i></p>		<p>7</p>

Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2008: JOP Jongeren Ontmoetings Plaats in Oostkapelle 2009: opknappen speeltuin De Souburgt in Oost-Souburg 2010: JOOP Jongeren en Ouderen Ontmoetingspunt in Koudekerke 2010: opknappen jeugdcentrum in Bosnie met 40 studenten ROC Zeeland 2010: nieuwe speeltoestellen speeltuin Serooskerke	Woonburg wil buurten versterken door maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen, te verwerven en/of te exploiteren. Voor iedere kern zal Woonburg middelen vrijmaken om lokale initiatieven op het gebied van leefbaarheid projectmatig te ondersteunen om zodoende een extra impuls te geven aan het inzetten van het sociale kapitaal.	
Realisatie Dorpshuis, gymzaal, jeugdhonk Grijskerke Meerdere voorzieningen gerealiseerd voor zorg, fysiotherapie, kinderopvang, etc. in diverse dorpen. 2 projecten in initiatieffase met ruimte voor supermarkten ter behoud voorzieningen in kernen en Brede School Souburg Noord.		
<i>Versterken sociale infrastructuur</i>		-
Herstructurering Souburg zuid met vernieuwde samenstelling van het woningaanbod biedt kansen aan een gemengde bevolkingsgroep.	-	
Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2007: ondersteuning kinderkamp Humanitas 2009: burendag Westerzicht (Vlissingen) 2009: project buurtbemiddeling Vlissingen en Veere 2009: kerstherberg Vlissingen en Oost-Souburg 2010: project De Dorpsfilm (Biggekerke)		
<i>Versterken economische infrastructuur</i>		7
Woonburg is erkend leerbedrijf en begeleidt hiermee minimaal 4 stagiaires per jaar (2011 tot heden al 4).		
<b><i>Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)</i></b>		<b>7</b>
<i>Jeugd</i>		
Woonburg is erkend leerbedrijf en begeleidt hiermee minimaal 4 stagiaires per jaar (2011 tot heden al 4).	-	
Realisatie starterswoningen specifiek voor lage inkomens met kortingsregelingen.		
<i>Langdurig werklozen</i>		-
-	-	
<i>Immigranten / statushouders</i>		-
-	-	
<b>Overige/andere prestaties</b>		-
<b><i>Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i></b>		-
Buurthuis gerealiseerd in Bosnië door medewerkers Woonburg samen met leerlingen ROC uit Goes. Dit bevordert internationale solidariteit, een wereldblik op sociale problematiek en betrokkenheid bij achterstandsituaties.	-	
<b>Eindcijfer Presteren naar Ambities (gemiddelde)</b>		<b>6,8</b>

<b>Presteren naar Opgaven</b>					
<b>Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden</b>				<b>Geformuleerde opgaven</b>	<b>Beoordeling (cijfer)</b>
<b>Huisvesting primaire doelgroep</b>					<b>7,4</b>
<b>Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau)</b>					<b>8</b>
<i>Samenstelling en omvang bezit Woonburg</i>					8
	2007	2008	2009	2010	
Woningen	1.915	1.928	1.926	1.952	PA 2005-2008 Veere: gemeente doet elke 4 jaar onderzoek naar de omvang van de verschillende doelgroepen, zodat de behoefte per kern als leidraad kan worden gebruikt bij nieuwbouw en strategisch voorraadbeleid.  PA 2005-2008 Veere: tot 31-12-2008 behoort minimaal 80% van de woningen tot de subsidiabele voorraad. Minimaal 75% van de woningen wordt bewoond door de primaire doelgroep.  PA 2009-2011 Veere: tot 31-12-2011 behoort minimaal 90% van de woningen tot de subsidiabele voorraad.  PA 2005-2008 Veere (en PA 2009-2011): de huurprijzen zijn gemiddeld maximaal 70-75% van de max. Redelijke huurprijs (bandbreedte 60-90%).  PA 2009-2011 Veere: Minimaal 20 % van de woningvoorraad in Veere is goedkoop.
aantal goedkoop	663	685	616	573	
aantal betaalbaar, duur en luxe	1.252	1.243	1.305	1.365	
Gemiddelde netto huur	369	382	396	412	
Op 2 na zijn alle woningen beschikbaar onder de huurtoeslaggrens.					
60 woningen tot bereikbaarheidsgrens zijn blijvend beschikbaar voor jongeren en daarnaast kunnen jongeren in alle woningen terecht die gelabeld zijn vanaf 18 jaar, als het kamertal 2 of 3 is. Steeds meer oudere seniorenwoningen zijn specifiek voor jongeren beschikbaar. Tot slot zijn in diverse kernen inmiddels starterskoopwoningen gebouwd. Resultaat is dat in alle kernen voor jongeren woningen beschikbaar zijn					PA 2009-2011 Veere: Voldoende beschikbare woningen voor jongeren per kern.
-					Met Vlissingen is wel gewerkt aan prestatieafspraken, maar de toenmalige wethouder wilde ze uiteindelijk niet vastleggen (kwam niet uit) Is nu weer opgepakt en eind 2011 zijn ze er!
<b>Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)</b>					<b>7</b>
<i>Passend toewijzen</i>					7
Woonruimteverdeling op Walcheren wordt collectief georganiseerd via een internetportalwebsite: Regels voor passendheid en rangorde zijn bij alle corporaties gelijk. Voor inkomensniveau werd tot 1.1.2011 niet getoetst, omdat er geen schaarste is. Na 1.1.2011 wordt wel getoetst vanwege nieuwe regels door Europese regels voor DAEB/niet DAEB. We sturen nu op maximaal 10% van de toewijzingen boven €33.641/bruto jaarinkomen. Voor huishoudensgrootte en leeftijd zijn wel regels om grote woningen voor gezinnen te behouden en seniorenwoningen					Er zijn in beide gemeenten geen specifieke afspraken met de gemeenten over woningtoewijzing huurwoningen, gemeenten laten dat aan woningcorporaties over.  PA 2009-2011 Veere: Alleen over de toewijzing aan zorggeïndiceerden in woonzorgcomplexen is een norm met de zorginstellingen afgesproken van 75%

<p>voor ouderen. Toewijzing aan zorggeïndiceerden gaat altijd conform de afspraak met de zorginstantie om vitale mix te realiseren. De uitzondering is een recent gebouwd complex, waarvoor onvoldoende belangstelling is. Dit wordt veroorzaakt door onvoldoende vraag vanuit de doelgroep.</p>	<p>met zorg, 25% zonder zorg = vitale mix.</p>	
<i>Tegengaan woonfraude</i>		3
-	<p>PA 2005-2008 Veere: tegengaan woonfraude met name door gebruik van woningen voor recreatieve doelen. Dit komt op bescheiden schaal voor. (kamerverhuur aan toeristen is een diepgeworteld gebruik in kustdorpen.)</p> <p>PA 2009-2011 Veere: T.a.v. illegale bewoning wordt streng opgetreden. Wordt gezamenlijk woonfraudebeleid ontwikkeld.</p>	
<i>Keuzevrijheid</i>		7
<p>Woonburg hanteert een ZAV-beleid en heeft een opplusregeling om mensen langer in hun woning te kunnen laten wonen. Voor ouderen bouwt Woonburg woonzorgcomplexen.</p>	<p>PA 2005-2008 Veere (PA 2009-2011): Woonburg streeft ernaar dat mensen kunnen kiezen voor een bij hun passende woningen en woonvorm. Bewoners moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Inzet middelen: ZAV, keuze bij planmatig onderhoud.</p> <p>PA 2009-2011 Veere: Uitvoering geven aan de opplusregeling om mensen &gt; 55 jaar in woning te kunnen laten wonen.</p>	
<i>Wachttijst</i>		7
<p>Er zijn geen tekorten in het woningaanbod; de gemiddelde wachttijd is lager dan 2 jaar; Wel is er een veranderende woningbehoefte die noodzaakt tot bijstelling Voorraadbeleid. (door krimp, vergrijzing en ontgroening).</p>	<p>Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar om in de vraag van de primaire doelgroep (per kern) te kunnen voorzien.</p>	
<i>Leegstand</i>		-
-		-
<i>Maatregelen specifieke doelgroepen</i>		7
<p>Complexen beschikbaar gesteld voor Philadelphia (2) 't Gors; woningen voor asielzoekers en individueel begeleid wonen en tot slot diverse woonzorgcomplexen met een P.G. woongedeelte.</p> <p>Nieuwbouw gerealiseerd van woonzorgcomplexen in Westkapelle, Koudekerke, Zoutelande, Domburg, Aagtekerke en in aanbouw in Grijskerke, Oostkapelle en in voorbereiding Serooskerke. Daarmee wordt spreidingsplan gerealiseerd. In Oost Souburg (gemeente Vlissingen) is een flinke concentratie seniorenwoningen in een woonzorgcomplex beschikbaar.</p> <p>Taakstelling huisvesting asielzoekers wordt niet gehaald aangezien het aanbod niet voldoet aan de omgevingseisen van de doelgroep (te ver van voorzieningen, OV, kansen op werk en ontbreken multicultureel klimaat).</p>	<p>PA 2005-2008 Veere (PA 2009-2011): Woonburg voert de gemeentelijke taakstelling v.w.b. de huisvesting van statushouders uit.</p> <p>Realiseren van woonzorgcomplexen conform spreidingsplan gemeente Veere 2003-2010.</p>	
<b><i>Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)</i></b>		7
<i>Huurprijsbeleid</i>		7
<p>Gemiddelde huurverhoging: 2007: 1,1% 2008: 1,6% 2009: 2,4% 2010: 1,2%.</p>		

Momenteel is gemiddelde huurprijs 69% van max. redelijke huurprijs. En er zijn slechts enkele woningen boven het zelfgestelde doel van 75%, vanwege het feit, dat dit in het verleden al zo was. Woonburg verlaagt geen huurprijzen. Bij nieuwbouw wordt de huur bepaald bij aanvang project uitgaande van de investering, wat betekent dat bij aanvang 75% streefhuur overschreden wordt, maar nog onder de maximaal redelijke huurprijs (100%) ligt.	PA 2005-2008 Veere: Streefhuren beleid is maximaal tot 75 % van maximaal redelijke huurprijs.	
<i>Huur-inkomensverhouding</i>		-
-		-
<i>Overige woonlasten</i>		7
Met de CO2 neutrale straat in Grijskerke maken we een bijzonder project van woningen die geen of nauwelijks een energierekening krijgen. Samen met de andere corporaties pakt Woonburg problemen als schulden op. Woonburg informeert huurders zo snel als mogelijk over een ontstane huurachterstand en spreekt waar nodig een betalingsregeling af. Woonburg verwijst indien nodig door naar het Meldpunt Schuldhulpverlening en de Kredietbank.	PA 2005-2008 Veere (PA 2009-2011): Woonburg streeft naar maximale hulp bij huurders die in betalingsproblemen komen. Samenwerking met Meldpunt Schuldhulpverlening en Kredietbank wordt gecontinueerd.	
<b>Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)</b>		<b>7,5</b>
<i>Verkoop woningen</i>		7
Na start verkoop actie in 2010 zijn inmiddels 10 woningen uit de voorraad verkocht (maar nog niet bij de notaris gepasseerd): 2007: 2 2008: 1 2009: 2 2010: 1 Jaarlijks worden uit de voorraad 15 woningen verkocht (vanaf 2010); hiervoor zijn 285 woningen voor verkoop aangewezen.  In nieuwbouw worden vrijwel overal gemengde complexen gebouwd met koop-en huurwoningen (ook in woon-zorgcomplexen).	PA 2005-2008 Veere (PA 2009-2011): max. 10% van de woningvoorraad mag worden verkocht.	
<i>Tussenvormen</i>		8
Voor starters realiseert Woonburg specifieke starters-koopwoningen in een bijzondere financiële constructie. Woonburg hanteert een koopgarant- verkoopconstructie en een koopconstructie met een uitgestelde betaling van de grondkosten om woningbezit bij jongeren met lage inkomens te bevorderen.	PA 2009-2011 Veere: Woonburg zal diverse instrumenten inzetten om de aansluiting voor starters op de woningmarkt te verbeteren.	
<b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b>		<b>6</b>
<b><i>Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)</i></b>		<b>5</b>
<i>Prijs-kwaliteitverhouding</i>		-
In 2007 is een geheel vernieuwd meerjarenonderhoudsprogramma ingericht na een conditiebepaling. De onderhoudstoestand van de woningen is over het geheel genomen erg goed. Met streefhuur van 75% is tevens een doelstelling voor de prijs-kwaliteitverhouding benoemd; woningen mogen geen ernstige gebreken hebben t.a.v veiligheid en functionaliteit. (onmiddellijk herstel of onderhoudsplan); Woningen voldoen aan de eisen van basiskwaliteit. We hanteren een PvE voor nieuwbouw en een programma voor bestaande bouw.	-	
<i>Conditie en onderhoudstoestand</i>		5
In 2007 is een geheel vernieuwd meerjarenonderhoudsprogramma ingericht na een conditiebepaling. De onderhoudstoestand van de woningen is over het geheel genomen erg goed.	PA 2005-2008 Veere: 90% van de woningen zijn uiterlijk 31-12-2008 voorzien van hang- en sluitwerk conform Politiekeurmerk.	

<p>Door planmatig onderhoud en verbeteringen wordt jaarlijks een deel van de woningvoorraad kwalitatief op peil gehouden en op onderdelen verbeterd.</p> <p>Woningen krijgen het Politie Keurmerk Veilige Woning (in afspraak met gemeente Veere), vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie en HR-ketels. Daarnaast kunnen geriefsverbeteringen worden geboden. Periodiek onderhoud voorziet in het vernieuwen van toiletten, badkamers en keukens, etc.</p> <p>Tot slot is er de mogelijkheid voor individuele klantverzoeken om verbeteringen.</p>	<p>PA 2009-2001 Veere: uiterlijk 31-12-2012 zijn alle woningen voorzien van Politiekeurmerk. Naar verwachting zal dat dan bij 15% nog niet het geval zijn.</p>	
<i>Tevredenheid over de woning</i>		-
<p>Er is geen structurele meting op tevredenheid over onderhoudstoestand onder zittende huurders. We vragen wel naar de tevredenheid van huurders over onderhoud bij oplevering van groot onderhoud.</p>	-	
<b>Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)</b>		<b>7</b>
<i>Tevredenheid over de dienstverlening</i>		7
<p>Score tevredenheid is continu boven 7 (nl. 8 of 9); Woonburg wil norm hoger leggen.</p> <p>Resultaten 2009 (werkplan 2010): structureel wordt de tevredenheid van nieuwe klanten gemeten na het betrekken van woningen.</p> <p>2011 is begonnen met een integrale nulmeting onder alle huurders naar tevredenheid en de wens om te participeren (bijna 40 % respons).</p> <p>Woonburg heeft regelmatig overleg met de HKK, ondersteunt deze financieel en heeft met HKK een participatiereglement.</p>	<p>PA 2009-2011 Veere: betrokkenheid vergroten met bewoners door overleg met en financiële ondersteuning van de HKK en het opstellen van een participatiereglement.</p>	
<b>Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid / uitvoering duurzaamheid)</b>		<b>7</b>
<i>Voldoen aan energienormen / label</i>		7
<p>Thans: labelverdeling energie</p> <p>A 11 woningen B 312 woningen C 652 woningen D 607 woningen E 185 woningen F 56 woningen G 2 woningen</p> <p>Met dit resultaat (gemiddeld in C) is Woonburg nu al boven het landelijk gemiddelde van de woningcorporaties (D) Het SVB sinds 2007 voorzag al in isolerende maatregelen.</p>	<p>Nationaal convenant energiebesparing corporatiesector: energiemaatregelen voor de bestaande bouw waarmee de CO2-reductie tenminste 20% omlaag gaat.</p> <p>Met het nieuwe energiebeleid gaat de doelstelling voor alle woningen naar label B, tenzij een woning niet lang meer meegaat (sloop op afzienbare termijn).</p>	
<i>Beleid / uitvoering duurzaamheid</i>		7
<p>68 woningen nieuwbouw conform EPC norm.</p>	<p>PA 2009-2011 Veere: Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame milieuvriendelijke materialen. EPC van 0,8 (label A).</p>	
-	<p>Bij woningverbetering is verbetering van 2 klassen het streven. Bij ingrijpende woningverbetering naar label B.</p>	
<p>Met de CO2 neutrale straat in Grijskerke maakt Woonburg een bijzonder project van woningen die geen of nauwelijks een energierekening krijgen.</p>	-	
<b>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen</b>		<b>7</b>
<i>Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte</i>		7
<p>Vrijwel het gehele plan is gerealiseerd of in aanbouw, nog 1 in voorbereiding plus</p> <p>2 PG groepswoningen van SVRZ in Grijskerke</p> <p>3 PG woningen van SVRZ in Koudekerke (samenwerking/geen eigendom)</p> <p>2 PG woningen van Zorgstroom in Waestkapelle</p> <p>2 PG woningen in uitvoering in Oostkapelle</p> <p>Voor mensen die aanpassingen in de huidige woning nodig hebben is een opplusregeling getroffen met Provincie en</p>	<p>PA 2005-2008 Veere (PA 2009-2011): Zorg- en levensloopbestendige woningen voldoen aan Woonkeur.</p> <p>Realiseren Spreidingsplan zorgwoningen Walcheren (2003-2010). Thans onderdeel van het WMO beleid gemeente Veere.</p> <p>PA 2005-2008 Veere: Woonburg zal de volgende</p>	



<p>gemeente, waarmee op verzoek woningen geschikt gemaakt worden voor de mensen met beperkingen.</p>	<p>woonzorgcomplexen realiseren: Aagtekerke 20 zorg huurwoningen, 2 PG Biggekerke 10 zorghuurwoningen Domburg 17 zorghuurwoningen, 6 zorgkoopwoningen Gapinge 8 zorgwoningen Grijpskerke 30 zorgwoningen en 2 PG Koudekerke 14 zorghuur en 50 zorgwoningen en 3 PG Meliskerke 15 zorghuur en 5 zorgkoop en 2 PG Oostkapelle 30 zorgwoningen en 2 PG Serooskerke 30zorgwoningen en 2 PG Vrouwenpolder 14 zorgwoningen Wetkapelle 24 zorghuur en 10 zorgkoop en 2 PG Maximaal 25% van deze complexen mag koop zijn.</p> <p>PA 2009-2011 Veere: Woonburg zal de volgende woonzorgcomplexen realiseren: Aagtekerke 20 zorg huurwoningen, 2 PG Grijpskerke 21 zorgwoningen Koudekerke 50 zorgwoningen Meliskerke 15 zorghuur en 5 zorgkoop en 2 PG Oostkapelle 30 zorgwoningen en 2 PG Serooskerke 30zorgwoningen en 2 PG Maximaal 25% van deze complexen mag koop zijn.</p>	
<p><b>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (&lt;65 jaar)</b></p>		<p>7</p>
<p>Complexen beschikbaar voor Philadelphia (2) en 't Gors. Nieuwe vragen kan Woonburg faciliteren (momenteel voor begeleid wonen psychiatrische patiënten wordt ouder seniorencomplex gekozen en beschikbaar gemaakt).</p>	<p>Individuele verbintenissen met zorgleveranciers en instellingen voor bijzondere bewoners.</p> <p>PA 2005-2008 Veere: Woonburg huisvest voor Philadelphia en 't Gors circa 30-50 cliënten. Woonburg stelt jaarlijks 10% van de mutatiewoningen beschikbaar voor crisisopvang.</p>	
<p><b>Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen</b></p>		<p>7</p>
<p>Gezamenlijk Walcherse projecten Woonherkansen voor mensen met betalings- en gedragsproblemen en het Laatste kans project vooral voor mensen met verslavings- en gedragsproblemen.</p>		
<p><b>(Des)investeren in vastgoed</b></p>		<p>7</p>
<p><b>Nieuwbouw</b></p>		<p>7</p>
<p>2007 Woonzorgcomplex De Kreek in Westkapelle: 24 huurappartementen, 10 koopappartementen, 2 pg-woningen, zorg- en welzijnsruimten</p> <p>2008 Woonzorgcomplex de Brouwerij in Koudekerke: 14 huurappartementen, 3 pg-woningen, welzijnsruimte</p> <p>2009 Gapinge: seniorenwoningen (3 koop en 4 huur)</p> <p>2010 Biggekerke, Domburg en Aagtekerke: 30 koopwoningen voor starters</p> <p><u>In ontwikkeling en aanbouw:</u> Wozoco Oostkapelle</p>	<p>Klankbordgroep 't Zwaantje: nieuwbouw 45 senioren- en eengezinswoningen.</p> <p>PA Veere en bouwprogramma (woonvisie) Vlissingen. De gemeente heeft grond verkocht aan de Woonburg t.b.v. sociale huurwoningen of goedkope koop in Aagtekerke 4-6 woningen Domburg 4-6 woningen Gapinge 4-5 woningen Grijpskerke 10-12 woningen Meliskerke 4-6 woningen Oostkapelle 10-12 woningen</p>	

Wozoco plus dorps huis/jeugd honk/sportzaal annex theater in Grijskerke Seniorenwoningen Meliskerke 69 koopwoningen Tuin van Vlissingen 45 nieuwbouwwoningen in Oost Souburg na sloop 52 oude woningen en 80 renovatiewoningen in Souburg.		
<b>Sloop of samenvoeging</b>		<b>7</b>
52 woningen sloop in voorbereiding. Sloop/nieuwbouw (Zwaantje) komt begin 2012 in productie.		
<b>Verkoop</b>		<b>7</b>
10 verkocht; 7 leeg voor verkoop beschikbaar	PA 2005-2008 Veere (PA 2009-2011): max. 10% van de woningvoorraad mag worden verkocht.	
<b>Verbetering bestaand woningbezit</b>		<b>7</b>
Politie Keurmerk aanbrengen Isolerende maatregelen Geriefsverbeteringen (CV, e.d.) Renovatie complex Westerveld in 4 fasen (3 gerealiseerd) Renovatieplan 80 woningen na 3 jaar voorbereiding komt eind 2011 in uitvoering (Zwaantje).		
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>		<b>7</b>
Iedere twee jaar bouwen we een nieuw project met maatschappelijk vastgoed.  Tot nu toe 2 projecten in realisatie/gerealiseerd. Volgende stagneert door locatieprobleem (fijnstof).  Oplevering mei 2011 Brede School Souburg Noord (450 leerlingen in 2 scholen). In aanbouw: dorps huis/gymzaal/jeugd honk in Grijskerke.	PA 2009-2011 Veere: Woonburg is bereid om in overleg met de gemeenten het eigendom van bestaande gebouwen met maatschappelijke functie over te nemen.	
<b>Kwaliteit wijken en buurten</b>		<b>6</b>
<b>Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)</b>		<b>7</b>
<i>Schoon, heel, veilig</i>		<b>6</b>
Jaarlijks worden investeringen gedaan in fysieke maatregelen als Politie Keurmerk en achterpadverlichting en portiekafsluiting. 2010: tweedeele woningbezit heeft inmiddels PKVW en bijna 200 lichtmasten zijn inmiddels aangebracht.  Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2007: opruimdag Schoonenburg-Oost (Vlissingen) 2010: opruimdag in Westerveld (Vlissingen)	PA 2005-2008 Veere: 90% van de woningen zijn eind 2008 voorzien van hang en sluitwerk conform het Politie Keurmerk.  PA 2009-2011 Veere: uiterlijk 31-12-2012 zijn alle woningen voorzien van Politie Keurmerk. Naar verwachting zal dat dan bij 15% nog niet het geval zijn.  PA 2005-2008 Veere (PA 2009-2011): Woonburg ziet toe op tuinonderhoud, achterpaden en brandgangen. Zal beleid opstellen om onderhoud te stimuleren.	
<b>Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving</b>		<b>7</b>
Jaarlijks budget beschikbaar voor realiseren diverse leefbaarheidsprojecten/ activiteiten met bewoners.  Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2007: bijdrage aan skatebaan in Gapinge (Veere) 2008: hekwerk speelveld Koudekerke 2008: bijdrage aan skatebaan Veere 2008: bijdrage aan skatebaan Zoutelande 2009: Johan Cruijffcourt in Vlissingen 2009: Mozaiekproject basisschool Vrouwenpolder 2009: Tuinaanpak De Tienden in Zoutelande 2009: Kerstversiering alle binnentuinen 2010: vernieuwing binnentuin woonzorgcomplex De Brouwerij in Koudekerke. 2010: in alle woonzorgcomplexen samen met Intratuin	PA 2005-2008 Veere: Gemeente, Woonburg en HKK houden 2 maal per een schouw. Dit levert verbeterpunten op.  PA 2005-2008 Veere (P A 2009-2011): Woonburg stelt jaarlijks 25.000 beschikbaar voor bewonersinitiatieven om de woonomgeving te verbeteren.	

kerstversiering aangebracht.		
Jaarlijks worden in een aantal dorpen schouwen georganiseerd om plekken in kaart te brengen met vervuiling, verwaarlozing, enge plekken e.d.. Dit gebeurt in samenspraak met dorpsraden en dorpsbewoners.		
<i>Tevredenheid over leefbaarheid buurt</i>		7
<p>Periodiek wordt het LEMON leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd samen met gemeenten en collega corporatie. Resultaten zijn uitstekend (minimaal een 8), doordat het soort leefbaarheid dat gemeten wordt in het werkgebied probleemloos is. Probleem is meer: voorzieningenbehoud/ daling vastgoedwaarde/ behouden zorgdiensten, etc.</p> <p>Woonconsulenten pakken overlast zaken zelf op of dragen dit over aan Buurtbemiddeling of andere instanties. Sinds 3 jaar opzetten project buurtbemiddeling in Vlissingen; dit is recent gestart.</p> <p>Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2010: in vier kernen met Stichting Welzijn Veere leefbaarheidsavond georganiseerd.</p>	<p>PA 2005-2008 Veere (PA 2009-2011): Woonburg pakt geluidsoverlast, ruzies e.d. snel op en opereert in relevant netwerk (politie riagg, gemeente e.d.)</p> <p>PA 2005-2008 Veere: Woonburg zal strenger optreden tegen illegale verhuur / onderverhuur.</p> <p>PA 2005-2008 Veere: Gemeente en Woonburg streven naar meer betrokkenheid en zeggenschap van bewoners over de woning en de woonomgeving. Hiervoor regelmatig overleg met HKK. Woonburg wil komende drie jaar in alle woongroepen en woonzorgcomplexen een actieve bewonerscommissie oprichten.</p>	
<b>Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)</b>		-
<i>Versterken voorzieningen in de buurt</i>		-
<p>Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2008: JOP Jongeren Ontmoetings Plaats in Oostkapelle 2009: opknappen speeltuin De Souburg in Oost-Souburg 2010: JOOP Jongeren en Ouderen Ontmoetingspunt in Koudekerke 2010: opknappen jeugdcentrum in Bosnie met 40 studenten ROC Zeeland 2010: nieuwe speeltoestellen speeltuin Serooskerke</p> <p>Realisatie Dorpshuis, gymzaal, jeugdhonk Grijskerke Meerdere voorzieningen gerealiseerd voor zorg, fysiotherapie, kinderopvang, etc. in diverse dorpen. 2 projecten in initiatieffase met ruimte voor supermarkten ter behoud voorzieningen in kernen en Brede School Souburg Noord.</p>		
<i>Versterken sociale infrastructuur</i>		-
<p>Herstructurering Souburg zuid met vernieuwde samenstelling van het woningaanbod biedt kansen aan een gemengde bevolkingsgroep.</p> <p>Concrete activiteiten zoals vermeld in jaarverslagen: 2007: ondersteuning kinderkamp Humanitas 2009: burendag Westerzicht (Vlissingen) 2009: project buurtbemiddeling Vlissingen en Veere 2009: kerstherberg Vlissingen en Oost-Souburg 2010: project De Dorpsfilm (Biggekerke)</p>	-	
<i>Versterken economische infrastructuur</i>		-
Woonburg is erkend leerbedrijf en begeleidt hiermee minimaal 4 stagiaires per jaar (2011 tot heden al 4).	-	
<b>Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)</b>		-
<i>Jeugd</i>		-
Realisatie starterswoningen specifiek voor lage inkomens met kortingsregelingen.	-	
Woonburg is erkend leerbedrijf en begeleidt hiermee minimaal		

4 stagiaires per jaar (2011 tot heden al 4).		
Langdurig werklozen		-
-	-	
Immigranten / statushouders		-
-	-	
<b>Overige/andere prestaties</b>		-
<i>Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.</i>		-
Buurthuis gerealiseerd in Bosnië door medewerkers Woonburg samen met leerlingen ROC uit Goes. Dit bevordert internationale solidariteit, een wereldblik op sociale problematiek en betrokkenheid bij achterstandsituaties.		
<b>Eindcijfer Presteren naar Opgaven (gemiddelde)</b>		<b>6,7</b>

<b>Presteren naar Vermogen</b>				
Meetpunt	Situatie bij Woonburg	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
<b>Financiële continuïteit</b>				<b>6,7</b>
<b>De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie</b>		<b>7</b>	20%	
<i>Meetpunt: Continuïteitsoordeel A.</i>		7		
2007: ? 2008: A-oordeel 2009: A-oordeel 2010: A1-oordeel				
<i>Meetpunt: Beredeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde</i>		7		
De heroverweging van de ambities en het voorgenomen beleid wordt actief getoetst aan de lange termijn financiële planning. Woonburg hanteert hiervoor een prognose met een scoop van 10 jaar. Onderdeel daarvan zijn onder meer de effecten op de IRR, solvabiliteit, en de cashflow.				
Het sturingsmodel is nog verder in ontwikkeling. Thans ontwikkelt Woonburg een dashboard dat op een effectieve wijze inzicht geeft in de effecten van een voorgenomen investeringsbesluit. Daarnaast wordt er gewerkt aan een rendementsmodel ten behoeve van het strategisch voorraadbeleid.				
<b>De corporatie heeft voldoende middelen</b>		<b>7</b>		
<i>Meetpunt: Positief kredietwaardigheidsoordeel.</i>		7		
2007: kredietwaardig 2008: kredietwaardig 2009: kredietwaardig 2010: kredietwaardig				
<i>Meetpunt: Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen.</i>		7		
De liquiditeitsbegroting wordt driemaandelijks opgesteld en vormt onder meer input voor de treasurycommissie. In de rapportage zijn zowel de korte termijn ratio's te volgen (liquiditeit) als de prognose op lange termijn te voorzien. Woonburg stuurt erop dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan.				
De financiële meerjarenprognose wordt tenminste drie maandelijks geactualiseerd. Bij voorgenomen investeringsbesluiten wordt een scenarioberekening van de FMP gepresenteerd. Na de besluitvorming wordt de actuele versie vastgesteld. Zowel in de managementrapportages als tijdens het proces van voorbereiding tot besluitvorming wordt er actief getoetst en gestuurd vanuit de financiële parameters. Voor de projectontwikkeling en het planmatig onderhoud werkt Woonburg met een verplichtingenadministratie. Termijnbedragen met een directe impact op de liquiditeit worden actief beheerst.				
Jaarlijks worden de nieuwe parameters beargumenteerd en door de Raad van Commissarissen vastgesteld.				
<b>De corporatie stuurt op alle kasstromen</b>		<b>6</b>		
Het kasstromenoverzicht is onderdeel van de rapportage en de financiële meerjarenprognose. Woonburg stuurt op basis van deze kasstroomprojecties erop vanuit de operationele kasstromen tenminste de rente en 2% van de normatieve aflossingen te kunnen voldoen. Als onderdeel van onze bedrijfsfilosofie lost Woonburg dat deel van de uitstaande leningen ook daadwerkelijk af. Volgens het oordeel van het WSW kan Woonburg voorzien in het faciliteringsvolume van de volledige financieringsbehoefte.				
De kasstromen zijn opgenomen en geactualiseerd in de financiële prognose en worden op basis van de rapportages tenminste driemaandelijks getoetst.				
<i>Meetpunt: Scenario's beschikbaar</i>		6		
De financiële meerjarenprognose wordt tenminste drie maandelijks geactualiseerd. Bij voorgenomen investeringsbesluiten wordt een scenarioberekening van de FMP gepresenteerd. Na de besluitvorming wordt de actuele versie vastgesteld. Zowel in de managementrapportages als tijdens het proces van voorbereiding tot besluitvorming wordt er actief getoetst en gestuurd vanuit de financiële parameters. Voor de projectontwikkeling en het planmatig onderhoud werkt Woonburg met een				

verplichtingenadministratie. Termijnbedragen met een directe impact op de liquiditeit worden actief beheerst.					
<i>Meetpunt: Positief exploitatieresultaat.</i>			6		
2007: 103.000 2008: 7.930.000 2009: - 2.914.000 2010: 2.461.000					
<i>Meetpunt: Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3</i>					
Rentedekkingsgraad is hoger dan > 1,3 bij Woonburg: 2007: nb 2008: nb 2009: 1,24 2010: 1,96					
<i>Meetpunt: Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde).</i>			6		
Op totaal portefeuilleniveau wordt dit wel gehanteerd. Zijn nu bezig dit op lager niveau inzichtelijk te maken.					
<i>Meetpunt: Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>			6		
Wordt bij Woonburg met IRR gewekt voor nieuwbouw, nog niet voor bestaand bezit.					
<i>Meetpunt: Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>			7		
Woonburg doet dat.					
<i>Meetpunt: Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>			!		
<i>Meetpunt: Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>			7		
Woonburg hanteert een loan to value (op basis van bedrijfswaarde) van 75%.					
<b>Financieel beheer</b>					<b>6,67</b>
<b>De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde</b>			<b>6,6</b>		
<i>Meetpunt: Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig.</i>			7		
2007: aanwezig 2008: aanwezig 2009: aanwezig 2010: aanwezig					
<i>Meetpunt: Eerstejaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan.</i>			7		
Er is nagenoeg aansluiting tussen de begroting en de bedrijfswaaredeberekening.					
<i>Meetpunt: Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing.</i>			7		
Bijsturing vindt, indien nodig, plaats.					
<i>Meetpunt: Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>			6		
De doorlooptijd van kwartaalrapportages is nu 6 weken.					
<i>Meetpunt: Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer</i>			7		
Volgens de accountant is de interne beheersing in de periode 2007-2010 goed.					
<i>Meetpunt: Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten</i>			6		
Begroting	Resultaat	Redenen afwijking:			
2007: -9.097.000	2007: 103.000	2007: wijzigingen parameters bedrijfswaaredeberekeningen en vertraging nieuwbouw (onrendabel)			
2008: - 1.156.000	2008: 7.930.000	2008: wijziging bedrijfswaaredeberekening bestaande woningen en onrendabele investering nieuwbouw.			
2009: 4.308.000	2009: - 2.914.000	2009: onrendabele investeringen in nieuwbouw en bestaande voorraad, wijzigingen in bedrijfswaarde en afwaardering kantoorpand.			
2010: 12.018.000	2010: 2.461.000	2010: toename onderhoud in bedrijfswaaredeberekeningen,			
Over de vier jaren genomen valt de totale					

		afwijking ten opzichte van de totale begrotingen mee.			
<b>De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde</b>			<b>6,6</b>		
<i>Meetpunt: Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>			7		
Woonburg heeft kasstromen in beeld, inclusief de investeringsbehoefte.					
<i>Meetpunt: Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>			7		
De financieringsbehoefte van Woonburg is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.					
<i>Meetpunt: Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door Raad van Commissarissen.</i>			7		
Woonburg heeft een treasurystatuut dat is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.					
<i>Meetpunt: Er is een treasuryjaarplan.</i>			5		
Woonburg heeft een treasurystatuut vastgesteld en wordt terzijde gestaan door externe deskundigen. De treasurycommissie vindt driemaandelijks plaats en hanteert de meest geactualiseerde gegevens ter bespreking. Voor elke bijeenkomst wordt een rapportage opgeleverd (zie bijgevoegde rapportages en treasurystatuut) en afgesloten met een verslag. De leningenportefeuille en de verplichtingen die daaruit voortkomen worden zowel intern als extern geregistreerd, beheerd en beheerst. Er is geen treasuryjaarplan.					
<b>Eventuele renterisico's worden voortijdig gesignaleerd en waar nodig gespreid</b>			<b>7</b>		
Zowel in de rapportage van de treasurycommissie als in de managementrapportage wordt gestuurd op de vastgestelde kengetallen.					
<b>Doelmatigheid</b>				<b>5,7</b>	
<b>De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie</b>					
<i>Meetpunt: De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>			7		
<i>Meetpunt: Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>			6		
Ondernemingsplan 2008-2011: We gaan efficiënt om met de bedrijfsmiddelen. Onze bedrijfslasten liggen op hetzelfde niveau als van vergelijkbare corporaties. Woonburg voert actief beleid op de verlaging en beheersing van de bedrijfslasten.					
<i>Meetpunt: CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen.</i>			4		
Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)					
	Woonburg	Referentiegroep			
2007	1.358				
2008	1.923				
2009	1.689	1.267			20%
2010					
Ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP) Toename periode 2006-2009: Woonburg: 54,6% Referentie: 26,1%					
Aantal vhe per fte (CIP)					
	Woonburg	Referentiegroep			
2007	89	97			
2008	85	96			
2009					
2010					
Personeelskosten per fte (CIP)					
	Woonburg	Referentiegroep			
2007					
2008	55.138	60.522			
2009	60.568	65.048			
2010					
<b>Vermogensinzet</b>				<b>7,3</b>	
<b>De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in</b>			<b>8</b>		
<i>Meetpunt: De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>			8		
De besluitvorming voorziet in zorgvuldige weging en financiële toets. Woonburg hanteert vaste normen voor een negatief resultaat bij maatschappelijke doelstellingen en neemt deze onrendabele investeringen direct in het jaar van besluit. Dit betekent dat genomen onrendabele besluiten geen voorschot nemen op de toekomst.					
Afwegingen worden gedocumenteerd en zijn navolgbaar. De financiële paragraaf van					40%

investeringsbesluiten wordt door de afdeling Financiën en bedrijfsvoering objectief van de inhoudelijke argumentatie aan het MT aangeboden. Onderdeel daarvan vormt de verwerking in de financiële meerjarenprognose.			
<b>De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen</b>	7		
<i>Meetpunt: De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot.</i>	7		
Het beleid van Woonburg is gericht op het genereren van investeringsmiddelen, niet op autonome vermogensontwikkeling. Wij zoeken de grenzen van ons financieel beleid ten einde optimaal aan onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke taak te kunnen voldoen. Ons financieel beleid is erop geënt hierin op lange termijn te kunnen voorzien. Wij hanteren daartoe geen marges ter verruiming maar handhaven de normen die deze opgave kunnen borgen.			
Het vastgestelde verkoopprogramma moet de benodigde middelen genereren om de geplande investeringen mogelijk te maken.			
Het huurbeleid voorziet in de benodigde inkomsten om aan de opgave te kunnen blijven voldoen.			
<b>De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties</b>	7		
<i>Meetpunt: De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestatie.</i>	7		
Zie bovenstaande paragraaf.			
<b>Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)</b>			<b>6,7</b>



<b>Governance</b>				
Meetpunt	Situatie bij Woonburg	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
<b>Besturing</b>				<b>7</b>
<b>Plan</b>		<b>7</b>	33%	
<b>De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (inclusief risicomanagement).</b>				
<i>Meetpunt: De corporatie beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven.</i>		6		
Woonburg beschikt niet over 1 integraal document waarin de opgaven zijn beschreven.				
<i>Meetpunt: De corporatie betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>		7		
Woonburg betreft actief belanghebbenden bij de totstandkoming van het ondernemingsplan.				
<i>Meetpunt: De corporatie laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>		6		
Woonburg voert op onderdelen tevredenheidsonderzoeken onder haar huurders uit.				
<i>Meetpunt: De corporatie heeft de beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem.</i>		7		
Met ingang van 2008 werkt Woonburg met beleidsperiodes van 4 jaar. Aan het begin de periode worden de ambities en doelstellingen vastgelegd in een ondernemingsplan. Ieder jaar wordt een jaarwerkplan vastgesteld waarin op basis van door het MT vastgestelde prioriteiten door de afdelingen activiteiten worden geformuleerd. Van jaar naar jaar worden zo inspanningen geleverd om de doelen uit het ondernemingsplan te verwezenlijken. Het jaarwerkplan is de basis voor de begroting van het betreffende jaar. Deze is voorzien van een financiële meerjarenplanning en wordt getoetst aan de geformuleerde financiële randvoorwaarden. Het planningsproces is in de afgelopen jaren verder verfijnd door de in het Ondernemingsplan gestelde doelen concreet meetbaar te maken en voorafgaand aan de totstandkoming van het jaarwerkplan prioriteiten te stellen op basis van actualiteiten, zich voordoende kansen en geconstateerde noodzaak. <sup>7</sup>				
<i>Meetpunt: De corporatie brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>		7		
De risico's ten aanzien van de woningvoorraad worden beheerst door middel van het strategisch voorraadbeheer. Hieraan liggen woningbehoefteonderzoeken ten grondslag. Doel is leegstandsrisico's te beheersen door het voorkomen van een mismatch tussen vraag en aanbod. De risico's van waardemutatie van de voorraad worden beheerst door een gedegen planmatig onderhoud met een horizon van 25 jaar.  Projectontwikkelingsactiviteiten (waaronder ook herstructureringsprojecten) worden binnen de Woonburg.com uitgevoerd onder de vlag van de ROM Marsaki. Ieder nieuwbouwproject is opgesplitst in een aantal fasen. Iedere fase wordt afgesloten met een fasedocument waarin het risico en rendement wordt bewaakt. Marsaki hanteert een eigen risicobeheersingssysteem tijdens het gehele proces van de ontwikkeling van vastgoed. Voortgang, resultaten en risico's worden besproken op directieniveau tussen Woonburg en de ROM Marsaki. In 2010 is binnen Marsaki met de overige aandeelhouders gesproken over de projectontwikkeling binnen Marsaki. Op basis daarvan worden in 2011 verbeteringen c.q. aanpassingen doorgevoerd. Financiële risico's worden voornamelijk beheerst door het hanteren van een financiële meerjarenplanning over 10 jaar, gebaseerd op de uitgangspunten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en eigen prognoses ten aanzien van te verwachten mutaties in de woningvoorraad en externe ontwikkelingen op het gebied van fiscaliteit en heffingen vanuit de overheid. Financieringsrisico's worden beheerst in de treasurycommissie binnen de kaders van het treasurystatuut. De commissie wordt ondersteund door een extern deskundige.  De afgelopen jaren zijn de werkprocessen van Woonburg opnieuw beschreven. Uiteraard is er een stelsel van administratieve organisatie en interne controle, dat gebaseerd is op een zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Verder wordt de interne en externe tekeningsbevoegdheid consequent gehanteerd. Hierbij geldt een				

twee handtekeningen- en een vier ogenprincipe.			
In 2009 en 2010 is binnen Woonburg veel aandacht besteed aan de onderwerpen integriteit en het voorkomen van fraude. In 2009 is de integriteitwijzer ontwikkeld in samenspraak met de medewerkers. Onderdeel van de implementatie waren dilemmatrainingen. Nadien wordt het onderwerp levend gehouden door hieraan in overleggen aandacht te besteden.			
Woonburg kent een directiereglement waarin de relatie tussen Bestuur en Raad van Commissarissen is vastgelegd. Onder andere wordt hierin geregeld welke besluiten aan voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen onderhevig zijn. Hieronder vallen in ieder geval vastgoedtransactie met een waarde van meer dan € 1 miljoen. Vastgoedtransacties met een lagere waarde kennen een verplichting tot in kennisstelling van de RvC achteraf. Tevens zijn in de statuten beperkingen aan het Bestuur opgelegd. Eind 2010 is een nieuwe procuratieregeling vastgesteld en geïmplementeerd die de bevoegdheden van alle medewerkers regelt op het gebied van vertegenwoordiging, communicatie, aangaan van verplichtingen en het betalingsverkeer. In 2011 wordt een auditeringscyclus opgezet die tot doel heeft de toepassing van alle procedures periodiek te toetsen en te evalueren. De audits vinden plaats vanuit fraudepreventie, borging van de juiste toepassing van de <u>procuratieregeling en integriteit en de verbetering van de kwaliteit van de processen.</u>			
<i>Meetpunt: De corporatie werkt vanuit door bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde visie.</i>	7		
Woonburg werkt met ondernemingsplan.			
<i>Meetpunt: De corporatie laat plannen ook toetsen door / bespreken met Raad van Commissarissen.</i>	7		
Woonburg bespreekt / toetst plannen met de Raad van Commissarissen op allerlei gebieden.			
<b>Check</b>	7		
<b>De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.</b>	7		
<i>Meetpunt: Corporatie beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>	7		
Voor de monitoring van de voortgang van de prestaties hanteert Woonburg een kwartaalrapportage en het jaarverslag (zie volgende punt). In de kwartaalrapportage wordt vier keer per jaar gerapporteerd over de prestaties in het primaire bedrijfsproces, de budgetuitputting en de voortgang van jaarwerkplan. De rapportage kent normen, is waar relevant voorzien van een analyse en vanaf 2011 voor financiën ook voorzien van een prognose.			
<b>De corporatie verantwoordt het presteren (inclusief de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie</b>	7		
Woonburg brengt jaarlijks een jaarverslag uit waarin op alle prestaties ingezoomd wordt. Een onderdeel van het verslag is een overzicht van de al dan niet bereikte resultaten vanuit het Ondernemingsplan. Het jaarverslag is beschikbaar via de website. Aan alle huurders en stakeholders wordt een populaire versie verstuurd met daarin een verwijzing naar het volledige jaarverslag op de website.			
<b>Act</b>	7		
<b>De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.</b>	7		
<i>Meetpunt: Corporatie kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>	7		
De kwartaalrapportages worden binnen het managementteam/bestuur besproken en wordt daardoor in staat gesteld tijdig bij te sturen. Dezelfde rapportage wordt door het bestuur gebruikt ter verantwoording aan de Raad van Commissarissen. De rapportage over de voortgang van het ondernemingsplan wordt door het management/bestuur gebruikt als eerste stap bij de ontwikkeling van het jaarwerkplan van het komende jaar. Bij de start van dit traject wordt op basis van deze rapportage bepaald op welke doelen extra moet worden gestuurd of welke moeten worden bijgesteld.			
<i>Meetpunt: Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>	7		
Zie vorig meetpunt.			
<i>Meetpunt: Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			

<i>Meetpunt: Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door bestuur en Raad van Commissarissen.</i>	7		
De kwartaalrapportages worden binnen het managementteam/bestuur besproken en wordt daardoor in staat gesteld tijdig bij te sturen. Dezelfde rapportage wordt door het bestuur gebruikt ter verantwoording aan de Raad van Commissarissen. De rapportage over de voortgang van het ondernemingsplan wordt door het management/bestuur gebruikt als eerste stap bij de ontwikkeling van het jaarwerkplan van het komende jaar. Bij de start van dit traject wordt op basis van deze rapportage bepaald op welke doelen extra moet worden gestuurd of welke moeten worden bijgesteld.			
<b>Intern toezicht</b>			<b>4,5</b>
<b>Functioneren RvC</b>	<b>6,5</b>	33%	
<b>Open cultuur</b>			
<i>Meetpunt: Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>	7		
Binnen de Raad gaan de leden in vertrouwen met elkaar om. Kenmerkend is het respect dat men voor elkaar heeft waardoor er ruim aandacht is voor het beluisteren van elkaars standpunten en het bereiken van consensus. Daarbij worden geen thema's ontweken. Dat geldt ook in de relatie met het bestuur.			
<b>Zelfreflectie</b>			
<i>Meetpunt: Jaarlijks vindt een zelfevaluatie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>	4		
Begin 2011 heeft voor de eerste keer een zelfevaluatie plaatsgevonden. Deze zelfevaluatie wordt in het vervolg jaarlijks gehouden aan het begin van het jaar. De zelfevaluatie wordt in verband gebracht met de jaarlijkse beoordelingscyclus van het bestuur en het jaargesprek met de Ondernemingsraad.			
<i>Meetpunt: De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blinkend uit agenda en verslaglegging.</i>	7		
Dit wordt besproken en vastgelegd in jaarverslag.			
<b>Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord</b>			
<i>Meetpunt: Raad van Commissarissen is in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>	7		
In 2009 en 2010 heeft de Raad een op maat gemaakte training gevolgd. Doel van het traject was het verder professionaliseren. Onder het motto 'Toezien of toekijken' zijn de volgende onderwerpen behandeld: governance, integriteit, de strategische agenda van de corporatie, financiële sturing, de werkgeversrol en het toezichtskader. De rollen van de Raad komen in de zelfevaluatie en in jaarlijkse beoordeling van het bestuur aan de orde. Het bestuur ervaart in het functioneren van de Raad, afhankelijk van het onderwerp, een duidelijke scheiding tussen de rol van klankbord en van toezichthouder. Doordat de rol van de Raad als werkgever ook procedureel is geregeld in een beoordelingsprocedure komt die rol ook voldoende tot uiting.			
<i>Meetpunt: de Raad van Commissarissen beoordeelt periodiek of de competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.</i>	7		
De RvC besteedt periodiek aandacht de competenties van het bestuur.			
<b>Samenstelling</b>			
<i>Meetpunt: Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, de Raad heeft profielschetsen, de samenstelling voldoet daaraan.</i>	7		
De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets die op de website is gepubliceerd. Daarin worden algemene en specifieke eisen verwoord die gelden voor de leden. Ook worden individuele profielen beschreven voor een volkshuisvestelijk deskundige, een financieel economisch deskundige, een juridisch deskundige en de voorzitter. De genoemde disciplines zijn verdeeld over de leden van de Raad van Commissarissen aanwezig. Met de benoeming van een nieuwe commissaris is de juridische deskundigheid van de Raad van Commissarissen met ingang van 2 april 2011 versterkt. De specifieke deskundigheidsgebieden per lid worden in het jaarverslag benoemd.  De leden worden benoemd voor een termijn van maximaal 4 jaar en zijn 2 x herbenoembaar. Twee van de 5 leden zitten in hun laatste termijn (aftreden in 2014).			
<b>Toetsingskader</b>	<b>5</b>		
<b>De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op</b>			

<b>risicomanagement)</b>			
<i>Meetpunt: De Raad van Commissarissen kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven.</i>	5		
Als toezichtkader voor het uitvoeren van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het BBSH (algemeen toezichtkader)</li> <li>• het ondernemingsplan en de financiële meerjarenprognose (strategisch toezichtkader en toezichtkader voor de financiële continuïteit)</li> <li>• het werkplan en de begroting (toezichtkader voor het behalen van doelstellingen)</li> <li>• prestatieafspraken met gemeente Veere (toezichtkader voor het behalen van doelstellingen)</li> <li>• de kennis die binnen de RvC aanwezig is van de lokale gemeenschap en de behoeften van de lokale gemeenschap.</li> </ul> Dit toezichtkader wordt door de Raad van Commissarissen gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursbesluiten en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.			
<i>Meetpunt: Uit verslagen blijkt dat Raad van Commissarissen regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>	5		
Dit gebeurde niet regelmatig. Met ingang van 2010 wel.			
<b>Governancecode</b>	<b>2</b>		
<b>De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt</b>	<b>2</b>		
<i>Meetpunt: Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>	6		
Woonburg past de Governancecode toe. In het jaarverslag (niet op de website) wordt uitgelegd op welke punten daarvan wordt afgeweken en waarom. Dit betreft : <ul style="list-style-type: none"> <li>- benoemingsperiode bestuurder (voor onbepaalde tijd)</li> <li>- voorzitter Raad van Commissarissen is geen voormalig bestuurder van Woonburg (is wel gebeurd)</li> <li>- benoeming extern accountant voor maximaal 4 jaar (is nu 5 jaar)</li> <li>- visitatie uiterlijk 2010 (gebeurd nu in 2011)</li> </ul>			
<i>Meetpunt: Hanteert de honoreringscode voor de Raad van Commissarissen en de beloningscode voor bestuurders.</i>	6		
Bij de aanstelling van de bestuurder in 2007 is niet de beloningscode volledig gehanteerd. Momenteel loopt onderzoek naar de toepassing van de nieuwe beloningscode. Dit wordt in 2011 afgerond.  De vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen volgt de honoreringscode.			
<b>Externe legitimatie</b>			<b>7</b>
<b>Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden</b>	<b>7</b>		
Naar aanleiding van het ondernemingsplan is in het verleden de discussie gevoerd over wie de stakeholders van Woonburg zijn en waarom. Begin 2009 heeft de Raad van Commissarissen het overzicht van stakeholders formeel goedgekeurd. Daarbij is afgesproken dat de directeur-bestuurder zou onderzoeken op welke wijze de stakeholders bij Woonburg zouden moeten worden betrokken. Dit heeft plaatsgevonden door te zoeken naar best practices bij collega-corporaties in de regio. Het blijkt dat stakeholders vaak al tevreden zijn over de wijze waarop zij invloed kunnen uitoefenen op de corporatie. Daarom is in 2010 door een extern bureau onder stakeholders onderzocht wat zij op dit gebied (aanvullend) verwachten van Woonburg.  De resultaten van dit onderzoek zijn begin 2011 besproken binnen de Raad van Commissarissen en is op basis daarvan geconcludeerd de betrokkenheid van belanghouders te blijven vormgeven via de bestaande kanalen waaronder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visitatie</li> <li>• Consultatie bij de opstelling van een ondernemingsplan</li> <li>• Samenwerking in projectgroepen</li> <li>• Vastleggen van prestatieafspraken</li> <li>• Informeren via het jaarverslag (ook populaire versie)</li> <li>• Website</li> <li>• Bestuurlijke overleggen</li> </ul>		33%	
<i>Meetpunt: Er is een belanghebbendenregister op de website.</i>	7		
Woonburg heeft op de website geen belanghebbendenregister. Wel wordt op de website inzicht gegeven in de partners waar Woonburg (veel) mee samenwerkt.			
<i>Meetpunt: Er is minimaal 1 x per jaar overleg met belanghebbenden.</i>	7		

Woonburg voert minimaal 1 x per jaar overleg met belanghebbenden.			
<i>Meetpunt: Belanghebbenden zijn de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag, strategie en beleid.</i>	7		
Woonburg consulteert in ieder geval belanghebbenden bij het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Ook krijgen zij het jaarverslag.			
<i>Meetpunt: Bestuur en Raad van Commissarissen zijn voltallig aanwezig bij belanghebbendenoverleg.</i>	7		
De Raad van Commissarissen is niet structureel aanwezig bij overleg met belanghebbenden.			
<i>Meetpunt: Het Bestuur maakt verslag van belanghebbendenoverleg en plaatst dit op website.</i>	6		
Verslagen van overleg met belanghebbenden zijn niet op de website in te zien.			
<i>Meetpunt: Het visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden.</i>	-		
Voor Woonburg is dit de eerste visitatie. Het ligt wel in haar voornemen om het rapport met belanghebbenden te bespreken.			
<i>Meetpunt: Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in de overlegwet.</i>	7		
Woonburg voert gestructureerd en regelmatig overleg met de Huurdersvereniging Kleine Kernen. De HKK vertegenwoordigt alle huurders van Woonburg.			
<b>Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)</b>			<b>6,2</b>