



Visitatierapport

FidesWonen

2009 - 2012



Utrecht, 8 juli 2013

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer mr. J van Walsem (voorzitter)
De heer ir. C.J. Noort
De heer drs. A.C. Lucassen (secretaris)

Voorwoord

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

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

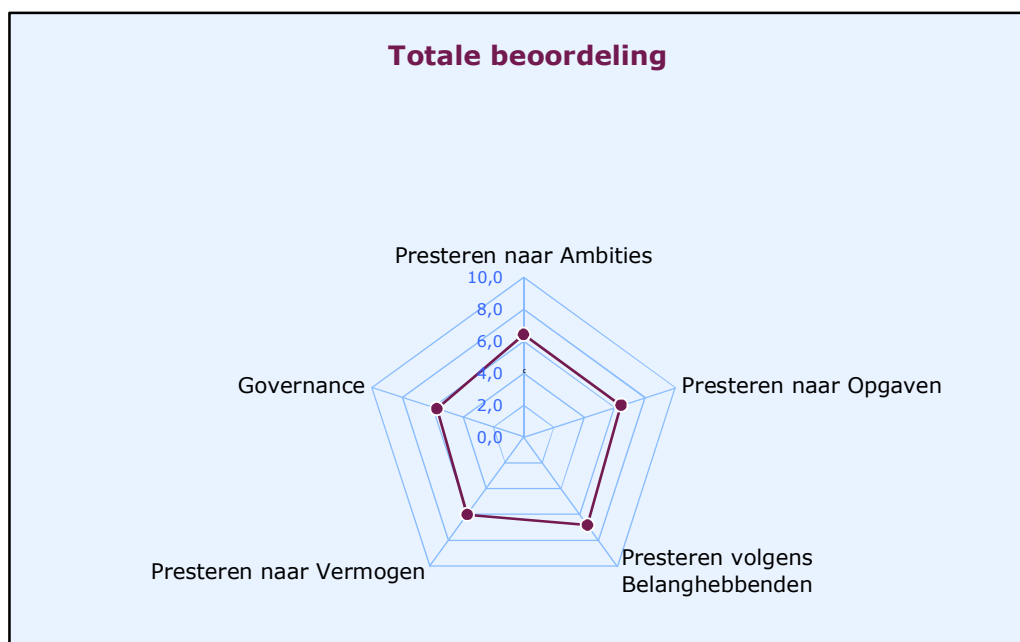
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In januari 2013 heeft FidesWonen te Middelharnis opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2013 en juli 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 10 april 2013.

FidesWonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,3.



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

De commissie komt tot de conclusie dat FidesWonen gemiddeld een 6,3 scoort. Op bijna alle onderdelen presteert de corporatie voldoende. Op het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden wordt door de corporatie ruim voldoende gepresteerd. Hiermee presteert FidesWonen onder de norm (7,0) zoals deze in de visitatiemethodiek is gesteld. Met name de onderdelen Governance en Presteren naar vermogen bieden ruimte voor verbetering.

FidesWonen is op 18 november 2011 ontstaan uit een fusie van 3 verenigingen, te weten:

- Bouwvereniging Sommelsdijk;
- Woningbouwvereniging Den Bommel;
- Woningbouwvereniging Dirksland.

FidesWonen is actief in de gemeente Goeree-Overflakkee en heeft bezit in de kernen Achthuizen, Den Bommel, Dirksland, Herkingen, Melissant, Middelharnis, Ooltgensplaat, Sommelsdijk en Zuidzijde.

Presteren naar Ambities en Opgaven

FidesWonen is werkzaam in de gemeente Goeree-Overflakkee in de provincie Zuid-Holland. De gemeente Goeree-Overflakkee is eind 2012 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee. De commissie stelt vast dat de prestatieafspraken zoals deze met de gemeenten in het verleden zijn overeengekomen over het algemeen niet meetbaar geformuleerd zijn. Daarnaast zijn er door de toenmalige gemeenten en corporaties geen onderlinge afspraken gemaakt om invulling te geven aan de regionale visie zoals deze in 2010 is opgesteld.

Door FidesWonen en haar rechtsvoorgangers zijn wel prestaties op de verschillende prestatievelden gerealiseerd. De commissie kiest ervoor om de ambities van de corporaties in samenhang te zien met de geformuleerde opgaven van FidesWonen en de prestaties in belangrijke mate in dat licht te beoordelen.

FidesWonen voorziet in ruim voldoende mate in de woonbehoeften van de primaire doelgroep en van de doelgroep met specifieke aanpassingen. FidesWonen stelt voldoende woningen beschikbaar aan de primaire doelgroep. Wel kan de corporatie nog een stap zetten door met andere corporaties die actief zijn binnen de gemeente een integraal toewijzingsbeleid op te zetten.

Het bezit van FidesWonen is relatief oud. In 2012 is de corporatie gestart met een heroriëntatie op haar bezit. Ter voorbereiding hierop heeft de corporatie er voor gekozen een aantal reeds ingeplande onderhoudswerken uit- of af te stellen. De corporatie heeft nog geen heldere visie ontwikkeld over hoe het onderhoudsbeleid eruit zou moeten zien. Een voorbeeld hiervan is dat FidesWonen een onderhoudsnorm van 1.300 euro per woning heeft vastgesteld voor haar bezit. Het is echter niet inzichtelijk hoe de corporatie hier invulling aan gaat geven. Naar oordeel van de commissie heeft FidesWonen in onvoldoende mate invulling gegeven aan het prestatieveld kwaliteit van woningen en woningbeheer.

Op het gebied van huisvesting van de doelgroep met specifieke aanpassingen heeft FidesWonen in ruim voldoende mate gepresteerd. Bezit is voornamelijk gerealiseerd op verzoek van belanghebbenden. Naar oordeel van de commissie kan FidesWonen zich hier actiever in opstellen.

Het onderdeel (des-)investeren in vastgoed wordt door de commissie als voldoende beoordeeld. In 2012 is FidesWonen gestart met 4 projecten die al lange tijd in de pijplijn zaten. De rechtsvoorgangers van FidesWonen zijn met name bezig geweest met planvorming.

Op basis van de huidige financiële kaders kan slechts een beperkt deel van de plannen worden gerealiseerd. De ambities zoals deze in het verleden zijn gevormd zijn niet in balans met de daadwerkelijke prestaties die hier tegenover zijn gezet.

Met betrekking tot de kwaliteit van wijken en buurten worden de prestaties van FidesWonen als ruim voldoende beoordeeld. Naar oordeel van de commissie wordt er door FidesWonen beperkt geïnvesteerd in het bevorderen van de kwaliteit van wijken en buurten. Zowel vanuit de corporatie als vanuit de gemeente is hier geen duidelijk beleid op ontwikkeld. De commissie constateert echter ook dat dit prestatieveld binnen het werkgebied van FidesWonen geen belangrijk aandachtspunt is en dat er tevredenheid heerst over de prestaties die de corporaties op dit vlak realiseert. In het verlengde van deze constatering is de commissie van oordeel dat FidesWonen zich in ruim voldoende mate inspant op het gebied van leefbaarheid en daarmee invulling geeft aan de behoeften die leven binnen haar werkgebied.

Presteren volgens Belanghebbenden

Gemiddeld scoort FidesWonen ruim voldoende op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden. Belanghebbenden zijn over het algemeen te spreken over de prestaties van de corporatie. Zij vinden dat FidesWonen doet wat van de corporatie verwacht mag worden op vier van de vijf prestatievelden. Op het onderdeel (des-)investeren in vastgoed is volgens de belanghebbenden ruimte voor verbetering. Dit komt met name voort uit het feit dat ontwikkelingen lastig van de grond komen en dat door de belanghebbenden de link met de opgaven in het werkgebied worden gemist.

Een ander aandachtspunt is dat FidesWonen met name op het gebied van huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen inspeelt op de vragen van de belanghebbenden. Dit wordt door de belanghebbenden gewaardeerd. Zij zouden echter graag zien dat FidesWonen zelf actief op zoek gaat naar de opgaven die er op dit gebied aanwezig zijn binnen het werkgebied.

Presteren naar Vermogen

Het onderdeel presteren naar vermogen wordt door de commissie als voldoende beoordeeld.

Het onderdeel 'financiële continuïteit' beoordeelt de commissie als voldoende. FidesWonen heeft over het jaar 2012 een A1 beoordeling ontvangen van het CFV. Dit houdt in dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de vermogenspositie van de corporatie. Een aandachtspunt ligt volgens de commissie bij de beschikbaarheid van middelen. Op basis van de beleidskeuzes van de rechtsvoorgangers is in het document 'FidesWonen in perspectief' een financiële doorkijk gemaakt voor de jaren 2012 tot en met 2017. Hieruit blijkt dat FidesWonen niet in staat is om invulling te geven aan de beleidskeuzes die eerder zijn gemaakt. Op basis hiervan heeft de corporatie besloten een aantal nog niet in uitvoering genomen plannen voorlopig stop te zetten. In navolging van de corporatie constateert het WSW dat de investeringsopgave groter is dan de operationele kasstromen kunnen dragen. Op aangegeven het van WSW heeft FidesWonen een financieel verbeterplan opgesteld. De begroting 2013 heeft hierbij als uitgangspunt gediend. De commissie is dan ook van oordeel dat de corporatie in voldoende mate zicht heeft op de middelen die zij beschikbaar heeft.

Het financieel beheer beoordeelt de commissie als voldoende. Sinds de fusie in 2011 zijn er flinke stappen gezet om de interne organisatie op te zetten. Zo is bijvoorbeeld de managementinformatie flink verbeterd. Tevens is er door de corporatie een meerjarenprognose met bijbehorende kasstroom opgesteld. FidesWonen is nog bezig met het uitwerken van het ondernemingsplan dat uiteindelijk de basis voor het beleid van de corporatie moet worden. De commissie beoordeelt treasury als onvoldoende. FidesWonen beschikt niet over een actueel treasurystatuut waar actief mee gewerkt wordt.

Doelmatigheid wordt als voldoende beoordeeld. Over het algemeen liggen de bedrijfslasten onder het landelijk gemiddelde. Wel signaleert de commissie dat er forse kosten zijn gemaakt in het fusie proces, waarvan de vraag is of deze passen bij een omvang van FidesWonen. Daarnaast is de corporatie voornemens nieuwe huisvesting te betrekken. FidesWonen geeft hierbij aan vanuit maatschappelijke overwegingen tot deze investering te zijn overgegaan. De commissie volgt de keuze die de corporatie op dit vlak heeft gemaakt. Wel vraagt de commissie zich af of de keuze passend is bij de huidige situatie waarin FidesWonen verkeert.

Het onderdeel vermogensinzet beoordeelt de commissie als voldoende. FidesWonen zet zich in om haar vermogen aan te wenden voor de primaire doelgroep in het werkgebied. Wel constateert de commissie dat in het verleden voornamelijk werd geïnvesteerd op basis van de mogelijkheden die zich voordeden. Investeringsen werden in mindere mate gedaan vanuit een integrale visie met daaraan helder gekoppelde doelstellingen. Inmiddels heeft FidesWonen in toenemende mate aandacht voor een visie met betrekking tot vermogensinzet.

Governance

De commissie constateert dat Governance en met name Intern Toezicht een belangrijk aandachtspunt zijn binnen FidesWonen.

Het onderdeel besturing wordt als voldoende beoordeeld. In de periode vanaf de fusie heeft FidesWonen stappen gezet om haar ambities in beeld te brengen. 'FidesWonen in perspectief' is hier een goed voorbeeld van. Naar oordeel van de commissie had FidesWonen direct na de fusie aan de slag moeten gaan met het formuleren van een beleidsplan. Hierin wordt namelijk de basis gelegd voor het bestaansrecht van de corporatie en het beleid wat zij in de verschillende kernen van haar werkgebied gaat voeren.

Het intern toezicht wordt door de commissie als onvoldoende beoordeeld. Inhoudelijk is de commissie te spreken over de kwaliteit van de raad van commissarissen. De zorg van de commissie zit met name in compliance en het scheiden van belangen. Binnen FidesWonen is de ledenraad statutair het hoogste orgaan. De ledenraad wordt echter maar beperkt geïnformeerd. Daarnaast heeft de commissie vraagtekens bij het feit of de ledenraad over voldoende volkshuisvestelijke kennis beschikt en in voldoende mate toegerust is om haar werkzaamheden uit te voeren. In het licht van de huidige ontwikkelingen in de sector is het van belang dat een corporatie daadkrachtig invulling kan geven aan het beleid en sturing kan geven aan haar organisatie.

In de ogen van de commissie zijn er in het kader van de onafhankelijkheid binnen FidesWonen ook een aantal aandachtspunten. Zo vervullen de directeur-bestuurder en de voorzitter van de raad een bestuursfunctie bij dezelfde windcoöperatie en is de voorzitter van de raad werkzaam in een managementfunctie bij een collega corporatie. FidesWonen handelt hiermee naar oordeel van de commissie niet in de geest van de Governancecode.

Op een aantal punten wijkt FidesWonen formeel af van de Governancecode. Hiervan wordt geen melding gemaakt in het jaarverslag.

Externe legitimatie wordt door de commissie als voldoende beoordeeld. In toenemende mate betreft FidesWonen haar belanghebbenden bij haar beleid. belanghebbenden zien dit en waarderen dit, maar zijn wel in afwachting van hoe FidesWonen deze lijn door gaat zetten. Naar oordeel van de commissie kunnen het bestuur en de raad van commissarissen hier nog stappen in zetten door de blik naar buiten te richten. Dit is nu nog in mindere mate het geval.

Recensie

FidesWonen is een corporatie in transitie. Veel energie is het afgelopen anderhalf jaar begrijpelijkerwijs gestoken in de totstandbrenging van de nieuwe organisatie na een fusie die eind 2011 heeft plaatsgevonden. Daarnaast speelt ook de gemeentelijke herindeling per één januari 2013 een rol bij de fase waarin de corporatie zich nu bevindt.

De corporatie en haar rechtsvoorgangers waren gewend om in te spelen op de behoeften die vanuit het werkveld zichtbaar werden gemaakt. De corporatie opereerde in mindere mate proactief. Haar beleid was voornamelijk operationeel gericht en steunde in mindere mate op een goed onderbouwd ondernemingsplan. In de toekomst is het voor FidesWonen zaak zelf beleid te ontwikkelen en een meer proactieve rol te spelen. Dat vergt een verandering van de corporatie. Zowel inhoudelijk als op het gebied van visie en cultuur. De nieuwe bestuurder is zich hiervan bewust. Dat geeft vertrouwen dat de noodzakelijke stappen in de nabije toekomst daadwerkelijk gezet zullen worden.

In de periode waarop de visitatie betrekking heeft (2009-2012) valt op dat de opgaven en ambities niet helder (smart) zijn geformuleerd. Dit kan en moet anders om een goede basis neer te leggen voor FidesWonen. Hierbij is het van belang dat corporatie ook oog heeft voor de ontwikkelingen in haar werkgebied en niet alleen naar haar eigen mogelijkheden kijkt. Het is van belang dat de corporaties de regie op huisvestingsgebied naar zich toe te trekken. Toekomstige huurders zijn er mee gebaat dat er één toewijzingsbeleid op het eiland komt. De corporaties die actief zijn binnen het werkgebied zullen er met elkaar voor moeten zorgdragen dat invullingen wordt gegeven aan de opgaven die voor liggen. Hierin zal ieder zijn deel moeten nemen.

FidesWonen slaagt erin om een goede, open band te hebben met haar belanghebbenden, die daar dan ook tevreden over zijn. Zij ervaren FidesWonen in toenemende mate als transparant. Wel zal FidesWonen moeten laten zien waar zij voor staat en hier ook daadwerkelijk invulling aan geven. Belanghebbenden zijn hier nog zoekende naar. Huurders voelen zich echter soms onbegrepen en ondergewaardeerd. De corporatie kan hier stappen in zetten door de wijze van communiceren te stroomlijnen en te verbeteren.

In de huidige tijd staan (semi-)publieke instellingen flink in de belangstelling. Dat vergt een zorgvuldige en transparante wijze van handelen van de corporatie en dus ook van haar directeur-bestuurder en de interne toezichthouders. Afwijkingen van de Governancecode moeten gemotiveerd worden toegelicht in het jaarverslag, zo zij al gewenst zijn. De commissie vraagt met name aandacht voor de borging van een grote mate van onafhankelijkheid binnen de raad van commissarissen.

De interne structuur FidesWonen is in mindere mate transparant. De verschillende toezichtsorganen zijn onvoldoende op de hoogte van hun respectievelijke rollen. Daarnaast ontbreekt het de ledenraad aan de noodzakelijk volkshuisvestelijke kennis en informatie om adequaat hun rol te vervullen.

Het verdient aanbeveling om het toezichtskader van FidesWonen nader onder de loep te nemen en voor zorg te dragen dat deze transparant en onafhankelijk kan functioneren.

Het WSW heeft in december 2012 aangegeven dat FidesWonen onvoldoende middelen beschikbaar heeft om invulling te geven aan de voorgenomen investeringen. Dit ligt in lijn met de conclusies die FidesWonen eerder heeft getrokken bij het opstellen van de begroting 2013. Op basis hiervan heeft FidesWonen een financieel verbeterplan opgesteld. De keuzes die in het financieel verbeterplan zijn gemaakt zijn niet tot stand gekomen op basis van de opgaven in het werkgebied. Ook wordt er geen brug geslagen met de toekomst. De commissie vraagt hier aandacht voor.

De komende periode zal FidesWonen zich moeten richten op financieel op orde brengen van haar organisatie. Met name op het vlak van onderhoud zijn hier nog de nodige stappen in te zetten. Een noodzakelijke randvoorwaarde hiervoor is dat er binnen de organisatie de kennis en slagkracht aanwezig is om het onderhoudsbeleid gedegen op de kaart te zetten.

De fundamenten voor een solide corporatie zijn gelegd. De commissie gelooft dat bestuurder en raad van commissarissen over voldoende realiteitszin beschikken om scherpe en transparante doelstellingen te definiëren en hier invulling aan te geven. Meerjarenbegroting en een doortimmerd strategisch voorraadbeleid zijn hiervoor essentieel. Naar verwachting worden deze medio 2013 opgeleverd. Hierin dient de slagkracht van de corporatie naar voren komen. Belangrijk hierbij is dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan de kwaliteit van de organisatie (medewerkers) en verdere samenwerking gezocht wordt met de andere eilandcorporaties. De gezamenlijke corporaties geven immers invulling aan de opgaven binnen het werkgebied en hebben een belangwekkende rol vervullen in de (lokale) samenleving. Het is belangrijk dat FidesWonen haar toezicht op orde brengt. Dit is een randvoorwaarde om een gezonde toekomst tegemoet te kunnen gaan. Op basis van bovenstaande en het geen wat de commissie tijdens de visitatie heeft gezien en ervaren is er nog het nodige werk te doen, maar gelooft de commissie dat FidesWonen in deze missie kan slagen. In dit kader wil de commissie FidesWonen nog een aantal aandachtspunten meegeven die een bijdrage kunnen leveren aan het verder invulling geven van de corporatie. De aandachtspunten zijn gegroepeerd per prestatieveld:

Presteren naar Ambities en Opgaven:

- Formuleer in het ondernemingsplan heldere en meetbare doelstellingen;
- Betrek bij het formuleren van doelstellingen nadrukkelijk de opgaven die er liggen vanuit het werkgebied;
- Zoek de actieve samenwerking op met de collega corporaties om invulling te geven aan de opgaven aan het werkgebied. Een voorbeeld hiervan is het werken aan een integraal toewijzingsbeleid. Dit zorgt voor een uniforme toewijzing en biedt zicht op de werkelijke omvang van de wachtlijst;
- Ontwikkel een onderhoudsbeleid dat aansluiting vindt bij het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid en tevens past binnen de financiële kaders van de corporatie.

Presteren volgens belanghebbenden:

- Formuleer een uniform (communicatie)beleid richting huurders en huurdersverenigingen en zorg er voor dat dit wordt doorgevoerd binnen de verschillende organisatielagen.

Presteren naar vermogen:

- In het financieel verbeterplan is een doorkijk naar de komende jaren opgenomen. Niet inzichtelijk is hoe de financiële positie van de corporatie er op de lange termijn eruit ziet;
- Een verdere verankering van kasstroomsturing binnen de organisatie draagt bij aan de stuurbaarheid van de organisatie;
- Het is belangrijk om inzichtelijk te maken welke keuzes er gemaakt worden en wat de (financiële) gevolgen zijn hiervan voor het beleid;
- Het opstellen van een treasury statuut schept heldere kaders voor de corporatie om binnen te acteren.

Governance:

- Het huidige toezichtskader (raad van commissarissen en ledenraad) zorgt (binnen de corporatie) voor de nodige onduidelijkheid. Daarnaast vraagt de commissie zich af of het kennisniveau van de ledenraad in lijn is met de bevoegdheden die de raad binnen de corporatie heeft. Een transparant toezichtkader vergroot de slagkracht van de corporatie en maakt richting de buitenwereld inzichtelijk hoe de corporatie georganiseerd is en hoe de bevoegdheden zijn belegd;
- Het is van belang dat de corporatie er zorg voor draagt dat iedere schijn van belangverstrengeling vermeden wordt. Zorg voor een goede en transparante borging en naleving van de Governancecode binnen de corporatie en laat dit zien in communicatie richting belanghebbenden.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	13
1 FidesWonen en het werkgebied	15
1.1 De visitatie	15
1.2 FidesWonen	15
1.3 Het werkgebied	17
1.4 Leeswijzer	17
2 Presteren naar Ambities	19
2.1 Missie en ambities	19
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	20
2.3 Conclusies en motivatie	20
3 Presteren naar Opgaven	25
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	25
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	27
3.3 Conclusies en motivatie	27
4 Presteren volgens Belanghebbenden	33
4.1 De belanghebbenden van FidesWonen	33
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	34
4.3 Conclusies en motivatie	35
5 Presteren naar Vermogen	39
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	39
5.2 Conclusies en motivatie	40
6 Governance	47
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	47
6.2 Conclusies en motivatie	47
7 Integrale scorekaart	53
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	55
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	61
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	73
Bijlage 4 Definities	75
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	79
Bijlage 6 Checklist Governancecode	133

1 FidesWonen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In januari 2013 heeft FidesWonen te Middelharnis opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen maart 2013 en juli 2013. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 10 april 2013.

De visitatiecommissie bestond uit de heer mr. J. van Walsem (voorzitter), de heer ir. C.J. Noort en de heer drs. A.C. Lucassen (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was de fusie van 18 november 2011 voor woningcorporatie FidesWonen de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren. FidesWonen wil het visitatierapport als spiegel gebruiken en op basis hiervan een gevoel krijgen in hoeverre de fusie is beklijfd. Zowel binnen de eigen organisatie als bij de belanghebbenden van FidesWonen.

Op basis van alle door FidesWonen verzamelde informatie voerde de visitatiecommissie gesprekken met interne en externe belanghebbenden. De commissie schreef vervolgens een visitatierapport, dat in concept werd opgeleverd aan FidesWonen, waarna hoor- en wederhoor plaatsvond. Na correctie van feitelijke onjuistheden werd het visitatierapport ter beoordeling - of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen - voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en vervolgens definitief opgeleverd.

De visitatie betreft de periode 2009 tot en met 2012. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7,0 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 FidesWonen

FidesWonen is op 18 november 2011 ontstaan uit een fusie van drie verenigingen, te weten:

- Bouwvereniging Sommeldijk;
- Woningbouwvereniging Den Bommel;
- Woningbouwvereniging Dirksland.

FidesWonen is de rechtsoptvolger van Woningbouwvereniging Dirksland. In 2016 bestaat de corporatie 100 jaar. FidesWonen is actief in de gemeente Goeree-Overflakkee en heeft bezit in de kernen Achthuizen, Den Bommel, Dirksland, Herkingen, Melissant, Middelharnis, Ooltgensplaat, Sommeldijk en Zuidzijde.

Ultimo 2012 beheert FidesWonen 2.220 woningen. Een groot gedeelte van het bezit bestaat uit eengezinswoningen. 139 woningen zijn geschikt voor jongeren. Daarnaast beschikt FidesWonen over 5 woonvoorzieningen die zijn verhuurd aan zorginstellingen met in totaal 65 kamers. Ruim 67 procent van het bezit is gerealiseerd voor 1980, waarvan de helft ouder is dan 1963 en derhalve ouder is dan 40 jaar.

De belangrijkste belanghebbenden zijn huurders, de gemeente Goeree-Overflakkee en zorginstellingen. In het werkgebied van zijn ook andere corporaties actief, te weten: Woongoed GO, Woningbouwvereniging Beter Wonen Goedereede en Woningbouwvereniging Beter Wonen Ooltgensplaat. Beter Wonen Ooltgensplaat heeft ook geparticipeerd in het fusieproces, maar heeft er voor gekozen om uiteindelijk niet aan de daadwerkelijke fusie deel te nemen.

Bij FidesWonen werken ultimo 2012 30 medewerkers; in totaal 23,5 fte. FidesWonen werkt vanuit een tweelagenstructuur. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. In zijn werk wordt de directeur-bestuurder bijgestaan door een managementteam van 3 personen. Het interne toezicht bestaat uit een ledenraad (ultimo 2012 9 leden) en een raad van commissarissen (ultimo 2012 6 leden). In de raad van commissarissen hebben 2 leden namens de huurders zitting. Conform de statuten zoals deze op 18 november 2011 zijn vastgesteld, heeft de ledenraad de bevoegdheid om:

- leden van de raad van commissarissen te benoemen en ontslaan;
- statuten te wijzigen;
- sluiten van fusie van de vereniging;
- omzetten vereniging in andere rechtsvorm;
- goedkeuring begroting;
- goedkeuring jaarrekening en jaarverslag.

De periode waarop de visitatie betrekking heeft (2009 t/m 2012) is een enerverende periode geweest voor FidesWonen. Tot 2011 acteren de drie woningbouwverenigingen zelfstandig van elkaar en hadden ze ieder hun eigen ambities en prestaties. Wel maakten Bouwvereniging Sommelsdijk, Woningbouwvereniging Den Bommel en Woningbouwvereniging Beter Wonen Ooltgensplaat gebruik van gezamenlijke back- en frontoffice. Deze activiteiten waren tot 2011 ondergebracht in de stichting Samen Sterk. Woningbouwvereniging Dirksland opereerde tot 2011 zelfstandig. Vanaf de fusie is FidesWonen actief aan de slag gegaan met het omvormen van de drie afzonderlijke woningbouwverenigingen tot één corporatie. Hierin zijn al de nodige stappen gezet, maar is nog een weg te gaan. De afgelopen periode was vooral gericht op consolidatie en integratie. In 2013 zal de organisatie verder vorm krijgen middels de afronding van het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid. Laatstgenoemde documenten gaan de basis vormen voor het beleid van FidesWonen in de komende jaren.

1.3 Het werkgebied

FidesWonen is werkzaam in de gemeente Goeree-Overflakkee in de provincie Zuid-Holland. De gemeente Goeree-Overflakkee is ontstaan uit een fusie van de gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee. Hiertoe is op 5 juli 2012 een fusieovereenkomst ondertekend welke op 1 januari 2013 is geëffectueerd. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft 48.200 inwoners. De woningvoorraad van de gemeente bedraagt ongeveer 19.000 woningen¹. Hiervan zijn 35 procent huurwoningen en 65 procent koopwoningen. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft daarmee een grote verhuurmarkt. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CFV) heeft FidesWonen ingedeeld in categorie 6, dat wil zeggen corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. Wanneer FidesWonen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Ultimo 2011 zijn er 99 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

¹ Bron: Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee 2010.

2 Presteren naar Ambities

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

2.1 Missie en ambities

FidesWonen heeft haar missie en ambities verwoord in het fusiedocument (juni 2011) dat ten grondslag ligt aan de fusie die in 2011 is geformaliseerd. Momenteel werkt FidesWonen aan een ondernemingsplan waarin de beleidslijn voor de periode 2013-2016 wordt uitgezet. Voor de beoordeling van de prestaties van FidesWonen in de periode 2009-2011 zijn ook de missie en ambities van Bouwvereniging Sommeldijk, Woningbouwvereniging Den Bommel, en Woningbouwvereniging Dirksland relevant. In bijlage 5 is als introductie op het overzicht van prestaties, ambities en opgaven een samenvatting van de belangrijkste ambities van de rechtsvoorgangers van FidesWonen opgenomen. Onderstaand worden de missie en ambities van FidesWonen zoals deze voortkomen uit het fusiedocument inzichtelijk gemaakt.

FidesWonen

De belangrijkste reden voor de drie woningbouwverenigingen om te fuseren, is het streven om huurders de huidige dienstverlening te kunnen blijven bieden en deze verder uit te bouwen. Alle verenigingen staan midden in de samenleving en werken samen met partners om te doen wat we te doen hebben. Deze ambitie kost geld, veel inzet en vraagt om een deskundige organisatie. De verenigingen geven aan gezamenlijk hun werk beter te kunnen blijven doen.

In het fusiedocument, dat dateert van juni 2011, heeft FidesWonen de functie van de nieuwe organisatie vastgelegd. Deze is door FidesWonen als volgt gedefinieerd:

- *De beoogde nieuwe organisatie is een visiegestuurde maatschappelijke onderneming met een duidelijke vangnetfunctie en een sociale missie, die zonder gedoe doet wat nodig is. Primair zijn wij er voor die mensen die om welke reden dan ook niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien;*
- *Wij leveren onze bijdrage aan het verhogen van het woon- en leefgenot van de mensen die dat echt nodig hebben. Dit doen wij alleen als dat onze primaire taak (zie hierboven) dient;*
- *Wij leveren als huisvester een belangrijke bijdrage aan een integraal aanbod op het gebied van welzijn en zorg;*
- *Wij werken daartoe actief samen met onze klanten en samenwerkingspartners.*

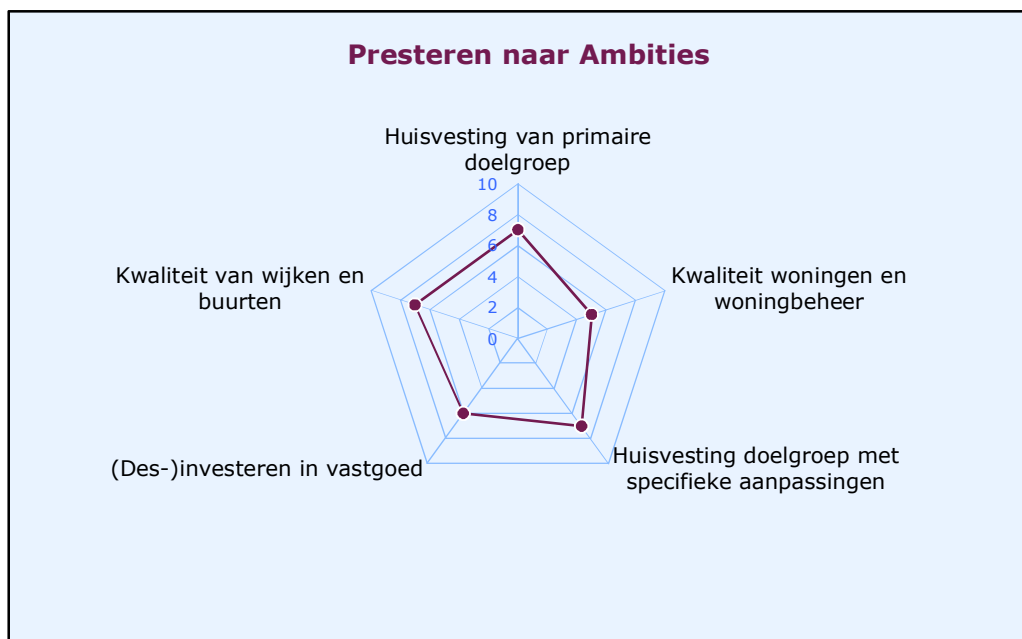
FidesWonen wil zich de komende jaren inzetten om:

- Met de hoogste prioriteit schaarse goederen en middelen eerlijk te verdelen, waarbij wij in eerste instantie en vooral gericht zijn op onze primaire doelgroepen;
- In tweede instantie onze bijdrage te leveren aan het verhogen van het woon- en leefgenot in onze dorpen en kernen en het ondersteunen van de eigen identiteit van deze dorpen en kernen;

- Onze klantgerichtheid zichtbaar te maken in het leveren van maatwerk, woningen waar behoefte aan is en een communicatie die gericht is op respect;
- Transparant en in wederzijdse communicatie met onze partners, doen waar behoefte aan is in onze gemeenten en regio;
- De zelfstandigheid, keuzevrijheid en regie in eigen leven en werk bij klanten, partners, collega's te ondersteunen en te bevestigen;
- Leidend voor ons handelen is onze visie.

De prestaties zoals door FidesWonen geleverd, worden beoordeeld in het licht van de door FidesWonen vastgestelde ambities en ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	5,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,4

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt Presteren naar Ambities met een 6,4. Dit totaalcijfer is gebaseerd op ruim voldoende beoordelingen voor de meeste onderliggende prestatievelden met als uitzondering kwaliteit van woningbeheer en het (des-)investeren in vastgoed.

In het fusiedocument heeft FidesWonen de uitgangspunten voor haar beleid vastgelegd. Deze zijn echter voornamelijk kwalitatief van aard en dienen nog verder uitgewerkt te worden. De beleidsplannen van de rechtsvoorgangers van FidesWonen zijn een mengeling van kwalitatieve en kwantitatieve ambities. Bij de beoordeling van de verschillende prestatievelden heeft de commissie rekening gehouden met de fusie en de keuzes die hierbij zijn gemaakt. Daarnaast heeft de commissie oog voor de ontwikkelingen in de buitenwereld en de gevolgen hiervan voor de gerealiseerde prestaties van FidesWonen.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In het fusiedocument is opgenomen dat FidesWonen er primair is voor de mensen die om welke reden dan ook niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien (zie bijlage 5). Ook de rechtsvoorgangers van FidesWonen hebben dergelijke doelstellingen opgenomen in hun beleidsplannen (zie bijlage 5). Deze variëren van 'minimaal 90 procent van de beschikbare woningen toewijzen aan de primaire doelgroep' (Woningbouwvereniging Dirksland) tot, 'de kernvoorraad bestaat volledig uit goedkope en betaalbare woningen' (Woningbouwvereniging Den Bommel) en 'het realiseren van fatsoenlijke woningen tegen een acceptabele prijs' (bouwvereniging Sommeldijk). Deze doelstellingen zijn erop gericht huisvesting te bieden aan de primaire doelgroep. De mate waarin FidesWonen hierin slaagt, blijkt uit de gegevens van het CFV². Conform de opgave van het CFV bevindt 98,8 procent van het bezit van FidesWonen zich onder de huurtoeslaggrens. Hiermee is de bereikbaarheid van het bezit van FidesWonen in ruim voldoende mate geborgd.

Met betrekking tot de toewijzing van woningen wordt ruim 91 procent van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Dit sluit in ruim voldoende mate aan bij de doelstellingen die de corporatie zich (in het verleden) heeft gesteld. Weliswaar wordt ruim 13 procent van de woningen toegewezen aan huurders met een inkomen boven de vastgestelde norm van 34.085 euro. Bijna 5 procent hiervan heeft echter een woning geaccepteerd met geliberaliseerde huur (zie bijlage 5). De wijze waarop de toewijzing plaatsvindt, biedt ruimte voor verbetering. Ultimo 2011 staan er ruim 1.800 woningzoekenden ingeschreven bij FidesWonen waarvan 395 actief op zoek zijn naar een woning (zie bijlage 5). De corporaties actief binnen de gemeente Goeree-Overflakkee maken echter geen gebruik van een uniform toewijzingssysteem gekoppeld aan een gezamenlijke wachtlijst. Dit werkt in de hand dat woningzoekenden op verschillende plaatsen geregistreerd staan, waardoor niet inzichtelijk is of de woning daadwerkelijk aan de eerste rechthebbende wordt toebedeeld en er ook lastig zicht is te verkrijgen op de daadwerkelijke omvang van het aantal woningzoekenden. Transparantie aanbrenge in de urgentie en volgorde van toewijzing kan bijdragen aan een versterking van het imago van de gezamenlijke verhuurders binnen de gemeente.

² Bron: Corporatie in Perspectief 2012.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

Naar oordeel van de commissie heeft FidesWonen in onvoldoende mate invulling gegeven aan het prestatieveld kwaliteit woningen en woningbeheer. Uit gegevens van het CFV² blijkt dat het bezit van FidesWonen relatief oud is. Dit beeld wordt versterkt doordat het gemiddeld aantal punten wat per woning wordt toegekend achterblijft bij referentiecorporaties. In 2012 is FidesWonen gestart met een heroriëntatie op haar bezit middels het opstellen van een Strategisch Voorraadbeleid. Naar verwachting wordt dit medio 2013 vastgesteld. Ter voorbereiding hierop heeft de corporatie ervoor gekozen een aantal onderhoudswerken die reeds waren ingepland uit- of af te stellen. Daarnaast wordt er een nieuwe 6-jaarschildercyclus opgesteld (zie bijlage 5). In het verbeterplan dat door FidesWonen in opdracht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna WSW) is opgesteld, schrijft de corporatie voor de komende jaren het onderhoud te budgetteren op ruim 1.300 euro per woning. Dit betekent een flinke verlaging ten opzichte van het budget wat beschikbaar was in voorgaande jaren. FidesWonen heeft de commissie gedurende de visitatie niet duidelijk kunnen maken hoe zij invulling gaat geven aan de haar zelf opgelegde taakstelling.

Uit het document 'FidesWonen in perspectief' komt naar voren dat er bij FidesWonen een aantal herstructureringsprojecten op de rol staan (zie bijlage 5). Mede door de veranderingen in de buitenwereld is het nog niet inzichtelijk hoe FidesWonen invulling gaat geven in de herstructureringsopgave die voor haar ligt. De corporatie heeft hier zelf ook nog geen duidelijke keuzes in gemaakt.

De commissie stelt vast dat er in toenemende mate oog is voor het onderhoudsbeleid binnen FidesWonen en de verankering hiervan. Tegelijkertijd constateert de commissie dat er nog een stap is te zetten in de daadwerkelijke invulling hiervan. Naar oordeel van de commissie ontbreekt het binnen de corporatie aan innovatiekracht. Vanuit het management wordt geen duidelijke visie uiteengezet met betrekking tot de gewenste kwaliteit van het bezit en de wijze waarop de corporatie hier invulling aan gaat geven. Hierdoor is het niet duidelijk hoe de portefeuille ontwikkeling er richting de toekomst uit gaat zien.

Uit de gesprekken komt naar voren dat diverse belanghebbenden zich zorgen maken over de kwaliteit van het bezit. Ook heeft FidesWonen niet inzichtelijk gemaakt hoe invulling wordt gegeven aan de nieuw gestelde onderhoudsnorm van 1.300 euro per woning. Dit in combinatie met de relatieve ouderdom van het bezit, het achterblijven van de woningwaardering ten opzichte van de referentiegroep en een heroriëntatie op geplande herstructureringsprojecten, maakt dat de commissie hier verdere mogelijkheden tot verbetering ziet.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De commissie beoordeelt dit prestatieveld als ruim voldoende. Zoals uit bijlage 5 blijkt heeft FidesWonen of haar rechtsvoorgangers op dit prestatieveld geen kwantitatieve doelstellingen geformuleerd.

Wel benoemt FidesWonen in haar stukken dat zij zich in wil spannen voor bijzondere doelgroepen zoals Senioren en mensen met een beperking (zie bijlage 5). Om hier invulling aan te geven heeft FidesWonen diverse actieve samenwerkingsverbanden met bijvoorbeeld CuraMare en Sjaloom Zorg. FidesWonen spant zich in om voor deze partijen invulling te geven aan hun huisvestingswensen. Zo is bijvoorbeeld in samenwerking met CuraMare in 2009 woon-zorgcomplex Tuindorp opgeleverd. In totaal bezit FidesWonen 5 woonvoorzieningen met in totaal 65 kamers. Daarnaast is in 2012 gestart met de sloop en nieuwbouw van Het Oudeland in Sommelsdijk. Het betreft hier de sloop van 38 bejaardenwoningen. Er worden 42 seniorenappartementen in 3 complexen teruggebouwd. Daarnaast worden er in Den Bommel 20 bejaardenwoningen gesloopt en vervangen door 17 seniorenwoningen. Oplevering van beide projecten staat in 2013 en 2014 gepland.

Uit de visitatie komt naar voren dat FidesWonen en haar rechtsvoorgangers zich in het verleden ruim voldoende hebben ingezet om invulling te geven aan huisvesting van bijzondere doelgroepen. Naar oordeel van de commissie is dit echter wel op een reactieve wijze gebeurd. FidesWonen werkte hierbij niet vanuit een eigen visie, maar acteerde vooral op verzoek van zorgpartijen. In samenwerking met zorgpartijen is vastgoed gerealiseerd of heeft FidesWonen ruimte beschikbaar gesteld, zoals bijvoorbeeld 'De Inktvis' (zie bijlage 5). Daarnaast leverde FidesWonen op verzoek een actieve bijdrage aan het aanpassen van haar bezit in relatie tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierbij heeft FidesWonen laten zien haar middelen aan te wenden om invulling te geven aan de behoefte die er leeft vanuit het werkgebied.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

(Des-)investering in vastgoed wordt door de commissie als voldoende beoordeeld. In de periode waarop de visitatie betrekking heeft is zowel door Woningbouwvereniging Dirksland als door Bouwvereniging Sommelsdijk in 2009 een nieuwbouwproject opgeleverd (zie bijlage 5).

Los daarvan zijn de rechtsvoorgangers van FidesWonen tijdens de visitatieperiode vooral bezig geweest met planvorming rondom nieuwbouwprojecten (zie bijlage 5). De plannen die in afgelopen jaren door de corporaties zijn gevormd, hebben ertoe geleid dat in 2012 de eerste paal is geslagen voor 4 nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de realisatie van naar verwachting 87 vhe. Het is commissie opgevallen dat de planvorming moeizaam tot stand is gekomen. Op basis van de jaarverslagen is te zien dat nieuwbouwprojecten jaar na jaar worden doorgeschoven zonder dat inzichtelijk is welke redenen hieraan te grondslag liggen. Daarnaast heeft de corporatie tijdens de visitatie niet duidelijk kunnen maken in hoeverre projecten passen in de ambities die de rechtsvoorgangers van FidesWonen voor zich zelf hadden geformuleerd. Het lijkt erop dat er soms meer vanuit de mogelijkheid werd gehandeld dan vanuit planmatig perspectief, ambitie of opgave. Dit beeld wordt ondersteund door de inventarisatie die na de fusie door FidesWonen is gemaakt. In deze inventarisatie zijn alle plannen voor realisatie nieuwbouw bijeengebracht (zie bijlage 5). De belangrijkste conclusie die hier door FidesWonen uit wordt getrokken, is dat de corporatie niet in staat is om alle voorgenomen plannen te realiseren.

Op basis van de huidige financiële kaders kan slechts een beperkt deel van de plannen gerealiseerd worden. Dit blijkt mede uit het oordeel van het WSW waaruit blijkt dat FidesWonen de voorgenomen investeringen niet binnen de daartoe door het WSW gestelde kaders kan realiseren. Hierin zal de corporatie keuzes moeten maken. FidesWonen geeft hier invulling aan het nieuwe ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleid die naar verwachting medio 2013 hun beslag zullen krijgen.

Op basis van bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat FidesWonen zich in voldoende mate heeft ingezet op het gebied van (des-)investeren in vastgoed, dat het verstandig is dat FidesWonen ervoor gekozen heeft om een heroriëntatie op haar ontwikkelportefeuille uit te voeren, en dat de ambities zoals deze in het verleden zijn gevormd niet in balans zijn met de prestaties die daar door (de rechtsvoorgangers van) FidesWonen tegenover zijn gezet.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Met betrekking tot de kwaliteit van wijken en buurten hebben FidesWonen en haar rechtsvoorgangers geen kwantitatieve ambities geformuleerd. Uit bijlage 5 blijkt dat FidesWonen zich in wil zetten voor het verhogen van woon- en leefgenot en zich inzet voor een veilige en plezierige woonomgeving. Het feit dat FidesWonen geen concrete ambities op dit vlak heeft geformuleerd, hangt volgens de commissie ook samen met de cultuur binnen het werkgebied. Binnen het werkgebied spelen geen grote problemen op het gebied van leefbaarheid, waardoor actieve betrokkenheid van de corporatie op dit vlak minder noodzakelijk is. Dit wil niet zeggen dat FidesWonen geen activiteiten ontplooit op dit vlak. Zo stelt FidesWonen middelen beschikbaar aan diverse lokale initiatieven en zet zij zich in op het gebied van schoon, heel en veilig (zie bijlage 5). Daarnaast spant de corporatie zich in voor revitalisering van kernen. Het Hart van Dirksland (zie bijlage 5) is hier een goed voorbeeld van. Naar oordeel van de commissie wordt er door FidesWonen beperkt geïnvesteerd in het bevorderen van de kwaliteit van wijken en buurten. Zowel vanuit de corporatie als vanuit de gemeente is hier geen duidelijk beleid op ontwikkeld. De commissie constateert echter ook dat dit prestatieveld binnen het werkgebied van FidesWonen geen belangrijk aandachtspunt is en dat er tevredenheid heerst over de prestaties die de corporaties op dit vlak realiseert. In het verlengde van deze constatering is de commissie van oordeel dat FidesWonen zich in ruim voldoende mate inspant op het gebied van leefbaarheid en daarmee invulling geeft aan de behoeften die leven binnen haar werkgebied.

3 Presteren naar Opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

FidesWonen is werkzaam in de gemeente Goeree-Overflakkee in de provincie Zuid-Holland. De gemeente Goeree-Overflakkee is eind 2012 ontstaan uit een fusie van de gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee. In 2010 is er voor het eiland Goeree-Overflakkee een regionale structuurvisie opgesteld. De belangrijkste aandachtspunten hierin zijn:

- een forse herstructurering in samenwerking met corporaties en particulieren;
- selectieve ontwikkeling van 1.800 woningen op hoogwaardige en kansrijke locaties binnen de Provinciale Structuurvisie contouren;
 - contourverruiming voor 1.000 woningen op een beperkt aantal locaties binnen de kernenprofilering
 - 800 woningen mede ten behoeve van beperkte omvang woningbehoefte 2^e maasvlakte / tweede woningen / bijzondere woonvormen
- woningen op 'ster'-locaties zoals weergegeven op de kaart van de Regionale Structuurvisie zijn bestemd voor bijzondere woonmilieus voor bovenregionale vraag in combinatie met water, verblijfsrecreatie, jachthaven;
- Vanaf 2015 is er een omslag te verwachten van de bevolkingsgroei naar enige krimp;
- Op de huurdersmarkt is hierbij behoefte aan huisvesting voor starters en senioren.

In aanloop naar de fusie zijn zowel door de gemeente Dirksland als de gemeente Oostflakkee in 2010 prestatieafspraken vastgesteld. De gemeente Middelharnis is in 2011 tot conceptprestatieafspraken gekomen. Door de nieuwe gemeente zijn nog geen prestatieafspraken opgesteld.

De afspraken die zijn opgesteld zijn voornamelijk kwalitatief van aard. Op hoofdlijnen komt op prestatieafspraken het volgende beeld naar voren:

Huisvesting primaire doelgroep

- De woningbouwvereniging draagt zorg voor de instandhouding van de (kwaliteit van) haar woningvoorraad (Dirksland).
- De gemeente en corporaties zijn primair verantwoordelijk voor de huisvesting van de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt (Oostflakkee).

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

- Enkele complexen zullen geherstructureerd worden (Dirksland).
- De corporaties willen de komende jaren in hun woningbezit een weloverwogen modernisering doorvoeren (Oostflakkee).

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

- Het streven is om in de toekomst woon-zorgzones te realiseren rondom bestaande zorgcomplexen (Dirksland).
- De corporaties zetten zich ervoor in om hun bestaande woningen te moderniseren voor de vergrijzende groep huurders en voor het realiseren woningen in woon-zorgzones (Oostflakkee).

(Des-)investeren in vastgoed

- Ten behoeve van de realisering van sociale woningbouwprojecten zal de gemeente met de woningbouwvereniging overleggen om tot planontwikkeling te komen (Dirksland).
- De gemeente stelt in overleg met de woningcorporaties per kern een woningbouw- en herstructureringsprogramma op (Oostflakkee).

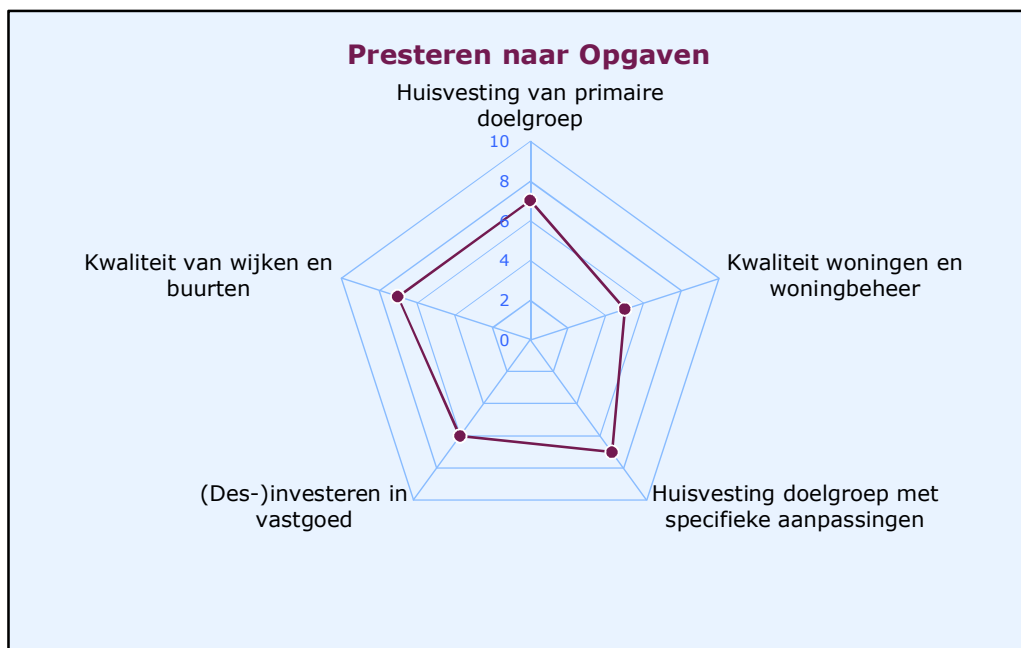
Kwaliteit van wijken en buurten

- In het kader van de leefbaarheid van de kernen wil de woningbouwvereniging investeren in maatschappelijk vastgoed (Dirksland).
- De gemeente en de corporaties hechten veel waarde aan een goed onderhouden woonomgeving. Corporaties leveren een bijdrage aan het onderhoud van de woonomgeving. Corporaties en gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de aanpak van overlastsituatie (Oostflakkee).

De commissie stelt vast dat de prestatieafspraken zoals deze met de gemeenten in het verleden zijn overeengekomen over het algemeen niet meetbaar geformuleerd zijn. Daarnaast zijn er door de toenmalige gemeenten en corporaties geen onderlinge afspraken gemaakt om invulling te geven aan de regionale visie zoals deze in 2010 is opgesteld.

Door FidesWonen en haar rechtsvoorgangers zijn wel degelijk prestaties op de verschillende prestatievelden gerealiseerd. De commissie kiest ervoor om de ambities van de corporaties in samenhang te zien met de geformuleerde opgaven van FidesWonen en de prestaties in belangrijke mate in dat licht te beoordelen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	5,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,4

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt Presteren naar Opgaven met een 6,4. Dit totaalcijfer is gebaseerd op ruim voldoende beoordelingen voor de meeste onderliggende prestatievelden met als uitzondering kwaliteit van woningbeheer en het (des-)investeren in vastgoed. In het verleden zijn er tussen de rechtsvoorgangers en een aantal gemeenten prestatieafspraken gemaakt. Deze waren echter voornamelijk kwalitatief van aard. Bij de beoordeling van de verschillende prestatievelden heeft commissie rekening gehouden met de fusie en de keuzes die hierbij zijn gemaakt. Daarnaast heeft de commissie oog voor de ontwikkelingen in de buitenwereld en de gevolgen hiervan voor de gerealiseerde prestaties van FidesWonen.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In het fusiedocument is opgenomen dat FidesWonen er primair is voor de mensen die om welke reden dan ook niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien (zie bijlage 5).

Ook de rechtsvoorgangers van FidesWonen hebben dergelijke doelstellingen opgenomen in hun beleidsplannen. (zie bijlage 5). Dit is in lijn met de prestatieafspraken zoals deze zijn vastgelegd. Deze variëren van 'minimaal 90 procent van de beschikbare woningen toewijzen aan de primaire doelgroep' (Woningbouwvereniging Dirksland) tot, 'de kernvoorraad bestaat volledig uit goedkope en betaalbare woningen' (Woningbouwvereniging Den Bommel) en 'het realiseren van fatsoenlijke woningen tegen een acceptabele prijs' (bouwvereniging Sommeldijk). Deze doelstellingen zijn erop gericht huisvesting te bieden aan de primaire doelgroep. De mate waarin FidesWonen hierin slaagt, blijkt uit de gegevens van het CFV³. Conform de opgave van het CFV bevindt 98,8 procent van het bezit van FidesWonen zich onder de huurtoeslaggrens. Hiermee is de bereikbaarheid van het bezit van FidesWonen in ruim voldoende mate geborgd.

Met betrekking tot de toewijzing van woningen wordt ruim 91 procent van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Dit sluit in ruim voldoende mate aan bij de doelstellingen die de corporatie zich (in het verleden) heeft gesteld. Weliswaar wordt ruim 13 procent van de woningen toegewezen aan huurders met een inkomen boven de vastgestelde norm van 34.085 euro. Bijna 5 procent hiervan heeft echter een woning geaccepteerd met geliberaliseerde huur (zie bijlage 5).

Het is de commissie tijdens de visitatie niet duidelijk geworden hoe de corporaties invulling geven aan de gezamenlijke opgave die er binnen het werkgebied ligt. Tot op heden trekken corporaties niet gezamenlijk op, wordt de opgave niet gedeeld en worden geen gezamenlijke kansen benoemd. Een goed voorbeeld hiervan is de wijze waarop de toewijzing plaatsvindt. Ultimo 2011 staan er ruim 1800 woningzoekenden ingeschreven bij FidesWonen waarvan 395 actief op zoek zijn naar een woning (zie bijlage 5). De corporaties actief binnen de gemeente Goeree-Overflakkee maken echter geen gebruik van een uniform toewijzingssysteem gekoppeld aan een gezamenlijke wachtlijst. Gemeenten nemen hierbij het standpunt in dat corporaties zelf verantwoordelijk zijn voor hun woningtoewijzingsbeleid. (zie bijlage 5) Dit werkt in de hand dat woningzoekenden op verschillende plaatsen geregistreerd staan, waardoor niet inzichtelijk is of de woning daadwerkelijk aan de eerste rechthebbende wordt toebedeeld en er ook lastig zicht is te verkrijgen op de daadwerkelijke omvang van het aantal woningzoekenden. De dialoog aangaan met andere corporaties kan bijdragen aan een versterking van de slagkracht en het imago van de gezamenlijke verhuurders binnen de gemeente en op deze wijze een bijdrage leveren aan de opgave die voor ligt.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

Naar oordeel van de commissie heeft FidesWonen in voldoende mate invulling gegeven aan het prestatieveld kwaliteit woningen en woningbeheer. Uit gegevens van het CFV² blijkt dat het bezit van FidesWonen relatief oud is.

³ Bron: Corporatie in Perspectief 2012.

Dit beeld wordt versterkt doordat het gemiddeld aantal punten dat per woning wordt toegekend achterblijft bij referentiecorporaties. Daarnaast blijkt uit de verschillende prestatieafspraken dat er binnen het werkgebied van FidesWonen een forse opgave is op het gebied van herstructurering van verbetering van de woningvoorraad.

In 2012 is FidesWonen gestart met een heroriëntatie op haar bezit middels het opstellen van een Strategisch Voorraadbeleid. Naar verwachting wordt dit medio 2013 vastgesteld. Ter voorbereiding hierop heeft de corporatie ervoor gekozen een aantal onderhoudswerken die reeds waren ingepland uit of af te stellen. Daarnaast wordt er een nieuwe 6 jaar schildercyclus opgesteld (zie bijlage 5). In het verbeterplan wat door FidesWonen in opdracht van het WSW is opgesteld schrijft de corporatie voor de komende jaren het onderhoud te budgetteren op ruim 1.300 euro per woning. Dit betekent een flinke verlaging ten opzichte van het budget dat beschikbaar was in voorgaande jaren. De corporatie heeft de commissie tijdens de visitatie niet duidelijk kunnen maken hoe zij invulling gaat geven aan de door haar zelf opgelegde taakstelling.

Uit het document 'FidesWonen in perspectief' komt naar voren dat er bij FidesWonen een aantal herstructureringsprojecten op de rol staan (zie bijlage 5). Mede door de veranderingen in de buitenwereld is het nog niet inzichtelijk hoe FidesWonen invulling gaat geven in de herstructureringsopgave die voor haar ligt. De corporatie heeft hier zelf ook nog geen duidelijke keuzes in gemaakt.

De commissie stelt vast dat er in toenemende mate oog is voor het onderhoudsbeleid binnen FidesWonen en de verankering hiervan. Tegelijkertijd constateert de commissie dat er nog een stap is te zetten in de daadwerkelijke invulling hiervan. Naar oordeel van de commissie ontbreekt het binnen de corporatie aan innovatiekracht. Vanuit het management wordt geen duidelijke visie uiteengezet met betrekking tot de gewenste kwaliteit van het bezit en de wijze waarop de corporatie hier invulling aan gaat geven. Hierdoor is het niet duidelijk hoe de portefeuilleontwikkeling er richting de toekomst uit gaat zien.

Uit de gesprekken komt naar voren dat diverse belanghebbenden zich zorgen maken over de kwaliteit van het bezit. Ook heeft de corporatie niet inzichtelijk gemaakt hoe invulling wordt gegeven aan de nieuw gestelde onderhoudsnorm van 1.300 euro per woning. Dit in combinatie met de relatieve ouderdom van het bezit, het achterblijven van de woningwaardering ten opzichte van de referentiegroep en de opgave op het gebied van herstructurering en verbetering, maakt dat de commissie hier verdere mogelijkheden tot verbetering ziet.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De commissie beoordeelt dit prestatieveld als ruim voldoende. Zoals uit bijlage 5 blijkt, zijn er door rechtsvoorgangers van de gemeente Goeree-Overflakkee geen gekwantificeerde prestatieafspraken geformuleerd (zie bijlage 5). FidesWonen benoemt in haar stukken dat zij zich in wil spannen voor bijzondere doelgroepen zoals senioren en mensen met een beperking (zie bijlage 5).

Om hier invulling aan te geven heeft FidesWonen diverse actieve samenwerkingsverbanden met bijvoorbeeld CuraMare en Sjaloom Zorg. FidesWonen spant zich in om voor deze partijen invulling te geven aan hun huisvestingswensen. Zo is bijvoorbeeld in samenwerking met CuraMare in 2009 woon-zorgcomplex Tuindorp opgeleverd. In totaal bezit FidesWonen 5 woonvoorzieningen met in totaal 65 kamers. Daarnaast is in 2012 gestart met de sloop en nieuwbouw van Het Oudeland in Sommelsdijk. Het betreft hier de sloop van 38 bejaardenwoningen. Er worden 42 seniorenappartementen in 3 complexen teruggebouwd. Daarnaast worden er in Den Bommel 20 bejaardenwoningen gesloopt en vervangen door 17 seniorenwoningen. Dit in aansluiting met de prestatieafspraken die zijn gemaakt (zie bijlage 5).

Uit de visitatie komt naar voren dat FidesWonen en haar rechtsvoorgangers zich in het verleden ruim voldoende hebben ingezet om invulling te geven aan huisvesting van bijzondere doelgroepen. Naar oordeel van de commissie is dit echter wel op een reactieve wijze gebeurd. FidesWonen werkte hierbij niet vanuit een eigen visie, maar acteerde vooral op verzoek van zorgpartijen. In samenwerking met zorgpartijen is vastgoed gerealiseerd of heeft FidesWonen ruimte beschikbaar gesteld, zoals bijvoorbeeld 'De Inktvis' (zie bijlage 5). Daarnaast leverde FidesWonen op verzoek een actieve bijdrage aan het aanpassen van haar bezit in relatie tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierbij heeft FidesWonen laten zien haar middelen aan te wenden om invulling te geven aan de behoefte die er leeft vanuit het werkgebied.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

(Des-)investering in vastgoed wordt door de commissie als voldoende beoordeeld. In de periode waarop de visitatie betrekking heeft, is zowel door Woningbouwvereniging Dirksland als door Bouwvereniging Sommelsdijk in 2009 een nieuwbouwproject opgeleverd (zie bijlage 5).

Los daarvan zijn de rechtsvoorgangers van FidesWonen tijdens de visitatieperiode vooral bezig geweest met planvorming rondom nieuwbouwprojecten (zie bijlage 5). Uit de woonvisie zoals deze in 2010 is opgesteld voor het eiland Goeree-Overflakkee blijkt dat er op de huurdersmarkt behoefte is aan huisvesting voor starters en senioren en dat er daarnaast een flinke herstructureringsopgave is op het eiland.

De plannen die in afgelopen jaren door de corporaties zijn gevormd, hebben ertoe geleid dat in 2012 de eerste paal is geslagen voor 4 nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de realisatie van naar verwachting 87 vhe. Bij de commissie is het beeld blijven hangen dat de planvorming moeizaam tot stand is gekomen. Op basis van de jaarverslagen is te zien dat nieuwbouwprojecten jaar na jaar worden doorgeschoven zonder dat inzichtelijk is welke redenen hieraan te grondslag liggen. Daarnaast heeft de corporatie tijdens de visitatie niet duidelijk kunnen maken in hoeverre projecten passen in de ambities die de rechtsvoorgangers van FidesWonen voor zichzelf hadden geformuleerd. Het lijkt erop dat er soms meer vanuit de mogelijkheid werd gehandeld dan vanuit planmatig perspectief, ambitie of opgave. Dit beeld wordt ondersteund door de inventarisatie die na de fusie door FidesWonen is gemaakt.

In deze inventarisatie zijn alle plannen voor realisatie nieuwbouw bijeengebracht (zie bijlage 5). De belangrijkste conclusie die hier door FidesWonen uit wordt getrokken is dat de corporatie niet in staat is om alle voorgenomen plannen te realiseren. Op basis van de huidige financiële kaders kan slechts een beperkt deel van de plannen gerealiseerd worden. Dit blijkt mede uit het oordeel van het WSW waaruit blijkt dat FidesWonen de voorgenomen investeringen niet binnen de daartoe door het WSW gestelde kaders kan realiseren. Hierin zullen door de corporatie keuzes moeten worden gemaakt. FidesWonen geeft hier invulling aan het nieuwe ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleid die naar verwachting medio 2013 hun beslag zullen krijgen.

Op basis van bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat FidesWonen zich in voldoende mate heeft ingezet op het gebied van (des-)investeren in vastgoed, dat het verstandig is dat FidesWonen er oor gekozen heeft om een heroriëntatie op haar ontwikkelportefeuille uit te voeren. Dit ligt echter in mindere mate in lijn met de opgaven in het werkgebied.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Met betrekking tot de kwaliteit van wijken en buurten zijn er door de rechtsvoorgangers van de gemeente Goeree-Overflakkee geen kwalitatieve prestatieafspraken gemaakt. Door de gemeente wordt van FidesWonen verwacht dat een actieve bijdrage levert aan het realiseren van maatschappelijk vastgoed en het onderhouden van de woonomgeving (bijlage 5). Binnen het werkgebied spelen geen grote problemen op het gebied van leefbaarheid, waardoor actieve betrokkenheid van de corporaties op dit vlak minder noodzakelijk is. Dit wil niet zeggen dat FidesWonen geen activiteiten ontplooit op dit vlak. Zo stelt FidesWonen middelen beschikbaar aan diverse lokale initiatieven en zet zij zich in op het gebied van schoon, heel en veilig (zie bijlage 5). Daarnaast spant de corporatie zich in voor revitalisering van kernen. Het Hart van Dirksland (zie bijlage 5) is hier een goed voorbeeld van. Dit in lijn met de prestatieafspraken zoals deze met de gemeente zijn gemaakt. Naar oordeel van de commissie wordt er door FidesWonen beperkt geïnvesteerd in het bevorderen van de kwaliteit van wijken en buurten. Zowel vanuit de corporatie als vanuit de gemeente is hier geen duidelijk beleid op ontwikkeld. De commissie constateert echter ook dat dit binnen het werkgebied van FidesWonen geen belangrijk aandachtspunt is en dat er tevredenheid heerst over de prestaties die de corporaties op dit vlak realiseert. In het verlengde van deze constatering is de commissie van oordeel dat FidesWonen zich in ruim voldoende mate inspant op het gebied van leefbaarheid en daarmee invulling geeft aan de behoeften die binnen haar werkgebied leven.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

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

4.1 De belanghebbenden van FidesWonen

Tijdens de visitatie heeft de commissie met diverse belanghebbenden van FidesWonen gesproken: de huurdersverenigingen, wethouders, zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties. Met al deze partijen heeft FidesWonen op regelmatige basis contact. Het gaat hierbij deels om formele overlegbijeenkomsten, waarvan schriftelijke vastlegging plaatsvindt. Tijdens de visitatiegesprekken zijn de belanghebbenden gevraagd hun positie ten opzichte van FidesWonen en hun beeld bij de prestaties van FidesWonen nader toe te lichten.

Hieronder worden de belanghebbenden die een gesprekspartner vormden voor de visitatie kort geïntroduceerd.

Huurdersverenigingen

Binnen het werkgebied van FidesWonen zijn de huurdersverenigingen Dirksland (bijna 200 leden) en Woonbelang (ruim 1.200 leden) actief. Binnen huurdersvereniging Woonbelang zijn huurders van meerdere corporaties verenigd. Formele contacten met de directeur-bestuurder zijn met beide verenigingen gelijktijdig. Daarnaast zijn er ook informele contactmomenten. Beide huurdersverenigingen geven hier op eigen wijze invulling aan. Bij huurdersvereniging Dirksland zijn de contacten wat meer gestructureerd en bij huurdersvereniging Woonbelang is er alleen contact met de corporatie indien noodzakelijk.

De huurdersverenigingen hebben over het algemeen en voor zover zij dat kunnen beoordelen een gematigd positief beeld bij de prestaties van de corporatie en beoordelen de prestaties van FidesWonen met cijfers variërend tussen de 6,5 en 7. De huurdersverenigingen vragen aandacht voor de benaderbaarheid van de corporatie voor de huurders. Deze biedt ruimte voor verbetering. De huurdersverenigingen geven daarbij aan het belangrijk te vinden dat de vragen van huurders op waarde worden geschat. Daarnaast vragen zij aandacht voor de initiatieven van FidesWonen op het prestatieveld 'kwaliteit van wijken en buurten'. Hier is naar het oordeel van de huurdersverenigingen ruimte voor verbetering.

Gemeente(n)

De visitatiecommissie heeft gesproken met een tweetal wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee. Eind 2012 is deze gemeente ontstaan uit een aantal gemeenten waarbinnen FidesWonen bezit heeft. De algehele prestaties van FidesWonen worden door de gemeente Goeree-Overflakkee beoordeeld met cijfers variërend tussen een 5 en 8.

Vooral op het gebied van de huisvesting van primaire doelgroep is de gemeente goed te spreken over de prestaties van de corporatie. Het (des-)investeren in vastgoed wordt door de gemeente als aandachtspunt gezien.

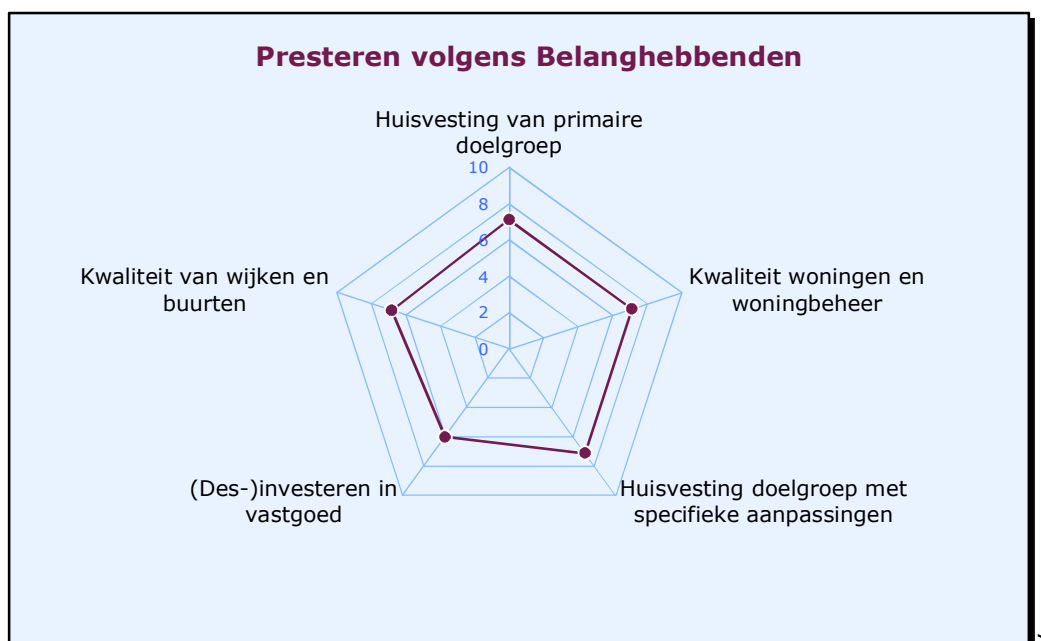
Zorg- en Welzijnspartijen

Tot de belangrijkste belanghebbenden op dit gebied rekent FidesWonen onder meer de zorginstellingen CuraMare, stichting Companen en Sjaloom Zorg. De visitatiecommissie heeft met vertegenwoordigers van deze organisaties gesproken. De zorg- en welzijnspartijen beoordelen de prestaties van de corporatie over het algemeen met een 7 en zijn erg te spreken over de flexibele houding van FidesWonen over de afgelopen jaren. Wel vragen zij zich af hoe de toekomstige samenwerking eruit gaat zien.

Collega-corporaties

Naast de bovengenoemde partijen heeft de commissie gesproken de collega-corporaties Woongoed GO en Beter Wonen Goedereede. Beide corporaties zijn actief in het zelfde werkgebied als FidesWonen. De collega-corporaties waarderen de prestaties van FidesWonen over gehele linie met een ruime voldoende. Dit met uitzondering van het (des-)investeren in vastgoed. Hier is volgens de collega-corporaties binnen FidesWonen ruimte voor verbetering.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,1
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,1
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,1
(Des-)investeren in vastgoed	6,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,8
Gemiddelde score	6,8

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort FidesWonen een 6,8 op het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden.

De oordelen van de diverse groepen belanghebbenden variëren, maar (des-)investeren in vastgoed wordt door belanghebbenden duidelijk minder goed beoordeeld dan de andere prestatievelden. Uit de gesprekken maakt de commissie op dat de belanghebbenden vinden dat de corporatie over het algemeen de juiste dingen doet. Wel ervaren de belanghebbenden dat de afstand tussen FidesWonen en de bewoners na de fusie groter is geworden en dat de relatie hierdoor veranderd is. Belanghebbenden zien FidesWonen als een corporatie die zich actief inzet voor de opgaven die er spelen in het werkgebied. FidesWonen werkt hierbij vaak vanuit de behoefte van de belanghebbenden en in mindere mate vanuit een eigen gedocumenteerde visie op het werkgebied. Naar oordeel van de belanghebbenden zijn de kwaliteit van het bezit en het realiseren van de herstructureringsopgave belangrijke aandachtspunten voor de corporaties.

Huisvesting van primaire doelgroep

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

De belanghebbenden zijn het met elkaar eens dat FidesWonen ruim voldoende presteert op het vlak van huisvesting van de primaire doelgroep. 98,8 procent van het bezit van FidesWonen bevindt zich onder de huurtoeslaggrens. Hiervan is het bezit in ruime mate beschikbaar voor de primaire doelgroep. De belanghebbenden signaleren dat er nog geen uniform toewijzingsbeleid binnen de gemeente Goeree-Overflakkee is. Hierdoor bestaat het gevaar dat er overlap ontstaat in de verschillende wachtlijsten. Hierin zou een stap gezet kunnen worden.

Naar oordeel van de belanghebbenden doet FidesWonen wat ze moet doen. Belanghebbenden hechten er waarde aan dat dit ook op een servicegerichte manier gebeurt. De belanghebbenden ervaren dat door de fusie in 2011 de servicegerichtheid onder druk is komen te staan. Verder signaleren zij dat FidesWonen de neiging heeft een afwachtende houding aan te nemen waar proactiviteit wordt verwacht. Belanghebbenden zijn van mening dat FidesWonen op het vlak van huisvesting ruim voldoende gepresteerd heeft de afgelopen periode, maar zijn tegelijkertijd benieuwd welke stappen de corporatie richting de toekomst gaat zetten. De belanghebbenden waarderen de wijze waarop ze tot nu toe bij de beleidsvorming betrokken zijn.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

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

Volgens belanghebbenden is de kwaliteit van het bezit in ruim voldoende mate op orde. Dit vertalen de belanghebbenden in een ruim voldoende tot goede beoordeling. Daarnaast ervaren belanghebbenden dat klachten op een goede manier worden opgepakt of opgelost. Wel zien de belanghebbenden dat de integratie na de fusie nog in gang is. In het verleden werden door de rechtsvoorgangers van FidesWonen verschillende manieren van (klachten)onderhoud gehanteerd. Naar oordeel van de belanghebbenden moet hier nog lijn in worden aangebracht.

Het bezit van FidesWonen is relatief oud en herbergt een forse herstructureringsopgave. Inmiddels zijn al enkele initiatieven hiertoe opgepakt. Een goed voorbeeld hiervan is het project Hart van Dirksland. Daarnaast zien belanghebbenden dat met betrekking tot herstructurering en modernisering door FidesWonen pas op de plaats wordt gemaakt. Belanghebbenden maken zich zorgen over het feit hoe FidesWonen invulling gaat geven aan de voorliggende opgaven met betrekking tot onderhoud en herstructurering van het bezit.

De kwaliteit van dienstverlening wordt door de belanghebbenden als ruim voldoende tot goed beoordeeld. Belanghebbenden ervaren de toenemende zakelijkheid binnen FidesWonen. Hierdoor vinden zij FidesWonen minder benaderbaar worden. Desalniettemin zijn zij zonder uitzondering tevreden over het niveau van dienstverlening.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

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

Belanghebbenden waarderen de prestaties van FidesWonen ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen met een ruim voldoende. In hun ogen is FidesWonen in de afgelopen jaren een belangrijke partner geweest voor het realiseren van huisvesting voor bijzondere doelgroepen. De complexen Tuindorp en Het Oudeland zijn hier goede voorbeelden van. FidesWonen zet op verzoek van zorg- en welzijnsinstellingen zich in om zorggerelateerd vastgoed te realiseren en is bereid hiervoor (onrendabele) investeringen te doen. Hierbij heeft FidesWonen ook oog voor de wensen van de belanghebbenden. Dit wordt gezien en gewaardeerd. Daarnaast is FidesWonen bereid om haar rol te pakken als het noodzakelijk is om woningen aan te passen. FidesWonen denkt mee en investeert mee. Ook stelt FidesWonen op verzoek van de gemeente woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders.

Wel signaleren belanghebbenden dat de FidesWonen de afgelopen jaren een afwachtende houding heeft aangenomen. De corporatie is zeker bereid tot meedenken, maar dan op initiatief van de belanghebbenden. Belanghebbenden constateren dat de band met andere corporaties hechter is en dat daar financiële samenwerkingsverbanden worden gesloten. Dat dit bij FidesWonen niet het geval is, wordt door de belanghebbenden niet per definitie als storend ervaren.

Momenteel ervaren de belanghebbenden dat met betrekking tot het ontwikkelen van huisvesting voor de doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen een pas op de plaats wordt gemaakt. Gezien de huidige omstandigheden is hier begrip voor. Het is de belanghebbenden niet duidelijk wat de visie van FidesWonen voor de toekomst is met betrekking tot de realisatie van zorgvastgoed. De belanghebbenden hechten er belang aan dat FidesWonen hierover goed blijft communiceren en het gesprek met hen aangaat.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,0.

De belanghebbenden ervaren de inspanningen die FidesWonen heeft verricht op het gebied van het (des-)investeren in vastgoed als voldoende. In de afgelopen jaren zijn door de rechtsvoorgangers van FidesWonen, al dan niet in overleg met belanghebbenden, diverse ontwikkelingen gestart. Hierbij is flink geïnvesteerd in ontwikkellocaties. In de praktijk blijkt het lastig om daadwerkelijk tot realisatie te komen. In de jaarplannen is te zien dat investeringen in de tijd worden opgeschoven. Dit beeld leeft ook bij de belanghebbenden. Daarnaast missen belanghebbenden missen soms de link met de opgaven in het werkgebied. Belanghebbenden zijn van mening dat FidesWonen soms meer acteert vanuit de mogelijkheden die zich voor doen in plaats van dat zij zich richt op de opgaven die er leven binnen het werkgebied. Van FidesWonen wordt verwacht dat zij hier duidelijk positie op inneemt.

Na de fusie in 2011 heeft FidesWonen de voorgenomen ontwikkelingen van de rechtsvoorgangers in beeld gebracht. De conclusie is dat deze niet passen bij de financiële slagkracht van de corporatie. Op basis hiervan heeft de corporatie ervoor gekozen om een stap op de plaats te maken. De belanghebbenden hebben hier begrip voor, maar vragen zich wel af hoe FidesWonen invulling gaat geven aan de opgaven die er liggen binnen haar werkgebied. Met name de opgave die er bestaat ten aanzien van herstructurering van het bestaande bezit speelt hierbij een belangrijk rol. De belanghebbenden zijn benieuwd naar de stappen die FidesWonen op beleids- en uitvoerend niveau wel gaat zetten richting de toekomst.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,8.

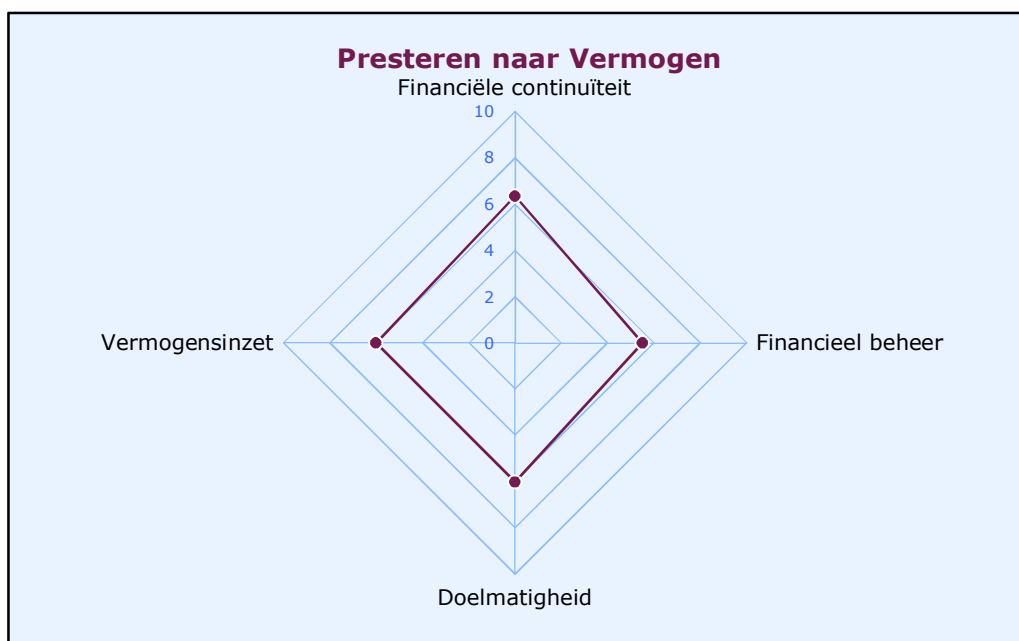
De inspanningen van FidesWonen op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten wordt door belanghebbenden gemiddeld als ruim voldoende beoordeeld. Er zijn geen grote leefbaarheidsvraagstukken binnen het werkgebied van de corporaties, waardoor op dat vlak ook niet veel van FidesWonen wordt verwacht. Belanghebbenden zien en waarderen de inspanningen op het gebied van fysieke leefbaarheid. FidesWonen stelt fondsen beschikbaar voor buurtinitiatieven en maakt zich sterk voor zaken rondom schoon, heel en veilig.

Naar oordeel van de belanghebbenden voert FidesWonen geen actief beleid op het gebied van leefbaarheid, maar laat zij zich vooral leiden door invloeden van buitenaf. FidesWonen is echter zeker bereid om op verzoek mee te denken en mee te investeren. De belanghebbenden geven wel aan dat FidesWonen zich wat actiever mag profileren in de gebieden waar zij bezit heeft. Belanghebbenden hebben het gevoel dat FidesWonen af en toe een wat afwachtende houding aanneemt. Desalniettemin hebben de belanghebbenden waardering voor de inspanningen die FidesWonen op dit vlak heeft verricht.

5 Presteren naar Vermogen

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen			
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit		6,3	20%
- Vermogenspositie	7,0		
- Liquiditeit	6,0		
- Integrale kasstroomsturing	6,0		
Financieel beheer		5,5	20%
- Planning en controlcyclus	6,0		
- Treasurymanagement	5,0		
Doelmatigheid		6,0	20%
Vermogensinzet		6,0	40%
- Visie	6,0		
- Mogelijkheden	6,0		
- Maximalisatie	6,0		
Gemiddelde score		6,0	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Bij het onderdeel 'financiële continuïteit' beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie een voldoende vermogenspositie heeft, voldoende middelen heeft en stuurt op alle kasstromen. Deze onderwerpen worden achtereenvolgens besproken. De commissie beoordeelt de onderdelen vermogenspositie en kasstroomsturing als voldoende. Het onderdeel 'beschikbaar hebben van voldoende middelen' wordt door de commissie als voldoende beoordeeld.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

De commissie beoordeelt de (huidige) vermogenspositie als ruim voldoende. Deze beoordeling is onder meer gebaseerd op de door het CFV afgegeven continuïteitsoordelen. FidesWonen heeft over het jaar 2012 een A1-beoordeling ontvangen van het CFV. Dit houdt in dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de vermogenspositie van de corporatie. Ook de rechtsvoorgangers van FidesWonen ontvingen in de afgelopen jaren over het een A-beoordeling. Dit met uitzondering van Bouwvereniging Sommelsdijk die in 2009 een C-beoordeling kreeg toegekend. Dit houdt in dat de voorgenomen activiteiten niet passend zijn voor het vermogen van de corporatie. Hierdoor was er sprake van dreigende vermogensovermaat. In het daaropvolgende jaar is dit door Bouwvereniging Sommelsdijk gecorrigeerd.

In haar jaarverslag heeft FidesWonen een vermogensdoelstelling opgenomen die in lijn ligt met de solvabiliteitsdoelstellingen van het CFV. Daarnaast heeft FidesWonen in het investeringsstatuut zoals dat medio 2012 door FidesWonen is vastgesteld zijn rendementsdoelstellingen met betrekking tot het te investeren vermogen opgenomen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen DAEB-bezit en niet-DAEB-bezit. Daarnaast zijn in het investeringsstatuut projectgerelateerde investeringsdoelstellingen opgenomen.

Het volkshuisvestelijk vermogen ligt ultimo 2011 met 29,0 licht boven het landelijk gemiddelde, maar lager dan dat van de referentiecorporatie. Dit is te verklaren door waardeveranderingen van het bezit die mede voortkomen uit de fusie. De commissie vraagt zich hierbij af hoe deze waardeverandering in het fusieproces verankerd is. Dit bedrag ligt namelijk substantieel hoger dan in voorgaande jaren en is grotendeels tot stand gekomen op basis van keuzes die voor de effectuering van de fusie zijn gemaakt. Voor het jaar 2012 heeft het CFV een positief solvabiliteitsoordeel afgegeven. FidesWonen voldoet daarmee aan de norm.

Middelen (liquiditeit)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

Op basis van de beleidskeuzes van de rechtsvoorgangers is in het document 'FidesWonen in perspectief' een financiële doorkijk gemaakt voor de jaren 2012 tot en met 2017.

Aan de doorkijk wordt door de corporatie in augustus 2012 de conclusie verbonden dat FidesWonen niet in staat is om invulling te geven aan de beleidskeuzes die eerder zijn gemaakt. Deze conclusie heeft de corporatie gebruikt als uitgangspunt voor begroting 2013 en de meerjarenbegroting tot en met 2017. Deze begroting is in december door de ledenraad vastgesteld. Een aantal nog niet in uitvoering genomen plannen zijn voorlopig stop gezet. In de begroting worden door FidesWonen keuzes gemaakt met betrekking tot de te realiseren projecten. Eind december heeft FidesWonen een brief van het WSW ontvangen waaruit naar voren komt dat FidesWonen op basis van de door haar voorgenomen plannen niet in staat is om aan de door het WSW gestelde aflossingseisen te voldoen. Het WSW geeft in deze brief aan dat investeringsopgave veel groter is dan de operationele kasstromen kunnen dragen. Deze brief is in lijn met de conclusie die reeds eerder door FidesWonen zijn getrokken.

Op verzoek van het WSW heeft FidesWonen een financieel verbeterplan opgesteld. Het verbeterplan is in belangrijke mate gebaseerd op de begroting 2013 zoals deze eerder door de ledenraad is vastgesteld. Hierin presenteert FidesWonen maatregelen om binnen de gestelde kaders van het WSW te gaan acteren. Deze maatregelen raken met name de huurder, het bezit en de voorgenomen investeringen van FidesWonen. Zo wordt het huurbeleid van het kabinet gevolgd, wordt het onderhoud per woning gemaximeerd en wordt het leefbaarheidsbudget teruggebracht. Met name de keuzes die door de corporatie zijn gemaakt met betrekking tot onderhoud zijn een afwijking ten opzichte van de in december 2013 vastgestelde begroting. Met betrekking tot de te ontwikkelen projecten worden alleen investeringen gedaan voor projecten die reeds van start zijn gegaan. De overige projecten zijn (voorlopig) stopgezet. Uit het verbeterplan komt niet helder naar voren wat er met deze projecten gaat gebeuren en hoe dit in relatie staat tot de opgaven in het werkgebied. Begin april is het financieel verbeterplan ingediend bij het WSW. Bij het schrijven van dit rapport was nog niet inzichtelijk of het WSW zich in het financieel verbeterplan kan vinden.

De commissie heeft waardering voor het feit dat FidesWonen zich slagvaardig heeft getoond en binnen de gestelde kaders een financieel verbeterplan heeft opgesteld. Ondanks dat FidesWonen nog geen positief kredietwaardigheidsoordeel van het WSW heeft ontvangen heeft de commissie waardering voor het feit dat FidesWonen tijdig heeft gezien dat haar investeringsopgave niet passend was bij haar financiële slagkracht. De commissie is dan ook van oordeel dat de corporatie in voldoende mate zicht heeft op de middelen die zij beschikbaar heeft.

Kasstromen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

De commissie heeft op basis van de documentatie en gevoerde gesprekken zicht gekregen op de wijze waarop de corporatie beleidskeuzes doorrekent en de effecten hiervan in beeld brengt. In de voor FidesWonen essentiële beleidsstukken, zoals (meerjaren)begrotingen en managementrapportage worden de kasstroomontwikkelingen op verschillende niveaus in beeld gebracht. De corporatie zou zich op dit vlak verder kunnen verbeteren door ook met scenarioanalyse te gaan werken. Dit helpt de stuurbaarheid van de corporatie te vergroten. Ook heeft FidesWonen de commissie niet helder kunnen maken welke keuzes er op basis van de kasstroomprognoses worden gemaakt.

Uit de prognoses die in de loop van 2012 zijn opgesteld, kwam reeds naar voren dat deze de kasstroomontwikkeling tot problemen zou kunnen leiden. Tijdens de visitatie is niet inzichtelijk geworden welke keuzes er op basis van deze constatering zijn gemaakt.

Uit de gegevens van het CFV blijkt dat de rentedekkingsgraad ultimo 2011 op basis van de Winst- en Verliesrekening uitkomt op 1,1. Dit betekent dat FidesWonen in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen. Dit is echter lager dan de 1,3 die als kader wordt gehanteerd. Dit ligt in lijn met eerdere constateringen

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,5.

Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

Sinds de fusie in 2011 is er door FidesWonen hard gewerkt om de interne organisatie op poten te zetten. De verwachting is dat het ondernemingsplan medio 2013 gereed komt; in relatie daarmee wordt er door de corporatie ook gewerkt aan een strategisch voorraadbeleid waarin een visie op het gehele bezit van FidesWonen is opgenomen. Tevens is er door de corporatie een meerjarenbegroting met kasstroomprognose opgesteld.

De managementrapportages 2012 bieden inzicht in de voorgenomen doelstellingen in dat jaar. Ook wordt inzichtelijk waar afwijkingen optreden en worden verschillen verklaard. De managementrapportages worden besproken in de raad van commissarissen. De accountant geeft in zijn managementletter aan dat de planning en begrotingscyclus op orde is.

De commissie is van mening dat FidesWonen al flinke stappen heeft gezet om de financiële planning- en controlecyclus op orde te brengen. Met het afronden van het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid wordt de basis gelegd voor een goed sturingsmechanisme voor de organisatie. Op het moment dat dit gereed is en de relatie met de andere beleidsstukken is gelegd, presteert de corporatie conform de norm. Voor nu wordt dit prestatieveld als voldoende beoordeeld.

Treasury

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 5,0. Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

FidesWonen beschikt niet over een actueel treasurystatuut. Daarnaast beschikt de corporatie niet over een treasuryjaarplan Dit blijkt ook uit de managementletter van de accountant. Hierin wordt de corporatie geadviseerd om een treasurystatuut op te stellen zodat er heldere spelregels worden vastgelegd.

Weliswaar is er vanuit de rechtsvoorganger van FidesWonen, Woningbouwvereniging Dirksland, een treasurystatuut beschikbaar. Dit is echter niet geactualiseerd en ook niet verankerd binnen de beleidscyclus van FidesWonen. Dit blijkt onder andere uit de begroting 2013 zoals deze in december 2012 is vastgesteld door de ledenraad.

Wel zijn in het investeringsstatuut diverse uitgangspunten met betrekking tot treasury vastgelegd. Daarnaast heeft de corporatie zicht op haar kasstromen middels een meerjarenkasstroomprognose. De corporatie heeft niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze deze als sturingsinstrument wordt ingezet.

FidesWonen heeft een negatieve beoordeling van het WSW ontvangen. Dit omdat de voorgenomen investeringen niet passen binnen de kaders zoals deze door het WSW zijn opgesteld. Hierdoor ontstaat het beeld dat de financieringsbehoefte groter is dan de som van de beschikbare middelen.

Op basis van bovenstaande voldoet FidesWonen niet aan de normen die er met betrekking tot treasury in het visitatiekader zijn gesteld. De prestaties op dit vlak worden door de commissie als onvoldoende beoordeeld.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.375	1.308	1.393
Toename netto bedrijfslasten	31%	4,3%	4%
Aantal vhe per fte	121	96	88
Personeelskosten per fte	32.135	64.189	64.267

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2012*

Uit de gegevens van het CFV blijkt dat de bedrijfslasten per VHE onder het landelijk gemiddelde liggen. Ten opzichte van de referentiegroep liggen de bedrijfslasten iets hoger. FidesWonen presteert op dit vlak conform de norm. Deze gegevens worden nog enigszins vertekend door de kosten die voortkomen uit de fusie. Uit de jaarstukken van FidesWonen komt naar voren dat de totale fusiekosten ruim 600.000 bedragen. Met betrekking tot deze kosten merkt de commissie op dat niet duidelijk is hoe deze in het fusieproces verankerd zijn en op welke wijze de ledenraad en de raad van commissarissen betrokken zijn bij het tot stand komen van deze kosten. Daarnaast vraagt de commissie zich af of de kosten die gemoeid zijn met de fusie wel in verhouding staan met de corporatie die als resultaat van de fusie tot stand is gekomen.

Bovenstaand beeld wordt onderschreven door de verhouding tussen vhe en fte. Op dit vlak presteert FidesWonen beter dan het landelijk gemiddelde en de collegacorporaties. Voor iedere 121 verhuureenheden heeft FidesWonen 1 medewerker in dienst. Dit terwijl deze verhouding bij corporaties in de referentiegroep en het landelijk gemiddelde onder de 100 verhuureenheden per medewerker ligt. Daarnaast zijn de personeelskosten per fte van FidesWonen relatief laag.

FidesWonen heeft er voor gekozen om haar verschillende vestigingen te centraliseren op één locatie in Middelharnis. Hiertoe heeft zij een pand aangekocht. Dit zal door FidesWonen herontwikkeld worden. FidesWonen geeft hierbij aan vanuit maatschappelijke overwegingen tot deze investering te zijn overgegaan. De commissie volgt de keuzes die de corporatie op dit vlak heeft gemaakt. Wel vraagt de commissie zich af of het aankopen, verbouwen en inrichten van een nieuwe huisvestigingslocatie passend is voor de situatie waarin de corporatie zich bevindt. De commissie gaat er vanuit dat de invulling van het nieuwe pand op een passende wijze en met een op de toekomst gerichte blik gebeurt.

In het financieel verbeterplan heeft FidesWonen uitgangspunten voor de ontwikkeling van de interne organisatie vastgelegd. De corporatie stelt hierin dat zaken al efficiënt geregeld zijn en dat er derhalve op korte termijn weinig besparingsmogelijkheden zijn. Op de lange termijn wil de corporatie verder in gaan zetten op automatisering, waardoor processen efficiënter ingericht kunnen worden en de bedrijfslasten verder teruggebracht kunnen worden. De commissie beoordeelt de prestaties van FidesWonen op dit vlak als voldoende.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Het totaaloordeel van de commissie over dit onderdeel is gebaseerd op drie aspecten die gezamenlijk de vermogensinzet van de corporatie bepalen. Deze worden achtereenvolgend besproken.

Visie op vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

In de afgelopen jaren heeft FidesWonen zich ingezet om haar vermogen aan te wenden voor het realiseren van huisvesting voor de primaire doelgroep in haar werkgebied. Hiertoe zijn diverse ambities geformuleerd en vastgelegd. De diverse rechtsvoorgangers van FidesWonen hebben in het verleden een strategisch voorraadbeleid opgesteld, beleidsplannen geformuleerd en prestatieafspraken met de gemeente gemaakt. Het is in beperkte mate inzichtelijk hoe de geformuleerde ambities zich verhouden tot de doelstellingen die de corporatie zichzelf heeft gesteld en de opgaven die in overleg met belanghebbenden geformuleerd zijn.

In het jaar na de fusie heeft FidesWonen de geformuleerde ambities bij elkaar gebracht. Hieruit is naar voren gekomen dat de ambities niet passen binnen de financiële kaders van de corporatie. Hierin heeft FidesWonen keuzes gemaakt. Verder is de corporatie bezig met het opstellen van een ondernemingsplan en een nieuw strategisch voorraadbeleid. Dit moet de basis worden voor de vermogensinzet voor de toekomst.

De commissie constateert dat er in het verleden voornamelijk werd geïnvesteerd op basis van de mogelijkheden die zich voordeden. Investeringsen werden in mindere mate gedaan vanuit een integrale visie met daaraan helder gekoppelde doelstellingen. Inmiddels heeft FidesWonen in toenemende mate aandacht voor een visie met betrekking tot vermogensinzet. Er zijn echter op dit vlak nog wel stappen te zetten.

Mogelijkheden verruiming vermogen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

In december 2012 heeft het WSW geconstateerd dat de geprognosticeerde investeringen niet in lijn zijn met de beschikbare middelen. Dit komt voort uit het feit dat de geformuleerde ambities van de rechtsvoorgangers van FidesWonen niet in lijn liggen met de financiële slagkracht van de corporatie. Mede op basis van de door de ledenraad vastgestelde begroting 2013 heeft FidesWonen een financieel verbeterplan opgesteld. Hierin zijn de randvoorwaarden voor vermogensverruiming vastgelegd. Dit biedt op korte termijn een oplossing, maar is geen garantie voor langetermijnstabiliteit. In het verbeterplan wordt uitgegaan van verruiming van het vermogen door verkoop van het bezit en het realiseren van kostenbesparingen. Daarnaast is ervoor gekozen om de ontwikkelportefeuille te bevriezen. Los van de vraag of er invulling kan worden gegeven aan het geschetste scenario, vraagt de commissie zich af hoe FidesWonen invulling gaat geven aan de opgaven die binnen het werkgebied op haar liggen te wachten. Hierin zijn door de corporatie nog stappen te zetten.

Maximalisatie inzet vermogen

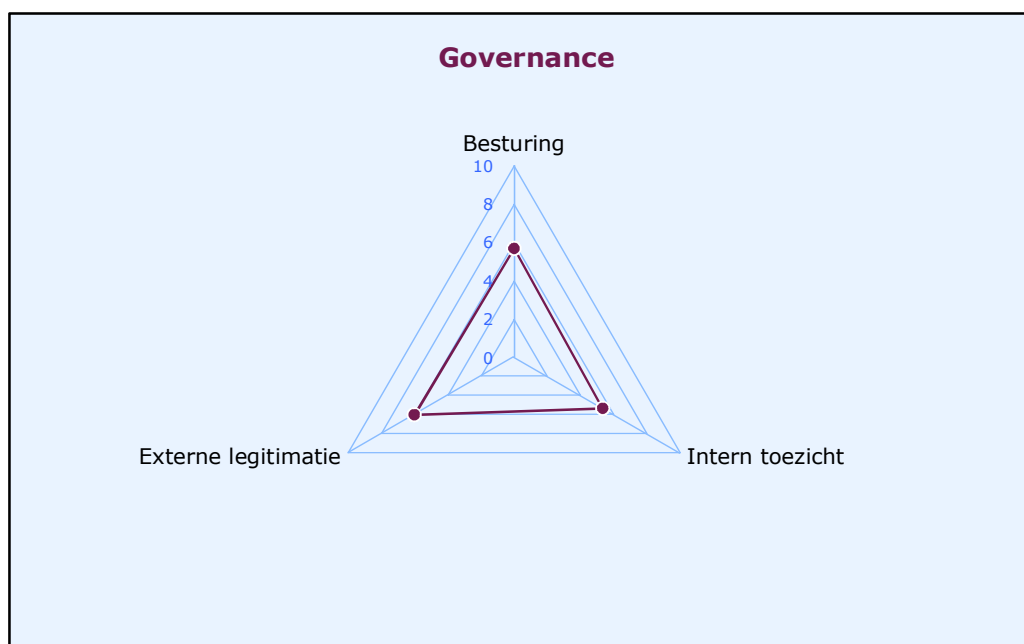
De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

Zoals hierboven beschreven heeft FidesWonen behoefte aan verruiming van haar vermogen om invulling te kunnen aan haar ambities en de opgaven die voorliggen in het werkgebied. Op korte termijn heeft de corporatie maatregelen getroffen om orde op zaken te stellen. Het is nu zaak om richting de toekomst ook op lange termijn maatregelen te treffen. In de periode voor de fusie hebben de rechtsvoorgangers van FidesWonen hun beschikbare middelen aangewend om invulling te geven aan de geformuleerde doelstellingen. Dit blijkt ook uit de continuïteitsoordelen van het CFV. Ook het ministerie van Wonen Werk en Inkomen heeft in die periode positieve oordelen afgegeven en geen aanleiding gezien om aanvullende vragen te stellen. De commissie vindt dat FidesWonen haar vermogen in het verleden in voldoende mate heeft ingezet voor het realiseren van maatschappelijke prestaties.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance		
Prestatievelden	Cijfer	Cijfer
Besturing		5,7
- Plan	5,0	
- Check	6,0	
- Act	6,0	
Intern toezicht		5,3
- Functioneren RvC	6,0	
- Toetsingskader	5,0	
- Toepassing Governancecode	5,0	
Externe legitimatie		6,0
Gemiddelde score		5,7

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiesturing. Het gaat hierbij om 'plan', 'check' en 'act'.

'Do' is beoordeeld in de eerdere hoofdstukken Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden.

De commissie kan in de recente historie van FidesWonen een tweetal fasen onderscheiden. Met deze relativiteit kijkt de commissie naar de prestaties op het gebied van governance. De commissie houdt, met andere woorden, rekening met de recente historie bij het beoordelen van het de governance.

In aanloop van de fusie laten de rechtsvoorgangers van FidesWonen een beperkte mate van sturing zien (fase een). Weliswaar hebben corporaties meerjarenbeleidsplannen opgesteld. Deze waren echter voornamelijk kwalitatief van aard. Doelstellingen werden beperkt meetbaar geformuleerd. Het is de commissie niet helder geworden hoe de doelstellingen zoals deze in de beleidsplannen zijn geformuleerd door de corporaties zijn door vertaald in jaarplannen, kwartaalrapportages en jaarverslagen.

Na de fusie eind 2011 (fase twee) is een voorzichtige verandering merkbaar. Het document 'FidesWonen in perspectief' vormt hierbij een belangrijk markeringspunt. In dit document zijn voor het eerst de voorgenomen prestaties in beeld gebracht. Tevens heeft FidesWonen in dit document zichtbaar gemaakt wat de financiële consequenties van de voorgenomen ambities zijn. De commissie is van mening dat in dit document slechts beperkt oog is voor de opgaven en de partners in het werkgebied. Daarnaast worden er in dit document nog geen keuzes gemaakt. Inmiddels heeft FidesWonen de eerste stappen gezet voor het formuleren van een overkoepelend meerjarenbeleidsplan en strategisch voorraadbeleid. Naar oordeel van de commissie had de corporatie hier meer prioriteit aan moeten geven door hier in aansluiting op de fusie direct mee aan de slag te gaan. Hierin wordt namelijk de basis gelegd voor het bestaansrecht van de corporatie en het beleid wat zij in de verschillende kernen van haar werkgebied gaat voeren.

Het geheel van 'plan', 'check' en 'act' wordt door de commissie voldoende beoordeeld. De corporatie werkt de laatste tijd duidelijk aan het verder professionaliseren van de besturingscyclus en maakt daarbij vorderingen, al zijn er nog stappen te zetten op dit vlak.

Met het document 'FidesWonen in perspectief' en het door FidesWonen opgesteld financieel verbeterplan is in de ogen van de commissie de basis gelegd voor een voldoende professioneel planningsproces. In deze documenten wordt er een doorkijk gegeven naar de komende jaren. In het financieel verbeterplan worden er ook keuzes gemaakt met betrekking tot toekomstige investeringen. Uit het financieel verbeterplan komt niet naar voren hoe deze keuzes tot stand zijn gekomen en in welke mate er oog is geweest voor de risico's die aan potentiële investeringen gekoppeld zijn. Beide hebben plannen de focus redelijk op de korte termijn liggen. Niet helder is welke keuzes er op lange termijn door FidesWonen gemaakt zullen worden. Het ontbreekt in dit document echter nog wel aan een visie op de opgaven in het werkgebied en de wensen van de belanghebbenden. Om hier invulling aan te geven heeft FidesWonen in 2012 een start gemaakt met het opstellen van een ondernemingsplan en een strategisch voorraadbeleid.

Beide plannen zullen naar verwachting medio 2013 gereedkomen en een kwalitatieve en kwantitatieve basis moeten bieden voor de stappen die FidesWonen richting de toekomst gaat zetten. Op basis van bovenstaande constateert de commissie dat er door FidesWonen keuzes worden gemaakt en dat er is gestart met het leggen van een beleidsbasis met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. Wel ziet de commissie dat de corporatie de neiging heeft zich reactief op te stellen en tot op heden de keuzes in mindere mate vanuit het perspectief van de opgaven in het werkgebied en de belanghebbenden heeft belicht.

De monitoring vindt plaats middels kwartaalrapportages. De rapportages worden gebruikt om afwijkingen op de begroting te signaleren en tijdig actie te kunnen ondernemen. Binnen de kwartaalrapportages mag nog meer aandacht zijn voor de koppeling met de (langetermijn)doelstellingen van de corporatie. Met betrekking tot het jaarwerkplan en de kwartaalrapportages vindt afstemming plaats met de raad van commissarissen.

Als het gaat om het bijsturen (act), dan zijn de prestaties in de ogen van de commissie voldoende. FidesWonen heeft in toenemende mate grip op haar cijfers en gebruikt deze steeds actiever om op te sturen. Wel constateert de commissie dat FidesWonen de neiging heeft een afwachtende houding aan te nemen, waar zij zich zelf proactiever op zou kunnen stellen. Het blijft soms bij constateren, zonder dat hier door FidesWonen consequenties aan worden verbonden.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3.

Bij de beoordeling van het intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen (open cultuur, zelfreflectie, rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en samenstelling). Ook toetst de commissie of de raad van commissarissen een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement) hanteert en of de corporatie de Governancecode toepast en uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt.

De commissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen als onvoldoende. Inhoudelijk is de commissie over de kwaliteit van de raad van commissarissen te spreken. De zorg van de commissie zit met name in compliance en het scheiden van belangen. Dit lijkt binnen FidesWonen nog niet scherp in beeld te zijn.

De huidige raad van commissarissen is eind 2011 ontstaan naar de fusie van FidesWonen. Binnen FidesWonen acteert de raad als toezichthouder en oefent de taken uit die daarbij komen kijken. In een profielschets heeft FidesWonen de samenstelling van de raad vastgelegd en hier wordt door de raad invulling aan gegeven. Uit de verslagen blijkt dat de raad over de relevante beleidsdocumenten beschikt en deze als basis gebruikt voor haar toezicht. Niet helder is hoe de raad van commissarissen zich verhouden tot de ledenraad die statutair het hoogste bevoegde orgaan binnen de vereniging is.

De ledenraad is statutair bevoegd om:

- leden van de raad van commissarissen te benoemen, te schorsen of te ontslaan;
- statuten te wijzigen;
- een fusie van de vereniging te sluiten;
- de rechtsvorm van de vereniging te wijzigen;
- de vereniging te ontbinden;
- de jaarrekening en het jaarverslag goed te keuren;
- de begroting goed te keuren.

De voorzitter van de raad van commissarissen treedt ook op als voorzitter van de ledenraad. In het licht van belangenverstrengeling is dit een onwenselijke combinatie. Daarnaast blijkt uit de visitatiegesprekken dat de ledenraad beperkt geïnformeerd wordt over de gang van zaken binnen FidesWonen en daarmee niet in voldoende mate geëquipeerd is op de eerder genoemde bevoegdheden. Zo beschikt zij niet over relevante beleidsdocumenten en wordt de ledenraad slechts beperkt betrokken bij de beleidsvorming.

De commissie heeft vraagtekens bij het feit of de ledenraad over voldoende volkshuisvestelijke kennis beschikt en in voldoende mate toegerust is om haar werkzaamheden uit te voeren. Daarnaast vraagt de commissie zich af of de ledenraad in voldoende mate zelf op de hoogte is van haar rechten en plichten. De commissie realiseert zich dat FidesWonen een vereniging is met leden en een ledenraad. Het is echter wel van belang dat de verhoudingen tussen de verschillende organen in helder zijn. Hierbij is het zoeken naar een balans tussen de verenigingsdemocratie en professionele stuurkracht. In het licht van de huidige ontwikkelingen in de sector is het van belang dat een corporatie daadkrachtig invulling kan geven aan het beleid en sturing kan geven aan haar organisatie.

In de Governancecode zoals deze in 2011 is vastgesteld is opgenomen dat ieder lid van de raad van commissarissen de verantwoordelijkheid heeft onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan de besluitvorming van de corporatie. Zo is ondermeer de richtlijn opgenomen dat een positie in de raad van commissarissen niet te verenigen is met een managementfunctie bij een corporatie die actief is binnen het zelfde werkgebied. De commissie vraagt hier aandacht voor. De voorzitter van de raad bekleedt namelijk een managementfunctie bij een collega corporatie. Weliswaar niet op het zelfde eiland, maar naar oordeel van de commissie wel binnen het zelfde werkgebied (groot Rotterdam). In de ogen van de commissie handelt de corporatie hiermee niet in de geest van de Governancecode en is het in het kader van de onafhankelijkheid niet wenselijk om beide functies te combineren.

In aanvulling op bovenstaande hebben de voorzitter van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder van FidesWonen gezamenlijk zitting in het bestuur van Coöperatie Deltawind. Deze windcoöperatie doet forse investeringen op het gebied van duurzame energie. Een voorbeeld hiervan is de realisatie van het windmolenpark bij de Krammersluizen. De bestuurder van FidesWonen vervult hier de functie van voorzitter en de voorzitter van de raad van commissarissen van FidesWonen vervult hier de functie in penningmeester.

In de Governancecode is hierover opgenomen dat een lid van de raad geen bestuurslid kan zijn van een vennootschap dan wel rechtspersoon van een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de raad van commissarissen is. Formeel handelt de corporatie hiermee niet in strijd met de Governancecode. De commissie hecht er veel waarde aan transparantie en het feit dat de corporatie werkt in de geest van de Governancecode. In dat kader acht de commissie het risicovol en ongewenst dat bestuurder en toezichthouder elkaar in andere functies een samenwerkingsverband met elkaar hebben. Hierdoor kan mogelijk een afhankelijkheidsrelatie ontstaan.

Het toetsingskader dat door de raad van commissarissen wordt gehanteerd biedt ruimte voor verbetering. Het ontbreekt de raad van commissarissen op dit moment aan een overkoepelende visie waaraan zij de plannen kan toetsen. Ook is het voor de raad van commissarissen momenteel lastig om de risico's met betrekking tot keuzes in te schatten. Een toetsingskader is van belang om strategisch niveau sturing te geven aan de corporatie en kan de raad van commissarissen en de ledenraad helpen het juiste spoor voor de corporatie te kiezen. De commissie heeft waardering voor de stappen die inmiddels door de corporatie zijn gezet. FidesWonen is aan de slag met het samenstellen van het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid. Daarnaast heeft de corporatie een investeringsstatuut opgesteld. Naar mening van de commissie had de corporatie hier echter meer prioriteit aan kunnen toekennen. Met het oog op de langetermijnontwikkeling is een verdere doorontwikkeling noodzakelijk. Het ondernemingsplanbeleidsplan zal hier een belangrijke rol bij gaan spelen. Ook zal risicomanagement in de komende periode nader belicht moeten worden.

Op een aantal punten wijkt FidesWonen af van de Governancecode. Deze afwijkingen worden niet toegelicht in het jaarverslag. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- de hoofdlijnen van het remuneratierapport worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst;
- de corporatie stelt vast of een lid van de raad van commissarissen onafhankelijk is;
- de raad van commissarissen maakt melding van de onafhankelijkheid in het jaarverslag.

Daarnaast zijn er door de raad van commissarissen nog een aantal attentiepunten benoemd. Hiervan wordt ook geen melding gemaakt in het jaarverslag. Hierdoor is de wijze waarop de Governancecode binnen FidesWonen wordt toegepast voor belanghebbenden niet in voldoende mate inzichtelijk en daarmee minder transparant. Dit terwijl de Governancecode en daarmee transparantie een belangrijke basis is voor het functioneren van de corporatie. FidesWonen kan zich hier verder op verbeteren.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De mate van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden wordt door de commissie met een voldoende beoordeeld. De commissie heeft waardering voor het feit dat de corporatie haar belanghebbenden actief betreft bij het ondernemingsplan wat ze aan het ontwikkelen is. Uit de visitatiegesprekken komt naar voren dat de belanghebbenden hier veel waarde aan hechten en dit waarderen. In de ogen van de commissie kan de samenwerking tussen de verschillende corporatie binnen de gemeente Goeree-Overflakkee verbeterd worden. Zij zullen immers samen invulling moeten geven aan de opgaven die voor liggen.

Naar oordeel van de commissie kunnen het bestuur en de raad van commissarissen hier nog stappen in zetten door de blik naar buiten te richten. Dit is nu nog in mindere mate het geval.

De belanghebbenden zijn in afwachting van de stappen die door FidesWonen gezet gaan worden. Dit mede gezien de veranderingen waarmee de corporatiesector geconfronteerd wordt en de gevolgen die dit heeft voor de kaders waarbinnen FidesWonen opereert. In juni 2013 zal FidesWonen opnieuw het gesprek opzoeken met haar belanghebbenden. De corporatie zal dan richting moeten gaan geven aan haar ambities. Belanghebbenden verwachten van FidesWonen dat zij binnen haar ambities rekening houdt met de opgaven die er liggen binnen haar werkgebied.

Over het algemeen zijn de contacten met de belanghebbenden goed. De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen nemen hierbij hun verantwoordelijkheid en zijn aanwezig bij relevante bijeenkomsten. Van deze bijeenkomsten maakt FidesWonen een verslag. Daarnaast is FidesWonen een benaderbare corporatie waar de deur open staat. FidesWonen kan zichzelf wat beter profileren door actiever naar buiten te treden. Dit vergroot haar zichtbaarheid en maakt helder waar FidesWonen voor staat.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<p>2009 t/m 2012</p> <p>Den Bommel</p> <ul style="list-style-type: none">• Beleidsplan 2008-2012/2011-2015• Financierings- beleggingsstatuut 2001• Systeem woonruimteverdeling• Sociaal Statuut Sloop 18-01-2011 <p>Dirksland</p> <ul style="list-style-type: none">• Strategisch voorraadbeleid 2009• Jaarplan 2009/2010/2011• Woningbehoeftenonderzoek 2008• Toekomstvisie Dirksland• Verkoopnota 2008• Dirksland Ondernemingsplan 2010-2014• Ondernemingsplan populair• Regionale Structuurvisie (rsv) Goeree-Overflakkee• Jaarverslag 2011 <p>Sommelsdijk</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemeente Middelharnis Woningmarkt Onderzoek (deel I en II)• Treasurystatuut• Systeem woonruimteverdeling• Uitwerking ZAV-regeling april 2007• Strategisch beleidsplan 2007-2011• Onderhoudsstrategie Beleid Bouwvereniging Sommelsdijk• SVB 2010 en volgende jaren• Jaarverslag 2011• Sociaal Statuut sloop woningen 2011 <p>FidesWonen (2011/2012)</p> <ul style="list-style-type: none">• Fusiedocument 10 juni 2011• Jaarverslag 2011• Missie, visie en hoofdstructuur najaar 2011• 1e concept voor een SVB 28-02-2013• Aanvraagformulier sponsoring en sponsorbeleid• Algemene huurvoorwaarden en huurovereenkomst (2 pers.)• Boekje voor huurders: Serviceabonnement• Inschrijfformulier en informatieboekje woningzoekenden• FidesWonen in Perspectief• Concept Ondernemingsplan FidesWonen• Draaiboek personeelsbijeenkomst Ondernemingsplan• Marktdata• Model koopakte FidesWonen• Overzicht woningbezit FidesWonen• Sociaal Statuut Sloopwoningen 2012

	<ul style="list-style-type: none"> • Verkoopbeleid (met bijlagen) • ZAV regeling
Presteren naar Opgaven	<p>2009 t/m 2012</p> <p>Dirksland</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definitieve prestatieafspraken 2010 <p>Sommelsdijk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonvisie Middelharnis
Presteren volgens belanghebbenden	<p>2009 t/m 2012</p> <p>Den Bommel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huurderoverleg agenda 2009 • (Raamovereenkomst) Prestatieafspraken 2009 • Agenda en verslag Algemene Ledenvergadering 09-11-2010/29-06-2011 • Agenda en verslag huurderoverleg 30-03-2010/09-03-2011 <p>Dirksland</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verslagen overleg Gemeente 2009/2010/2011 • Verslagen overleg Huurdersvereniging 2009/2010/2011 • Stakeholders (adressen en verslag) • Definitieve prestatieafspraken 2010 • Presentatie Belanghebbenden juni 2010 • Rapport huurdersonderzoek WBV Dirksland 12-2010 <p>Sommelsdijk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verslagen overleg Gemeente Middelharnis 2009/2010/2011 • Verslagen overleg Huurdersvereniging 2009/2010/2011 • Besprekingsverslagen bewonerscom. Sperwer 2009/2010/2011 • Besprekingsverslagen bewonerscom. Oudeland 2009/2010/2011 • Besprekingsverslagen bewonerscom. 's Landshaven 2009/2010/2011 • Notulen huurdersoverleg 18-11-2009 • Uitnodiging Stakeholdersoverleg federatie 08-09-2009 • Vastgesteld Reglement Sperwer-Den Hoogen Caemer • Woningmarktonderzoek Middelharnis 2009 • Reactie bewonerscommissie – bouwvereniging (2x) • Uitnodiging Stakeholdersbijeenkomst federatie 2010 • Woonvisie en Prestatieafspraken Gem. Middelharnis • Raamovereenkomst Prestatieafspraken 04-10-2011 • Woonvisie Gem. Middelharnis <p>FidesWonen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stakeholders (adressen/brief Atrivé inzake bijeenkomst/persbericht) • Verslagen overleg Gemeente Dirksland • Verslagen overleg Huurdersvereniging
Presteren naar Vermogen	<p>2009 t/m 2012</p> <p>Den Bommel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diverse accountantsverklaringen 2009/2010/2011 • Begroting 2009/2010/2011 • Corporatie in Perspectief 2009/2010 • Solvabiliteitsoordeel 2009/2010 • Financierings- en beleggingsstatuut december 2001 • Jaarstukken 2009/2010/2011 • Oordeelsbrief 2009/2010

	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse tussentijdse rapportages 2009/2010/2011 • Continuïteitsoordeel 2010 <p>Dirksland</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diverse accountantsverklaringen 2009/2010 • Corporatie in Perspectief 2009/2010/2011 • Kwartaalrapportages 2009/2010/2011 • Continuïteitsoordeel 2009/2010/2011 • Solvabiliteitsoordeel 2009/2010/2011 • Jaarplan 2009/2011 • Jaarverslag 2009/2010/2011 • Management Letter 2009/2010/2011 • Meerjarenbegroting 2009/2010/2011 • Oordeelsbrief 2009/2010/2011 • Treasury Statuut 2009-2013 • WSW Kredietwaardigheid en Faciliteringsvolume 2009/2010 • Risicoanalyse NARIS • Begroting 2010/2011 <p>Sommelsdijk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diverse accountantsverklaringen 2009/2010/2011 • Corporatie in Perspectief 2009 • Begroting 2009/2010/2011 • Begroting St. Samen Sterk (SSS) 2011 • Continuïteitsoordeel 2009/2011 • Solvabiliteitsoordeel 2009/2010/2011 • Jaarplan 2009/2010/2011 • Jaarverslag 2009/2010/2011 • Jaarverslag St. Samen Sterk (SSS) 2010 • Oordeelsbrief 2009/2010 • Treasurystatuut 06-12-2006 • Tussentijdse rapportages 2009/2010/2011 • WSW Kredietwaardigheid en Faciliteringsvolume 2009/2010 • Procuratieregeling <p>FidesWonen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Controleresultaten E&Y jaarstukken 2011 • Jaarverslag 2011 • Oordeelsbrief verslagjaar 2011 • Analyse en samenvatting Corporatie in Perspectief 2012 • Begroting 2013 • Management Letter 2012 Deloitte + bespreking • CFV beleidsregel & saneringsheffing 2013 • Continuïteitsoordeel 2012 • Financieel Verbeterplan 2013-2022 • Investeringsstatuut • Marap augustus 2012 • Normenkaart investeringsstatuut • Solvabiliteitsoordeel 2012 • WSW 18-01-2013 scenario's dPi opgaaf • WSW Kredietwaardigheid en Faciliteringsvolume 2012
--	---

Governance	<p>2009 t/m 2012</p> <p>Den Bommel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notulen algemeen bestuur 2009/2010/2011 • Besluitenlijst 2009 • Reglement RvT • Statuten WBV Den Bommel • CFV vervolgonderzoek Integriteitsbeleid • Profielschets RvT • Governancestructuur WBV Den Bommel 26-05-2010 • Integriteitscode Den Bommel 26-05-2010 • Memo bestuur implementatie GC • Vaststellen bestuursvergoeding 2010 <p>Dirksland</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ledenraad agenda en notulen 2009/2010/2011 • RvC agenda en notulen 2009/2010/2011 • CFV rapport integriteit 05-04-2011 • Statutenwijziging WBV Dirksland 2011 <p>Sommelsdijk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notulen Algemeen Bestuur 2009/2010/2011 • Notulen RvT 2009/2010/2011 • CFV nulmeting integer handelen 2009 RvC + bijlage • Profielschets bestuursleden 2009 • Rapport Deloitte bezoldiging bestuurders en cijfermatige kerngegevens 2009 • Vaststellen bestuursvergoeding 2009 • Evaluatie inventarisatie risico's 11-10-2010 • Governancestructuur Bouwver. Sommeldijk • Integriteitscode 25-08-2010 • Memo implementatie GC • Procuratieregeling 18-08-2010 • Statuten 2006 • Profielschets Raad van Toezicht • Reglement voor de Raad van Toezicht • Governancestructuur Bouwvereniging Sommeldijk 25-08-2010 • Vaststelling bestuursvergoeding 2010 • Verslag Ledenbijeenkomst • CFV rapport integriteit <p>FidesWonen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ledenraad agenda en notulen 2012 • RvC agenda en notulen 2012 • Bestuurs- en directiestatuut • Governancecode Woningcorporaties • Huishoudelijk Reglement Ledenraad • Integriteits- en gedragscode • Klokkenluidersregeling • Ledenraad + rooster van aftreden • Organigram FidesWonen • Procuratieregeling

	<ul style="list-style-type: none">• Profielschets Ledenraad• Profielschets RvC• Reglement Auditcommissie• Reglement klachtencommissie• Reglement Remuneratiecommissie• Reglement RvC• Rooster van aftreden RvC versie maart 2012• Rooster van aftreden RvC versie september 2012• Statuten FidesWonen 18-11-2011
--	--

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer G.C. van der Ent RA, voorzitter
- Mevrouw Mr. H. Stuurman, lid
- Mevrouw E.F. Louwerse, lid (huurderscommissaris)
- De heer drs. F. van Nimwegen, lid (huurderscommissaris)

Directeur/bestuurder

- De heer G.J. van der Valk

Managementteam

- De heer L.J. Blokland, manager projecten & techniek
- De heer P.C. Klink, manager woondiensten
- De heer J. Capitain, manager financiën

Ledenraad

- De heer ing. J. de Vries
- De heer A.A. Kamp
- Mevrouw D.C. Damen-Dal
- De heer K. van Wuyckhuyse
- Mevrouw M.J.J. Bakelaar
- Mevrouw C. Hakkenbrak-Buijs

Gemeente Goeree-Overflakkee

- De heer ir. G. de Jong, wethouder sociale zaken, welzijn en cultuur
- De heer P. Koningswoud, wethouder ruimte en wonen, leefbaarheid

Huurdersverenigingen

Dirksland:

- De heer P. van Loo, voorzitter
- De heer G. Gertenbach, secretaris

Woonbelang:

- De heer H. Muller, voorzitter
- Mevrouw W. Noteboom, penningmeester
- De heer G.L. van der Linde, secretaris

Zorginstellingen

- De heer H. Brinkman, directeur Sjaloom Zorg
- De heer drs. W.G.A. Driesse, lid Raad van Bestuur CuraMare
- Mevrouw drs. A. Verhey, directeur bestuurder van St. Companen, SWO, Peutereiland en Jac

Corporaties

- De heer S. van Nieuwaal, directeur bestuurder Woongoed GO
- De heer G. Moerkerk, penningmeester Algemeen (en Dagelijks) Bestuur Beter Wonen Goedereede

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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



Curriculum Vitae

Mr. J. van Walsem (Jan)

Korte kennismaking

Mijn ervaring met de corporatiesector bestrijkt een periode van ruim dertig jaar. In die periode heb ik diverse rollen vervuld: in toezichthoudende functie, als troubleshooter in problematische situaties, bijvoorbeeld om raden van commissarissen weer op de rails te krijgen, en nu als visitator. Ik ben dus bekend met de sector. Ik heb veel waardering voor het werk dat corporaties verrichten. Naast mijn functies in de corporatiesector heb ik een brede bestuurlijke achtergrond. Ik ben Tweede Kamer lid geweest, ik heb verschillende toezichthoudende functies gehad, onder meer bij een ziekenhuis in Purmerend, en ik ben werkzaam bij de ondernemingskamer. Als er problemen zijn bij ondernemingen vervul ik vanuit deze organisatie soms de rol van interim-directeur en ga daarbij op onderzoek uit naar oorzaak en gevolg van de problemen. Mijn kennis van de corporatiewereld en die onderzoekende houding kan ik goed inzetten bij visitaties. Ik ken de taal en kan ontwikkelingen snel plaatsen.

Visitaties

Visitaties zijn belangrijk omdat daarmee de prestaties van corporaties goed zichtbaar worden. Visitaties kunnen zo bijdragen aan de imagoverbetering van corporaties. Dat vind ik belangrijk, omdat de bedrijfstak veel slechter voor het voetlicht komt dan zij verdient. Met een positieve insteek, kijk ik kritisch naar het functioneren van corporaties bij een visitatie. Ik kijk daarbij vanuit mijn achtergrond als toezichthouder naar de governance; bijvoorbeeld of er sprake is van belangenverstrengeling. Daarnaast kijk ik naar de prestaties vanuit het oogpunt van de huurders. Huurders zijn voor corporaties de belangrijkste belanghebbenden. En verder kijk ik naar de financiële bedrijfsvoering; is die op orde en van goede kwaliteit?

Reeds gevisiteerd

2011 Actium, Assen
2012 Elkien, Heerenveen
2013 FidesWonen, Middelharnis
2013 Woningstichting Leusden, Leusden

Specifieke deskundigheid

- Brede kennis van de volkshuisvesting, vanuit verschillende rollen
- Uitgebreide ervaring in bestuurlijke en toezichthoudende functies

Kort CV

- Geboren in 1947
- Opleiding: Rechten

- 1974-1994 Diverse bestuurlijke, toezichthoudende en directievoerende functies, zoals voorzitter/directeur VNI (Vereniging Nederlandse Installatiebedrijven), voorzitter raad van commissarissen Woningstichting Dodewaard, plaatsvervangend lid SER en gemeenteraadslid in Harderwijk
- 1994-2002 Tweede Kamerlid voor D'66, daarnaast diverse toezichthoudende en bestuurlijke functies, zoals (interim) voorzitter bij de raad van commissarissen bij diverse woningcorporaties en lid raad van toezicht ziekenhuis St. Jansdal in Harderwijk
- 2003-heden Diverse toezichthoudende en bestuurlijke functies, thans voorzitter van de raad van toezicht Waterlandziekenhuis
- 2005-heden Werkzaam voor de Ondernemingskamer Gerechtshof-Amsterdam (conflictoplossing/onderzoek)

Nevenfuncties

- 2002-2011 Voorzitter raad van commissarissen Woningstichting Hengelo
- 2009-heden Voorzitter raad van commissarissen Inclusiefgroep B.V. Nunspeet (sociale werkplaats 1.200 medewerkers)
- 2011-heden Voorzitter raad van toezicht Waterlandziekenhuis te Purmerend
- 2012-heden Voorzitter raad van commissarissen De Veste te Ommen

Meer informatie: <http://www.linkedin.com/pub/jan-van-walsem/14/b01/401>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

FidesWonen te Middelhamis

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

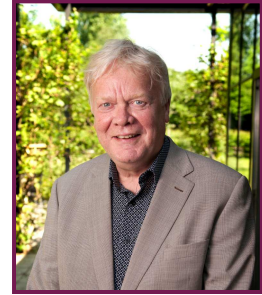
Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer mr. J. van Walssem

Geboortedatum : 10.11.1947

Handtekening : 

Datum : 21. januari 2013



Curriculum Vitae

Ir. C.J. Noort (Kees)

Korte kennismaking

Op dit moment werk ik als Project Risk Auditor bij ARCADIS, een internationaal ingenieurs- en adviesbureau. Ik richt me daarbij op de kwaliteit van de organisatie, de governancestructuur, de kwaliteit in contracten en externe risico's van projecten in de verschillende landen waar ARCADIS actief is. Daarvoor heb ik in de corporatiesector gewerkt, waaronder als directeur bij een Leidse woningcorporatie. Ik ben voorzitter van de raad van commissarissen bij een woningbouwcorporatie in Sassenheim. Als consultant houd ik me bezig met opdrachten rond de bedrijfsvoering van corporaties. Een van de aandachtspunten is kostenbesparing van het woningbeheer. Ik vind verbindingen tussen verschillende partijen van groot belang.

Visitaties

Bij visitaties let ik op de schakel tussen ambities en opgaven en de realisatie van de ambities. Met andere woorden: wat betekenen de ambities voor de kwaliteit van de huidige organisatie en hoe dragen de gerealiseerde prestaties bij aan het halen van de opgave? Effectiviteit, maar ook efficiency zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. De kwaliteit van de relaties met belanghebbenden is een andere invalshoek. Hoe ziet dat er dan in de praktijk uit? Is een corporatie werkelijk extern georiënteerd, of is ze in de praktijk toch naar binnen gericht? Tot slot let ik vanuit mijn kennis als toezichthouder op de kwaliteit van de governance. Ik kijk naar de transparantie van de organisatie en kijk hoe het toezichtkader in de praktijk is vormgegeven. Visitaties vind ik belangrijk vanwege de bijdrage die zij kunnen leveren aan de verbetering van de sector.

Reeds gevisiteerd

- 2006 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Terneuzen
- 2007 Stichting Woningbouw Harmonisch Leve, Lelystad
- 2007 Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken, Breukelen
- 2007 Woningstichting De Groene Waarden, Gorssel
- 2008 Welkom Bolsward, Bolsward
- 2008 Wonen Delden, Delden
- 2008 Woningstichting Ouder-Amstel, Ouderkerk aan de Amstel
- 2009 Vieya, Dongen
- 2009 Woningstichting Talma, Hoogezand
- 2010 Woningbelang Valkenswaard, Valkenswaard
- 2012 Brabantse Waard, Zevenbergen
- 2012 Stichting Accolade, Heerenveen
- 2013 FidesWonen, Middelharnis

Specifieke deskundigheid

- Kennis van vastgoed, contractvorming, bedrijfsvoering en governance
- Publicaties op het gebied van professioneel opdrachtgeverschap bij corporaties en hoe samenwerkingsafspraken met partners leiden tot de huisvesting van lage en middeninkomens.

Kort CV

- Geboren in 1951
- Opleiding: TU Bouwkunde en diverse leergangen
- 1991-2001 Directeur woningcorporatie De Goede Woning Leiden en later woningcorporatie Zijl en Vliet
- 2001-2002 Senior consultant wonen en zorg bij BOAG Rotterdam
- 2003-2008 Adviseur bij PRC, op het gebied van vastgoedmanagement, bedrijfsvoering, contractvorming en draagvlakmeting
- 2009-heden Partner ARCADIS (na overname van PRC),
2013-heden International Project Risk Auditor

Nevenfuncties

- 2006-heden Voorzitter raad van commissarissen bij Woningstichting Vooruitgang te Sassenheim

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/pub/kees-noort/1b/a40/bb7>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

FidesWonen te Middelhamis

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer ir. C.J. Noort

Geboortedatum : 13 mei 1951

Handtekening : 

Datum : 6 april 2013

Curriculum Vitae

Drs. A.C. Lucassen (Ard)



Korte kennismaking

Als senior consultant Organization en Control bij BDO richt ik me vooral op woningcorporaties. Ik heb een bedrijfskundige achtergrond en houd me bezig met opdrachten op het snijvlak van strategie en financiën. Het vertalen van strategische doelstellingen in meetbare indicatoren bijvoorbeeld, is een van de opdrachten waar ik bij betrokken ben. Ook houd ik me bezig met het meten van maatschappelijk rendement van investeringen, bijvoorbeeld bij een investering in leefbaarheid en zorg. Op basis van gesprekken met verschillende belanghebbenden, maken wij de effecten meetbaar en daardoor ook zichtbaar. Ik ben verder betrokken bij fusiebegeleiding en het verbeteren van managementinformatie. Soms doe ik opdrachten in de commerciële sector. Ik heb daardoor ervaring opgebouwd bij het herstructureren van organisaties die financieel in problemen terecht zijn gekomen. De kennis die ik met deze opdrachten opdoe, helpen ook om gestructureerd naar de financiële sturing van een corporatie te kijken.

Visitaties

Als secretaris houd ik me vooral bezig met procesbewaking. Ik zorg ervoor dat de visitatie goed verloopt en alle informatie beschikbaar is voor de commissie. Daarnaast focus ik me inhoudelijk op Presteren naar Vermogen en Governance; onderwerpen waar ik dagelijks mee werk. Daarin ben ik vaak aanvullend op de andere commissieleden, die zich meer thuis voelen bij Presteren naar Opgaven, Ambities en Belanghebbenden. Ik heb bij visitaties grote organisaties onderzocht, maar ook kleinere organisaties. Het zoeken van de rode draad, het verhaal achter de cijfers en dat genuanceerd op papier zetten, behoren tot mijn belangrijkste werkzaamheden als secretaris. Ik vind de verantwoordingsfunctie van visitaties belangrijk. Ik zie een meerwaarde van visitaties, als corporaties deze inzetten als leer- en verbeterinstrument. Het in kaart brengen en waarderen van prestaties werkt als een spiegel en kan heel goed dienen als start van een ondernemingsplantraject.

Reeds gevisiteerd

- 2010 Beter Wonen, Almelo
- 2010 De Goede Woning, Neerijnen
- 2010 De Vooruitgang, Volendam
- 2010 Mozaïek Wonen, Gouda
- 2010 Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Rotterdam
- 2010 Westhoek Wonen, Mijdrecht
- 2010 Woningbouwvereniging Brederode, Bloemendaal
- 2010 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Terneuzen
- 2011 Stichting De Huismeesters, Groningen
- 2011 Stichting Vitalis Sociale Woonvormen, Eindhoven
- 2011 Woningstichting Dinxperlo, Dinxperlo

2011 Wooninvesteringsfonds, Zeist
2012 Staedion, Den Haag
2013 FidesWonen, Middelharnis
2013 WoonFriesland, Grou

Specifieke deskundigheid

- Kennis van financiële sturing organisaties
- Kennis van inrichting beleidsprocessen
- Brede focus op werkzaamheden verschillende corporaties

Kort CV

- Geboren in 1978
- Opleiding: Bedrijfseconomie
- 1999-2001 Doctoraal bedrijfskunde
- 2002-2008 Management trainee en consultant bij bedrijfskundig adviesbureau
- 2008-heden Consultant en sinds 2011 Senior Consultant Organization en Control

Meer informatie: <http://nl.linkedin.com/in/ardlucassen>

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

FidesWonen te Middelhamis

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. A.C. Lucassen

Geboortedatum : 21-06-1970

Handtekening 

Datum : 06-02-2013



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3603 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : FidesWonen

Jaar visitatie : 2013

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij FidesWonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 22 mei 2013

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Als introductie van het overzicht prestaties, ambities en opgaven is een overzicht van de belangrijkste ambities van de rechtsvoorgangers van FidesWonen opgenomen. Deze ambities zijn aansluitend verder uitgewerkt in het daaropvolgende overzicht.

Bouwvereniging Sommeldijk (870 vhe)

In het Strategisch beleidsplan 2007-2011 schetst Bouwvereniging Sommeldijk de volgende missie:

'Bouwvereniging Sommeldijk is een maatschappelijke onderneming op het terrein van wonen die werkt voor mensen die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast werkt Sommeldijk ook voor een bredere doelgroep en voelt Sommeldijk zich verantwoordelijk voor de leefbaarheid binnen haar werkgebied.'

Aan deze missie heeft Bouwvereniging Sommeldijk de volgende ambities gekoppeld:

- een fatsoenlijke woning voor een redelijke prijs (huurharmonisatie naar 70% redelijke huur);
- het verbeteren van bezit en verhogen van de kwaliteit, met name van het relatief gedateerde bezit (165 vhe inclusief vervangende nieuwbouw);
- verlagen woonlasten door aanbrengen energiebesparende maatregelen;
- wijkgerichte aanpak met betrekking tot leefbaarheid;
- realiseren 120 woningen in 5 jaar tijd, met de focus op levensloopbestendigheid en eengezinswoningen;
- realiseren kleinschalige projecten voor mensen met een beperking;
- inzetten beschikbare middelen voor nieuwbouw of in de buurt.

In het Strategisch beleidsplan zijn deze doelstellingen nader uitgewerkt. De ambities van Bouwvereniging Sommeldijk op de prestatievelden huisvesting primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, (des-)investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten, zijn nader gespecificeerd in onderstaand overzicht.

Woningbouwvereniging Den Bommel (374 vhe)

In het beleidsplan 2008-2012/2011-2015 schetst Woningbouwvereniging Den Bommel de volgende missie:

'De Woningbouwvereniging Den Bommel is een maatschappelijke onderneming op het terrein van wonen die werkt voor mensen die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast werkt de woningbouwvereniging ook voor een bredere doelgroep en voelt zij zich verantwoordelijk voor de leefbaarheid binnen haar werkgebied.'

Aan de missie heeft Woningbouwvereniging Den Bommel de volgende taakstelling gekoppeld:

- meer woonkwaliteit voor iedereen;
- voldoende goede woningen voor een betaalbare prijs;
- meer zeggenschap voor huurders in de woning;
- voldoende variatie in het aanbod;
- maatwerk voor mensen met bijzondere wensen.

In het beleidsplan zijn deze doelstellingen nader uitgewerkt. De ambities van Woningbouwvereniging Den Bommel op de prestatievelden huisvesting primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, (des-)investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten, zijn nader gespecificeerd in onderstaand overzicht.

Woningbouwvereniging Dirksland (940 vhe)

In het ondernemingsplan 2010-2014 (*Eenheid in verscheidenheid*) schetst Woningbouwvereniging Dirksland de volgende missie:

'Woningbouwvereniging Dirksland is een maatschappelijk ondernemer die sterk lokaal verankerd is, alle doelgroepen een thuis wil bieden – met specifieke aandacht voor mensen die niet in hun huisvesting kunnen voorzien – en die staat voor de leefbaarheid in buurten en kernen. Wij zijn degelijk en loyaal, actief en vernieuwend op het gebied van producten en diensten. We werken actief samen met onze klanten en andere partners.'

Woningbouwvereniging Dirksland heeft een aantal doelstellingen aan haar missie gekoppeld. De belangrijkste zijn:

- passende huisvesting bieden voor onze doelgroepen (minimaal 90% toewijzen aan primaire doelgroep);
- wachtlijst terugbrengen door schaarste te verminderen (Ultimo 2016 senioren van 5 naar 2 jaar en gezinswoningen van 2,5 naar 1 jaar);
- kwaliteit van woningvoorraad afstemmen op woonbehoefte;
- versterken klantgerichtheid en besparen op onderhoudskosten;
- actief samenwerken met onze partners en klanten en bevorderen structurele betrokkenheid en inbreng van bewoners bij woonomgeving en woning;
- in stand houden en optimaliseren van de kwaliteit van bestaand woningbezit;
- staan voor prettige/leefbare buurten en wijken, waar mensen vrij en veilig kunnen bewegen, leven, ontwikkelen en thuis zijn. Handhaven en waar nodig bevorderen van de leefbaarheid;
- bewoners optimaal de ruimte bieden om zo zelfstandig mogelijk in eigen woning en woonomgeving te blijven wonen, dit in samenwerking met onze partners.

In het ondernemingsplan zijn deze doelstellingen nader uitgewerkt. De ambities van Woningbouwvereniging Dirksland op de prestatievelden huisvesting primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften, (des-)investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten zijn nader gespecificeerd in onderstaand overzicht.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep		7		7
Beschikbaarheid				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</i></p> <p>Het woningbezit bestaat per 31 december 2012 uit 2.220 wooneenheden, waarvan 2.215 woningen en appartementen en 5 woonvoorzieningen bestaande uit 65 kamers. Daarnaast verhuurt FidesWonen nog 99 kantoor/bedrijfsruimten en garages.</p> <p>In 2012 hebben er 176 woningtoewijzingen plaatsgevonden. Dit betrof zowel woningtoewijzingen van nieuwbouwwoningen (19), als van de bestaande woningen (157). Er zijn 153 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 34.085. 23 woningen zijn er toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 34.085, waarvan 8 woningen met een geliberaliseerde huur. 24 woningen worden op basis van anti-kraak en 4 woningen worden als wisselwoningen verhuurd.</p> <p>De woningtoewijzingen hebben plaatsgevonden volgens distributie model op basis van puntensystematiek.</p> <p><i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i></p> <p>Het woningbezit van FidesWonen bestaat uit eengezinwoningen, seniorenwoningen, seniorenappartementen (tot 3 etages), levensloopbestendige woningen, zorgwoningen, woonvoorzieningen en appartementen. Het bezit is eind 2011 2.225 vhe, bestaande uit 2.219 woningen en 6 woonvoorzieningen. Verder bezit FidesWonen 79 garages, een aantal bedrijfsunits en bouwlocaties.</p> <p>Indien er een woning vrij komt, wordt die toegewezen volgens het woonruimteverdeelsysteem.</p>	<p><i>Fusiedocument: De resultaten in beeld (2011)</i></p> <p>Voor FidesWonen staat de klant centraal, de corporatie levert zoveel mogelijk maatwerk en biedt woningen die aansluiten bij de vraag qua huur.</p> <p>Primair is FidesWonen er voor die mensen die om welke reden dan ook niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. In essentie zet FidesWonen zich de komende jaren in om de zelfstandigheid, keuzevrijheid en regie in eigen leven en werk bij klanten, partners, collega's te ondersteunen en te bevestigen.</p> <p>De nieuwe organisatie is en blijft de belangrijkste verhuurder van woonruimte aan minder draagkrachtigen (primaire doelgroep) in de kernen en dorpen waar FidesWonen actief is. De organisatie zorgt op basis van strategisch voorraadbeleid, voor voldoende woningaanbod op maat voor de primaire doelgroep. Hierbij schenkt FidesWonen extra aandacht aan mensen in een bepaalde levensfase (starters, senioren, huishoudens met een minimuminkomen).</p> <p>Daar waar mogelijk wil FidesWonen eerst mensen uit de gemeente/kernen aan een woning helpen, dan voor mensen van het eiland en dan pas daarbuiten. De corporatie wil de wachtlijsten terugdringen.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Ingeschrevenen krijgen punten toegekend, aan de hand van het puntensysteem worden vrijgekomen woningen verdeeld. Bij toewijzing wordt rekening gehouden met het inkomen van de woningzoekende.</p> <p>Ultimo 2011 stonden 1.801 woningzoekende ingeschreven, waarvan 395 actief en 1.406 passief.</p>				
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2011</i></p> <p>Het woningbezit van Den Bommel bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen en – appartementen, levensloopbestendige woningen, woonvoorzieningen en appartementen. Met deze verschillende woningtypen bedient de corporatie zowel jongeren, als ouderen, gezinnen en alleenstaanden, met of zonder mogelijke zorgvraag.</p> <p>Ultimo 2011 stonden 198 woningzoekenden ingeschreven, waarvan 64 actief en 134 passief.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i></p> <p>Voldoende goede woningen voor een betaalbare prijs.</p> <p>De doelgroep wordt in toenemende mate gevormd door ouderen en startende jongeren. Dit is overeenkomstig de landelijke trend. Een ander opvallend gegeven is dat het aantal huurders met huursubsidie beneden het landelijk gemiddelde ligt.</p> <p>Voor de hier genoemde doelgroepen is het noodzakelijk om een kernvoorraad te handhaven. De kernvoorraad is bepaald op 392 woningen en bestaat volledig uit goedkope en betaalbare huurwoningen waarvan jaarlijks de hoogte wordt vastgesteld.</p> <p>De woningbouwvereniging 'Den Bommel' kent een woonruimteverdelingsbeleid dat is gebaseerd op doelmatigheid en rechtvaardigheid. De huurwoningen worden toegewezen aan de hand van een puntensysteem. Bij de toewijzing wordt rekening gehouden met gezinssamenstelling, gezinsinkomen en handicaps. Daarbij wordt getracht het beroep op de huursubsidie zo veel mogelijk te beperken.</p> <p>Woningzoekenden krijgen punten op basis van de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het niet beschikken over zelfstandige woonruimte • inschrijfduur • sociale en economische gebondenheid • inschrijving bevolkingsregister • lidmaatschap woningbouwvereniging • doorstroming van goedkoop naar duur • dakloosheid • sociale en/of medische indicatie • gezamenlijke leeftijd 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2010 & 2009</i></p> <p>De goedkope (kern)voorraad van Den Bommel bedroeg in 2010 213 woningen met een huurprijs van < € 361,66. In 2009 betrof dit 205 woningen met een huurprijs < € 357,37.</p> <p>Ultimo 2010 waren er 238 woningzoekenden, ultimo 2009 212.</p> <p>In 2010 zijn 26 woningen passend toegewezen, in 2009 60. De acceptatiegraad was in beide jaren 100%.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2008-2012</i></p> <p>Voldoende goede woningen voor een betaalbare prijs.</p> <p>De doelgroep wordt in toenemende mate gevormd door ouderen en startende jongeren. Een opvallend gegeven is dat het aantal huurders met huursubsidie beneden het landelijk gemiddelde ligt.</p> <p>Voor de hier genoemde doelgroepen is het noodzakelijk om een kernvoorraad te handhaven. De kernvoorraad is bepaald op 392 woningen en bestaat volledig uit goedkope en betaalbare huurwoningen.</p> <p>De woningbouwvereniging 'Den Bommel' kent een woonruimteverdelingsbeleid dat is gebaseerd op doelmatigheid en rechtvaardigheid. De huurwoningen worden toegewezen aan de hand van een puntensysteem. Bij de toewijzing wordt rekening gehouden met gezinssamenstelling, gezinsinkomen en handicaps. Daarbij wordt getracht het beroep op de huursubsidie zo veel mogelijk te beperken.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Oostflakkee (2010)</i></p> <p>De gemeente en de corporaties zijn primair verantwoordelijk voor een adequate huisvesting voor de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt. Voor deze groepen hebben de corporaties een voldoende aanbod sociale huur- en koopwoningen beschikbaar.</p>	
<p><i>Bouwwerenging Dirksland - Jaarverslag 2011</i></p> <p>Het woningbezit van Dirksland bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen en – appartementen (tot 3 etages), levensloopbestendige woningen, zorgwoningen, woonvoorzieningen en appartementen. Met deze verschillende woningtypen bedient de corporatie zowel jongeren, als ouderen, gezinnen en alleenstaanden, met of zonder mogelijke zorgvraag.</p> <p>Het bezit is als volgt verdeeld over de huurklassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 253 woningen met een huurprijs < € 361,66 • 704 woningen met een huurprijs € 361,66 < € 554,76 • 35 woningen met een huurprijs > € 554,76 <p>In 2011 is 88,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen beneden de € 33.614.</p> <p>Ultimo 2011 stonden 416 woningzoekenden ingeschreven, waarvan 121 actief en 295 passief.</p>	<p><i>Dirksland – Jaarplan 2011 & 2010</i></p> <p>Passende huisvesting bieden voor doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimaal 90% toewijzen aan primaire doelgroep • maximaal 10% toewijzen aan secundaire doelgroep <p>Wachlijst terugbrengen door schaarste in de markt te verminderen. In 2016 is wachlijst teruggebracht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • senioren tot 2 jaar (is nu 5 jaar); • woningzoekenden van gezinswoningen en appartementen tot 1 jaar (is nu 2,5 jaar). <p>Bewoners optimaal de ruimte bieden om zo zelfstandig mogelijk in eigen woning en woonomgeving te blijven wonen, dit in samenwerking met onze partners.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>Circa 20% van het bezit kent een huur onder de € 357,37 en is daarmee goedkoop te noemen.</p> <p>Het aantal woningzoekenden bedroeg 466 in 2010 (2009: 554), waarvan 164 (186) actief en 302 (368) passief.</p>				
<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>Woningbouwvereniging Dirksland heeft thans een voorraad van 989 zelfstandige wooneenheden en 69 eenheden in woonvoorzieningen en heeft de ambitie haar woningvoorraad uit te breiden met 90 zelfstandige wooneenheden en 22 eenheden in woonvoorzieningen tot 1170 eenheden in 2015.</p> <p>In 2007 heeft de woningbouwvereniging een nieuwe nota Strategisch Voorraadbeleid opgesteld. In deze nota wordt aangegeven hoe de woningbouwvereniging haar voorraad wil inrichten om op verantwoorde wijze te blijven voorzien in de vraag vanuit de markt. Uit deze nota blijkt dat een aantal woningen op de verkooplijst staan. Op dit moment zijn dit nog 26 woningen.</p> <p>In 2009 heeft de woningbouwvereniging de volgende projecten afgesloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 Seniorenwoningen in Melissant op de voormalige locatie van de Rabobank • 22 nieuwbouw seniorenappartementen in plan de Lignie te Herkingen • 7 levensloopbestendige woningen in plan de Lignie te Herkingen • 5 appartementen in plan de Lignie te Herkingen • 8 appartementen in plan Koningshof te Melissant • 4 gezinswoningen in plan Koningshof te Melissant 	<p><i>Dirksland – Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>Primair Dirksland zich inzetten, als belangrijkste verhuurder binnen de kernen, in voor die groepen die niet in staat zijn (financieel of sociaal) om zelf een woning te regelen. De woningbouwvereniging zorgt, op basis van strategisch voorraadbeleid, voor voldoende woningaanbod op maat voor de primaire doelgroep. Hierbij schenken wij extra aandacht aan mensen in een bepaalde levensfase (jongeren, senioren).</p> <p>De woningbouwvereniging wil passende huisvesting bieden voor haar doelgroepen. Binnen de missie van de brede zorg voor het wonen hebben corporaties als eerste concrete doelstelling het primair toewijzen van gereguleerde huurwoningen aan de aandachtsgroep. Dat voorrangsprincipe is reeds in de huidige regelgeving vastgelegd voor personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij hun passende huisvesting. De aandachtsgroep voor woningcorporaties bestaat uit huishoudens met inkomens tot circa € 33.000.</p> <p>Dirksland richt zich daarbij op de primaire doelgroepen (jaarinkomen lager dan € 33.000). Van de vrijkomende huurwoningen met een huur lager dan de huurtoeslaggrens wijst de corporatie minimaal 90% toe aan de primaire doelgroep. Het gaat hierbij dan om senioren (60+), starters, 1- en 2-persoonshuishoudens, 3- of meer persoonshuishoudens en zorgcliënten. Maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen wijst de corporatie toe aan onze secundaire doelgroepen (jaarinkomen boven de € 33.000). Het gaat daarbij dan vooral om senioren (60+), 1- en 2-persoonshuishoudens en 3- of meer persoonshuishoudens.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>De woningbouwvereniging draagt zorg voor de instandhouding en waar nodig verbetering van het kwaliteitsniveau van haar woningvoorraad in de gemeente Dirksland, waarbij dit wordt afgestemd op de verhuurbaarheid van de woningen.</p> <p>Enkele complexen zullen geherstructureerd worden. Hierover vindt tijdig overleg plaats met de betreffende bewoners.</p> <p>De woningbouwvereniging draagt zorg voor de woonruimteverdeling.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Bij dreigende leegstand wijkt de corporatie af van bovenstaand beleid. De huidige ontwikkelingen wijzen daar echter niet op.</p> <p>In de komende jaren gaat Dirksland de schaarste in de markt voor een deel opheffen, zodat de wachttijd in 2016 is teruggebracht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de brede groep van senioren tot 2 jaar (is nu 5 jaar); • woningzoekenden van eengezinswoningen en appartementen tot 1 jaar (is nu 2,5 jaar). 			
<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Het bezit van Sommelsdijk bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen en – appartementen, levensloopbestendige woningen, woonvoorzieningen en appartementen. Met deze verschillende woningtypen bedient de corporatie zowel jongeren, als ouderen, gezinnen en alleenstaanden, met of zonder mogelijke zorgvraag.</p> <p>Het bezit bestaat in 2011 uit 815 vhe, 44 garages en een aantal bedrijfsruimten.</p> <p>In 2011 is 93% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (huur tot € 652,52) toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen beneden de € 33.614.</p> <p>Ultimo 2011 stonden 1.187 woningzoekenden ingeschreven, waarvan 210 actief en 977 passief.</p>	<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk hanteert de doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Passende huisvesting bieden voor de doelgroepen • Wachtlijsten terugbrengen door schaarste in de markt te beperken • Ontwikkelen van een transparant en rechtvaardig huurbeleid 			
<p><i>Sommelsdijk – Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>Anno 2010 kent Sommelsdijk 329 vhe met een huurprijs van < € 361 en 486 vhe met een huurprijs > € 361.</p> <p>Het aantal woningzoekenden dat ingeschreven staat, bedroeg in 2010 1.079 (2009: 1.010), waarvan 142 actief (2009: 166).</p>	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Sommelsdijk wil voor haar klanten fatsoenlijke woningen tegen een acceptabele huurprijs realiseren.</p>		<p><i>Woonvisie Middelharnis (concept, 2011)</i></p> <p>De gemeente streeft naar een gedifferentieerde woningvoorraad, en wil huishoudens de mogelijkheid bieden om in de kern te kunnen blijven wonen. In het woningbouwprogramma wordt hiermee rekening gehouden.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
Betaalbaarheid				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</i></p> <p>In 2012 werd 9 keer een woningontruiming aangezegd. In 1 geval is tot daadwerkelijke ontruiming overgegaan. Hier was sprake van een combinatie van overlast met huurachterstand. Uiteindelijk willen wij een ontruiming graag voorkomen, daarom proberen wij tot op het laatste moment er met de huurder uit te komen. Hiervoor nodigen we ook de huurder uit voor een gesprek op kantoor. Helaas is soms toch een ontruiming onvermijdelijk.</p>				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i></p> <p>Het streven is kwalitatief goede woningen aan te bieden voor een betaalbare huur. Daarbij streeft de corporatie ernaar een binnen de sector geldende marktconforme huurprijs te hanteren (streefhuur). Om dat te bereiken wordt er indien mogelijk gekozen voor gedifferentieerde huurverhoging. Huren worden bij mutatie geharmoniseerd.</p> <p>Het huurbeleid is zoveel mogelijk inflatievolgend. De gemiddelde huurverhoging bedroeg in 2011 1,3%.</p> <p>35% van het bezit heeft een huur van € 361,66 of lager per maand. Van de woningen kwamen er in 2011 voor verhuur 42 ter beschikking met huurprijs van € 361,66 of lager en 90 met een hogere huurprijs.</p> <p>FidesWonen streeft ernaar inkomen en huur zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en zo min mogelijk gebruik te maken van huurtoeslag. In 2011 ontvingen gemiddeld 281 huurders huurtoeslag (2010: 301) voor een gemiddeld maandbedrag van € 162,04. Huurders vragen de toeslag steeds vaker zelf aan.</p> <p>De huurachterstand bedroeg ultimo 2011 0,44% van de jaarhuur (2010: 0,5%). De corporatie heeft wegens huurachterstand 1 woning ontruimd.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Huurders met een huurachterstand worden daar maandelijks over geïnformeerd. Bij een achterstand van 2 maandhuren wordt een verzoek gedaan de achterstand z.s.m. te voldoen of een betalingsregeling te treffen. Bij een achterstand van 3 maanden of meer start een incassoprocedure. Ultimo 2011 waren 32 vorderingen in handen van de deurwaarder. Er waren op dat moment 90 huurders met een huurachterstand.</p> <p>In 2010 is een tweede kansbeleid opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het huurbeleid.</p>				
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2011</i></p> <p>In 2011 is 82% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (< € 652,52) toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen beneden € 33.614.</p> <p>In 2011 ontvingen gemiddeld 43 huurders (2010: 45) huurtoeslag voor een gemiddeld maandbedrag van € 137,40.</p> <p>De huurachterstand bedroeg ultimo 2011 0,33% (2010: 0,56%) van de jaarhuur. Wegens huurachterstand heeft Den Bommel 1 woning ontruimd.</p> <p>Het streven is kwalitatief goede woningen aan te bieden voor een betaalbare huur. Daarbij streeft Den Bommel naar een huurprijs van 60% van de maximale huurprijs. Om dat te bereiken wordt gekozen voor een gedifferentieerde huurverhoging. Het huurbeleid is zoveel mogelijk inflatievolgend. De gemiddelde huurverhoging bedroeg in 2011 1,3%.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i></p> <p>Voldoende goede woningen voor een betaalbare prijs.</p> <p>Het beleid is er op gericht om minimaal 90 % van de woningvoorraad betaalbaar te houden voor de doelgroep, dus met een huurprijs lager dan € 490 per maand. Anno 2011 voldoet ruim 99 % van de voorraad hieraan. Om de huren laag te houden wordt een behoudend huurbeleid gevolgd. De huurverhoging is inflatievolgend, van de mogelijkheden tot differentiatie en harmonisatie wordt afgezien, mits de aanpassingen en voorzieningen van dien aard zijn dat hierdoor een verbeterd woongenot ontstaat, zodat daarvoor een acceptabele huur voor gevraagd kan gaan worden. Een en ander afhankelijk van de gedane investeringen. In het dagelijks bestuur zal dit worden besproken en worden voorgelegd aan het algemeen bestuur.</p> <p>De incassoprocedure is in 2009 herschreven en in 2010 aangescherpt en het beleid wat hiervoor is uitgestippeld zal in de planperiode worden gehandhaafd. Het een en ander is in een procedure vastgelegd.</p>			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2010 & 2009</i></p> <p>In 2010 ontvingen gemiddeld 45 huurders (2009: 49) huurtoeslag voor een gemiddeld jaarbedrag van € 1570 (2010: € 1550).</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2008-2012</i></p> <p>Voldoende goede woningen voor een betaalbare prijs. Het beleid is er op gericht om minimaal 90% van de woningvoorraad betaalbaar te houden voor de doelgroep, dus met een huurprijs lager dan € 490 per maand. 100% van de voorraad voldoet hieraan.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>De huurachterstand bedroeg ultimo 2010 0,56% (2009: 0,71%) van de jaarhuur. Den Bommel voert een zeer strikt incassobeleid en zal dit de komende jaren voortzetten. Dit omdat het in het belang van de huurder is om de achterstand zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>Het beleidsuitgangspunt (2009) is om de huren zo laag mogelijk te houden. Er vindt geen harmonisatie plaats bij mutatie. De huurverhoging bedroeg 1,5% in 2009.</p>	<p>Om de huren laag te houden wordt een terughoudend huurbeleid gevolgd. De huurverhoging is inflatievolgend, van de mogelijkheden tot differentiatie en harmonisatie wordt afgezien. Differentiatie zal niet plaatsvinden zolang daar markttechnisch geen aanleiding voor is.</p> <p>Tegenover het terughoudend huurprijsbeleid staat wel een zeer strikt incassobeleid.</p>			
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2011</i></p> <p>In 2011 is 88,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen beneden de € 33.614.</p> <p>In 2011 ontvingen gemiddeld 155 huurders huurtoeslag (2010: 165) voor een gemiddeld maandbedrag van € 172,02.</p> <p>De huurachterstand bedroeg in 2011 0,86% (2010: 0,88%) van de jaarhuur. Ultimo 2011 waren 23 vorderingen in handen van de deurwaarder, waarvan 10 betrekking hadden op vertrokken bewoners. Ultimo 2011 waren er 41 huurders met een huurachterstand. In 2010 is een tweede kansbeleid opgesteld dat</p> <p>De gemiddelde huurverhoging bedroeg in 2011 1,3%</p>	<p><i>Dirksland – Jaarplan 2011 & 2010</i></p> <p>Ontwikkelen van een transparant en rechtvaardig huurbeleid zodat optimaal die mensen in woningen wonen, waarvoor de woningen bedoeld zijn.</p>			
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>In 2010 ontvingen gemiddeld 165 huurders huurtoeslag (2009: 164) voor een gemiddeld maandbedrag van € 164,78.</p> <p>De huurachterstand bedroeg in 2010 0,88% (2009: 0,88%) van de jaarhuur. Ultimo 2010 waren 18 (2009: 15) vorderingen in handen van de deurwaarder, waarvan 8 (7) betrekking hadden op vertrokken bewoners. Ultimo 2010 waren er 55 (54) huurders met een huurachterstand.</p> <p>In 2010 is een tweede kansbeleid opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het huurbeleid. Het streven is om voor alle woningen een huurprijs te hanteren van 57,5% van de maximaal redelijke huurprijs.</p>	<p><i>Dirksland – Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>De komende jaren gaat de woningbouwvereniging haar huurbeleid daarom enten op onderstaande punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verhoging van de streefhuur van 57,5% van de MRH (maximaal redelijke huur) naar gemiddeld 65%. - Differentiatie van de streefhuur door de hoogte van de streefhuur van een woning afhankelijk te maken van bijvoorbeeld: bestaand of nieuwbouw, type woning (bijvoorbeeld luxe seniorenwoning/standaard seniorenwoning), de kern (Dirksland, Melissant, Herkingen), de straat. • Invoeren van Huur op Maat, waarbij een basishuur (gebaseerd op de streefhuur) voor primaire doelgroepen geldt en een verhoogde huur (richting marktconform) voor onze secundaire doelgroepen. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Het huurbeleid is zoveel mogelijk inflatievolgend. In 2010 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,2%, in 2009 2,5%.</p>				
<p>Zie voorgaande.</p>	<p><i>Dirksland – Jaarplan 2009</i></p> <p>Het streven van de woningbouwvereniging is kwalitatief goede woningen aanbieden voor een betaalbare huur. Daarbij is het streven om voor alle woningen een huurprijs te hanteren van 57,5% van de maximale huurprijs van de betreffende woning. Om dat te bereiken wordt er, indien dat mogelijk is, gekozen voor een gedifferentieerde huurverhoging. De laatste jaren was dat echter niet mogelijk omdat de huurstijging per woning was gemaximaliseerd a.d.h.v. de inflatie. Indien er een woning vrijkomt met een lager huurpercentage wordt de huur geharmoniseerd. In 2009 zal het huurbeleid worden gewijzigd. Een verhoging van de gemiddelde huurprijs lijkt dan ook onontkoombaar. Voor 2009 wordt uitgegaan van een gemiddelde huurverhoging van 2%.</p>			
<p><i>Bouwwerening Sommeldijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>In 2011 is 93% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (huur tot € 652,52) toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen beneden de € 33.614.</p> <p>39% van het bezit heeft een huur van € 361,66 of lager per maand.</p> <p>In 2011 ontvingen gemiddeld 83 huurders huurtoeslag (2010: 91) voor een gemiddeld maandbedrag van € 156,18.</p> <p>De huurachterstand bedroeg ultimo 2011 0,47% (2010: 0,63%) van de jaarhuur.</p> <p>Het streven is een huurprijs te hanteren van 70% van de maximaal redelijke huurprijs. Huurbeleid is zoveel mogelijk inflatievolgend. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 1,3% in 2011.</p>	<p><i>Sommeldijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>De huur wordt vastgesteld op een percentage van de redelijke huur. Voor een nieuwbouwwoning is deze 90%. Voor bestaande woningen ca. 50%. Het harmonisatiebeleid wordt aangescherpt. Bij mutatie wordt de bestaande huur geharmoniseerd naar ca. 70% van maximaal redelijk. Per complex zal de streefhuur vastgesteld worden.</p>		<p><i>Woonvisie Middelharnis (concept, 2011)</i></p> <p>De gemeente brengt samen met de corporatie in beeld wat de gevolgen van invoering van de EU-beschikking €33.614 en de effecten voor de lage- en middeninkomens op de woningmarkt.</p> <p>De gemeente gaat samen met de corporatie de dialoog in de regio aan om te pleiten voor een gezamenlijke aanpak betreft de huisvesting van de inkomens tot €33.614 en de groep daarboven (€33.614 en €43.000).</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Sommelsdijk – Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>In 2010 ontvingen gemiddeld 91 huurders huurtoeslag (2009: 99) voor een gemiddeld jaarbedrag van € 1858 (2009: € 1895).</p> <p>De huurverhoging is vastgesteld op maximaal 1,2% in 2010 (2009: 2,5%). De gemiddelde huurverhoging bedroeg 1,2% in 2010 en 2,25% in 2009.</p>				
<p>Bevorderen eigenwoningbezit</p>				
	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Er ontstaat meer behoefte aan verschillende eigendomsvormen. Sommelsdijk zal onderzoeken of er in haar werkgebied behoefte is aan vormen van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). Een vorm hiervan is het Te-Woon-concept. Met deze vorm zal bij nieuwbouwwoningen worden geëxperimenteerd.</p>		<p><i>Woonvisie Middelharnis (concept, 2011)</i></p> <p>Onderzoek naar invoering woningverkoop door middel van een MGE-constructie.</p> <p>Afspraken maken over de mogelijke verkoop van eengezinshuurwoningen, al dan niet met een MGE-constructie.</p>	
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>		<p>5</p>		<p>5</p>
<p>Woningkwaliteit</p>				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</i></p> <p>Om in te spelen op de wensen van huidige en toekomstige huurders, investeert FidesWonen continu in de technische en functionele kwaliteit van het woningbezit. Door onderhoud uit te voeren en energiebesparende maatregelen toe te passen, zorgt FidesWonen ervoor dat de woningen over de jaren heen goed en betaalbaar zijn. Bovendien blijft het woningbezit haar waarde behouden en dat is belangrijk voor de (financiële) continuïteit. FidesWonen onderscheidt hierbij: planmatig onderhoud, correctief onderhoud, mutatieonderhoud en dynamisch onderhoud.</p> <p>In 2012 is FidesWonen gestart met het omvormen van de drie verschillende meerjaren onderhoudsplanningen, tot een FidesWonen meerjaren onderhoudsplanning (MJOP).</p>	<p><i>FidesWonen in perspectief (2012)</i></p> <p>Het opstellen van de nieuwe technische meerjaren onderhoudsplanning krijgt hoge prioriteit, om snel een goed inzicht te krijgen in de onderhoudsbehoefte van het woningbezit. Vervolgens zal er op grond van de uitkomsten overgegaan worden naar het vaststellen van een maximaal onderhoudsbudget per jaar en zal het tot een herijking van de financiële meerjarenbegroting komen .</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Planmatig onderhoud</i> In het fusiejaar 2012 zijn een aantal onderhoudswerken uitgesteld en gedeeltelijk ook afgesteld, in afwachting van nadere beleidsvorming. Bij diverse complexen is het schilderwerk uitgesteld onder andere in verband met een geheel nieuw op te zetten schildercyclus (van 5 jaar naar 6 jaar). De grootste uitgaven zijn gedaan voor het vervangen en repareren van kozijnen, het vervangen van plafonds, douche-, toilet en keukenrenovaties, onderhoud aan cv-installaties, metselwerk en het uitvoeren van schilderwerk.</p> <p>Aan planmatig onderhoud besteedde FidesWonen in 2012 een bedrag van € 1.108.016,94. Hierin is opgenomen € 168.911,38 aan preventief onderhoud, € 723.139,68 aan investeringen en voor € 215.965,88 aan contractonderhoud.</p> <p><i>Correctief onderhoud</i> Ondanks het preventieve onderhoudsprogramma kan het zijn dat onverwacht zaken stuk gaan en gerepareerd moeten worden. Op verzoek van klanten voert FidesWonen deze reparaties uit. Aan het uitvoeren van correctief onderhoud besteedde FidesWonen 2012 in totaal een bedrag van € 621.474,22.</p> <p><i>Mutatieonderhoud</i> Als een huurder de woning verlaat, wordt de leeggekomen woning gronding geïnspecteerd en maakt FidesWonen de woning verhuurklaar voor de nieuwe huurder. In totaal gaf FidesWonen in 2012 € 323.717,73 uit aan mutatieonderhoud.</p> <p><i>Dynamisch onderhoud</i> Dynamische werkzaamheden worden op verzoek van de huurder of, indien nodig, bij mutatie uitgevoerd. In totaal gaf FidesWonen in 2012 € 135.767,05 uit aan dynamisch onderhoud.</p>				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i></p> <p>Er wordt veel aandacht besteed aan de kwaliteit van het bestaande woningbezit. De woningen verkeren in een goede staat van onderhoud.</p>	<p><i>Fusiedocument: De resultaten in beeld (2011)</i></p> <p>Voor FidesWonen staat de klant centraal, de corporatie levert zoveel mogelijk maatwerk en biedt woningen die aansluiten bij de vraag qua huur.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>De huurders hebben volgens het ZAV-beleid de vrijheid om hun woning naar eigen smaak en inzicht in te richten.</p> <p><i>Klachtenonderhoud</i> In 2011 zijn 3.597 reparatieverzoeken in behandeling genomen en verwerkt (2010: 3.395). Door de opzichter wordt bekeken of het verhelpen van de melding voor rekening huurder of corporatie komt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het ABC-onderhoudsboekje. Tevens wordt gekeken of een huurder een servicecontract heeft. In 2011 hebben 387 huurders een servicecontract (2010: 329).</p> <p><i>Mutatieonderhoud</i> In 2011 hebben 132 mutaties plaatsgevonden (2010: 192).</p> <p><i>Planmatig onderhoud</i> In 2012 zal er een integraal nieuwe meerjaren onderhoudsplanning worden opgesteld, uitgaande van een geüniformeerde onderhoudsstrategie en het nog vast te stellen Strategisch Voorraadbeleid.</p> <p>Voordat werkzaamheden worden uitgevoerd, wordt eerst de technische staat opgenomen. De kosten voor planmatig onderhoud zijn in 2011 uitgekomen op € 1.809.900. Dit bestond uit o.a. schilderwerk, dakrenovatie, kitvoegen, keukenrenovatie, kwaliteitsverbetering en overige werkzaamheden.</p>	<p>FidesWonen staat voor goed passende en betaalbare woningen waarbij doelmatig, duurzaam en sober, richtinggevend begrippen zijn. FidesWonen zorgt dat een basisvoorzieningenniveau (technisch en woontechnisch) is vastgelegd in het SVB. FidesWonen levert maatwerk en dus woningen die aansluiten bij de behoefte van (toekomstige) huurders (SVB).</p>			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2011</i></p> <p><i>Klachtenonderhoud</i> In 2011 is € 110.000 uitgegeven aan klachtenonderhoud (2010: € 139.000).</p> <p><i>Mutatieonderhoud</i> In 2011 is aan mutatieonderhoud een bedrag van € 57.900 uitgegeven (2010: € 55.400).</p> <p><i>Planmatig onderhoud</i> Er wordt gewerkt met een schildersplanning van 5 jaar.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i></p> <p>Meer woningkwaliteit voor iedereen. Voldoende variatie in aanbod.</p> <p>De woningbouwvereniging 'Den Bommel' kent soepele normen waar het gaat om het afhandelen van het dagelijks klachten- en mutatieonderhoud. De klacht wordt na melding en beoordeling door de opzichter, altijd op de kortst mogelijke termijn door plaatselijke aannemers afgehandeld. Het mutatieonderhoud, dat plaats vindt nadat een woning door verhuizing leeg komt, vindt ook onmiddellijk plaats.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Tegelijk met het schilderen wordt de schil aangepakt en kozijnen, ramen en deuren vervangen/gerepareerd. In 2011 is aan dit onderhoud € 286.000 (2010: € 226.700) besteed. Door het gevoerde beleid is de onderhoudstoestand van de schil goed.</p> <p>Enkele jaren geleden is Den Bommel overgegaan tot het grondig aanpakken van het inwendige van de oudere woning t.b.v. kwaliteitsverbetering. Inmiddels is het overgrote deel aangepakt, de rest volgt. Daarnaast heeft bij 30 woningen dakrenovatie plaatsgevonden en is een groot aantal CV-ketels vervangen.</p> <p>In totaal is in 2011 € 794.800 (2010: € 1.394.600) aan planmatig onderhoud uitgegeven.</p>	<p>Uitgangspunt is dat woningen zoveel als mogelijk aansluitend worden verhuurd. Oudere woningen worden voor zover dit nog niet gebeurd is gelijk grondig opgeknapt en voor zover mogelijk aangepast aan de eisen van de tijd. Indien nog niet aanwezig worden de woningen voorzien van CV en isolerend glas.</p> <p>Van groot belang is, dat gekeken wordt of de renovaties passen in het strategisch voorraadbeheer. Het planmatig onderhoud aan de woning kent het onderscheid tussen de buiten- en de binnenschil. Dit onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een actuele meerjarenplanning onderhoud. Planmatig onderhoud wordt gekoppeld aan het strategisch voorraadbeheer.</p> <p><i>ZAV-beleid</i> Steeds meer corporaties gaan er toe over om hun beleid ten aanzien van de ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) aanmerkelijk te verruimen. Ook de woningbouwvereniging 'Den Bommel' acht het wenselijk dat huurders aanzienlijk meer gebruiksmogelijkheden in de eigen woning krijgen. Het ZAV beleid is onlangs (in 2010) herzien op enkele punten en worden door de corporaties op dit eiland besproken.</p> <p>Binnen de federatie is nog geen overeenstemming.</p> <p>Uitgangspunten bij het ZAV-beleid van de woningbouwvereniging 'Den Bommel' zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • forse vrijheid voor de huurder om de woning naar eigen smaak en inzicht te veranderen; • de werkzaamheden moeten verantwoord worden uitgevoerd, waarbij de eindcontrole plaatsvindt door de opzichter; • vooroverleg met en toestemming van de woningbouwvereniging is noodzakelijk; • voor een aantal veranderingen (verbeteringen) wordt bij verhuizing binnen een bepaalde termijn een vergoeding betaald. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2010 & 2009</i></p> <p><i>Klachtenonderhoud</i></p> <ul style="list-style-type: none"> In 2010: € 139.000 besteed In 2009: € 122.000 besteed <p><i>Mutatieonderhoud</i></p> <p>Bij mutatie worden (met name de oudere) woningen grondig opgeknapt. Hieraan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2010: € 55.400 besteed In 2009: € 54.800 besteed <p><i>Planmatig onderhoud</i></p> <p>Tegelijk met het schilderen wordt de schil aangepakt en kozijnen, ramen en deuren vervangen/gerepareerd. Den Bommel pakt het inwendige van de oudere woningen grondig aan t.b.v. kwaliteitsverbetering.</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2010: € 1.394.600 besteed, waarvan € 226.700 preventief In 2009: € 1.547.600 besteed, waarvan € 300.000 preventief 	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2008-2012</i></p> <p>Meer woningkwaliteit voor iedereen, ook voor de lagere inkomens.</p> <p>De woningbouwvereniging 'Den Bommel' kent soepele normen waar het gaat om het afhandelen van het dagelijks klachten- en mutatieonderhoud. De klacht wordt na melding en beoordeling door de opzichter, altijd op de kortst mogelijke termijn door plaatselijke aannemers afgehandeld. Het mutatieonderhoud, dat plaats vindt nadat een woning door verhuizing leeg komt, vindt ook onmiddellijk plaats. Uitgangspunt is dat woningen zoveel als mogelijk aansluitend worden verhuurd. Oudere woningen worden voor zover dit nog niet gebeurd is gelijk grondig opgeknapt en voor zover mogelijk aangepast aan de eisen van de tijd. Indien nog niet aanwezig worden de woningen voorzien van CV en isolerend glas.</p> <p>Het planmatig onderhoud aan de woning kent het onderscheid tussen de buiten- en de binnenschil. Dit onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een actuele meerjarenplanning onderhoud. Voor de buitenschil is collectief onderhoud de meest doelmatige vorm. Bij onderhoud aan de binnenschil verschuift het accent steeds meer naar maatwerk en individualisering, zo komt er bijvoorbeeld meer keuze bij het vervangen van keukenblokken.</p> <p><i>ZAV-beleid</i></p> <p>Steeds meer corporaties gaan er toe over om hun beleid ten aanzien van de ZAV (= zelf aangebrachte voorzieningen) aanmerkelijk te verruimen. Ook de woningbouwvereniging 'Den Bommel' acht het wenselijk dat huurders aanzienlijk meer gebruiksmogelijkheden in de eigen woning krijgen.</p> <p>In 2007 is door de Federatie een 'Uitwerking voor de regeling voor ZAV' gepubliceerd. Den Bommel heeft dit model overgenomen en aan de hand daarvan een eigen uitwerking vastgesteld.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Oostflakkee (2010)</i></p> <p>De corporaties willen de komende jaren in hun woningbezit een weloverwogen modernisering doorvoeren. Woningbouwvereniging Den Bommel stelt in 2010 een strategisch voorraadbeleid op.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Uitgangspunten bij het ZAV-beleid van de woningbouwvereniging 'Den Bommel' zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • forse vrijheid voor de huurder om de woning naar eigen smaak en inzicht te veranderen; • de werkzaamheden moeten verantwoord worden uitgevoerd; • vooroverleg met en toestemming van de woningbouwvereniging is noodzakelijk; • voor een aantal veranderingen (verbeteringen) wordt bij verhuizing binnen een bepaalde termijn een vergoeding betaald. 			
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2011</i></p> <p><i>Klachtenonderhoud</i> In 2011 zijn 1.177 reparatieverzoeken in behandeling genomen en verwerkt (2010: 995). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het ABC-onderhoudsboekje. Ook wordt gekeken of huurder een servicecontract heeft. In 2011 hadden 387 huurders een servicecontract (2010: 329).</p> <p><i>Mutatieonderhoud</i> In 2011 hebben 85 mutaties plaatsgevonden (2010: 69).</p> <p><i>Planmatig onderhoud</i> Eenmaal per 6 jaar worden woningen aan de buitenzijde geschilderd. Eens in de 20 jaar worden douche, toilet en keuken gerenoveerd. Voor 2011 was € 518.000 gepland aan planmatig onderhoud. Werkelijke uitgaven bedroegen € 327.000, besteed aan: schilderwerk, dakrenovatie, kitvoegen en overig.</p>	<p>Dirksland – Jaarplan 2011 & 2010</p> <p>Kwaliteit/type van de woningvoorraad integraal afstemmen op (toekomstige) woonbehoeften.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vernieuwen Strategisch Voorraadbeleid en maken van strategische keuzes over welke woningen we: in stand houden, gaan verbeteren, laten renderen, herbestemmen, herstructureren en verkopen. • Besluitvorming SVB en implementeren uitvoering. <p>Versterken klantgerichtheid en besparen op onderhoudskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bevorderen van preventief onderhoud; • terug dringen van klachten- en mutatie onderhoud. <p>Klachtenonderhoud:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse uitvoeren op onze manier van werken rondom het klachtenonderhoud; 2. Aan de hand daarvan vaststellen in hoeverre de huidige werkwijze voldoet en op welke onderdelen aanpassing wenselijk is en of deze geïmplementeerd kan worden; 3. Kengetallen vaststellen om het proces rondom klachtenonderhoud te kunnen meten en bijsturen; 4. Opstellen plan van aanpak om vastgestelde aanpassingen door te voeren; 5. Aanpassingen implementeren en effect toetsen. <p>Mutatieonderhoud:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Analyse uitvoeren op het werkproces rondom mutaties; 7. Onderzoeken in hoeverre het werken met 'unit rates' realiseerbaar is; 		<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>De woningbouwvereniging draagt zorg voor de instandhouding en waar nodig verbetering van het kwaliteitsniveau van haar woningvoorraad in de gemeente Dirksland, waarbij dit wordt afgestemd op de verhuurbaarheid van de woningen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>8. Aan de hand van bovenstaande vaststellen in hoeverre de huidige werkwijze voldoet en op welke onderdelen aanpassing noodzakelijk is, hoe gewenste resultaten toetsbaar te maken zijn en hoe deze gerealiseerd kunnen worden;</p> <p>9. Opstellen van plan van aanpak uitvoering.</p> <p>10. Uitvoeren en toetsen plan van aanpak</p>			
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p><i>Klachtenonderhoud</i> In 2010 zijn 995 reparatieverzoeken in behandeling genomen en verwerkt (2009: 1.055). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het ABC-onderhoudsboekje. Ook wordt gekeken of huurder een servicecontract heeft. In 2010 hadden 329 huurders een servicecontract (2009: 242).</p> <p><i>Mutatieonderhoud</i> In 2010 hebben 69 mutaties plaatsgevonden (2009: 83).</p> <p><i>Planmatig onderhoud</i> Eenmaal per 6 jaar worden woningen aan de buitenzijde geschilderd. Eens in de 20 jaar worden douche, toilet en keuken gerenoveerd. Er is onderhoud gepleegd aan schilderwerk, kunststof kozijnen, gevelwerk, dakrenovatie, kitvoegen, groepenkasten en vloerluiken.</p>	<p><i>Dirksland – Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>Net als in voorgaande jaren zal Dirksland ook de komende jaren de kwaliteit van de woningvoorraad en het type woningen integraal afstemmen op de (toekomstige) woonbehoefte. Dit beleid is continu en dynamisch en wordt bepaald door de verwachte ontwikkelingen in de vraag op de woningmarkt.</p> <p>Met behulp van strategisch voorraadbeleid stemt Dirksland de omvang, type en kwaliteit van de woningvoorraad af op de huidige en toekomstige vraag van verschillende klantengroepen en zorgt de corporatie voor aantrekkelijke woonmilieus.</p> <p>Dirksland wil tegemoet komen aan de steeds grotere variatie in woonwensen. De kaders daarbij zijn: goed bedienen van de primaire doelgroep, garanderen van de basiskwaliteit en controle over de prijsontwikkeling.</p> <p>Dirksland gaat daarnaast haar klantgerichtheid versterken en onderhoudswerkzaamheden optimaliseren. Dit door bevordering van preventief onderhoud waardoor de hoeveelheid technische klachten en storingen zal afnemen. Hierdoor, maar ook door het mutatieonderhoud efficiënter uit te voeren en gepland werken te bevorderen, kunnen kosten bespaard worden.</p>			
<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Woningen verkeren in goede staat van onderhoud, er wordt veel aandacht besteedt aan de kwaliteit van bestaand bezit. Huurders hebben volgens het ZAV-beleid de vrijheid om de woning naar eigen smaak en inzicht in te richten.</p>	<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk hanteert de doelstelling: kwaliteit en type van de woningvoorraad integraal afstemmen op (toekomstige) woonbehoeften.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Klachtenonderhoud</i> In 2011 is € 180.800 uitgegeven aan klachtenonderhoud (2010: €178.700).</p> <p><i>Mutatieonderhoud</i> Bij mutatie worden woningen (zeker de oudere) gelijk grondig opgeknapt en aangepast aan de eisen des tijds. In 2011 is € 19.400 uitgegeven (2010: € 27.000).</p> <p><i>Planmatig onderhoud</i> Het streven is elk complex iedere 5 jaar te schilderen. Tegelijk met het schilderen wordt de schil aangepakt (reparatie/vervanging kozijnen, ramen en deuren). Hier is in 2011 € 255.800 aan besteed (2010: 406.600).</p> <p>T.b.v. opknappen van woningen is € 94.400 uitgegeven (begroot: € 150.000).</p> <p>In 2011 heeft bij 60 woningen keukenrenovatie plaatsgevonden. De kosten waren € 307.400 (begroot op € 477.000).</p> <p>In totaal is in 2011 € 640.100 uitgegeven aan planmatig onderhoud (2010: € 1.223.000).</p>				
<p><i>Sommelsdijk – Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>In het kader van klachtenonderhoud zijn in 2010 1.381 verzoeken ingediend (2009: 1.395). Aan dit onderhoud is in 2010 € 178.700 uitgegeven (2009: € 162.800).</p> <p>In 2010 waren er 53 mutaties waar onderhoud diende te worden gepleegd, in 2009 46. Aan mutatieonderhoud is in 2010 € 27.100 besteed, in 2009 € 21.900.</p> <p>Onderhoud aan installaties bedroeg € 86.000 in 2010 en € 67.600. In totaal is € 1.451.000 besteed aan planmatig onderhoud in 2010 en € 1.223.000 in 2009.</p>	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Het bezit is deels gedateerd (relatief kleine, oude en goedkope woningen). Sommelsdijk heeft plannen om haar bezit te verbeteren en de kwaliteit te verhogen. Dit op basis van de wensen van de klanten.</p> <p><i>Onderhoud binnenshuis</i> Het beleid voor renovatie van keuken, toilet en badkamer is gewijzigd van vervanging na 40 jaar naar vervanging na 25 jaar. Er is daarom sprake van een inhaalslag; naar verwachting in te lopen in 2010/2011. Voor deuren, kozijnen en hang- en sluitwerk wordt nog beleid geformuleerd.</p> <p><i>Onderhoud buitenshuis</i> Er is een vijfjaarscyclus vastgesteld voor schilderwerk, dak- en metselwerk en kozijnen. Dit beleid wordt gehandhaafd.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
Kwaliteit dienstverlening				
	<p><i>Fusiedocument: De resultaten in beeld (2011)</i></p> <p>De huidige kracht van de vier betrokken verenigingen op het terrein van de dienstverlening aan de huurders en de lokale verankering wordt in een grotere organisatie nog beter gewaarborgd</p> <p>Verdere verdieping en verbreding van de dienstverlening kan snel opgepakt worden als dat nodig is. Bij een grotere organisatie is het mogelijk om de gewenste klantgerichtheid verder te versterken en te borgen (te zorgen dat dit niet afhangt van de 'toevallige collega' met wie een klant spreekt).</p> <p>Dienstverlening</p> <ul style="list-style-type: none"> • FidesWonen is goed en op alle mogelijke manieren bereikbaar en zorgen dat de huidige steunpunten aanwezig blijven. • FidesWonen staat voor een basisservice zonder toeters en bellen, waar klanten meer dan tevreden over zijn, we geloven niet in kwaliteitslabels, maar wel hoe klanten service ervaren en we gaan dat regelmatig meten. • FidesWonen biedt als klantgerichte organisatie woongerelateerde diensten aan en bemiddelen hierbij. Dit doet FidesWonen met enige terughoudendheid waarbij de corporatie steeds een afweging maken tussen de wens van de klant, de inzet van de organisatie en een kosten/batenafweging 			
	<p><i>Dirksland - Jaarplan 2011 & 2010</i></p> <p>Dirksland wil een klantgerichte organisatie zijn en klantgerichtheid verder verankeren in de eigen organisatie. Klanten vormen het primaire bestaansrecht. De corporatie biedt hen een goed product, optimale service en prima dienstverlening. Klanten kunnen op Dirksland vertrouwen. De corporatie bieden diensten en producten passend bij de vraag. Klanten worden goed geïnformeerd.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p><i>Dirksland – Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>De woningbouwvereniging wil een klantgerichte organisatie zijn en deze klantgerichtheid verder verankeren binnen de eigen organisatie. Wij willen onderzoeken hoe huurders onze dienstverlening ervaren en waarderen en vaststellen in welke mate de organisatie voldoet aan de verwachtingen van haar huurders en inzichtelijk maken waar verbeteringen mogelijk zijn.</p> <p>Aspecten die hierbij aan de orde komen zijn onder meer de waardering van de huidige dienstverlening, communicatie, bereikbaarheid, openstelling kantoor en het gebruik van communicatiemiddelen, zoals e-mail en internet.</p> <p>Daarvoor gaat Dirksland:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in de eerste helft van 2010 onder huurders een klantenonderzoek uitvoeren; • verder vorm geven aan de interne en externe klantgerichtheid samen met het personeel; • in de eerste helft van 2010 bepalen op welke wijze Dirksland de gewenste klantgerichtheid gaat borgen in de organisatie en welk kwaliteitssysteem zij daarbij gaan gebruiken; • in de tweede helft van 2010 het gebruik van dit managementsysteem implementeren. 			
	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Sommelsdijk streeft een goede bereikbaarheid en dienstverlening na. Dit wordt gerealiseerd door de uitbreiding van de loketfunctie in het nieuwe kantoor. ook wordt de communicatie naar klanten bevorderd via de uitbouw van de website en verspreiding van nieuwsbrieven.</p> <p>Klantgerichtheid wordt bevorderd door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • regelmatig klantonderzoek • professioneler en transparanter toewijzingssysteem • onderzoek woonwensen en voorzieningen • maatwerk en keuzevrijheid • vernieuwd ZAV-beleid in federatieverband 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk hanteert de doelstelling: versterken klantgerichtheid.</p>			
Energie en duurzaamheid				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</i></p> <p>Door onderhoud uit te voeren en energiebesparende maatregelen toe te passen, zorgt FidesWonen ervoor dat onze woningen over de jaren heen goed en betaalbaar zijn.</p> <p>De ontwikkeling in de markt op het gebied van duurzaam bouwen en duurzaam vastgoedbeheer volgt FidesWonen op de voet. Daarnaast investeert zij in training en opleiding van haar medewerkers, specifiek op het gebied van installatietechniek, duurzaam beheer van woningen en het toepassing van energetische maatregelen daarbij.</p> <p>In 2012 hebben de laatste woningen van FidesWonen een energielabel gekregen. Hiermee is het gehele bezit voorzien van een energielabel. In 2013 zal op basis van het strategisch vastgoedbeleid inzichtelijk gemaakt worden welke energiebesparende maatregelen de komende jaren als eerste uitgevoerd zullen worden en bij welke complexen.</p>				
			<p><i>Prestatieafspraken Oostflakkee (2010)</i></p> <p>De corporaties werken hun energieambities uit bij de uitvoering van hun strategisch voorraadbeleid, waarbij zij tevens een relatie leggen tussen energie- en woonlasten (totaal). Vertrekpunt voor dit beleid is de energielabeling van woningen.</p> <p>Voor de kwaliteit bij nieuwbouwwoningen en hoog-niveaurenovaties nemen de gemeente en de corporaties het convenant Duurzaam Bouwen in acht, voor zover prijstechnisch haalbaar.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p><i>Dirksland – Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>Dirksland gaat zich sterker inzetten op de thema's rond energiezuinig/milieu en duurzaamheid, gericht op een beter milieu en verlagen van woonlasten door energiezuinig (ver)bouwen. Bij ons SVB wordt uitgewerkt hoe dit in de nieuwbouw en bij herstructurering opgepakt gaat worden. Hierop wordt beleid ontwikkeld.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>Voor alle nieuwbouw- en renovatieprojecten vindt in het reguliere overleg afstemming plaats over de te bereiken doelstellingen op het gebied van energiebesparing en duurzame energie. De woningbouwvereniging en de gemeente zien voorlichting als een belangrijk instrument om energiebesparing en toepassing van duurzame energie in de bestaande woningvoorraad te realiseren.</p> <p>Voor alle nieuwbouwprojecten worden in ieder geval, waar relevant, de vaste en kostenneutrale energiemaatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw toegepast. Het convenant duurzaam bouwen dat door eilandelijke partijen is ondertekend wordt zoveel mogelijk nageleefd.</p>	
	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>De totale woonlasten worden waar mogelijk verlaagd via het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen. Als eerste stap wordt begonnen met de energielabeling van de woningen. Daarna wordt een aanvullend investeringsprogramma opgesteld. Naast energiebesparing wordt ook gericht op het gebruik van duurzame materialen en productiemethoden.</p>		<p><i>Woonvisie Middelharnis (concept, 2011)</i></p> <p>Er worden met de corporaties afspraken gemaakt over de energielabeling van huurwoningen. Doelstelling is om geen woningen met een ongunstiger label dan D in de voorraad te hebben.</p> <p>De gemeente stimuleert ontwikkelaars en corporaties om te bouwen onder de voorwaarden die zijn geformuleerd in de intentieverklaring 'Duurzame woningbouw'.</p>	
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</p>		<p>7</p>		<p>7</p>
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</i></p> <p>Voor FidesWonen is de samenwerking met zorg- en welzijnsinstelling van belang. Momenteel neemt de corporatie deel aan het eilandelijke zorgoverleg. In dit zorgoverleg worden diverse personen besproken waar zorg- en welzijnsproblematieken zich voordoen.</p> <p>Daarnaast neemt FidesWonen ook deel aan het ReZo Goeree-Overflakkee (Regionaal Zorgoverleg). In het ReZo worden diverse eilandelijk zorg- en welzijnszaken besproken, zoals levensloopbestendig wonen, woonzorgzones en vergrijzingsontwikkeling.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>FidesWonen heeft regelmatig contact en overleg met een aantal zorginstellingen welke op Goeree-Overflakkee actief zijn.</p> <p>Daarnaast verhuurt FidesWonen een aantal woonvoorzieningen in Dirksland en Melissant aan Sjaloom Zorg en een deel van een woonvoorziening in Melissant aan Zuidwester. Aan CuraMare wordt in Dirksland een oud-schoolgebouw verhuurd als kantoorruimte. Careyn huurt een deel van een gebouw welke door hen gebruikt wordt als wijkuitvliepost, ouderendagopvang en consultatiebureau. Eveneens Fysiotherapie Koese huurt een deel van gebouw als fysiotherapiepraktijk. Pameijer huurt namens natuurlijke personen een aantal woningen van FidesWonen.</p>				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i></p> <p>Op het gebied van zorg wordt samengewerkt met Stichting Sjaloom Zorg, Stichting Zuidwester, Stichting CuraMare, Stichting Careyn en Stichting Pameijer. FidesWonen heeft een goede verstandhouding met de in de gemeente Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee aanwezige zorgpartijen.</p> <p>De corporatie heeft een aantal woon-zorgvoorzieningen, waarbij de corporatie zich primair richt op het woongedeelte.</p> <p>FidesWonen heeft de volgende woon-zorgvoorzieningen in de gemeente Dirksland:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 zorgwoningen voor senioren bij Zorgcentrum Geldershof • Elkersweide, 21 zorgwoningen voor senioren nabij Zorgcentrum Geldershof, en 1 woonvoorziening met 16 kamers voor zorgcliënten met begeleid wonen • Mauritshof, 16 zorgwoningen voor senioren en 1 woonvoorziening met 12 kamers voor zorgcliënten met begeleid wonen • 14 appartementen voor zorgcliënten met begeleid wonen • Woonvoorziening voor 4 zorgcliënten met begeleid wonen 	<p><i>Fusiedocument: De resultaten in beeld (2011)</i></p> <p>FidesWonen levert als huisvester een belangrijke bijdrage aan een integraal aanbod op het gebied van welzijn en zorg. FidesWonen werkt daartoe actief samen met klanten en samenwerkingspartners.</p> <p>De organisatie zorgt op basis van strategisch voorraadbeleid, voor voldoende woningaanbod op maat voor de primaire doelgroep. Hierbij schenkt FidesWonen extra aandacht aan mensen in een bepaalde levensfase (starters, senioren, huishoudens met een minimuminkomen).</p> <p>Daarnaast wil FidesWonen ook woningen realiseren voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld senioren die voor huur kiezen), waarbij we zichtbaar maken wat onze motieven hiervoor zijn en wat de relatie is met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bedienen van onze primaire doelgroepen; • de leefbaarheid; • doorstroming. <p>FidesWonen wil bewoners optimaal ruimte bieden om zo zelfstandig mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Daarbij is FidesWonen gericht op het bieden van een samenhangend aanbod.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> Salem, woonvoorziening voor 11 zorgcliënten met begeleid wonen Vollenhoven, 24 zorgwoningen en 1 woonvoorziening voor 12 zorgcliënten met begeleid wonen <p>In Middelharnis heeft de corporatie het multifunctionele complex Den Hoogen Camer: appartementen, wijkgebouw, peuterspeelzaal, kapsalon en kantoor.</p> <p>In Den Bommel heeft de corporatie woon-zorgcomplex Tuindorp. Voor zorg is een convenant afgesloten met CuraMare.</p> <p>Er zijn diverse projecten gepland voor de komende jaren op woon-zorg gebied.</p>	<p>Of het nu gaat om begeleid wonen, wozoco's, gezondheidscentra, e.d., steeds is FidesWonen aanspreekbaar op haar rol als meedenker, bouwer en partij die faciliteert. FidesWonen is zich daarbij bewust van de steeds wisselende ontwikkelingen in de politiek en zorg en houdt en heeft haar rol helder.</p>			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2011</i></p> <p>In 2011 is ca. € 800 besteed aan voorzieningen voor gehandicapten (2010: € 4.400). dit bedrag is i.h.k.v. de WMO ontvangen van de gemeente Oostflakkee.</p> <p>Op het gebied van wonen en zorg wordt samengewerkt met Stichting CuraMare. Er is sprake van een goede verstandhouding en samenwerking, waardoor efficiënt en adequaat wordt gereageerd op zorgvragen.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i></p> <p>Maatwerk voor mensen met bijzondere wensen.</p> <p>De centrale formulering van het prestatieveld wonen en zorg is dat een corporatie dient bij te dragen aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. In samenwerking met o.a. CuraMare zal de komende jaren een verdere uitwerking worden gegeven aan zorg en dienstverlening in combinatie met wonen. Hierbij staat de taakverdeling centraal. De relatie wonen en zorg beperkt zich echter niet tot ouderen. Ook in het kader van het zelfstandig wonen voor gehandicapten is de zorg op maat niet weg te denken. De woningbouwvereniging 'Den Bommel' zal zich de komende jaren blijven inzetten voor de minder valide doelgroep.</p>			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2010 & 2009</i></p> <p>In 2010 is ca. € 4.400 besteed aan voorzieningen voor gehandicapten (2009: € 7.800). dit bedrag is i.h.k.v. de WMO ontvangen van de gemeente Oostflakkee.</p> <p>In samenwerking met Stichting CuraMare zal de komende jaren verdere uitwerking worden gegeven aan zorg en dienstverlening i.c.m. wonen. In dit kader is in 2009 woon-zorgcomplex Tuindorp opgeleverd.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2008-2012</i></p> <p>Maatwerk voor mensen met bijzondere wensen.</p> <p>De centrale formulering van het prestatieveld wonen en zorg is dat een corporatie dient bij te dragen aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Oostflakkee (2010)</i></p> <p>De corporaties zetten zich ervoor in om hun bestaande woningen te moderniseren voor de vergrijzende groep huurders. Zij werken daartoe uit welke aanpassingen zijn doen om de bruikbaarheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid van woningen te verbeteren.</p> <p>Bij nieuwbouw ligt het accent op woningen die passen bij de woonvoorkeuren van senioren.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Den Bommel richt zich zodoende steeds meer op het aanbieden van zorg op maat voor zelfstandig wonende ouderen, en gehandicapten.</p>	<p>Het beleid van Den Bommel is steeds meer gericht op het aanbieden van zorg op maat aan zelfstandig wonende ouderen. In samenwerking met o.a. ZorgSaam zal de komende jaren een verdere uitwerking worden gegeven aan zorg en dienstverlening i.c.m. wonen.</p> <p>De relatie wonen en zorg beperkt zich echter niet tot ouderen. Ook in het kader van het zelfstandig wonen voor gehandicapten is de zorg op maat niet weg te denken. De woningbouwvereniging 'Den Bommel' zal zich de komende jaren blijven inzetten voor de minder valide doelgroep.</p>		<p>De corporaties zorgen bij nieuwbouw en waar mogelijk in de bestaande woningvoorraad voor woningen die geschikt zijn voor zorglevering aan huis. Dit doen zij door realisatie van levensloopgeschikte woningen in de woon-zorgzones.</p> <p>De corporaties zetten zich in voor ontwikkeling en herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed in de kernen, onder regie van de gemeente. De inzet van corporaties is bij voorkeur kostendekkend, soms risicodragend.</p>	
<p><i>Bouwwerenging Dirksland - Jaarverslag 2011</i></p> <p>Op het gebied van wonen en zorg wordt samengewerkt met de stichtingen Sjaloom Zorg, Zuidwester, CuraMare, Careyn en Pameijer. Er is sprake van een goede verstandhouding en samenwerking, waardoor efficiënt en adequaat wordt gereageerd op zorgvragen. Dirksland richt zich primair op het woongedeelte.</p> <p>Dirksland heeft de volgende woon-zorgvoorzieningen in de gemeente Dirksland:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 zorgwoningen voor senioren bij Zorgcentrum Geldershof • Elkersweide, 21 zorgwoningen voor senioren nabij Zorgcentrum Geldershof, en 1 woonvoorziening met 16 kamers voor zorgcliënten met begeleid wonen • Mauritsshof, 16 zorgwoningen voor senioren en 1 woonvoorziening met 12 kamers voor zorgcliënten met begeleid wonen • 14 appartementen voor zorgcliënten met begeleid wonen • Woonvoorziening voor 4 zorgcliënten met begeleid wonen • Salem, woonvoorziening voor 11 zorgcliënten met begeleid wonen • Vollenhoven, 24 zorgwoningen en 1 woonvoorziening voor 12 zorgcliënten met begeleid wonen 	<p><i>Dirksland - Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>De woningbouwvereniging wil bewoners, die zorg en/of begeleiding nodig hebben, optimaal ruimte bieden om zo zelfstandig mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Ook is Dirksland gericht op het bieden van een compleet en samenhangend aanbod, samen met partners.</p> <p>Wat Zorg betreft is en blijft Dirksland facilitair/financier/bouwer. Dit vindt plaats op basis van actief overleg met diverse zorgpartijen, aansluitend op de zorgvraag/zorgbehoefte.</p> <p>Als verschillende zorgcliënt-doelgroepen onderscheidt Dirksland:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mindervaliden, zorgpartijen Gemiva, Sjaloom Zorg en Zuidwester; • ouderen/senioren, zorgpartijen Careyn en Curamare; • verslaafden (drank & drugs), Bouman GGZ, Careyn en Pameijer; • probleemhuurders (huurachterstanden en overlast), zorgpartijen Careyn en Pameijer. <p>Op het gebied van zorginfrastructuur treedt Dirksland op als facilitair/financier/coördinator. Het beleid is erop gericht dat in alle kernen de nodige basisvoorzieningen aanwezig zijn en/of blijven op gebied van wonen en zorg.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>De woningbouwvereniging stelt woonruimte ter beschikking die nodig is om te kunnen voldoen aan de taakstelling huisvesting statushouders van het ministerie van justitie. In 2010 worden voor dit doel een aantal eengezinswoningen aan de gemeente aangeboden. Het aanbod van deze woningen wordt afgestemd op de taakstelling. Volgens de richtlijnen die het ministerie de gemeente opdraagt bedraagt de taakstelling voor 2010 vijf personen.</p> <p>Er is een grote vraag van jongeren naar woonruimte. Het aantal actief woningzoekenden komt niet overeen met het aanbod ten behoeve van deze groep. Nog lastiger is het voor jongeren die door omstandigheden niet zelfstandig kunnen wonen. Voor deze specifieke doelgroep, zullen de woningbouwvereniging en de gemeente zich inzetten.</p> <p>In 2008 zijn door de woningbouwvereniging voorbereidingen getroffen om te kunnen komen tot de ontwikkeling van een opvanghuis voor jongeren met verslavingsproblematiek. In gesprekken met zorgaanbieders op dit terrein komt de vraag naar een opvanghuis duidelijk naar voren.</p> <p>Er zijn binnen de gemeente Dirksland vier Woon-zorg complexen (Wozoco) met in totaal 89 appartementen. Het streven is om in de toekomst woon-zorgzones te realiseren rondom deze complexen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Daarnaast wil Dirksland dat er in alle kernen wonen en zorg-gecombineerde gebouwen zijn, zodat het voor bewoners mogelijk is zolang mogelijk in hun eigen kern te blijven wonen. Deze wonen en zorg-gecombineerde gebouwen kunnen een onderdeel zijn/worden van een zorgzone, waarin zich meerdere woningen c.q. woongebouwen bevinden, die op een nodige zorgbehoefte gericht zijn. De uitvoering van de zorg, waardoor deze zone een zorgzone wordt, ligt bij de betreffende zorgpartijen zoals hierboven beschreven.</p> <p>Op het terrein van welzijn is Dirksland facilitair/financier/bouwer/coördinator. Op basis van actief overleg met gemeente, dorpsraden, beheerders, huurdersvereniging en zorgpartijen wil de corporatie hieraan vorm geven.</p> <p>Dirksland gaat zich duidelijker positioneren als 'aanspreekpunt' voor bewoners/huurders en organisaties.</p>		<p>Hiermee wil de gemeente Dirksland nadrukkelijk voorzien in een behoefte voor eigen inwoners. Gemeente en corporatie zullen in 2010 gezamenlijk het begrip woon-zorgzones concretiseren.</p> <p>Het zorgloket van de gemeente en de woningbouwvereniging zullen informatie uitwisselen.</p> <p>De woningbouwvereniging zet zich in om levensloopbestendige woningen te ontwikkelen. De woningbouwvereniging werkt mee aan het aanpassen van woningen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).</p>	
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>In 2010 is ca. € 12.523 besteed aan voorzieningen voor gehandicapten (2009: € 12.886). Dit betrof aanpassingen aan respectievelijk 22 en 26 woningen.</p> <p>Dirksland werkt samen met diverse zorgpartijen en bezit diverse woon-zorgvoorzieningen.</p>	<p><i>Dirksland – Jaarplan 2009</i></p> <p>Op het gebied van wonen en zorg wordt samengewerkt met Stichting Sjaloom Zorg, Stichting Zuidwester, Stichting ZorgSaam, Stichting Careyn, Bouman GGZ en Stichting Pameijer. Woningbouwvereniging 'Dirksland' heeft een goede verstandhouding en samenwerking met de in de gemeente Dirksland aanwezige zorgpartijen. Hierdoor wordt er efficiënt en adequaat gereageerd op de diverse zorgvragen die zich voordoen in de gemeente.</p> <p>Naast wonen en zorg is er ook de nodige aandacht voor welzijn door onder andere in alle woon-zorgcomplexen een recreatiezaal te realiseren waarin diverse activiteiten door de aanwezige beheerders worden georganiseerd ten behoeve van de bewoners maar ook voor mensen in de betreffende buurt. De woningbouwvereniging neemt deel in de werkgroep Wonen, Zorg en Welzijn. Deze werkgroep richt zich op onderstaande doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per woonkern een kleinschalig aanbod van gevarieerde en geïntegreerde voorzieningen 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> • Verzorging van één loket functie in de gemeente • Creëren van wijksteunpunten per kern. <p>In 2009 zal onderzocht worden of integrale verhuur van de zorgappartementen in Vollenhoven aan Stichting ZorgSaam de voorkeur heeft boven individuele verhuur aan de bewoners. Stichting Zorgzaam heeft de wens hiertoe te kennen gegeven.</p>			
<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk rekent wonen en zorg al langere tijd tot haar werkterrein. Het complex Den Hoogen Caemer is daarvan een voorbeeld. Dit multifunctionele complex behelst een nieuw wijkgebouw, peuterspeelzaal, kapsalon en het nieuwe kantoor van de corporatie.</p> <p>Daarnaast staan er diverse projecten gepland voor de woon-zorgdoelgroep voor de komende jaren.</p>	<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk hanteert de doelstelling: bewoners optimaal de ruimte bieden om zo zelfstandig mogelijk in eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Sommelsdijk doet dit in samenwerking met partners.</p>		<p><i>Woonvisie Middelharnis (concept, 2011)</i></p> <p>Er worden afspraken gemaakt om de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk bewoonbaar te maken voor senioren.</p> <p>In nieuwbouwprogramma ligt de focus op de realisatie van nultredenwoningen.</p> <p>Met ontwikkelende partijen worden afspraken gemaakt over nieuwbouwontwikkeling volgens het principe van Woonkeur.</p>	
<p><i>Sommelsdijk – Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>Sommelsdijk ziet Den Hoogen Caemer als voorbeeldcomplex en kent diverse plannen.</p> <p>In 2010 zijn 3 woningen beschikbaar gesteld t.b.v. huisvesting van statushouders.</p>	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Als bijzondere klantgroepen zijn aangemerkt: senioren, starters, mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking en statushouders.</p> <p><i>Senioren</i> Door vergrijzing dient het aantal voor senioren geschikte woningen te worden vergroot. Het plan is om op de locatie bij verpleeghuis Oudeland gefaseerd 120 levensloopbestendige woningen te bouwen.</p> <p><i>Starters</i> Om starters te helpen aan woonruimte wil Sommelsdijk de doorstroming bevorderen met o.a. eengezinswoningen met acceptabele huurprijzen en speciale arrangementen, zoals MGE, te onderzoeken om verkoop te bevorderen.</p> <p><i>Mensen met een beperking</i> Sommelsdijk zal kleinschalige projecten voor mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking bouwen.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Onderzocht zal worden welke doelgroepen binnen Middelharnis bediend kunnen worden. Sommelsdijk wil zo een (kleine) bijdrage leveren aan de grootstedelijke problematiek in de naburige steden.</p> <p>Er staan diverse projecten op stapel op het gebied van 'woon-zorg'. Er zijn plannen voor een groot aantal levensloopbestendige woningen. Sommelsdijk is bereid onrendabel te investeren in gebouwen met maatschappelijke bestemming als dit in combinatie is met nieuw te bouwen woningen en het op die manier een directie bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk. Daarbij wil de corporatie de sociale samenhang bevorderen en de eenzaamheid onder ouderen verminderen.</p> <p>Sommelsdijk gaat niet investeren in grootschalige zorgvoorzieningen. Wel wil de corporatie investeren in woningen voor beschermd wonen.</p>			
(Des-)investeren in vastgoed		6		6
Algemeen				
<p>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</p> <p>Om op strategisch lange termijn een voor de doelgroep passend en kwalitatief goed woningbezit te hebben is het van wezenlijk belang dat er een overdacht Vastgoed Beleid aan ten grondslag ligt. Voor de korte termijn, de 1e twee jaren, is het woningbezit van FidesWonen geschikt voor de huidige doelgroepen en woningzoekenden. Echter met de landelijke tendensen van vergrijzing, gezinsverdunding en krimp op het platteland; is het maar zeer de vraag of het huidige woningbezit van FidesWonen nog wel aansluit bij de toekomstige woonbehoeften. Om dit inzichtelijk te maken is begin september 2012 een start gemaakt met het opstellen van een Strategisch Voorraad Beleid. Bij het opstellen van dit beleid wordt vanuit ambities en doelstellingen (welke verwoord zijn in het Ondernemingsplan) en het gewenste woningbezit in 2025 stappen gezet naar de noodzakelijke veranderopgave van ons huidige vastgoed.</p>	<p><i>Fusedocument: De resultaten in beeld (2011)</i></p> <p>FidesWonen verdient waar het kan en investeert waar nodig.</p> <p>FidesWonen wil de positie van bewoners bij projecten (herstructurering) structureel gaan versterken door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor en met betrokkenen alle stappen van begin tot einde project te omschrijven en inzichtelijk te maken; • initiatief te nemen richting bewoners en duidelijk te maken wat hun rol en inbreng kan zijn; • bovenstaand proces verder te ontwikkelen en te verankeren binnen de eigen organisatie <p>FidesWonen gaat als maatschappelijk ondernemer voor alle betrokkenen zichtbaar maken wat zij bereikt en welke middelen daarvoor zijn ingezet. Daarom maakt FidesWonen, net als bij financieel rendement, zichtbaar wat FidesWonen maatschappelijk realiseert.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Tevens wordt er vanuit opgestelde dorpskans van al onze dorpskernen en portfolio analyses van de huidige complexen, strategieën en complexbeheersplannen opgesteld om uiteindelijk te komen tot het gewenste woningbezit in 2025.</p>				
	<p><i>FidesWonen in perspectief (2012)</i></p> <p>Gezien de krappe financiële positie worden in principe alle nog in uitvoering te nemen plannen in afwachting van de uitkomsten van het Strategisch Voorraadbeleid (naar verwachting voorjaar 2013 bekend) in de ijskast geplaatst.</p> <p>Alle overige nog in uitvoering te nemen plannen, maar ook eventuele nieuwe plannen, zullen voordat deze in uitvoering worden genomen worden getoetst aan de kwalitatieve kaders en randvoorwaarden van het nog vast te stellen investeringsstatuut. Ook zal er overeenkomstig het nog vast te stellen investeringsstatuut in alle gevallen een financiële toets plaats gaan vinden.</p> <p>FidesWonen heeft circa 100 woningen in haar bezit geoormerkt als zijnde bestemd voor de verkoop. Op dit moment is er echter nog géén actief verkoopbeleid. Op korte termijn zullen de verkoopvoorwaarden worden geformuleerd op grond waarvan een actief verkoopprogramma zal worden opgestart. De verkoopopbrengsten zullen worden aangewend ter financiering van toekomstige projecten.</p>			
	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i></p> <p>Voor een woningcorporatie is de positie/toekomstwaarde van de diverse complexen een zeer belangrijk aspect. Hierbij wordt de toekomstige vraag tegen het aanbod afgezet. Rekeninghoudend met de gewenste kwaliteit van het bezit en de beschikbare middelen worden uiteindelijk beheersstrategieën bepaald. Het gaat dan om sloop, verkoop, huurprijsverlaging, nieuwbouw, opplussen, instandhouding en dergelijke.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Zoals ook in de prestatieafspraken overeenkomst zal de woningbouwvereniging Den Bommel dit voorraadbeleid in kaart brengen.</p> <p>De komende jaren beraadt de woningbouwvereniging zich over de toekomst van de 7 bejaardenwoningen in de Anthony van Weelstraat 1 t/m 13 (oneven) te Den Bommel.</p> <p>Er is reeds een plan ontworpen om na de sloop van deze woningen hier 7 nieuwe zorgwoningen te bouwen met een aansluitpunt bij CuraMare.</p> <p>Een ander complex van bezinning vormen de 12 bejaardenwoningen Oranjestraat te Den Bommel en de 14 bejaardenwoningen Pastoor van Luenenstraat te Achthuizen.</p> <p>Voorts zal in deze planperiode een onderzoek worden verricht naar de toekomstwaarde van de 10 Zweedse woningen gelegen in het buurtschap Zuidzijde.</p>			
	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2008-2012</i></p> <p>Voldoende variatie in aanbod.</p> <p>Voor een woningcorporatie is de positie/toekomstwaarde van de diverse complexen een zeer belangrijk aspect. Hierbij wordt de toekomstige vraag tegen het aanbod afgezet. Rekeninghoudend met de gewenste kwaliteit van het bezit en de beschikbare middelen worden uiteindelijk beheersstrategieën bepaald. Het gaat dan om sloop, verkoop, huurprijsverlaging, nieuwbouw, opplussen, instandhouding en dergelijke.</p> <p>De komende jaren beraadt Den Bommel zich over de toekomst van 7 bejaardenwoningen in de Anthony van Weelstraat. Een ander complex van bezinning vormen de 12 bejaardenwoningen Oranjestraat te Den Bommel en de 14 bejaardenwoningen Pastoor van Luenenstraat te Achthuizen. Voorts zal in deze planperiode een onderzoek worden verricht naar de toekomstwaarde van de 10 Zweedse woningen gelegen aan het buurtschap Zuidzijde.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p><i>Dirksland – Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>In de komende jaren gaat Dirksland de schaarste in de markt voor een deel opheffen, zodat de wachttijd in 2016 is teruggebracht. Dit te bereiken door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de corporatie te profileren als semi-ontwikkelaar • De ontwikkeling van aangekochte ontwikkelingskavels (Hart van Dirksland, Kortevliet en De Inktvis te Dirksland); • Sloop/nieuwbouw of herstructurering van bestaand bezit (Wernerlaan en Margrietlaan te Dirksland, Klinkerlandsestraat en Oranjestraat te Herkingen); • Naast ontwikkeling in eigen beheer gaan we ook vastgoed afnemen van projectontwikkelaars (bijvoorbeeld in het plan Zuidrand te Dirksland). <p>De uitgangspunten op bovengenoemde locaties zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ten minste 10% is bereikbaar voor starters; • ten minste 25% is bereikbaar voor 1 / 2 - persoonshuishoudens; • ten minste 40 % is geschikt voor senioren; • ten minste 10% is bestemd voor specifieke doelgroepen, te weten een woonvoorziening voor personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en een opvanghuis voor probleemjongeren. 		<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>Ten behoeve van de realisering van sociale woningbouwprojecten zal de gemeente met de woningbouwvereniging overleggen om tot planontwikkeling te komen.</p> <p>Projectwinst zal door de woningbouwvereniging worden ingezet ten bate van de sociale huursector en de woonomgeving.</p>	
	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Sommelsdijk stelt het wonen centraal en wil dicht bij haar corebusiness blijven en niet te ver van haar sociale doelstelling afdwalen. De corporatie wil bovendien bouwen zonder veel risico, vanwege het kleinschalige karakter van de woningbouwvereniging.</p> <p>Sommelsdijk wil beschikbare financiële middelen omzetten in nieuwbouw, renovatie of investeren in de buurt als dat de verhuurbaarheid ten goede komt.</p>		<p><i>Woonvisie Middelharnis (concept, 2011)</i></p> <p>De komende jaren zal de bestaande huurvoorraad worden gerenoveerd / geherstructureerd. De gemeente zal de procedurele afwikkeling met betrekking tot renovatie en herstructurering ondersteunen.</p> <p>De gemeente moet samen met corporaties en ontwikkelende partijen nadenken over de toekomstwaarde van het middensegment (eengezins)koopwoningen.</p>	
	<p><i>Bouwwerening Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk hanteert de doelstelling: transparant maken van maatschappelijk rendement en daar verantwoording over afleggen.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
Nieuwbouw				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</i></p> <p>In 2012 heeft FidesWonen ondanks het fusiejaar, bij vier nieuwbouwprojecten een eerste paal geslagen. Het betreft de projecten, Hart van West en het Oudeland in Sommeldijk, het project Anthonij van Weelstraat/Oranjestraat in Den Bommel en het project Hart van Dirksland. Daarnaast zijn de 19 woningen in het project Hart van West, eind van het jaar opgeleverd en is gestart met de ontwerpfase van het project aan de Groene Zoom in Sommeldijk en het project om het postkantoor aan de Langeweg te Middelharnis, te verbouwen tot hoofdkantoor van FidesWonen.</p> <p>De verwachte oplevering van Oudeland, Hart van Dirksland, Van Weelstraat/Oranjestraat en Kantoor is respectievelijk maart, augustus, oktober en december 2013.</p>				
<p><i>FidesWonen in perspectief (2012)</i></p> <p>Reeds in uitvoering genomen plannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hart van West te Middelharnis: realisatie 19 eengezinswoningen Hart van Dirksland: 12 juli 2012 eerste paal geslagen. Plan voorziet in bouw van 23 appartementen (15 verhuur, 8 verkoop) 14 starterswoningen (7 verhuur, 7 verkoop), 1.265 m2 bedrijfsruimte (waarvan 780 m2 verhuur, 485 m2 verkoop). Verhuur en verkoop start na zomer 2012 Het Oudeland fase 1A en 1B te Sommeldijk: in 2011 't Veurhoed gesloopt. Eind juni 2012 start bouw appartementencomplex met 14 huurappartementen voor senioren Anthony van Weelstraat en Oranjestraat te Den Bommel: mei 2012 overeenkomst afgesloten voor sloop van 20 bejaardenwoningen. Vervangende nieuwbouw van 17 seniorenwoningen, t.w. 8 grondgebonden seniorenwoningen aan de Anthony van Weelstraat en 5 grondgebonden woningen en 4 appartementen voor senioren aan Oranjestraat 	<p><i>FidesWonen in perspectief (2012)</i></p> <p>Nog in uitvoering te nemen plannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kortevliet te Dirksland: plan voor 19 huurwoningen (appartementen, eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen), 36 woonvoorzieningen en 14 koopwoningen (appartementen, levensloopbestendige woningen, 2-onder-1-kap woningen en 2 vrijstaande woningen). Realisatie gepland voor 2013, aanvang exploitatie begin 2014 Hart van West 2 te Middelharnis: mogelijke interesse in nog eens 17 eengezinswoningen naast de 19 in aanbouw zijnde woningen IJsbaanlocatie te Achthuizen: mogelijk vergelijkbaar met Tuindorp te Den Bommel. Schetsplan voorziet 20 levensloopbestendige woningen voor ouderen met zorgvoorzieningen. Samenwerking met zorgpartij(en) wordt gezocht. Realisatie gepland voor 2013, aanvang exploitatie begin 2014 Stoofhoek te Sommeldijk: de exploitatieperiode van de 16 woningen loopt in 2013 af, waarna er tot herstructurering zou moeten worden overgegaan. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> De Groene Zoomflat: begin 2011 besloten tot sloop en vervangende nieuwbouw van 30 appartementen aan Groene Zoom 	<p>Sloop en vervangende nieuwbouw stonden gepland voor 2014. De exploitatie van de nieuw te bouwen woningen start volgens planning in 2015. Op dit moment is er nog geen sloopbesluit genomen en vindt er nog geen verdere planvorming plaats</p> <ul style="list-style-type: none"> Joos Jansestraat: de exploitatieperiode van de 16 woningen loopt in 2013 af, waarna er tot herstructurering zou moeten worden overgegaan. Sloop en vervangende nieuwbouw stonden gepland voor 2014. De exploitatie van de nieuw te bouwen woningen start volgens planning in 2015. Op dit moment is er nog geen sloopbesluit genomen en vindt er nog geen verdere planvorming plaats Wernerlaan fase 1 en 2 te Dirksland: in 2010 heeft het bestuur van de voormalige woningbouwvereniging Dirksland aangegeven om deze woningen (appartementencomplex met 31 bejaardenwoningen) op korte termijn gefaseerd te willen gaan slopen, om daar vervolgens in 2 fases nieuwe seniorenwoningen voor terug te bouwen. Op dit moment is er nog geen sloopbesluit genomen, is het sloopstatuut niet van toepassing en worden er ook geen actieve maatregelen genomen om mensen uit te huizen. Ook vindt er nog geen concrete planvorming plaats ten aanzien van de te realiseren nieuwbouw, maar is wel de gedachte gevormd om het plan op te delen in 2 bouwfases. Uitvoering fase 1 staat gepland voor 2014, fase 2 in 2015 Margietflat te Dirksland: in 2010 heeft het bestuur van de voormalige woningbouwvereniging Dirksland aangegeven om deze woningen (complex met 17 zorgwoningen) op korte termijn te willen gaan slopen, om daar vervolgens nieuwe appartementen voor terug te bouwen. Op dit moment is er nog geen sloopbesluit genomen, is het sloopstatuut niet van toepassing en worden er ook geen actieve maatregelen genomen om mensen uit te huizen. Ook vindt er nog geen concrete planvorming plaats ten aanzien van de te realiseren nieuwbouw. Uitvoering is gepland voor 2015 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> • Klinkelandsestraat te Herkingen: in 2010 is besloten de 21 zorgwoningen op termijn te slopen en in totaal 14 woningen voor terug te bouwen (12 eengezinswoningen voor verhuur en 2 royale eengezinswoningen voor verkoop). Er is nog geen sloopbesluit genomen of planvorming voor nieuwbouw • Inktvis: voormalige basisschool De Inktvis is bezit van FidesWonen en tijdelijk in gebruik door Curamare. De locatie vormt samen met 5 aangrenzende seniorenwoningen, een tiental garages en 2 panden een herontwikkelingslocatie. Het voornemen bestond om hier 20 seniorenwoningen te realiseren. Uitvoering staat gepland voor 2017, exploitatie start vanaf 2018 • Oranjestraat te Herkingen: FidesWonen heeft hier 6 woningen in haar bezit. In 2010 is besloten op termijn te slopen en 5 seniorenwoningen terug te bouwen. Er is nog geen sloopbesluit of planvorming. 			
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i></p> <p><i>Anthony van Weelstraat/Oranjestraat Den Bommel</i> Zie: Den Bommel (2011)</p> <p><i>Hart van Dirksland</i> Zie: Dirksland (2011)</p> <p><i>Kortevliet, Dirksland</i> Zie: Dirksland (2011)</p> <p><i>Oudeland/Veurhoed</i> De herstructureringsplannen van Oudeland zijn in vergevorderd stadium. In de eerste fase worden op de locatie van voormalig 'Veurhoed' een appartementencomplex van 14 seniorenwoningen gebouwd. In de tweede fase zullen parallel aan de Kon. Julianaweg vervangen worden door 2 appartementencomplexen, nagenoeg identiek aan die in fase 1. Medio 2012 worden de werkzaamheden opgestart.</p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Westplaat</i> Op de locatie Westplaat in Middelharnis (Hart van West) zullen 19 eengezinswoningen worden gebouwd. De bouw start begin 2012. Oplevering is eind 2012 gepland.</p>				
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2011</i></p> <p><i>Anthony van Weelstraat/Oranjestraat</i> Herstructureringsplannen in vergevorderd stadium. In de eerste fase zullen de huidige woningen aan de Anthony van Weelstraat gesloopt worden t.b.v. bouw 8 seniorenwoningen. In de tweede fase zullen de woningen aan de Oranjestraat vervangen worden 9 seniorenwoningen in gestapelde bouw (2 laags). Medio 2012 worden de werkzaamheden opgestart.</p> <p><i>Toekomstige plannen</i> Den Bommel is enige tijd actief met het maken van plannen en het daadwerkelijk realiseren van nieuwe verhuureenheden in de kern Achthuizen. Op de locatie van de voormalige ijsbaan zijn mogelijkheden om een tweede 'Tuindorp' te realiseren, waarbij ook gedacht wordt aan huisvesting voor bijv. huisarts en fysiotherapeut.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i></p> <p>De laatste jaren is de woningbouwvereniging nauwelijks in staat gesteld om nieuwe woningen te bouwen. De woningbouwvereniging 'Den Bommel' veronderstelt dat de seniorenmarkt én de markt voor de kleine gezinnen en alleenstaanden nog zal groeien. In het kader van het realiseren van woon-zorgwoningen zal de woningbouwvereniging nauw samenwerken met aanbieders van zorgdiensten. Gezinsverdunding is een gegeven en de woningbouwvereniging 'Den Bommel' zal daar in haar beleid terdege rekening mee houden.</p> <p>Gedacht wordt ook aan levensloopbestendige woningen te Achthuizen. Ook hier groeit de markt voor ouderen met zorg. In dat kader zal de woningbouwvereniging er naar streven om de komende periode een geschikte locatie te vinden voor de realisatie van een complex starterswoningen.</p> <p>Verder zal de woningbouwvereniging 'Den Bommel' zich richten op het oplossen van het tekort aan ouderenwoningen.</p> <p>Door het ontbreken van voldoende bouwgrond binnen onze gemeente richten wij ons in eerste instantie dan ook op herbouw van bestaande 'oudere' woningen.</p> <p>Bij nieuwbouw gelden voor de woningbouwvereniging 'Den Bommel' een aantal belangrijke aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle woningen worden zoveel mogelijk gerealiseerd conform het convenant Duurzaam bouwen. • Alle woningen dienen te voldoen aan het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' en het vigerend bouwbesluit. 		<p><i>Prestatieafspraken Oostflakkee (2010)</i></p> <p>Op grond van de structuurvisie en het kwalitatieve woningbouwprogramma maakt de gemeente in 2010 met de corporaties nadere afspraken over hun rol bij woningbouw in de vier kernen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de woon- en onderhoudstechnische kwaliteit, architectuur en de grootte van de woning. Woningen die specifiek bestemd zijn voor ouderen of mindervalide worden gerealiseerd op basis van het 'Label Goed Wonen'. Betaalbaarheid staat voorop. De woningbouwvereniging 'Den Bommel' is bereid een 'onrendabele top' te accepteren. 			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2010 & 2009</i></p> <p>In 2010 zijn geen woningen toegevoegd. Wel is er voldoende planvorming. Een plan voor 10 woningen en starterswoningen op de locatie van de ijsbaan in Achthuizen wordt onderzocht.</p> <p>In 2008 is gestart met de bouw van een woon-zorgcomplex met 18 levensloopbestendige woningen voor ouderen, Tuindorp. Dit complex is begin 2009 opgeleverd.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2008-2012</i></p> <p>De laatste jaren is de woningbouwvereniging nauwelijks in staat gesteld om nieuwe woningen te bouwen. Voor nieuwbouw is de vereniging sterk afhankelijk van de gemeente en provincie.</p> <p>In 2007 is er een aanvang gemaakt met het plan Tuindorp. Ter plaatse zijn 16 huurwoningen aan de Beneden Oostdijk gesloopt. In 2008 wordt een aanvang gemaakt met de bouw van een klein woon-zorgcomplex bestaande uit 18 levensloopbestendige woningen en een zorgunit. Daarnaast worden op deze locatie nog eens 18 koopwoningen gebouwd.</p> <p>Door het ontbreken van voldoende bouwgrond binnen onze gemeente richten wij ons in eerste instantie dan ook op sloop en vervangende nieuwbouw.</p> <p>Bij nieuwbouw gelden voor de woningbouwvereniging 'Den Bommel' een aantal belangrijke aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle woningen worden zoveel mogelijk gerealiseerd conform het convenant Duurzaam bouwen. Alle woningen dienen te voldoen aan het 'Politiekeurmerk Wonen' en het vigerend bouwbesluit. Alle woningen worden gebouwd overeenkomstig de geldende regels op gebied van Energiebewust bouwen; EPC norm conform wettelijke regels. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de woon- en onderhoudstechnische kwaliteit, architectuur en de grootte van de woning. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen die specifiek bestemd zijn voor ouderen of mindervalide worden gerealiseerd op basis van het 'Label Goed Wonen'. • Betaalbaarheid staat voorop. De woningbouwvereniging 'Den Bommel' is bereid een 'onrendabele top' te accepteren. 			
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2011</i></p> <p><i>Hart van Dirksland</i> Op dit terrein wil de corporatie 23 appartementen en 14 starterswoningen realiseren, waarvan een deel bestemd voor verkoop. Daarnaast wordt een gezondheids- en welzijnscentrum gerealiseerd. Verwacht wordt dat in de zomer van 2012 het plan een definitieve status krijgt. Het totale werk is in oktober 2011 opgedragen aan een aannemingsbedrijf.</p> <p><i>Kortevliet, Dirksland</i> In 2010 zijn ter voorbereiding de laatste opstallen gesloopt. Er wordt een plan uitgewerkt. Oplevering gepland in 2013</p>				
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p><i>Hart van Dirksland</i> In Q3 2011 wordt de definitieve status van het plan verwacht, waarna bouw kan starten.</p> <p><i>Koningshof</i> In 2008 zijn 16 levensloopbestendige woningen opgeleverd (fase 1). Aansluitend is de 2^e fase gestart en heeft Dirksland 8 (starters)appartementen en 10 eengezinswoningen gekocht. Deze zijn eind 2008 en begin 2009 opgeleverd.</p> <p><i>Han de Ligneplein</i> Opgeleverd in 2009. Totaalplan omvat 45 woningen: 22 seniorenappartementen, 7 levensloopbestendige woningen, 5 (starters)appartementen, 8 koopappartementen, 3 vrijstaande koopwoningen en een supermarkt.</p>	<p><i>Dirksland – Jaarplan 2009</i></p> <p><i>Projecten in uitvoering</i></p> <p><i>Koningshof te Melissant</i> Eind 2008 en begin 2009 zullen de woningen uit de 2^e fase worden opgeleverd, namelijk 10 eengezinswoningen en 8 appartementen.</p> <p><i>De Lignie te Herkingen</i> Eveneens zullen begin 2009 de woningen van dit project worden opgeleverd. Het betreffen 22 seniorenappartementen, 7 levensloopbestendige woningen en 5 appartementen; daarnaast komen er 8 koopappartementen, 3 vrijstaande koopwoningen en een supermarkt.</p> <p><i>Huisartsenpost met 4 seniorenwoningen te Melissant</i> De oplevering van dit project zal naar verwachting plaats hebben in april 2009.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>De vraag naar woningen in de gemeente Dirksland is minder groot dan dat er tot nog toe werd verwacht.</p> <p><i>Nieuwbouw voor senioren</i> Nieuwbouw voor senioren is gewenst om de woningvoorraad beter op de woonwensen van senioren af te stemmen en de doorstroming van de woningmarkt te bevorderen. Met vrijgekomen woningen zal ruimte ontstaan voor jongeren om zich zelfstandig te vestigen. Nieuwbouwwoningen voor senioren die door de woningbouwvereniging gerealiseerd worden, dienen in beginsel te voldoen aan de basiseisen van het WoonKeur (certificaat voor nieuwbouwwoningen).</p> <p><i>Nieuwbouw voor starters</i> Gezien de beperkte woningbouwlocaties en de toenemende vraag naar kwaliteit zal het beleid gericht zijn op het realiseren van goedkope nieuwbouw en de transformatie van bestaande vrijgekomen locaties. De komende jaren (tot 2015) zal de woningbouwvereniging circa 25 starterswoningen bouwen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Huisartsenpraktijk Melissant</i> Bouw gestart in 2008, opgeleverd mei 2009.</p>	<p><i>Projecten in voorbereiding</i></p> <p><i>Hart van Dirksland (Achterweg/Kattewacht/Startblok te Dirksland)</i> Op dit terrein wil de woningbouwvereniging samen met een projectontwikkelaar 31 (starters)woningen / appartementen realiseren; daarnaast wordt er met diverse partijen onderhandeld c.q. zijn er afspraken gemaakt over de vestiging van een gezondheidscentrum. Verwacht wordt dat eind 2009 met de bouw kan worden gestart. Als de plannen kunnen worden uitgevoerd zoals we in gedachten hebben, dan zal dat een verrijking zijn voor het centrum van Dirksland; het stiller wordende centrum zal weer levendig worden.</p> <p><i>Kortevliet (Korteweegje 37, 41-47 te Dirksland)</i> De locatie De Gast, welke is gelegen aan het Korteweegje 37, 41-45 te Dirksland is door de woningbouwvereniging aangekocht. De opstallen zijn gesloopt en de grondsanering is uitgevoerd. De woningbouwvereniging heeft in 2007 ook de locatie naast dit terrein (Korteweegje 47) aangekocht. In samenwerking met een in projectontwikkeling gespecialiseerde bouwonderneming wordt een plan uitgewerkt wat past in de omgeving en wat een aantrekkelijke mix zal vormen van woningen en appartementen, zowel in de huur- als in de koopsector. Tevens zal er een appartementengebouw worden gerealiseerd voor verhuur aan Stichting Gemiva.</p> <p><i>Projecten - planvorming</i></p> <p><i>Klinkerlandsestraat (bejaardencomplex te Herkingen)</i> Een gedeelte van dit pand (het middenstuk) voldoet niet meer aan de hedendaagse woonwensen, al zijn de huidige huurders tevreden met hun woning. In 2009 zal een studie worden opgestart m.b.t. een mogelijke verbouwing of herstructurering van dit complex. Aandachtspunt hierbij is de gewenste doelgroep.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p><i>Wernerlaan (bejaardencomplex te Dirksland)</i> Architect Krijn Ratsma heeft in een eerder stadium een studieschets gemaakt van dit complex met zijn grote tuin. In 2009 zal deze studie verder worden uitgewerkt. Het nieuwe complex zal opnieuw voor senioren worden bestemd.</p>			
<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Oudeland/Veurhoad: de plannen zijn in vergevorderd stadium, verdeeld over 3 fasen. In de 1^e fase wordt op de locatie voormalig Veurhoad een appartementencomplex van 14 seniorenwoningen gebouwd. Medio 2012 worden de werkzaamheden opgestart. Westplaat: op locatie Westplaat/Hart van West zullen 19 eengezinswoningen gebouwd worden. Bouw start begin 2012 en oplevering is eind 2012 gepland. 	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>De ambitie is met name gericht op het bouwen van eengezinswoningen en woningen voor senioren. De seniorenwoningen kunnen wellicht worden gebouwd op de locatie van het verpleeghuis nabij het Oudeland. Hier wil Sommelsdijk 60 levensloopbestendige woningen bouwen al dan niet in combinatie met zorgwoningen. Daarnaast moeten er ter bevordering van de doorstroming een aantal kwalitatief goede en ruime eengezinswoningen gerealiseerd worden.</p> <p>Sommelsdijk wil graag een bijdrage leveren aan het verhogen van de bouwproductie, maar moet hiervoor wel de mogelijkheden krijgen vanuit lokale/provinciale overheid.</p>		<p><i>Woonvisie Middelharnis (concept, 2011)</i></p> <p>In de periode tot en met 2025 vergroot de gemeente haar woningvoorraad met 450 woningen.</p> <p>Omdat er momenteel sprake is van een forse overcapaciteit gaat de gemeente in de komende periode werken volgens het principe van 'faseren en doseren'. Dit om te voorkomen dat er teveel woningen gelijktijdig op de markt komen, en de herstructureringsopgave / nieuwbouw ontwikkeling mogelijk stagneert. De gemeente gaat samen met ontwikkelende partijen hierover afspraken maken, te beginnen met een gezamenlijk overleg.</p>	
<p><i>Sommelsdijk – Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p><i>Oudeland</i> Plannen voor gefaseerde herstructurering zijn verder uitgediept. Start bouw fase 1 staat gepland voor 2011.</p> <p><i>Westplaat</i> Plannen voor nieuwbouw 19 eengezinswoningen Westplaat zijn 2010 gereed gekomen.</p> <p><i>Joos Jansstraat</i> In 2012 zal Sommelsdijk starten met planvorming m.b.t. 16 flatwoningen Joos Jansstraat.</p>				
<p>Sloop</p>				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i> <i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2011</i> <i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2011</i> <i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p>				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
In 2011 zijn geen woningen gesloopt.				
<i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2010 & 2009</i> Geen woningen gesloopt.				
Verkoop				
<i>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</i> Sinds eind 2012 geldt er een nieuw verkoopbeleid bij FidesWonen. In dit verkoopplan zijn 101 woningen opgenomen die ter verkoop worden aangeboden. In eerste instantie kunnen zittende huurders hun woning kopen met een huurderskorting en/of inkomenskorting. Als bij mutatie een verkoopwoning vrijkomt dan wordt deze woning aan alle huurders aangeboden en kunnen na 3 maanden ook niet-huurders de woning kopen. In 2012 heeft FidesWonen 4 woningen verkocht, 2 woningen aan zittende huurders en 2 woningen aan niet-huurders. Daarnaast is het voormalige kantoorgebouw van Bouwvereniging Sommelsdijk aan de Dorpsweg verkocht.				
<i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i> In 2011 zijn door de rechtsvoorgangers 3 woningen verkocht. Ultimo 2011 zijn 30 woningen geormerkt voor vrije verkoop. In de loop van 2012 zal door FidesWonen het nieuwe verkoopbeleid worden geformuleerd.				
<i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2011</i> Er is 1 woning verkocht. Ultimo 2011 staan nog 8 woningen te koop.	<i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i> De woningbouwvereniging 'Den Bommel' beperkt zich tot de verkoop van de zogenaamde dure huurwoningen. Een en ander is afhankelijk naar de maatregelen van de regering. Op dit moment beperkt het aanbod zich tot de complexen 17, 27 en 28 respectievelijk 6 woningen Klimopstraat / Willem Alexanderstraat, 2 woningen Schoolstraat en 1 woning Veldzicht.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Ook zal worden overwogen voor afstoting van de woningen in Zuidzijde.</p> <p>De huidige verkoopcriteria zijn als volgt samen te vatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In aanmerking komen in de eerste plaats de zittende huurders. • Komt één van de woningen in de drie genoemde complexen leeg, en de huurder wenst niet tot koop over te gaan, dan vindt verkoop plaats aan leden van de vereniging die zich daartoe hebben aangemeld, indien geen verkoop plaatsvindt zal de betreffende woning weer bij de woningvoorraad worden toegevoegd. • Verkoop vindt plaats tegen de door een erkende NVM makelaar getaxeerde waarde in onbewoonde staat. 			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2010 & 2009</i></p> <p>Den Bommel heeft in 2009 en 2010 geen woningen verkocht.</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2008-2012</i></p> <p>Den Bommel heeft begrip voor de wens van woonconsumenten tot een koopwoning. Zij beperkt zich tot de verkoop van dure huurwoningen.</p> <p>Op dit moment beperkt het aanbod zich tot de complexen 17, 27 en 28 respectievelijk 6 woningen Klimopstraat / Willem Alexanderstraat, 2 woningen Schoolstraat en 1 woning Veldzicht.</p> <p>Ook zal worden overwogen voor afstoting van de woningen in Zuidzijde.</p> <p>De huidige verkoopcriteria zijn als volgt samen te vatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In aanmerking komen in de eerste plaats de zittende huurders. • Komt één van de woningen in de drie genoemde complexen leeg, dan vindt verkoop plaats aan leden van de vereniging die zich daartoe hebben aangemeld (bevorderen van de doorstroming). • Verkoop vindt plaats tegen de door een erkende NVM makelaar getaxeerde waarde in onbewoonde staat. 		<p><i>Prestatieafspraken Oostflakkee (2010)</i></p> <p>Bij het verder passend maken van de woningvoorraad zetten de corporaties ook de verkoop van bestaande huurwoningen in. Redenen voor de verkoop zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • emancipatie van inkomensgroepen; • het beschikbaar krijgen van middelen om investeringen mogelijk te maken; • differentiatie in buurten. <p>De corporaties formuleren verkoopbeleid om doelgroepen van beleid, die niet volledig zelfstandig op de koopwoningmarkt aan bod komen, de mogelijkheid te geven een woning in eigendom te krijgen.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2011</i></p> <p>In 2011 zijn 2 woningen verkocht, conform de voorwaarden in de verkoopnota.</p> <p><i>Bouwvereniging Dirksland - Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>In 2009 zijn geen woningen verkocht, in 2010 1 woning, conform voorwaarden in de verkoopnota.</p>	<p><i>Dirksland – Jaarplan 2009</i></p> <p>In 2008 is de nieuwe verkoopnota in werking getreden. Voor het begrotingsjaar 2009 gaan we uit van de verkoop van 4 woningen, opgenomen in deze nota. Vanwege de gevolgen van de kredietcrisis en de stagnatie van de woningverkoop op Flakkee is het niet ondenkbeeldig dat er de komende jaren weinig of geen huurwoningen verkocht worden. Bij de financiële meerjarenbegroting is een scenario doorgerekend waarbij er onder andere geen sprake is van verkoop van huurwoningen.</p>			
<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Er zijn geen woningen verkocht.</p>			<p><i>Woonvisie Middelharnis (concept, 2011)</i></p> <p>Afspraken maken over de verkoop van sociale huurwoningen inclusief verkoopconstructies in 2011.</p>	
<p>Verbetering bestaand woningbezit</p>				
	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i></p> <p>In het algemeen kan gesteld worden dat de woningen 'er goed bij staan'. In de komende periode zal van een aantal oudere woningen de daken gerenoveerd worden. In 2009 is gestart met de 1^e fase van dakrenovatie. Dit zal doorlopen tot en met 2011.</p>			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2010 & 2009</i></p> <p>In het kader van woningverbetering heeft Den Bommel in 2009 en 2010 grootschalige dakrenovatie gepleegd aan ca. 100 woningen. Voor 2011 staan nog eens 30 dakrenovaties gepland.</p> <p>Den Bommel is betrokken bij de volgende herstructureringsplannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2007 is gestart met de sloop van 7 bejaardenwoningen in de A. van Weelstraat, waarna 8 nieuwe seniorenwoningen worden gebouwd Herstructurering van 12 bejaardenwoningen aan de Oranjestraat. In 2011 worden plannen ontwikkeld voor de sloop en het terugbouwen van 9 levensloopbestendige woningen <p>M.b.t. 14 bejaardenwoningen aan de Pastoor van Luenenstraat zal verdere planontwikkeling worden gemaakt</p>	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2008-2012</i></p> <p>In het algemeen kan gesteld worden dat de woningen 'er goed bij staan'. Het bestuur heeft eerder besloten over te gaan tot het grondig aanpakken van het inwendige van oudere woningen om de kwaliteit op peil te brengen. Momenteel is sprake van een beperkt aantal te renoveren woningen. Dit betreft met name de woningen die destijds op verzoek van de bewoner zijn overgeslagen.</p> <p>In de komende periode van een aantal oudere woningen de daken gerenoveerd worden (nieuwe dakpannen en voorzieningen op gebied van (dak)isolatie.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Oostflakkee (2010)</i></p> <p>De corporaties willen de komende jaren in hun woningbezit een weloverwogen modernisering doorvoeren. Woningbouwvereniging Den Bommel stelt in 2010 een strategisch voorraadbeleid op.</p> <p>In de dorpskernen staat een aantal panden met een slechte bouwkundige staat. Zogenaamde 'rotte kiezen'. Vanwege de gevaren die hiermee samenhangen en de ongunstige uitstraling voor de dorpskernen willen de gemeente en de corporaties doe 'rotte kiezen' aanpakken.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p><i>Bouwwerening Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk is in 2011 gestart met het maken van plannen voor herstructurering van de Groene Zoomflat</p> <p><i>Sommelsdijk – Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>Herstructureringsplan flatwoningen Groene Zoom bevinden zich in 2009-2010 in onderzoeksfase.</p>	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Sommelsdijk heeft relatief oud en op onderdelen gedateerd bezit. De komende jaren zal hierin geïnvesteerd worden. het strategisch voorraadbeleid is er tot nu toe vooral op gericht om door te exploiteren en te verbeteren. In de volgende complexen zijn herstructureringsmaatregelen gepland:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A.J. de Graaffstraat, upgraden/nieuwbouw 16 woningen, gereed 2008/2009 • Oudeland, gefaseerde sloop en vervangende nieuwbouw 95 woningen, in 3 fasen van 30 woningen per keer met tussenpozen van 4-5 jaar, te starten in 2010 • Stoofhoek, deel upgraden en deels nieuwbouw 16 woningen, nog te plannen 			
<p>Aankoop</p>				
<p><i>FidesWonen in perspectief (2012)</i></p> <p>Reeds in uitvoering genomen plannen: Nieuwe huisvesting FidesWonen: om op een zo kort mogelijke termijn te verhuizen naar 1 kantoorlocatie, is besloten tot aankoop TNT gebouw en dit grondig te verbouwen tot een voor de organisatie geschikt gebouw</p>	<p><i>FidesWonen in perspectief (2012)</i></p> <p>Reeds in uitvoering genomen plannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe huisvesting FidesWonen: om op een zo kort mogelijke termijn te verhuizen naar 1 kantoorlocatie, is besloten tot aankoop TNT gebouw en dit grondig te verbouwen tot een voor de organisatie geschikt gebouw 			
<p>Maatschappelijk vastgoed</p>				
	<p><i>Fusedocument: De resultaten in beeld (2011)</i></p> <p>Wij zijn partner in maatschappelijk vastgoed, mits dit past binnen de doelstellingen die nastreven</p>			
	<p><i>Dirksland – Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>A. Maatschappelijk investeren - vastgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> • wijksteunpunt • gezondheidscentrum • winkels • bank • gelegenheid voor ontmoeting 		<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>In het kader van de leefbaarheid van de kernen wil de woningbouwvereniging investeren in maatschappelijk vastgoed. Hierbij wil zij facilitator zijn door de exploitatie van het onroerend goed. Daarnaast wil de woningbouwvereniging ook het initiatief nemen om betreffende partijen bij elkaar brengen om te komen tot een zekere maatschappelijke voorziening.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Wij zijn hierbij facilitator door de exploitatie van het onroerend goed, maar kunnen ook het initiatief nemen om betreffende partijen bij elkaar te brengen om te komen tot een zekere maatschappelijke voorziening.</p> <p>In de komende jaren willen we het wijksteunpunten-concept evalueren en zonodig verbeteren en gaan we investeren in een gezondheidscentrum in de kern Dirksland. Het creëren van gelegenheden voor ontmoeting blijft onze aandacht houden.</p>		<p>De gemeente en de woningbouwvereniging zullen gezamenlijk de mogelijkheid onderzoeken om te komen tot een brede school in Melissant.</p>	
	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Sommelsdijk is bereid onrendabel te investeren in gebouwen met maatschappelijke bestemming als dit in combinatie is met nieuw te bouwen woningen en het op die manier een directie bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk.</p>			
Kwaliteit van wijken en buurten		7		7
Leefbaarheid				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2012 (concept)</i></p> <p>Bij FidesWonen gaat het naast het zorgen voor een kwalitatief goed onderhouden woning ook om een goede en prettige woonomgeving.</p> <p>Het afgelopen jaar heeft FidesWonen op de volgende wijze enige invulling willen geven aan het verbeteren van de leefomgeving en de leefbaarheid: vernieuwen en aanpassen inrichting recreatiezalen, aanbrengen rookmelders, bijdragen aan verenigingen en activiteiten, vergoedingen beheerders woongebouwen, plaatsen zitbankjes in liften, aanbrengen verlichting achterpaden en herinrichten tuinen en woonomgeving.</p>				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i></p> <p>De woningbouwvereniging wil bijdragen aan de leefbaarheid in buurten en wijken waar haar woningen gelegen zijn. Jaarlijks wordt er een budget vastgesteld voor leefbaarheid.</p>	<p><i>Fusedocument: De resultaten in beeld (2011)</i></p> <p>De corporaties koesteren en versterken hun wortels in de lokale situaties en zorgen samen met betrokken partijen voor buurten, wijken en dorpen waar mensen graag wonen en die een eigen identiteit hebben en houden</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>In 2011 in er een budget van ca. € 43.900 besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijdrage aan buurtverenigingen • bijdrage speelgelegenheden • bijdrage leefbaarheid buurten en wijken • aankleding recreatieruimtes • kerstbijdrage seniorencomplexen • aankleding buitenruimte complexen • bijdrage gemeenschappelijk groen • verbetering achterpaden 	<p>FidesWonen levert haar bijdrage aan het verhogen van het woon- en leefgenot van de mensen die dat echt nodig hebben. Dit doet zij alleen als dat de primaire taak dient.</p> <p>De corporatie zet zich sterk in voor een veilige en plezierige woonomgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> • FidesWonen staat voor schone, veilige, leefbare buurten en kernen, waar mensen zich thuis en veilig voelen. Natuurlijk wil zij zich inzetten voor de leefbaarheid en het voorzieningen- niveau in de kernen en buurten, maar FidesWonen doet dat ook met enige terughoudendheid. Samen met bewoners (o.a. dorpsraden) en lokale belanghebbenden worden keuzes gemaakt over de ontwikkeling van buurten en kernen. In dit kader wil FidesWonen ook met de gemeenten komen tot prestatieafspraken voor de langere termijn. • FidesWonen respecteert daarbij de verschillen in woonmilieus en wil dat wijken en kernen hun eigen identiteit behouden. • Als maatschappelijk ondernemer wil FidesWonen transparant zijn in afwegingen en keuzen rond leefbaarheid en haar rol daarbij. Op grond van een aantal criteria bepaalt FidesWonen of en zo ja in welke rol zij een bijdrage levert. 			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2011</i></p> <p>Leefbaarheid wordt steeds belangrijker. Goed onderhouden woningen met goed functionerende voorzieningen blijven een basisvoorwaarde. Mensen mogen daarnaast een optimale leefomgeving verwachten die schoon, leefbaar en veilig is.</p> <p>De woningbouwvereniging wil bijdragen aan de leefbaarheid in buurten en wijken waar haar woningen gelegen zijn. Jaarlijks wordt er een budget vastgesteld voor leefbaarheid. In 2011 in er een budget van ca. € 6.800 besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijdrage leefbaarheid buurten en wijken • bijdrage gemeenschappelijk groen 	<p><i>Den Bommel – Beleidsplan 2011-2015</i></p> <p>Leefbaarheid is een breed en daardoor moeilijk te definiëren begrip. Het komt voornamelijk tot uiting in het woongenot van de huurder. Dit woongenot hangt samen met tal van factoren zoals het sociale leefklimaat, de veiligheid, de kwaliteit van de fysieke woonomgeving en de aanwezigheid van voldoende voorzieningen.</p> <p>Duidelijk is dat het gaat om maatregelen in de fysieke en de sociale sfeer met activiteiten gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu.</p> <p>De woningbouwvereniging 'Den Bommel' is bereid een actieve bijdrage te leveren op het leefbaarheidsterrein. In onze visie is de gemeente primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van buurten en wijken.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Op heel Goeree-Overflakkee beoordeelt 89 % van de bewoners de woonomgeving en buurt voldoende tot goed. Er zijn geen probleemvelden of -wijken. Wel is sprake van enige overlast van 'hangjongeren' rond trappenhuisen van bejaardenwoningen.</p> <p>Den Bommel neemt zich voor de komende periode inbraakwerend hang- en sluitwerk aan te brengen bij mutatie en grootonderhoud.</p>			
<p><i>Wbv Den Bommel – Jaarstukken 2010 & 2009</i></p> <p>Den Bommel kent weinig problemen binnen de wijken en buurten waar zij bezit heeft. De corporatie levert een actieve bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door in 2009 en 2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aanbrengen van verlichting aan achter- en tussenpaden • alle woningen voorzien van 3-4 brandmelders • bij mutatie en groot onderhoud alle woningen voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk • beter van gemeenschappelijk groen bij complexen bejaardenwoningen (kosten ca. € 6.700 per jaar) • prestatieafspraken te maken met de gemeente Oostflakkee inzake leefbaarheid in dorpskernen en behoud van voorzieningen <p>In 2009 heeft Den Bommel gesprekken gevoerd met gemeente en bewoners om te kijken naar de mogelijkheden om verenigingsgebouw 'Bommelstee' een nieuwe impuls te geven.</p>			<p><i>Prestatieafspraken Oostflakkee (2010)</i></p> <p>De gemeente en de corporaties hechten veel waarde aan een goed onderhouden woonomgeving. De corporaties leveren hun bijdrage aan het beheer en onderhoud van de woonomgeving, waar het gaat om het eigen terrein rond haar woningbezit.</p> <p>De corporaties en de gemeenten zijn samen verantwoordelijk voor de aanpak van overlastsituaties. Vaak hebben corporaties vanuit hun aanwezigheid in de buurt een eerste signaalfunctie.</p>	
<p><i>Bouwwerenging Dirksland – Jaarverslag 2011</i></p> <p>De woningbouwvereniging wil bijdragen aan de leefbaarheid in buurten en wijken waar haar woningen gelegen zijn. Jaarlijks wordt er een budget vastgesteld voor leefbaarheid. In 2011 in er een budget van ca. € 27.500 besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijdrage aan buurtverenigingen • bijdrage speelgelegenheden • bijdrage leefbaarheid buurten en wijken • aankleding recreatieruimtes • kerstbijdrage seniorencomplexen • aankleding buitenruimte complexen 	<p><i>Dirksland – Jaarplan 2011 & 2010</i></p> <p>Staan voor prettige/leefbare buurten en wijken, waar mensen vrij en veilig kunnen bewegen, leven, ontwikkelen en thuis zijn. Handhaven en waar nodig bevorderen van de leefbaarheid.</p>		<p><i>Prestatieafspraken Dirksland (2010)</i></p> <p>In het kader van de leefbaarheid van de kernen wil de woningbouwvereniging investeren in maatschappelijk vastgoed. Hierbij wil zij facilitator zijn door de exploitatie van het onroerend goed. Daarnaast wil de woningbouwvereniging ook het initiatief nemen om betreffende partijen bij elkaar brengen om te komen tot een zekere maatschappelijke voorziening.</p> <p>De gemeente en de woningbouwvereniging zullen gezamenlijk de mogelijkheid onderzoeken om te komen tot een brede school in Melissant.</p>	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
			<p>Ten aanzien van de leefbaarheid geldt een inspanningsverplichting van beide partijen voor de verbetering van de leefbaarheid in de kernen. Concreet kan daarbij gedacht worden aan het realiseren van ondergrondse containers bij complexen met meerdere woningen en het inplanten van groen.</p> <p>De woningbouwvereniging organiseert in samenwerking met de gemeente en de dorpsraden een wijkschouw.</p> <p>In 2010 zullen woningbouwvereniging en gemeente de volgende leefbaarheidsprojecten realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planten van bomen en aanbrengen van groen in de drie kernen conform het groenbeleid van de gemeente Dirksland; • Het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk in huurwoningen; • Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. 	
<p><i>Bouwwerening Dirksland - Jaarverslag 2010 & 2009</i></p> <p>Jaarlijks wordt er een budget vastgesteld voor leefbaarheid. In 2010 in er een budget van ca. € 37.000 besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijdrage aan buurtverenigingen • bijdrage speelgelegenheden • bijdrage leefbaarheid buurten en wijken • aankleding recreatieruimtes • kerstbijdrage seniorencomplexen • aankleding buitenruimte complexen <p>Jaarlijks wordt er een budget vastgesteld voor leefbaarheid. In 2009 in er een budget van ca. € 45.500 besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijdrage aan buurtverenigingen • parkeergelegenheid Vollenhove • bijdrage speelgelegenheden • bijdrage leefbaarheid buurten en wijken • spaarlampen • Aankleding recreatieruimte • Kerstbijdrage seniorencomplexen 	<p><i>Dirksland – Ondernemingsplan 2010-2014</i></p> <p>Dirksland staat voor prettige en leefbare buurten en wijken, waar mensen zich vrij en veilig kunnen bewegen, leven en ontwikkelen. Een woonomgeving dus, waar mensen zich thuis voelen en thuis zijn. Dirksland wil de leefbaarheid handhaven en waar nodig bevorderen.</p> <p>Op het terrein van Leefbaarheid hebben onze partners veel en soms verschillende verwachtingen van de corporatie. Daarom wil Dirksland helder maken wat huurders en andere partners op dit terrein van haar mogen verwachten.</p> <p>In dit kader richt Dirksland zich de komende jaren op:</p> <p><i>Huurwoning</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • inbraakwerend hang- en sluitwerk • plaatsen van ondergrondse containers • Dirksland is hierin zowel initiatiefnemer als financier. • Bij alle bestaande en nieuwe appartementengebouwen ondergrondse containers gaan inzetten. 			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p><i>Woonomgeving</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • aanleggen brandpaden • verlichting brandpaden • groenvoorzieningen • straatmeubilair • speelvoorzieningen • schone wijk • voorzieningenniveau en leefbaarheid in breedste zin van het woord • Dirksland is hierbij initiatiefnemer/financier waar het de directe omgeving van de huurwoningen betreft en financier waar het voorzieningen voor de hele wijk betreffen. <p>Daarnaast gaat Dirksland het initiatief nemen om samen met dorpsraden en andere partners (politie, brandweer, Gemeente) een aantal zaken op te pakken. Door bijvoorbeeld het organiseren van een dorps-/kernschouw, de leefbaarheid in betreffende kern/dorp in beeld te brengen en met betrokkenen te bepalen wat nodig is in het kader van deze leefbaarheid. Een actieplan wordt vervolgens opgesteld.</p> <p>In 2010 wordt in de drie kernen een dergelijke dorpschouw georganiseerd.</p> <p><i>Maatschappelijk investeren – voorzieningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • aanstellen van beheerders van een algemene voorziening; • inrichten van recreatiezalen en koffiecorners; • financieel bijdragen aan verenigingen t.b.v. publieke festiviteiten. • Dirksland is hierbij zowel initiatiefnemer als financier of facilitator. 			
	<p><i>Dirksland – Jaarplan 2009</i></p> <p>De woningbouwvereniging wil bijdragen aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woningen gelegen zijn. Jaarlijks wordt er een budget vastgesteld voor leefbaarheid. In 2009 wordt voor leefbaarheid € 35.000 gebudgetteerd.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelDEN 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
	<p>Naast de bijdragen die ongeveer standaard zijn geworden, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijdrage aan buurtverenigingen • aanbrengen van veiligheidsbeslag (hang- en sluitwerk) • aanleggen van brandpaden • bijdrage voor het aanleggen van speelgelegenheid, is er in 2008 een aansprekende investering gedaan in de vorm van een pakket spaarlampen voor elke huurder. Voor 2009 wordt opnieuw gezocht naar een goede invulling van het budget. 			
<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk richt zich op het woongenot van de huurder. Dat hangt samen met het sociale leefklimaat, veiligheid, kwaliteit fysieke woonomgeving en aanwezigheid voldoende voorzieningen. Sommelsdijk is mede aanspreekbaar voor de leefbaarheid in de buurten en wijken waar zij bezit heeft.</p> <p>Sommelsdijk beheert diverse stukken gemeenschappelijk groen, hier is in 2011 € 32.100 uitgegeven. Aan verbetering van achterpaden, w.o. verlichting, is in 2011 € 9.600 uitgegeven.</p>	<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk hanteert de doelstelling: staan voor prettige/leefbare buurten en wijken, waar mensen vrij en veilig kunnen bewegen, leven, ontwikkelen en thuis zijn.</p>			
<p><i>Sommelsdijk – Jaarverslag 2010</i></p> <p>Sommelsdijk is mede aanspreek voor de leefbaarheid in de wijken en buurten waar zij bezit heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beheer gemeenschappelijk groen (€ 34.800) • plaatsen schuifwand 's Landshaven (€ 3.800) • verbetering achterpaden, w.o. verlichting (€ 1.100) 				
<p><i>Sommelsdijk – Jaarverslag 2009</i></p> <p>Sommelsdijk is mede aanspreek voor de leefbaarheid in de wijken en buurten waar zij bezit heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beheer gemeenschappelijk groen (€ 31.000) • renovatie binnentuin 's Landshaven (€ 24.200) • aankleding Atrium Den Hoogen Caemer (€ 27.400) • verbetering achterpaden, w.o. verlichting (€ 15.100) 				
<p><i>Vitale buurten en wijken</i></p>				
<p><i>Jaarverslag FidesWonen 2011</i></p>	<p><i>Fusiedocument: De resultaten in beeld (2011)</i></p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
<p>Hoewel de dorpskernen waarin FidesWonen actief is, weinig te maken hebben met vandalisme en overlast, heeft het wel de aandacht van de vereniging. Er is nauw contact met de wijkagent en FidesWonen neemt deel aan het Regionaal Zorgoverleg Goeree Overflakkee, waarin o.a. huurders die veelvuldig overlast veroorzaken worden besproken. Bij burenoverlast wordt adequaat ingegrepen. De overlastpleger wordt direct schriftelijk op de hoogte gebracht en verzocht zich beter te gedragen. Bij herhaling worden bewoners uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Met deze procedure zijn in 2011 diverse goede resultaten behaald.</p> <p>Bewoners worden zoveel mogelijk betrokken en worden uitgenodigd mee te denken bij het ontwikkelen van plannen. Informatieverstrekking vindt plaats via nieuwsbrief en bewonersvergaderingen.</p>	<p>FidesWonen zet zich sterk in voor een veilige en plezierige woonomgeving.</p> <p>FidesWonen gaat op zoek naar vormen van overleg/participatie, die passend en zinvol zijn en onderzoeken daarbij of de dorpsraden waar Wbv. Dirksland mee werkt ook een passende vorm voor FidesWonen kan zijn.</p>			
	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>In de wijken waar Sommelsdijk veel bezit heeft, zal de corporatie een meer wijkgerichte aanpak m.b.t. leefbaarheid, woonomgeving en maatschappelijke voorzieningen hanteren. Dit moet bijdragen aan de verhuurbaarheid van woningen. Om leefbaarheid te verhogen wordt gestreefd naar gemengde wijken.</p> <p>Sommelsdijk wil beschikbare financiële middelen omzetten in nieuwbouw, renovatie of investeren in de buurt als dat de verhuurbaarheid ten goede komt.</p> <p>Sommelsdijk is bereid onrendabel te investeren in gebouwen met maatschappelijke bestemming als dit in combinatie is met nieuw te bouwen woningen en het op die manier een directie bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk. Daarbij wil de corporatie de sociale samenhang bevorderen en de eenzaamheid onder ouderen verminderen.</p>			
<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Er is nauw contact met de wijkagent over overlastsituaties.</p>	<p><i>Bouwvereniging Sommelsdijk - Jaarstukken 2011</i></p> <p>Sommelsdijk hanteert de doelstelling: verder inhoud geven aan interactieve beleidsvorming en toetsing met lokale belanghebbenden.</p>			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2009 - 2012	Geformuleerde ambities 2009 - 2012	Cijfer	Opgaven 2009 - 2012	Cijfer
Sociale stijging en emancipatie				
	<p><i>Sommelsdijk – Strategisch beleidsplan 2007-2011</i></p> <p>Sommelsdijk wil de zachte lijn m.b.t. schuldsanering omzetten naar een harde lijn. Snelle actie voorkomt dat huurachterstanden te hoog oplopen en dat mensen onnodig in de problemen komen. via begeleid wonen en bijzondere aandacht voor mensen in de problemen zal (evt. in samenspraak met maatschappelijk werk en andere instanties) de nadruk worden gelegd op preventieve aanpak.</p>			

Bijlage 6 Checklist Governancecode

Bijgaande Checklist Governancecode is ingevuld door FidesWonen 26 maart 2013

26/3 2018

HULPINSTRUMENT EVALUATIE GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES (juli 2011)

Toegepast:	●
Actiepunt:	●
Uit te leggen:	●
Bespreekpunt RvC:	●
Niet van toepassing:	○

In de Governancecode Woningcorporaties staan de basisregels voor goed bestuur en goed toezicht beschreven. Het Hulpinstrument Evaluatie Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op de geactualiseerde en aangescherpte Governancecode Woningcorporaties die in juli 2011 voor leden van Aedes en de VTW van kracht is geworden. Ook al heeft het hulpinstrument de vorm van een checklist, de VTW wil hiermee nadrukkelijk niet de indruk wekken dat raden van commissarissen de Governancecode Woningcorporaties kunnen hanteren als een afvinklijst. Het alleen mechanisch correct toepassen en uitleggen van afwijkingen door raden van commissarissen is niet voldoende om goed governance te bereiken. Het gaat vooral ook om de verantwoordelijkheid van commissarissen voor hun eigen houding en gedrag, als individu binnen de raad en als collectief. Good governance moet 'tussen de oren' zitten; als de cultuur en het gedrag niet op orde zijn, dan hebben codes weinig waarde.

Uitgave: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
Ontwerp: Coers en Roest ontwerpers brojdruckers BV, Amhem

I Naleving en handhaving van de code


<u>Uitwerking</u>	<u>Status</u>
1. Hoofdlijnen governance structuur worden in apart hoofdstuk in het jaarverslag uiteengezet. De actuele volledige governancestructuur wordt op de website geplaatst.	● ●
2. Opvolging en uitwerking Governancecode is aangegeven (principe 'pas toe' voor toepassing van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties, de Honoreringscode Commissarissen en de zittingstermijnen van commissarissen en 'pas toe of leg uit' voor de overige bepalingen).	●
3. Elke verandering in de governancestructuur en in de naleving van de code wordt ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.	●









II. Het bestuur

II.1 Taak en werkwijze

Uitwerking

	<u>Status</u>
1. Het bestuur legt vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen;	●
b) de operationele en financiële doelstellingen;	●
c) de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;	●
d) de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;	●
e) wijze van vormgeving principes horizontale verantwoording;	●
f) indien aanwezig het bestuursreglement.	●
De hoofdzaken hiervan worden vermeld in het jaarverslag.	●
2. Het bestuur legt ter goedkeuring aan de RvC voor het jaarverslag, de jaarrekening en de begroting, alsmede vooraf, de uitoefening van stemrecht in deelnemingen.	●
3. Het bestuur legt ten minste de volgende majeure besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de RvC:	
a) het aangaan en verbreken van duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon;	●
b) een voorstel tot wijziging van de statuten;	●
c) een voorstel tot ontbinding van de woningcorporatie;	●
d) aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling;	●
e) beëindiging van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;	●
f) ingrijpende wijziging van de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de woningcorporatie;	●
g) de opdracht tot het uitvoeren van visitatie bij de woningcorporatie en de wijze van uitvoering en verslaggeving over de visitatie;	●
h) vaststelling van een toetsingskader voor verbindingen of investeringen.	●
4. Op bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem is aanwezig (in ieder geval):	
a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen;	●
b) een integriteitcode, geplaatst op de website;	●
c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;	●
d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;	●
e) een systeem van periodieke monitoring en rapportering;	●
f) een toetsingskader (in geval van verbindingen) waarin wordt vastgelegd welke criteria er worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;	○
g) een toetsingskader waarin wordt vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen.	●

- | | |
|---|--|
| <p>5. In het jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan.
Specifiek gaat het daarbij in op de wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.</p> | 

 |
| <p>6. Het bestuur draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden.
Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van leden van het bestuur betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC.
Dit wordt geregeld in een klokkenluiderregeling die in ieder geval op de website van de corporatie wordt geplaatst.</p> | 


 |
| <p>7. Het bestuur stelt een toetsingskader voor verbindingen alsmede een toetsingskader voor investeringen vast.
De raad van commissarissen keurt deze toetsingskaders goed en ziet toe op de naleving van uitgangspunten hierin.</p> | 
 |
| <p>8. Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie ex art. 16 BBSH (met melding in het jaarverslag).</p> |  |

II.2 Rechtspositie en bezoldiging bestuur

Principe

Het bezoldigingsbeleid is vastgesteld met inachtneming van de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

Status



Uitwerking

- | | |
|--|---|
| <p>1. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar (herbenoeming is mogelijk).
De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.</p> | 
 |
| <p>2. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke.</p> |  |
| <p>3. Het remuneratierapport van de RvC bevat een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht.
Bijzondere vergoedingen aan (voormalige) bestuursleden worden in het remuneratierapport vermeld en toegelicht.
Het remuneratierapport bevat tevens een overzicht van het bezoldigingsbeleid dat het komende boekjaar en de daaropvolgende jaren door de raad wordt voorzien.</p> | 

 |

4. Het overzicht dat in het voorgaande lid is bedoeld bevat in elk geval bepalingen over de verhouding tussen vaste en variabele beloningscomponenten, het beleid ten aanzien van de duur van contracten van leden van het bestuur en de geldende opzegtermijnen en afvloeiingsregelingen, overige arbeidsvoorwaarden en de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen. 0
5. De hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC worden in ieder geval op de website van de corporatie geplaatst. 0

II.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Uitwerking

- | <u>Uitwerking</u> | <u>Status</u> |
|---|---------------|
| 1. Een bestuurder zal: | |
| a) niet in concurrentie treden met de woningcorporatie; | 0 |
| b) geen substantiële schenkingen vragen of aannemen van de corporatie of van een relevante derde (voor zichzelf inclusief partner, familie); | 0 |
| c) ten laste van de woningcorporatie derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen; | 0 |
| d) geen zakelijke kansen die aan de woningcorporatie toekomen benutten (voor zichzelf inclusief partner, familie). | 0 |
| 2. Een lid van het bestuur meldt (potentieel) tegenstrijdig belang terstond aan de voorzitter RvC en aan de overige leden van het bestuur en verschaft daarover alle relevante informatie.
De RvC besluit buiten aanwezigheid van betrokken lid van het bestuur of sprake is van een tegenstrijdig belang. | 0
0 |
| 3. Een lid van het bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het lid van het bestuur (potentieel) een tegenstrijdig belang heeft. | 0 |
| 4. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur spelen behoeven goedkeuring RvC en worden gepubliceerd in het jaarverslag.
Dergelijke transacties worden gepubliceerd in het jaarverslag met vermelding van het tegenstrijdig belang en toelichting | 0
0 |
| 5. Een lid van het bestuur is niet in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder lid geweest van de RvC van de woningcorporatie. | 0 |

- De RvC bereikt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.
8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

- | | <u>Status</u> |
|---|---|
| 1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.
De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag. | <input checked="" type="radio"/>
<input type="radio"/> |
| 2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad: | <input checked="" type="radio"/>
<input type="radio"/> |
| a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest; | <input checked="" type="radio"/> |
| b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf; | <input type="radio"/> |
| c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is; | <input checked="" type="radio"/> |
| d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt; | <input checked="" type="radio"/> |
| e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden; | <input checked="" type="radio"/> |

- De RvC bereikt ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het functioneren van het bestuur als college als dat van de individuele leden van het bestuur, en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden en bespreekt deze conclusie met het bestuur en de bestuurders.
8. De RvC en de individuele leden hebben een eigen verantwoordelijkheid om van het bestuur en de externe accountant de informatie te verlangen die de RvC behoeft om zijn taak als toezichhoudend orgaan goed te kunnen uitoefenen.

III.2 Onafhankelijkheid

Uitwerking

Status

1. De RvC waakt ervoor dat de van de leden RvC naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn.
De RvC maakt hiervan melding in het jaarverslag. ●
2. De RvC stelt ten aanzien van iedere commissaris vast of deze in een zodanige relatie tot de corporatie staat of heeft bestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn, waarbij de RvC ten minste de hieronder genoemde onafhankelijkheidscriteria in zijn beoordeling betreft. De verantwoordelijkheid voor een onafhankelijke en kritische bijdrage aan de besluitvorming binnen de RvC rust ook op commissarissen waarvan de RvC vaststelt dat zij in formele zin niet onafhankelijk zijn. Bedoelde afhankelijkheidscriteria zijn dat het betrokken lid van de RvC, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad:
 - a) in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer/lid van het bestuur van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersonen is geweest. ●
 - b) een persoonlijke financiële vergoeding van de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon ontvangt, anders dan de vergoeding voor de als lid van de RvC verrichte werkzaamheden en voor zover zij niet past in de normale uitoefening van bedrijf. ●
 - c) bestuurslid is van een vennootschap/rechtspersoon waarin een lid van het bestuur van de woningcorporatie lid van de RvC is; ●
 - d) in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming een belangrijke zakelijke relatie met de woningcorporatie/aan haar gelieerde rechtspersoon heeft gehad. Daaronder wordt in ieder geval begrepen het geval dat de commissaris of een kantoor waarvan hij aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur is, is opgetreden als adviseur van de woningcorporatie en het geval dat de commissaris bestuurder of medewerker is van een bankinstelling waarmee de woningcorporatie een duurzame en significante relatie onderhoudt. ●
 - e) lid is van de gemeenteraad of Provinciale Staten van een gemeente of provincie waar de woningcorporatie feitelijk werkzaam is dan wel in dienst is van een zodanige gemeente of provincie en feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden; ●

- f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden; ●
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is; ●
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is; ●
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders. ●

III.3 Deskundigheid en samenstelling

Uitwerking

- | | <u>Status</u> |
|--|---------------------------------|
| 1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling.
De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.
In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.
Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven. | ●
●
●
●
●
●
● |
| 2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden. | ● |
| 3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert. | ● |
| 4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.
De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding. | ●
● |
| 5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC. | ● |
| 6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst. | ●
● |

- f) werkzaam is bij het ministerie waaronder de zorg voor de volkshuisvesting ressorteert, of bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of voor de volkshuisvesting relevante belangenbehartigingsorganisaties en feitelijk betrokken is bij volkshuisvestingaangelegenheden;
- g) lid is van het management, het bestuur of de RvC van een woningcorporatie die binnen hetzelfde werkgebied werkzaam is;
- h) aandelen houdt, of bestuurder of commissaris van een rechtspersoon is die aandelen houdt, in een aan de woningcorporatie gelieerde vennootschap, of vennoot is dan wel bestuurder of commissaris is van een vennoot in een contractuele vennootschap waarin ook de woningcorporatie vennoot is;
- i) gedurende de voorgaande twaalf maanden tijdelijk heeft voorzien in het bestuur bij belet en ontstentenis van bestuurders.



III.3 Deskundigheid en samenstelling

Uitwerking

1. De RvC stelt een profielschets op voor zijn omvang en samenstelling.
De profielschets is algemeen verkrijgbaar gesteld en is in ieder geval op de website geplaatst.
In de profielschets wordt ingegaan op de voor de woningcorporatie relevante aspecten van diversiteit in de samenstelling van de RvC en wordt vermeld welke concrete kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen de RvC ten aanzien van diversiteit hanteert.
Voor zover de bestaande situatie afwijkt van de doelstelling legt de RvC hierover verantwoording af in het jaarverslag en geeft hij tevens aan op welke termijn hij verwacht de doelstelling te realiseren.
De leden van de RvC worden op openbare wijze geworven.
2. Minimaal één lid RvC heeft ervaring in volkshuisvestingsaangelegenheden.
3. Minimaal één lid RvC is een zogenoemde financieel expert.
4. Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma over algemene financiële en juridische zaken, de financiële verslaggeving door de woningcorporatie, de specifieke aspecten die eigen zijn aan de betreffende corporatie en haar activiteiten en de verantwoordelijkheden van een commissaris.
De RvC beoordeelt jaarlijks op welke onderdelen leden van de RvC gedurende hun benoemingsperiode behoefte hebben aan nadere introductie of opleiding.
5. Een lid van de RvC kan maximaal twee maal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de RvC.
6. De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden van de RvC tegelijk aftreden.
Het rooster van aftreden wordt in ieder geval op de website van de woningcorporatie geplaatst.

Status



- 4. Het reglement van de RvC bevat regels ten aanzien van de omgang met (potentiele) tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de RvC en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie, en voor welke transacties goedkeuring van de RvC nodig is. ●
- 5. Een gedelegeerd lid van de RvC is een lid met een bijzondere taak. De delegatie kan niet verder gaan dan de taken die de RvC 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. ○
○
- 6. Het lid van de RvC dat tijdelijk voorziet in het bestuur bij belet en ontstentenis van leden van het bestuur treedt voor deze periode uit de RvC om de bestuurstaak op zich te nemen. ●

III.7 Bezoldiging raad van commissarissen

Principe

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de RvC vast met inachtneming van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

De bezoldiging van een lid van de RvC is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de RvC.

Status

Uitwerking

- 1. De woningcorporatie verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties. ●

IV. De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne control functie en van de externe accountant

IV.1 Financiële verslaggeving

Uitwerking

- 1. Het opstellen en de publicatie van het jaarverslag, de jaarrekening en andere financiële berichten die worden gepubliceerd vergen zorgvuldige interne procedures. De RvC houdt toezicht op het volgen van deze procedures. ●
- 2. De RvC beoordeelt of en hoe de externe accountant wordt betrokken bij de inhoud en publicatie van financiële berichten, anders dan de jaarrekening. ●
- 3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd (inclusief deelnemingen). ●

Status

De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.



IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Uitwerking

1. De externe accountant kan over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.
2. Het bestuur en de auditcommissie rapporteren jaarlijks afzonderlijk aan de RvC over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie verricht door hetzelfde kantoor). Mede op grond hiervan bepaalt de RvC zijn benoeming van een externe accountant.
3. De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden.
Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De beoordeling wordt besproken in de RvC.
De RvC maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie.
4. De opdrachtverlening tot en de bezoldiging van het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant worden, na overleg met het bestuur, goedgekeurd door de RvC.

Status



IV.3 Interne controle functie

Uitwerking

1. De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De RvC beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de RvC te rapporteren.

Status



IV.4 Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie

Uitwerking

1. Het verslag van de externe accountant ingevolge artikel 2:393 lid 4 BW bevat datgene wat de externe accountant met betrekking tot de controle van de jaarrekening en de daaraan gerelateerde controles onder de aandacht van het bestuur en de RvC wil brengen.
- Daarbij komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:
- A. Met betrekking tot de accountantscontrole:
- Informatie over zaken die van belang zijn voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de externe accountant;
 - Informatie over de gang van zaken tijdens de controle als ook de samenwerking met interne accountants en eventueel andere externe accountants, discussiepunten met het bestuur, een overzicht van niet aangepaste correcties, etc.
- B. Met betrekking tot de financiële cijfers:
- Analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in te publiceren cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de woningcorporatie;
 - Commentaar op de verwerking van eenmalige posten, de effecten van schattingen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, de keuze van accountingpolicy's wanneer ook andere keuzes mogelijk waren, alsmede bijzondere effecten als gevolg daarvan;
 - Opmerkingen over de kwaliteit van prognoses en budgetten.
- C. Met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (inclusief betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking) en de kwaliteit van de interne informatievoorziening:
- Verbeterpunten, geconstateerde leemten en kwaliteitsbeoordelingen;
 - Opmerkingen over bedreigingen en risico's voor de woningcorporatie en de wijze waarop daarover in te publiceren gegevens gerapporteerd dient te worden;
 - Naleving van statuten, instructies, regelgeving, vereisten van externe toezichthouders, etc.

Status

●

●

●

●

●

●

●

●

●

V. Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden

V.1 Belanghebbenden bij visie, beleid, missie en doelstellingen

Uitwerking

1. Het bestuur betreft de in zijn ogen relevante belanghebbenden bij het beleid en onderzoekt periodiek of zij nog wel met de meest relevante belanghebbenden in gesprek is.
2. Het bestuur maakt in zijn verantwoording zichtbaar met wie en hoe de belanghebbendendialoog is gevoerd en tot welke aanpassingen in het beleid de dialoog aanleiding heeft gegeven.
3. Het bestuur verantwoordt zich hierover aan de RvC.

Status



V.2 Visitatie

Principe

De woningcorporatie laat zich eens per vier jaar visiteren.

Status



Uitwerking

1. Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance.
2. Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en RvC, worden op de website van de woningcorporatie geplaatst.
3. Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en de RvC.





fideswonen
wooncorporatie

Raeflex
Mevrouw W. de Water
Postbus 8068
3503 RB Utrecht

Behandeld door:
G.J. van der Valk

Onderwerp	Kenmerk	Datum
Reactie FidesWonen op visitatierapport	13.25451	8 juli 2013

Geachte mevrouw De Water,

FidesWonen heeft zich voor de eerste keer laten visiteren. Een visitatie ondergaan is altijd 'spannend', zeker in het eerste jaar na de fusie met een organisatie in opbouw. Ook voor de visitatiecommissie een extra dimensie om vanuit de rechtsvoorgangers uiteindelijk in te zoomen op FidesWonen. En dat ook nog eens in een periode dat de vier gemeenten in ons werkgebied op het eiland Goeree-Overflakkee zijn heringedeeld tot één nieuwe gemeente!

Met de uitkomsten zijn we, zeker gezien de opbouwfase waarin FidesWonen zich bevindt, tevreden. Wij zien het als een nulmeting waar we ons voordeel mee kunnen doen. We wisten en weten dat er nog veel werk verzet moet worden.

Een aantal opmerkingen van inhoudelijke aard:

1. De visitatie heeft plaatsgevonden in een tijdsperiode waarin de sector nadrukkelijk in de belangstelling staat van openbaar bestuur, politiek, pers en burgers. Het is opvallend dat de commissie niet of nauwelijks ingaat op de politieke (on)werkelijkheid waarmee de corporaties, en ook FidesWonen, het afgelopen jaar zijn geconfronteerd.
2. Van de opmerkingen wat betreft het scheiden van belangen hebben wij goede nota genomen. U noemt daarbij ook de functie van de voorzitter van de Raad van Commissarissen als manager bedrijfsvoering bij HW Wonen, een corporatie met een werkgebied aansluitend aan dat van FidesWonen. De voorzitter van de RvC heeft zich naar aanleiding van deze opmerkingen beraden op zijn positie en, met gemengde gevoelens, besloten binnen 1 jaar terug te treden als voorzitter en lid van de RvC van FidesWonen.
Zowel de leden van de RvC als de directeur-bestuurder betreuren dit zeer. De toegevoegde waarde van de voorzitter, zowel in de RvC in zijn rol als toezichthouder als in de klankbordfunctie naar de directeur-bestuurder, is van grote waarde voor FidesWonen en

Sperwer 17
3245 VP Sommelsdijk
Postbus 9
3240 AA Middelharnis

T (0187) 89 04 00
F (0187) 89 04 39
info@fideswonen.nl
www.fideswonen.nl

IBAN NL47 RABO 0342 0001 60
Bonkrekening 34.20.00.160
KvK Dordrecht 23031811
BTW NL.0025.48.021.B01



daarmee voor de volkshuisvesting op Goeree-Overflakkee. Het heeft er alle schijn van dat de huidige wijze van visiteren in relatie tot de Governance doorschiet van 'schijn' naar wantrouwen. Het zal op deze wijze heel erg moeilijk worden lokaal/regionaal betrokken en deskundige leden in de RvC te kunnen benoemen zonder dat er ook maar enige mate van 'schijn' aanwezig is of zou kunnen zijn. Wij verzoeken u dit punt te heroverwegen en/of in besprekingen over visitaties met de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland in zijn algemeenheid mee te nemen.

3. De directeur-bestuurder beëindigt in 2014 het bestuursvoorzitterschap van de coöperatie Deltawind. Er is een nieuwe voorzitter aangetrokken die na een inwerkperiode het stokje gaat overnemen.
4. U vraagt zich af of de Ledenraad voldoende volkshuisvestelijke kennis heeft en in voldoende mate is uitgerust om haar werkzaamheden uit te kunnen voeren. In uw onderbouwing zien wij een worsteling in de rol van de Ledenraad die wij onderkennen. De Ledenraad is als Algemene Ledenvergadering echter geen toezichthoudend orgaan maar zijn elf paar maatschappelijk betrokken ogen in de samenleving die onze leden vertegenwoordigen. De Ledenraad is daarmee geen toezichthoudend orgaan, dat is de RvC. De Ledenraad moet meer worden gezien als een Ledenadviesraad of een "aandeelhoudersvergadering", zoals u terecht constateert op pagina 13 van het rapport. Als de Ledenraad de rol van toezichthouder zou krijgen, zouden zij in de schoenen van de RvC gaan staan en de RvC wellicht in de schoenen van de bestuurder (dus als het ware het bestuur gaan vormen). Dat is gezien de tweelagenstructuur waarvoor is gekozen onwenselijk. We zullen samen met de Ledenraad tot een duidelijker invulling moeten komen.

Opmerking Ledenraad: De ledenraad heeft zich in haar vergadering op 3 juli 2013 afgevraagd op basis van welke gegevens de visitatiecommissie de conclusie heeft getrokken dat er geen volkshuisvestelijke kennis aanwezig zou zijn in de Ledenraad. In het interview is daar geen enkele vraag over gesteld, wat de leden overigens heeft verbaasd. Om een indruk te geven: er zijn diverse deskundigheden aanwezig, zoals twee leden die werkzaam zijn binnen andere corporaties in verschillende functies en één lid is architect om er maar een paar te noemen.

Intussen heeft FidesWonen een aantal belangrijke stappen gezet. Er is een Ondernemingsplan 2013-2017 vastgesteld, evenals het Strategisch Vastgoed Beleid voor de komende 10 jaar. Hiermee kunnen wij de kwaliteit en het woningbeheer de komende tijd gaan monitoren.

Wij danken de commissie voor hun inzet en professionaliteit. Wij zullen onze inzet voor de (sociale) volkshuisvesting in de toekomst continueren en de waardevolle aanknopingspunten uit uw rapport zijn ons daarbij zeker van dienst.

Wij danken ook allen die meegewerkt hebben aan de interviews voor hun tijd en inbreng.

Met vriendelijke groet,

G.J. (Gert-Jan) van der Valk
directeur-bestuurder