



Habeke Wonen te Hazerswoude-Dorp



Visitatieperiode 2010 – 2013

Zeist, 17 april 2014 DEFINITIEF

COGNITUM

Visitatiecommissie:

Fred Sanders, voorzitter en visitator

Leny Braks, visitator

Bas Gietemans, visitator-secretaris

Voorwoord

Woningbouwvereniging Habeko Wonen is een veelzijdige woningbouwvereniging, met woningen in alle vier de dorpen van de gemeente Rijnwoude. Het betreft de dorpen: Koudekerk aan den Rijn, Hazerswoude-Dorp, Hazerswoude-Rijndijk en Benthuizen. Deze sociale verhuurder heeft 1.868 woningen en huisvest daarmee 3.500 tot 4.000 huurders, aldus het ondernemingsplan 2010-2013. Van het woningbezit valt 95% onder de categorie betaalbaar, desondanks zijn de meeste woningen grondgebonden. In de dorpen van Habeko Wonen staan gewoon ook weinig gestapelde woningen. Het zijn echt kleine dorpen in het 'Groene hart'. Zoals het ondernemingsplan vertelt: "Veel huurders kennen een lange woongeschiedenis in de gemeente. Ze zijn er geboren en getogen en toen er een keuze gemaakt kon worden, gaven velen de voorkeur om te blijven wonen in de kern die ze al zo goed kenden. De verbondenheid geldt niet alleen voor de huurder. Ook Habeko Wonen is nauw verbonden met de kernen."

Bijzonder voor het moment van visitatie is dat de gemeente Rijnwoude per 1 januari 2014 in de nieuwe gemeente (Groot) Alphen aan de Rijn zal opgaan. In oktober 2013 zijn er de tussentijdse verkiezingen en in het voorjaar 2014 zal de ambtelijke organisatie geïntegreerd worden. Daarom is de visitatie in twee stappen uitgevoerd. In september 2013 zijn de meeste stakeholders geïnterviewd. In maart 2014 is de visitatie in gesprek met de nieuwe wethouder Wonen afgesloten. Zo kon de visitatie, met de terugkijk over de afgelopen vier jaar binnen de gemeente Rijnwoude, nog voor de verkiezingen worden uitgevoerd. De update in 2014 regelt dat de visitatie compleet afgerond wordt in het verplichte visitatiejaar.

De visitatie werd met deze keuzen eigenlijk geen andere visitatie dan anders. Wel maakte de samenwerking om alle afspraken te maken en de juiste stukken te inventariseren dat de uitvoering een aangename periode bracht, aan het visitatieteam en de woningcorporatie. De openheid en laagdrempeligheid van Habeko Wonen zal dan misschien bij de dorpse sfeer van Rijnwoude passen, het werd het visitatieteam al snel duidelijk dat deze welkome houding zeker ook bij Habeko Wonen past. Ook op de interviews met stakeholders had dat een positieve uitwerking. Het werden open en aangename gesprekken waar alles over tafel mocht en kwam. Er werd gelachen en serieus gesproken. Dat hielp om een scherp beeld van de woningcorporatie te krijgen. Vanuit die achtergrond is deze visitatie vericht en hieronder uitgeschreven.

De totaal indruk die daarbij overigens ontstaat, is dat Habeko Wonen de zaken op orde heeft. Voor de schaal van de woningcorporatie is de organisatie opvallend goed op orde. Alle documenten zijn beschikbaar, het overleg met betrokkenen is frequent en kwalitatief en ook wordt er in de as van bestuur en raad van Commissarissen op een correcte wijze over inhoud en besluitvorming gesproken. De medewerkers zijn van de meeste zaken van Habeko Wonen op de hoogte, uiteraard ook wel in het belang van een kleine organisatie van 17 medewerkers. Natuurlijk zijn er altijd leerpunten. In deze rapportage zullen we ze noemen. Geen van deze punten vraagt om extra belicht te worden. Zonder nadere accentuering is duidelijk dat Habeko Wonen deze leerpunten serieus zal nemen. Het vorige visitatierapport hebben het bestuur en de organisatie erg serieus genomen. De punten genoemd in dat vorige rapport van vier jaar geleden zijn goed opgepakt, hetgeen verder in deze rapportage nader belicht zullen worden (PnV op alle prestatievelden behalve efficiëntie, Governance op de punten Act en Externe Legitimatatie). Kortom, Habeko Wonen mag blij zijn met het resultaat dat zij neerzet. Daarmee ligt een goede basis voor de komende jaren, aldus constateert de visitatiecommissie.

De visitatoren,
Fred, Leny en Bas

Een persoonlijke visitatie

Met de stakeholders zijn individuele gesprekken gevoerd, en geen groepsgesprekken. Hierdoor kreeg de visitatiecommissie een helder en duidelijk beeld voor de visitatie van Habeko Wonen. Zo kon de visitatiecommissie zich goed in de situatie van Habeko Wonen verplaatsen. Veel van de stakeholders waarmee werd gesproken toonden deze persoonlijke inzet op prijs te stellen.

Ook is spontaan met alle medewerkers gesproken. Zo konden we uitleggen wat de visitatie inhoudt en wat de woningcorporatie daar uiteindelijk mee kan. Dit om het team van Habeko Wonen te helpen om het resultaat van de visitatie te zijner tijd beter te kunnen plaatsen, ook om de leerpunten op te pakken. Want in deze tijden wordt de woningcorporaties met veel controles en oordelen geconfronteerd. Het is belangrijk dat de visitatie daartussen een belangrijke plaats krijgt, dat leerpunten worden opgepakt.

Daarmee kreeg de visitatie een menselijk gezicht, voor en door mensen. Het is de wens van de visitatiecommissie dat het resultaat, zonder aan de methodiek af te doen, daarmee een leesbaar en inspirerend rapport moge zijn geworden.

Jan Haagsma, Directeur-bestuurder Cognitum.



Inhoud

Voorwoord	2
Een persoonlijke visitatie	3
Inhoud	4
1 Profielschets Habeko Wonen	6
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	8
2.1 Integrale scorekaart	8
2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:.....	9
2.3 Recensie:	9
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:.....	10
3 Prestaties Habeko Wonen	11
4 Presteren naar Ambities.....	13
4.1 Ambities Habeko Wonen.....	13
4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	13
4.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	13
4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	14
4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	15
4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpas.....	16
4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	16
4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten	17
4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties.....	18
5 Presteren naar Opgaven.....	19
5.1 Opgaven Habeko Wonen	19
5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven	19
5.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	19
5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	20
5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	20
5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpas.....	21
5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	21
5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten.....	22
5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op 'presteren naar opgaven'	23
6 Presteren volgens Belanghebbenden.....	24
6.1 Belanghebbenden in werkgebied.....	24

6.2	Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	25
6.3	Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	25
6.4	Beoordeling prestaties Habeko Wonen door belanghebbenden	27
7	Presteren naar Vermogen	28
7.1	Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	28
7.2	Beoordeling visitatiecommissie.....	28
7.2.1	De financiële continuïteit	29
7.2.2	Financieel beheer	30
7.2.3	Doelmatigheid	30
7.2.4	Vermogensinzet.....	31
7.2.5	Totale beoordeling Presteren naar Vermogen.....	32
8	Governance	33
8.1	Overzicht scores drie prestatievelden Governance	33
8.2	Beoordeling visitatiecommissie.....	33
8.2.1	Besturing	33
8.2.2	Intern toezicht	34
8.2.3	Externe legitimatie	35
8.2.4	Totale beoordeling Governance.....	35
9	Bijlagen	36
	Overzicht geïnterviewde personen	37
	Korte cv's visitatiecommissie	38
	Onafhankelijkheidsverklaring.....	44
	Meetschaal	46
	Werkwijze visitatiecommissie	47
	Bronnenoverzicht	48
	Uitgebreid overzicht prestaties Habeko Wonen	51

1 Profielschets Habeko Wonen

Habeko Wonen wil meer dan een sociale verhuurder zijn. De vitaliteit van de dorpen waar de woningcorporatie actief is, staat hoog in het vaandel. Daar heeft Habeko Wonen ook haar traditie liggen. Eind jaren 90 kwam de woningcorporatie door fusie van drie voormalige lokale woningbouwverenigingen tot stand. Deze drie corporaties hadden hun oorsprong in de verschillende kernen van de gemeente Rijnwoude en zijn Woningbouwvereniging Volksbelang uit Hazerswoude-Dorp, Woningbouwvereniging Goed Wonen uit Koudekerk aan den Rijn en Woningbouwvereniging Algemeen Belang uit Benthuizen. Totaal heeft Habeko Wonen anno 2013 1.836 woningen, bestaande uit 1.478 grondgebonden eengezinswoningen, 352 meergezinswoningen, 35 eenheden in een Woonzorgcomplex en 298 specifieke senioren woningen.

De goede ligging in het Groene Hart en de verbindingen met de Randstad vormen een essentieel onderdeel van de vitaliteit van de dorpen van Rijnwoude. Hoogwaardige voorzieningen en werkgelegenheid, met name in de Agro-logistiek en industrie in de Oude Rijnzone zijn altijd dichtbij. In haar visie op de dorpen geeft de gemeente aan extra aandacht te willen geven aan de onderscheidende dorps kwaliteiten:

Wij streven naar behoud en duurzame versterking van de eigen identiteit van de verschillende kernen met energieke en betrokken inwoners, organisaties en ondernemers, in een recreatief aantrekkelijk deels agrarisch landelijk gebied, met woningbouw (van "Groene Hartkwaliteit") die het karakter van de kernen versterkt, met kwalitatief hoogwaardige en goed onderhouden openbare ruimtes, goed functionerende winkelcentra, een veelzijdige economie, een levendig sociaal-cultureel klimaat en een actief verenigingsleven met goede accommodaties. Verbetering van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn daarbij harde randvoorwaarden.

Habeko Wonen is de enige woningcorporatie in de gemeente Rijnwoude en heeft in alle dorpen van de gemeente huurwoningen. Op 1 januari 2014 fuseert de gemeente Rijnwoude met de gemeente Boskoop en de gemeente Alphen aan de Rijn tot een nieuwe gemeente Alphen aan de Rijn. Dit is niet alleen een spannend en uitdagend proces voor de bestuurders en ambtenaren van de gemeente, maar ook voor de burgers en de maatschappelijke organisaties. Habeko Wonen krijgt een andere belangrijke gesprekspartner, die de belangen van de gehele nieuwe gemeente Alphen aan de Rijn dient. Habeko Wonen zal zich in ieder geval hard blijven maken voor de leefbaarheid en vitaliteit van de verschillende dorpen waarin zij actief is.

De dorpen hebben allemaal een heel verschillend karakter. Habeko Wonen zelf spreekt van dorps kracht: bewoners zetten zich zelf in voor allerlei initiatieven en voorzieningen in de gemeente. Denk aan de twee zwembaden die draaien volledig op vrijwilligers, aan de dorpscentra, multifunctionele centra, welzijnsorganisaties, activiteiten en evenementencommissies. Die lokale kracht komt ook tot uiting in de structuur van de woningcorporatie. Habeko Wonen heeft bewust gekozen een vereniging te blijven, waarbij de Raad van Afgevaardigden de leden vertegenwoordigt en belangrijke beslissingsbevoegdheden heeft. De Raad van Commissarissen oefent het interne toezicht uit met vijf leden. Zeventien medewerkers brengen dagelijks de missie van Habeko Wonen in de praktijk:

Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de vitaliteit van de kernen waar wij woningen hebben. Wij pakken daartoe met belanghouders gedeelde maatschappelijke opgaven op, in de eerste plaats voor de primaire doelgroep. Daarnaast, voor zover dat in ons vermogen ligt, voor andere aandacht-groepen.

De bewoners van Habeko Wonen zijn eveneens krachtig en redden het over het algemeen zelf. De sociale veiligheid wordt zeer gewaardeerd. Huren worden meestal op tijd betaald, er is weinig overlast, en de leefbaarheid in de woonomgeving is goed. Veel bewoners zijn actief en betrokken. Habeko Wonen zet zich waar nodig in voor het fysiek en sociaal beheer waarbij nauw wordt samengewerkt met partners in de dorpen. Relatief veel huurders zijn zogenaamde “scheefwoners” met een inkomen boven de zogenoemde 33.000 euro grens. Habeko Wonen rekent de huurders en woningzoekenden met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 euro tot haar secundaire doelgroep, omdat de slaagkansen op de koopmarkt in het woningmarktgebied van Habeko Wonen zeer beperkt zijn. Het woningbezit van Habeko Wonen bestaat grotendeels uit naoorlogse eengezinswoningen. De afgelopen jaren heeft Habeko Wonen in alle dorpen projecten ontwikkeld met levensloopbestendige appartementen, of heeft deze nog in de planning staan. De financiële positie is goed en biedt voldoende ruimte om de ambities ten uitvoer te brengen.

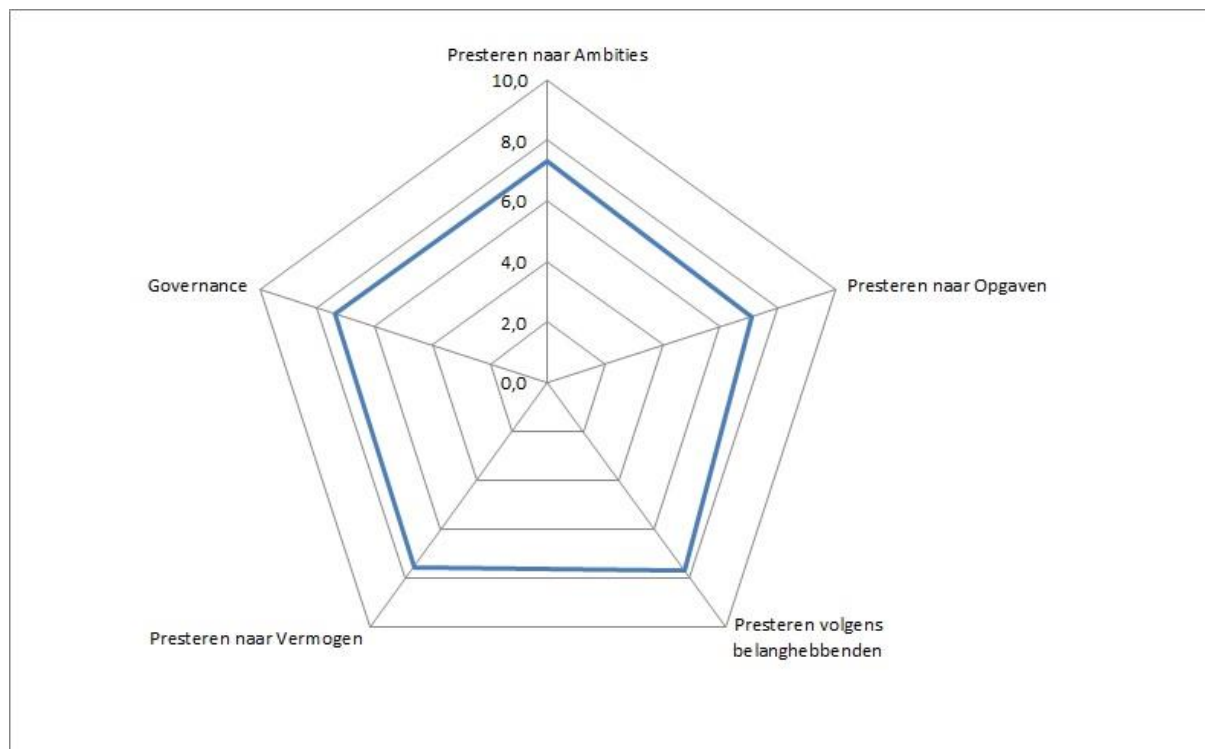
Habeko Wonen is lid van Aedes, kreeg van het CFV de A1 status, de leden van de RvC zijn lid van de VTW en onderschrijven de governance code van Aedes en de VTW voor woningcorporaties.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Integrale scorekaart

Integrale scorekaart									
Perspectieven	Prestatievelden*						emiddel cijfer	Weging	Gewogen Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
	7,3	7,3	7,7	7,3	7,3	n.v.t.			7,4
Presteren naar Opgaven									
	7,0	7,0	7,0	7,0	7,3	n.v.t.			7,1
Presteren volgens belanghebbenden									
Gemiddeld	7,8	7,3	7,7	7,6	7,9	n.v.t.			7,7
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7,0	20%	7,2
	Liquiditeit						7,0		
	Intergrale kasstroomsturing						7,5		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						8,0	20%	7,8
	Treasurymanagement						7,5		
Doelmatigheid							8	20%	8,0
Vermogensinzet	Visie						8,0	40%	7,3
	Mogelijkheden						7,0		
	Maximalisatie						7,0		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (PnV)									7,5
Governance									
Besturing	Plan						8,0	33%	7,7
	Check						7,0		
	Act						8,0		
Intern toezicht	Functioneren RvT						7,5	33%	7,5
	Toetsingskader						8,0		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimatie							7,0	33%	7,0
Eindcijfer voor Governance									7,4
Geïntegreerd eindoordeel									7,4
*Prestatievelden (Ambities en Opgaven)									
1 = Huisvesten primaire doelgroep					4 = (Des)investeren in vastgoed				
2 = Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 = Kwaliteit van wijken en buurten				
3 = Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen					6 = Overige / andere prestaties				

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



Figuur 1 Het Spinnendiagram geeft de waarderungen voor de prestatievelden in samenhang weer.

2.3 Recensie:

Habeko Wonen heeft de organisatie en documentatie goed op orde. Met een team van zeventien medewerkers wordt dagelijks het werk gedaan. Daarmee blijft de overhead van de woningcorporatie zo bleek uit een recent vergelijk, 15% onder de kosten van andere corporaties. Dat is inbegrepen de extra bezetting op de afdeling Financieel en Economische zaken, die recent is toegevoegd. De vorige visitatie gaf daar ook aanleiding toe. Ook is daarin meegeteld het driehoofdig MT betreffende de hoofden Wonen, Vastgoed en Financiën. Eigenlijk is dat voor een woningcorporatie van nog geen 2.000 woningen een zware bezetting. Maar het gesprek met het MT leverde op dat zij en Habeko Wonen daar bewust voor hebben gekozen. Deze hoofden willen graag in een kleine organisatie werken en zijn dan ondanks hun grote kennis en ervaring graag meewerkend voorman. Voor Habeko Wonen betekent dat, dat er weinig externe adviseurs nodig zijn en dat bespaart weer kosten. Daarmee lijkt een goed evenwicht tussen de bemensing van de organisatie en de bezetting gevonden.

Met deze bezetting is het niet verbazingwekkend dat de interne procedures en documentatie goed op orde zijn. Daarmee is de financiële functie op orde, zijn werkprocedures duidelijk en kan aan de relatie met de huurders, de huurdersvertegenwoordiging en de ledenraad goed aandacht worden besteed. Ook de Raad van Commissarissen voldoet aan het gewenste profiel met alle daarbij behorende verplichtingen zoals commissies, duidelijke werkwijze en momenten van reflectie. Dit leidt voor Habeko Wonen tot een oordeel net iets boven de norm, het mag gezegd worden dat het beeld voor een woningcorporatie van deze omvang een compliment verdient.

Ook ten aanzien van de prestatievelden scoort Habeko Wonen, gemiddeld genomen 'boven de norm'. Het resultaat van alle prestatievelden levert gemiddeld dan ook een 7,4 op. Het oordeel van de belanghebbenden springt daar met een oordeel van 7,7 ruim bovenuit. Dat is waard extra genoemd te worden. Het is een hele prestatie om ook in de tijd van extra heffingen en een slecht functionerende woningmarkt zowel van stakeholders als bewonersvertegenwoordiging zo'n positief oordeel te krijgen. Maar ook de prestatie 'naar Ambities' en 'Vermogen' en 'Governance' dragen daar met respectievelijke een 7,4, 7,5 en 7,4 aan bij. Deze visitatie laat Habeko Wonen op geen enkel prestatieveld en onderliggende factoren onder de 7,0 scoren. Er mag worden geconcludeerd dat Habeko Wonen de zaken goed voor elkaar heeft, haar prestatiedoelen en die van anderen behaalt en het beheer van vermogen en de governance goed op orde heeft. Als visitatiecommissie horen we nog wel eens dat er weinig woningcorporaties onder de 6,7 en boven de 7,3 scoren. Alhoewel het verschil gering is, is Habeko Wonen daarop dus een positieve uitzondering.

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

Hoofdstuk 3 behandelt de prestatievelden op hoofdlijnen. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden de resultaten van de feitelijke visitatie gegeven. Elk prestatieveld wordt in detail besproken en de resultaten en het oordeel van de visitatiecommissie worden gepresenteerd.

Daarbij is ervoor gekozen om elk van deze prestatievelden met een algeheel oordeel te openen, om bij de onderliggende beoordelingsfactoren slechts de grond van de waardering te geven. Daarmee blijft de samenhang van het geheel per prestatieveld in tact en het bevordert de leesbaarheid, waarbij is bewaakt dat de methodiek visitatie 4.0 wordt gevolgd.

Tot slot volgt een aantal bijlagen waaronder de ingevulde prestatietabel. Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

3 Prestaties Habeko Wonen

In de visitatiemethodiek 4.0 zijn vijf prestatievelden onderscheiden. Op basis van de prestatietabel en de door de visitatiecommissie gevoerde gesprekken is een totaal beeld verkregen en zijn de prestaties duidelijk geworden. In dit hoofdstuk wordt per prestatieveld op hoofdlijnen aangegeven hoe de woningcorporatie heeft gepresteerd. In de volgende hoofdstukken wordt hier meer gedetailleerd op ingegaan en worden de scores voor de verschillende onderdelen toegelicht.

Huisvesting primaire doelgroep

Begin 2013 heeft Habeko Wonen 1868 woningen. Hiervan hebben 29 woningen een commerciële huurprijs. Van het woningbezit bestaat 80% uit grondgebonden woningen. Habeko Wonen heeft de afgelopen jaren het vooroorlogs bezit vervangen door nieuwbouw. Vanwege de vergrijzing wordt de vraag naar levensloopbestendige appartementen steeds groter. Habeko Wonen realiseert nieuwbouw om aan deze vraag te voldoen. Hiermee hoopt Habeko Wonen de noodzakelijke doorstroming op gang te brengen, zodat starters reële slaagkansen krijgen. Dit is niet alleen vanuit verhuurders oogpunt belangrijk, maar ook om de vitaliteit in de dorpen op peil te houden.

Verschillende woningmarktonderzoeken geven aan dat met het verruimen van de woningmarkt er een grotere vraag komt naar de relatief goedkope eengezinshuurwoningen van Habeko Wonen. In de gesprekken met de stakeholders is dit beeld genuanceerd. Habeko Wonen hanteert een voorzichtig en reëel nieuwbouwbeleid en probeert met een aantal gerichte projecten te voldoen aan de behoefte.

Een groot deel van de huurders (en woningzoekenden) van Habeko Wonen zijn zogenaamde scheefwonders. In haar beleid maakt Habeko Wonen onderscheid in twee doelgroepen: de primaire doelgroep met een inkomen tot 33.000 euro per jaar, en een secundaire doelgroep met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 euro per jaar. Gezien de verkoopprijzen in het woningmarktgebied en de strenge regels van hypotheekverstrekkers, is de secundaire doelgroep nauwelijks in staat een eigen woning te verwerven. Habeko Wonen wil in deze behoefte voorzien door te gaan werken met twee huurprijs niveaus, één voor de primaire en één voor de secundaire doelgroep. Habeko Wonen verwacht zo'n 15% van de verhuringen aan de secundaire doelgroep te doen.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De woningen van Habeko Wonen staan er netjes bij en worden goed onderhouden. De komende jaren zit nog een aantal groot onderhoudsprojecten in de pijplijn. Wel wordt kritischer gekeken naar het niet-planmatig onderhoud. In het kader van het energiebeleidsplan worden diverse maatregelen uitgevoerd. Deze worden zonder huurverhoging doorgevoerd. De huren zijn relatief laag en het streefhuurpercentage bij mutatie is bescheiden.

Habeko Wonen doet mee aan de KWH-metingen, waarbij mooie scores worden gehaald. Door de grootte van de corporatie en het relatief kleine aantal medewerkers is Habeko Wonen in staat te kiezen voor een persoonlijke benadering van de huurders.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Habeko Wonen werkt met diverse partijen samen aan de ontwikkeling van woonzorgservicezones in de diverse dorpen. De inzet van Habeko Wonen is gericht op het geschikt maken van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld door het aanbrengen van een tweede toilet) en nieuwbouw. In de verschillende dorpen zijn levensloopbestendige appartementen toegevoegd, of staat dit nog in de planning. Ook heeft Habeko Wonen een 1^e lijns gezondheidscentrum gebouwd en fungeert het kantoor van

Habeko Wonen als WMO loket. Voor andere doelgroepen met een specifieke vraag naar huurwoningen werkt Habeko Wonen vraaggericht. Zo is in Benthuizen een project gerealiseerd voor mensen met een beperking. Habeko Wonen heeft geen expliciet beleid voor sociale stijging van haar huurders. Wel is Habeko Wonen actief deelnemer in het zorgnetwerk en heeft oog voor problemen “achter de voordeur”.

(Des)investeringen in vastgoed

Habeko Wonen heeft in 2012 het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd met de toepasselijke naam “Strategisch voorraadbeleid in onzekere tijden”. In dit SVB wordt een visie verwoord met betrekking tot de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Hierbij zijn de woningmarktontwikkelingen (regionaal en landelijk) als uitgangspunt genomen. Habeko Wonen had hiervoor de beschikking over een woningmarktonderzoek uitgevoerd door Companen in 2011. In het SVB is voor alle complexen een strategie geformuleerd en is daarnaast per kern een woningbouwopgave geformuleerd. Hiermee wordt verder door gegaan op de lijn die al enkele jaren geleden is ingezet: herstructurering van complexen die bouwtechnisch en woon technisch niet meer voldoen, vervangende nieuwbouw van met name levensloopbestendige appartementen. En daarnaast een aantal maatregelen om het uitrustingsniveau van de woningen op peil te brengen door groot onderhoud en het uitvoeren van maatregelen uit het energiebeleidsplan. Habeko Wonen slaagt er goed in om met haar beleid en uitvoering telkens in te spelen op de veranderende omstandigheden.

Kwaliteit wijken en buurten

Het ondernemingsplan van Habeko Wonen luidt niet voor niets “Werken aan vitale kernen 2009 – 2013”. In alle plannen komt de aandacht voor de leefbaarheid van de verschillende kernen Benthuizen, Hazerswoude-Dorp, Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn terug. Op verschillende niveaus zet Habeko Wonen zich hiervoor in. Zo wordt een (financiële) bijdrage geleverd aan de leefbaarheid (schoon, heel, veilig). Daarnaast wordt geprobeerd door het toevoegen van levensloopbestendige appartementen doorstroming op gang te brengen waardoor de dorpen naast vergrijzen ook blijven verjongen. Verder worden “rotte plekken” aangepakt die soms actief door Habeko Wonen worden verworven.

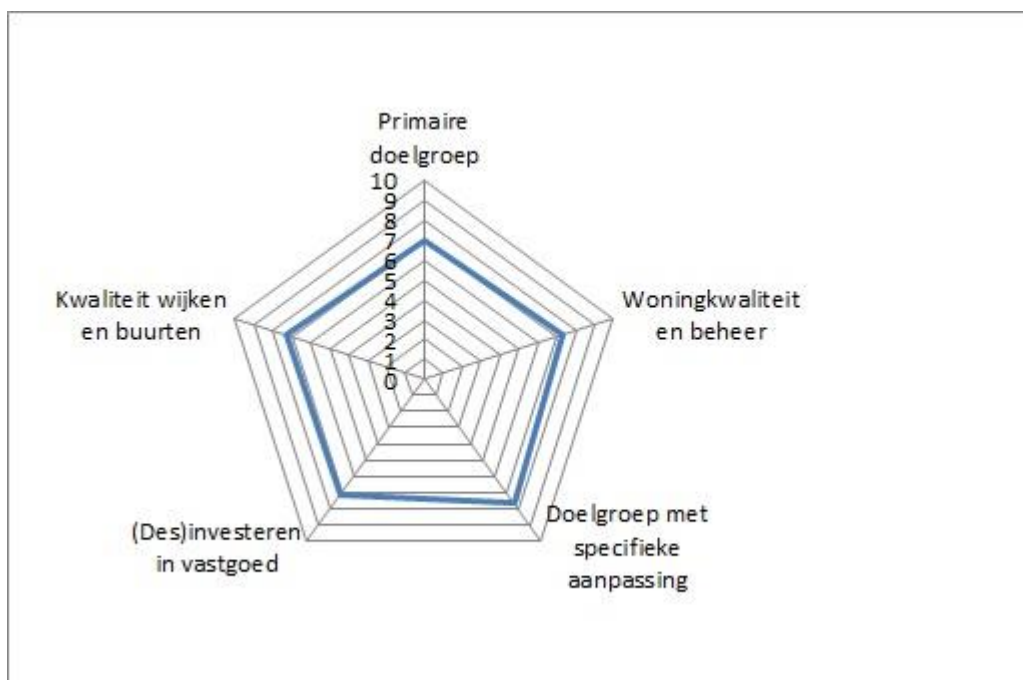
Naast het vastgoed investeert Habeko Wonen ook in bewoners. Dit doet zij door oog te hebben voor problemen waar bewoners mee kampen en door hiervoor samen te werken met een groot aantal partijen. Daarnaast heeft Habeko Wonen zich de afgelopen periode actief ingezet voor het organiseren van bewonersparticipatie. Allereerst door de Stichting Bewonersbelangen Habeko Wonen nieuw leven in te blazen. En meer recent door het organiseren van participatie op dorpsniveau, zodat bewoners straks in de nieuwe grote gemeente Alphen aan de Rijn als volwaardige gesprekspartner kunnen fungeren.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Habeko Wonen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Habeko Wonen gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in hoofdstuk 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn het ondernemingsplan 2009 – 2013, het geactualiseerde ondernemingsplan uit 2012, de begrotingen en jaarverslagen.

4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



Figuur 2 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie naar Ambities weer.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie

De woningvoorraad van Habeko Wonen bestaat voor verreweg het grootste deel uit eengezinswoningen met een sociale huurprijs. De prijs-kwaliteitverhouding is gunstig en de financiële situatie van Habeko Wonen laat toe dat de prijs laag wordt gehouden. De grondgebonden woningen van Habeko hebben een relatief hoge woningwaardering met bijbehorende maximaal redelijke huurprijzen. Habeko kiest er bewust voor om niet het maximale te vragen en de voorraad bereikbaar te houden voor de doelgroep. Habeko Wonen heeft wel de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd, maar hanteert verder relatief lage streefhuurpercentages en voert energiemaatregelen om niet uit. Vanuit de schaal van de gemeentelijke woningmarkt is hier wat voor te zeggen. Maar de regionale opgave is groot en na de gemeentelijke herindeling zal waarschijnlijk een beroep op Habeko Wonen worden gedaan om ook bij te dragen aan woningmarktproblemen in een groter gebied.

De woningen worden netjes onderhouden en staan er goed bij. Ondanks het economisch tij is Habeko Wonen in staat om de nodige herstructurerings- en nieuwbouwprojecten te ontwikkelen. Hierbij wordt goed gekeken naar de behoefte en worden vooral woningtypen toegevoegd die in de portefeuille zijn ondervetegenwoordigd. Habeko Wonen verkoopt volgens plan jaarlijks een aantal woningen. De afgelopen jaren zijn woningen alleen onder Koopgarant verkocht, aan zittende huurders en bij mutaties. Binnenkort wordt geëvalueerd of ook over wordt gegaan op vrije verkoop.

De huurders van Habeko Wonen zijn over het algemeen tevreden over de dienstverlening. Er worden mooie KWH-scores gehaald. De afgelopen jaren heeft Habeko Wonen extra inspanningen geleverd om het overleg met de huurdersvertegenwoordiging goed op gang te krijgen. Daarnaast heeft Habeko Wonen een actieve rol bij het organiseren van participatie op het niveau van de dorpskernen. Dit krijgt extra aandacht met het oog op de gemeentelijke fusie per 2014.

Habeko Wonen levert behoorlijke inspanningen voor de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpskernen. Hier heeft zij de afgelopen jaren fors op ingezet. Enerzijds door investeringen in vastgoed, anderzijds door nauw samen te werken met partners, bijvoorbeeld bij de realisatie van woonzorgservicezones.

De visitatiecommissie heeft waardering voor de prestaties die Habeko Wonen de afgelopen jaren heeft geleverd. Ook heeft de commissie waardering voor de ambities, die regelmatig worden geactualiseerd aan de (soms stormachtige) ontwikkelingen. De score Prestatie naar Ambitie komt uit op een score van 7,4 wat boven de norm is.

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; de woningvoorraad bestaat grotendeels uit eengezinswoningen in de sociale huur. In de achterliggende periode zijn nieuwbouw projecten gerealiseerd waarbij meergezinswoningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Ook is een aantal nieuwbouwprojecten in voorbereiding. De prestaties komen overeen met de ambities, zoals geformuleerd in het "Ondernemingsplan 2009 – 2013" en de actualisatie van dit plan in 2012. Deze plannen zijn in concrete maatregelen vertaald in het Strategisch Voorraadbeleid dat weer is uitgewerkt in de diverse jaarplannen. Hierbij wordt uitgegaan van ingrepen in het bestaand bezit en bescheiden nieuwbouw in de verschillende kernen. Plannen zijn steeds geactualiseerd aan de wisselende omstandigheden, met als gevolg dat geformuleerde ambities en uitvoering van de plannen steeds in evenwicht zijn. Oordeel een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; voor de Woningtoewijzing is Habeko Wonen aangesloten bij de stichting Woonmarkt Rijnstreek. 30% van de vrijgekomen woningen wordt exclusief gereserveerd voor ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Rijnwoude (lokaal maatwerk). De ambitie is om medio 2014 tot een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem te komen voor de gehele regio Holland Rijnland. Hoewel de mutatiegraad afneemt, zijn de wachttijden en slaagkansen redelijk. Minimaal 90% van de toewijzingen binnen het sociale segment is passend aan de inkomensnorm. De prestaties komen overeen met de ambities. Oordeel een 7.
- Betaalbaarheid; Habeko Wonen heeft beleid rond huurharmonisatie bij mutatie waarbij bescheiden percentages worden gehanteerd. In 2013 heeft Habeko Wonen de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Waar andere corporaties forse huurverhoging doorvoeren om hun financiële positie op orde te brengen, houdt Habeko Wonen de woningen zeer betaalbaar. Habeko weegt steeds de externe factoren (verhuurdersheffing, saneringsheffing)

met de betaalbaarheid voor de huurders, zowel voor de primaire als de secundaire doelgroep. Omdat Habeko extra inspanningen levert voor het bedienen van de zogenaamde secundaire doelgroep beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 8.

- Bevorderen eigen woningbezit; sinds 2009 verkoopt Habeko Wonen in bepaalde complexen woningen onder Koopgarant. Daarbij zijn deze woningen eerst aan zittende huurders aangeboden. Habeko Wonen verkoopt vijf woningen uit het bestaande bezit in de vrije verkoop. De prestaties komen overeen met de ambities. Oordeel een 7.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
Bevorderen eigen woningbezit	7
Oordeel	7,3

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; de prijs/kwaliteitsverhouding van de huurwoningen ligt op het niveau van de referentiecorporaties. Bij mutatie wordt geharmoniseerd naar 73% maximaal redelijk voor de primaire doelgroep en 80% voor de secundaire doelgroep. De KWH scores op reparatie en onderhoud zijn ruim voldoende tot goed, hiervoor zijn geen specifieke SMART doelstellingen geformuleerd. Ambities met betrekking tot het onderhoud van de woning zijn vertaald in het Strategisch Voorraadbeleid dat is vertaald in de jaarplannen. De uitvoering is conform de ambities, vandaar het oordeel een 7.
- Kwaliteit dienstverlening; Habeko Wonen is aangesloten bij KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) en laat regelmatig de kwaliteit van de dienstverlening meten. Habeko Wonen haalt mooie cijfers op alle KWH-label onderdelen. Alleen afhandeling klachten scoort wat lager (het aantal klachten is zeer beperkt). Tijdens de gesprekken bleek dat ook stakeholders de dienstverlening van Habeko Wonen hoog waarderen. Habeko Wonen is een kleine corporatie met een persoonlijke benadering van haar huurders. Habeko Wonen hecht aan een goed functionerende huurdersvereniging (SBHW) en heeft hier extra inspanningen voor geleverd. Oordeel een 8.
- Energie en duurzaamheid; enkele jaren geleden heeft Habeko Wonen een energiebeleidsplan vastgesteld. Kern hiervan is dat alle woningen van voor 1990 binnen 10 jaar twee labels gunstiger scores. Waarbij het streefniveau minimaal D en waar mogelijk C is. Energiemaatregelen worden gekoppeld aan regulier onderhoud. Hiervoor wordt geen huurverhoging doorgevoerd. Wel worden woningwaardering en streefhuren aangepast. De prestaties komen overeen met de ambities. Oordeel een 7.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit dienstverlening	8
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,3

4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte: De afgelopen jaren is een aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn vooral appartementen die geschikt zijn voor senioren. Habeko Wonen heeft in het Strategisch Voorraadbeleid opgenomen om meer appartementen geschikt voor senioren te ontwikkelen om zo meer differentiatie in het bezit aan te brengen. Met een aantal partijen is het Rijnwoude-Akkoord gesloten en met WIJDe-zorg is een overeenkomst gesloten voor het realiseren van Woonservicegebieden. Habeko Wonen is erin geslaagd zijn nieuwbouwprojecten volgens planning uit te voeren en heeft haar ambities niet noodgedwongen bij hoeven stellen. In de huidige tijdgeest is dit een goede prestatie. Oordeel een 8.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; de inzet voor deze doelgroepen wordt vraaggericht opgepakt. Zo is er in Benthuzen een project gerealiseerd voor een specifieke doelgroep. De prestaties komen overeen met de ambities. Oordeel een 7.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; Habeko Wonen werkt samen met een aantal partijen in het zorgnetwerk. Hier worden casussen besproken en acties afgestemd. Ook levert Habeko Wonen een financiële bijdrage aan o.a. WonenCentraal voor de regionale maatschappelijke opvang in Alphen aan de Rijn. Omdat Habeko Wonen zijn rol hierin breder dan sec volkshuisvestelijk oppakt, volgt een hoger oordeel van een 8.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	8,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	8,0
Oordeel	7,7

4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed

- Nieuwbouw; in 2010 en 2011 heeft Habeko Wonen veel nieuwbouw opgeleverd. Voor het grootste deel bestond dit uit levensloopbestendige (senioren)woningen en zorgappartementen. Daarnaast is een aantal eengezinswoningen opgeleverd, in de koop en huur. Ook is een aantal bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed gerealiseerd. Gezien de tijdgeest en de grootte van de corporatie is dit een goede prestatie. Ook de komende jaren wordt in een aantal nieuwbouwprojecten geïnvesteerd. Oordeel een 8, de prestatie overtreft de norm.
- Sloop of samenvoeging; in het strategisch voorraadbeleid is een beperkt aantal sloopplannen opgenomen. Er wordt gesloopt omdat de technische- en woonkwaliteit niet meer voldoet en ten behoeve van vervangende nieuwbouw. De prestaties komen overeen met de ambities. Oordeel een 7.
- Verkoop; beleid voor sloop is volgens plan uitgewerkt. In 2008 is gestart met het Koopgarant dat in 2013 afloopt. Via Koopgarant is een flink aantal woningen verkocht, zowel aan zittende huurders als bij mutatie. Het verkoopresultaat over de afgelopen vier jaar is iets beter dan gepland. De prestaties en inzet komen overeen met de ambities, maar de resultaten zijn iets hoger dan gepland. Daarom het oordeel van een 7,5.
- Verbetering bestaand woningbezit; Habeko Wonen heeft woningen van een goede kwaliteit en houdt deze goed op orde. Concrete maatregelen zijn in de meerjarenplannen opgenomen. Er

wordt behoorlijk geld uitgegeven aan onderhoud en verbetering. Energiemaatregelen worden zonder huurverhoging doorgevoerd. Daarmee worden de ambities conform plan uitgevoerd. Oordeel een 7.

- Maatschappelijk vastgoed; Habeko Wonen werkt met een aantal partijen samen op het gebied van woonservicegebieden. In de afgelopen jaren is één gezondheidscentrum gerealiseerd en dit kwam overeen met de ambities. Oordeel een 7.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	8,0
Sloop	7,0
Verkoop	7,5
Verbetering bestaand bezit	7,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	7,3

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; Habeko Wonen zet zich in voor de directe woonomgeving van de complexen en brengt waar nodig achterpadenverlichting aan. Daarnaast levert Habeko, conform afspraken met de gemeente, een financiële bijdrage aan speelvoorzieningen en voor het stimuleren en ondersteunen van bewonersinitiatieven. Tenslotte neemt Habeko Wonen deel aan het Zorgnetwerk binnen de gemeente. De prestaties komen overeen met de ambities. Oordeel een 7.
- Vitale buurten en wijken; Habeko Wonen voelt zich zeer verantwoordelijk voor de vitale dorpen in het werkgebied. In de ondernemingsplannen en jaarplannen wordt hier expliciet aandacht aan besteed. Het ondernemingsplan heeft niet voor niets de titel “Werken aan vitale kernen” meegekregen. Ook heeft Habeko Wonen een belangrijke bijdrage aan de planvorming en uitvoering van de visie “Vitale Kernen Rijnwoude”. Concreet komt dit onder meer tot uitdrukking in de herontwikkeling van de zogenoemde “rotte plekken”, in het organiseren van stakeholderbijeenkomsten in de diverse dorpen en in de aanmoediging en ondersteuning van de participatie op dorpsniveau. Habeko Wonen levert extra inspanningen boven haar prestaties, om de participatie in de dorpen op orde te krijgen. Daarom het oordeel van een 8.
- Sociale stijging; op het gebied van wonen-welzijn-zorg zijn met verschillende stakeholders afspraken gemaakt. Op het vlak van sociale stijging werkt Habeko Wonen meer vraaggericht. T.a.v. de huisvesting van statushouders voert Habeko Wonen zijn taakstellingen uit. De prestaties komen overeen met de ambities. Oordeel een 7.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7,0
Vitale buurten en wijken	8,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	7,3

4.3.6 Totale beoordeling ambities en prestaties

Omdat er geen bijzondere andere prestatievelden zijn benoemd dan wel geconstateerd leiden de aan de hand van de visitatiemethodiek vastgestelde prestaties tot het gemiddeld rekenkundig oordeel van een 7,4 voor 'presteren naar ambities'. Deze score ligt hoger dan de norm.

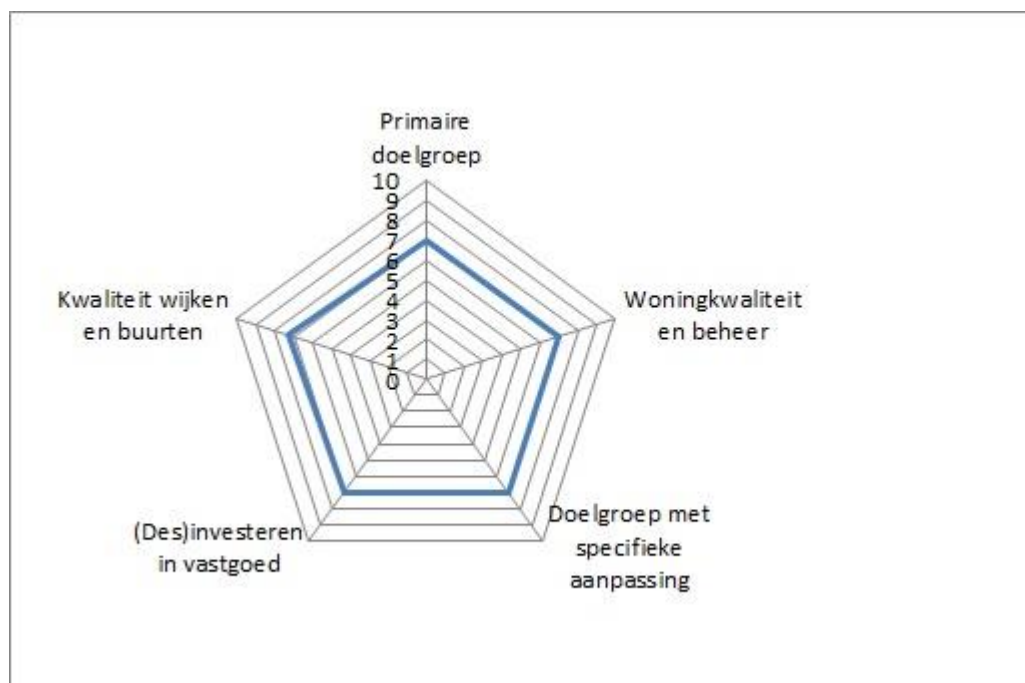
Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,3
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,7
(Des)investeren in vastgoed	7,3
Kwaliteit wijken en buurten	7,3
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,4

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven Habeko Wonen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Habeko Wonen gerelateerd aan de geformuleerde opgaven in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in hoofdstuk 9, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn de (geactualiseerde) woonvisie en (geactualiseerde) prestatieafspraken met belanghebbenden.

5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven



Figuur 3 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie naar Opgaven weer.

5.3 Beoordeling visitatiecommissie

Tussen de gemeente Rijnwoude en Habeko Wonen bestaat een goede samenwerkingsrelatie. Over en weer is duidelijkheid over elkaars verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de recente prestatieafspraken. In februari 2010 zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode van 2010 – 2014. Met het oog op de gemeentelijke fusie en met gevoel voor de realiteit van de woningmarktontwikkelingen zijn deze afspraken in 2013 gewijzigd. Daarmee ligt een goed werkbaar, actuele set van afspraken vast die helderheid geeft voor de nabije toekomst. Niet alleen worden concrete doelstellingen genoemd, ook is een aantal inspanningsverplichtingen en procesafspraken vastgelegd.

Naast de prestatieafspraken zijn apart afspraken gemaakt voor de realisatie van Woonzorgservicezones. Dit zogenaamde Rijnwoude-Akkoord Wonen-Welzijn-Zorg is van voor 2008. Met WIJDezorg zijn in 2008 nadere uitwerkingsafspraken gemaakt. Beide partijen onderkennen dat actualisatie van deze afspraken nodig is, en dit wordt nog in 2013 verder opgepakt.

De kwaliteit van de afspraken, en de inzet van Habeko Wonen om alle afspraken na te komen, zorgt er voor dat verreweg de meeste scores op het onderdeel Presteren naar Opgaven op de norm liggen. Het eindoordeel op dit onderdeel komt neer op een 7,1 net boven de norm.

5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; Met de gemeente Rijnwoude zijn afspraken gemaakt over het beschikbaar hebben van voldoende woningaanbod in de sociale huursector. Habeko Wonen bewaakt dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Oordeel een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; met de gemeente Rijnwoude is afgesproken dat 30% van de vrijgekomen huurwoningen volgens “lokale beleidsruimte” wordt toegewezen. Verder zijn afspraken gemaakt over het op gang brengen van doorstroming, huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders. Deze afspraken worden door Habeko Wonen nagekomen. Oordeel 7, gelijk aan de norm.
- Betaalbaarheid; in de prestatieafspraken zijn minimale grenzen bepaald voor de betaalbaarheid van het woningaanbod. Deze afspraken worden door Habeko Wonen nagekomen. Oordeel 7.
- Bevorderen eigen woningbezit; in de prestatieafspraken met de gemeente Rijnwoude is opgenomen dat Habeko Wonen een aantal woningen uit de bestaande voorraad te koop aanbiedt aan zittende huurders dan wel bij mutatie. Vooralsnog worden deze woningen onder Koopgarant aangeboden. Er vindt jaarlijks evaluatie plaats van de prestatieafspraken. In het licht van de stagnerende verkoop als gevolg van de economische recessie en de blijvende vraag naar huurwoningen is (samen met de gemeente) besloten het verkoopprogramma niet te wijzigen. Daarom is het oordeel 7.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Bevorderen eigen woningbezit	7
Oordeel	7,0

5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; in de prestatieafspraken met de gemeente zijn afspraken opgenomen over een aantal herstructurerings- en sloop/nieuwbouw projecten. Ook zijn afspraken gemaakt over aanpassingen aan het bestaande woningbezit, o.a. over de Keurmerk Veilig Wonen, senioren geschikt maken, en energiemaatregelen. Habeko Wonen voert deze maatregelen volgens afspraak uit. Oordeel is een 7.
- Kwaliteit dienstverlening; hierover zijn geen afspraken gemaakt. Geen beoordeling.
- Energie en duurzaamheid; in de prestatieafspraken wordt verwezen naar het energiebeleidsplan van Habeko. Het oordeel van de visitatiecommissie is een 7.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit dienstverlening	-
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,0

5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; in de prestatieafspraken zijn afspraken opgenomen over aanpassingen aan bestaand bezit en over de realisatie van levensloopgeschikte woningen d.m.v. nieuwbouw. Daarnaast is met de rechtsvoorganger van WIJDezorg een visie en actieplan afgesproken in 2008. Beide partijen geven aan de komende tijd tot actualisatie van deze afspraken te willen komen. Habeko Wonen vertaalt de afspraken in haar eigen beleid en uitvoering. Oordeel is een 7.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; in de prestatieafspraken is opgenomen dat gemeente en Habeko Wonen jaarlijks onderzoeken in hoeverre aanvullen afspraken gemaakt moeten worden voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Dit sluit aan bij de plannen van Habeko Wonen om hierin vooral vraaggericht te opereren. Oordeel een 7.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen. Voor de doelgroep statushouders zijn met de gemeente specifieke afspraken gemaakt en deze worden nagekomen. Oordeel een 7.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	7,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0
Oordeel	7,0

5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed

- Nieuwbouw, in de geactualiseerde prestatieafspraken met de gemeente is een planning van nieuwbouwwoningen voor de periode 2010 – 2015 opgenomen. Dit is een fors programma, waarvan de vraag is of dit in de huidige markt realiseerbaar is. In de uitwerking tussen gemeente en Habeko Wonen wordt gesproken over een inspanningsverplichting. Habeko Wonen handelt naar de geest van deze afspraken. Oordeel een 7.
- Sloop of samenvoeging; in de prestatieafspraken met de gemeente is opgenomen dat gemeente en Habeko Wonen samen een aantal herstructureringsprojecten op gaan pakken. Nadere detailafspraken zijn niet gemaakt. Oordeel een 7.
- Verkoop; in de prestatieafspraken met de gemeente Rijnwoude is opgenomen dat Habeko Wonen een aantal woningen uit de bestaande voorraad te koop aanbiedt aan zittende huurders dan wel bij mutatie. Vooralsnog worden deze woningen onder Koopgarant aangeboden. Op basis van een risico inventarisatie is in 2013 in eerste instantie besloten het aantal koopwo-

ningen via Koopgarant te maximaliseren. In het tweede kwartaal van 2013 is besloten de verkoop via Koopgarant uiterlijk aan het einde van het jaar te beëindigen. Nu de pilot van Koopstart, de beoogde vervanger van Koopgarant, pas begin 2014 afloopt, is deze deadline naar maart 2014 verschoven. De afgelopen jaren zijn volgens afspraken woningen verkocht. Oordeel een 7.

- Verbeteren bestaand woningbezit; met de gemeente zijn afspraken gemaakt over aanpassingen aan het bestaande woningbezit, o.a. over de Keurmerk Veilig Wonen, senioren geschikt maken, en energiemaatregelen. Deze heeft Habeko Wonen in haar beleid en uitvoering verwerkt. Oordeel is een 7.
- Maatschappelijk vastgoed; in de prestatieafspraken met de gemeente is de realisatie van het 1^e lijn gezondheidscentrum in Koudekerke aan den Rijn opgenomen. Dit is volgens planning gerealiseerd. Oordeel is een 7.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,0
Sloop	7,0
Verkoop	7,0
Verbetering bestaand bezit	7,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	7

5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; de gemeente en Habeko Wonen onderkennen dat “grootstedelijke problematiek” in de gemeente Rijnwoude nauwelijks voorkomt (waarbij overlast, veiligheid, sociale problematiek, onderwijs, welzijn, werk en de achterstandssituatie van bepaalde wijken wordt bedoeld). De afspraken rond leefbaarheid zijn passend bij de lokale situatie. Habeko Wonen is verantwoordelijk voor de directe woonomgeving rond de complexen. Daarnaast levert Habeko Wonen conform afspraken financiële bijdragen t.b.v. speelvoorzieningen en het ondersteunen van bewonersparticipatie. Oordeel is een 7.
- Vitale buurten en wijken; de gemeente Rijnwoude en Habeko Wonen hebben als belangrijke gezamenlijk opgave geformuleerd het vitaal houden van de dorpen binnen de gemeente. De gemeente heeft hiervoor in 2011 de visie “Energiek & betrokken, vitale kernen Rijnwoude” vastgesteld. Daarin is een concreet uitvoeringsprogramma opgenomen waarin ook acties voor Habeko Wonen zijn opgenomen. Habeko Wonen onderneemt ook op eigen initiatief de nodige acties. Zo ondersteunt zij actief dat er in elke kern dorpsraden worden opgericht. Omdat Habeko Wonen hierin meer doet dan vooraf is afgesproken is het oordeel een 8.
- Sociale stijging en emancipatie; Habeko Wonen heeft hier aandacht voor maar doet op dit gebied nog weinig. De gemeente doet in deze ook geen beroep op de woningcorporatie. Habeko Wonen is wel begaan met de sociaal economische positie van de bewoners en is o.a. actief deelnemer aan het zorgnetwerk. Oordeel daarom een 7.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7,0
Vitale buurten en wijken	8,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	7,3

5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op 'presteren naar opgaven'

Daarmee komt de rekenkundige beoordeling van de visitatiecommissie aangaande 'presteren naar opgaven' op een 7,1 net boven de norm.

Presteren naar Opgaven	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesten doelgroepen dieb bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit wijken en buurten	7,3
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,1

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De gemeente Rijnwoude telt 18.500 inwoners verdeeld over vier dorpen in het Groene hart van Zuid-Holland tussen de gemeenten Alphen aan de Rijn, Zoetermeer en Leiden in. Ondanks de grootte van de omliggende gemeenten staat Rijnwoude toch vooral op zichzelf, met een eigen woningcorporatie, eigen zorg- en welzijnsinstelling en eigen maatschappelijke organisaties zoals buurtwerk, een wijkcomité, een jongerencentrum, Lions en Rotary. In gesprek met Habeko Wonen kwamen twee invalshoeken om belanghebbende stakeholders van de woningcorporatie vanwege de visitatie te spreken boven drijven. Enerzijds zou het logisch zijn om de enige zorginstelling WIJdeZorg te interviewen en anderzijds zou het logisch zijn mede vanwege de aanstaande gemeentelijke fusie om met de lokale politiek in gesprek te gaan.

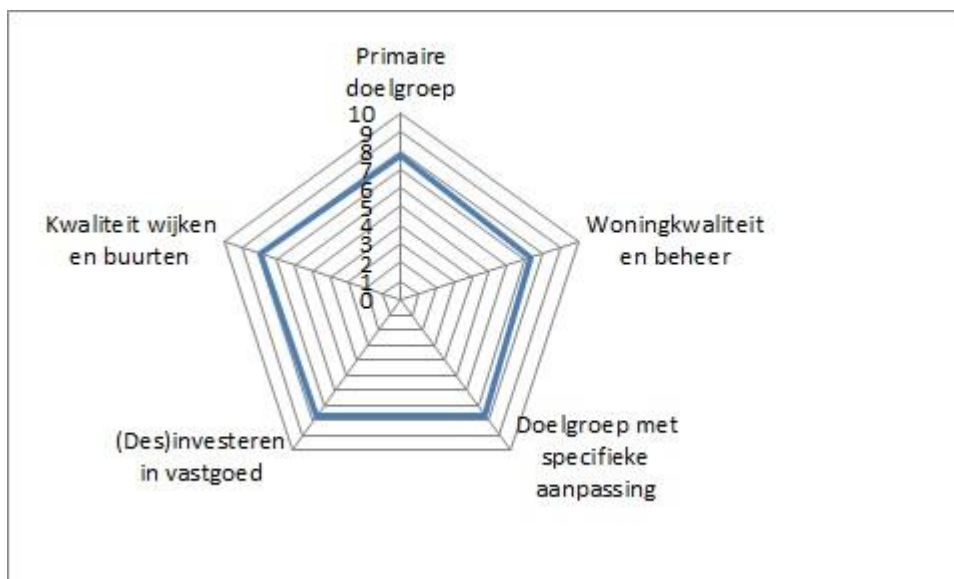
Met de regionale welzijnsorganisatie Participe heeft Habeko Wonen relatief weinig contact, het welzijnswerk veelal gericht op jongeren en ouderen vindt meer uit het zicht van de woningcorporatie plaats. Met de zorginstelling zijn veel hechtere banden in het kader van het Rijnwoude akkoord. De bouw van het verzorgingshuis Driehof tegenover het kantoor van Habeko Wonen, waar Habeko Wonen ook in heeft geparticipeerd, heeft de samenwerking geïntensiveerd. Daarom heeft de visitatiecommissie met de directie van WijdeZorg gesproken.

Vanwege de aanstaande gemeentelijke fusie en verkiezingen in oktober 2013 is in 2013 niet alleen met de wethouder en ambtenaar met Wonen in hun portefeuille van Rijnwoude gesproken maar ook met twee lokale politici. Tevens is in maart 2014 met twee nieuwe wethouders van het nieuwe (groot) Alphen aan de Rijn gesproken. Zo kreeg de visitatiecommissie èn een beeld van de huidige verhouding van Habeko Wonen met de gemeentelijke overheid, ook om een terugblik over de afgelopen vier jaar te maken, en werd vanuit het nu vooruit gekeken. De lokale politici konden een beeld van de aanstaande fusie geven en hoe de politiek daaraan verbonden naar Habeko Wonen kijkt. De nieuwe wethouders gestart op 1 januari 2014 hielpen deze visitatie om een beeld vooruit te zetten, waar Habeko Wonen gezien het verleden rekening mee zou kunnen houden.

Door de gemeentelijke fusie komen twee woningcorporaties voor Habeko Wonen dichterbij. Wonen-Centraal uit Alphen aan de Rijn en Trifolium uit Boskoop zijn de drie woningcorporaties die de gemeente Alphen aan de Rijn telt. Daarom is begin 2013 ook over samenwerking gesproken, open, wat er ook van zou mogen komen. De eventuele samenwerking van de afgelopen jaren wordt daarmee extra interessant, was die er al en wat betekent dat voor de toekomst. Daarom heeft de visitatiecommissie met beide woningcorporaties gesproken, in een gezamenlijk gesprek.

Uiteraard is ook met de huurdersvertegenwoordiging, de stichting Huurdersbelang Habeko Wonen, en de ledenraad, de Raad van Afgevaardigden, van Habeko Wonen gesproken.

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



Figuur 4 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie volgens Belanghebbenden weer.

6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Wethouder van gemeente Rijnwoude (september 2013)

De wethouder was meer dan positief over het contact en de samenwerking met Habeko Wonen. De lijnen zijn kort zei hij. Ook over de woonvisie hebben we een goede afstemming onderstreepte de meegekomen ambtenaar Wonen. Eigenlijk ging het gesprek daardoor vooral over de samenstelling van het woningbezit van Habeko Wonen. Habeko Wonen heeft hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen (85%) en weinig gestapelde woningen. Gezien de vergrijzing in Rijnwoude zouden er meer appartementen nodig zijn. Habeko Wonen doet wat dat betreft gezien de omvang van de woningcorporatie al veel werd gezegd, maar de behoefte aan appartementen zal op termijn groter worden. Actiever bestaand bezit omwille van nieuwbouw verkopen zag de wethouder ook niet realistisch. Hij zat niet op instroom vanuit Leiden te wachten en zoveel bouwgrond was er ook weer niet. Er was wel een nieuwbouwlocatie voor 600 woningen, maar die was alleen bij meer vraag uit de markt te bebouwen. Kortom de gemeente was over de inbreng van Habeko Wonen zeker tevreden.

Wethouders gemeente Alphen aan de Rijn (maart 2014)

Habeko als woningcorporatie past goed bij de schaal van de dorpen waar ze actief is. Naar inzicht van beide wethouders is Habeko zeker geen stedelijke woningcorporatie. Daar zijn de vraagstukken meer complex en is er meer urgentie om deze aan te pakken. Ze hebben de indruk dat Habeko ten opzichte van de andere twee woningcorporaties, WonenCentraal in Alphen aan de Rijn en Trifolium, op nieuwe ontwikkelingen minder alert is. Ze vinden wel dat Habeko lokaal prima werk verzet, en dat de nieuwe realiteit van vandaag de dag (financieel en nu na de vorming van het grote Alphen aan de Rijn) actiever dan voorheen wordt verkend. Habeko laat het eigen beleid wel snel door financiële argumenten bepalen, zo zeiden de wethouders en de aanwezige ambtenaar. Zeker nu vanwege de verhuurdersheffing school voor Habeko hierin het gevaar om te gaan stagneren. Voor de opgaven zoals die er liggen in Alphen aan de Rijn, daar hoefde Habeko zich geen zorgen om te maken. De situatie in de binnenstad vraagt namelijk commerciële invulling, niet geschikt voor bemoeienis van sociale verhuurders. En de opgave in de wijken van Alphen aan de Rijn ligt bij WonenCentraal. De wethouders

zien gewoon graag dat Habeko vooral in personele zin met de andere twee woningcorporaties wil samenwerken, deskundigheid delen bijvoorbeeld. Daarnaast zou Habeko gewoon door moeten gaan, op juiste wijze toont de woningcorporatie zich betrokken bij de leefbaarheid en de vergrijzingsopgave.

Stichting Huurdersbelang Habeko Wonen

De huurdersvertegenwoordiging was recent opgeleefd, nieuwe leden hadden de stichting een impuls gegeven. De voorzitter zei het pakkend, 'toen ik zelf door Habeko Wonen vanwege mijn handicap geholpen werd merkte ik pas hoe belangrijk het is dat huurders zich laten vertegenwoordigen'. Want ze vond dat problemen niet ad hoc moesten worden opgepakt maar structureel. Het is positief zelden beiden, dat Habeko Wonen een goed persoonlijk contact met haar huurders heeft. Maar beter is het als wat onder de huurders leeft regelmatig wordt besproken. Zo zouden onderhoudsklachten beter moeten worden opgepakt. Er was bij Huurdersbelang twijfel of de positieve houding van Habeko Wonen wel altijd in actie werd omgezet. Dan zouden klachten wel beter worden opgepakt, vonden. Desondanks waren ze over de woningen van Habeko Wonen positief, ook over de initiatieven van Habeko Wonen om meer appartementen te bouwen.

Raad van Afgevaardigden

De woordvoerder en vice-woordvoerder van de ledenraad (Raad van Afgevaardigden) stonden in het gesprek stevig in de schoenen. Ze hadden goed door wat hun positie als ledenraad was. Ze prezen de directie van Habeko Wonen om het open overleg, de kwaliteit van de stukken zoals ze die kregen. Ze toonden trots op hun woningcorporatie te zijn. Ze hadden wel een worsteling, hoe nu toch de Raad van Commissarissen te benoemen. Welke normen zouden ze daarvoor moeten hanteren en hoe konden ze commissarissen na de benoeming volgen om te kijken of ze het goed bleven doen. Het is niet goed als een ledenraad hiermee worstelt. Bij Habeko Wonen zo werd ons duidelijk is dat praktisch opgelost: de Raad zoekt een nieuw lid en de ledenraad benoemt. Het is wel de vraag of de keuze om de verantwoordelijkheid voor de benoeming bij de Raad van Afgevaardigden en niet bij de Raad van Commissarissen te leggen, de juiste is als de Raad van Afgevaardigden hier zo mee worstelt.

Lokale politici gemeente Rijnwoude

De twee politici van respectievelijk PvdA en D66 (grootste partij in de gemeenteraad) waren lovend over Habeko Wonen. Ze maakten zich ook niet zo druk over de periode na de gemeentelijke fusie. Habeko Wonen zat nu eenmaal in de vier dorpen en zouden vast het werk gewoon voortzetten. Wat dat betreft veranderde er door de fusie niet zoveel. Bewondering hadden ze ook voor Habeko Wonen hoe de woningcorporatie vooraf aan deze fusie een bijdrage had geleverd om dorpsraden in de dorpen te laten ontstaan. Ze vonden het een goed initiatief, want dorpsraden straks zou niet alleen de woningcorporatie helpen, maar ook de vertegenwoordiging van de dorpelingen naar de nieuwe grotere gemeente goed kunnen doen. Nee geen kwaad woord over Habeko Wonen van deze politici.

Zorginstelling WIJdeZorg

WIJdeZorg zou de samenwerking met Habeko Wonen graag verder uitbouwen. Ze vinden het regelde contact prettig en opbouwend. Dit contact vloeit voort uit de samenwerking in het kader van het Rijnwoude akkoord. WIJdeZorg en Habeko wonen hebben hieraan een actieplan gekoppeld. Ze proberen afgestemd op elkaar een bijdrage te leveren aan de realisatie van woonservice zones. Over de verbouwing van de lege basisschool naast het nieuw zorgcentrum Driehof naar woningen voor ouderen, die Habeko in dit kader had uitgevoerd, waren ze zeer positief. Volgens WIJdeZorg zouden er veel meer gelijkvloerse woningen van Habeko Wonen naast zorgcentra mogen staan. De toekomst is toch zeiden ze, dat de zorg alleen verpleeghuizen exploiteert en dat de thuiszorg rond zulke huizen door de zorginstelling wordt meegenomen. Ook zou het prettig zijn als oudere stellen waarvan één daarvan het verpleeghuis nodig heeft zo dichtbij elkaar konden wonen.

Het liefste zouden ze Habeko Wonen nog een project laten bouwen, waarbij in het gesprek diverse locaties werden genoemd. Ze begrepen wel dat een woningcorporatie als Habeko Wonen niet heel veel kan bouwen, zeker niet in deze tijd. Ze waren ook niet ontevreden over wat Habeko Wonen wel doet. Maar wilde toch graag dit signaal afgeven, misschien voor de toekomst.

Collega woningcorporaties

Van de collega woningcorporaties was Centraal Wonen het duidelijkste, ze hadden graag gezien dat de gevoerde gesprekken tot fusie had geleid. In Alphen aan de Rijn lagen twee uitdagingen. Enerzijds had de gemeente in de binnenstad omwille van stadsherstel veel vastgoed aangekocht maar ontbrak het aan te investeren vermogen om de plannen nu door te zetten. In de wijken had Centraal Wonen met de gemeente al veel geïnvesteerd. Die opgave was zo goed als op orde. Maar dat had Centraal wonen veel gekost. Het centrum van Alphen aan de Rijn zagen ze ook meer als een streekopgave. Het was mooi geweest als Habeko Wonen en Trifolium door fusie daar een impuls aan hadden kunnen gaan geven. Nu lag dat perspectief door het verbreken van het overleg weer een eind weg. Ook Trifolium betreurde het afgebroken overleg. Het ging Trifolium overigens niet om fusie, elke hechte samenwerking hadden zij willen overwegen. Ze deelden ook niet helemaal de mening van Centraal Wonen dat Alphen aan de Rijn een heel centrale rol in de streek had. Ook Leiden en Zoetermeer lagen dichtbij, zeker voor de dorpen waar Habeko Wonen actief was. Eerder zouden ze afspraken over het woningaanbod willen maken, hoe dat voor de eigen mensen beschikbaar zou kunnen blijven als er straks een aanbodmodel voor de hele Oude Rijnstreek (Alphen aan de Rijn en Leiden) zou komen. Voor nu konden ze slechts constateren dat zulke samenwerking er voorlopig niet inzat. Ze begrepen Habeko Wonen ook wel. Na de gemeentelijke fusie kwamen ze sowieso geregelder aan één tafel. Dan zou vanzelf wel duidelijk worden welke samenwerking de komende jaren mogelijk zou worden.

6.4 Beoordeling prestaties Habeko Wonen door belanghebbenden

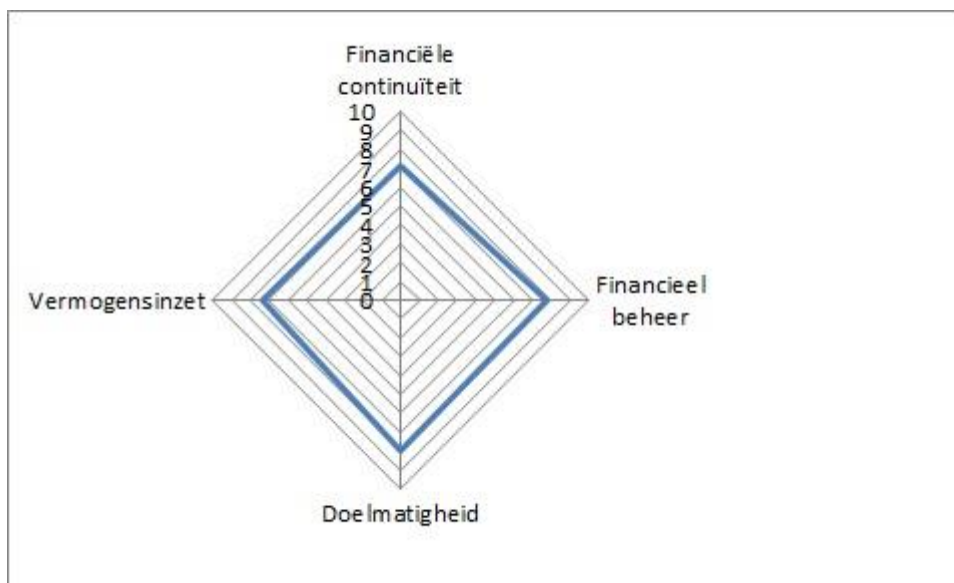
Met voorgaande komt het gemiddelde van het oordeel van de belanghebbenden op een 7,7, boven de norm. De visitatiecommissie neemt dit oordeel gaarne over, daar de indruk is verkregen dat betrokken oprecht en fair hun inzichten en waardering hebben gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)							
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gemiddelde
	1	2	3	4	5	6	
	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(Des)investeren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	
Belanghebbenden							
1 Gemeente Rijnwoude	8,0	6,0	8,0	8,0	8,5	-	7,7
2 Politieke partijen gemeente Rijnwoude (PvdA)	8,5	7,5	9,0	7,5	8,0	-	8,1
3 Politieke partijen gemeente Rijnwoude (D66)	8,5	8,0	9,0	7,5	8,0	-	8,2
4 Woningcorporatie wonenCentraal	7,5	8,0	7,0	7,0	7,5	-	7,4
5 Woningcorporatie Trifolium	7,0	7,5	6,0	7,5	7,5	-	7,1
6 Wijde zorg	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	-	7,0
7 St. Bewonersbelangen Habeko Wonen	8,0	7,0	8,0	9,0	9,0	-	8,2
Gemiddelde per prestatieveld	7,8	7,3	7,7	7,6	7,9	-	7,7

*Dit veld is beschikbaar om prestaties te beoordelen die niet onder de eerstgenoemde vijf velden vallen.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



Figuur 4 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Prestatie naar Vermogen weer.

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Habeko Wonen heeft een uitstekende vermogenspositie, en heeft dat al jaren. Ook in deze financieel minder tijden weet Habeko Wonen die vermogenspositie vast te houden. De solvabiliteit ligt al jaren zo rond de 35%. Van het CFV en de eigen gemeente wordt natuurlijk nu en dan het signaal afgegeven dat een solvabiliteit van 35% volkshuisvestelijk ook 'oververmogen' betekent. Een deel van dat vermogen zou mogelijk beter volkshuisvestelijk kunnen worden ingezet. Anderzijds presteert Habeko Wonen het om ook in deze tijd nieuwbouw te realiseren, ondanks de nu lopende afdracht van de verhuurdersheffing aan Den Haag. Gezien de daarmee gepaarde risico's in verhouding tot de schaal waarop Habeko Wonen werkt, steunt de visitatiecommissie de gedachte dat een solvabiliteit van 35% net zoals in het bedrijfsleven gebruikelijk is, een verstandige norm om aan te houden is. In het oordeel van de visitatiecommissie is daar dan ook vanuit gegaan.

Aangaande het financieel beheer is duidelijk dat Habeko Wonen de signaalfunctie van de vorige visitatie van ruim drie jaar geleden serieus heeft genomen. Toen werd geconstateerd dat het financieel beheer een verbeteringslag nodig had. Procedures en richtlijnen zouden beter moeten worden beschreven en de implementatie zou daarbij logischerwijs aandacht behoeven. Vervolgens heeft Habeko Wonen in 2012 de interne financiële functie uitgebreid. De achterstand is ingehaald en geïmplementeerd.

Daarbij heeft Habeko Wonen goed bewaakt dat de organisatiekosten nog binnen de perken bleven. Eerst is een benchmark met vergelijkbare woningcorporaties uitgevoerd. Daaruit bleek dat Habeko Wonen 15% onder het gemiddelde aan bedrijfskosten heeft. Er was dus wel enige ruimte om de personele bezetting te verruimen. In gesprek met de medewerkers werd duidelijk dat velen de werkdruk nog best hoog vinden. Hoe daarmee om te gaan laat de visitatiecommissie gaarne aan het MT over. Onduidelijk namelijk of deze werkdruk het gevolg van de ziekte van één medewerker was of dat het

toch om een continue stevige werkdruk ging. Het MT zou er des gezegd oog voor hebben. Anderzijds is werkdruk in deze tijd van bezuinigingen een algemeen fenomeen. De doelmatigheid van de organisatie van Habeko Wonen blijkt daarmee dankzij ervaringen en signalen van de afgelopen jaren heden opnieuw goed afgewogen.

Gaat het om de vermogensinzet dan heeft Habeko Wonen een update ondernemingsplan, een uitgebreide meerjarenplanning vooral ook gemaakt voor intern gebruik en een goed gedetailleerde risicoanalyse. Die drie instrumenten tezamen maken dat Habeko Wonen haar vermogen goed kan bewaken, maar ook de investeringen goed kan afwegen en uitvoeren. Daarbij wordt als hiervoor gezegd op een solvabiliteit van 35% gestuurd, een keuze die de visitatiecommissie steunt.

7.2.1 De financiële continuïteit

- Voldoende vermogenspositie; met een solvabiliteit van een orde van grootte van 35% voldoet Habeko Wonen niet alleen aan de eigen norm, ook het CFV gaf de woningcorporatie de afgelopen jaren consistent de A1 status. Daarmee is deze prestatie 'gelijk aan de norm' met oordeel 7.
- Voldoende middelen; Habeko Wonen heeft van de vorige visitatie geleerd en het financieel beheer afgelopen jaren een verbeterslag gegeven. Daarmee is adequaat risicomanagement ingevoerd. Tevens is de solvabiliteit op het risicoprofiel afgestemd. Het WSW gaf daarvoor ook al positief advies, maar nu is de basis daaronder steviger. Alle reden voor het oordeel van een 7.
- Stuurt op alle kasstromen; Habeko Wonen brengt de kasstromen in beeld (duidelijke gedetailleerde kwartaal rapportages), bespreekt en bewaakt deze (overleg in MT met bestuurder en in RvC). Hetgeen over de afgelopen jaren in een positief exploitatieresultaat, een goed rendement op het EV en realisatie van de verkoopprognose heeft geleid. Daarbij gaat Habeko Wonen als gebruikelijk van veilige condities uit: een goede rentedekkingsgraad, waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde en een maximering van het VV op 50% van de WOZ waarde. Voor de schaal van deze woningcorporatie was de visitatiecommissie onder de indruk welke verbeterslag de afgelopen jaren in deze is gemaakt en hoe goed daarmee de kasstromen onder control zijn gekomen. Elk risico schijnt daarmee onder schot. Het resultaat krijgt daarmee het oordeel van een 7,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financiële continuïteit daarmee met een 7,2 als hieronder aangegeven.

Prestatieveld financiële continuïteit	beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	7,0
Voldoende middelen	7,0
Stuurt op alle kasstromen	7,5
Oordeel	7,2

7.2.2 Financieel beheer

- Financiële planning en control cyclus op orde; Habeko Wonen heeft niet alleen alle noodzakelijk rapportages voor de 'planning en controlcyclus' (meerjarenraming, kwartaalrapportages, geregelde accountantscontrole) op orde maar uit de verslagen van MT en de Raad volgt ook duidelijk dat daarover gesproken wordt, dat de alertheid wordt bewaakt en dat keuze worden afgestemd. Bij vergelijking van de begroting en het jaarresultaat blijkt ook dat de interne 'planning en control' werkt. Over de afgelopen vier jaar wijkt alleen het resultaat van 2012 stevig van de prognose af en dat in positieve zin. Zeker gezien de schaal van Habeko Wonen met heden 1.879 woningen is dat een compliment waard. Het oordeel is daarmee een 8.
- Treasury management; Habeko Wonen voert zo blijkt uit de documenten, rapportages en het gevoerde gesprek met het MT en de bestuurder, een goed en adequaat treasury management. Zo wordt de 10 jaar prognose van kasstromen in beeld gebracht en aan de MJB gekoppeld, wordt de jaarlijkse financieringsbehoefte binnen het betamelijke gehouden en uiteraard zijn er een treasury statuut en een treasury jaarplan. Opvallend kwalitatief vond de visitatiecommissie de risicomanagement rapportage van Habeko Wonen. Juist dat regelt dat de onderleggers waar de treasury functie vanuit gaat betrouwbaar is. Daarom is het oordeel in deze een 7,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met een 7,8 als hieronder vermeld.

Prestatieveld financieel beheer	beoordeling visitatiecommissie
Financiële planning- en controlcyclus op orde	8,0
Treasury naar professionel maatstaven op orde	7,5
Oordeel	7,8

7.2.3 Doelmatigheid

- Visie op en heeft criteria van doelmatigheid; Habeko Wonen heeft haar organisatiestructuur de afgelopen jaren drastisch aangepast en op opvallende wijze. Er is een relatief zwaar MT gekomen waardoor de externe inhuur als het gaat om specifieke deskundigheden enorm is terug gebracht. De drie MT leden zijn meewerkend voorman, complexe werkzaamheden voeren zij zelf uit. Ze hebben daar ook zelfbewust voor gekozen, ze prefereren het werken in een kleine organisatie en blijven zo ook beter van nieuwe ontwikkelingen op de hoogte. Desondanks is het aantal fte van Habeko Wonen beperkt gebleven. Dat blijkt uit de CIP (de netto bedrijfslasten per verhuureenheid liggen al jaren 25% onder de referentiegroep en het aantal verhuureenheid per fte ligt al jaren 40% boven de referentiegroep). Maar ook heeft Habeko Wonen een eigen benchmark onder vergelijkbare woningcorporaties uit de regio uitgevoerd. Daaruit bleek dat de bedrijfskosten van Habeko Wonen per verhuureenheid 15% onder het gemiddelde lag. Gedeeltelijk doet Habeko Wonen dat door de personele kosten ook laag te houden, een kleine 10% onder de referentiegroep van de CIP, en dat ondanks het hoge opleidingsniveau en de ervaring in de volkshuisvesting van de directeur, MT en medewerkers. Kortom, Habeko Wonen stuurt actief op bedrijfskosten, bewaakt dat en maakt keuzes.

De visitatiecommissie was daarvan onder de indruk. De kleinere woningcorporaties hebben namelijk vaak het probleem dat ze te klein zijn om kwalitatieve mensen aan te trekken, waardoor ze veel kosten aan externe deskundigen kwijt zijn. Habeko Wonen heeft daar blijkbaar proactief een goed evenwicht in gevonden. De visitatiecommissie beoordeelt het resultaat gezien voorstaande met een 8.

Prestatieveld doelmatigheid	beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	8,0
Oordeel	8,0

7.2.4 Vermogensinzet

- Zet haar vermogen beargumenteerd in; Habeko Wonen heeft een actueel ondernemingsplan 2009-2013 en dat is een uitgebreid plan. Naast een duidelijke missie en visie zijn ook de strategie en het actieplan dat daaraan wordt verbonden, in beeld gebracht. Met dit ondernemingsplan kiest Habeko Wonen duidelijk voor 'vitale kernen' zonder als het gaat om vermogensinzet buiten de volkshuisvestelijke taken te gaan. Bij Habeko Wonen geen uitzonderlijke projecten! Habeko Wonen bereikt vooral veel door met stakeholders en burgers in gesprek te gaan. In 2012 heeft Habeko Wonen dit ondernemingsplan gezien de langdurende economische recessie en alle wijzigingen uit Den Haag vroegtijdig een update gegeven. Daarmee toont de woningcorporatie dat het ondernemingsplan een levend document is, er wordt mee gewerkt en het wordt als nodig aangepast. Voorbeeldig vindt de visitatiecommissie dit. Vandaar het oordeel van een 8.
- Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen; Habeko Wonen heeft behalve verkoop van woningbezit niet veel mogelijkheden om het vermogen te verruimen. Tenslotte zijn de bedrijfskosten al laag en is de nieuwbouw en beheerplanning goed onder controle. Elke bezuiniging op de bedrijfskosten zou zo ten koste van de volkshuisvestelijke prestatie gaan. Het woningbezit vertegenwoordigt wel een enorm vermogen. Bijna 80% van het woningbezit betreft eengezinswoningen en die hebben zelfs in de tijd gelegen in het Groene Hart een aanzienlijke waarde. Daardoor overigens ligt het huurprijsniveau bij Habeko Wonen (60% van maximaal toelaatbaar) landelijk gezien ook laag. Logisch, bij een hoger percentage zouden de woningen gezien de kwaliteit uit de sociale voorraad stijgen en daarmee zou zo een actie het doel voorbij gaan. Habeko Wonen maakt zo is de indruk van de visitatiecommissie dus de goede keuzen; mondjesmaat verkopen, de huur niet opdrijven maar wel op de uitgaven afstemmen. Dat geeft Habeko Wonen overigens wel beslissingsruimte voor de toekomst. Als er bouwopgave komen, denk aan meer appartementen voor ouderen, dan kan Habeko Wonen daar in springen. In de dorpen waar Habeko Wonen actief is treffen we echter een redelijk besloten en stabiele woningmarkt aan. Daar is niet ineens een heel nieuwe woonopgave. Habeko Wonen verkent dat wel, door gesprekken met stakeholders en vooral met de zorginstelling. Maar nu de gemeente Rijnwoude waar Habeko Wonen actief is tot fusie komt ligt besluitvorming ook deels stil. Kortom, Habeko Wonen heeft mogelijkheden om vermogen te verruimen maar heeft dat nu niet nodig, en doet dat dus ook niet. De visitatiecommissie begrijpt dat een geeft dit resultaat het oordeel 7.
- Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties; Habeko Wonen heeft geen bijzondere plannen aan de rand van het volkshuisvestelijk taakveld liggen. Wat dat betreft zijn de dorpen waar Habeko Wonen actief is ook wel op orde. Het betreft een kerkelijk gebied

waarin de kerken en andere maatschappelijke instellingen redelijk actief zijn. Zo heeft elke van de dorpen een voetbalclub, een buurthuis en vele vrijwilligers die zich op een keur van gebieden inzetten. In gesprek met de lokale politici, de medewerkers binnen Habeko Wonen werd dat extra duidelijk. Habeko Wonen doet geen afwijkende investeringen, maar er is dus ook geen reden om het vermogen van Habeko Wonen op andere terreinen dan de volkshuisvesting in te zetten. Het oordeel is daarmee een 7 geworden.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet daarmee met een 7,3.

Prestatieveld vermogensinzet	beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	8,0
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	7,0
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	7,0
Oordeel	7,3

7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

Het eindoordeel van de visitatiecommissie aangaande presteren naar vermogen, wordt met voorname een 7,5 'boven de norm' en dat is een compliment waard.

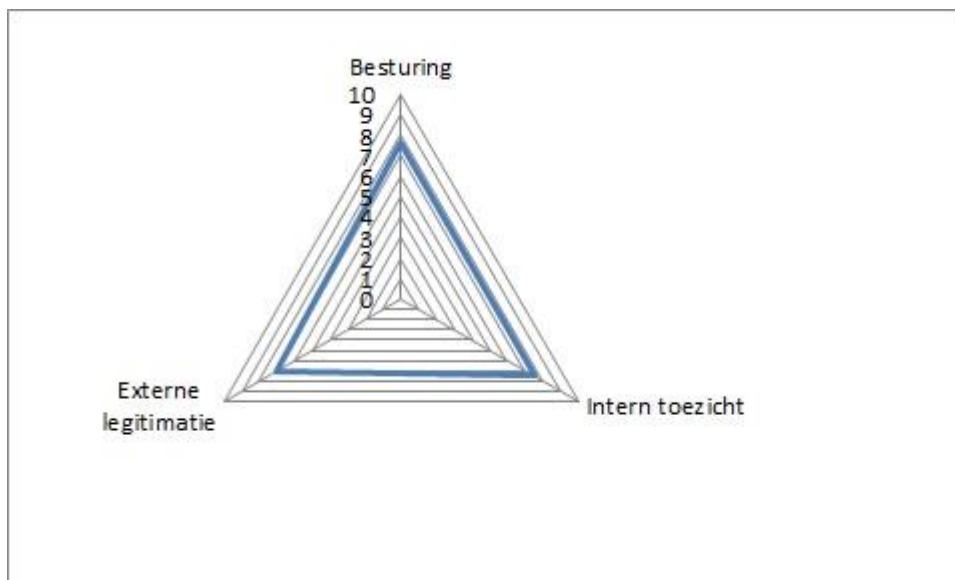
In deze economisch moeilijke tijden staan veel woningcorporaties in hun vermogens management onder druk, hebben moeite met het verwerken van de verhuurderheffing en kunnen steeds vaker niet aan hun volkshuisvestelijk verplichtingen voldoen. Habeko Wonen als kleinere woningcorporatie zou die problemen ook moeten hebben, maar lijkt op tijd voorzorgsmaatregelen te hebben genomen. Dat komt in het oordeel van de visitatiecommissie dan ook duidelijk tot uiting.

Dat het oordeel niet nog hoger ligt vindt de logica in de lokale omstandigheden. In het werkgebied van Habeko Wonen doen zich geen bijzondere problemen voor en de kwaliteit van wonen lijkt zo is de indruk van de visitatiecommissie, goed op orde.

Presteren naar Vermogen	beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	7,2
Financieel beheer	7,8
Doelmatigheid	8,0
Vermogensinzet	7,3
Oordeel	7,5

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



Figuur 5 Het Spinnendiagram geeft de waarderingen voor het prestatieveld Governance weer.

8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Habeko Wonen maakt als het om governance gaat een veel betere indruk dan tijdens de visitatie van 2010, vooral op de punten Act en Externe legitimatie. Het is de indruk van de visitatiecommissie dat grotere woningcorporaties met de kwaliteit van de Raad van Commissarissen en de klik met bestuur en werkorganisatie blij zouden zijn. Wat dat betreft is Habeko Wonen goed op orde. Ook de vereiste documenten en procedures zijn er, en er wordt mee gewerkt. Dat blijkt uit de verslagen van bestuur en de Raad. De bestuurlijke functie van een woningcorporatie gaat in de situatie van Habeko Wonen welke een vereniging is ook nog verder. Waar veel verenigingen van woningcorporaties een kwijnend bestaan kennen oogt die van Habeko Wonen vitaal. We waren van de vertegenwoordigers onder de indruk. Jonge mensen zo uit het volk, die wisten waar ze het over hadden en dat ook goed onder woorden konden brengen. Habeko Wonen als vereniging lijkt op deze wijze bij de tijd en van deze tijd, zo moge blijken uit het oordeel van de visitatiecommissie hieronder.

8.2.1 Besturing

- Plan, hanteert een goed en professioneel planningsproces; het planningsproces van Habeko Wonen is goed op orde; er is een ondernemingsplan en daar wordt mee gewerkt, belanghebbenden worden daarbij en bij keuzen betrokken (ook de ledenraad uiteraard) en er zijn gestructureerde en structurele voortgangsrapportages aangaande financiën, resultaten en risico's. Daarnaast is Habeko Wonen bij KWH aangesloten en neemt dat serieus. De medewerkers vonden het zelfs spijtig dat de KWH meet methodiek laatste jaren eenvoudiger was geworden, vroeger was het strenger werd gezegd. Daarom geeft de visitatiecommissie in deze het oordeel van een 8.
- Check, monitoren van prestaties; Habeko Wonen heeft een periodiek systeem van monitoring, bevattende: kwartaal rapportages aangaande financiën, resultaten en bijzondere onderwer-

pen ook calamiteiten. Daarnaast is de risicobewaking uitstekend. De resultaten worden daarbij niet alleen in de jaarrekening verwerkt. De website is informatief en op orde, het jaarverslag, het ondernemingsplan en meer documenten staan daarop overzichtelijk te lezen. Iedereen kan daarop reageren. Habeko Wonen doet wat er moet gebeuren om 'checks' mogelijk te maken. Het oordeel van de visitatiecommissie is daarom een 7.

- Act, actief bijsturen bij afwijkingen van het plan; Habeko Wonen heeft niet zoveel bij te sturen maar staat anderzijds in de kleine gemeenschap van Rijnwoude in een glazen kooi. Mogelijk daarom heeft de woningcorporatie de reactiekracht als het gaat om het planningsproces goed op orde. De verschillende rapportages (Turap, risico inventarisatie, MUB en jaarverslag alsmede rapporten van WSW en CFV) worden goed besproken, in het MT en de Raad van Commissarissen. Ook worden zo blijkt uit de verslagen, genomen besluiten goed gevolgd. De Raad is zo bleek dienaangaande ook opvallend betrokken. Het oordeel in deze is dan ook een 8.

8.2.2 Intern toezicht

- Functioneren, open cultuur RvC; de Raad van Commissarissen maakte een heel goede indruk op de visitatiecommissie. Ze stonden kwalitatief boven de materie en gingen daar ook goed mee om. Ook was de samenstelling van diverse achtergrond hetgeen zo was de indruk het onderlinge debat ten goede kwam. Daarom het oordeel van een 8.
- Functioneren, zelfreflectie RvC; Elk jaar houdt de Raad een zelfreflectie en doet daarvan een weergave in het jaarverslag. Wel ontbreekt een meer gedetailleerde interne verslaglegging, dat is een aandachtspunt. Ook zijn er de benodigde commissies binnen de Raad en wordt de eigen integriteit jaarlijks met de bestuurder besproken. De Raad doet in deze hetgeen ze moet doen. Het oordeel is dan ook een 7.
- Functioneren, rolopvatting RvC; Door de kwalitatieve samenstelling van de Raad (diverse achtergronden, breed netwerk van elk en de open houding) toonde de Raad grote zelfstandigheid in het verkrijgen van eigen informatie en in de getoonde betrokkenheid bij de volkshuisvesting en Habeko Wonen. De Raad is bij veel uitingen ook aanwezig, houdt een goed contact met de huurdersvertegenwoordiging, de ledenraad en de lokale bevolking. Dat geheel gaf een goede en weldoordachte indruk. Daarvoor geeft de visitatiecommissie het oordeel van een 8.
- Functioneren, samenstelling RvC; Uiteraard volgt de Raad van Habeko Wonen goed de opvolgstermijnen en heet daardoor ook regelmatig nieuwe leden in haar midden welkom. Daarin doet de raad wat behoort. Daarbij past het oordeel van een 7.
- Toetsingskader, hanteert de RvC; Door de kwalitatieve samenstelling van de Raad zijn de leden zo bleek, van de volkshuisvestelijke kaders en Habeko Wonen goed op de hoogte. Duidelijk is dat zij alle informatie niet alleen tot zich nemen, maar ze gaan ook de discussie met elkaar en de bestuurder aan. De visitatiecommissie komt grote kwalitatieve differentiaties van competenties bij RvC-leden tegen in het land, bij Habeko Wonen zijn alle RvC-leden zwaargewichten. Het MT en de bestuurder hebben de woningcorporatie goed onder controle. De volkshuisvestelijke opgave is nu eenmaal complex en veranderlijk, ook het kader is altijd in beweging. Dan is een kwalitatieve actieve Raad een prettig gegeven. Naar inzicht van de visitatiecommissie past in deze daarom het positieve oordeel van een 8, 'overtreft de norm'.
- Governancecode, wordt toegepast; De Raad van Habeko Wonen geeft in het jaarverslag en op de website een goed inzicht in de samenstelling en achtergronden, en nevenfuncties. Recentelijk heeft de Raad ook haar beloning gecontroleerd, of deze nog onder de norm was. Deze raad doet op dit punt wat ze moet doen. Daarbij past het oordeel van een 7.

8.2.3 Externe legitimatie

- Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden; Bij Habeko Wonen is openheid en dialoog met belanghebbenden zeker op orde. Zeker nu Habeko Wonen vooraf aan de gemeentelijke fusie een stimulerende bijdrage aan het vormen van Dorpsraden heeft gegeven, staat de woningcorporatie weer extra bekend en verbonden met alle betrokkenen; stakeholder, huurders en burgers van de dorpen waar Habeko Wonen werkzaam is. Alleen een belanghebbende register op de website ontbreekt, dat is een aandachtspunt. Verder biedt de organisatie, in raad een daad, er veel aan om open en aanspreekbaar in de lokale samenleving te staan. Eigenlijk kan een woningcorporatie naar inzicht van deze visitatiecommissie in deze alleen maar negatief scoren, de externe legitimatie is nooit te overdreven. Daarom past in deze het oordeel van een 7.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie geeft daarmee voor Governance een totaal waardering 7,4 'boven de norm'.

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,7
Intern toezicht	7,5
Externe legitimatie	7,0
Oordeel	7,4

9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Habeko Wonen

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van afgevaardigden

De heer P. de Vogel, woordvoerder
De heer J. van der Kraan, vice-woordvoerder

Raad van Commissarissen Habeko Wonen

De heer T. Olierook, voorzitter
Mevrouw L. Aalsma, vicevoorzitter
Mevrouw H. Oldeniel, lid
De heer P. van 't Hart, lid
De heer A. Kerssies, lid

Bestuur Habeko Wonen

De heer M. Bogerd, directeur-bestuurder

Management Team Habeko Wonen

De heer J. Kinkel, manager Vastgoedbeheer
De heer C. van der Heijden, manager Wonen
De heer G. den Held, manager financiële en economische zaken

Gemeente Rijnwoude, september 2013

De heer H. Haarman, wethouder
Mevrouw A. Vlietstra, beleidsmedewerker

Gemeente Alphen aan de Rijn, maart 2014

De heer T. Hoekstra, wethouder
De heer K. van Velzen, wethouder
Mevrouw A. Vlietstra, beleidsmedewerker

St. Huurdersbelang Habeko Wonen

Mevrouw T. Blom, voorzitter
De heer T. van der Haven, lid

WIJdezorg

Mevrouw M. van der Valk, directeur
De heer R. Orta, locatiemanager WIJdezorg

Politieke partijen

De heer H. Goes, fractievoorzitter PvdA Rijnwoude
De heer B. Bosch, fractievoorzitter D66 Rijnwoude

WonenCentraal

De heer E. van Rijnbeek, manager Woondiensten

Trifolium

De heer A. van der Reijken, directeur-bestuurder

Korte cv's visitatiecommissie

Curriculum Vitae : Fred Sanders

Geboren : 14 maart 1956 te Utrecht
Adres : De Herkulis 27, 1531 PR, Wormer
Mobiel : 0031 654773140

Werkervaring:

2008 tot heden : onderzoeker TU Delft promovendus
2008 tot heden : bestuurder CPO Noord-Holland
2008 tot heden : visitator woningcorporaties bij Cognitum
2008 tot heden : directeur 'Yourpace BV' consultancy
2008 en 2009 : directeur 'sociaal en MV' bij ASR Vastgoed
1996 tot 2007 : bestuurder woningcorporatie ZVH in Zaanstad
1994 en 1995 : interim-manager bij de Ministerie Verkeer en Waterstaat
1986 tot 1994 : projectmanager Rijksgebouwendienst, Ministerie VROM
1983 tot 1986 : projectmanager Bouwbureau Koninklijke Marine
1982 tot 1986 : freelance auteur Koninklijke PBNA, Havens.

Opleiding:

2003 en 2007 : IMD Lausanne, HPL en OWP
1991 tot 1993 : NOVAM – Post HBO Vastgoedmanagement
1985 tot 1986 : Bedrijfskunde Erasmus Un. Rotterdam
1974 tot 1982 : Civiele Techniek, TU Delft; Waterbouwkunde

Nevenfuncties:

2010 tot heden : Rambler streetfashion Amsterdam, adviseur
2005 tot heden : Project 'Nursing Home', Odessa Oekraïne, voorzitter
2006 tot 2007 : Woonvisie Zaanstad, voorzitter
2005 tot 2008 : DeltaWonen3 Vereniging 'Delta Metropool', voorzitter
2000 tot 2007 : Commissariaten; VVE beheer NH, Aanzet bedrijfsfaciliteiten
Bouwbehoud aannemerij, Peperstaete makelaardij Zaandam
2002 tot 2007 : Bouwplatform Zaanstad, voorzitter
2002 tot 2007 : Kristal NV, bestuurslid en secretaris
1999 tot 2002 : Waterschap Het Lange Rond NH, bestuurslid
1998 tot 2000 : Federatie woningcorporaties Zaanstreek, voorzitter
1995/1996 : IPMA, Europees Seminar namens PMI NL
1990 tot 1998 : Voorzitter voor KIVI, afdeling Bedrijfskunde regio West

Kwalificaties:

Bestuurder, geeft mensen ruimte, houdt doelen en plan scherp
Maatschappelijk betrokken, voor rendement en MVO
Netwerker, commercieel, semi-overheid en overheid
Onderzoekend, populair en wetenschappelijk

Trefwoorden:

Innovatief onderzoekend, denkt functioneel in concepten, formules en branding
Netwerker, representatief met een sterk netwerk commercieel en semi-overheid
Energiek, vol initiatieven gericht op commerciële en maatschappelijke resultaten

Profiel:

Hoe mensen in steden leven, in gebouwen en hun woning heeft mij altijd getrokken. Daarom heb ik een technische en een mensgerichte opleiding gecombineerd en is die combinatie ook de basis voor mijn werk geworden. Zo leerde ik bij de Rijksgebouwendienst als projectleider voor stedelijke projecten dat een kantoor of school bouwen veel meer is dan een accommodatie realiseren. Zo een investering betekent ook veel voor de stad, de wijk en de mensen die daar wonen. Zo werd ik bij stedelijke ontwikkelingen als het stationsgebied Groningen en de binnenstad van Den Haag betrokken. De overstap naar de volkshuisvesting was daarna logisch gemaakt. Zo werd ik nog meer bij hoe mensen leven en wat daarvoor belangrijk is betrokken. Maar grote inzet ben ik ruim tien jaar bestuurder van ZVH woningcorporatie in Zaandam geweest. Daar heb ik de woningcorporatie naar een service en ontwikkelingsgerichte woningcorporatie gebracht. Met diensten voor mensen in een winkelconcept. Bewoners betrok ik bij de stedelijke herstructurering en zo kwam die op gang. Toen de TU Delft me vroeg om zulk burgerinitiatief aan de duurzame opgave van wijken en buurten te verbinden heb ik 'ja' gezegd. Zo werd ik onderzoeker en adviseur. De fascinatie van burgerinitiatief heb ik vervolgens mogen vertalen naar CPO in de woningbouw, naar het Welzijnswerk en de ontwikkeling van Stedelijke bedrijventerreinen.

Visitaties:

Daarnaast heb ik met Cognitum het werk van visitatie opgebouwd. Ik steunde de gedachte dat er voor visitaties een gemengd team nodig is, met visitatoren uit verschillende sectoren. Mijn eigen keuze heel bewust was de kleinere woningcorporatie. Daar staan bestuurders en medewerker vooral dichtbij de huurders, zetten zich daarvoor in en vechten voor resultaten. Want de kleine schaal heeft voordelen maar ook nadelen. Voor de bedrijfsvoering en financiering van projecten zijn de mogelijkheden soms beperkt. Hoe deze woningcorporaties dat dan toch maar met elkaar regelen heeft mijn warme belangstelling. Daarom werk ik in het team kleine woningcorporaties binnen Cognitum en breng ik daar graag mijn kennis en ervaring in. Want mensen hebben een woning, voorzieningen in buurt en wijk en ontmoetingsplekken nodig. Daar komt vastgoed en mensen weer bij elkaar. Daar heb ik verstand van en daarom draag ik ook aan visitatie graag mijn steentje bij.

Reeds gevisiteerd:

2011 – Woongroep Marenland Appingedam
2011 – Stichting Vredewold Leek
2011 – WBV De Goede Woning Driemond
2011 – Woningbouwvereniging Arnhem
2012 – Vierlingsbeek Wonen in Vierlingsbeek
2012 – Stichting de Reenske Compagnie, Hoogezand
2012 – Slagenland Wonen, Waspik
2012 – Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Opmeer
2013 – Woningstichting de Wieren, Sneek
2013 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp

Curriculum Vitae : Leny Braks

Geboren : 25 oktober 1968 te Rotterdam
 Adres : Baronielaan 262, 4837 BH, Breda
 Mobiel : 0031 611159926

Werkervaring:

2008 tot heden : Leny Braks Advies en Procesmanagement, zelfstandig interim-manager, adviseur en projectmanager voor gemeenten, woningcorporaties en instellingen
 2008 tot heden : visitator woningcorporaties bij Cognitum
 2005 - 2007 : Procesmanager wijkontwikkeling woningcorporatie Singelveste te Breda
 2000 - 2005 : Manager wonen bij Singelveste te Breda
 1998 - 2000 : Senior product manager Telepost diensten, New Business Development PTT Post
 1994 - 1998 : Management trainee bij PTT Post BV, na twee korte stages gewerkt als bedrijfs-leider en MT-lid sorteercentrum PTT Post Business Unit Brieven

Opleiding:

2000 – heden : Diverse kortdurende opleidingen, masterclasses, workshops gericht op volks-huisvesting , toezicht houden, wijkontwikkeling, burgerkracht
 2007 : Masterclass gebiedsontwikkeling (Geoplan)
 1998 - 1999 : Customer Based Marketing Management, postdoctorale opleiding Rijksuniversiteit Groningen
 1996 : Verkorte opleiding NIMA-B
 1987 - 1993 : Technische Bedrijfskunde, Technische Universiteit Eindhoven

Nevenfuncties:

juli 2011 – heden : Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Trivire
 juni 2010 - heden : Lid Raad van Toezicht woningstichting Volksbelang Made
 2007 - 2009 : Bestuurslid stichting Werk aan de Wijk
 2010 - 2013 : Voorzitterid oudergeleding medezeggenschapsraad basisschool Laurentius
 2006 - 2010 : Lid oudergeleding medezeggenschapsraad basisschool Laurentius

Profiel:

Ik heb bijna 20 jaar ervaring als lijnmanager in verschillende sectoren (zakelijke dienstverlening, volkshuisvesting, gemeentelijke overheid, welzijn). Kenmerkend voor de functies als manager is dat medewerkers zich vaak in een transitie begeven. Die transitie kan extern of intern zijn geïnitieerd. Aanvankelijk werkte ik als manager in de commerciële dienstverlening, maar in 2000 heb ik de overstap gemaakt naar het maatschappelijk middenveld. In die complexe omgeving, met een veelheid aan stakeholders, waarbij lastig te bepalen is met welke investering het maatschappelijk rendement het hoogst is, kom ik het best tot mijn recht. Met mijn bedrijfskundige achtergrond en analytisch vermogen ben ik in staat snel complexe situaties te doorgronden en te vertalen naar concrete oplossingsrichtingen. Van nature breng ik graag verbindingen tot stand tussen mensen en tussen organisaties. Kenmerkende eigenschappen zijn: analytisch, gedreven, enthousiasmerend, samenbindend, coachende managementstijl, integrale aanpak, resultaatgericht.

Visitaties:

Een groot deel van mijn werkzame leven heb ik doorgebracht in de volkshuisvesting. Daarbij heb ik verschillende rollen vervuld: als manager, projectleider, procesmanager, toezichthouder. Daarnaast heb ik werkervaring bij een grote gemeente en een welzijnsinstelling, over het algemeen belangrijke stakeholders van een woningcorporatie. Met deze ervaring ben ik in staat om snel te doorgronden wat goed gaat en wat beter kan. Van de visitatie vind ik de interviews met alle betrokken partijen het meest interessant. Alle schriftelijke informatie geeft een beeld, dat tijdens de interviews verder wordt ingekleurd. Het onderdeel governance heeft mijn speciale aandacht. Mijn persoonlijke uitdaging is om het resultaat van de visitatie meer te laten zijn dan een enkel rapportcijfer. De standaard visitatie methodiek kijkt vooral achteruit, maar uit al die informatie wil ik graag aan de gevisitatieerde corporatie iets meegeven voor de toekomst.

Reeds gevisitieerd:

2011 – Woningbouwvereniging Beter Wonen, Goedereede

2013 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp

Curriculum Vitae : Bas Gietemans

Geboren : 15 juni 1973 te Gennep
Adres : Saturnushof 5, 6681 PN, Bommel
Mobiel : 0031 631969634

Werkervaring:

2013 – heden : Commercieel Vestigingsdirecteur Olympia Uitzendbureau te Arnhem
2012 – heden : Secretaris-visitator woningcorporaties bij Cognitum te Zeist
2011 – heden : Directeur / eigenaar Perfect Geregeld B.V. te Bommel
2011 – heden : CPO coach stichting CPO-NH te Heerhugowaard
2006 – 2011 : Projectontwikkelaar bij Kelderman Vastgoed Ontwikkeling te Ede
2005 – 2006 : Venoot / mede eigenaar van Tegelzetbedrijf De Tombe & Karel te Den Haag
2000 – 2005 : Inkoper bij HBG Bouw en Vastgoed, Woningbouw West te Rijswijk
1999 – 2000 : Inkoper bij Nelissen van Egteren Utiliteitsbouw te Eindhoven
1995 – 1999 : Werkvoorbereider bij Nelissen van Egteren Utiliteitsbouw te Eindhoven

Opleiding:

2013 : SCS training, Spinnend Commercieel Slagvaardig
2013 : OBT Training, Olympia
2012 : Franchise en Finance training, deel 2
2011 : Franchise en Finance training, deel 1
2006 : Basiscursus Vastgoed (Nederlands Vastgoed Instituut)
2004 : Krauthammer management training
2002 : BIC (managementtraining) HBG Bouw en Vastgoed
1996 – 2002 : Diverse trainingen en opleidingen op gebied van bouworganisatie en veiligheid.
1993 – 1994 : HTS 's Hertogenbosch, Bouwkunde
1989 – 1993 : MTS Nijmegen, Bouwkunde

Nevenfuncties:

2011 – heden : Lid en plaatsvervangend voorzitter van cliëntenraad Stichting Betuweland

Profiel:

Als ondernemer in de vastgoedontwikkeling van voor de crisis en tijdens de crisis, sta ik open voor diverse nieuwe werkwijzen en 'verdienmodellen'. Nieuwe samenwerkingsvormen met een goed geborgde kwaliteitsbewaking hebben mijn interesse. Ik ben gewend te schakelen tussen verschillende niveaus en situaties. Ik ga voor sociale en vooral duurzame verbindingen op basis van gelijkwaardigheid. Door deze houding heb ik veel terugkerende opdrachtgevers met uiteen lopende opdrachten.

Visitaties:

Als ondernemer maak ik graag de verbinding tussen mens en techniek. Waartoe is de woningcorporatie in staat in relatie tot de menskracht van de corporatie. Dit beeld plaats ik graag in de contouren van de visitatiemethodiek 4.0. Door een no-nonsense aanpak met oog voor details, ontdekken we in de visitaties de verschillende aandachtsgebieden per woningcorporatie. Per visitatie 'dompel' ik graag onder in de lokale sfeer / gebruiken, om zo een goed beeld te krijgen in welke situatie de corporatie keuzen maakt op gebied van Ambitie en Opgaven, Governance en Vermogen.

Reeds gevisiteerd:

2012 – Stichting de Reenske Compagnie, Hoogezand

2012 – Slagenland Wonen, Waspik

2012 – Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Opmeer

2013 – Woningstichting de Wieren, Sneek

2013 – Habeko Wonen, Hazerwoude-Dorp

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Habeko Wonen** in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Zeist Datum: 25 oktober 2013

Naam, handtekening: HAAGSMA



Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Habeko Wonen** in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Fred Sanders** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Wormer Datum: 25 oktober 2013

Naam, handtekening: SANDERS



Leny Braks verklaart hierbij dat de visitatie van **Habeko Wonen** in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Leny Braks** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Breda Datum: 25 oktober 2013

Naam, handtekening: BRAKS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Habeko Wonen** in 2013 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Bas Gietemans** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Bemmell

Datum: 25 oktober 2013

Naam, handtekening: GIETEMANS



Meetschaal

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, versie januari 2011.

De visitatie betreft de periode 2010, 2011, 2012 en 2013.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 25 en 26 september 2013 en 3 maart 2014.

De beoordeling is gebaseerd op de 10-puntenschaal volgens de voorgeschreven meetschaal, gehanteerd conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Versie 4.0. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

- MT verslag 13-04-2011 / 10-08-2011 / 26-05-2011
- MT verslag Rotte plekken, juni 2013
- Doelstellingen organisatie 2013
- Begroting 2010 MJB 2010-2019
- Begroting 2011 MJB 2011-2020
- Begroting 2012 MJB 2012-2021
- Begroting 2013 MJB 2013-2022
- Ondernemingsplan 2009-2013
- Evaluatie en actualisatie juni 2012
- Partiële actualisatie SVB 2010
- SVB 30-11-2012
- Fair Value, 16-12-2011
- Koopgarant maart 2008
- Koopgarant 23-11-2010
- Onderzoek financiële effecten Koopgarant
- Herontwikkeling complex 550
- Verkoop Groenestein 27 t/m 33, 09-02-2011
- Wijkvisie Vitale Kernen, september 2011
- SWR jaarverslagen 2010 / 2011 / 2012
- Visie corporaties op nieuwe gemeente, 27-06-2012
- Woningmarkt onderzoek Rijnwoude 2007
- Woningmarkt onderzoek Rijnwoude 2011

Presteren naar Opgaven

- Actieplan Wonen en Zorg i.s.m. Zorgnet Groenwoude (WIJdezorg) 2008
- Prestatieafspraken Rijnwoude 2010 – 2014
- Prestatieafspraken Rijnwoude wijzigingen per 2013
- Structuurvisie Holland-Rijnland
- Woonvisie Rijnwoude 2005
- Woonvisie Rijnwoude actualisatie 2012

Presteren volgens Belanghebbenden

- Belanghoudersbijeenkomst, verslagen 04-10-2011 / 20-11-2012 / 13-02-2013
- Herzien notitie belanghouders, augustus 2013
- Verslagen / agenda's bestuurlijk overleg met gemeente
- KWH meetresultaten 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Senioren Adviesraad Rijnwoude jaarverslagen 2010 / 2011 / 2012
- St. Bewonersbelangen Habeko, verslagen 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- St. Bewonersbelangen Habeko samenwerkingsovereenkomst
- Presentatie huurprijsbeleid SBHW

Presteren naar Vermogen

- Accountantsverslagen 2010 / 2011 / 2012
- Benchmark onderhoudskosten 2011
- Doelmatigheid van de organisatie
- Treasury jaarplan 2010 / 2011 / 2012
- Treasury statuut 2010
- Inzicht in vermogenspositie en bouwmogelijkheden 2010
- Inzicht in vermogen 2011 / 2012 / 2013
- Risicomanagement 2010 / 2011
- Projectrisico's 2012 / 2013
- Procedure 51 nieuwbouw, juni 2013
- Jaarverslag 2010 / 2011 / 2012
- Kwartaalrapportages (Turap) 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Oordeelsbrief 2010 / 2011
- CFV continuïteitsoordeel 2010 / 2011 / 2012
- CFV CIP 2010 / 2011 / 2012
- CFV Solvabiliteitsoordeel 2010 / 2011 / 2012
- WSW kredietwaardigheidsverklaring 2010 / 2011 / 2012 / 2013

Governance

- Agenda's en verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Beoordelingen bestuurder 2010 / 2011 / 2012
- OR verslagen 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Personeelsbijeenkomsten 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Toezicht en toezichtskader RvC, 26-11-2012
- Planning en controlcyclus RvA, 26-06-2013
- Gedragscode
- Klokkenluidersregeling 29-04-2008
- Statuten Habeko, 17-06-2008
- Zelfevaluatie RvC 2010 / 2011
- Profielschets RvC 08-07-2008
- Rooster van Aftreden 31-12-2012

Uitgebreid overzicht prestaties Habeko Wonen

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie zijn opgesteld.

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

Presteren naar Ambities (PnA)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities / doelen	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.1 Huisvesting primaire doelgroep								7,3
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7		
	Samenstelling en omvang bezit							
	Type woning	2013	2012	2011	2010			
	Totaal aantal woningen	1836	1868	1879	1795	Actief verkoopbeleid (205 woningen) ingezet voor bestaand bezit te		
	Totaal aantal niet-woningen	15	15	15	14	verkoop (verkoop onder Koopgarant), inclusief hierop afgestemde strategische plannen.		
	Aantal naar type woningen							
	Specifiek voor senioren	298	298	329	262	Specifieke doelgroep zijn de senioren, de starters kunnen in de 'achterblijvende' eengezinswoningen. Hierdoor ook aandacht voor de starters.		
	Eengezinswoning grondgebonden	1478	1481	1492	1494			
	Meergezinswoningen	352	352	352	285			
	Onderdeel van Wozoco	35	35	35	16			
	Aantal naar type niet-woningen							
	Bedrijfsruimten	1	1	1	1			
	Garages	13	13	13	13			
	Maatschappelijk vastgoed	1	1	1	0			
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)					7	100%	
	Passend toewijzen							
	Er is beleid voor 90% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-.				Toewijzing aan geregistreerde			
	Op gebied van woonfraude geen specifiek beleid.				woningzoekende op basis van lokaal			
	Aanbodmodel SWR (Stichting Woonmarkt Rijnstreek), en tussentijds gewijzigd naar en aan verbeterd : Woonruimteverdeel systeem Holland-Rijnland en Rijnstreek				maatwerk			
	Tegengaan woonfraude							
	Er is geen geformuleerd beleid, wel worden de overlast klachten geregistreerd.				Algemene huurvoorwaarden (1 sept 2008)			
	Met overige instanties samenwerking en afstemming.							
	Keuzevrijheid							
	Geen specifiek beleid m.b.t. woningzoekenden							
	Wachtlijst							
	De wachttijd is gemiddeld.				Geen ambities en/of doelen			
	Wachtlijst				Wachttijden fluctueren per doelgroep,			
	Wachttijd in mnd				er is oog voor de ontwikkelingen hieromtrent			
		2013	2012	2011	2010			
		42	40	42	48			
	Leegstand							
	Leegstand %, bij mutaties %				Het aantal reacties op een vrijkomende			
	Mutatiegraad				woning wordt gemonitord.			
		2013	2012	2011	2010			
		4,3%	5,8%	7,2%	4,3%			
	Maatregelen specifieke doelgroepen							
	Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.							

Presteren naar Ambities (PnA)						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					8				
	Huurprijsbeleid									
	Gemiddelde maandhuur	31-09-2013 € 495,12	31-12-2012 € 462,00	31-12-2011 € 448,50	31-12-2010 € 434,30				Beleid niet aangepast om huurprijzen te verhogen, nu niveau niet marktconform (prijsniveau laag)	
	Huurverhoging	1-7-2013 4,63%	1-7-2012 2,30%	1-7-2011 1,30%	1-7-2010 1,20%				Wel continue weging tussen verhuurders-heffing/saneringsheffing en betaalbaarheid voor de huurders.	
	Huur - inkomensverhouding									
	Toewijzing vlgs Wht	2013	2012	2011	2010					
	Passend	n.t.b.	82,1	85,3	86,5				CIP	
	Overige woonlasten									
	Beleid was dat op verzoek huurders onderhoud (badk. e.d.), werd verricht. Habeko is kritischer geworden op ZAV bij mutaties. Daarin is het beleid aangescherpt.								Beleid aangescherpt voor versterking van financiële positie	
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)								7	
	Verkoop									
	Strategisch verkoopbeleid opgesteld per locatie, interne rapportage. Sober beleid, verwachting is dat met name eengezinswoningen verkopen door marktvrage					Geen specifiek beleid opgesteld om bestaande woningen te verkopen voor de specifieke doelgroepen.				
	Tussenvormen									
	KoopGarant									
1.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer								7,3		
1.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					7		100%		
	Prijs-kwaliteit-verhouding									
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar (doorgaand) beleid zeker voor meer-jarig onderhoud.								Jaarlijks KWH meting uitvoeren.	
	Conditie en onderhoudstoestand									
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting	2013	2012	2011	2010				Blijven beleid voortzetten, maar kijken realistisch naar woningvoorraad.	
	Onderhouds uitgaven werkelijk * € 1.000	€ 2.500	€ 4.466	€ 2.694	€ 2.332					
	Tevredenheid over de woning									
	In 2012, 4 meldingen, 2 ontvankelijk en afgehandeld door Habeko. In 2011, 3 meldingen, 2 ontvankelijk en afgehandeld door Habeko. In 2010, 3 meldingen, 2 ontvankelijk en afgehandeld door Habeko. Afhandeling is goed, maar tussentijdse communicatie kan verbeterd worden.					In 2011 is KIS (Klanten Informatie Systeem) geïmplementeerd met name voor betere klachtenregistratie.				
1.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					8				
	Er worden jaarlijks KWH metingen uitgevoerd. Dienstverlening wordt hoog gewaardeerd door de huurders (KWH) en stakeholders. In samenspraak met SBHW wordt gewerkt aan verdere verbetering. KWH meting 2010 7,8 2011 7,9 2012 7,8 2013 7,7								Habeko vindt het erg belangrijk een goed functionerende huurdersvereniging (SBHW) te hebben, hiertoe de Woonbond gevraagd om te ondersteunen.	
1.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					7				
	Actief bezig om de minimale labeling van C voor alle woningen te gaan realiseren.									
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen								7,7		
1.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					8		100%		
	Er worden specifiek voor de doelgroep senioren woningen (her)ontwikkeld. E.e.a. is gebleken uit woningbehoefte onderzoek en bevolkings (demografische) ontwikkelingen.									
1.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					7		100%		
	Ook hiervoor is geen specifiek beleid, maar Habeko neemt een actieve en maatschappelijke houding aan ten aanzien van vragen van de omgeving. Zo is in Benthuisen een project gerealiseerd voor kinderen met een handicap.									
1.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					8				
	Er is geen speciek kenbaar beleid, wel een samenwerking met WMO diensten. Habeko kantoor heeft een WMO loketdienst functie binnen de gemeente.									
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		

Meetpunt						Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
1.4 (Des)investeren in vastgoed								7,3	
1.4.1	Nieuwbouw					8	100%		
	Huurwoningen	2013	2012	2011	2010				Habeko ontwikkelt alleen voor eigen
	Planning	0	0	105	25				behoefte, gaat geen riscodragende projecten
	Realisatie	0	0	105	25				(meer) aan. In 2014 staan er weer nieuwbouw woningen op het programma. Passend binnen de schaal van Habeko.
1.4.2	Sloop of samenvoeging					7			
		2013	2012	2011	2010				Zijn goed onderbouwd in de rapportages.
	Planning	0	0	0	23				Passend binnen de schaal van Habeko.
	Realisatie	0	0	0	23				
1.4.3	Verkoop					7,5	100%		
	Bestaand bezit	2013	2012	2011	2010				Zijn goed onderbouwd in de rapportages.
	Planning	6	4	12	9				Passend binnen de schaal van Habeko.
	Realisatie	7	11	10	4				
1.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					7			
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB				Specifiek geformuleerd beleid. De visitatiecommissie vraagt zich wel af of Habeko niet te veel geld erin stopt in relatie tot huurprijsbeleid.				
1.4.5	Maatschappelijk vastgoed					7			
		2013	2012	2011	2010				Geen specifiek geformuleerd beleid, i.v.m. schaal van Habeko.
	Planning	0	0	1	0				HOED in Hazerswoude-Dorp.
	Realisatie	0	0	1	0				
1.5 Kwaliteit wijken en buurten								7,3	
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)					7	100%		
	Habeko ziet zichzelf als belangrijke bijdrager aan de leefbaarheid van de 4 kernen waarin Habeko actief is. Zo is Habeko een van de initiatiefnemers geweest van 'Energiek & Betrokken', visie vitale kernen Rijnwoude (sept 2011). Met de aanstaande fusie tussen de gemeenten Rijnwoude en Alpen a.d. Rijn, is Habeko mede via de Raad van Afgevaardigden bezig om de dorpsraden in de 4 kernen van Rijnwoude te ondersteunen/op te richten.				Een van de pijlers uit het beleid: -visie op en bijdrage vitale kernen (ondernemingsplan 2009)				
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)								8
	Habeko neemt een proactieve houding aan m.b.t. centrumplanontwikkelingen. Habeko gaat niet zelf riscodragend projecten uitvoeren, maar ondersteunt wel (lokale) ondernemers in hun afwegingen m.b.t. uitbreiding en/of nieuwbouw ten behoeve van vitale kernen in Rijnwoude.								
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)					7			
	Habeko is een actief en betrokken lid van zorgnetwerkoverleg Rijnwoude.								
1.6 Overige / andere prestaties								n.v.t.	
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.					n.v.t.	100%		
	Niet van toepassing								
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)								7,4	

Presteren naar Opgaven (PnO)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.1 Huisvesting primaire doelgroep								7,0
2.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)					7		
Samenstelling en omvang bezit								
Type woning	2013	2012	2011	2010	Er zijn geformuleerde prestatieafspraken en woonvisies. Gezamenlijk opgesteld met de gemeente Rijnwoude. Met de aanstaande gemeentelijke fusie tussen Rijnwoude en Alpen a.d. Rijn, ontstaat een verschillende beeld bij de gemeente, Habeko en collega woningcorporaties. Habeko heeft 2013 de prestatieafspraken met gemeente Rijnwoude herijkt en vastgelegd.	7	100%	
Totaal aantal woningen	1836	1868	1879	1795				
Totaal aantal niet-woningen	15	15	15	14				
Aantal naar type woningen								
Specifiek voor senioren	298	298	329	262				
Eengezinswoning grondgebonden	1478	1481	1492	1494				
Meergezinswoningen	352	352	352	285				
Onderdeel van Wozoco	35	35	35	16				
Aantal naar type niet-woningen								
Bedrijfsruimten	1	1	1	1				
Garages	13	13	13	13				
Maatschappelijk vastgoed	1	1	1	0				
2.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)							
Passend toewijzen								
Er is beleid voor 90% van bezit maximale inkomensgrens van € 34.805,-.					Toewijzing aan geregistreerde			
Op gebied van woonfraude geen specifiek beleid.					woningzoekende op basis van inkomen			
Aanbodmodel SWR (Stichting Woonmarkt Rijnstreek), en tussentijds gewijzigd naar en aan verbeterd : Woonruimteverdeelsysteem Holland-Rijnland en Rijnstreek					Inschrijfduur			
Tegengaan woonfraude								
Er is geen geformuleerd beleid.					Geen geformuleerd beleid.			
Keuzevrijheid								
Specifiek beleid m.b.t. toewijzing aan woningzoekenden uit de gemeente Rijnwouden (lokaal maatwerk genoemd).								
Wachtlijst								
De wachttijd is gemiddeld, en varieert per categorie. Met 18 jaar schrijven velen zich in, zonder dat zij direct een woning nodig hebben. Ook geven de vele projecten in 2010 voor senioren een vertekend beeld.					Geen ambities en/of doelen			
Leegstand								
Leegstand %, bij mutaties %					Het aantal reacties op een vrijkomende woning wordt gemonitord.			
Wachtlijst	2013	2012	2011	2010				
Wachttijd in mnd	42	40	42	48				
Maatregelen specifieke doelgroepen								
Algemeen beleid, niet specifiek en/of zichtbaar dat toegepast is/wordt.								

Presteren naar Opgaven (PnO)								
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
2.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					7		
	Huurprijsbeleid							
		31-09-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010			
	Gemiddelde maandhuur	€ 495,12	€ 462,00	€ 448,50	€ 434,30			
		1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010			
	Huurverhoging	4,63%	2,30%	1,30%	1,20%			
	Huur - inkomensverhouding							
	Toewijzing vlg's Wht	2013	2012	2011	2010			
	Passend	n.t.b.	82,1	85,3	86,5	CIP		
	Overige woonlasten							
	Beleid was dat op verzoek huurders onderhoud (badk. e.d.), werd verricht. Ivm aanpassing en verbetering strategisch onderhoudbeheer, beleid aangepast.							
2.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					7		
	Verkoop							
	Strategisch verkoopbeleid opgesteld per locatie, interne rapportage.							
	Sober beleid, verwachting is dat met name eengezinswoningen verkopen door marktvrager							
	Tussenvormen							
	KoopGarant							
2.2	Kwaliteit woningen en woningbeheer							7,0
2.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					7		
	Prijs-kwaliteit-verhouding							
	Verhoudingsgewijs lagere huurprijzen, maar (doorgaand) beleid zeker voor meer-jarig onderhoud.				Jaarlijks KWH meting Wordt ook niet gevraagd vanuit gemeente.			
	Conditie en onderhoudstoestand							
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting							
	Onderhoudsuitgaven	2013	2012	2011	2010			
	werkelijk * € 1.000	€ 2.500	€ 4.466	€ 2.694	€ 2.332			
	Tevredenheid over de woning							
	Door het karakter van de 4 kernen waarin Habeko actief is en de Raad van Afgevaardigden, is een eenduidig en helder beeld van de tevredenheid van de huurders over de woningen.				Verricht klanttevredenheidsonderzoeken.		100%	
2.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					-		
	Geen nadere afspraken over gemaakt.				Geen beoordeling			
2.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					7		
	Voor het energiebeleid is de referentie het convenant dat Aedes dien aangaande met het Ministerie VROM heeft gesloten, en daarmee ook voor Habeko.							
2.3	Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen							7,0
2.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					7		
	Er worden specifiek voor de doelgroep senioren woningen (her)ontwikkeld.				Prestatieafpraak met gemeente			
	E.e.a. is gebleken uit woningbehoefte onderzoek en bevolkings(demografische) ontwikkelingen.							
2.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					7	100%	
	Er is geen speciek kenbaar beleid, en/of samenwerking met WMO diensten				Prestatieafpraak met gemeente			
	Wel is Habeko sterk lokaal verankerd in samenleving. Habeko wilt vooral vraaggericht werken.							

Presteren naar Opgaven (PnO)									
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
2.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					7			
	Ook hiervoor is geen specifiek beleid, maar er zijn bijvoorbeeld woningen ter beschikking gesteld aan statushouders.				Prestatieafspraak met gemeente				
2.4 (Des)investeren in vastgoed								7,0	
2.4.1	Nieuwbouw					7	100%		
	Huurwoningen	2013	2012	2011	2010	Inspanningsverplichting.			
	Planning	0	0	105	25	Habeko neemt haar maatschappelijke rol, binnen de 'schaal' van Habeko.			
	Realisatie	0	0	105	25				
2.4.2	Sloop of samenvoeging					7			
	Planning	0	0	0	23	Geen specifiek geformuleerd beleid. Habeko neemt haar maatschappelijke rol, binnen de 'schaal' van Habeko.			
	Realisatie	0	0	0	23				
2.4.3	Verkoop					7			
	Bestaand bezit	2013	2012	2011	2010	Prestatieafspraken.			
	Planning	6	4	12	9	Habeko neemt haar maatschappelijke rol, binnen de 'schaal' van Habeko.			
	Realisatie	7	11	10	4				
2.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					7			
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB				Prestatieafspraken.				
					Habeko neemt haar maatschappelijke rol, binnen de 'schaal' van Habeko.				
2.4.5	Maatschappelijk vastgoed					7			
	Planning	0	0	1	0	1ste lijnsgezondheidscentrum vastgelegd in de prestatieafspraken.			
	Realisatie	0	0	1	0	Habeko neemt haar maatschappelijke rol, binnen de 'schaal' van Habeko.			
2.5 Kwaliteit wijken en buurten								7,3	
2.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)					7	100%		
	Habeko neemt een proactieve houding met de aanstaande gemeentelijke fusie, ten versterking van haar opgave voor de 4 kernen van Rijnwoude.				Een van de pijlers uit het beleid: -visie op en bijdrage vitale kernen (ondernemingsplan 2009)				
2.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)					8			
	Habeko ziet zichzelf als belangrijke bijdrager aan de leefbaarheid van de 4 kernen waarin Habeko actief is. Zo is Habeko een van de initiatiefnemers geweest van 'Energiek & Betrokken', visie vitale kernen Rijnwoude (sept 2011).				Deze houding wordt gewaardeerd door de gemeente Rijnwoude.				
	Met de aanstaande fusie tussen de gemeenten Rijnwoude en Alpen a.d. Rijn, is Habeko mede via de Raad van Afgevaardigden bezig om de dorpsraden in de 4 kernen van Rijnwoude te ondersteunen/op te richten.								
2.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)					7			
	Habeko is een actief en betrokken lid van zorgnetwerkoverleg Rijnwoude.				Zorgnet Rijnwoude.				
2.6 Overige / andere prestaties								n.v.t.	
2.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.					n.v.t.	100%		
	Niet van toepassing.								
Eindcijfer voor Presteren naar Opgaven (gemiddelde)								7,1	

Presteren naar Vermogen (PnV)				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.1 Financiële continuïteit				7,2
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie	7	20%	
<i>Ijkpunt : continuïteitsoordeel A</i>				
Bevindingen: 2010 A1 2011 A1 2012 A1				
<i>Ijkpunt : berekeneerde vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde</i>				
Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV is alle jaren : 'voldoende'				
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen	7		
<i>Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW</i>				
Bevindingen:				
	2010	positief € 4.056.000		
	2011	positief € 520.000		
	2012	positief € 3.417.000		
	2013	positief € 5.643.000		
<i>Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen</i>				
Bevindingen: Er is een duidelijk risico management en kwartaaloverzichten. De grens van 35% eigen vermogen draagt bij aan een gedegen vermogen beleid.				
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen	7,5		
<i>Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken</i>				
Bevindingen: Er worden per kwartaal management rapportages gemaakt en besproken (binnen MT en RvC).				
<i>Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat</i>				
Bevindingen:				
	2010	35.836 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2011	38.781 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2012	41.769 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2013	n.t.b.		
<i>Ijkpunt : Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3</i>				
Bevindingen: CIP 2010 2,3 2011 3,6 2012 3,4				
<i>Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)</i>				
Bevindingen: Niet gehanteerd.				
<i>Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.</i>				
Bevindingen: Niet gehanteerd, wel ICR 2010 4,1 2011 4,0 2012 3,4				
<i>Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.</i>				
Bevindingen: Ja, waardering op bedrijfswaarde.				
<i>Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.</i>				
Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen				
	2010 EV	9,70% TV 3,0 %		
	2011 EV	9,70% TV 5,2 %		
	2012 EV	14,20% TV 7,0 %		
	2013 EV	n.t.b. TV n.t.b.		
<i>Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.</i>				
Bevindingen: wordt aan voldaan.				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.2 Financieel beheer				7,8
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde	8	20%	
<i>Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer</i>				
Bevindingen: ja, de accountant volgt de ontwikkelingen nauwlettend.				
<i>Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.</i>				
Bevindingen: in mio				
Begroting 2010	Resultaat 2010			
€ 2.323.000	€ 2.267.698	turap 2010		
Begroting 2011	Resultaat 2011			
€ 2.439.000	€ 3.188.003	turap 2011		
Begroting 2012	Resultaat 2012			
€ 1.019.000	€ 4.488.068	turap 2012		
Begroting 2013	Resultaat 2013			
€ 618.000	€ 1.450.755	o.b.v. voorlopig aangeleverde cijfers Habeko		
4.2.2.	De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde	7,5		
<i>Ijkpunt : Kaststromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.</i>				
Bevindingen: ja, in MJB opgenomen en in separate risicomangement rapportages.				
<i>Ijkpunt : Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.</i>				
Bevindingen: Ja.				
<i>Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC</i>				
Bevindingen: ja				
<i>Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan</i>				
Bevindingen: ja				

Presteren naar Vermogen (PnV)						
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
4.3 Doelmatigheid				8,0		
4.3.1.	De corporatie heeft een visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie	8	20%			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft doelstellingen voor vergroten van doelmatigheid en streeft deze aantoonbaar na.</i>					
	Bevindingen: Ja, actueel en bestuurd item binnen MT en RvC					
	<i>Ijkpunt : Er wordt actie ondernomen wanneer realisatie afwijkt van doelstellingen.</i>					
	Bevindingen: Ja, actueel en bestuurd item binnen MT en RvC					
	<i>Ijkpunt : CIP indicatoren zijn gelijk of langer dan de referentiegroepen</i>					
	Bevindingen: Netto bedrijfslasten per vhe (CIP)					
					WCP :	Referentiegroep
	2010				965	1291
	2011				1115	1257
	2012				1088	1299
	2013				n.t.b.	n.t.b.
	Bevindingen: ontwikkeling netto bedrijfslasten in de afgelopen 4 jaar (CIP)					
					Toename periode 2008 - 2011:	
					WCP : 20,5 %	
					Referentie : 4,0 %	
	Bevindingen: Aantal vhe per fte (CIP)					
					WCP :	Referentiegroep
	2010				137	96
	2011				133	99
	2012				120	96
	2013				n.t.b.	n.t.b.
	Bevindingen: Personeelskosten per fte (CIP)					
		WCP :	Referentiegroep			
	2010	61667	65048			
	2011	66866	65870			
	2012	63052	64189			
	2013	n.t.b.	n.t.b.			
4.4 Vermogensinzet				7,3		
4.4.1.	De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in	8	40%			
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft onderbouwde visie op de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement.</i>					
	Bevindingen: Ja, duidelijk omschreven in o.a. ondernemingsplan.					
4.4.2.	De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen	7				
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft visie op en beredeneerde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop het vermogen kan worden vergroot</i>					
	Bevindingen: Ja, de wcp is actief hiermee bezig.					
4.4.3.	De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties	7				
	<i>Ijkpunt : De corporatie heeft beredeneerde plannen voor de gewenste inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties.</i>					
	Bevindingen: Ja en Nee, geen actief beleid, maar wel passend binnen 'omgevingsveld' van Habeko.					
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (gemiddelde)				7,5		

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				7,7
	Plan	8	33%	
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Betrekt actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Ja, twee leden van de RvC hebben zitting op voordracht van de huurdersvereniging.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Ja, door KWH.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen: Ja, worden structureel financiële rapportages in RvC besproken.			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	Check	7		
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Ja, gepubliceerd op website verslagen.			
	Act	8		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Bijsturing vind plaats, diverse rapportages Turap, Risico en MJB alsmede jaarverslagen.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja, de RvC is erg betrokken.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: Ja, RvC is erg betrokken en heeft goede contacten met o.a. RVA.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: ja.			

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.2 Intern toezicht				7,5
	Functioneren RvC	7,5		33%
5.2.1. Open cultuur		8		
	<i>Ijkkpunt : Uit verslagen blijkt dat afwijkende meningen worden gehoord. Kritische vragen worden gesteld.</i>			
	Bevindingen: De visitatiecommissie vindt dat er een open cultuur is.			
5.2.2. Zelfreflectie		7		
	<i>Ijkkpunt : Jaarlijks vindt een zelfreflectie plaats, waarvan eens in de 2 jaar onder begeleiding van een externe.</i>			
	Bevindingen: Ja er vinden zelfreflecties plaats, maar kwaliteit van verslaglegging kan verbeteren.			
	<i>Ijkkpunt : RvC bespreekt jaarlijks met bestuurder integriteit en belangenverstrengeling, blijkend uit agenda en verslaglegging.</i>			
	Bevindingen: ja, er zijn diverse commissies.			
5.2.3. Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord		8		
	<i>Ijkkpunt : RvC in staat tot zelfstandige informatievergaring.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkkpunt : RvC beoordeelt periodiek of competenties van bestuur passen bij de opgave van de corporatie.</i>			
	Bevindingen: Ja, de RvC is erg betrokken.			
5.2.4. Samenstelling		7		
	<i>Ijkkpunt : Nieuwe leden worden actief buiten eigen kring geworven, heeft profielschets, samenstelling voldoet daaraan.</i>			
	Bevindingen: ja.			
Toetsingskader				
5.2.5. De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)		8		
	<i>Ijkkpunt : RvC kan inzicht geven in het gehanteerde toetsingskader, dit is beschreven</i>			
	Bevindingen: De Raad van Commissarissen hanteert het BBSH, het jaarplan, de jaar- en meerjarenbegroting en de risico's rapportages ten behoeve van bouwprojecten als toetsingskader.			
	<i>Ijkkpunt : Uit verslagen blijkt dat RvC regelmatig risicoanalyses uitvoert m.b.t. verbindingen, grote investeringen, projectontwikkeling.</i>			
	Bevindingen: Ja, er worden diverse rapportages (turaps o.a.) besproken.			
Governancecode				
5.2.6. De corporatie past de governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.		7		
	<i>Ijkkpunt : Checklist VTW wordt ingevuld. Afwijkingen worden toegelicht op de website en in het jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkkpunt : Hanteert honoreringscode voor de RvC en beloningscode voor bestuurders.</i>			
	Bevindingen: ja. Recentelijk herberekend of conform norm was.			
5.3 Externe legitimatie				7,0
5.3.1. Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden		7		33%
	<i>Ijkkpunt : Er is een belanghebbenden register op de website</i>			
	Bevindingen: Nee.			
	<i>Ijkkpunt : Er is minimaal 1* per jaar overleg met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: Ja, gezamenlijk RvC en Bestuurder. Wordt erg gewaardeerd door alle stakeholders.			
	<i>Ijkkpunt : Belanghebbenden zijn in de gelegenheid advies uit te brengen over de jaarrekening, jaarverslag strategie en beleid.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkkpunt : Bestuur en RvC zijn voltallig aanwezig bij belanghebbenden overleg.</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkkpunt : Bestuur maakt verslag van belanghebbenden overleg en plaatst dit op de website.</i>			
	Bevindingen: Ja, vastgelegd in o.a. nieuwsbrieven op website.			
	<i>Ijkkpunt : Visitatierapport wordt besproken met belanghebbenden</i>			
	Bevindingen: ja.			
	<i>Ijkkpunt : Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen huurders en huurder zoals vastgelegd in overlegwet.</i>			
	Bevindingen: ja.			
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				7,4