

Woningstichting Wherestad, Purmerend Visitatie over 2007-2010

Utrecht, 10 mei 2011



Visitatiecommissie:
Onno Peer, voorzitter
Rob van Leeuwen, lid
Wibo Haverkate, lid
Eviëne Peeters, secretaris

Inhoud

1 Woningstichting Wherestad 3

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties 5

2.1 Integrale scorekaart 5

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven 6

2.3 Recensie 6

3 Prestaties Wherestad 9

4 Presteren naar Ambities 11

4.1 Ambities Woningstichting Wherestad 11

4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities 11

4.3 Beoordeling visitatiecommissie 11

5 Presteren naar Opgaven 14

5.1 Opgaven werkgebied en prestaties Woningstichting Wherestad 14

5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven 14

5.3 Beoordeling visitatiecommissie 14

6 Presteren volgens Belanghebbenden 17

6.1 Belanghebbenden in werkgebied 17

6.2 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied 19

6.3 Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling 19

7 Presteren naar Vermogen 20

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen 20

7.2 Beoordeling visitatiecommissie 20

8 Governance 24

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance 24

8.2 Beoordeling visitatiecommissie 24

9 Bijlagen 27

Overzicht geïnterviewde personen 28

Korte cv's visitatoren 29

Onafhankelijkheidsverklaring 30

Meetschaal 33

Bronnenoverzicht 34

Uitgebreid overzicht prestaties Wherestad 41

1 Woningstichting Wherestad

Woningstichting Wherestad, voortaan aangeduid met Wherestad, is een sociale verhuurder die ultimo 2009 4.307 woningen in eigendom heeft en verhuurt. Hiernaast worden 442 garages, 7 bedrijfsruimten, 3 bijzondere woongelegenheden (met in totaal 21 plaatsen) en 6 woonwagens verhuurd. Wherestad is ontstaan vanuit het gemeentelijk woningbedrijf dat in 1998 als een zelfstandige organisatie is voortgezet. In de gesprekken met zowel medewerkers als met belanghebbenden is duidelijk geworden dat Wherestad zich na de verzelfstandiging lange tijd primair gericht heeft op beheer. De Purmerendse politiek heeft gedurende die periode een zware stempel gedrukt op het beleid en de prestaties van de corporatie. Volgens diverse stakeholders was het bij het ontstaan van Wherestad als zelfstandige corporatie direct duidelijk dat Wherestad het meest eenzijdige bezit kreeg van alle betrokken woningcorporaties in Purmerend. Hiermee werd de kiem gelegd voor de huidige, enorme vernieuwingsopgave waarvoor Wherestad zich geplaatst ziet. Het heeft de commissie verbaasd dat deze opgave pas recent goed in beeld is gekomen. Het jaar 2008 wordt gekenmerkt door een grote omslag waarbij de corporatie nadrukkelijk met portefeuillemanagement aan de gang is gegaan, als middel om de transformatie in het bezit te bewerkstelligen.

Alle woningen en verhuureenheden bevinden zich in de gemeente Purmerend. Binnen Purmerend bevinden de meeste woningen zich in de wijken Wheermolen en Overwhere. De oudste woningen bevinden zich in de binnenstad. Het merendeel van de woningen van Wherestad is gebouwd in de zestiger en zeventiger jaren. In deze tijd werd veel hoogbouw en middelhoogbouw gebruikt om de sociale huurwoningen te realiseren. Wherestad heeft hierdoor een eenzijdige portefeuille met relatief veel hoogbouw en middelhoogbouwoningen in bezit.

Woningmarkt werkgebied Woningstichting Wherestad	Eengezins woning	Portiek- woning	Galerij- woning middel- hoog	Galerij- woning hoog- bouw	Maison- nettes	Totaal
2009 Gemeente Purmerend	831	517	786	2.167	6	4.307

In het beleidsplan over de jaren 2005-2008 geeft Wherestad aan te willen zorgdragen voor een meer evenwichtige verdeling van het aanbod over de verschillende doelgroepen die vraag uitoefenen, zodanig dat de bevolking van de woonwijken in hun geheel een redelijke afspiegeling vormt van de maatschappij als geheel. Doelgroepen worden geformuleerd in termen van inkomen, leeftijd/levensfase en leefstijl. De visie op de verdeling van de beschikbare woonruimte is gebaseerd op de prioriteit die gegeven wordt aan inwoners van Purmerend en de Waterlandse gemeenten.

De missie van Wherestad voor 2009 – 2012 is ‘Wonen voor iedereen’. Wherestad wil nieuwe ontwikkelingen opstarten en initiatieven stimuleren, kwaliteit uitstralen en herkenbaar zijn als een actieve organisatie. Als het gaat over de missie ‘Wonen voor iedereen’, dan gaat het over wonen in de breedste zin van het woord. Om deze missie te volbrengen is het noodzakelijk om aanspreekbaar, ondernemend en maatschappelijk gedreven te zijn en innovatief en transparant te werken. ‘Wonen voor iedereen’ betekent ook dat Wherestad haar klanten meer moet en wil bieden dan alleen het beheer van de woning. De klant centraal. Vanuit die visie zoekt Wherestad actief samenwerking met maatschappelijke instellingen en zorginstellingen.

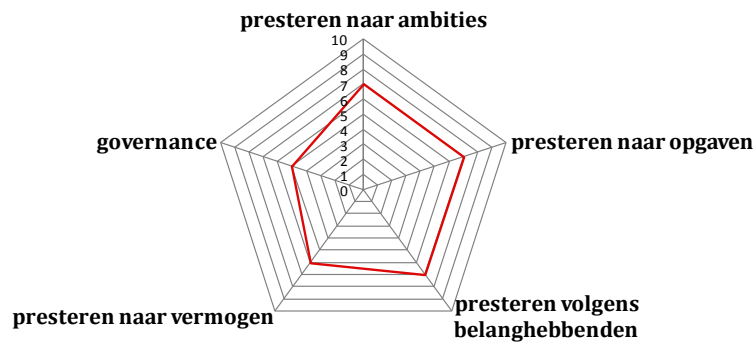
In de beschouwde periode had de stichting in 2007 één directeur/bestuurder, van januari 2008 t/m mei 2009 twee directeur/bestuurders en vanaf juni 2009 opnieuw één directeur/bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een Raad van Commissarissen met 5 leden.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Integrale scorekaart

		score	gemiddelde score + gewicht				cijfer
Presteren naar Ambities							
1	Huisvesting van primaire doelgroep	6					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6					
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	6	6,5	x	100%	= 7	
4	(Des)investeren in vastgoed	6					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7					
6	Overige / andere prestaties	8					
Presteren naar Opgaven							
1	Huisvesting primaire doelgroep	7					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	6					
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	7	7			= 7	
4	(Des)investeren in vastgoed	7					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	8					
6	Overige / andere prestaties						
Presteren volgens Belanghebbenden							
1	Huisvesting primaire doelgroep	8					
2	Kwaliteit woningen en woningbeheer	7					
3	Huisvesting doelgroepen met specifieke behoeften	7	7			= 7	
4	(Des)investeren in vastgoed	7					
5	Kwaliteit van wijken en buurten	7					
6	Overige / andere prestaties	5					
Presteren naar Vermogen							
Financiële continuïteit	Vermogenspositie	4					
	Liquiditeit	7	6	x	20%	= 1,20 =	
	Integrale kasstroomsturing	6					
Financieel beheer	Planning en controlcyclus	5	5	x	20%	= 1,00 =	
	Treasurymanagement	5					
Doelmatigheid		6	6	x	20%	= 1,20 =	
Vermogensinzet	Visie op vermogensinzet	7					
	Mogelijkheid verruimen	7	7	x	40%	= 2,80 =	
	Maximale inzet vermogen	6					
Governance							
Besturing	Plan	5					
	Check	6	5	x	33%	= 1,65 =	
	Act	5					
Intern toezicht	Functioneren RvC	5					
	Toetsingskader	6	6	x	33%	= 1,98 =	
	Toepassing governancecode	7					
Externe legitimatie		5	5	x	33%	= 1,65 =	
Geïntegreerd eindoordeel						6	

2.2 Overzicht scores op de vijf perspectieven



2.3 Recensie

De visitatie bij Woningstichting Wherestad is door het team van Resources Global Professionals uitgevoerd volgens de methodiek 4.0.

Bij het bestuderen van de documenten viel de visitatiecommissie het ontbreken van SMART geformuleerde doelen op. Het meest evident komt dit naar voren bij het lezen van de ingevulde prestatietabel. Deze tabel dient als 'ruggengraat' voor de cijfermatige beoordeling van de prestaties van dit visitatierapport, en de commissie vindt in deze tabel slechts beperkte informatie om de corporatie over de hele breedte van een goed onderbouwd rapportcijfer te voorzien. Dat was de uitgangspositie bij de start van de interviews.

Uit de afgenomen interviews is bij de commissie het beeld naar voren gekomen dat Wherestad een organisatie is die van zichzelf vindt dat zij in 2008 'opnieuw begonnen is'. De commissie herkent het beeld dat het jaar 2008 een professioneel ijkpunt is. Veel voornemens en afspraken uit de periode van voor die tijd zijn niet of nauwelijks gedocumenteerd. Met de komst van een nieuwe directeur/bestuurder, begin 2008, is daar verandering in gekomen. Naar het oordeel van de commissie werkt Wherestad hard aan het op orde krijgen van de manier waarop haar maatschappelijk presteren wordt vastgelegd en gerealiseerd. Tegelijkertijd zullen in dit krachtenveld nog snel stappen gezet moeten worden op beheersmatig vlak, zowel financieel als inhoudelijk. Want ook vanaf 2008 heeft de organisatie, op schrift althans, nog onvoldoende blijk gegeven van de manier waarop zij haar prestatiedoelen SMART maakt en heeft zij slechts in beperkte mate de mechanismen geïmplementeerd waarmee zij stuurt op de realisatie ervan. In het Perspectief *Governance* zal dit nader worden toegelicht.

Wherestad heeft portefeuillemanagement serieus ter hand genomen en heeft een ambitieuze transformatie van haar bezit tot uitgangspunt van haar beleid gemaakt. De commissie beoordeelt deze ambitie, die zeker ook past bij de opgave voor Purmerend in de nabije toekomst, als een bovengemiddelde. Wherestad heeft in eerste instantie gekozen voor een volkshuisvestelijke ambitie welke haar beschikbare middelen te boven gaan. Een ambitie die overigens niet zonder risico's is. Bij het vaststellen van dit beleid valt de commissie een aantal zaken op. Wherestad heeft

haar hoge ambities op een aantal momenten in de tijd met een aantal van haar stakeholders gedeeld. Tegelijkertijd beoordeelt een aantal stakeholders de manier waarop de ambities (inhoud, omvang) tot stand zijn gekomen als een 'Alleingang' van Wherestad; het is hen onvoldoende duidelijk in hoeverre Wherestad haar ambities wil (laten) bijsturen en daarmee haar stakeholders uitnodigt tot deelname aan de uitvoering ervan. Hierdoor worden het uitdrukkelijk de ambities van Wherestad alleen en niet van Wherestad en haar stakeholders. Het is daarmee dan maar de vraag of Wherestad haar ambities wel juist afstemt met haar partners. De commissie vindt het te waarderen dat Wherestad kiest voor een zelfbewuste opstelling: niet presteren is geen optie. Dezelfde zelfbewuste opstelling wordt in stakeholderveld soms echter ervaren als handicap om echt samen op te trekken. Het samenspel, waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen zelfbewust handelen en verbindend optreden, lijkt belangrijk in de huidige context om te komen tot een oplossing voor de knelpunten. Dit lijkt precies de reden waarom uit de interviews met stakeholders een wisselend beeld naar voren komt over het presteren van Wherestad. Wherestad heeft hierbij aangetekend dat in de huidige context zij slechts twee relevante belanghebbenden heeft; de gemeente en haar huurdersvereniging. De overige belanghebbenden (zorginstellingen, collega corporaties, welzijnsinstellingen) zijn momenteel van secundair belang. Wherestad ervaart de manier waarop prestatieafspraken tot nu toe tot stand zijn gekomen als sterk gestuurd door de gemeente, en bood geen ruimte prestatieafspraken met andere partijen te maken zonder daardoor in conflict te komen. Juist de afstemming over het toekomstig portefeuillemanagement is in nauw overleg met de primaire belanghebbenden (gemeente Purmerend en huurdersvereniging) tot stand gekomen. Wherestad heeft bewuste keuzes gemaakt in overeenstemming met haar financiële mogelijkheden en haar toekomstige positie binnen de gemeente Purmerend. De commissie heeft dit meegewogen, en daar waar relevant apart toegelicht, in het cijfer over *Presteren naar Ambities* en bij *Governance*, waar de externe legitimatie aan de orde komt.

Het gevolg van deze opstelling is ook dat de ermee gepaard gaande enorme financiële opgave alleen bij Wherestad terecht lijkt te komen. Dit leidt tot de conclusie dat de ambitie niet 'matcht' met de financiële spanwijdte van Wherestad, een gegeven dat de commissie ook heeft meegenomen bij de beoordeling van het perspectief *Presteren naar Vermogen*. Wherestad is zich hier terdege van bewust en zoekt om die reden naar een fusiepartner. De commissie heeft hierbij onderzocht of het proces waarbij Wherestad haar ambities heeft geformuleerd niet in een eerder stadium met mogelijke fusiepartners had moeten worden afgestemd.

De visitatiecommissie is van mening dat op grond van de recente ontwikkelingen bij Wherestad het gerechtvaardigd is in de cijfermatige beoordeling de periode voor en na 2008 apart te beschouwen. De methodiek biedt daar echter onvoldoende ruimte voor. De commissie stelt dat vooral de beoordeling op het perspectief *Ambities/Doelen* hoger zou zijn uitgevallen wanneer alleen de periode na 2008 beschouwd zou worden.

De beoordeling welke betrekking heeft op de periode vóór 2008 is naar het oordeel van de commissie over de hele breedte nauwelijks mogelijk door het ontbreken van schriftelijke vastlegging van afspraken, voornemens rapportages en conclusies. De commissie heeft niet kunnen vaststellen dat Wherestad in die periode een uitgekristalliseerd beeld had van haar positie en de daarmee samenhangende volkshuisvestelijke opgave in haar werkgebied. De gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Wherestad van de periode voor 2008 zijn niet af te zetten tegen voornemens en zijn slechts in zeer beperkte mate inzichtelijk gemaakt.

Vanaf 2008 wordt op vele fronten hard gewerkt. Met stip op één staat hierbij de focus op portefeuillemanagement. Hoewel dit verklaarbaar lijkt vanuit de intern gevoelde urgentie om met een visie te komen op de vastgoedpositie, lijkt dit ook enigszins ten koste te zijn gegaan van een

goede planmatige aanpak op het formuleren van een breder pakket aan maatschappelijke prestaties, het maken van heldere, SMART geformuleerde afspraken met stakeholders hierover en vervolgens de interne monitoring. Deze cultuur begint al bij de relatie tussen RvC en directeur/bestuurder. Het ontbreken van een duidelijk, op schrift gesteld, profiel en opdracht aan de directeur/bestuurder, geeft de RvC onvoldoende handvatten haar sturende taak in te vullen. Het speelveld tussen RvC en directeur/bestuurder is hierdoor niet helder ingevuld. De commissie vertaalt dit middels een lager cijfer dan de norm bij het onderdeel Governance.

Resumerend luidt de recensie van de commissie:

- Wherestad is een organisatie die hard werkt aan haar positieve imago en zich met sprongen aan het verbeteren is. De ambities op het maatschappelijk presteren zijn hoog maar onvoldoende afgestemd met alle stakeholders
- Op het perspectief Governance werd zichtbaar dat het speelveld tussen RvC en directeur/bestuurder helderder ingevuld dient te worden
- De commissie deelt het besef dat leeft bij het management team dat er nog een slag gemaakt dient te worden voordat men kan aantonen dat de organisatie 'in control' is t.a.v. het opstellen, monitoren en nakomen van maatschappelijke prestaties
- Het beeld dat de belanghebbenden teruggeven over de maatschappelijke prestaties van Wherestad is wisselend; een meer en meer zelfbewuste organisatie met als mogelijke valkuil dat zij teveel een eigen koers gaat varen.

3 Prestaties Wherestad

Het voert te ver om alle volkshuisvestelijke prestaties van Wherestad in de afgelopen 4 jaar de revue te laten passeren. In de prestatietabel (als bijlage bij dit rapport) kan een uitgebreidere blik daarop geworpen worden. In samenhang met de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd, wordt duidelijk waar de belangrijkste prestaties liggen die Wherestad heeft gerealiseerd. In de volgende hoofdstukken worden die prestaties vanuit de verschillende perspectieven beoordeeld.

Algemeen kan gesteld worden dat er in de organisatie sinds 2008 grote veranderingen hebben plaatsgevonden. In dat jaar werd duidelijk dat de organisatie zowel financieel als bedrijfsmatig niet paste bij haar ambities en gemaakte afspraken. Voornaamste oorzaak hiervan was dat er tot dat moment in de organisatie alleen werd uitgegaan van beheren en aanhouden van woningen zoals ze zijn en er werd onvoldoende gekeken naar wat er moet gebeuren. De vastgoedkennis ontbrak binnen de organisatie en men was niet gewend om proactief te handelen. In 2008 is een extra bestuurder aangesteld, met meer vastgoed kennis en is er ge(her)ijkt en bijgestuurd. Vanuit deze ontwikkelingen en maatregelen is de verwachting dat er in de prestaties van Wherestad een duidelijke knip zichtbaar is voor en na 2008.

Hieronder wordt, uitgaande van de BBSH-prestatievelden, aangegeven hoe Wherestad hierop heeft gepresteerd.

Huisvesting van primaire doelgroep

De kernvoorraad, ruim 99%, van woningstichting Wherestad bestaat uit sociale huurwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 499) en is daarmee beschikbaar voor de doelgroep.

De woningtoewijzing vindt niet plaats via het optiemodel zoals geformuleerd in het beleidsplan 2005. In plaats daarvan is gekozen om de woningtoewijzing onder te brengen bij WoningNet. Daarmee is de woningtoewijzing in lijn met de omliggende regio. Dit is begin 2008 geëffectueerd.

Wherestad heeft sinds 2010 weer een aandeel opgezet in de geliberaliseerde woningen. Dit heeft zij gedaan in de vorm van het complex met geliberaliseerde senioren woningen Juno. In 2010 is besloten om nieuwbouwprojecten op te starten met geliberaliseerde woningen, namelijk de eengezinswoningen aan de Donaudelta en Barcelonahaven en jongerenwoningen aan de Helsinkihaven en Barcelonahaven (de laatste 2 complexen zijn niet geliberaliseerd).

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Wherestad doet aan planmatig onderhoud en draagt zorg voor het realiseren daarvan. Voornaamste aandachtspunt voor Wherestad is het energielabel van de complexen. Voor een aantal complexen is dat berekend en daarmee bestaat er een referentiekader voor de overige woningen. Alle woningen zijn voorzien van een pre-energielabel dat na mutatie definitief wordt bepaald. Op het onderdeel niet-planmatig onderhoud investeert Wherestad momenteel veel in nieuwe badkamers.

Er vindt intensief beheer van openbare ruimten in de complexen plaats door schoonmaak, schilderbeurten, en betrokkenheid bewoners.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Wherestad heeft als voornaamste doelgroepen senioren en jongeren. 4 senioren flats zijn opgeplust/aangepast met specifieke voorzieningen voor de doelgroep. Voor de jongeren wordt een deel van de woningen via huurbeleid bereikbaar gehouden en zijn afspraken hierover met de gemeente in de maak.

Ook worden enkele AWBZ geïndiceerde zorgwoningen verhuurd aan zorgpartijen, bijvoorbeeld Odion en St Philadelphia. Wherestad is van plan omklapwoningen¹ te verhuren aan de Stichting Algemeen Opvang Purmerend ten behoeve van opvang en begeleiding van dak- en thuislozen en woningen te verhuren aan het RIBW ten behoeve van 'begeleid wonen' projecten. Met Prinsensichting en Zorgcirkel zijn vergaande ontwikkelingen aan de gang om deze doelgroepen te bedienen in hun actuele woonbehoefte.

(Des)investeringen in vastgoed

Wherestad kent diverse nieuwbouwprojecten, Helsinkihaven, Barcelonahaven en Donaudelta in Weidevenne. Wherestad heeft gewerkt vanuit een zware inzet op herstructurering, bouw complex Triton (sociale huur) en complex Juno (dure huur), en ontwikkeling Pallas (middelduur). De Planetenstraat is aangewezen voor sloop.

In de tweede helft 2007 is de organisatie ingericht voor de verkoop van 97 woningen onder Koopgarant. Verkoopproces is beschreven en in 2008 is een start gemaakt met de eerste verkoop. In 2009 is de verkoop regulier gestart en zijn te verkopen woningen definitief aangewezen. Vanaf mei 2010 zijn alle benodigde VVE's² opgericht en is de verkoop van de gestapelde bouw gestart. In totaal zijn 520 woningen aangemerkt voor verkoop (exclusief verkoop Woning Investerings Fonds, WIF).

In 2010 is overeenstemming bereikt met het WIF over de verkoop van woningen tegen 53% van de WOZ-waarde.

Kwaliteit van wijken en buurten

Wherestad besteed veel tijd en aandacht aan leefbaarheidsprojecten, onder andere door het aannemen van een medewerker sociaal beheer, inhuren van buurt- en wijkbeheer, oprichten van flatteams en bewonerscommissies, deelname buurtbemiddeling, introductie leefregels, inrichten ontmoetingsruimten, inzet beveiliging en structureel overleg met bewoners en huurdersvereniging.

Het project Groene Citer Actief is een voorbeeld van succesvolle sociale activering van bewoners. Het project is een samenwerkingsverband met de gemeente Purmerend en Clup Welzijn en is gericht op zelfdragende activering van bewoners door ze aan te spreken op hun talenten en kwaliteiten. Het project resulteert over de jaren in onder andere kunstprojecten, schoonmaakacties, buurtactiviteiten en een eetcafé voor flatbewoners, dit terwijl, na de hulp bij de opstart, nog slechts minimale inzet van Wherestad benodigd is. De commissie taxeert deze aanpak als bijzonder effectief en rendabel.

Vanuit de woningstichting zijn convenanten afgesloten ter bevordering van de kwaliteit van wijken en buurten, zoals het convenant tweede kansbeleid (gericht op integrale samenwerking ter voorkoming van huisuitzetting in verband met huurschuld), het convenant ter bestrijding van onrechtmatige bewoning en het convenant ter bestrijding van beroepsmatige hennepcultuur.

¹ Omklapwoningen zijn woningen waarbij een cliënt zelfstandig huurt, maar het huurcontract gekoppeld is aan het zorgcontract. Doel is dat de cliënt op termijn zelfstandig kan worden, zonder begeleiding.

² VVE: Vereniging van Eigenaren

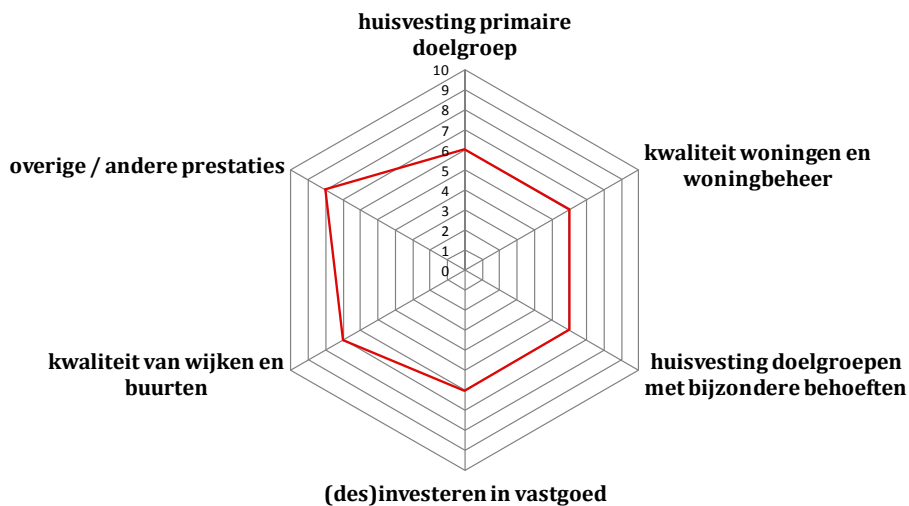
4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woningstichting Wherestad

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Wherestad gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2007-2010. De belangrijkste graadmeter daarvoor is het beleidsplan 2005-2008 en het beleidsplan 2009-2010.

De ambities weergegeven in de beleidsplannen zijn meer voornemens voor de organisatie dan daadwerkelijk toetsbare ambities. De ambities zijn over het algemeen niet omgezet in SMART geformuleerde en vergelijkbare doelstellingen. Dat maakt een beoordeling over de prestaties in relatie tot de ambities lastig.

4.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Ambities



4.3 Beoordeling visitatiecommissie

De beoordeling van de prestaties (harde toets in de procentuele realisatie) van Woningstichting Wherestad aan de hand van beleidsplannen welke niet SMART geformuleerd zijn, is lastig. Om tot een gedegen en onderbouwd oordeel te komen heeft de commissie ook nadrukkelijk de informatie, met betrekking tot ambities, uit de gesprekken bij de beoordeling betrokken. De commissie is van mening dat Wherestad bij het formuleren van haar volkshuisvestelijke ambities primair de behoefte van de woningzoekenden in Purmerend, en haar eigen duurzame rol daarin, voorop heeft gesteld. De corporatie toont hiermee naar het oordeel van de commissie lef en ambitie die de norm overtreft. De commissie waardeert dit overall besef en het daaraan gekoppeld hoge ambitieniveau onder het prestatieveld Overige/andere prestaties met het cijfer 8.

Ambities en prestaties huisvesting van primaire doelgroep

Met betrekking tot de huisvesting van de primaire doelgroep zijn de ambities het optrekken van de huurprijs naar margegebied 85 tot 100% van maximaal redelijk, het onderzoeken van het

aanbieden van een huurvast contract en het ontwikkelen van een optiemodel woonruimteverdeling.

Het optiemodel woonruimteverdeling is niet doorgegaan, Wherestad heeft er in een later stadium voor gekozen in te stappen in het regionale systeem. Dit is een verdedigbare keuze aangezien Purmerend nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van de regionale woningmarkt. De commissie beoordeelt deze ontwikkeling als voortschrijdend inzicht en weegt dit niet mee in het cijfer.

De visitatiecommissie heeft onvoldoende zicht op de actieve zoektijd van woningzoekenden in Purmerend, in 2009 waren er gemiddeld 120 reacties per advertentie. De keuzevrijheid in woningen is beperkt vanwege het eenvormig woningbezit van Wherestad. Het woningbezit tussen de corporaties in Purmerend is onevenredig verdeeld. Wherestad richt zich met name op ouderen (55+) en jongeren.

De strategie voor Wherestad voor de toekomst is om ook te bouwen in een hoger segment en daardoor doorstroom te creëren in de markt. De organisatie werkt hard aan deze strategie, echter de effecten ervan op de woningmarkt voor de primaire doelgroep zijn nog niet echt zichtbaar. Om die reden beoordeelt de visitatiecommissie de invulling van deze opgave iets lager dan de norm, met een 6.

Ambities en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

In de periode 2005-2008 waren de ambities met betrekking tot de kwaliteit van woningen en woningbeheer: het starten van het meten van de kwaliteit en het aanbieden van woningen met extra woonkwaliteit. In 2009-2012 richtte Wherestad zich op het voorkomen van huisuitzetting en aanbrenge van verscheidenheid in producten.

Wherestad heeft het KWH-label gehaald en oogst bij haar klanten een waardering die boven het landelijk gemiddelde ligt. Het beleid met betrekking tot het voorkomen van huisuitzetting wordt actief gevoerd. Voor wat betreft de aanvullende dienstverlening vindt samenwerking plaats met Wonen+, vrijwilligersondersteuning voor 55+ers. De extra woonkwaliteit wordt gerealiseerd door het bieden van de mogelijkheid tot aanschaf van een nieuwe badkamer of dubbele beglazing. Het structureel aanbieden van woningen met substantieel hogere woonkwaliteit begint met name ingevuld te worden via nieuwbouw, in 2010 is een substantieel aantal woningen toegevoegd. Het bestaande bezit kent voor een belangrijk deel een lagere kwaliteit (enkele woningen hebben geen centrale verwarming), de investeringen die daarin plaatsvinden zijn beperkt. De visitatiecommissie waardeert dit prestatieveld iets lager dan de norm, met een 6, aangezien er wel activiteiten worden ontplooid, maar deze nog onvoldoende zijn om de zelf geambieerde inhaalslag te maken. Dit ook met name omdat voor een groot deel wordt ingezet op sloop/herstructurering maar het de vraag is of die financieel haalbaar zal blijken.

Ambities en prestaties huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De ambities in 2005-2008 betroffen een woon-zorgcomplex van 130 huurwoningen voor ouderen in Wheermolen West, het opzetten van een wijksteunpunt en twee flats op de Mercuriusweg die voor de helft bij voorrang worden toegewezen aan jongeren. In 2009-2012 heeft Wherestad de ambitie om intensiever samen te werken met zorginstellingen.

Wherestad labelt specifiek voor ouderen en jongeren en bouwt daar ook voor. De organisatie verhuurt slechts een klein aantal woningen voor begeleid wonen, per saldo 20-25 woningen per jaar aan zorginstellingen voor hun cliënten. De gestelde ambitie is nagenoeg volledig gericht op senioren en jongeren en daarin heeft ook de prestatie plaatsgevonden. De realisatiegraad is niet te

toetsen omdat de ambitie niet concreet gemaakt is. Aandachtspunt dat de visitatiecommissie daarbij heeft is dat in de omschreven ambitie op het vlak van bijzondere doelgroepen slechts een beperkt deel van de bijzondere doelgroepen benoemd wordt. Per saldo waardeert de visitatiecommissie dit prestatieveld iets lager dan de norm, met een 6.

Ambities en prestaties (des)investeringen in vastgoed

In het beleidsplan 2005-2008 verwoordde Wherestad de ambitie om het woningbezit naar 4680 woningen te brengen aan het eind van de beleidsperiode, onder andere door levensloop bestendige nieuwbouw, herstructureren Wheermolen West door middel van sloop en nieuwbouw, sloop duplexwoningen Planetenstraat, bouw brede school en nieuwbouw in Weidevenne.

In het beleidsplan 2009-2012 wordt uitgegaan van het doorexploiteren van 1400 woningen, renoveren van 650 woningen en binnen 10 jaar verkopen, slopen en nieuw bouwen en binnen 15 jaar verder toepassen van herstructurering. Uiteindelijk ambitie is om over 10 tot 15 jaar 4000 wooneenheden in beheer te hebben. Prioriteit ligt bij het afmaken van Wheermolen West (331 woningen), herontwikkeling van Wheermolen Oost en de nieuwbouw (113 woningen) in de Weidevenne.

Algemeen beeld op basis van de ambities is dat tijdsframes dusdanig ruim worden gesteld dat toets op de realisatiegraad niet te doen is. CiP gegevens over 2007 en 2008 geven realisatie-indices aan van 0,3 en 0,0. Sloop in 2007 was 0,49. De cijfers over deze periode leiden tot een hard oordeel dat de prestatie aanzienlijk lager is dan de norm (4), maar gezien de situatie bij Wherestad in 2008 acht de commissie het verdedigbaar dat de plannen stilgelegd zijn in het kader van 'herijken' en inventariseren van risico's. Daarbij moet opgemerkt worden dat een belangrijk deel van de vertraging op het conto van andere partijen komt. Wherestad heeft in 2008 aan de 'noodrem' getrokken omdat zij op basis van een Samenwerkingovereenkomst uit 2006 met grote verliezen geconfronteerd werd. De prestaties na 2008 laten zien dat Wheermolen West in aanbouw is en dat daarvan een deel, het appartementengebouw Juno, in 2010 is opgeleverd. Ook voor 2011 staat de oplevering van een substantieel aantal appartementen gepland. Deze oplevering valt buiten de te visiteren periode. Zij creëert echter wel een consistent beeld van een corporatie die haar plannen tegen het licht heeft gehouden, conclusies heeft getrokken en vervolgens, met enige vertraging, alsnog tot presteren komt. In deze periode heeft Wherestad verder een tweetal appartementencomplexen verkocht aan het WIF om middelen vrij te maken voor haar herstructureringsopgave. In 2010 is de verkoopambitie nagenoeg volledig gerealiseerd. De prestaties van Wherestad in de periode van 2008 tot en met 2010 zijn conform de norm, de commissie waardeert deze met een 7. Dit cijfer gemiddeld met de 4 van voor 2008 komt tot een 6 als gemiddeld eindcijfer.

Ambities en prestaties kwaliteit wijken en buurten

Wherestad stelt in het beleidsplan 2005-2008 als doel het aanbrengen van verbetering in algemene ruimtes in diverse flats en in kwaliteit directe woonomgeving, onder andere het ontwikkelen van een maatregelenpakket flatbeheer, het draaien van pilots flatbeheerders, het nemen van aanvullende fysieke maatregelen in flats aan de Anne Franklaan, Gouwzeestraat, Rudolf Garrelstraat en Citerstraat, het investeren in buurtbeheer en het ondersteunen van initiatieven van bewoners tegen vereenzaming.

Met betrekking tot leefbaarheid is Wherestad actief geweest in het opstarten van een huisuitzettingprogramma, een wijkbeheerder en het doen van een succesvolle investering in samenwerking met gemeente en Clup Welzijn. Met name dit laatste leidt tot een toename van de sociale cohesie. Dit prestatieveld waardeert de visitatiecommissie conform de norm, een 7.

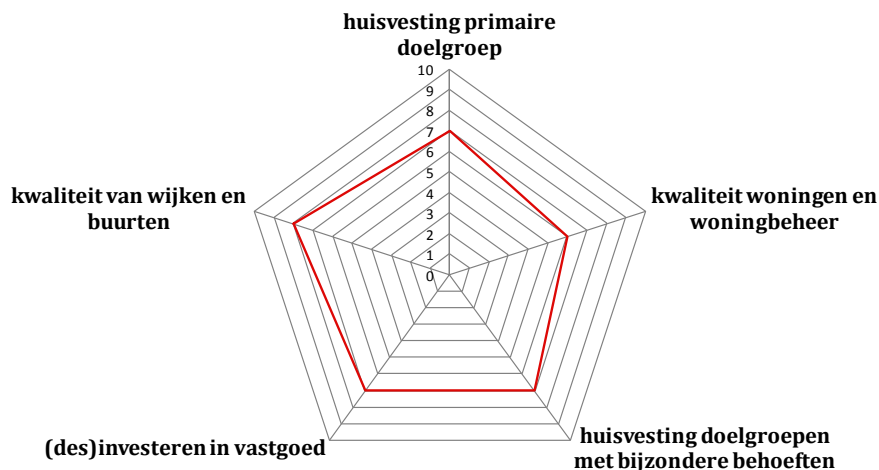
5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven werkgebied en prestaties Woningstichting Wherestad

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Wherestad gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2006-2009. De belangrijkste graadmeter daarvoor is de woonvisie 2007-2010.

Wherestad heeft over de afgelopen 4 jaar nauwelijks expliciet en toetsbaar geformuleerde externe opgaven gekend. Dat maakt de gestelde opgaven voor Wherestad, net als de ambities, onvoldoende SMART geformuleerd en vergelijkbaar. Daardoor is een beoordeling over de prestaties in relatie tot de opgaven lastig. De woonvisie 2007-2010 erkent de noodzaak van differentiatie in de woningvoorraad in Purmerend zonder wachttijden en dergelijke.

5.2 Overzicht scores zes prestatievelden Presteren naar Opgaven



5.3 Beoordeling visitatiecommissie

Opgaven en prestaties huisvesten primaire doelgroep

Wherestad voldoet ruimschoots aan de aanbiedingsafspraken met de gemeente Purmerend. De Woonvisie 2007 – 2010 van Wherestad gaat uit van de noodzaak tot differentiatie van de woningvoorraad in Purmerend. Concrete afspraken over wachttijden en dergelijke zijn niet aanvullend gemaakt.

Er is een omvangrijk verkoopprogramma vastgesteld door Wherestad, in reactie op het financieel zwaar weer. De gemeente stimuleert het verkopen van woningen niet. De complexgewijze verkoop aan het Woning Investerings Fonds, WIF, is voornamelijk gedreven vanuit een financiële noodzaak en minder vanuit een volkshuisvestelijke noodzaak.

Wherestad heeft een tweetal convenanten afgesloten rond toewijzing: het Tweede kans beleid en de bestrijding onrechtmatige bewoning. De gemeente Purmerend concludeert dat Wherestad

opereert conform afspraken. Opvallend daarin is dat partijen de kans laten liggen om met elkaar goed vinger aan de pols te houden en dus bij te kunnen sturen. Concluderend kan over dit prestatieveld gezegd worden dat Wherestad presteert conform de vastgelegde, niet specifiek gemaakte opgave en daarom wordt het cijfer 7 toegekend.

Opgaven en prestaties kwaliteit woningen en woningbeheer

Aangaande de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in Purmerend is geen expliciete externe opgave vastgelegd. Partijen constateren wel dat de opgave voor Purmerend nagenoeg gelijk is aan de opgave voor Wherestad, omdat het woningbezit (als gevolg van uitplaatsing gemeentelijk woningbedrijf) onevenredig verdeeld is onder de aanwezige woningcorporaties. Met andere woorden: Wherestad is de enige corporatie in Purmerend die een kwaliteitsslag zal moeten maken in haar bestaande bezit.

Wherestad kiest er voor om een aanzienlijk deel van haar voorraad te herstructureren en nieuw te bouwen, in plaats van te verkopen of substantieel te investeren in de bestaande voorraad. Het is de visitatiecommissie, op basis van de documentatie en de gevoerde gesprekken, onvoldoende duidelijk hoe de feitelijke onderhoudsuitgaven zich verhouden tot de begrote. De investeringen die gedaan zijn met betrekking tot de kwaliteit zijn onder andere vernieuwing van badkamers en bijvoorbeeld ook in verbetering van liftvoorzieningen (gericht op seniorenflats). Consequentie van de route 'herstructurering' is wel dat er voor delen die mogelijk op termijn gesloopt gaan worden voorlopig geen grote investeringen gedaan zullen worden om ze op peil te brengen. Dit ondanks dat voor een belangrijk deel van de flats bijvoorbeeld geldt dat de woningen nog voorzien zijn van enkele beglazing. Er bestaan wel mogelijkheden voor bewoners om tegen een huurcomponent de woning te laten voorzien van dubbel glas. Echter, de duurzaamheid van de bestaande voorraad is daarmee nog niet goed en ook nog niet alle woningen zijn definitief gelabeld.

Ten aanzien van dienstverlening is ook geen externe opgave benoemd. Wel is op dit terrein gepresteerd door het prolongeren van het KWH label. Resultaten van de dienstverlening op de verschillende getoetste onderdelen zijn conform de norm tot goed. Conclusie van dit prestatieveld is dat de kwaliteit van de woningen wat lager dan de norm is en dat de feitelijke prestaties door Wherestad om deze kwaliteit omhoog te brengen ook iets onder de norm liggen. Dit leidt de visitatiecommissie tot een oordeel van een 6 op dit prestatieveld.

Opgaven en prestaties huisvesten bijzondere doelgroepen

Enkele aandachtspunten cq. afspraken die Wherestad heeft gemaakt met betrekking tot het huisvesten van de bijzondere doelgroepen zijn: overname woonwagengkamp (op termijn), voorkomen huisuitzetting cq. tweede kansbeleid, ontwikkeling sociaal logement, aandacht voor senioren en aandacht voor jongeren. Wherestad opereert sterk op het vlak van de senioren, de organisatie labelt specifiek en brengt voorzieningen aan (optoppen). Het tweede kansbeleid is actief opgepakt en het woonwagengkamp is succesvol overgenomen. Voor wat betreft het sociaal logement is bijgedragen aan de exploitatie van de eerste twee opstart jaren, maar niet aan structurele exploitatielasten. Dit laatste is een keuze die de visitatiecommissie waardeert vanuit het perspectief van het afbakenen van grenzen en verantwoordelijkheden tussen de maatschappelijke partijen.

Als het gaat om woningen voor zorgpartijen is de opgave niet eenduidig vastgesteld. Ook het inrichten van woonservicezones in de bestaande stad is eerder een intentie dan een kwantitatief verdeelde opgave. Toetsen van realisatiegraad op dit vlak is dus eveneens lastig. Feit is dat Wherestad op dit vlak niet of nauwelijks zichtbaar is en er in haar reguliere verantwoordingsdocumentatie niet of nauwelijks uitspraken over doet.

Uitgaande van de benoemde opgave in het werkgebied is het oordeel van de visitatiecommissie dat het eerste deel de norm iets overtreft en het tweede deel iets onder de norm presteert. Per saldo brengt dat de commissie op het cijfer 7, conform de norm.

(Des)investeren in vastgoed

De investeringsgetallen van de gemeente Purmerend zijn: 570 sloop, 1306 nieuwe huurwoningen en 2366 nieuwe koopwoningen. Deze getallen zijn niet aan individuele corporaties toebedeeld. In de evaluatie van de prestatieafspraken met de gemeente Purmerend worden geen conclusies getrokken over het al dan niet op schema liggen van de productie. De feitelijke productie van Wherestad in 2009 en 2010 ligt (zoals verwoord in de prestatietabel) getalsmatig in de orde van grootte van de opgave van Purmerend, en komt ook overeen met de denklijn in de woonvisie (differentiatie). Wherestad heeft in termen van bouwproductiecijfers twee slechte jaren gekend (2007 en 2008) maar deze in hoge mate gecompenseerd in de volgende twee jaren door realisatie van een HOED en realisatie en voortzetting van de voorgenomen bouwproductie (zie de prestatietabel). Een tweetal projecten is, na weging van belangen en mogelijkheden samen met betrokken partners, niet doorgestaan: de brede school en de investering in woonvoorziening voor de Prinsenstichting. Het oordeel van de visitatiecommissie voor dit prestatieveld is dat in de realisatiefase men uiteindelijk toch min of meer conform de norm scoort, een 7. Het ontbreken van individuele, kwalitatieve prestatieafspraken met de gemeente maakt een meer transparante beoordeling niet mogelijk.

Opgaven en prestaties kwaliteit van wijken en buurten

Wherestad heeft deelgenomen aan het convenant tegengaan van hennepeteelt en laat daarmee betrokkenheid blijken. Ook levert Wherestad een actieve bijdrage aan wijkontwikkelplannen.

Zonder dat dit als opgave specifiek zo benoemd is pakt Wherestad een integrale aanpak voor het vergroten van cohesie in bestaande flats, dit in samenwerking met Clup Welzijn en de gemeente Purmerend. Er lijkt door en tussen de organisaties redelijk SMART gewerkt te worden, partijen geven aan dat de mate van succes getoetst wordt. Dit toetsen leidt niet tot toetsbare conclusies op jaarverslagniveau. De huidige aanpak van Wherestad op dit prestatieveld is erg goed maar moet de komende jaren nog wel verbreed worden naar andere delen van het bezit. Op jaarbasis investeert Wherestad, op diverse manieren, ongeveer 3 ton in leefbaarheidsinitiatieven waarbij zelfredzaamheid vaak het uitgangspunt is. De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld, voornamelijk op basis van de gevoerde gesprekken, als iets boven de norm, met als cijfer een 8.

6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met de belangrijkste belanghebbenden van Wherestad interviews gehouden. De te interviewen belanghebbende partijen zijn in overleg met het MT van Wherestad geselecteerd. Alle interviews zijn, verspreid over 2 dagen, afgenomen in de vorm van persoonlijke gesprekken. Het eerste en het laatste interview werd afgenomen met de directeur/bestuurder, de heer Slot. In deze paragraaf wordt een korte toelichting op de geselecteerde organisaties gegeven alsmede een beknopte terugkoppeling van ieder gesprek. Een overzicht met alle geïnterviewde partijen is opgenomen in de bijlagen. Aan alle externe belanghebbenden is gevraagd een cijfer te geven op de 6 prestatievelden uit de methodiek; *huisvesten van primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesten specifieke doelgroepen, (des) investeren in vastgoed, vernieuwen van wijken en buurten en overige/andere prestaties*. Aan de geïnterviewden is gevraagd het cijfer toe te lichten op basis van de meetschaal welke onderdeel vormt van de methodiek.

Gemeente Purmerend

De gemeente Purmerend werd vertegenwoordigd door de huidige wethouder financiën, ontwikkeling, wonen en verkeer en vervoer. De gemeente beoordeelt de huisvestingskansen voor de primaire doelgroep als boven de norm maar ziet tevens de keerzijde van deze prestatie, een eenzijdige woningvoorraad voornamelijk bestaande uit het goedkope segment. De gemeente erkent dat dit het gevolg is van een situatie uit het verleden en dat dit nu een buitenproportionele opgave voor Wherestad met zich meebrengt. De gemeente geeft aan geen mogelijkheden te hebben Wherestad hierin bij te staan. Er is waardering voor de hoge ambitie om voorraad te herstructureren. Ook veel waardering voor inzet op leefbaarheid en samenwerking met Wherestad op dit prestatieveld.

Huurdersvereniging Over en Weer, HVOW

De huurdersvereniging vertegenwoordigt alle huurders van Wherestad. De huurdersvereniging realiseert een zeer hoge graad van vertegenwoordiging van ca. 90% van alle huurders. HVOW heeft éénmaal per kwartaal overleg met Wherestad welke volgens haar verslagen in een zeer prettige en open sfeer verlopen. De huurdersvereniging komt op de commissie over als het prototype van een tevreden huurdersvereniging. Deze tevredenheid uit zich met name door de makkelijke ingang die zij ervaart bij de organisatie wanneer zij zaken wil bespreken. Leden van de HVOW hebben ook zitting in het bestuur van een flatteam, een complexgewijs samenwerkingsverband van bewoners dat erg goed wordt bediend door Wherestad. Gevraagd naar de 3 prioriteiten van Wherestad voor hun vereniging kreeg de commissie te horen: 1) Bevorderen leefbaarheid in de buurt, 2) het jaarlijks uitje voor actieve bewoners en 3) de realisatie van ontmoetingsruimten. Drie onderdelen waarop Wherestad naar de mening van de huurdersvereniging boven de norm scoort. De huurdersvereniging heeft enige onzekerheid over haar toekomst door de fusieplannen. Daarnaast zitten zij een beetje in de spagaat bij het opkomen voor de belangen van de bewoners van te slopen complexen die hierover in conflict zijn met Wherestad. Zij hebben begrip voor de visie van Wherestad en voelen zich niet verplicht voor die bewonersbelangen op te komen temeer daar die nu een eigen vereniging hebben opgericht. De HVOW beoordeelt Wherestad op alle fronten boven de norm.

Prinsenstichting

De Prinsenstichting is een intramurale instelling. De Prinsenstichting huurt op dit moment geen woningen van Wherestad. Wel is er op regelmatige basis onderling overleg. De Prinsenstichting is

niet onverdeeld positief over de samenwerking met Wherestad. Men heeft het gevoel door Wherestad tegen andere partijen te worden uitgespeeld volgens het principe van 'verdeel en heers'. Hiermee wordt bedoeld dat een instelling als de Prinsenstichting in een bepaald jaar met Wherestad afspraken heeft kunnen maken over het gebruik van woningen zij vervolgens voor een lange periode 'niet aan de beurt zijn'. Momenteel bestaan er tussen Prinsenstichting en Wherestad geen afspraken over het verhuren van woningen. Er lijkt geen structureel en/of transparant beleid bij Wherestad aanwezig om vaste aantallen woningen voor speciale doelgroepen te reserveren. Dit blijkt volgens de Prinsenstichting o.a. uit het ontbreken van prestatieafspraken. Doelen zijn daardoor niet duidelijk en zeker niet meetbaar. De gegeven cijfers geven een kwalitatief beeld en zijn volgens de Prinsenstichting significant onder de norm. Bij dit gesprek was ook Zorgcirkel uitgenodigd maar de vertegenwoordigers van deze instelling kon niet bij het interview aanwezig zijn.

Regionale Instelling Beschermd Wonen, RIBW

RIBW Zaanstreek Waterland en West-Friesland is zeer te spreken over het contact dat zij op MT-niveau heeft met de organisatie. Wel is men verbaasd nog niet de gelegenheid te zijn geboden om op bestuurlijk niveau met Wherestad contact te hebben. RIBW en Wherestad hebben geen onderlinge prestatieafspraken gemaakt en kan daarop dan ook geen kwantitatief oordeel geven. Wherestad is op dit moment geen belangrijke belanghouder voor het RIBW met betrekking tot een visie op de vastgoedontwikkeling. RIBW onderhoudt daartoe een eigen 'lijn' met de gemeente om hun belangen in een nieuwe woonvisie te laten doorklinken. Het contact met Wherestad verloopt op ad hoc basis. Het betreft hierbij vooral afspraken over het 2^e kansenbeleid. Het RIBW geeft onder het kopje Overige/andere prestaties, een cijfer dat ruim onder de norm ligt. Dit houdt verband met de afwijzing van Wherestad om te participeren in de leefbaarheid van 2 logementen. Afspraken over de verhuur van een aantal woningen voor de doelgroep van RIBW kwamen pas in een heel laat stadium tot stand. Deze ontwikkelingen brengen het RIBW tot het standpunt dat Wherestad beleidsmatig vooral om haar eigen klanten (huurders) geeft en zich weinig tot niet inlaat met die van andere instellingen. Het is vooral deze constatering welke in een lager cijfer dan de norm heeft geresulteerd.

Wooncompagnie en IntermarisHoeksteen

Wooncompagnie en IntermarisHoeksteen zijn beiden collega corporaties uit Purmerend. Wherestad heeft met Wooncompagnie een mislukt fusietraject achter de rug en is nu met IntermarisHoeksteen een fusie aan het onderzoeken. De fusiegesprekken worden gevoerd omdat beide collega's herkennen dat Wherestad in een lastig parket zit omdat de opgave voor Wherestad alleen te groot is en dat het vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid op hun route ligt te helpen. Beide collega corporaties zijn positief over de samenwerking met Wherestad maar plaatsen wel kanttekening bij de manier waarop Wherestad "aan het werk" is gegaan met haar wensportefeuille zonder eerst te overleggen met partners hoe de pijn te verdelen. De beoordeling over het investeringsprogramma in vastgoed is daarom sterk onder de norm. Over de inzet op leefbaarheid hebben beide collega's een andere mening over de effectiviteit van in te zetten middelen, en beoordelen Wherestad lager dan de norm.

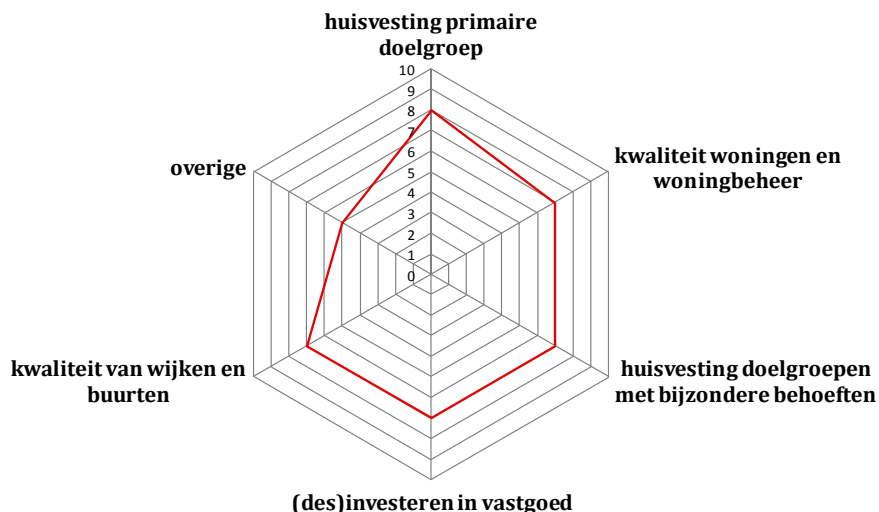
Clup Welzijnswerk Purmerend en Groene Citer

Clup Welzijn Purmerend is een door de gemeente gesubsidieerde instelling welke vooral draait op vrijwilligers. Zij richten zich op het vergroten van de leefbaarheid middels versterking van de sociale cohesie. Zij zoeken vooral naar de aanwezige kwaliteit en kracht onder de bewoners. Groene Citer staat voor het flatteam van de gelijknamige flat, een complex van Wherestad. Beide organisaties zijn positief over inzet op leefbaarheid van Wherestad. Er is veel betrokkenheid vanuit MT voor activiteiten van flatteam en stimulering van sociale cohesie in complexen. Beide

organisaties voelen zich door Wherestad serieus genomen en beoordelen Wherestad boven de norm op haar prestaties.

6.2 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

Spinnenweb 4: Overzicht scores zes prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



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

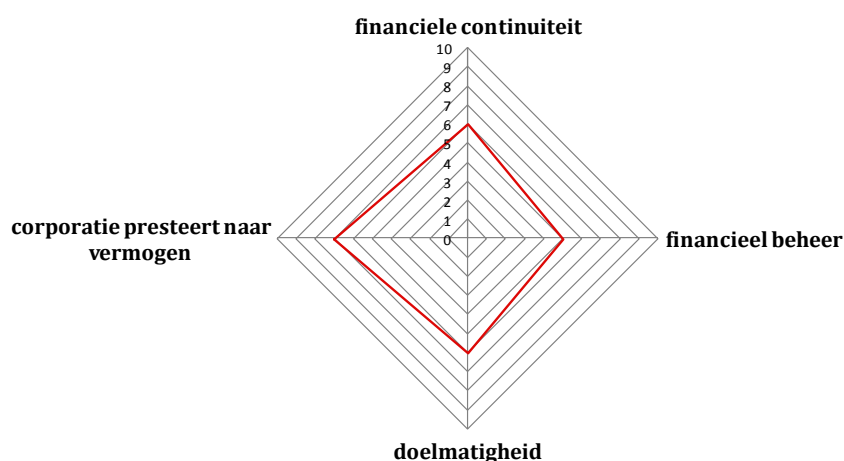
Belanghebbenden	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld						Gem.
	1	2	3	4	5	6	
Zorginstellingen (Prinsenstichting/RIBW)	7	6	6	5	-	5	6
Huurdersvereniging, HVOW	7,5	7,5	8,5	6,5	8	-	8
Wooncompagnie/IntermarisHoeksteen	8	7	4	6	6	-	6
Clup Welzijnswerk Purmerend/Groene Citer	8	8	7	8	8	-	8
	8	7	8	8	7	-	8
Gemeente Purmerend	8	6	7	8	8	-	7
Gemiddeld per prestatieveld	8	7	7	7	7	5	

6.3 Toelichting van de visitatiecommissie op de beoordeling

De visitatiecommissie ziet geen aanleiding de beoordelingen van de belanghebbenden anders te wegen; het is een reëel en onderbouwd oordeel vanuit de verschillende perspectieven. De visitatiecommissie rondt het gemiddelde van de beoordelingen af op een 7.

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



7.2 Beoordeling visitatiecommissie

Financiële continuïteit

Wherestad heeft de afgelopen 3 jaren de volgende beoordelingen van het CFV ontvangen:

Ten aanzien van de continuïteit:

- 2008: A-oordeel – de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie
- 2009: B2-oordeel – de voorgenomen activiteiten brengen de vermogenspositie op korte termijn in gevaar
- 2010: B1-oordeel – de voorgenomen activiteiten brengen de vermogenspositie binnen de plan periode nog in gevaar

Ten aanzien van de solvabiliteit heeft het CFV de volgende beoordelingen afgegeven:

- 2008: voldoende solvabiliteit;
- 2009: onvoldoende solvabiliteit
- 2010: onvoldoende solvabiliteit

Wherestad heeft m.b.v. scenario's aangetoond dat haar ambities te groot zijn voor haar vermogen. Met name het samenwerkingsverband met de gemeente en bouwfonds bleek uiteindelijk tot een veel hogere onrendabele top te leiden dan oorspronkelijk was voorzien (uiteindelijk 40 mln). Dit resulteerde in een recordverlies in 2008. Toen is ook overgegaan naar een waardering van het vastgoed op bedrijfswaarde. Wherestad verwacht dat de beoordeling van het CFV als gevolg van het uitgevoerde herstelplan in de komende vierjarige periode beter zal uitvallen.

In het meerjarenplan 2009-2013 heeft Wherestad nog verdere plannen gepresenteerd die haar spankracht ver te boven gaan. De oorsprong daarvan is gelegen in het feit dat Wherestad bij haar

start een assortiment woningen heeft gekregen dat heel eenzijdig was opgebouwd en met name bestond uit gestapelde bouw uit de jaren zestig. Om te komen tot een kwalitatief goed bestand dat voldoet aan de eisen van vandaag is een meerjarenplan ontwikkeld dat in totaal een investering van ca. 400 mln. met zich meebrengt.

Naar aanleiding van het B2-oordeel heeft Wherestad een herstelplan moeten indienen. De belangrijkste onderdelen van dat herstelplan waren:

- Herfinanciering van de gemeente lening
- Overdracht van c. 400 vhe's aan een derde partij
- Het verkopen van ca. 35 woningen per jaar.

Daarnaast zijn nog maatregel genomen om de personeelskosten te beheersen, projecten uit te stellen en de huren aan te passen. Van de afgelopen jaren hadden de laatste twee jaar een positief exploitatieresultaat en de twee voorgaande jaren een negatief resultaat. Ook werd niet in alle jaren van de beschouwde periode aan de eisen van de rentedekkingsgraad voldaan. De portefeuille wordt gewaardeerd naar bedrijfswaarde en de 'loan to value'-waarde bedraagt minder dan 50%. Er zijn geen rendementsdoelstellingen gedefinieerd voor de verschillende marktsegmenten waarop Wherestad actief wil zijn (Visie: wonen voor iedereen). De corporatie heeft in de gesprekken aangegeven deze op korte termijn wel te willen gaan definiëren. Dit leidt tot een 6 voor sturen op kasstromen.

Het WSW heeft de afgelopen jaren wel een 'voldoet aan kredietwaardigheid' verklaring afgegeven maar tevens aangegeven dat twee procent normatieve aflossing uit de opbrengsten niet als mogelijk wordt gezien waarmee Wherestad niet aan de eisen van kredietwaardigheid volgens het WSW zou voldoen. Naar aanleiding van die bevinding is een nieuwe prognose opgesteld met een halvering van de noodzakelijke investeringen.

Prestatieveld financiële continuïteit	Beoordeling visitatiecommissie
Vermogenspositie	4
Liquiditeit	7
Integrale kasstroomsturing	6
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6 waarbij de vermogenspositie grote invloed op het gemiddelde heeft.

Financieel beheer

Er is een planning en control cyclus die is vastgelegd in de meerjarenbegroting. Voor ieder jaar wordt een begroting opgesteld. Die van 2009 werd pas in september 2009 door de RvC goedgekeurd. Vanaf 2009 vindt er financiële verantwoording op kwartaalbasis plaats. Het eventueel doorvertalen naar acties als de realiteit achter blijft bij de begroting vindt nog niet plaats. Kwartaalrapportages worden inmiddels binnen een termijn van één maand na afloop van het kwartaal opgesteld maar dit was in het grootste deel van de beschouwde periode niet het geval. Het is nog niet zichtbaar dat ze binnen twee maanden na afloop van het kwartaal met de RvC worden besproken.

Met risicomanagement is een start gemaakt op basis van het COSO-model. Er is in Q4 2010 een plan van aanpak opgesteld en een eerste risico-inventarisatie heeft plaats gevonden. Het bepalen van beheersingsmaatregelen staat voor het komend jaar op de rol om opgepakt te worden. De planning

was, zoals reeds eerder aangegeven, niet altijd even realistisch in de beschouwde periode. De laatste jaren is dit wel het geval en wordt met een goede onderbouwing gewerkt. Wherestad heeft in 2005 een treasury statuut opgesteld dat overigens niet altijd gevolgd werd en waarin niet duidelijk was aangegeven wat het rentebeleid was (afdekking renterisico's bij onrendale top; verhouding kort/lang geld). Eind 2010 is een nieuw treasury statuut opgesteld. De accountant heeft een positief oordeel afgegeven over het interne financiële beheer.

Prestatieveld financieel beheer	Beoordeling visitatiecommissie
Planning- en controlcyclus	5
Treasurymanagement	5
Oordeel	5

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 5 voornamelijk vanwege het onvoldoende toelichten van verantwoording en realisatie met betrekking tot financieel beheer.

Doelmatigheid

Wherestad heeft geen duidelijke doelstellingen gedefinieerd voor het vergroten van de efficiency in de organisatie. Wel heeft Wherestad een kostenniveau (netto bedrijfslasten) per vhe dat zich iets onder het niveau bevindt van de referentiegroep. Al is Wherestad de afgelopen jaren harder gestegen in kosten dan de referentiegroep.

Er zijn geen SMART geformuleerde performance indicatoren voor het MT gedefinieerd. Ook is nog niet aangegeven langs welke weg men dat op termijn ,en welke termijn, dat wil bereiken.

Prestatieveld doelmatigheid	Beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	6
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6 wederom vanwege het ontbreken van vergelijkbare en SMART geformuleerde indicatoren.

Vermogensinzet

Wherestad heeft onvoldoende eigen vermogen om de hervorming zoals deze haar voor ogen staat te financieren. De acties die daaruit zijn voortgekomen zijn: een herdefiniëring van de waarde van de vhe's; een herstelplan en het besluit op zoek te gaan naar een fusiepartner. Wherestad heeft onvoldoende vermogen om de ambities die zij zich tot doel heeft gesteld te realiseren. Wherestad heeft wel kunnen aantonen mogelijkheden te hebben onderzocht om het vermogen te verruimen. Hieronder vallen extra middelen uit huurharmonisatie, de verkoop van een deel van het bezit en pogingen om met andere corporaties te fuseren. Fusiebesprekingen zijn nog steeds gaande maar tot op heden niet succesvol geweest. Ook bij strategische beslissingen zoals slopen of niet slopen is de hoogte van het eigen vermogen niet een beslissende factor. Wel vindt de financiële aansturing strak plaats vanuit een duidelijke visie waar wel en niet geld aan uit te geven.

Prestatieveld vermogensinzet	Beoordeling visitatiecommissie
Visie	7
Mogelijkheden verruimen	7
Maximalisatie	6
Oordeel	7

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 6 waarbij de eigen mogelijkheden, en daarmee samenhangend de afhankelijkheid van een fusiepartner die momenteel nog niet gevonden is, het resultaat onder de norm stellen.

Algemene indruk Presteren naar Vermogen

De algemene indruk met betrekking tot presteren naar vermogen bij woningstichting Wherestad is dat de financiële aansturing strak gebeurt en dat de invulling van de maatschappelijke verantwoordelijkheid daar wat ondergeschikt aan is. Er wordt beperkt gewerkt met scenarioanalyses die met name gericht zijn op mogelijke financiële risico's. Risicobeheersing in de brede zin is nog niet van de grond gekomen.

Ten aanzien van de jaarlijkse doelstellingen kent Wherestad nagenoeg geen SMART geformuleerde doelstellingen die vervolgens via de reguliere planning en control cyclus wordt bewaakt. Ook de Raad van Toezicht (RvT) stuurt niet op concrete SMART geformuleerde doelstellingen.

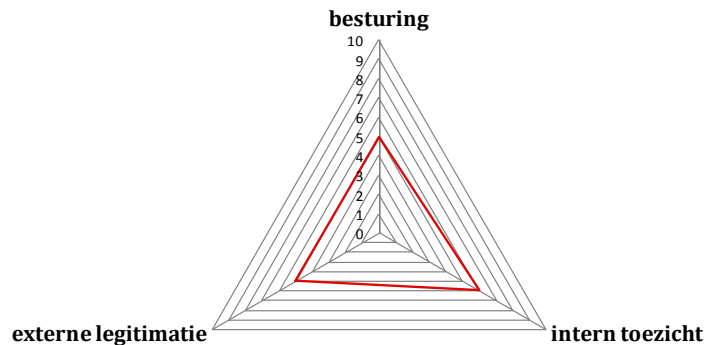
Alhoewel er geen duidelijke doelstellingen zijn geformuleerd zijn de bedrijfslasten per vhe bij Wherestad lager dan de referentiegroep en ook het aantal fte per vhe ligt onder dat van de referentiegroep.

Er is geen uitspraak over hoe met renterisico's wordt omgegaan zoals deze er bijvoorbeeld is bij het doen van een investering in nieuwbouw als de onrendabele top wordt vastgesteld over spreiding van leningen en/of renteherziening in de tijd; e.d. (de onrendabele top is de investering minus de contante waarde van de opbrengsten. Deze berekening is dus zeer rentegevoelig).

8 Governance

De visitatiecommissie heeft voor het beoordelen van het perspectief *Governance* gebruik gemaakt van de aangeleverde documenten. Daarnaast heeft het interview met de RvC een bijdrage geleverd aan de beoordeling van met name de prestatievelden *besturing* en *intern toezicht*. In het gesprek met de RvC is ingezoomd op de manier waarop de RvC stuurt op de prestaties van de organisatie en hoe de RvC het overleg voert met de directeur/bestuurder over hoe deze de ambities met de belanghebbende partijen afstemt. De commissie heeft kanttekeningen geplaatst bij de manier waarop de huidige directeur/bestuurder in zijn functie is benoemd (voortkomend uit de RvC) en het feit dat er geen duidelijk profiel is opgesteld op basis waarvan het functioneren van de directeur/bestuurder wordt beoordeeld. In het gesprek is onderzocht of deze manier van handelen cultuurelementen voor de organisatie heeft opgeleverd die nu verantwoordelijk zijn voor de door de commissie geconstateerde afwezigheid van een goede verslaglegging op prestaties en het zichtbaar toepassen van de PDCA-cyclus.

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



8.2 Beoordeling visitatiecommissie

Besturing

De P(D)CA-cyclus is nog geen onderdeel van de bedrijfscultuur binnen Wherestad. SMART geformuleerde doelstellingen werden alleen in het communicatieplan aangetroffen. Sinds 2009 wordt er wel op kwartaal basis over de financiële gang van zaken gerapporteerd maar dit wordt nog niet doorvertaald in acties. Wat ontbreekt is een zichtbare PDCA-cyclus en ‘in control statements’.

In de gesprekken met het MT is zichtbaar gemaakt dat er in de organisatie een duidelijke visie bestaat over het opzetten en gebruiken van een goed gedocumenteerd management informatiesysteem. Er is nog geen zicht op hoe en wanneer dat zal worden ingericht. Met betrekking tot risicobeheersing is een start met het COSO model gemaakt maar er zijn nog geen risicobeheersingmaatregelen geïmplementeerd.

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	5
Check	6
Act	5
Oordeel	5

De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 5 vanwege het ontbreken van SMART geformuleerde doelstellingen (plan), een beperkt managementinformatiesysteem en een doorvertaling naar acties of maatregelen (act).

Intern toezicht

De huidige bestuurder is uit de RvC voortgekomen toen bleek dat ingrijpen in de besturing van de organisatie noodzakelijk was. Dit heeft echter niet geleid tot een extra duidelijke taakafbakening tussen de RvC en de bestuurder. In haar managementletter van 2010 spreekt de accountant zich ook kritisch uit over de taakafbakening tussen bestuurder en RvC. Bij diens aantreden als bestuurder is ook geen functieprofiel van de gewenste bestuurder opgesteld. De commissie heeft ook geconstateerd dat de RvC niet altijd even strak opereert naar de bestuurder. Waar de RvC duidelijk wel haar toezichthoudende rol heeft ingevuld is bij de toekenning van de B2-status in 2008. De RvC heeft n.a.v. die toekenning om een second opinion gevraagd, gesprekken gevoerd met de accountant en waren betrokken bij de totstandkoming van het herstelplan. De begroting 2009 werd mede daardoor met vertraging goedgekeurd. Aan een verplichting uit het treasury statuut werd pas zeer recentelijk invulling gegeven. De verslaglegging van de verkoop van ruim 400 wooneenheden aan het WIF suggereert eerder dat de RvC geïnformeerd wordt dan dat deze geconsulteerd wordt.

De samenstelling van de RvC is wel divers met ook nieuwe leden alhoewel de commissie geen profielschetsen heeft aangetroffen. Jaarlijks vindt een zelfevaluatie plaats. De beoordeling van de visitatiecommissie over het intern toezicht staat in contrast met het eigen beeld van de RvC. Op grond van (ontbrekende) verslaglegging beoordeelt de commissie het intern toezicht over de afgelopen 4 jaar als significant lager dan de norm, wat neerkomt op het cijfer 5.

Het toetsingskader van de RvC is beperkt aangezien de, door de RvC, opgestelde BSC voor de bestuurder onvoldoende SMART geformuleerde doelstellingen bevat. Daarmee heeft de RvC de commissie onvoldoende inzicht kunnen geven in het door haar gehanteerde toetsingskader. Volgens de statuten van de RvC dient de RvC strategische beslissingen van het bestuur goed te keuren. Bij beschouwing van de verkoop van ruim 400 vhe's aan het WIF is onvoldoende duidelijk geworden hoe daar invulling aan wordt gegeven. Er zijn nog geen risicobeheersingssystemen. Wel is een strategische visie gedefinieerd en is er aangegeven hoe met strategisch voorraadbeheer om te gaan. Het toetsingskader wordt beoordeeld met iets onder de norm, een 6.

De RvC komt met regelmaat bijeen en er worden uitgebreide notulen gemaakt. De Governancecode wordt toegepast. Dat onderdeel wordt door de visitatiecommissie dan ook beoordeeld met een 7.

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren RvC	5
Toetsingskader	6
Toepassing governancecode	7
Oordeel	6

De visitatiecommissie beoordeelt dit totale prestatieveld gemiddeld met een 6.

Externe legitimatie

Bij de ontvangen informatie is niet één document aangetroffen op het onderdeel *Externe legitimatie*, waaruit de commissie heeft kunnen opmaken of serieus sprake is van beleidsbeïnvloeding door stakeholders. Wel is in 2008 en 2009 een aantal bijeenkomsten met bestuurders en raadsleden van de gemeente georganiseerd om het portefeuillemanagement en de daaruit voortvloeiende keuzes toe te lichten. De commissie heeft niet kunnen vaststellen of dat tot daadwerkelijke beïnvloeding heeft geleid. Er is geen verslag aangetroffen van een jaarlijks belanghebbendenoverleg en het is ook niet duidelijk of RvC hierbij aanwezig is. De website maakt hiervan geen melding. Een belanghebbendenregister is niet op de website aangetroffen. Het contact met alle geïnterviewde belanghebbenden is wisselend, zowel qua frequentie als qua belang. Een deel van de belanghebbenden beoordeelt het contact met Wherestad als éénrichtingverkeer. Van beïnvloeding op het beleid van Wherestad is naar de mening van sommige belanghebbenden geen sprake.

Met huurders en gemeente vindt regelmatig overleg plaats en de commissie heeft uit verslaglegging kunnen vaststellen dat huurders worden betrokken bij de vaststelling van het beleid. Huurders, bewonersverenigingen en OR zijn uitermate positief over hun contact met Wherestad en de manier waarop zijn ‘zaken’ kunnen doen. Minder positief zijn instellingen als RIBW en Prinsenstichting en collega corporaties over de mogelijkheid het beleid van Wherestad te kunnen beïnvloeden. Het beeld dringt zich op dat Wherestad zich vooral als goede verhuurder toont voor een groot deel van haar huidige huurders. Wherestad heeft hier bewust gekozen voor een andere aanpak dan collega corporaties; sleutelwoorden in de aanpak van Wherestad bij de verbetering van de leefbaarheid en versterking van de sociale cohesie zijn ‘triggermoney’ en ‘empowerment’. Naar het oordeel van sommige belanghouders is dat een wat magere opvatting van het begrip externe legitimatie. De externe legitimatie lijkt beperkt tot die van de eigen huurders. De visitatiecommissie beoordeelt dit prestatieveld met een 5 omdat de prestatie naar het oordeel van de commissie significant lager is dan de norm. De commissie constateert dat Wherestad onvoldoende (zichtbaar maakt hoe zij) haar belanghebbenden betreft bij de grote opgave, terwijl dat zeer nodig lijkt. De commissie heeft tevens geconstateerd dat in het verleden de sterke sturing vanuit de gemeente het voor Wherestad zeer moeilijk maakte op een breed gedragen externe legitimatie te kunnen bogen en daarmee opereert in een samenspel waarin een hoger cijfer nauwelijks realiseerbaar is.

Prestatieveld externe legitimatie	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimatie	5
Oordeel	5

9 Bijlagen

Overzicht geïnterviewde personen

Raad van Toezicht Woningstichting Wherestad

de heer G. Slijkerman, voorzitter
mevrouw W. de Jong
mevrouw M. van der Meer
de heer J. Goedhart

Bestuur Woningstichting Wherestad

de heer A. Slot, directeur/bestuurder

Managementteam Woningstichting Wherestad

de heer H. Leurink, manager Wonen
de heer P. Marte, manager Vastgoed
de heer J. de Vries, Manager Financiën & Interne Zaken

Ondernemingsraad Woningstichting Wherestad

mevrouw P. Hendriks
de heer P. Klok

Huurdersvereniging Over en Wheer

de heer J. Tilgenkamp, voorzitter
mevrouw A. de Goede, penningmeester
de heer J. van Wees

Gemeente Purmerend

de heer J. Krieger, wethouder financiën, ontwikkeling, wonen en verkeer en vervoer

Prinsenstichting

de heer J. van den Berg, manager Vastgoed

Regionale Instelling Beschermd Wonen (RIBW) Zaanstreek, Waterland en West-Friesland

mevrouw von Bönninghausen, directeur/bestuurder

Clup Welzijnswerk

de heer W. Burger, manager

Flatteam Groene Citer

mevrouw A. Biervliet, flatteamcaptain

Woningcorporatie Wooncompagnie

de heer J. Hendriks, directeur/bestuurder

Woningcorporatie IntermarisHoeksteen

de heer M.D. Hoting, directeur/bestuurder

Korte cv's visitatoren

Onno Peer (voorzitter) heeft in het verleden diverse rollen vervuld waarin hij vorm en inhoud heeft gegeven aan het thema 'Presteren volgens stakeholders'. Hij kent 'beide kanten van de tafel'. Als openbaar bestuurder (wethouder) heeft hij in de rol van opdrachtgever gefunctioneerd richting corporaties in een complexe herstructureringsoperatie in Amsterdam. Later heeft hij als MT lid gewerkt voor een organisatie welke in opdracht van corporaties zich bezighield met het operationaliseren van leefbaarheid in complexen en wijken. In zijn functie als vestigingsdirecteur bij een grote wooncorporatie heeft hij leiding gegeven bij de maatschappelijke agendering. Intensief overleg met diverse stakeholders werd vertaald naar prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid, herstructurering, woningbouwprogramma's en maatschappelijk vastgoed. Tevens heeft hij ervaring met het werken binnen een fusieorganisatie en met het implementeren van (cultuur)veranderingstrajecten.

Wibo Haverkate (lid) draagt sinds 2005 vanuit de En& adviesgroep bij aan meer 'samen' in de corporatiesector, de nucleaire sector, bij lokale overheden en in organisatie-overschrijdende maatschappelijke vraagstukken. Vanaf 2005 maakt hij deel uit van visitatiecommissies voor wooncorporaties. Wibo is systeemdenker, lean-thinking deskundige en Deming-student. Sinds 2009 heeft hij zich ontwikkeld als specialist in het beter, sneller, goedkoper en plezieriger organiseren van bouwprojecten.

Rob van Leeuwen (lid) is van huis uit Actuaris. Hij heeft als lid van de visitatiecommissie van maar liefst negen verschillende pensioenfondsen vanzelfsprekend veel affiniteit met visitaties. Zijn expertise ligt op het vlak van financieel management en risico-analyse. Corporate Governance bij met name pensioenfondsen is een hobby en daarnaast heeft hij bijzonder veel ervaring met de herinrichting van bestuurlijke processen. Momenteel is hij voorzitter van een pensioenfonds. Daarnaast is hij werkzaam als pensioenadviseur/interim-manager.

Evienne Peeters (secretaris) heeft als operational auditor geruime ervaring met het uitvoeren van operational audits en bedrijfsvoeringsdoorlichtingen bij grote publieke projecten en verschillende bedrijfsonderdelen binnen ministeries. In die trajecten was Evienne verantwoordelijk voor het vastleggen en uitvoeren van documentanalyse en interviews met stakeholders en stond zij aan de basis van de rapportages met bevindingen en aanbevelingen ter verbetering. Binnen woningcorporaties heeft Evienne zich bezig gehouden met het uitvoeren en implementeren van risicomanagement.

Onafhankelijkheidsverklaring

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

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

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

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

Plaats: Utrecht

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Onno Peer verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Wherestad** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Onno Peer heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Rob van Leeuwen verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Wherestad** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Rob van Leeuwen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Rob van Leeuwen** geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

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

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Wibo Haverkate verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Wherestad** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wibo Haverkate heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Onafhankelijkheidsverklaring

Eviene Peeters verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Wherestad** in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Eviene Peeters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Meetschaal

In dit visitatierapport is, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 4.0, de onderstaande meetschaal gebruikt, waarmee de prestaties van Wherestad zijn beoordeeld.

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%

Bronnenoverzicht

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

- Prestatieafspraken tussen Corporaties en gemeente Purmerend 2008 t/m 2011
- Persbericht 'gemeente en corporaties ondertekenen convenanten voorkomen dakloosheid, mei 2007
- Brief gemeente aan corporatie inzake beleid voorkomen dakloosheid , september 2009
- Convenant en Werkwijze tussenwoningen en tweede kans woningen na huisuitzetting. Convenant tussen de gemeente Purmerend en de woningcorporaties die actief zijn in Purmerend, mei 2007
- Werkwijze Tweede Kans – Bijlage behorende bij het "Convenant Tweede kans beleid, mei 2007
- Brief gemeentebestuur betreffende uitnodiging ondertekening convenanten tweede kans beleid, mei 2007
- Convenant tussen Woningstichting Wherestad en de gemeente Purmerend betreffende 19 te bouwen sociale huurwoningen Tuindorp fase 1, oktober 2008
- Convenant tussen Woningstichting Wherestad en de gemeente Purmerend betreffende 22 te bouwen sociale huurwoningen Stadshoven fase 2, januari 2007
- Convenant tussen Woningstichting Wherestad en de gemeente Purmerend betreffende 25 te bouwen sociale huurwoningen Tuindorp fase 1, maart 2006
- Convenant tussen gemeenten Zaanstreek-Waterland, regiopolitie Zaanstreek/Waterland, openbaar ministerie, parket Haarlem, de woningcorporaties, NV Continuon Netbeheer en de Belastingdienst betreffende gezamenlijke aanpak van de teelt van hennep in de gemeenten van de regio Zaanstreek-Waterland, juni 2008
- Convenant Buurtbemiddeling Purmerend 2010, maart 2010
- Convenant Buurtbemiddeling Purmerend 2009, februari 2009
- Jaarverslag 2009 Buurtbemiddeling Purmerend, maart 2010
- Herhuisvestingsplan 2010-2014 Wheermolen-West, mei 2010
- Besluit stuurgroep Wheermolen-West inrichtingsplan parkzone Wheermolen-West, oktober 2009
- Herhuisvestingsplan Wheermolen-West, oktober 2007
- Samenwerkingsovereenkomst Wheermolen-West tussen gemeente Purmerend, stichting woningstichting Wherestad en Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV, mei 2007
- Brief gemeentebestuur betreffende verzoek om instemming met ondermandaat, februari 2010
- Reglement van Woningstichting Wherestad inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij renovatie/sloop, juli 2010
- Convenant tussen corporaties, gemeente Purmerend en regiopolitie Zaanstreek/Waterland betreffende onrechtmatige bewoning, juni 2007
- Brief Wethouder Stad Puremerend betreffende Convenant onrechtmatige bewoning, maart 2007
- Brief gemeente over akkoord corporaties met convenant onrechtmatige bewoning, april 2007
- Klokkenluideregeling Woningstichting Wherestad, november 2008
- Statuten Woningstichting Wherestad, juli 2003
- Integriteitcode Woningstichting Wherestad, augustus 2010
- Bestuursreglement Woningstichting Wherestad, augustus 2009

- Balanced Score Card 2008, maart 2008
- Balanced Score Card 2009 (eindoordeel en toelichting), januari 2010
- Balanced Score Card 2010 (definitieve opzet en toelichting), januari 2010
- Besluitenlijst Raad van Commissarissen 2007 t/m 2010
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen en bestuur, november 2009
- Profielschets Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Wherestad, februari 2008
- Reglement Raad van Commissarissen, oktober 2008
- Programma en presentatie Atrivé conferentie Woningstichting Wherestad (2 daagse beleidssessie Raad van Commissarissen), februari 2007
- Conclusies conferentie Woningstichting Wherestad (2 daagse beleidssessie Raad van Commissarissen), februari 2007
- Atrivé, bijlage 2. Resultaat enquête 1: instrument vragenlijst evaluatie Raad van Commissarissen, 2008
- Atrivé, bijlage 3. Resultaat enquête 2: instrument vragenlijst toepassing code corporate governance, 2008
- Atrivé, evaluatie Raad van Commissarissen Wherestad, 2008
- Actie- en bespreekpunten nav de enquête “toepassing code corporate governance”, januari 2008
- Eindversie evaluatie functioneren Raad van Commissarissen Wherestad, 2008
- Programma conferentie Woningstichting Wherestad (2 daagse beleidssessie Raad van Commissarissen), januari 2009
- Presentatie Atrivé conferentie Woningstichting Wherestad (2 daagse beleidssessie Raad van Commissarissen), januari 2009
- Notitie Atrivé betreffende samenwerkingsvormen Wherestad, januari 2009
- Conclusies conferentie Woningstichting Wherestad (2 daagse beleidssessie Raad van Commissarissen), januari 2009
- Beleidsplan Woningstichting Wherestad 2005-2008
- Beleidsnotitie ‘De keuzes van Wherestad’, november 2008
- Wherestad beleidsplan 2005-2008 ‘Een thuis is veel meer dan een huis’, oktober 2004
- Beleidsplan Woningstichting Wherestad 2009-2012
- Evaluatie Woningstichting Wherestad maatschappelijke en financiële ondersteuning 2009 en plan van aanpak 2010, februari 2011
- Monitor van de Prestatieovereenkomst tussen de gemeente Purmerend en de woningcorporaties, november 2010
- Verkoopopgave Woningstichting Wherestad, november 2010
- Beleidsplan Communicatie 2010
- Communicatie beleidsplan 2011
- Jaarplan communicatie 2011
- Jaarplan communicatie 2010
- Jaarverslag 2007, april 2008
- Jaarverslag 2008, oktober 2009
- Jaarverslag 2009, april 2010
- Activiteiten en projectenbegroting leefbaarheid 2009
- Evaluatie leefbaarheid 2009 en plan van aanpak 2010, februari 2011
- Memo MT dossier leefbaarheid: ‘Wherestad maatschappelijk ondernemer in leefbaarheid?’, september 2007
- Projectenbegroting leefbaarheid 2008
- Memo inzake preventief signaleren en het maatschappelijke incassobeleid, april 2010
- Woningstichting Wherestad: Evaluatie D’ Groene Citer Actief, december 2010

- Index standaarden planmatig onderhoud
 1. Opdrachtbrief planmatig onderhoud
 2. Overmakingsovereenkomst G-rekening planmatig onderhoud
 3. Proces-verbaal van aanbesteding planmatig onderhoud
 4. Algemene voorwaarden planmatig onderhoud
 5. Verplichtingen formulier 2010
 6. Invulsheet planmatig onderhoud
 7. Betalingsschema planmatig onderhoud 2010
 8. Aannemerslijst Woningstichting Wherestad
 9. Jaarplan afdeling planmatig onderhoud
- Memo MT Woningstichting Wherestad Werkplan Wonen 2008, januari 2008
- Memo MT Woningstichting Wherestad Werkplan Wonen 2009/2010
- Notitie van werkgroep Financiën en Interne Zaken aan MT inzake organisatie Financiën en Interne Zaken, december 2008
- Notitie van werkgroep Financiën en Interne Zaken aan MT inzake organisatie Financiën en Interne Zaken met aanpassingen door MT, december 2008
- Notitie van werkgroep Klantenservice aan MT inzake organisatie Klantenservice, december 2008
- Notitie van werkgroep Klantenservice aan MT inzake organisatie Klantenservice met aanpassingen door MT, december 2008
- Notitie van werkgroep Vastgoed aan MT inzake organisatie Vastgoed, december 2008
- Notitie van werkgroep Vastgoed aan MT inzake organisatie Vastgoed met aanpassingen door MT, december 2008
- Notitie van werkgroep Woonbeheer aan MT inzake organisatie Woonbeheer, december 2008
- Notitie van werkgroep Woonbeheer aan MT inzake organisatie Woonbeheer met aanpassingen door MT, december 2008
- Organogram Wherestad
- Verslag MT over notities werkgroepen, december 2008
- Woonwagengebeleid 2005-2009 Gemeente Purmerend, 20 oktober 2005
- 'Thuis in Purmerend' Woonvisie 2007-2010
- Scheefwonen – Europa dossier – Maatschappelijk dividend, 18 juni 2010
- Memo MT Woningstichting Wherestad inzake huurbeleid bij mutaties vanaf december 2010 tot juni 2011
- Memo MT Woningstichting Wherestad inzake huurbeleid bij mutaties vanaf 20 april 2010 tot juni 2011
- Memo MT Woningstichting Wherestad inzake huurbeleid bij mutaties vanaf 15 april 2009 tot juni 2010
- Memo MT Woningstichting Wherestad inzake huurbeleid bij mutaties vanaf 23 april 2008 tot 30 juni 2009
- Memo MT Woningstichting Wherestad inzake huurbeleid bij mutaties vanaf januari 2008
- Notitie van Directeurenoverleg Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland inzake aanbiedingsafspraken en huurharmonisatie in Purmerend, 9 juni 2008
- Jaarboek Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland (SWZW) 2007
- Jaarboek Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland (SWZW) 2008
- Jaarboek Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland (SWZW) 2009
- Jaarboek Samenwerkende Woningcorporaties Zaanstreek Waterland (SWZW) 2010
- Fasedocument initiatief en haalbaarheid, 21 november 2008
- Fasedocument Bestekfase, 12 december 2008
- Fasedocument Voorlopig ontwerp, 12 december 2008

- Fasedocument Definitief Ontwerp, 12 december 2008
- Eindrapport Woningmarktanalyse Purmerend van Stec Groep aan Woningstichting Wherestad, januari 2008
- Stappenplan Portefeuillemanagement 'Wherestad als maatschappelijk vastgoedbelegger' van Stec Groep aan Woningstichting Wherestad, 24 januari 2008
- Memo Stec Groep inzake notitie beleidsuitgangspunten voor portefeuillestrategie, 16 juni 2008
- Memo Stec Groep als reactie op notitie stap 9 risicomangement portefeuillestrategie Wherestad
- Wijkenscan Purmerend van Stec Groep voor Woningstichting Wherestad, 11 augustus 2008
- Wensportefeuille Wherestad eindrapport van Stec Groep, 15 september 2008
- Notitie dhr Slot betreffende taken voortvloeiende uit stappen 2 en 3 stappenplan, 25 april 2008
- Vragen aan afdelingen Wherestad inzake externe/interne analyse stap 2 en 3, 8 mei 2008
- Gespreksnotitie dhr Slot van externe analyse met makelaars, 28 mei 2008
- Grove Benadering Opgave Wherestad, 17 september 2008
- Opgave Wherestad na stap 6, 3 november 2008
- Notitie dhr Slot betreffende Aanverwant beleid per complex, 18 november 2008
- Notitie dhr Slot betreffende beleidsdocument stap 7 portefeuillemanagement aanverwant beleid, 18 november 2008
- Doorvertaling per complex 2e sessie aangepast, 9 december 2008
- Notitie betreffende bronnenoverzicht Stap 2 externe analyse, 11 december 2008
- Resultaten werkateliers interne analyse wijken, 11 december 2008
- Startnotitie dhr Slot betreffende analyse missie visie en werkzaamheden, 21 maart 2008
- Startnotitie dhr Slot betreffende externe analyse en werkzaamheden, 21 maart 2008
- Startnotitie dhr Slot betreffende interne analyse en werkzaamheden, 21 maart 2008
- Input stap 7 per complex na stap 6, 16 oktober 2008
- Input stap 7 na stap 6, 3 november 2008
- Notitie dhr Slot betreffende stap 7 doorvertaling naar aanverwant beleid, 3 november 2008
- Startnotitie dhr Slot betreffende Stap 9 risicomangement, 10 november 2008
- Procedure projectontwikkeling projecten, 21 november 2008
- Notitie dhr Slot betreffende inventarisatie risicomangement, 3 december 2008
- Notitie dhr Slot betreffende initiatief goedkeuring investering, 5 december 2008
- Project: Stichtingskostenraming Wherestad, 10 december 2008
- Notitie dhr Slot betreffende stap 8 sturen en monitoren, 11 december 2008
- Complexbeoordelingen bezit Woningstichting Wherestad, 3 november 2008
- Beleidsdocument stap 1 portefeuillemanagement, 26 juni 2008
- Beleidsdocument stap 7 portefeuillemanagement aanverwant beleid, 11 november 2008
- Uitgave van VROM over Cijfers over wonen 2006, Feiten over mensen, wensen, wonen, april 2007
- Haalbaarheid MT, 18 september 2008
- Onderzoek door gemeente Purmerend 'Leefsituatie en leefstijlen Purmerend', april 2004
- Leefbaarheidsonderzoek Beemster, Edam, Purmerend, Waterland, Zeevang en Schermer door Rigo Research en Advies BV, mei 2007
- Onderzoek door gemeente Purmerend 'Senioren Purmerend', november 2007
- Opgave woningportefeuille Wherestad, 18 september 2008
- Persbericht van Vereniging van NVM WoningMarktConsultants betreffende koopwoningmarkt, 21 april 2008
- Projecten in Purmerend

- Onderzoek door gemeente Purmerend 'Purmerend in cijfers 2007'
- Verdeling woningportefeuille Wherestad
- Voorstel waaierschema wijkenplan Purmerend
- Wijkenscan Purmerend en Wensportefeuille voor Woningstichting Wherestad door Stec Groep, 2 september 2008
- Wijkenscan Purmerend en Wensportefeuille voor RvC Woningstichting Wherestad door Stec Groep, 20 augustus 2008
- Notulen werkbijeenkomst aanverwant beleid 6 en 11 november 2008
- Prognose woningproductie, 24 april 2008
- Brochure Woningstichting Wherestad betreffende Woonnieuws Informatie vastgoedbeleid Wherestad
- Bijlage bij Brochure Woningstichting Wherestad aan de bewoners van de laagbouw woningen aan de Planetenstraat, Kometenstraat, Meteorenweg en Orionweg (deels)
- Memo MT Wherestad betreffende Kwartaalrapportage 1e kwart 2009 woningnet, 18 mei 2009
- Kwartaaltabellen Woningstichting Wherestad door Woningnet, 1e kwartaal 2009 t/m 2e kwartaal 2010
- Kwartaaltabellen & 90% monitor Woningstichting Wherestad, 2e kwartaal 2010 door Woningnet, november 2010
- Wijkontwikkelingsplan Overwhere 2010 door gemeente Purmerend, conceptversie, 4 september 2010
- ERM map Wherestad
- Treasurystatuut, 6 december 2005
- Notitie bestuurder aan RvC betreffende Treasurystatuut, 3 december 2007
- Notitie betreffende risicomanagement bij Wherestad, 17 juni 2010
- Presentatie Risicomanagement & Wherestad, augustus 2010
- Rapport door Rijnland Finance betreffende Second Opinion Woningstichting Wherestad, november 2009
- Notulen van de vergadering van commissarissen met bestuur van 9 juli 2009, 30 november 2009
- Motivering bestuur voor opdracht uitwerking van plan van aanpak, 2 februari 2010
- Voorstel fusie, 9 januari 2009
- Informatie ten behoeve van samenstelling bidboek, 8 oktober 2009
- Rapport van Atrive: vergelijking intermaris hoeksteen & wooncompagnie, 24 januari 2010
- Gevoeligheidsanalyse meerjarenbegroting 2010-2015 (Scenario Analyse t o v Base Case II)
- Begroting 2007 en meerjarenbegroting 2007-2011, 16 november 2006
- Begroting 2008 en meerjarenbegroting 2008-2012, 3 december 2007
- Begroting 2009 en meerjarenbegroting 2009-2013, 22 september 2009
- Begroting 2010 en meerjarenbegroting 2010-2014, 7 december 2009
- Begroting 2011 en meerjarenbegroting 2011-2015 (concept), 10 december 2010
- Jaarverslag 2007
- Centraal Fonds Continuïteitsoordeel 2008, 13 juni 2008
- Centraal Fonds voorlopig Continuïteitsoordeel financieel onderzoek 2009, 27 mei 2009
- Centraal Fonds Continuïteitsoordeel 2009, 31 juli 2009
- Centraal Fonds voorlopig Continuïteitsoordeel 2010, 29 april 2010
- Centraal Fonds Continuïteitsoordeel 2010, 7 juni 2010
- Centraal Fonds Solvabiliteitsoordeel 2008 (verslagjaar 2007), 23 oktober 2008
- Centraal Fonds Solvabiliteitsoordeel 2009 (verslagjaar 2008), 27 oktober 2009

- Centraal Fonds Solvabiliteitsoordeel 2009 (verslagjaar 2008) financieel onderzoek, 14 oktober 2009
- Centraal Fonds Solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009), 4 november 2010
- Centraal Fonds Solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009) financieel onderzoek, 15 oktober 2010
- Centraal Fonds Solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009) financieel onderzoek, 15 oktober 2010
- Analyse CFV 2010 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Analyse CFV 2009 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Analyse CFV 2008 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Analyse CFV 2007 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Samenvatting CFV 2010 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Samenvatting CFV 2009 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Samenvatting CFV 2008 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Samenvatting CFV 2007 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Toelichting CFV 2010 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Toelichting CFV 2009 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Toelichting CFV 2008 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Toelichting CFV 2007 Corporatie in Perspectief Woningstichting Wherestad
- Oordeelsbrief minister van VROM 2009, 27 november 2009
- Oordeelsbrief minister van VROM 2010, 29 november 2010
- Brief Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW) betreffende kredietwaardigheid en faciliteringsvolume Woningstichting Wherestad, 26 september 2007
- Brief Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW) betreffende kredietwaardigheid en faciliteringsvolume Woningstichting Wherestad, 7 augustus 2008
- Brief Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW) betreffende kredietwaardigheid en faciliteringsvolume Woningstichting Wherestad, 27 mei 2009
- Brief Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW) betreffende aanpassing faciliteringsvolume Woningstichting Wherestad, 7 juli 2009
- Brief Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW) betreffende kredietwaardigheid en faciliteringsvolume Woningstichting Wherestad, 19 augustus 2010
- Rapport Deloitte betreffende controle jaarrekening 2007 aan Woningstichting Wherestad, 5 juni 2008
- Rapport Deloitte betreffende controle jaarrekening 2007 aan Woningstichting Wherestad, 2 november 2009
- Managementletter Deloitte 2007 aan Woningstichting Wherestad, 4 april 2008
- Managementletter Deloitte 2008 aan Woningstichting Wherestad, 2 juni 2009
- Managementletter Deloitte 2009 aan Woningstichting Wherestad
- Notitie dhr Slot betreffende herstelplan financiële positie Woningstichting Wherestad, 29 oktober 2009
- Financiële kwartaalrapportage Q1 2010 Woningstichting Wherestad, actuele cijfers bijgewerkt tot en met: maart 2010
- Financiële kwartaalrapportage Q2 2010 Woningstichting Wherestad, actuele cijfers bijgewerkt tot en met: juni 2010
- Financiële kwartaalrapportage Q3 2010 Woningstichting Wherestad, actuele cijfers bijgewerkt tot en met: september 2010
- Financiële kwartaalrapportage Q2 2009 Woningstichting Wherestad, actuele cijfers bijgewerkt tot en met: mei 2009

- Financiële kwartaalrapportage Q3 2009 Woningstichting Wherestad, actuele cijfers bijgewerkt tot en met: september 2009
- Voorjaarsnota 2007 Woningstichting Wherestad
- Najaarsnota 2007 Woningstichting Wherestad
- Voorjaarsnota 2008 Woningstichting Wherestad
- Najaarsnota 2008 Woningstichting Wherestad
- Adressen Stakeholders Woningstichting Wherestad
- Presentatie Woningstichting Wherestad aan gemeente Purmerend betreffende missie en visie Woningstichting Wherestad 2008-2040, 11 april 2008
- Presentatie Stec Groep betreffende Wijkenscan Purmerend en wensportefeuille Woningstichting Wherestad, 16 september 2008
- Presentatie Woningstichting Wherestad betreffende de opgave van Wherestad, 27 januari 2009
- Presentatie Woningstichting Wherestad betreffende Vastgoedbeleid Wherestad, 20 april 2009
- Notulen vergadering Huurdersvereniging Over en Wheer (HVOW) en Woningstichting Wherestad, januari 2007 t/m oktober 2010
- Jaarverslag 2007 Huurdersvereniging Over en Wheer (HVOW), 3 december 2007
- Jaarverslag 2008 Huurdersvereniging Over en Wheer (HVOW), 8 december 2008
- Jaarverslag 2009 Huurdersvereniging Over en Wheer (HVOW), 21 december 2009
- Jaarverslag 2010 Huurdersvereniging Over en Wheer (HVOW), 13 december 2010
- Tevredenheidsonderzoek KWH-Huurlabel over Woningstichting Wherestad, Managementsamenvatting 2007
- Tevredenheidsonderzoek KWH-Huurlabel over Woningstichting Wherestad, Managementsamenvatting 2008
- Tevredenheidsonderzoek KWH-Huurlabel over Woningstichting Wherestad, Samenvatting rapportage 2009/2010, 14 december 2010

Uitgebreid overzicht prestaties Wherestad

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

Presteren naar Ambities

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Concreet benoemde doelen	Geformuleerde ambities	Beoordeling (cijfer)	
Huisvesting van primaire doelgroep			6	
Beschikbaarheid woningen				
Samenstelling woningvoorraad				
	Goed koop	Betaalbaar	Duur < IHS	Duur > IHS
2006	1054	3531	2	
2007	1041	3433		2
2008	811	3479		1
2009	591	3379	13	1
Bron: corpo in perspectief CFV				
Beleidsplan 2005 Wherestad wil een evenwichtige verdeling van het aanbod over de verschillende doelgroepen die vraag uitoefenen. Daarbij is het wel zaak om de mogelijkheden voor de mensen met een kleine beurs in het oog te houden en er voor te zorgen dat ook voor hen eigentijds en passend wonen mogelijk blijft				
Woningtoewijzing				
	aantal	WoningN et %	Bemiddeling urgenten etc %	
2007	503	87,2	12,8	
2008	426	86,4	13,6	
2009	329	78	22	
Bron jaarverslagen 2007 t/m 2009				
	Goed koop	Betaalbaar	Duur < IHS	Duur > IHS
2006	1054	3531	2	
2007	1041	3433		2
2008	811	3479		1
2009	591	3379	13	1
Prestatieafspraken 2008				
<ul style="list-style-type: none"> - Het op peil houden van aanbod van woningen voor mensen met lage inkomens - Het bieden van oplossingen in de woonsfeer voor speciale doelgroepen - Het waar mogelijk verminderen van schaarste op de huurwoningmarkt 				
Aanbiedingsafspraken:				
Beleidsplan 2009: Wherestad wil een evenwichtige verdeling van de beschikbare huurwoningen over de verschillende doelgroepen die woonruimte zoeken. Maatschappelijk verantwoord ondernemen vraagt van ons een oplossing om een warm huis voor onze huurders ook in de toekomst betaalbaar te houden				

<p>Bron: corpo in perspectief CFV</p> <p>99% van onze woningen een huur heeft onder de eerste aftoppingsgrens huurtoeslag dit ruim voldaan aan de prestatieafspraken.</p> <p>Gemiddelde huurprijs:</p> <p>2006: € 359 2007: € 370 2008: € 387 2009: € 392</p> <p>Bron: corpo in perspectief CFV</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ten minste 70% vd vrijkomende huurwoningen hebben een huur tot € 526,86 (peildatum 1/72007) en tenminste 60% van alle vrijkomende huurwoningen hebben een huur onder € 491,64 (peildatum 1/7/2007) - Voor de gemeente Purmerend geldt 30% als lokale beleidsruimte. De gemeente stelt deze beleidsruimte uiterlijk 1 januari 2008 in overleg met de corporaties de invulling vast. Dit betreft Purmerendse jongeren, urgenten en ouderen (vanaf 2010 alle nieuwbouw met voorrang naar Purmerenders) 		
<p>Aanbrengen differentiatie in prijs/bezit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor complexen 75 en 78 huurmatiging. Deze zijn afgegrensd op 419 euro (prijspeil 2010) - Met het verhuren van Juno eerste complex met geliberaliseerde senioren woningen toegevoegd. - Voor nieuwbouw a/d Donaudelta en Barcelonahaven is besloten om deze in de geliberaliseerde sector te brengen. (besluit 2010) Daarmee voegen wij geliberaliseerde eengezinswoningen toe aan ons bezit. Voor Helsinkihaven en Barcelonahaven worden een 12-tal jongerenwoningen gerealiseerd. (zie besluit 2010) - in overleg met gemeente wordt bij complexen 71,72 en 73 de huur bij 	<p>Beleidsplan 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen onze klantgroep onderscheiden wij twee bijzondere doelgroepen: jongeren en 55-plussers. In ons woningbezit zijn voldoende woningen geschikt voor de huisvesting van jongeren. - Woonwijken als redelijke afspiegeling van 		

<p>mutatie opgetrokken naar 645 euro. (zie huurbeleid 2010-2011)</p>	<p>de maatschappij</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen concentratie van bewoners uit dezelfde doelgroep - Verdeling beïnvloeden middels prijs, kwaliteit en labeling 																											
Betaalbaarheid																												
<table border="1" data-bbox="300 801 818 1016"> <thead> <tr> <th></th> <th>Goed koop</th> <th>Betaalbaar</th> <th>Duur < IHS</th> <th>Duur > IHS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>1054</td> <td>3531</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>1041</td> <td>3433</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>811</td> <td>3479</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>591</td> <td>3379</td> <td>13</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: corpo in perspectief CFV</p> <p>99% van onze woningen een huur heeft onder de eerste aftoppingsgrens huurtoeslag dit ruim voldaan aan de prestatieafspraken.</p> <p>Gemiddelde huurprijs:</p> <p>2006: € 359 2007: € 370 2008: € 387 2009: € 392</p> <p>Bron: corpo in perspectief CFV</p>		Goed koop	Betaalbaar	Duur < IHS	Duur > IHS	2006	1054	3531	2		2007	1041	3433		2	2008	811	3479		1	2009	591	3379	13	1		<p>Beleidsplan 2005 Daarbij is het wel zaak om de mogelijkheden voor de mensen met een kleine beurs in het oog te houden en er voor te zorgen dat ook voor hen eigentijds en passend wonen mogelijk blijft</p> <p>Beleidsplan 2009: Maatschappelijk verantwoord ondernemen vraagt van ons een oplossing om een warm huis voor onze huurders ook in de toekomst betaalbaar te houden</p>	
	Goed koop	Betaalbaar	Duur < IHS	Duur > IHS																								
2006	1054	3531	2																									
2007	1041	3433		2																								
2008	811	3479		1																								
2009	591	3379	13	1																								
<p>In 2008 een speciale medewerker aangenomen gericht op de sociaal maatschappelijke kant van de schuldenproblematiek. De inzet op voorkoming huisuitzetting levert resultaat:</p> <p>2006: 30 ontruiming 2007: 19 ontruiming 2008: 16 ontruiming 2009: 12 ontruiming 2010: 9 ontruiming</p> <p>Bron: jaarverslagen 2007/2010</p>	<p>Voorkomen huisuitzettingen Wherestad heeft samen met de andere corporaties en gemeente het convenant 2^e Kansbeleid ondertekend. Dit is gericht op integrale samenwerking ter voorkoming van huisuitzetting ivm huurschuld. Dit convenant is in 2010 herzien. Wherestad heeft gekozen preventief te</p>	<p>Beleidsplan 2009 Er wordt van ons verwacht dat wij onze taak goed uitvoeren en wel op een maatschappelijk verantwoorde wijze</p>																										
<p>Huurachterstanden</p> <p>2006: 1,5% 2007: 1,4% 2008: 1,0% 2009: 1,2%</p>																												

<p>Bron: corpo in perspectief CFV</p>	<p>werken en voordat de huurschulden te groot zijn in te grijpen.</p> <p>Partijen verbinden zich met de prestatieafspraken en to het naleven van de afspraken in de convenanten. Deze zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tweedekansbeleid /voorkoming dakloosheid <p>Bron: prestatieafspraken 2008</p>																						
<p><i>Bevorderen eigen woningbezit</i></p>																							
<ul style="list-style-type: none"> - In de tweede helft 2007 is de organisatie ingericht voor de verkoop van 97 woningen onder Koopgarant. - In 2009 is de verkoop regulier gestart en zijn te verkopen woningen definitief aangewezen en verkoop in VVE voorbereid. - Vanaf mei 2010 zijn alle VVE's opgericht en is de verkoop van de gestapelde bouw gestart. - In totaal zijn 520 woningen aangemerkt voor verkoop (exclusief verkoop WIF) <p>Verkoop</p> <table border="1" data-bbox="301 1464 778 1644"> <thead> <tr> <th></th> <th>regulier</th> <th>Mge</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>23</td> <td>6</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron jaarverslagen 2007/2010</p>		regulier	Mge	totaal	2007				2008		4	4	2009	1	3	4	2010	23	6	29	<p>Werkplan wonen 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koopgarant: Voor de verkoop van woningen in het centrum - Ultimo 2010 zal een aantal nieuwbouw eengezinswoning en en appartementen in de Weidevenne onder Koopgarant worden verkocht.. - Verkoop vrij bestaand bezit: Een deel van onze eengezinswoning en wordt zonder beperkingen verkocht aan zittende huurders en bij leegkomst vrij op de markt te koop aangeboden. - Verkoop gestapelde bouw/VVE: Medio 2009 is gestart met de voorbereiding van 	<p>Beleidsplan 2005 Verkoop van woningen. In het eerste jaar van de beleidsperiode zullen wij besluiten of verkoop van woningen uit de bestaande voorraad nodig of gewenst is.</p> <p>Beleidsplan 2009: Binnen 10 tot 15 jaar gaan we 700 woningen verkopen</p>	
	regulier	Mge	totaal																				
2007																							
2008		4	4																				
2009	1	3	4																				
2010	23	6	29																				

	<p>de splitsing van de complexen en de eerste woningen zijn ultimo 2009 verkocht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2010 wordt er naar gestreefd om ongeveer 35 woningen te verkopen. 																											
Kwaliteit woning en woningbeheer			6																									
<p>Investing onderhoud In de periode 2006 t/m 2009 is in totaal € 30.900.000,- geïnvesteerd in dagelijks en planmatig onderhoud. Een derde van dat bedrag betreft wooncomfortpakketten in de vorm van badkamer en keukenverbetering.</p> <p>Onderhoudsuitgaven</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>onderhoud in milj</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>7,7</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>8,8</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>7,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen 2006/2009</p> <p>Aantal badkamers en keukenvervangingen</p> <p>Badkamer en keuken vervanging</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>badkamers</th> <th>keukens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>91</td> <td>425</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>217</td> <td>367</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>201</td> <td>287</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>277</td> <td>172</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen</p>		onderhoud in milj	2006	7	2007	7,7	2008	8,8	2009	7,4		badkamers	keukens	2006	91	425	2007	217	367	2008	201	287	2009	277	172	<p>Beleidsplan 2005</p> <ul style="list-style-type: none"> - Upgrading hoogbouw Voor de vier grote flatgebouwen aan de Anne Franklaan, Gouwzeestraat, Rudolf Garrelsstraat en Citerstraat stellen wij in de beleidsperiode, naast het maatregelenpakket et flatbeheer, een aanvullend pakket (fysieke) maatregelen vast, met het doel de gebouwen te upgraden en daardoor de verhuurbaarheid van de woningen te vergroten. Een en ander zal gebeuren in overleg met de bewoners. 	<p>Beleidsplan 2005 Voor de klant, voor Purmerend en voor Wherestad is het van groot belang dat de samenstelling van ons woningbezit wordt aangepast aan deze nieuwe situatie. Daarbij is het wel zaak om de mogelijkheden voor de mensen met een kleine beurs in het oog te houden en er voor te zorgen dat ook voor hen eigentijds en passend wonen mogelijk blijft.</p> <p>Pakketten Wooncomfort De vraag van huurders is meer gedifferentieerd, door smaakverschillen en door verschillen in financiële mogelijkheden. Hierop zullen wij inspelen door het aanbieden van woningen met extra woonkwaliteit.</p>	
	onderhoud in milj																											
2006	7																											
2007	7,7																											
2008	8,8																											
2009	7,4																											
	badkamers	keukens																										
2006	91	425																										
2007	217	367																										
2008	201	287																										
2009	277	172																										
<p>Projecten in aanbouw/opstart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering Triton (2011) - Oplevering Helsinkihaven (medio 2011) - Oplevering Barcelonahaven (medio 	<p>Beleidsplan 2009 Klant en woningvoorraad</p>	<p>Beleidsplan 2009 Klant en woningvoorraad</p>																										

<p>2011)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering Saarland (2011) - Oplevering Donaudelta (medio 2011) - Oplevering Karpaten (ontwikkeling overgenomen door Prinsensichting) - Start bouw Pallas (medio 2011) <p>Bron: jaarverslagen 2006/2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beleid bepalen op basis van de woningvraag - Van eenzijdig naar gedifferentieerd woningaanbod, zowel in prijs, kwaliteit en architectuur - Evenwichtige verdeling van het woningbezit over de leeftijdsgroepen - Verscheidenheid aanbrenge in onze producten - Inspelen op toekomstige behoeften van onze klanten - Uitvoering geven aan het portefeuillemanagemnt 	<p>Wherestad heeft een woningbezit van 4500 verhuureenheden. De komende jaren willen we hiervan 1400 woningen doorexploiteren en 650 woningen renoveren. Binnen 10 tot 15 jaar gaan we 700 woningen verkopen, 1250 woningen slopen en 1450 woningen nieuw bouwen. Na 10 tot 15 jaar komen nog eens 500 woningen voor herstructurering in aanmerking. Wij verwachten over 10 tot 15 jaar een aantal van 4000 wooneenheden te beheren</p>	
<p>Zav beleid zelfaangebrachte voorzieningen geactualiseerd en meer vrijheid voor bewoners geïntroduceerd.</p> <p>Bron: jaarverslag 2007/2008</p>			
<p>Introductie badkamer en keukenprogramma waarbij huurders keuze krijgen in kleur en uitvoering keuken en badkamer. Desgewenst tegen een beperkte huurverhoging kan men extra luxe kiezen.</p> <p>Bron jaarverslag: 2006/2009</p>			
<p>Geriefverbetering Mogelijkheid tot geriefverbetering (CV en dubbelglas) tegen kostendekkende huurverhoging. Andere geriefverbeteringen worden individueel beoordeeld.</p> <p>Bron: jaarverslag 2006/2007/2008/2009</p>			
<p>2^e aannemer 2e aannemer medio 2010 van start gegaan. Levert een prijsdrukkend effect op van 10 a 15%.</p> <p>Bron: jaarverslag 2010</p>	<p>Werkplan wonen 2009 2^e aannemer: in het kader van de beste dienstverlening aan onze klanten bieden wij een ruime keuze in zowel badkamer als keuken. Voor 2009/2010 zullen we kritisch kijken naar de geleverde kwaliteit door de aannemer. Om meer kwaliteit en concurrentie op prijs te bewerkstelligen zal het aantrekken van een tweede aannemer worden onderzocht.</p>		
<p>2^e schoonmaakbedrijf 2^e Schoonmaakbedrijf medio 2010 gestart. Levert impuls aan kwaliteit schoonmaak.</p> <p>Bron: jaarverslag 2010</p>	<p>Meer concurrentie bij schoonmaak: 2009/2010 zullen we kritisch kijken naar de geleverde kwaliteit door de huidige</p>		

	<p>schoonmaakaanname r. Om meer kwaliteit en concurrentie op prijs te bewerkstelligen zal het aantrekken van een of meerdere nieuwe aannemer(s) worden onderzocht</p>																																																														
<p>Plan Onderhoudswerkzaamheden afgelopen jaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakrenovatie - Schilderwerk binnen en buiten. - Ketels vervangen - Druk opvoer installatie vervangen - Controle gasleidingen - Kopgevel renovatie 	<p>Vastgoedbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit woning bezit niet onder - waarderingcijfer 3 - Duurzaamheid bezit beoordelen/ berekenen. - Jaarlijks alle werkzaamheden uit meerjaren onderhoudsplanning uitvoeren. - In 3 jaar volledige bezit inspecteren/scan nen om kwaliteit te beoordelen. - Gemiddelde energielabel laten berekenen 																																																														
Kwaliteit dienstverlening																																																															
<p>- KWH label behaald in 2007, 2008, 2009 en 2010</p> <table border="1" data-bbox="300 1496 799 2000"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>corpo bellen</td> <td>8,3</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>woning veranderen</td> <td>7,7</td> <td></td> <td>6,7*</td> <td></td> </tr> <tr> <td>woning onderhouden</td> <td>7,9</td> <td></td> <td>7,6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>klachten afhandelen</td> <td>7</td> <td></td> <td>7,1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>woning verlaten</td> <td>8,3</td> <td></td> <td>8,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>corpo bezoeken</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> <td>7,8</td> </tr> <tr> <td>woning zoeken</td> <td></td> <td>7,6</td> <td></td> <td>7,6</td> </tr> <tr> <td>woning betrekken</td> <td></td> <td>7,4</td> <td></td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>huur betalen</td> <td></td> <td>8,1</td> <td></td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>reparatie uitvoeren</td> <td></td> <td>7,5</td> <td></td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>7,8</td> <td>7,8</td> <td>7,6</td> <td>7,8</td> </tr> </tbody> </table> <p>* cijfer niet meegeteld ivm meetfout KWH</p>		2007	2008	2009	2010	corpo bellen	8,3		8		woning veranderen	7,7		6,7*		woning onderhouden	7,9		7,6		klachten afhandelen	7		7,1		woning verlaten	8,3		8,3		corpo bezoeken		8		7,8	woning zoeken		7,6		7,6	woning betrekken		7,4		7,5	huur betalen		8,1		8	reparatie uitvoeren		7,5		8,1	Totaal	7,8	7,8	7,6	7,8	<p>Werkplan wonen KWH: De kwaliteit van de dienstverlening door Wherestad is een van de belangrijkste aandachtspunten. Het KWH-label is daarbij een van de instrumenten om de kwaliteit van de dienstverlening op peil te brengen en, door de regelmatige toetsing, ook op peil te houden.</p>	<p>Beleidsplan 2009 Wij luisteren naar onze klanten en proberen hun wensen zoveel mogelijk te verwerken in de plannen</p>	
	2007	2008	2009	2010																																																											
corpo bellen	8,3		8																																																												
woning veranderen	7,7		6,7*																																																												
woning onderhouden	7,9		7,6																																																												
klachten afhandelen	7		7,1																																																												
woning verlaten	8,3		8,3																																																												
corpo bezoeken		8		7,8																																																											
woning zoeken		7,6		7,6																																																											
woning betrekken		7,4		7,5																																																											
huur betalen		8,1		8																																																											
reparatie uitvoeren		7,5		8,1																																																											
Totaal	7,8	7,8	7,6	7,8																																																											
<p>Reorganisatie</p>		<p>Beleidsplan 2009</p>																																																													

<p>In 2008 is het Woondienstenmodel geïntroduceerd, waarbij de nadruk meer op de integrale klantbenadering en op integraal beheer is komen te liggen. Door het oprichten van beheerteams is het beheer (schoon, heel en veilig) beter geborgd. Het beheerteam is verantwoordelijk voor een deel van het bezit en heeft zowel sociaal-maatschappelijke als technisch medewerkers die in het bezit aanwezig zijn. De buurt- en wijkbeheerders zijn in dienst gekomen en aan de beheerteams toegevoegd.</p>		<p>Organisatie We hebben gekozen om meer in de wijken en buurten aanwezig te zijn en de klant centraal te stellen</p>	
<p>Energie en duurzaamheid</p>			
<p>Optoppen Wherestad onderzoekt de mogelijkheid tot het optoppen van een aantal middenhoogbouw galerijflats in de Rivierenbuurt. Ze heeft daartoe de samenwerking gezocht met aannemer Witkamp. Deze heeft een lichtgewicht constructie waarmee energiearme woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor worden enerzijds woningen toegevoegd met lage woonlasten in een grotere differentiatie. Daarnaast voorziet het plan in het toevoegen van liften waardoor de galerijflats voor meer doelgroepen (senioren) bereikbaar worden. Bron: jaarverslag 2009</p>	<p>Beleidsplan 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met het toepassen van duurzame materialen, energievormen en bouwmethode kan Wherestad zich onderscheiden. - Onderzoeken van beperking van Woonlasten - Zoeken naar andere oplossingen voor verwarming - Streven naar huizen die energiezuinig zijn 	<p>Beleidsplan 2009 Er wordt van ons verwacht dat wij onze taak goed uitvoeren en wel op een maatschappelijk verantwoorde wijze</p>	
<p>Energie label Alle woningen zijn voorzien van energielabel en label wordt bij mutatie geactualiseerd.</p>			
<p>Energiezuinig Vooruitstraat Het eerste renovatieproject (monument aan de Vooruitstraat) is in 2010 voorbereid. Speerpunt is het energetisch op orde brengen van deze woningen</p>			
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen</p>			<p>6</p>
<p>Aantal seniorenwoningen 2008: 516 2009: 506 Bijzondere woningen 2008: 21 2009: 21 Bron: corpo in perspectief CFV</p>	<p>Beleidsplan 2005 Niet benoemd</p> <p>Beleidsplan 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen onze klantgroep onderscheiden wij twee bijzondere doelgroepen: 	<p>Beleidsplan 2005 Niet benoemd</p> <p>Beleidsplan 2009 Wonen voor iedereen betekent ook dat Wherestad haar klanten meer moet en wil bieden dan alleen beheer van de woning.</p>	

Overzicht toewijzingen in aantallen						
	urgen ten	Statu s houd ers	jonge ren	senio ren	regul ier	tot aal
2007	55*	*	**	**	**	503
2008	38	21	**	**	**	426
2009	52	21	12	25	219	329
* geen uitsplitsing gemaakt naar urgent en statushouder ** geen gegevens geregistreerd *** t/m derde kwartaal **** exclusief 76 appartementen Juno Bron: jaarverslagen 2007/2009						
Nieuwbouw senioren - In 2010 is nieuwbouw Juno toegevoegd. Het betreft geliberaliseerde seniorenwoningen. - In de beleidperiode is verder Triton ontwikkeld en eind 2010 toegewezen) het betreft 114 seniorenwoningen en 24 verzorgingsplekken met een betaalbare huur. Bron: jaarverslag 2009						
Jongeren: deel van woningen wordt via huurbeleid bereikbaar gehouden voor jongeren. Daarnaast zijn afspraken met gemeente over labeling van jongerenwoningen in de maak.						
Nieuwbouw jongeren In de nieuwbouw Helsinkihaven en Barcelonahaven zijn 12 woningen gereserveerd voor jongeren. Oplevering 2011.						
jongeren en 55-plussers. In ons woningbezit zijn voldoende woningen geschikt voor de huisvesting van jongeren. Deze doelgroep kunnen wij bedienen met gericht aanbod en labeling. - Uiteraard is het zaak ervoor te zorgen dat voor de 55-plusser met de kleine beurs eigentijds en passend wonen mogelijk blijft. De huurprijzen van 55-plus woningen zullen daarom op verschillende huurniveaus gericht zijn. - Intensieve samenwerking met lokaal bestuur en zorginstellingen - Integratie van zorg en wonen - Wij zijn samenwerking aangegaan met onder andere Zorgcirkel Waterland, de Prinsentichting, Clup Welzijn, Stichting Villa, Odion, RIBW en st. Philadelphia.						
De klant centraal. Vanuit die visie zoeken wij actief samenwerking met maatschappelijke instellingen en zorg instellingen.						
Wonen en zorg						
AOP We leveren 10 omklapwoningen aan het AOP (algemeen opvang Purmerend) ten behoeve van opvang en begeleiding dak- en thuislozen. Toezegging om in 2011 nogmaals 4 woningen aan AOP te leveren.						
De gemeente en corporaties willen met de woningvoorraad participeren op de toename van de						
Beleidsplan 2009 Wonen voor iedereen betekent ook dat Wherestad haar klanten meer moet en wil bieden dan alleen beheer van de woning.						

<p>Bron: jaarverslag 2010</p>			
<p>RIBW We leveren jaarlijks maximaal 5 woningen aan het RIBW ten behoeve van begeleid wonen projecten Bron: jaarverslag 2009</p>	<p>zorgvraag. Dat betekent dat het aantal geschikte woningenvoormensen met een zorgvraag moeten toenemen.</p>	<p>De klant centraal. Vanuit die visie zoeken wij actief samenwerking met maatschappelijke instellingen en zorg instellingen.</p>	
<p>Nieuwbouw RIBW We hebben 10 woningen in de nieuwbouw Helsinkihaven toegewezen aan het RIBW ten behoeve van begeleid wonen Bron: jaarverslag 2010</p>	<p>Bron: Prestatieafspraken 2008</p>		
<p>Nieuwbouw Zorgcikel Voor Zorgcirkel ontwikkelen wij in Triton 24 zorgunits (toewijzing eind 2010/begin 2011) en krijgt men voorrang bij de toewijzing van 30 woningen aan senioren met een zorgindicatie Bron: jaarverslag 2009</p>			
<p>Nieuwbouw Prinsentichting Voor de Prinsentichting 24 eenheden aan de Kolfstraat in ontwikkeling en is de ontwikkeling aan het Saarland in 2010 aan de Prinsentichting verkocht. Bron: jaarverslag 2010</p>			
<p>Nieuwbouw stichting Villa Realisatie 8 zorgwoningen voor meervoudig gehandicapte kinderen. Oplevering 2011. Bron: jaarverslag 2009</p>			
<p>Woningaanpassingen Wij hebben in het kader van de WMO in 2010 in 26 woningen aanpassingen aangebracht. Bron: jaarverslag 2010</p>			
(Des)investeren in vastgoed			6
<p>Sloop: 2007: 163 2008 172 2009:0 Nieuwbouw: 2007: 62 2008: 16 2009:0 Bron: jaarverslagen 2007/2009</p>	<p>Jaarverslag 2009 Wherestad zal zich als ontwikkelaar meer en meer profileren. Dit altijd dienstverlenend aan de afdeling Wonen waarmee het te ontwikkelen programma wordt afgestemd. Hierbij zal de</p>	<p>Beleidsplan 2009 Wherestad heeft een woningbezit van 4500 verhuureenheden. De komende jaren willen we hiervan 1400 woningen doorexploreren en 650 woningen renoveren. Binnen 10 tot 15 jaar gaan we 700 woningen verkopen, 1250 woningen slopen en 1450 woningen nieuw bouwen. Na 10 tot 15 jaar komen nog eens</p>	
<p>Prognose sloop: 2011: 179 Prognose nieuwbouw 2010: 176 2011: 207</p>	<p>samenstelling van de portefeuille zoals vastgesteld in het portefeuillemanagem ent de leidraad voor</p>		

<p>Bron: jaarverslag 2009</p> <p>Nieuwbouw</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Helsinkihaven 68 + 8 vhe 2. Barcelonahaven 23+24 vhe 3. Donaudelta 17 vhe in Weidevenne. 4. nieuwbouw Triton 114+26 vhe, oplevering in 2011. 5. ontwikkeling en uitvoering huisvesting stichting Villa 6. Ontwikkeling Prinsenchurching Weidevenne 7. Uitvoering huisvesting zorgcirkel in Triton incl. 26 zorgunits. 8. Planontwikkeling Kolfstraat voor Prinsenchurching <p>Bron: jaarverslag 2009</p>	<p>onze ontwikkelingen zijn.</p>	<p>500 woningen voor herstructurering in aanmerking. Wij verwachten over 10 tot 15 jaar een aantal van 4000 wooneenheden te beheren</p>	
<p>Pallas nieuwbouw Pallas 86 vhe, start uitgesteld tot in 2011, oplevering in 2012. (i.v.m. financiering en OR-procedure)</p> <p>Bron: jaarverslag 2009</p>			
<p>Hoed Met de oplevering van de hoed in 2009 heeft de Rivierenbuurt een huisartsenpraktijk in de wijk gekregen. De combinatie is gemaakt met een sportschool en fysiotherapie.</p> <p>Bron: jaarverslag 2009</p>			
<p>Vooruitstraat Het eerste renovatieproject (monument aan de Vooruitstraat) wordt in 2010 voorbereid. Speerpunt is het energetisch op orde brengen van deze woningen.</p> <p>Bron: jaarverslag 2009</p>			
<p>Sloop</p>			
<p>Middengebied Begin 2009 is een voorgenomen besluit genomen om 150 grondgebonden bestaande woningen in het middengebied Wheermolen-West te slopen</p> <p>Bron: jaarverslag 2009</p>			
<p>Meteorenweg Laatste twee flats aan de meteorenweg worden eind 2011 gesloopt.</p> <p>Bron jaarverslag 2009</p>			
<p>Verkoop</p>			
<ul style="list-style-type: none"> - In de tweede helft 2007 is de organisatie ingericht voor de verkoop van 97 woningen onder Koopgarant. - In 2009 is de verkoop regulier gestart en zijn te verkopen woningen definitief aangewezen en verkoop in VVE 	<p>Werkplan wonen 2009/2010</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koopgarant: Voor de verkoop van woningen in het centrum 	<p>Beleidsplan 2005 Verkoop van woningen. In het eerste jaar van de beleidsperiode zullen</p>	

<p>voorbereid.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vanaf mei 2010 zijn alle VVE's opgericht en is de verkoop van de gestapelde bouw gestart. <p>Verkoop</p> <table border="1" data-bbox="304 539 761 719"> <thead> <tr> <th></th> <th>regulier</th> <th>Mge</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>23</td> <td>6</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron jaarverslagen 2007/2010</p>		regulier	Mge	totaal	2007				2008		4	4	2009	1	3	4	2010	23	6	29	<ul style="list-style-type: none"> - Ultimo 2010 zal een aantal nieuwbouw eengezinswoning en en appartementen in de Weidevenne onder Koopgarant worden verkocht.. - Verkoop vrij bestaand bezit: Een deel van onze eengezinswoning en wordt zonder beperkingen verkocht aan zittende huurders en bij leegkomst vrij op de markt te koop aangeboden. - Verkoop gestapelde bouw/VVE: Medio 2009 is gestart met de voorbereiding van de splitsing van de complexen en de eerste woningen zijn ultimo 2009 verkocht. - In 2010 wordt er naar gestreefd om ongeveer 35 woningen te verkopen. 	<p>wij besluiten of verkoop van woningen uit de bestaande voorraad nodig of gewenst is.</p> <p>Beleidsplan 2009: Binnen 10 tot 15 jaar gaan we 700 woningen verkopen</p>	
	regulier	Mge	totaal																				
2007																							
2008		4	4																				
2009	1	3	4																				
2010	23	6	29																				
<p>Complexmatige verkoop aan het Wooninvesteringsfonds van 4 flats (in totaal 420 woningen). Medio 2010. Bron: Jaarverslag 2009/2010</p>	<p>Verkoop complex Ooster/Westervenne Bron: herstelplan</p>																						
<p>In totaal zijn 551 woningen aangemerkt voor verkoop (exclusief verkoop WIF) Bron: jaarverslag 2009</p>		<p>Verbetering bestaand woningbezit</p>	<p>Maatschappelijk vastgoed</p>	<p>Saarland (Stichting Villa) In Weidevenne Tuindorp 4b2 heeft Wherestad een extra locatie verkregen om 8 zorgenheden te</p>	<p>Beleidsplan 2009 Wonen voor iedereen betekent ook dat Wherestad haar</p>																		

<p>realiseren voor Stichting Villa. Dit is een particulier initiatief van ouders van kinderen met meervoudige handicap. Bron: jaarverslag 2009</p>		<p>klanten meer moet en wil bieden dan alleen beheer van de woning. De klant centraal.</p>	
<p>Karpaten (Prinsenchichting) In Tuindorp 4b1 is door de gemeente gevraagd om 24 zorgeenheden Karpaten voor de Prinsenchichting in het plandeel te realiseren. Het definitief ontwerp is getoetst en door alle partijen akkoord bevonden. Inmiddels heeft de Prinsenchichting de ontwikkeling overgenomen. Bron: jaarverslag 2009</p>		<p>Vanuit die visie zoeken wij actief samenwerking met maatschappelijke instellingen en zorg instellingen.</p>	
<p>Triton Dit project, het grootste in de herstructurering van Wheermolen-West, kent een lange periode van ontwikkeling. In dit gebouw worden 114 huurappartementen gerealiseerd (waarvan 25% gelabeld als zorgwoningen); 24 kamers voor dementerende ouderen (intramurale zorg); 835 m2 maatschappelijk onroerend goed (m.o.g) ten behoeve van wijkvoorzieningen met restaurant; welzijnsfunctie; een centrum voor jeugd en gezin. Bron: jaarverslag 2009</p>			
<p>Kolfstraat 88 Dit gebouw met drie bouwlagen wordt in samenwerking met de Prinsenchichting ontwikkeld. In het gebouw worden 24 huurappartementen met een oppervlakte van ongeveer 2800 m2 gerealiseerd en is bestemd voor minder valide cliënten. Bron: jaarverslag 2009</p>			
Kwaliteit van wijken en buurten			7
Leefbaarheid			
<p>VA 2005</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medewerker sociaal beheer is aangenomen voor de behandeling overlast meldingen. Deze onderhoudt contacten met maatschappelijke instanties. - Buurt- en wijkbeheerder ingehuurd (flatbeheerder) - Deelname buurtbemiddeling voor deel van ons bezit 	<p>Beleidsplan 2005</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maatregelenpakket et flatbeheer - Om het beheer in de (hoogbouw-)flats te verbeteren stelt Wherestad een maatregelenpakket et flatbeheer op, 	<p>Beleidsplan 2005</p> <p>Wherestad wil de bewoners een plezierig en aangenaam woonmilieu bieden. Speerpunt daarbij is het verbeteren van de situatie in en rond vooral de hoogbouwcomplexen</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Introductie leefregels bij diverse complexen - Budget voor groenonderhoud via huurdersvereniging - Voorbereiding ontmoetingsruimten Venneflats - inzet beveiliging bij de te slopen flats Meteorenweg. - Overleg met bewoners over beheer Meteorenweggebied. Inclusief lik op stuk afspraak <p>Bron: jaarverslag 2008/2007</p>	<p>gericht op de bestrijding van vandalisme, graffiti en andere voorkomende vervuiling in algemene ruimten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pilot flatbeheerders - In het begin van de beleidsperiode voeren wij een pilot uit met (flat-)beheerders voor de algemene ruimten. Blijkt deze proef na evaluatie geslaagd, dan zullen we flatbeheerders gaan inzetten in het kader van het te ontwikkelen 'maatregelenpakk et flatbeheer'. - Overlast - Overlast tussen bewoners bestrijden wij actief door waar dat gewenst is/gevraagd wordt te bemiddelen en waar dat geen resultaat oplevert desnoods een procedure tot ontruiming in gang te zetten. Overlast in de algemene ruimten door vervuiling bestrijden wij actief door obstakels en grof vuil te (laten) verwijderen. - Groen en containers - Ter stimulering van een goed groenbeheer stelt 	<p>door intensieve bestrijding van vandalisme, graffiti en andersoortige vervuiling in de algemene ruimten. De kwaliteit van de directe woonomgeving willen wij graag op peil houden door samen met andere belanghebbenden, de bewoners voorop, te werken aan verbeteringen waar mogelijk</p>	
---	--	---	--

	<p>Wherestad een groenbudget beschikbaar. Bewoners met goed onderbouwde groenvoorstellen kunnen een beroep doen op dit budget</p>		
<p>VA 2009 Beveiliging meteorenweg. Voortzetting beveiliging Meteorenweggebied. Samen met gemeente. Bron: jaarverslag 2007/2009</p> <p>Leefregels. Introductie leefregels in Mercuriusflats en Ringvaartflats (Groene Citer, Rode Garrel en Blauwe Gouwe) Bron: jaarverslag</p> <p>Leefbaarheidsbudget Introductie leefbaarheidbudgetten voor bewoners Bron: jaarverslag 2009</p> <p>Groene Citer Actief Start eerste actief project: <i>Groene Citer Actief</i>. Dit project is gericht op activering van bewoners door ze aan te spreken op hun talenten en kwaliteiten. In samenwerking met gemeente en Clup welzijn. Resulteert over de jaren in onder andere kunstprojecten, schoonmaakacties, buurtactiviteiten en een eetcafé voor flatbewoners. Bron: jaarverslag 2008/2009</p> <p>Actief projecten In 2009 en 2010 zijn meerdere actiefprojecten opgestart in de Venneflats (niet seniorendeel), Grote Frank de Blauwe Gouwe en de Rode Garrel. Bron: jaarverslag 2009</p> <p>Beheerstichtingen. Oprichting beheerstichtingen ontmoetingsruimten Ooster- en Westervenne en beschikbaar stellen inrichtingsbudgetten ontmoetingsruimten Ooster en Westervenne.</p>	<p>Beleidsplan 2009 Leefbaarheid in wijken en buurten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevorderen van leefbaarheid in samenwerking met bewoners, gemeente en maatschappelijke instellingen - bestrijden vandalisme, graffiti en vervuiling - Samenwerking met gemeente in kader veiligheid - Tegengaan vereenzaming <p>Werkplan wonen 2009 Intensief gebiedsbeheer: uitgangspunt is dat wij in drie gebieden intensief in de leefbaarheid investeren. Deze gebieden zijn Wheermolen-West, De Ringvaartflats en de Venneflats. Wheermolen-West: De beveiliging zal gehandhaafd blijven tot aan de sloop van de flats. Ook zal schoon en heel een belangrijk item blijven. De Ringvaartflats:</p>	<p>Beleidsplan 2009 leefbaarheid in wijken en buurten Met het afnemen van de sociale controle en gemeenschapszin zijn onveiligheid en vervuiling van de omgeving echte aandachtspunten geworden. Het bevorderen van leefbaarheid van de woonomgeving is een belangrijke verantwoordelijkheid voor Wherestad. We streven samen met bewoners, gemeente en maatschappelijke instellingen naar een aantrekkelijk woonmilieu. Organisatie We hebben gekozen om meer in de wijken en buurten aanwezig te zijn en de klant centraal te stellen.</p>	

<p>Deze ontmoetingsruimten functioneren vanaf 2008 en verzorgen een groot aantal activiteiten voor de bewoners van beide flats.</p> <p>Bron: jaarverslag 2008/2009</p> <p>Herzien schoonmaakcontracten: Schoonmaakcontracten herzien en meer concurrentie in gebracht.</p> <p>Bron: jaarverslagen 2008/2009</p>	<p>hier zal de nadruk liggen op het zogenaamde intensieve beheer (schoon, heel en veilig) en zal via sociale activering de participatie door de bewoners worden gestimuleerd. Dit project vindt plaats in samenwerking met gemeente en Clup welzijnswerk. Het zelfde geldt ook voor de Grote Frank.</p> <p>De Venneflats: hier geldt dat we op verschillende sporen gaan werken. Enerzijds willen we de actieve bewoners beter ondersteunen en anderzijds willen we door gerichte investeringen de kwaliteit van ons bezit optimaliseren (ontmoetingsruimten, aanpassingen entrees / eventuele upgrading).</p> <p>Activiteitenbudget: voor het stimuleren van de ontmoeting is een budget beschikbaar voor het organiseren van activiteiten.</p> <p>Overlast: Onze beheerteams grijpen in bij overlastsituaties. Ze onderhouden daartoe contacten met het netwerk van gemeente, politie en hulpverlenende instanties. Bij aanhoudende overlast wordt ontbinding van de huurovereenkomst nagestreefd.</p>		
--	---	--	--

Vitale wijken en buurten		
<p>Wijk en buurtbeheerders aanstellen twee buurt- en wijkbeheerders, actieve controle aandachtscomplexen Bron: jaarverslag 2007/2009</p>	<p>Onderhuur: de aanpak van woonfraude blijft een aandachtspunt. Bij constatering van woonfraude wordt ontbinding van de huurovereenkomst nagestreefd. Overlast: Onze beheerteams grijpen in bij overlastsituaties. Ze onderhouden daartoe contacten met het netwerk van gemeente, politie en hulpverlenende instanties. Bij Hennepconvenant: samen met onder andere gemeente, politie, OM en collega corporaties is een convenant aan gegaan ter bestrijding van hennepkweek. Bron: Werkplan wonen 2009/2010</p>	<p>Beleidsplan 2009 We streven samen met bewoners, gemeente en maatschappelijke instellingen naar een aantrekkelijk woonmilieu.</p>
<p>Onrechtmatige bewoning Convenant gesloten ter bestrijding onrechtmatige bewoning. Deze is in werkprocessen opgenomen. Contracten ontbonden op basis van onrechtmatige bewoning. Bron: jaarverslag</p>	<p>Partijen verbinden zich met de prestatieafspraken en to het naleven van de afspraken in de convenanten. Deze zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tweedekansbeleid /voorkoming dakloosheid - bestrijding onrechtmatige bewoning - tegengaan hennepsteelt. 	
<p>Convenant aanpak hennepsteelt Convenant gesloten ter bestrijding beroepsmatige hennepsteelt. Deze is in werkprocessen opgenomen. Contracten ontbonden op basis van hennepsteelt. Bron: jaarverslag</p>	<p>Bron: prestatieafspraken 2008</p>	
<p>Activiteitenbudget: voor het stimuleren van de ontmoeting is een budget beschikbaar voor het organiseren van activiteiten. Bron Jaarverslag</p>		

<p>Wijk ontwikkelingsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wijkontwikkelingsplan Overwhere: Wherestad heeft actief geparticipeerd in het opstellen van het wijkontwikkelingsplan Overwhere en draagt bij aan de uitvoering van het ontwikkelingsplan (2010). - Wijkontwikkelingsplan Wheermolen: de gemeente heeft in 2007 het wijkontwikkelingsplan Wheermolen opgesteld. Wherestad draagt bij aan de realisatie van onderdelen van dit plan (o.a. in de Ringvaartzone via de actief projecten). <p>Bron jaarverslag 2007/2009</p>	<p>Bijdrage leveren aan de totstandkoming van wijkontwikkelingsplannen.</p> <p>Prestatieafspraken 2008</p>		
<p>Deelname buurtbemiddelling va 2008. Samen met gemeente, clup welzijn, politie en corporaties.</p> <p>Bron: jaarverslag 2008/2009</p>	<p>Buurtbemiddeling: Buurtbemiddeling is een aanvullend instrument bij overlast waarbij vrijwilligers bij burenc conflicten als mediator optreden</p> <p>Bron: convenant buurtbemiddeling</p>		
<p>Aanbod aan huurders om tegen gereduceerd tarief gebruik te maken van Wonen+.</p> <p>Ouderen kunnen langer zelfstandig blijven wonen. Samen met gemeente en andere corporaties</p> <p>Bron: jaarverslag 2009</p>			
<p>Overige prestaties</p>			<p>8</p>
<p>Eindcijfer Presteren naar ambities (gemiddelde)</p>			<p>7</p>

Presteren naar Opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Opgaven	Beoordeling (cijfer)																																									
Huisvesting van primaire doelgroep		7																																									
Beschikbaarheid woningen																																											
<p>Samenstelling woningvoorraad</p> <table border="1" data-bbox="300 678 778 893"> <thead> <tr> <th></th> <th>Goed koop</th> <th>Betaalbaar</th> <th>Duur < IHS</th> <th>Duur > IHS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>1054</td> <td>3531</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>1041</td> <td>3433</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>811</td> <td>3479</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>591</td> <td>3379</td> <td>13</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: corpo in perspectief CFV</p>		Goed koop	Betaalbaar	Duur < IHS	Duur > IHS	2006	1054	3531	2		2007	1041	3433		2	2008	811	3479		1	2009	591	3379	13	1	<p>Beleidsplan 2005</p> <p>Wherestad wil een evenwichtige verdeling van het aanbod over de verschillende doelgroepen die vraag uitoefenen.</p> <p>Daarbij is het wel zaak om de mogelijkheden voor de mensen met een kleine beurs in het oog te houden en er voor te zorgen dat ook voor hen eigentijds en passend wonen mogelijk blijft</p>																	
	Goed koop	Betaalbaar	Duur < IHS	Duur > IHS																																							
2006	1054	3531	2																																								
2007	1041	3433		2																																							
2008	811	3479		1																																							
2009	591	3379	13	1																																							
<p>Woningtoewijzing</p> <table border="1" data-bbox="300 1133 778 1382"> <thead> <tr> <th></th> <th>aantal</th> <th>Wonin gNet %</th> <th>Bemiddeling urgenten etc %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>503</td> <td>87,2</td> <td>12,8</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>426</td> <td>86,4</td> <td>13,6</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>329</td> <td>78</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron jaarverslagen 2007 t/m 2009</p> <table border="1" data-bbox="300 1518 778 1733"> <thead> <tr> <th></th> <th>Goed koop</th> <th>Betaalbaar</th> <th>Duur < IHS</th> <th>Duur > IHS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>1054</td> <td>3531</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>1041</td> <td>3433</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>811</td> <td>3479</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>591</td> <td>3379</td> <td>13</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: corpo in perspectief CFV</p> <p>99% van onze woningen een huur heeft onder de eerste aftoppingsgrens huurtoeslag dit ruim voldaan aan de prestatieafspraken.</p> <p>Gemiddelde huurprijs:</p>		aantal	Wonin gNet %	Bemiddeling urgenten etc %	2007	503	87,2	12,8	2008	426	86,4	13,6	2009	329	78	22		Goed koop	Betaalbaar	Duur < IHS	Duur > IHS	2006	1054	3531	2		2007	1041	3433		2	2008	811	3479		1	2009	591	3379	13	1	<p>Prestatieafspraken 2008</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het op peil houden van aanbod van woningen voor mensen met lage inkomens - Het bieden van oplossingen in de woonsfeer voor speciale doelgroepen - Het waar mogelijk verminderen van schaarste op de huurwoningmarkt <p>Aanbiedingsafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten minste 70% vd vrijkomende huurwoningen hebben een huur tot € 526,86 (peildatum 1/7/2007) en tenminste 60% van alle vrijkomende huurwoningen hebben een huur onder € 491,64 (peildatum 1/7/2007) - Voor de gemeente Purmerend geldt 30% als lokale beleidsruimte. De gemeente stelt deze beleidsruimte uiterlijk 1 januari 2008 in overleg met de corporaties de invulling vast. Dit betreft Purmerendse jongeren, urgenten en ouderen (vanaf 2010 alle nieuwbouw met voorrang naar Purmerenders) <p>:</p>	
	aantal	Wonin gNet %	Bemiddeling urgenten etc %																																								
2007	503	87,2	12,8																																								
2008	426	86,4	13,6																																								
2009	329	78	22																																								
	Goed koop	Betaalbaar	Duur < IHS	Duur > IHS																																							
2006	1054	3531	2																																								
2007	1041	3433		2																																							
2008	811	3479		1																																							
2009	591	3379	13	1																																							

2006: € 359 2007: € 370 2008: € 387 2009: € 392 Bron: corpo in perspectief CFV																																
Overzicht toewijzingen in aantallen																																
	urgen-ten	Statu-s houd-ers	jonge-ren	senio-ren	regul-ier	totaal																										
2007	55*	*	**	**	**	503																										
2008	38	21	**	**	**	426																										
2009	52	21	12	25	219	329																										
* geen uitsplitsing gemaakt naar urgent en statushouder ** geen gegevens geregistreerd *** t/m derde kwartaal **** exclusief 76 appartementen Juno Bron: jaarverslagen 2007/2009																																
Aanbrengen differentiatie in prijs/bezit <ul style="list-style-type: none"> - Voor complexen 75 en 78 huurmatiging. Deze zijn afgegrensd op 419 euro (prijspeil 2010) - Met het verhuren van Juno eerste complex met geliberaliseerde senioren woningen toegevoegd. - Voor nieuwbouw a/d Donaudelta en Barcelonahaven is besloten om deze in de geliberaliseerde sector te brengen. (besluit 2010) Daarmee voegen wij geliberaliseerde eengezinswoningen toe aan ons bezit. Voor Helsinkihaven en Barcelonahaven worden een 12-tal jongerenwoningen gerealiseerd. (zie besluit 2010) - in overleg met gemeente wordt bij complexen 71,72 en 73 de huur bij mutatie opgetrokken naar 645 euro. (zie huurbeleid 2010-2011) 				Beleidsplan 2009 <ul style="list-style-type: none"> - Binnen onze klantgroep onderscheiden wij twee bijzondere doelgroepen: jongeren en 55-plussers. In ons woningbezit zijn voldoende woningen geschikt voor de huisvesting van jongeren. - Woonwijken als redelijke afspiegeling van de maatschappij - Geen concentratie van bewoners uit dezelfde doelgroep - Verdeling beïnvloeden middels prijs, kwaliteit en labeling 																												
Betaalbaarheid																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Goed koop</th> <th>Betaal baar</th> <th>Duur < IHS</th> <th>Duur > IHS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>1054</td> <td>3531</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>1041</td> <td>3433</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>811</td> <td>3479</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>591</td> <td>3379</td> <td>13</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>					Goed koop	Betaal baar	Duur < IHS	Duur > IHS	2006	1054	3531	2		2007	1041	3433		2	2008	811	3479		1	2009	591	3379	13	1	Beleidsplan 2005 Daarbij is het wel zaak om de mogelijkheden voor de mensen met een kleine beurs in het oog te houden en er voor te zorgen dat ook voor hen eigentijds en passend wonen mogelijk blijft Beleidsplan 2009: Maatschappelijk verantwoord ondernemen vraagt van ons een oplossing om een warm huis			
	Goed koop	Betaal baar	Duur < IHS	Duur > IHS																												
2006	1054	3531	2																													
2007	1041	3433		2																												
2008	811	3479		1																												
2009	591	3379	13	1																												
Bron: corpo in perspectief CFV																																

<p>99% van onze woningen een huur heeft onder de eerste aftoppingsgrens huurtoeslag dit ruim voldaan aan de prestatieafspraken.</p> <p>Gemiddelde huurprijs:</p> <p>2006: € 359 2007: € 370 2008: € 387 2009: € 392</p> <p>Bron: corpo in perspectief CFV</p>	<p>voor onze huurders ook in de toekomst betaalbaar te houden</p> <p>Prestatieafspraken 2008 Aanbiedingsafspraken: Ten minste 70% vd vrijkomende huurwoningen hebben een huur tot € 526,86 (peildatum 1/72007) en tenminste 60% van alle vrijkomende huurwoningen hebben een huur onder € 491,64 (peildatum 1/7/2007)</p>																	
<p>In 2008 een speciale medewerker aangenomen gericht op de sociaal maatschappelijke kant van de schuldenproblematiek. De inzet op voorkoming huisuitzetting levert resultaat:</p> <p>2006: 30 ontruiming 2007: 19 ontruiming 2008: 16 ontruiming 2009: 12 ontruiming 2010: 9 ontruiming</p> <p>Bron: jaarverslagen 2007/2010</p>	<p>Voorkomen huisuitzettingen Wherestad heeft samen met de andere corporaties en gemeente het convenant 2^e Kansbeleid ondertekend. Dit is gericht op integrale samenwerking ter voorkoming van huisuitzetting ivm huurschuld. Dit convenant is in 2010 herzien. Wherestad heeft gekozen preventief te werken en voordat de huurschulden te groot zijn in te grijpen.</p> <p>Partijen verbinden zich met de prestatieafspraken en to het naleven van de afspraken in de convenanten. Deze zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tweedekansbeleid/voorkoming dakloosheid <p>Bron: prestatieafspraken 2008</p>																	
<p>Huurachterstanden</p> <p>2006: 1,5% 2007: 1,4% 2008: 1,0% 2009: 1,2%</p> <p>Bron: corpo in perspectief CFV</p>																		
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p>																		
<ul style="list-style-type: none"> - In de tweede helft 2007 is de organisatie ingericht voor de verkoop van 97 woningen onder Koopgarant. - In 2009 is de verkoop regulier gestart en zijn te verkopen woningen definitief aangewezen en verkoop in VVE voorbereid. - Vanaf mei 2010 zijn alle VVE's opgericht en is de verkoop van de gestapelde bouw gestart. - In totaal zijn 520 woningen aangemerkt voor verkoop (exclusief verkoop WIF) <p>Verkoop</p> <table border="1" data-bbox="300 1928 759 2069"> <thead> <tr> <th></th> <th>regulier</th> <th>Mge</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>		regulier	Mge	totaal	2007				2008		4	4	2009	1	3	4	<p>Beleidsplan 2009: Binnen 10 tot 15 jaar gaan we 700 woningen verkopen</p> <p>Werkplan wonen 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koopgarant: Voor de verkoop van woningen in het centrum - Ultimo 2010 zal een aantal nieuwbouw eengezinswoningen en appartementen in de Weidevenne onder Koopgarant worden verkocht.. - Verkoop vrij bestaand bezit: Een deel van onze eengezinswoningen wordt zonder beperkingen verkocht aan zittende huurders en bij leegkomst vrij op de markt te koop aangeboden. - Verkoop gestapelde bouw/VVE: Medio 	
	regulier	Mge	totaal															
2007																		
2008		4	4															
2009	1	3	4															

<table border="1" data-bbox="300 344 762 383"> <tr> <td>2010</td> <td>23</td> <td>6</td> <td>29</td> </tr> </table> <p>Bron jaarverslagen 2007/2010</p>	2010	23	6	29	<p>2009 is gestart met de voorbereiding van de splitsing van de complexen en de eerste woningen zijn ultimo 2009 verkocht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2010 wordt er naar gestreefd om ongeveer 35 woningen te verkopen. 																						
2010	23	6	29																								
Kwaliteit woning en woningbeheer		6																									
<p>Investering onderhoud In de periode 2006 t/m 2009 is in totaal € 30.900.000,- geïnvesteerd in dagelijks en planmatig onderhoud. Een derde van dat bedrag betreft wooncomfortpakketten in de vorm van badkamer en keukenverbetering.</p> <p>Onderhoudsuitgaven</p> <table border="1" data-bbox="300 898 679 1077"> <thead> <tr> <th></th> <th>onderhoud in milj</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>7,7</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>8,8</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>7,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen 2006/2009</p> <p>Aantal badkamers en keukenvervangingen</p> <p>Badkamer en keuken vervanging</p> <table border="1" data-bbox="300 1283 738 1462"> <thead> <tr> <th></th> <th>badkamers</th> <th>keukens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006</td> <td>91</td> <td>425</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>217</td> <td>367</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>201</td> <td>287</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>277</td> <td>172</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron: jaarverslagen</p>		onderhoud in milj	2006	7	2007	7,7	2008	8,8	2009	7,4		badkamers	keukens	2006	91	425	2007	217	367	2008	201	287	2009	277	172	<p>Pakketten Wooncomfort De vraag van huurders is meer gedifferentieerd, door smaakverschillen en door verschillen in financiële mogelijkheden. Hierop zullen wij inspelen door het aanbieden van woningen met extra woonkwaliteit.</p>	
	onderhoud in milj																										
2006	7																										
2007	7,7																										
2008	8,8																										
2009	7,4																										
	badkamers	keukens																									
2006	91	425																									
2007	217	367																									
2008	201	287																									
2009	277	172																									
<p>Projecten in aanbouw/opstart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering Triton (2011) - Oplevering Helsinkihaven (medio 2011) - Oplevering Barcelonahaven (medio 2011) - Oplevering Saarland (2011) - Oplevering Donaudelta (medio 2011) - Oplevering Karpaten (ontwikkeling overgenomen door Prinsensichting) - Start bouw Pallas (medio 2011) <p>Bron: jaarverslagen 2006/2009</p>	<p>Beleidsplan 2009 Klant en woningvoorraad Wherestad heeft een woningbezit van 4500 verhuureenheden. De komende jaren willen we hiervan 1400 woningen doorexploiteren en 650 woningen renoveren. Binnen 10 tot 15 jaar gaan we 700 woningen verkopen, 1250 woningen slopen en 1450 woningen nieuw bouwen. Na 10 tot 15 jaar komen nog eens 500 woningen voor herstructurering in aanmerking. Wij verwachten over 10 tot 15 jaar een aantal van 4000 wooneenheden te beheren</p>																										
<p>Zav beleid zelfaangebrachte voorzieningen geactualiseerd en meer vrijheid voor bewoners geïntroduceerd.</p> <p>Bron: jaarverslag 2007/2008</p> <p>Introductie badkamer en keukenprogramma</p>	<p>Klant en woningvoorraad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beleid bepalen op basis van de woningvraag 																										

<p>waarbij huurders keuze krijgen in kleur en uitvoering keuken en badkamer. Desgewenst tegen een beperkte huurverhoging kan men extra luxe kiezen. Bron jaarverslag: 2006/2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Van eenzijdig naar gedifferentieerd woningaanbod, zowel in prijs, kwaliteit en architectuur - Evenwichtige verdeling van het woningbezit over de leeftijdsgroepen - Verscheidenheid aanbrengen in onze producten - Inspelen op toekomstige behoeften van onze klanten - Uitvoering geven aan het portefeuillemanagement 																																																													
<p>Geriefverbetering Mogelijkheid tot geriefverbetering (CV en dubbelglas) tegen kostendekkende huurverhoging. Andere geriefverbeteringen worden individueel beoordeeld. Bron: jaarverslag 2006/2007/2008/2009</p>																																																														
<p>Plan Onderhoudswerkzaamheden afgelopen jaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakrenovatie - Schilderwerk binnen en buiten. - Ketels vervangen - Druk opvoer installatie vervangen - Controle gasleidingen - Kopgevel renovatie 	<p>Vastgoedbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteit woning bezit niet onder - waarderingscijfer 3 - Duurzaamheid bezit beoordelen/ berekenen. - Jaarlijks alle werkzaamheden uit meerjaren onderhoudsplanning uitvoeren. - In 3 jaar volledige bezit inspecteren/scannen om kwaliteit te beoordelen. - Gemiddelde energielabel laten berekenen 																																																													
Kwaliteit dienstverlening																																																														
<p>- KWH label behaald in 2007, 2008, 2009 en 2010</p> <table border="1" data-bbox="300 1368 778 1895"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>corpo bellen</td> <td>8,3</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>woning veranderen</td> <td>7,7</td> <td></td> <td>6,7*</td> <td></td> </tr> <tr> <td>woning onderhouden</td> <td>7,9</td> <td></td> <td>7,6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>klachten afhandelen</td> <td>7</td> <td></td> <td>7,1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>woning verlaten</td> <td>8,3</td> <td></td> <td>8,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>corpo bezoeken</td> <td></td> <td>8</td> <td></td> <td>7,8</td> </tr> <tr> <td>woning zoeken</td> <td></td> <td>7,6</td> <td></td> <td>7,6</td> </tr> <tr> <td>woning betrekken</td> <td></td> <td>7,4</td> <td></td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>huur betalen</td> <td></td> <td>8,1</td> <td></td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>reparatie uitvoeren</td> <td></td> <td>7,5</td> <td></td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>7,8</td> <td>7,8</td> <td>7,6</td> <td>7,8</td> </tr> </tbody> </table> <p>* cijfer niet meegeteld ivm meetfout KWH</p>		2007	2008	2009	2010	corpo bellen	8,3		8		woning veranderen	7,7		6,7*		woning onderhouden	7,9		7,6		klachten afhandelen	7		7,1		woning verlaten	8,3		8,3		corpo bezoeken		8		7,8	woning zoeken		7,6		7,6	woning betrekken		7,4		7,5	huur betalen		8,1		8	reparatie uitvoeren		7,5		8,1	Totaal	7,8	7,8	7,6	7,8	<p>Beleidsplan 2009 Wij luisteren naar onze klanten en proberen hun wensen zoveel mogelijk te verwerken in de plannen</p> <p>Werkplan wonen KWH: De kwaliteit van de dienstverlening door Wherestad is een van de belangrijkste aandachtspunten. Het KWH-label is daarbij een van de instrumenten om de kwaliteit van de dienstverlening op peil te brengen en, door de regelmatige toetsing, ook op peil te houden.</p>	
	2007	2008	2009	2010																																																										
corpo bellen	8,3		8																																																											
woning veranderen	7,7		6,7*																																																											
woning onderhouden	7,9		7,6																																																											
klachten afhandelen	7		7,1																																																											
woning verlaten	8,3		8,3																																																											
corpo bezoeken		8		7,8																																																										
woning zoeken		7,6		7,6																																																										
woning betrekken		7,4		7,5																																																										
huur betalen		8,1		8																																																										
reparatie uitvoeren		7,5		8,1																																																										
Totaal	7,8	7,8	7,6	7,8																																																										
Energie en duurzaamheid																																																														
<p>Optoppen Wherestad onderzoekt de mogelijkheid tot het optoppen van een aantal</p>	<p>Beleidsplan 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met het toepassen van duurzame materialen, energievormen en bouwmethode kan 																																																													

<p>middenhoogbouw galerijflats in de Rivierenbuurt. Ze heeft daartoe de samenwerking gezocht met aannemer Witkamp. Deze heeft een lichtgewicht constructie waarmee energiearme woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor worden enerzijds woningen toegevoegd met lage woonlasten in een grotere differentiatie. Daarnaast voorziet het plan in het toevoegen van liften waardoor de galerijflats voor meer doelgroepen (senioren) bereikbaar worden. Bron: jaarverslag 2009</p>	<p>Wherestad zich onderscheiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoeken van beperking van Woonlasten - Zoeken naar andere oplossingen voor verwarming - Streven naar huizen die energiezuinig zijn 																													
<p>Energielabel Alle woningen zijn voorzien van energielabel en label wordt bij mutatie geactualiseerd.</p>																														
<p>Energiezuinig Vooruitstraat Het eerste renovatieproject (monument aan de Vooruitstraat) is in 2010 voorbereid. Speerpunt is het energetisch op orde brengen van deze woningen</p>																														
<p>Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen</p>		<p>7</p>																												
<p>Aantal seniorenwoningen 2008: 516 2009: 506 Bijzondere woningen 2008: 21 2009:21 Bron: corpo in perspectief CFV</p> <p>Overzicht toewijzingen in aantallen</p> <table border="1" data-bbox="300 1489 833 1680"> <thead> <tr> <th></th> <th>urgen ten</th> <th>Status houder s</th> <th>jonge ren</th> <th>senio ren</th> <th>reg ulie r</th> <th>totaa l</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>55*</td> <td>*</td> <td>**</td> <td>**</td> <td>**</td> <td>503</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>38</td> <td>21</td> <td>**</td> <td>**</td> <td>**</td> <td>426</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>52</td> <td>21</td> <td>12</td> <td>25</td> <td>219</td> <td>329</td> </tr> </tbody> </table> <p>* geen uitsplitsing gemaakt naar urgent en statushouder ** geen gegevens geregistreerd *** t/m derde kwartaal **** exclusief 76 appartementen Juno Bron: jaarverslagen 2007/2009</p>		urgen ten	Status houder s	jonge ren	senio ren	reg ulie r	totaa l	2007	55*	*	**	**	**	503	2008	38	21	**	**	**	426	2009	52	21	12	25	219	329	<p>Beleidsplan 2009 Wonen voor iedereen betekent ook dat Wherestad haar klanten meer moet en wil bieden dan alleen beheer van de woning. De klant centraal. Vanuit die visie zoeken wij actief samenwerking met maatschappelijke instellingen en zorg instellingen.</p> <p>Beleidsplan 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen onze klantgroep onderscheiden wij twee bijzondere doelgroepen: jongeren en 55-plussers. In ons woningbezit zijn voldoende woningen geschikt voor de huisvesting van jongeren. Deze doelgroep kunnen wij bedienen met gericht aanbod en labeling. - Uiteraard is het zaak ervoor te zorgen dat voor de 55-plusser met de kleine beurs eigentijds en passend wonen mogelijk blijft. De huurprijzen van 55-plus woningen zullen daarom op verschillende huurniveaus gericht zijn. - Intensieve samenwerking met lokaal bestuur en zorginstellingen - Integratie van zorg en wonen - Wij zijn samenwerking aangegaan met onder andere Zorgcirkel Waterland, de Prinsenstichting, Clup Welzijn, Stichting Villa, Odion, RIBW en st. Philadelphia. 	
	urgen ten	Status houder s	jonge ren	senio ren	reg ulie r	totaa l																								
2007	55*	*	**	**	**	503																								
2008	38	21	**	**	**	426																								
2009	52	21	12	25	219	329																								
<p>Nieuwbouw senioren</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2010 is nieuwbouw Juno toegevoegd. Het betreft geliberaliseerde seniorenwoningen. - In de beleidperiode is verder Triton ontwikkeld en eind 2010 toegewezen) 																														

<p>het betreft 114 seniorenwoningen en 24 verzorgingsplekken met een betaalbare huur. Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Jongeren: deel van woningen wordt via huurbeleid bereikbaar gehouden voor jongeren. Daarnaast zijn afspraken met gemeente over labeling van jongerenwoningen in de maak.</p>		
<p>Nieuwbouw jongeren In de nieuwbouw Helsinkihaven en Barcelonahaven zijn 12 woningen gereserveerd voor jongeren. Oplevering 2011.</p>		
Wonen en zorg		
<p>AOP We leveren 10 omklapwoningen aan het AOP (algemeen opvang Purmerend) ten behoeve van opvang en begeleiding dak- en thuislozen. Toezegging om in 2011 nogmaals 4 woningen aan AOP te leveren. Bron: jaarverslag 2010</p>	<p>De gemeente en corporaties willen met de woningvoorraad participeren op de toename van de zorgvraag. Dat betekent dat het aantal geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag moeten toenemen. Bron: Prestatieafspraken 2008</p>	
<p>RIBW We leveren jaarlijks maximaal 5 woningen aan het RIBW ten behoeve van begeleid wonen projecten Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Nieuwbouw RIBW We hebben 10 woningen in de nieuwbouw Helsinkihaven toegewezen aan het RIBW ten behoeve van begeleid wonen Bron: jaarverslag 2010</p>		
<p>Nieuwbouw Zorgcikel Voor Zorgcirkel ontwikkelen wij in Triton 24 zorgunits (toewijzing eind 2010/begin 2011) en krijgt men voorrang bij de toewijzing van 30 woningen aan senioren met een zorgindicatie Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Nieuwbouw Prinsenstichting Voor de Prinsenstichting 24 eenheden aan de Kolfstraat in ontwikkeling en is de ontwikkeling aan het Saarland in 2010 aan de Prinsenstichting verkocht. Bron: jaarverslag 2010</p>		
<p>Nieuwbouw stichting Villa Realisatie 8 zorgwoningen voor meervoudig gehandicapte kinderen. Oplevering 2011. Bron: jaarverslag 2009</p>		

<p>Woningaanpassingen Wij hebben in het kader van de WMO in 2010 in 26 woningen aanpassingen aangebracht. Bron: jaarverslag 2010</p>		
(Des)investeren in vastgoed		7
<p>Sloop: 2007: 163 2008: 172 2009:0 Nieuwbouw: 2007: 62 2008: 16 2009:0 Bron: jaarverslagen 2007/2009</p>	<p>Beleidsplan 2009 Wherestad heeft een woningbezit van 4500 verhuureenheden. De komende jaren willen we hiervan 1400 woningen doorexploiteren en 650 woningen renoveren. Binnen 10 tot 15 jaar gaan we 700 woningen verkopen, 1250 woningen slopen en 1450 woningen nieuw bouwen. Na 10 tot 15 jaar komen nog eens 500 woningen voor herstructurering in aanmerking. Wij verwachten over 10 tot 15 jaar een aantal van 4000 wooneenheden te beheren</p> <p>Jaarverslag 2009 Wherestad zal zich als ontwikkelaar meer en meer profileren. Dit altijd dienstverlenend aan de afdeling Wonen waarmee het te ontwikkelen programma wordt afgestemd. Hierbij zal de samenstelling van de portefeuille zoals vastgesteld in het portefeuillemanagement de leidraad voor onze ontwikkelingen zijn.</p>	
<p>Prognose sloop: 2011: 179 Prognose nieuwbouw 2010: 176 2011: 207 Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Nieuwbouw 9. Helsinkihaven 68 + 8 vhe 10. Barcelonahaven 23+24 vhe 11. Donaudelta 17 vhe in Weidevenne. 12. nieuwbouw Triton 114+26 vhe, oplevering in 2011. 13. ontwikkeling en uitvoering huisvesting stichting Villa 14. Ontwikkeling Prinsenchurching Weidevenne 15. Uitvoering huisvesting zorgcirkel in Triton incl. 26 zorgunits. 16. Planontwikkeling Kolfstraat voor Prinsenchurching Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Pallas nieuwbouw Pallas 86 vhe, start uitgesteld tot in 2011, oplevering in 2012. (i.v.m. financiering en OR-procedure) Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Hoed Met de oplevering van de hoed in 2009 heeft de Rivierenbuurt een huisartsenpraktijk in de wijk gekregen. De combinatie is gemaakt met een sportschool en fysiotherapie. Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Vooruitstraat Het eerste renovatieproject (monument aan</p>		

<p>de Vooruitstraat) wordt in 2010 voorbereid. Speerpunt is het energetisch op orde brengen van deze woningen. Bron: jaarverslag 2009</p>																						
<p>Sloop</p>																						
<p>Middengebied Begin 2009 is een voorgenomen besluit genomen om 150 grondgebonden bestaande woningen in het middengebied Wheermolen-West te slopen Bron: jaarverslag 2009</p>																						
<p>Meteorenweg Laatste twee flats aan de meteorenweg worden eind 2011 gesloopt. Bron jaarverslag 2009</p>																						
<p>Verkoop</p>																						
<ul style="list-style-type: none"> - In de tweede helft 2007 is de organisatie ingericht voor de verkoop van 97 woningen onder Koopgarant. - In 2009 is de verkoop regulier gestart en zijn te verkopen woningen definitief aangewezen en verkoop in VVE voorbereid. - Vanaf mei 2010 zijn alle VVE's opgericht en is de verkoop van de gestapelde bouw gestart. <p>Verkoop</p> <table border="1" data-bbox="300 1294 778 1473"> <thead> <tr> <th></th> <th>regulier</th> <th>Mge</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td></td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>23</td> <td>6</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bron jaarverslagen 2007/2010</p>		regulier	Mge	totaal	2007				2008		4	4	2009	1	3	4	2010	23	6	29	<p>Beleidsplan 2005 Verkoop van woningen. In het eerste jaar van de beleidsperiode zullen wij besluiten of verkoop van woningen uit de bestaande voorraad nodig of gewenst is. Beleidsplan 2009: Binnen 10 tot 15 jaar gaan we 700 woningen verkopen</p> <p>Werkplan wonen 2009/2010</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koopgarant: Voor de verkoop van woningen in het centrum - Ultimo 2010 zal een aantal nieuwbouw eengezinswoningen en appartementen in de Weidevenne onder Koopgarant worden verkocht.. - Verkoop vrij bestaand bezit: Een deel van onze eengezinswoningen wordt zonder beperkingen verkocht aan zittende huurders en bij leegkomst vrij op de markt te koop aangeboden. - Verkoop gestapelde bouw/VVE: Medio 2009 is gestart met de voorbereiding van de splitsing van de complexen en de eerste woningen zijn ultimo 2009 verkocht. In 2010 wordt er naar gestreefd om ongeveer 35 woningen te verkopen. 	
	regulier	Mge	totaal																			
2007																						
2008		4	4																			
2009	1	3	4																			
2010	23	6	29																			
<p>Complexmatige verkoop aan het Wooninvesteringsfonds van 4 flats (in totaal 420 woningen). Medio 2010. Bron: Jaarverslag 2009/2010</p>	<p>Verkoop complex Ooster/Westervenne Bron: herstelplan</p>																					
<p>In totaal zijn 551 woningen aangemerkt voor verkoop (exclusief verkoop WIF) Bron: jaarverslag 2009</p>																						

Verbetering bestaand woningbezit		
Maatschappelijk vastgoed		
<p>Saarland (Stichting Villa) In Weidevenne Tuindorp 4b2 heeft Wherestad een extra locatie verkregen om 8 zorgeenheden te realiseren voor Stichting Villa. Dit is een particulier initiatief van ouders van kinderen met meervoudige handicap. Bron: jaarverslag 2009</p>	<p>Beleidsplan 2009 Wonen voor iedereen betekent ook dat Wherestad haar klanten meer moet en wil bieden dan alleen beheer van de woning. De klant centraal. Vanuit die visie zoeken wij actief samenwerking met maatschappelijke instellingen en zorg instellingen.</p>	
<p>Karpaten (Prinsentichting) In Tuindorp 4b1 is door de gemeente gevraagd om 24 zorgeenheden Karpaten voor de Prinsentichting in het plandeel te realiseren. Het definitief ontwerp is getoetst en door alle partijen akkoord bevonden. Inmiddels heeft de Prinsentichting de ontwikkeling overgenomen. Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Triton Dit project, het grootste in de herstructurering van Wheermolen-West, kent een lange periode van ontwikkeling. In dit gebouw worden 114 huurappartementen gerealiseerd (waarvan 25% gelabeld als zorgwoningen); 24 kamers voor dementerende ouderen (intramurale zorg); 835 m2 maatschappelijk onroerend goed (m.o.g) ten behoeve van wijkvoorzieningen met restaurant; welzijnsfunctie; een centrum voor jeugd en gezin. Bron: jaarverslag 2009</p>		
<p>Kolfstraat 88 Dit gebouw met drie bouwlagen wordt in samenwerking met de Prinsentichting ontwikkeld. In het gebouw worden 24 huurappartementen met een oppervlakte van ongeveer 2800 m2 gerealiseerd en is bestemd voor minder valide cliënten. Bron: jaarverslag 2009</p>		
Kwaliteit van wijken en buurten		8
Leefbaarheid		
<p>VA 2005 - Medewerker sociaal beheer is</p>	<p>Beleidsplan 2005 Wherestad wil de bewoners een plezierig en</p>	

<p>aangenomen voor de behandeling overlast meldingen. Deze onderhoudt contacten met maatschappelijke instanties.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buurt- en wijkbeheerder ingehuurd (flatbeheerder) - Deelname buurtbemiddeling voor deel van ons bezit - Introductie leefregels bij diverse complexen - Budget voor groenonderhoud via huurdersvereniging - Voorbereiding ontmoetingsruimten Venneflats - inzet beveiliging bij de te slopen flats Meteorenweg. - Overleg met bewoners over beheer Meteorenweggebied. Inclusief lik op stuk afspraak <p>Bron: jaarverslag 2008/2007</p>	<p>aangenaam woonmilieu bieden. Speerpunt daarbij is het verbeteren van de situatie in en rond vooral de hoogbouwcomplexen door intensieve bestrijding van vandalisme, graffiti en andersoortige vervuiling in de algemene ruimten. De kwaliteit van de directe woonomgeving willen wij graag op peil houden door samen met andere belanghebbenden, de bewoners voorop, te werken aan verbeteringen waar mogelijk</p> <p>Beleidsplan 2005</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maatregelenpakket flatbeheer - Om het beheer in de (hoogbouw-)flats te verbeteren stelt Wherestad een maatregelenpakket flatbeheer op, gericht op de bestrijding van vandalisme, graffiti en andere voorkomende vervuiling in algemene ruimten.. - Pilot flatbeheerders - In het begin van de beleidsperiode voeren wij een pilot uit met (flat-)beheerders voor de algemene ruimten. Blijkt deze proef na evaluatie geslaagd, dan zullen we flatbeheerders gaan inzetten in het kader van het te ontwikkelen 'maatregelenpakket flatbeheer'. - Overlast - Overlast tussen bewoners bestrijden wij actief door waar dat gewenst is/gevraagd wordt te bemiddelen en waar dat geen resultaat oplevert desnoods een procedure tot ontruiming in gang te zetten. Overlast in de algemene ruimten door vervuiling bestrijden wij actief door obstakels en grof vuil te (laten) verwijderen. - Groen en containers - Ter stimulering van een goed groenbeheer stelt Wherestad een groenbudget beschikbaar. Bewoners met goed onderbouwde groenvoorstellen kunnen een beroep doen op dit budget 	
<p>VA 2009 Beveiliging meteorenweg. Voortzetting beveiliging Meteorenweggebied. Samen met gemeente. Bron; jaarverslag 2007/2009</p> <p>Leefregels. Introductie leefregels in Mercuriusflats en Ringvaartflats (Groene Citer, Rode Garrel en Blauwe Gouwe) Bron: jaarverslag</p>	<p>Beleidsplan 2009 leefbaarheid in wijken en buurten Met het afnemen van de sociale controle en gemeenschapszin zijn onveiligheid en vervuiling van de omgeving echte aandachtspunten geworden. Het bevorderen van leefbaarheid van de woonomgeving is een belangrijke verantwoordelijkheid voor Wherestad. We streven samen met bewoners, gemeente en maatschappelijke instellingen naar een</p>	

<p>Leefbaarheidsbudget Introductie leefbaarheidbudgetten voor bewoners Bron: jaarverslag 2009</p> <p>Groene Citer Actief Start eerste actief project: <i>Groene Citer Actief</i>. Dit project is gericht op activering van bewoners door ze aan te spreken op hun talenten en kwaliteiten. In samenwerking met gemeente en Clup welzijn. Resulteert over de jaren in onder andere kunstprojecten, schoonmaakacties, buurtactiviteiten en een eetcafé voor flatbewoners. Bron: jaarverslag 2008/2009</p> <p>Actief projecten In 2009 en 2010 zijn meerdere actiefprojecten opgestart in de Venneflats (niet seniorendeel), Grote Frank de Blauwe Gouwe en de Rode Garrel. Bron: jaarverslag 2009</p> <p>Beheerstichtingen. Oprichting beheerstichtingen ontmoetingsruimten Ooster- en Westerverne en beschikbaar stellen inrichtingsbudgetten ontmoetingsruimten Ooster en Westerverne. Deze ontmoetingsruimten functioneren vanaf 2008 en verzorgen een groot aantal activiteiten voor de bewoners van beide flats. Bron: jaarverslag 2008/2009</p>	<p>aantrekkelijk woonmilieu.</p> <p>Organisatie We hebben gekozen om meer in de wijken en buurten aanwezig te zijn en de klant centraal te stellen</p> <p>Leefbaarheid in wijken en buurten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevorderen van leefbaarheid in samenwerking met bewoners, gemeente en maatschappelijke instellingen - bestrijden vandalisme, graffiti en vervuiling - Samenwerking met gemeente in kader veiligheid - Tegengaan vereenzaming <p>Werkplan wonen 2009 Intensief gebiedsbeheer: uitgangspunt is dat wij in drie gebieden intensief in de leefbaarheid investeren. Deze gebieden zijn Wheermolen-West, De Ringvaartflats en de Venneflats. Activiteitenbudget: voor het stimuleren van de ontmoeting is een budget beschikbaar voor het organiseren van activiteiten. Overlast: Onze beheerteams grijpen in bij overlastsituaties. Ze onderhouden daartoe contacten met het netwerk van gemeente, politie en hulpverlenende instanties. Bij aanhoudende overlast wordt ontbinding van de huurovereenkomst nagestreefd.</p>	
Vitale wijken en buurten		
<p>Wijk en buurtbeheerders aanstellen twee buurt- en wijkbeheerders, actieve controle aandachtscomplexen Bron: jaarverslag 2007/2009</p>	<p>Beleidsplan 2009 We streven samen met bewoners, gemeente en maatschappelijke instellingen naar een aantrekkelijk woonmilieu.</p> <p>Bron: Werkplan wonen 2009/2010 Onderhuur: de aanpak van woonfraude blijft een aandachtspunt. Bij constatering van woonfraude wordt ontbinding van de huurovereenkomst nagestreefd. Overlast: Onze beheerteams grijpen in bij overlastsituaties. Ze onderhouden daartoe contacten met het netwerk van gemeente, politie</p>	

	<p>en hulpverlenende instanties. Bij Hennepconvenant: samen met onder andere gemeente, politie, OM en collega corporaties is een convenant aan gegaan ter bestrijding van hennepkweek.</p>	
<p>Onrechtmatige bewoning Convenant gesloten ter bestrijding onrechtmatige bewoning. Deze is in werkprocessen opgenomen. Contracten ontbonden op basis van onrechtmatige bewoning. Bron: jaarverslag</p>	<p>Partijen verbinden zich met de prestatieafspraken en to het naleven van de afspraken in de convenanten. Deze zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tweedekansbeleid/voorkoming dakloosheid - bestrijding onrechtmatige bewoning - tegengaan hennepsteelt. <p>Bron: prestatieafspraken 2008</p>	
<p>Convenant aanpak hennepsteelt Convenant gesloten ter bestrijding beroepsmatige hennepsteelt. Deze is in werkprocessen opgenomen. Contracten ontbonden op basis van hennepsteelt. Bron: jaarverslag</p>		
<p>Activiteitenbudget: voor het stimuleren van de ontmoeting is een budget beschikbaar voor het organiseren van activiteiten. Bron Jaarverslag</p>		
<p>Wijk ontwikkelingsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wijkontwikkelingsplan Overwhere: Wherestad heeft actief geparticipeerd in het opstellen van het wijkontwikkelingsplan Overwhere en draagt bij aan de uitvoering van het ontwikkelingsplan (2010). - Wijkontwikkelingsplan Wheermolen: de gemeente heeft in 2007 het wijkontwikkelingsplan Wheermolen opgesteld. Wherestad draagt bij aan de realisatie van onderdelen van dit plan (o.a. in de Ringvaartzone via de actief projecten). <p>Bron jaarverslag 2007/2009</p>	<p>Bijdrage leveren aan de totstandkoming van wijkontwikkelingsplannen. Prestatieafspraken 2008</p>	
<p>Deelname buurtbemiddeling va 2008. Samen met gemeente, clup welzijn, politie en corporaties. Bron: jaarverslag 2008/2009</p>	<p>Buurtbemiddeling: Buurtbemiddeling is een aanvullend instrument bij overlast waarbij vrijwilligers bij burenc conflicten als mediator optreden Bron: convenant buurtbemiddeling</p>	
<p>Aanbod aan huurders om tegen gereduceerd tarief gebruik te maken van Wonen+. Ouderen kunnen langer zelfstandig blijven wonen. Samen met gemeente en andere corporaties</p>		

Bron: jaarverslag 2009		
Eindcijfer Presteren naar opgaven (gemiddelde)		7

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Situatie bij corporatie	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit			20%	6
Vermogenspositie	<p>Continuïteitsoordeel (CO) CFV (bron: CFV oordeelsbrieven) CO2008 – A-oordeel Basis is MJB 2007-2012 CO2009 – B2-oordeel Basis is MJB 2009-2013 CO2010 – B1-oordeel Basis is MJB 2010-2014</p> <p>Solvabiliteitsoordeel (SO) CFV (bron: CFV oordeelsbrieven) SO2008 – voldoende solvabiliteit Basis is verslagjaar 2007 SO2009 – onvoldoende solvabiliteit Basis is verslagjaar 2008 SO2010 – onvoldoende solvabiliteit Basis is verslagjaar 2009</p> <p>De vermogenspositie van Wherestad is vanaf verslagjaar 2008 sterk onder druk komen te staan. De onrendabele toppen van overeengekomen projecten (investeringsomvang € 105 mio) uit de <u>Samenwerkingsovereenkomst</u> (bron: document SOK) waren in werkelijkheid veel hoger dan oorspronkelijk berekend hetgeen leidde tot een recordverlies in de geschiedenis van Wherestad in het jaar 2008. Wherestad heeft in dat jaar, in dat licht, bewust gekozen voor een <u>second opinion</u> bij vaststelling van jaarrekening 2008 (bron: document second opinion)</p> <p>Daarenboven is in de MJB 2009-2013 voor het eerst de feitelijke volkshuisvestelijke opgave voor Wherestad ingerekend (investering van bijna € 400 mio!) op basis van het in januari 2009 vastgestelde <u>strategisch vastgoed beleid</u> (SVB). (bron: document MJB2009-2013)</p> <p>Om deze (vermogens)ontwikkelingen tegen te gaan heeft Wherestad in 2009 een <u>herstelplan</u> opgesteld die later dat jaar en verder in 2010 succesvol ten uitvoer is gebracht. (bron: Herstelplan) De belangrijkste maatregelen - Gemeentelijke lening herfinancieren</p>	4	20%	

	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek juridisch mogelijkheden SOK - Uitsstel projecten - Extra verkoopprogramma - - Huren verhogen nieuwbouw projecten - Huren verhogen bestaande nieuwbouw - Personele kosten downsizen <p>De 3 maatregelen met de grootste financiële impact betreffen verder de herfinanciering van de gemeente lening (omvang ca.€ 40 mio met 7,5% rente). Deze is in Q4 2010 geherfinancierd tegen een rente van gemiddeld ca. 3,5%. Daarnaast is met de verkoop van ruim 400 vhe's (ca. € 33 mio) aan het Wooninvesteringsfonds de noodzakelijke cash gegenereerd voor het uitvoeren van de voorgenomen (nieuwbouw)projecten. Tenslotte is een aantal complexen aangewezen voor het uitponden van woningen in de vorm van een additionele verkoopopgave van ca 35 woningen per jaar. In 2010 zal het aantal additionele verkopen ook daadwerkelijk worden geëffectueerd.</p> <p>Met de uitvoering van het herstelplan zijn alle mogelijkheden tot verbeteringen van de vermogenspositie uitgenut. De effecten hiervan komen ook terug in de meest recente MJB2011-2015. (bron: MJB2011-2015)</p> <p>Fusie Los van het herstelplan hebben in januari 2009 de RvC en Directie ingestemd met het zoeken naar een fusiepartner om de toekomstige volkshuisvestelijke opgave te borgen omdat duidelijk is dat de feitelijke volkshuisvestelijke opgave waarvoor Wherestad zich gesteld ziet niet alleen kan worden uitgevoerd.</p>			
<p>Liquiditeit</p>	<p>Kredietwaardigheidsoordeel (KO) WSW (bron: kredietwaardigheidsbrieven WSW)</p> <p>KO2007 – voldoet aan eisen kredietwaardigheid Faciliteringsvolume vrijgegeven € 100.500.000,- Basis is MJB2007-2011</p> <p>KO2008 – voldoet aan eisen kredietwaardigheid Faciliteringsvolume vrijgegeven € 0,- Basis is MJB2008-2012</p> <p>KO2009 – voldoet aan eisen kredietwaardigheid Faciliteringsvolume vrijgegeven € 26.797.000,- Herziening van dit volume naar € 29.784.000,- Basis is MJB2009-2013</p> <p>KO2010 – voldoet aan eisen kredietwaardigheid Faciliteringsvolume vrijgegeven € 46.500.000,- (t.b.v. herfinanciering geborgde leningen)</p>	<p>7</p>		

	<p>Basis is MJB2010-2014</p> <p>De basis voor het volgen van de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen komt voort uit het kasstroomoverzicht van de MJB. (bron: MJB2011-15) Voor het daaropvolgende boekjaar wordt dit overzicht in de vorm van een maandelijks en per kwartaal geüpdate kasstroomoverzicht. (bron: kwartaalrapportage) Daarnaast bestaat een maandelijks (geüpdate) overzicht van toekomstige investeringsuitgaven. (bron: OHW Liquiditeitsplanning) Tenslotte wordt wekelijks de werkkapitaalpositie verstrekt. Hierop staan ook de verschillende bankposities. (bron: LP Weekly)</p>																			
<p>Integrale kasstroomsturing</p>	<p>Operationele kasstromen</p> <p>Scenario's beleidskeuzes Scenarioberekeningen vinden plaats aan de hand van de tool FMP/Wals. Bij het vaststellen van de MJB wordt een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd van de betreffende begroting als verschillende uitgangspunten worden gewijzigd. Zie voorbeeld laatste scenario analyse MJB2011-2015. (bron: scenario analyse t.o.v. Base Case II)</p> <p>Bedrijfsresultaten (bron: jaarrekeningen 07/08/09) 2007 + € 3,2 mio; 2008 -/- € 35,8 mio; 2009 + € 6,0 mio.</p> <p>Interest coverage ratio (ICR) weergegeven als vrije operationele kasstroom/rentelasten</p> <table border="1" data-bbox="486 1512 957 1758"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rente lasten</th> <th>Vrije operationele kasstroom</th> <th>ICR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>4.243</td> <td>5.569</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>4.224</td> <td>8.632</td> <td>2,04</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>4.505</td> <td>8.014</td> <td>1,78</td> </tr> </tbody> </table> <p>Voor wat betreft rendementseisen moet in principe worden voldaan aan de hoogte van de gemiddelde vermogenskostenvoet (WACC) van Wherestad. In de praktijk wordt nu aangesloten bij de disconteringsvoet zoals die door het CFV wordt voorgeschreven. (bron CFV). Daar worden immers bij het berekenen van de bedrijfswaarde ook de kasstromen tegen contant</p>		Rente lasten	Vrije operationele kasstroom	ICR	2007	4.243	5.569	1,31	2008	4.224	8.632	2,04	2009	4.505	8.014	1,78	<p>6</p>		
	Rente lasten	Vrije operationele kasstroom	ICR																	
2007	4.243	5.569	1,31																	
2008	4.224	8.632	2,04																	
2009	4.505	8.014	1,78																	

	<p>gemaakt. Er is nog geen strikte scheiding gemaakt tussen de hoogte van maatschappelijk en financieel rendement.</p> <p>Portfolio kasstromen De Internal Rate of Return ofwel IRR de rentevoet waarbij de contante waarde van de toekomstige kasstromen, inclusief restwaarde bij verkoop, gelijk is aan de oorspronkelijke investering is nog niet per type vastgoed genormeerd. Ook hier geldt dat in wezen zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de disconteringsvoet van kasstromen die in de sector gebruikelijk is. (bron CFV) Bij de bepaling van de investeringen wordt meer gestuurd op de onrendabele top.</p> <p>De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd op basis van de bedrijfswaarde (actuele waarde) waarbij kasstromen contant worden gemaakt op basis van de door het CFV voorgeschreven disconteringsvoet.</p> <p>Financieringskasstromen In de onderstaande tabel zijn de <u>investerings/financieringsratio's</u> weergegeven. (bron: jaarrekeningen MJB2011-15)</p> <p>(bedragen x € 1000)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>jr2007</th> <th>jr2008</th> <th>jr2009</th> <th>mjb2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>portfoliokasstroom</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>investeringskasstroom</td> <td>7.657</td> <td>9.017</td> <td>21.672</td> <td>32.618</td> </tr> <tr> <td>verkoppen</td> <td>-5.265</td> <td>832</td> <td>976</td> <td>-37.199</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>2.392</td> <td>9.849</td> <td>22.648</td> <td>-4.581</td> </tr> <tr> <td>operationele kasstroom</td> <td>5.569</td> <td>8.632</td> <td>8.014</td> <td>-1.243</td> </tr> <tr> <td>benodigde financiering</td> <td>-3.177</td> <td>1.217</td> <td>14.634</td> <td>-3.338</td> </tr> <tr> <td>operationeel / portfolio</td> <td>233%</td> <td>88%</td> <td>35%</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>benodigd / portfolio</td> <td>-133%</td> <td>12%</td> <td>65%</td> <td>73%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Terzijde: De totale investering in de SOK van ca. € 105 mio wordt in de jaren 2008-2011/12 uitgegeven. In de MJB2011-15 zijn geen nieuwe investeringen opgenomen.</p> <p>De <u>loan to value ratio's</u> uitgedrukt in leningen gedeeld door de WOZ waarde laat de volgende ontwikkeling zien:</p> <p>(bedragen x € 1000)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>jr2007</th> <th>jr2008</th> <th>jr2009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leningen</td> <td>65.612</td> <td>78.905</td> <td>105.750</td> </tr> <tr> <td>WOZ waarde</td> <td>654.000</td> <td>675.000</td> <td>686.000</td> </tr> <tr> <td>Loan to value ratio</td> <td>10%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>		jr2007	jr2008	jr2009	mjb2010	portfoliokasstroom					investeringskasstroom	7.657	9.017	21.672	32.618	verkoppen	-5.265	832	976	-37.199	Totaal	2.392	9.849	22.648	-4.581	operationele kasstroom	5.569	8.632	8.014	-1.243	benodigde financiering	-3.177	1.217	14.634	-3.338	operationeel / portfolio	233%	88%	35%	27%	benodigd / portfolio	-133%	12%	65%	73%		jr2007	jr2008	jr2009	Leningen	65.612	78.905	105.750	WOZ waarde	654.000	675.000	686.000	Loan to value ratio	10%	12%	15%			
	jr2007	jr2008	jr2009	mjb2010																																																													
portfoliokasstroom																																																																	
investeringskasstroom	7.657	9.017	21.672	32.618																																																													
verkoppen	-5.265	832	976	-37.199																																																													
Totaal	2.392	9.849	22.648	-4.581																																																													
operationele kasstroom	5.569	8.632	8.014	-1.243																																																													
benodigde financiering	-3.177	1.217	14.634	-3.338																																																													
operationeel / portfolio	233%	88%	35%	27%																																																													
benodigd / portfolio	-133%	12%	65%	73%																																																													
	jr2007	jr2008	jr2009																																																														
Leningen	65.612	78.905	105.750																																																														
WOZ waarde	654.000	675.000	686.000																																																														
Loan to value ratio	10%	12%	15%																																																														
Financieel beheer			20%	5																																																													

<p>Planning- en controlcyclus</p>	<p>Het totaal van onze ambities is vastgelegd in beleidsplannen en meerjarenbegrotingen. De financiële vertaling daarvan is verwerkt in ons meerjarenbegrotingprogramma van FMP/Wals. Zoals eerder vermeld is het strategisch vastgoed beheer (SVB) na een grondig markt/bezit onderzoek vastgesteld. In een eerdere MJB is die er volledig ingezet; inmiddels is de investeringsopgave in de meest recent MJB beperkt tot die projecten die zijn opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.</p> <p>De planning & control cyclus behelsde eerst de jaarlijkse vaststelling van de begroting en jaarrekening en de voor- en najaarsnota's.</p> <p>Vanaf 2009 zijn er kwartaalrapporten in plaats van voor- en najaarsnota's. De rapportages worden besproken binnen MT en RvC en worden doorgaans in de tweede helft van de eerstvolgende maand van het kwartaal vervaardigd.</p> <p>Daarbij worden de afwijkingen tussen begroting en realisatie geanalyseerd en toegelicht en indien nodig besluiten genomen tot bijstellingsacties. (bron: jaarrekeningen en kwartaalrapportages)</p> <p>In 2010 is aangevangen met de implementatie van Risicomanagement volgens het ERM COSO model. Risicomanagement zal een integraal onderdeel worden van de P&C Cyclus. (bron: documentatie en presentatie risicomanagement)</p>	<p>5</p>	<p>20%</p>	
<p>Treasury management</p>	<p>De basis voor de beheersing van de kasstromen is terug te vinden in de MJB en het programma FMP/Wals waarin deze begroting wordt berekend. In de MJB wordt een periode van 5 jaar beschouwd waarbij de investeringsbehoefte en aanverwante kasstromen op basis van het ingerekende investeringsprogramma inzichtelijk zijn.</p> <p>De financieringsbehoefte is afgestemd en beperkt tot de in de SOK opgenomen projecten exclusief het project de Driehoek. In totaal gaat het om ca. EUR 105 mio waarvan 30% gefinancierd door verkoop en 70% door vreemd vermogen. Overige investeringen zullen door verkoopprogramma worden gefinancierd (ca 30 vhe's per jaar). Per project wordt voor additionele leningen borgstelling aangevraagd bij het WSW.</p> <p>Wherestad heeft een Treasury statuut dat door de RvC is goedgekeurd. De update ervan is gepland in Q4 2010. (bron: Treasurystatuut)</p>	<p>5</p>		

	Er is geen specifiek Treasury jaarplan. De MJB en het kasstroom beheersingsinstrumentarium vormen de basis voor de uit te voeren Treasury activiteiten.			
Doelmatigheid			20%	6
Doelmatigheid (bron: beleidsplan, jaarrekening, begrotingen en CFV/CIP stukken)	<p>Op het gebied van organisatie en personeel zijn de doelstellingen gericht op professionele dienstverlening en herstructurering van het bezit. Hierbij zijn mensen nodig met de juiste kennis, aanpassingsvermogen en enthousiasme.</p> <p>Het is nodig hecht samen te werken met onze partners zoals de gemeente, de huurders en anderen die bij de herstructurering betrokken zijn. Wherestad kiest daarbij voor een sterke basis met eigen personeel dat kansen krijgt voor ontplooiing.</p> <p>De doelstellingen worden bereikt door de invoering van het Woondienstenmodel waarbij de sector Wonen centraal staat. Bij de inrichting van deze nieuwe organisatie (Q1 2009) zijn de functies en de personele invulling daarvan in onderlinge samenhang op een efficiënte en effectieve wijze op elkaar afgestemd. Er is daarmee een relatief nieuwe en verfrissende organisatie neergezet met een goede mix van mensen met ervaring binnen en buiten de sector.</p> <p>Wherestad houdt hierbij vast aan een vaste stabiele kern van eigen medewerkers die met elkaar werken in een professionele omgeving. Er wordt blijvend geïnvesteerd in opleiding en training van het personeel op basis van persoonlijke opleiding- en ontwikkelingsplannen. Verder worden de doelstellingen bereikt door in te spelen op de toekomstige behoeften van klanten en het uitvoering geven aan het portefeuille management.</p> <p>Wherestad kenmerkt zich door relatief gunstige CIP-indicatoren ten opzichte van andere corporaties als het gaat om indicatoren als netto bedrijfslasten per VHE, het aantal VHE per fte en de personeelskosten per fte. (bron: CFV/CIP stukken 2007-2010)</p>	6	20%	
Vermogensinzet			40%	7
Visie op vermogensinzet	Op basis van de het vastgestelde strategisch vastgoed beleid en het daaruit voortvloeiende portefeuille management is de gehele volkshuisvestelijke opgave in kaart gebracht. De uitvoering daarvan vindt plaats binnen de grenzen van de vermogens- en liquiditeitseisen die vanuit het CFV en WSW zijn gesteld. In de beleidsplannen en MJB's worden verder de maatschappelijke doelstellingen vanuit verschillende invalshoeken benoemd variërend van het woningbezit	7		

	en de afstemming op de doelgroepen tot aan de verhuuractiviteiten, leefbaarheid, de betrokkenheid van bewoners bij beheer en beleid en wonen & zorg.		40%	
Visie op verruiming vermogen	Wherestad heeft onvoldoende vermogen om de totale volkshuisvestelijke opgave waarvoor zij zich gesteld ziet (en zoals die uit het vastgestelde portefeuille management SVB blijkt) uit te voeren. Er is daarom besloten om op zoek te gaan naar een fusiepartner om een significant deel van de genoemde opgave te borgen.	7		
Maximale inzet vermogen	Als gevolg van de ingerekende opgave en een deuluitvoering daarvan inzake de SOK projecten is de status van het continuïteitsoordeel van een A naar B2 gegaan. Vooruitlopend op deze geconstateerde verslechtering had Wherestad zelf al een herstelplan opgesteld in 2009. In 2010 is het herstelplan volledig ten uitvoer gebracht waarmee een aanzienlijke verbetering in de continuïteit is gebracht.	6		
Eindcijfer voor Presteren naar vermogen (gemiddelde)				6

Governance

Meetpunt	Situatie bij corporatie	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing			33%	5
<p>Plan (professioneel planningsproces)</p>	<p>Bestuurder heeft elk jaar een Balanced Score Card. Deze is afgestemd met RvC. Verbetering van de organisatie over de volle breedte is hierbij het primaire doel geweest.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2007 beleid voormalig MT. - 2008 onderzoek naar noodzakelijke ingrepen, woondienstenmodel, portefeuillemanagement. - 2009 invoeren woondienstenmodel, opzetten vastgoedafdeling, vervangen ca. 40% van het personeel, implementeren portefeuillemanagement, opstellen en start uitvoeren herstelplan. - 2010 afronden herstelplan, start risico en control management <p>De afdeling wonen maakt vanaf 2009 een jaarplan. Sinds 1,5 jaar is de afdeling wonen compleet en naar het woondienstenmodel heringericht. Het KWH huurlabel wordt periodiek gemeten.</p> <p>De afdeling vastgoed maakt een jaarplan vanaf 2011. Sinds 1,5 jaar bestaat de afdeling vastgoed in de huidige vorm. Meetbare targets zijn vanaf 2011 breder beschikbaar. Projectcontroller is ondergebracht bij Financiën.</p> <p>De afdeling Financiën en Interne Zaken zal voor wat betreft financiën zal in 2011 een omslag maken naar accounting en control. Medewerkers waarmee de professionalisering wordt doorgezet zijn soms pas enkele maanden in dienst.</p> <p>In 2009 en 2010 is het herstelplan eveneens als leidraad gebruikt.</p> <p>Voortgang wordt in het MT wekelijks bewaakt d.m.v. actielijsten. Er wordt tevens tussen bestuurder en manager bilateraal overleg gevoerd waar eventuele acties in het MT terug komen.</p> <p>De RvC heeft in 2010 een auditcommissie benoemd. Het reglement zal in maart 2011 worden vastgesteld en goedgekeurd. De vergaderingen met de auditcommissie zijn afgestemd op de kwartaalrapportages en het verschijnen van het</p>	5	33%	

	jaarplan.			
Check <i>Periodieke monitoring</i> <i>Verantwoording in openbare publicatie</i>	<p>In het beleidsplan zijn missie, visie en doelstellingen vastgelegd.</p> <p>De verbeterpunten uit de managementletter worden eens per maand in het MT behandeld.</p> <p>Per kwartaal verschijnt er een kwartaalrapportage inclusief een jaarprognose en een de kengetallen op gebied van de volkshuisvesting.</p> <p>Liquiditeit wordt wekelijks bewaakt. (LP weekly)</p> <p>De jaarverslagen hebben blokken beleidsplan informatie waarover verantwoording wordt afgelegd. Er is een verslag van de Raad van Commissarissen en van de huurdersvereniging en de OR opgenomen. Ook wordt over de toepassing van de Aedescode verantwoording afgelegd.</p> <p>De Dpi en de Dvi naar het CFV en het WSW.</p> <p>Er verschijnt jaarlijks een populair jaarverslag.</p>	6		
Act (actieve bijsturing)	Aan de hand van de bevindingen in hiervoor genoemde verslagen en rapportages wordt in het MT gehandeld en bijgestuurd.	5		
Intern toezicht			33%	6
Functioneren RvC <i>Open cultuur</i> <i>Zelfreflectie</i> <i>Rolopvatting</i> <i>Samenstelling</i>	<p>Er is een zeer open cultuur die de basis vormt voor een inhoudelijk goede discussie. Laatste drie leden openbaar geworven. Leden kunnen onafhankelijk en kritisch ten opzichten van elkaar en het bestuur.</p> <p>Tijdens het jaarlijkse beleidsweekend vindt eveneens onder externe begeleiding een evaluatie en reflectie plaats. Dit heeft onder ander geleid tot het naleven van de governance code waarover verantwoording in de jaarverslagen wordt afgelegd.</p> <p>Zeer betrokken, professioneel, voldoende dichtbij en voldoende afstand.</p> <p>Bewuste keuze voor selectie op kwaliteit en professionele achtergrond. Dit alles binnen de kaders van een profielschets.</p>	5		

	<p>Professies zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - financieel - vastgoed - volkshuisvesting / vastgoed - juridisch / financieel - bestuurlijk 			
Het toetsingskader	<p>De beleidsvelden van het BBSH</p> <p>De richtlijnen voor de jaarverslaggeving</p> <p>De parameters van CFV en de borgingscriteria van het WSW</p> <p>Het vingerende beleidsplan, het portefeuillemanagement en het herstelplan.</p> <p>De jaarbegrotingen en de meerjarenbegrotingen. De kwartaalrapportages, inclusief jaarprognose en liquiditeitsoverzicht.</p> <p>De accountantsverklaring en de managementletter.</p> <p>De prestatieafspraken gemaakt met het bestuur. (BSC per jaar)</p>	6	33%	
De Governance-code	<p>Wordt onverkort toegepast en nageleefd waarover in het jaarverslag verantwoording wordt afgelegd. In de beleidsperiode zijn de volgende documenten opgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integriteitscode, klokkenluidersregeling, directiereglement. - Invoering Aedescode, governancecode - Publicatie inkomen bestuurder vanaf jaarverslag 2009 	7		
Externe legitimatie			33%	5
Beleids-beïnvloeding door belanghebbenden	<p>Primair belanghebbende is de huurdersvereniging namens de huurders. Draagvlak circa 90%. Hiermee wordt frequent en inhoudelijk goed overlegd. 4x per jaar. In 2010 1x extra i.v.m. visie Wheermolen-West en invoering beleid EU beschikking.</p> <p>Er bestaat een regulier overleg met de flatteams (door woonconsulent) en sinds 2010 een speciaal projectoverleg met de bewonerscommissie Wheermolen-West i.v.m. de visie op het middengebied.</p> <p>De tweede belanghebbende is de gemeente Purmerend</p>			

	<p>zijn prestatieafspraken gemaakt en diverse convenante</p> <p>Er is vier maal per jaar een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de gezamenlijke corporaties over beleidszaken.</p> <p>De in Waterland actieve corporaties hebben zich verenigd onder de paraplu van de Federatie Woningcorporaties Zaanstreek Waterland. 8x per jaar overleg beleidszaken en voorbereiding bestuurlijk overleg gemeente.</p> <p>Op niveau van de corporaties actief in de stadsregio Amsterdam is er 2-maandelijks overleg Noordvleugel Randstad. Beleidszaken en opdrachtgeverschap Woningnet.</p> <p>Met Clup welzijnwerk is een overeenkomst betreffende buurtbemiddeling en begeleiding projecten leefbaarheid.</p> <p>Met de zorgaanbieders Zorgcirkel en de Prinsenstichting is de invloed beperkt tot huisvesting op projectniveau.</p> <p>Aan de maatschappelijke organisaties AOP en RIBW leveren wij huisvesting t.b.v. hun cliënten.</p>	5		
Eindcijfer voor Governance (gemiddelde)				5