



Woongoed Flakkee

Visitatierapport



Utrecht, februari 2011

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer R. Rijntjes (voorzitter)
De heer A.H. Grashof
De heer M.M.L. van Dorst (secretaris)

Voorwoord

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

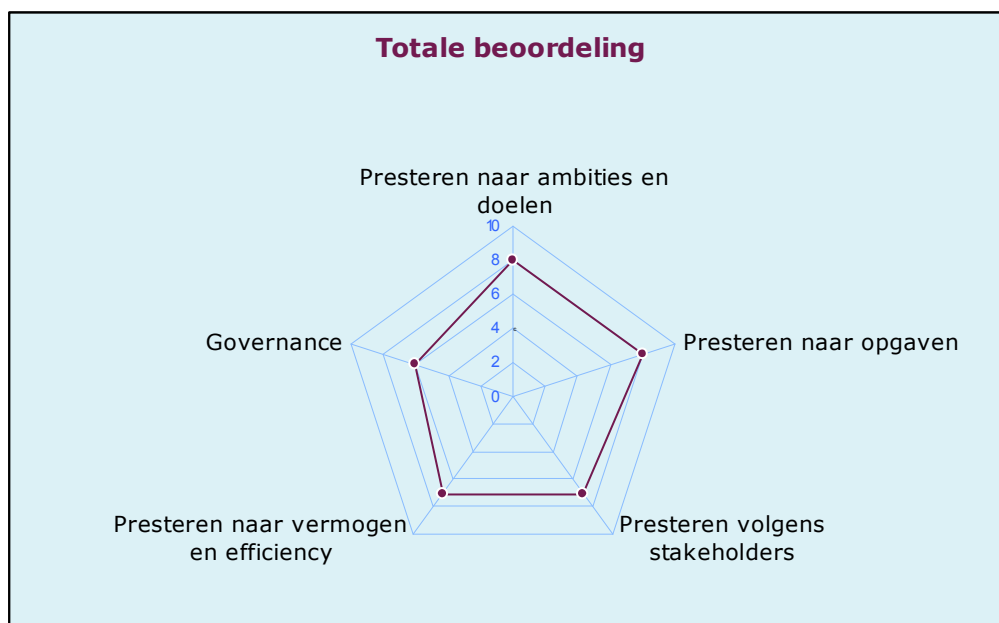
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke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

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In mei 2010 heeft Woongoed Flakkee te Middelharnis opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen juni en december 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 tot en met 28 oktober en op 17 november 2010.

Woongoed Flakkee wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	8
Presteren naar opgaven	8
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	6
Gemiddelde score	7

De commissie baseert zich bij haar oordeel op de stukken die zijn gestuurd door Woongoed Flakkee, de analyse die daarvan is gemaakt en neergelegd in bijlage 4 van dit rapport en de visitatiegesprekken met externe en interne stakeholders die de commissie heeft gevoerd.

De commissie vindt dat Woongoed Flakkee op vier van de vijf prestatievelden ruim voldoende tot goed presteert. De prestaties op het terrein van Governance waardeert de commissie met een voldoende. In totaal waardeert de commissie de prestaties van de corporatie met een 7 (ruim voldoende).

Presteren naar ambities en doelen

Wat betreft het *presteren naar ambities en doelen* stelt de commissie vast dat Woongoed Flakkee in haar strategische plan 2008-2013 vier hoofdambities heeft geformuleerd. Deze ambities zijn vertaald in een aantal speerpunten, die verder zijn uitgewerkt in afdelingsjaarplannen. Men wil in de eerste plaats het aantal woningzoekenden in de regio terugdringen. In de tweede plaats kiest de corporatie ervoor om de emancipatie van de huurders te bevorderen. Men gebruikt de term 'verheffen'. In de derde plaats wil Woongoed Flakkee participeren in de zorg door verantwoordelijkheid te nemen voor de 'hardware' (stenen). De vierde ambitie tenslotte van Woongoed Flakkee is samen met andere partijen te werken aan de verbetering van de kwaliteit van de samenleving. Hierbij gaat het vooral om verbindingen te leggen tussen organisaties en tussen organisaties en bewoners. Hoewel de corporatie de ambities niet altijd even meetbaar en specifiek heeft geformuleerd, constateert de commissie dat Woongoed Flakkee erg actief is op de genoemde ambities. De commissie waardeert de prestaties op dit veld met een 8.

Presteren naar opgaven

Met betrekking tot het *presteren naar opgaven* constateert de commissie dat Woongoed Flakkee goed presteert. De corporatie doet haar uiterste best om prestatieafspraken te maken met de twee gemeenten uit haar werkgebied, maar heeft de afgelopen jaren toch vooral op het 'eigen kompas' moeten varen. De commissie constateert dat Woongoed Flakkee de afgelopen vier jaar bepaald niet heeft stil gezeten, ondanks het feit dat het maken van prestatieafspraken pas nu op gang is gekomen. De corporatie heeft actief gewerkt aan het geschikt maken en houden van de woningvoorraad, zonder daarbij de betaalbaarheid uit het oog te verliezen. De beleidsmatige vertaling daarvan in het Strategisch Voorraadbeleid kan volgens de commissie nog scherper. Op het gebied van leefbaarheid is de corporatie actief en met betrekking tot bijzondere doelgroepen neemt zij het voortouw op het eiland, samen met de zorginstellingen. Verder presteert de corporatie goed als het gaat om de fysieke bouwproductie, dorpsvernieuwing en energiebesparing. De commissie waardeert de prestaties op dit veld met een 8.

Presteren volgens stakeholders

Ten aanzien van het *presteren volgens stakeholders* constateert de commissie dat de stakeholders van Woongoed Flakkee tevreden zijn met de corporatie. Men waardeert de inzet en de professionaliteit van de corporatie en is blij dat Woongoed Flakkee op verschillende terreinen het initiatief neemt op het eiland. Mede op basis van de cijfers die onze gesprekspartners gaven tijdens de gesprekken, vat de commissie het oordeel van de stakeholders samen met een 7.

Presteren naar vermogen en efficiency

Met betrekking tot het *presteren naar vermogen en efficiency* komt de commissie tot de conclusie dat Woongoed Flakkee haar vermogen ruim voldoende inzet. Ze heeft een berekening van het bestemde eigen vermogen, heeft verkoopscenari'o's in beeld gebracht, evenals de potenties van extra financiële ruimte en de risicobuffers. De corporatie lijkt niet te sturen op de bedrijfswaarde, maar vooral op kasstromen. Het inzicht in de vermogensontwikkeling beperkt zich tot het rendement op projectniveau. De corporatie stuurt sterk op liquiditeit en solvabiliteit. Wat betreft efficiency is Woongoed Flakkee vergelijkbaar met de referentiecorporatie en het Nederlandse gemiddelde. De commissie waardeert de prestaties op dit veld met een 7.

Governance

Ten aanzien van *governance* constateert de commissie dat Woongoed Flakkee nog een aantal verbeterlagen moet maken, vooral op het terrein van de onafhankelijkheid van de raad van commissarissen en het samenspel van de organen binnen de vereniging. Alle leden van de raad van commissarissen waren voor de overgang van de drie- naar tweelagenstructuur hetzij bestuurslid, hetzij lid van de toenmalige raad van toezicht. Hiervoor is gekozen omwille van de continuïteit bij de overgang van de drie- naar de tweelagenstructuur. De commissie constateert uit het gesprek met de raad van commissarissen dat het denken over de onafhankelijkheid van de raad in ontwikkeling is. Zo komen er per 1 januari twee nieuwe, formeel volstrekt onafhankelijke leden bij, ter vervanging van twee van de huidige leden van de raad. Een van deze nieuwe leden komt zelfs van buiten het eiland.

Het toezichtkader staat duidelijk op papier en de beoogde output is helder. De sturing op kritische succesfactoren ontbreekt echter. Een aparte taakomschrijving van bestuur in de vorm van een directiestatuut ontbreekt. De corporatie vindt de statuten en het reglement dusdanig gedetailleerd, dat een directiestatuut overbodig is. Over de beoogde en gerealiseerde output wordt in jaarlijkse evaluatiegesprekken met het bestuur gesproken. De verantwoording ten aanzien van de eigen ambities en de opgaven beoordeelt de commissie als ruim voldoende. De maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de stakeholders, onder andere over (de inzet van) het vermogen is voldoende, maar kan wat de commissie betreft nog beter. De commissie waardeert de prestaties op dit veld met een 6.

Context

De context waarbinnen Woongoed Flakkee opereert is van invloed op het presteren van de corporatie. Op het eiland is sprake van vier gemeenten, die met elkaar in gesprek zijn over samengaan. Van de zes op het eiland actieve corporaties is Woongoed Flakkee de grootste en het verst geprofessionaliseerd. Woongoed is werkzaam in twee van de vier gemeenten, te weten Middelharnis en Oostflakkee. De invloed van de provincie Zuid-Holland op het woonbeleid is behoorlijk groot, omdat het eiland bestuurlijk verdeeld is. De provincie gaat uit van 'migratiesaldo nul' voor het eiland, wat er in de praktijk toe heeft geleid, dat Goeree-Overflakkee wat woningbouw betreft behoorlijk 'op slot' zat. Inmiddels hebben de gemeenten een eilandelijke woonvisie gemaakt, waarop zij hun gemeentelijke woonvisies en prestatieafspraken kunnen baseren. Met de gemeente Oostflakkee zijn deze prestatieafspraken in februari 2010 tot stand gekomen. Met de gemeente Middelharnis is de corporatie hier nog over in gesprek.

Woongoed Flakkee heeft vanwege het niet aanwezig zijn van gemeentelijke woonvisies de afgelopen jaren in hoge mate op haar eigen kompas moeten varen. Ondanks het nodige overleg met de gemeenten, en een aantal globale afspraken op eilandniveau, loopt de 'vertaling' daarvan in concrete prestatieafspraken niet heel vlot. In 2007 bijvoorbeeld, zijn in het 'Pact van Goeree-Overflakkee' afspraken gemaakt voor het hele eiland over wonen, welzijn en zorg. Deze afspraken zouden vervolgens door elke gemeente samen met 'hun' corporaties worden doorvertaald in prestatieafspraken. Gedurende de afgelopen jaren heeft de corporatie de gemeenten regelmatig aangesproken op de noodzaak en de wenselijkheid van gedragen woonvisies, samenwerking en prestatieafspraken.

Dit wil overigens niet zeggen dat Woongoed Flakkee helemaal zelfstandig bepaalt wat er moet gebeuren in haar werkgebied. Het genoemde Pact biedt uiteraard

aanknopingspunten. Daarnaast heeft de corporatie in 2005 een eigen woonwensenonderzoek georganiseerd. In 2008 heeft Woongoed Flakkee samen met de gemeente Oostflakkee en in 2009 samen met de gemeente Middelharnis woonwensenonderzoek laten uitvoeren door een externe adviseur. Sinds 2009 organiseert de corporatie inloopavonden voor inwoners, om van gedachten te wisselen over woning en woonomgeving van hun dorp of wijk. De corporatie doet verder haar best om de stakeholders te betrekken bij het bepalen wat nodig is en welke rol Woongoed Flakkee daarbij kan cq zou moeten spelen. Zo is er periodiek overleg met de gemeente Middelharnis en organiseert de corporatie in het verband van de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee, waarin de zes corporaties van het eiland verenigd zijn, jaarlijkse stakeholderbijeenkomsten.

Op basis van de uitkomsten hiervan zet de corporatie haar koers uit. De meest recente koers is neergelegd in haar beleidsplan 2008 – 2013. Dit plan is in 2006 voorbereid door het laten houden van individuele interviews met de belangrijkste stakeholders door een extern adviesbureau.

Recensie

Samenvattend stelt de commissie dat Woongoed Flakkee een actieve corporatie is, die zeer haar best doet om samen met gemeenten en andere stakeholders de opgaven die er liggen te benoemen en daar afspraken over te maken. Van belang om te vermelden is, dat Woongoed Flakkee vanwege het niet aanwezig zijn van gemeentelijke woonvisies de afgelopen jaren in hoge mate op haar eigen kompas heeft moeten varen. Afspraken op eilandniveau zijn op gemeentelijk niveau lang niet altijd verder vertaald door de betreffende gemeenten. Ondanks het feit dat het maken van afspraken met de gemeenten in het bijzonder de afgelopen jaren maar in beperkte mate gelukt is, heeft de corporatie bepaald niet stil gezeten. De corporatie doet volgens de commissie de juiste dingen en zij doet dit binnen de geschetste context goed.

Woongoed Flakkee is zich zeer van haar rol bewust en wil een voortrekkersrol spelen op het eiland. In dat kader probeert zij de stakeholders - vooral de gemeenten - voortdurend te verleiden om zich uit te spreken over wat zij belangrijk vinden voor het eiland en welke rol zij daarbij verwachten van Woongoed Flakkee. Dit blijkt in de praktijk niet makkelijk. De stakeholders spreken zich - zo blijkt ook uit de verslagen van de stakeholderbijeenkomsten die Woongoed samen met de andere corporaties van het eiland organiseert - niet makkelijk uit over wat zij wensen en verwachten van de corporatie(s).

Sinds 2006 is de corporatie overgestapt op een transparantere manier van werken volgens de 'plan-do-check-act' cirkel. Het jaarverslag van de corporatie is in 2009 ook genomineerd in het kader van Het Glazen Huis. Woongoed Flakkee is in de context van Goeree-Overflakkee te beschouwen als een ambitieuze corporatie, die er een brede oriëntatie op de opgaven op na houdt en vaak het voortouw neemt. Zij neemt de nodige initiatieven en toont zich verantwoordelijk voor het aanpakken van maatschappelijke ontwikkelingen. Daarbij gaat ze doelmatig en kostenbewust te werk. Woongoed Flakkee probeert op interactieve manier van gedachten te wisselen met huurders en andere stakeholders.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Corporatie Woongoed Flakkee en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woongoed Flakkee	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar ambities en doelen	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar opgaven	21
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	21
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	22
3.3 Conclusies en motivatie	22
4 Presteren volgens stakeholders	29
4.1 De stakeholders van Woongoed Flakkee	29
4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders	30
4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	34
4.4 Conclusies en motivatie	34
5 Presteren naar vermogen en efficiency	37
5.1 Kerngegevens	37
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	37
5.3 Efficiency	39
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	40
5.5 Conclusies en motivatie	40
6 Governance	43
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	43
6.2 Conclusies en motivatie	43
7 Scorekaarten	49
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	55
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	59
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	67
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	71
Bijlage 5 Definities	103

1 Corporatie Woongoed Flakkee en het werkgebied

1.1 De visitatie

In mei 2010 heeft Woongoed Flakkee te Middelharnis opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0 versie van de visitatiemethodiek en vond plaats tussen juni en december 2010. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 tot en met 28 oktober en op 17 november 2010.

De visitatiecommissie bestond uit de heer R. Rijntjes (voorzitter), de heer A.H. Grashof (lid) en de heer M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woongoed de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om zich te verantwoorden richting haar belanghouders. Er worden jaarlijks stakeholderbijeenkomsten georganiseerd in het verband van de federatie van woningcorporaties op het eiland. Om betrouwbare reacties te ontvangen van de stakeholders, heeft Woongoed Raeflex gevraagd om gespreksverslagen te maken van alle gesprekken met de stakeholders en deze met hen af te stemmen door middel van accorderen door de geïnterviewde. De visitatie betreft de periode 2006 – 2009 en 2010 - 2013.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woongoed Flakkee

Een van de voorgangers van Woongoed Flakkee, te weten Woningbouwvereniging Middelharnis werd opgericht in 1919. Het huidige Woongoed Flakkee is per 1 januari 2002 ontstaan uit een fusie tussen de woningbouwverenigingen 'Middelharnis' uit Middelharnis en 'Samenwerking' uit Oude Tonge. Woningcorporatie Woongoed Flakkee beheert 2.650 woningen en werkt in twee gemeenten: Middelharnis en Oostflakkee. Deze gemeenten samen tellen ruim 28.000 inwoners. Belangrijkste stakeholders zijn de twee genoemde gemeenten. In dit werkgebied zijn ook Woningbouwvereniging Beter Wonen Ooltgensplaat, Bouwvereniging Sommelsdijk en Woningbouwvereniging Den Bommel actief. Zij beheren vierhonderd respectievelijk achthonderd en vierhonderd woningen. Alle woningbouwverenigingen van Goeree-Overflakkee (zes in totaal) zijn verenigd in de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee. Bij Woongoed Flakkee werken drieëntwintig medewerkers; in totaal 19,6 fte. De leiding van de corporatie berust sinds 1 juni 2007 in een tweelagenstructuur bij een directeur die tevens bestuurder is. Het interne toezicht bestaat uit zes leden, waarvan twee leden namens de huurders in de raad van toezicht zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woongoed Flakkee is werkzaam in de gemeenten Middelharnis en Oostflakkee in de provincie Zuid-Holland. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied. In de kernen Middelharnis en Oude Tonge is nog steeds behoefte aan woningen. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woongoed Flakkee is aanzienlijk. Daarvan behoort vijftientig procent tot de doelgroep. Jongeren trekken weg uit de kleine woonkernen en zorgbehoevende ouderen eveneens. De leefkwaliteit van de kleine woonkernen staat onder druk. Door een nog relatief beperkte vergrijzing en toenemende gezinsverdunning, neemt de behoefte aan woningen – ook voor de eigen bevolking – toe. Huizenprijzen zijn – voor de economische crisis – flink gestegen. Vanuit de provincie geldt voor het gebied: migratiesaldo nul. Dat betekent dat 'vestiging' en 'vertrek' elkaar in evenwicht moeten houden. Anders gezegd mag Goeree-Overflakkee geen overloopgebied worden voor inwoners uit het Rijnmondgebied. De provincie werkt met contingenten. Tot 2009 wordt daarbij uitgegaan van een productie van 1.150 woningen op het eiland. Op het eiland wordt een overschot aan eengezinswoningen geconstateerd en een tekort aan levensloopbestendige en starterswoningen.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie Rf06 (gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen). Wanneer Woongoed Flakkee wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woongoed Flakkee in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

Woongoed Flakkee heeft een viertal hoofdambitie geformuleerd:

1. terugdringing van het aantal woningzoekenden;
2. bevordering emancipatie huurders (verheffen);
3. participatie in de zorg door verantwoordelijkheid te nemen voor 'de hardware' in de zorg;
4. (samen) werken aan verbetering van de kwaliteit van de samenleving (verbinden).

In het beleidsplan 'Meer dan een huis alleen' zijn de volgende speerpunten vastgesteld:

- Huisvesting bieden aan woningzoekenden passend binnen de door de overheid gestelde criteria, (de belangrijkste permanente taak van de woningcorporatie: terugdringing aantal woningzoekenden)
- Huurders in staat stellen zolang mogelijk in de eigen woonkern zelfstandig te blijven wonen
- Scheiden wonen en zorg
- Betaalbaar of bereikbaar wonen
- Bijdragen aan kwaliteit samenleving, waaronder, zorgen voor goede woon- en leefomgeving
- Klantgericht werken
- Keuzevrijheid voor de klant (huren of kopen danwel een tussenvariant)
- Duurzaamheid
- Transparantie in beleidsontwikkeling en verantwoording
- Samenwerking.

Vanuit de visie is de missie geformuleerd. Woongoed Flakkee wil door huurders gezien worden als de meest gewaardeerde verhuurder in de regio. Concreet betekent dit:

- Woongoed Flakkee is een maatschappelijke onderneming
- Woongoed Flakkee biedt huisvesting aan jong en oud met bijzondere aandacht voor de doelgroepen van beleid, die de overheid heeft benoemd
- Woongoed Flakkee doet dit door woningen zowel te verhuren als te verkopen
- Woongoed Flakkee doet dit met aandacht voor betaalbaarheid, kwaliteit van de samenleving en een goede woonomgeving
- Woongoed Flakkee besteedt haar middelen op een maatschappelijk verantwoorde en duurzame wijze
- Woongoed Flakkee streeft samenwerking na om een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement (verhoging kwaliteit van de samenleving) te behalen.

Kortom: Wonen is meer dan een huis alleen.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Terugdringen van het aantal woningzoekenden	7,8
Bevorderen van emancipatie van huurders	7,1
Participatie in zorg via 'hardware'	8,7
Verbindingen leggen om kwaliteit samenleving te verbeteren	7,8
Klantgericht werken	7,8
Keuzevrijheid voor de klant naar koop-huur vormen	6,4
Duurzaamheid	7,8
Transparantie in beleidsontwikkeling en -verantwoording	6,4
Professionele samenwerking	7,8
Gemiddelde score	8

2.3 Conclusies en motivatie

De corporatie heeft voor de periode 2008-2013 vier hoofdambities benoemd in haar ondernemingsplan. Naast de vier hoofdambities zijn verder vijf nevenambities benoemd. De commissie heeft ervoor gekozen alle negen ambities mee te nemen in de beoordeling. Het ondernemingsplan is mede tot stand gekomen op basis van gesprekken met stakeholders.

Voor het genoemde ondernemingsplan, opereerde de corporatie met een ander ondernemingsplan dat een horizon had van 2002 tot 2007. De projecten uit dat plan zijn ook nog in de visitatieperiode uitgevoerd. Van belang om hier te melden is, dat er vanaf 2000 praktisch gezien een nieuwe koers is ingezet bij Woongoed Flakkee, namelijk van een beherende naar een investerende corporatie. Om deze stap te kunnen maken, heeft de corporatie eerst intern een cultuurverandering doorgevoerd,

onder het motto 'buiten winnen, is binnen beginnen'. Dit heeft ertoe geleid dat veertig procent van de medewerkers is vertrokken (ontslag wegens cultuurverandering, vut etc). Daarvoor in de plaats zijn allemaal mensen van buiten de corporatiebranche binnen gehaald.

Als illustratie van de wijziging van beherende naar investerende corporatie, kan de solvabiliteit van Woongoed Flakkee dienen. In 2005 was deze zeventig procent, nu is hij tweeënveertig procent en de komende jaren zakt hij verder naar vijftien procent. Dit komt doordat er veel nieuwbouw is en wordt gepleegd.

De commissie vindt dat Woongoed Flakkee goed presteert als het gaat om ambities en doelen en waardeert dit met een 8. Hierbij tekenen wij aan dat Woongoed de afgelopen periode grotendeels op eigen kompas heeft moeten varen. Dat komt omdat het – ondanks herhaaldelijk aandringen van de corporatie – niet is gelukt om prestatieafspraken te maken met de gemeenten. Pas in 2010 zijn deze gemaakt met de gemeente Oostflakkee en met de gemeente Middelharnis is men ermee bezig.

Terugdringen van het aantal woningzoekenden

Met betrekking tot de *ambitie Terugdringen van het aantal woningzoekenden* constateert de commissie dat Woongoed Flakkee op een groot aantal fronten actief is geweest om aan deze doelstelling te voldoen. Er is nieuwbouw gepleegd, er zijn actief grondposities verworven en de corporatie heeft woningzoekendenenquêtes gehouden om erachter te komen wat hun woonwensen zijn.

De corporatie heeft verder op basis van de genoemde enquêtes de lijst van woningzoekenden opgeschoond. Men heeft een onderscheid aangebracht tussen mensen die actief op zoek zijn naar een woning en mensen die wel ingeschreven staan, maar niet actief een woning zoeken of alleen maar geïnteresseerd zijn in precies die ene woning in die ene straat. Het totale aantal woningzoekenden is in de periode 2006-2009 niet gedaald. Het aantal actief woningzoekenden echter wel. Deze groep bestond in 2006 uit 1.045 mensen en is in 2009 gedaald tot 681 mensen. Deze vermindering is deels toe te schrijven aan een scherpere administratie door Woongoed en deels aan de bouwactiviteiten van de corporatie.

Het aantal actief woningzoekenden lijkt zich nu te stabiliseren rond de zes tot zevenhonderd mensen. Het nieuwe doel van de corporatie is om de wachttijd van deze woningzoekenden te beperken tot maximaal een jaar. Men heeft de cijfers hiervoor nog niet op orde, maar daar werkt de corporatie aan, zodat daar in het vervolg ook op kan worden gestuurd.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 7,8.

Bevorderen van de emancipatie van huurders

Ten aanzien van de *ambitie 'Bevorderen van de emancipatie van huurders'* zien wij dat Woongoed Flakkee inloopavonden met bewoners organiseert, in samenwerking met gemeente en politie. Ook de huurdersvereniging is bij deze avonden aanwezig. Het doel dat in de notitie huurderparticipatie uit 2009 is gesteld, is dat elke drie jaar een inloopavond wordt georganiseerd voor alle vijftien wijken / kernen waarin de corporatie actief is. De bijeenkomsten worden gewaardeerd door de bewoners. Er heeft nog geen formele evaluatie plaats gevonden, maar besloten is om door te gaan met dergelijke bewonersavonden. Verder gebruikt de corporatie de website in de communicatie naar de klant. Daarnaast zet de corporatie het verkoopbeleid in om haar

huurders te emanciperen.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 7,1.

Participatie in de zorg via 'hardware'

Met betrekking tot de *ambitie Participatie in de zorg via 'hardware'*, constateert de commissie dat de corporatie zeer actief is. Vooral de stakeholders uit de zorg, maar ook de andere zijn hier zeer tevreden mee. De corporatie zorgt samen met Pameijer voor geschikte woningen voor mensen met verstandelijke beperkingen en/of psychiatrische problemen. Dit onderwerp is lang onderbelicht gebleven op het eiland. Een voorbeeld is de verslaafdenproblematiek onder jongeren. Voor de dienstverlening wordt zwaar geleund op Rotterdam. Pameijer besteedt hier nu meer aandacht aan op het eiland zelf en vindt hierin een goede partner in Woongoed. De corporatie stelt zich flexibel op in de contacten. Een voorbeeld daarvan is dat een contract op een bepaald moment te knellend werd voor Pameijer. In overleg met de corporatie zijn toen snel nieuwe contracten opgesteld.

Met brede zorginstelling Curamare werkt Woongoed aan de transformatie van het verzorgingstehuis Ebbe en Vloed naar een modern woonzorgcomplex, het realiseren van een klein zorgcomplex in Nieuwe Tonge en een project in Stad aan 't Haringvliet. Men ervaart een enorme vertrouwdheid met het denken en spreken als het gaat om sociale woningbouw in dorpen en streken die allemaal wat verschillend en cultuur en ambtenarij zijn. Woongoed wil ook mee-investeren in domotica. Men vindt dat de corporatie een groot hart heeft voor de zorg.

De stakeholders geven over het algemeen aan dat Woongoed Flakkee op dit terrein absoluut een voortrekkersrol vervult op het eiland.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 8,7.

Verbindingen leggen om de kwaliteit van de samenleving te verbeteren

Op het gebied van de *ambitie 'Verbindingen leggen om de kwaliteit van de samenleving te verbeteren'*, ziet de commissie dat de corporatie erg zijn best doet om bijvoorbeeld prestatieafspraken te realiseren met de gemeenten. Zij heeft de gemeente Middelharnis eerder aangeboden om daartoe een extern bureau in de hand te nemen en de corporatie gaf aan bereid te zijn dit te willen betalen. Over de prestatieafspraken met de gemeente Middelharnis is men nu actief in gesprek. Die met de gemeente Oostflakkee zijn in 2010 tot stand zijn gekomen.

Onder deze ambitie vallen ook de inspanningen op het gebied van leefbaarheid. In 2010 is de corporatie een pilot gestart met een vrijwillige huismeester in de Brêveertien. Daarnaast zijn laagdrempelige inloopavonden georganiseerd voor huurder van diverse wijken cq kernen. In 2009 heeft Woongoed Flakkee leerplekken ter beschikking gesteld voor leerlingen die geen startkwalificatie kunnen halen realiseren in samenwerking met Christelijke Scholengemeenschap Pr. Maurits. Voor de ROC's stelt men al sinds 2005 vier tot acht stageplekken per jaar open en daar wordt dankbaar gebruik van gemaakt. Daarnaast heeft men stageplekken voor Hogeschool InHolland, de Hogere Economische School en de Erasmus Universiteit. Woongoed Flakkee is de enige corporatie op het eiland die dit doet en een 'erkend leerbedrijf' is. In 2009 heeft de corporatie leefbaarheidsprijsvraag georganiseerd. Dit heeft geleid tot twee kleinschalige buurtprojecten in Nieuw Tonge. Concreet gaat het over het verbeteren van speeltuinen. Eveneens in 2009 heeft Woongoed Flakkee in

samenwerking met de gemeente een nieuwe accommodatie gebouwd voor sportclub the Islanders. Op het gebied van sociale veiligheid houdt de corporatie zich in samenwerking met politie en de gemeente bezig met inbraakpreventie en aandacht voor veiligheid in de kern. In 2007 en 2008: heeft men samen onveilige plaatsen in kaart gebracht en voor aanpassingen gezorgd. Dit heeft ondermeer geleid tot betere toegankelijkheid en veiligheid van achterpaden en verbetering van het hang- en sluitwerk van bergingen in combinatie met planmatig en groot onderhoud. Maar ook hennepeteelt wordt samen met genoemde partijen aangepakt. In 2008 is een convenant afgesloten tussen woningcorporaties en gemeenten en politie in Goeree-Overflakkee rond aanpak hennepeteelt in huurwoningen. Verder pakt men ook sociale klachten aan in samenwerking met andere professionals, heeft men een graffiti beleid en ondersteunt men bemoeizorg. Tenslotte melden wij het buurtpreventieproject uit 2006 in de Schildersbuurt, dat in samenwerking met gemeente Middelharnis, Stichting Companen en de buurtbewoners van het Rubensplein tot stand is gekomen.

Verder heeft Woongoed in 2008 gedefinieerd wat maatschappelijk vastgoed is en een inventarisatie gemaakt van maatschappelijk vastgoed op het eiland. Men wil hier de komende jaren meer in investeren.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 7,8.

Klantgericht werken

Ten aanzien van de *ambitie 'Klantgericht werken'* constateert de commissie dat de corporatie gekozen heeft voor een nieuw organisatieconcept 'smal en hoog', met een kleine maar hoog opgeleide werkorganisatie. De overgang naar dit concept heeft tussen 2005 en 2008 de nodige aandacht gevraagd van de corporatie en nog steeds. Het concept is in 2005 in de praktijk gebracht en het organisatieconcept is in 2008 ingevoerd.

Na de interne stap, kon men naar buiten toe. Eind 2008 is het KWH-label¹ - in één keer - gehaald en in 2009 waren de scores bij hermeting weer hoger dan in 2008. Woongoed Flakkee is de enige corporatie op het eiland die gekozen heeft voor het KWH-label.

Sinds 2009 kunnen de huurders diverse huurzaken online regelen via de website van de corporatie, die in 2008 volledig is vernieuwd. Sinds 2006 staat er vier keer per jaar nieuws van Woongoed in het huis aan huis streekblad Eilanden Nieuws.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 7,8.

Keuzevrijheid voor de klant naar koop-huur vormen

Ten aanzien van de *ambitie 'Keuzevrijheid voor de klant naar koop-huur vormen'* constateert de commissie dat de corporatie wel ambities heeft opgesteld, maar dat dit in de praktijk nog niet tot de beoogde keuzevrijheid heeft geleid. Er zijn diverse onderzoeken gedaan. Besloten is om Koopgarant vanwege de nieuwe EU-regelgeving niet in te voeren. Over het Te Woon concept beraadt men zich nog.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 6,4.

¹ Het KWH-label is het kwaliteitslabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector.

Duurzaamheid

Ten aanzien van de ambitie 'Duurzaamheid' constateert de commissie dat Woongoed zich conformeert aan de Aedes-opgave om voor 2018 twintig procent minder energieverbruik in de woningen te realiseren. In 2008 en 2009 is deze reductiedoelstelling door investeringen in bestaande bouw en sloop/nieuwbouw ruimschoots gehaald. Met de gemeente Oostflakkee is in de prestatieafspraken vastgelegd dat binnen vijf jaar alle woningen met een F- en G-label naar een hoger niveau gebracht zullen worden. Het uiteindelijke doel voor 2018 is dat alle woningen een D-label of hoger hebben. Deze energieambities zijn uitgewerkt in het strategisch voorraad beleid. De corporatie houdt zich aan de intentieverklaring Duurzame Ontwikkeling Woningbouw Goeree-Overflakkee.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 7,8.

Transparantie in beleidsontwikkeling en -verantwoording

Ten aanzien van de ambitie 'Transparantie in beleidsontwikkeling en -verantwoording' constateert de commissie dat Woongoed Flakkee deze heel serieus neemt. In 2008 heeft de corporatie met het nieuwe ondernemingsplan de beleidscyclus volgens het plan-do-check-act systeem ingevoerd. Het beleidsplan is gekoppeld aan een activiteitenplan voor de gehele planperiode. Tevens is per jaar aangegeven welke activiteiten in welk jaar gerealiseerd moeten worden. Als de corporatie dit niet haalt, wordt dit beargumenteerd.

De commissie constateert dat het met eerste deel van de cyclus (plan – do) al goed zit. Het tweede deel (check –act) is echter minder ver ontwikkeld. Het al in een vroeg stadium betrekken van de stakeholders bij beleidsvorming bijvoorbeeld zit nog niet in de genen van Woongoed Flakkee. Op projectniveau gebeurt het wel al regelmatig (vooral in de zorgprojecten), maar ook nog lang niet altijd. Als het gaat om beleidsstukken, dan zien wij dat Woongoed sommige beleidsstukken wel voorlegt aan de belanghouders, maar pas helemaal op het eind als voor het gevoel van de stakeholders de 'pap al gestort is', wat soms tot irritaties leidt. Het aanpassen van plannen naar aanleiding van commentaar van stakeholders hebben wij beperkt waargenomen. De corporatie geeft aan dat zij vaak wel al in een vroeg stadium om input vraagt aan de stakeholders, maar dat er dan zelden iets komt.

De raad van commissarissen gaf in het gesprek met de commissie aan, dat de corporatie kritische succesfactoren moet formuleren en zo meer een link kan aanbrengen tussen de ambities en doelen en (obstakels voor) de realisatie ervan. Bijstelling van de doelen en/of de wijze waarop daaraan gewerkt wordt, is dan veel sneller en adequater mogelijk.

Vanaf 2008 organiseert de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee jaarlijks een stakeholder bijeenkomst voor de stakeholders van alle zes aangesloten corporaties op het eiland. De directeur-bestuurder van Woongoed Flakkee speelt hierin een stimulerende rol. Hij is secretaris van de federatie. Het voorzitterschap is in handen van een onafhankelijke derde. De commissie stelt vast dat met het organiseren van deze bijeenkomsten een goede eerste stap is gezet, maar vraagt zich af of de gezamenlijke aanpak wel voldoende effectief is. Het valt ons in de verslagen op dat de thema's heel algemeen benoemd zijn en de resultaten ook. Het is de vraag of het instrument hiermee aan de doelstelling tegemoet komt.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 6,4.

Professionele samenwerking

Ten aanzien van de ambitie 'Professionele samenwerking' constateert de commissie dat Woongoed op dit terrein absoluut aan de weg timmert. De corporatie realiseert zich heel goed, dat ze haar ambities niet alleen kan realiseren, maar samenwerking met andere partijen moet aangaan. De corporatie en vooral de directeur-bestuurder, beweegt zich actief in heel veel netwerken op het eiland en neemt in bepaalde gevallen een trekkersrol op zich. Denk bij dat laatste aan de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee. Andere voorbeelden van actieve participatie zijn het regionale zorgoverleg (Rezo) en het op eilandniveau opstellen van het Pact van Goeree-Overflakkee. De directeur-bestuurder participeert ook in het Innovatieplatform Goeree-Overflakkee en het Comité Eén Goeree-Overflakkee. Daarnaast zoekt Woongoed Flakkee actief de samenwerking op met zorg- en welzijnspartijen en richt de eigen organisatie daar ook op in. Bijvoorbeeld door een manager uit de zorgsector aan te stellen.

Een vergaande vorm van professionele samenwerking, zou een fusie kunnen zijn. De corporatie heeft de afgelopen jaren fusiemogelijkheden onderzocht, maar tot op heden heeft dat nog niet tot concrete resultaten geleid.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een 7,8.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 8,0
- Planning: 8,0
- Monitoring: 6,2

De commissie waardeert het enorm dat Woongoed Flakkee – ondanks het feit dat er geen woonvisies en prestatieafspraken waren van de gemeenten – een heldere koers heeft uitgezet. Woongoed heeft duidelijke ambities geformuleerd en daar handen en voeten aangegeven in concrete activiteitenplannen. De corporatie heeft in dit kader met heel veel organisaties relaties aangeknoopt. In overleg met die relaties heeft Woongoed een gedegen inzicht gekregen in de opgaven. De commissie waardeert dit met een 8,0.

Woongoed Flakkee is ook in staat gebleken om de meeste ambities goed te vertalen in heldere en financieel uitgewerkte plannen. De commissie stelt wel vast dat de doelen soms nog SMART'er geformuleerd zouden kunnen worden. De commissie waardeert deze prestaties met een 8,0.

De monitoring en het daar conclusies uit trekken (het check – act gedeelte van de 'plan – do – check – act' cirkel) kan nog sterker worden ontwikkeld bij Woongoed. De commissie vindt dat de corporatie haar doelen SMART'er kan maken en meer relatie aan kan leggen tussen doelen en realisatie en sluit zich aan bij de wens van de raad van commissarissen om met kritische succesfactoren te gaan werken. Positieve uitzondering hierop vormt de ambitie 'participatie in de zorg via hardware'. Op basis daarvan kan de corporatie vervolgens heldere conclusies trekken. De commissie waardeert de prestaties op dit terrein met een 6,2.

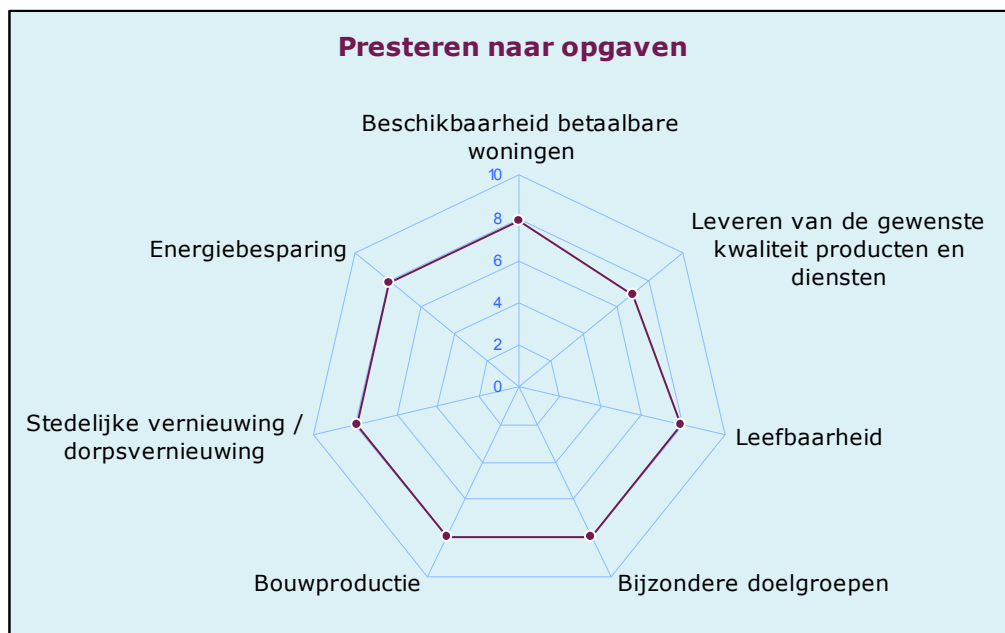
3 Presteren naar opgaven

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

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Woongoed Flakkee heeft haar bezit in de gemeenten Middelharnis en Oostflakkee, beide gunstig gelegen ten opzichte van het Rijnmondgebied, maar ook Zeeland en Brabant. In de kernen Middelharnis en Oude Tonge is nog steeds behoefte aan woningen. Vooral de doelgroepen starters en mensen met een sociale of medische urgentie moeten soms lang wachten voor ze een geschikte woning kunnen vinden. Jongeren en zorgbehoevende ouderen trekken weg uit de kleine woonkernen. De leefkwaliteit of leefbaarheid van de kleine woonkernen staat onder druk. Zorgen over werkgelegenheid en voldoende betaalbare woningen spelen een rol. Tegelijkertijd heeft de regio – zij het in een iets trager tempo dan elders in Nederland - te maken met vergrijzing, maar ook met gezinsverdunding. De behoefte aan woningen neemt daardoor – ook voor de eigen bevolking – toe. Op de koopmarkt zijn de prijzen in de afgelopen jaren sterk gestegen, daar kunnen veel ingeschrevenen bij Woongoed Flakkee niet terecht. Van belang is verder dat er voor ouderen voldoende geschikte woningen zijn. De meeste ouderen willen – ook als zij zorg nodig hebben – zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. De gemeenten zien in de regionale contourenvisie Goeree-Overflakkee uit 2006 een woningbehoefte van ongeveer vijftienghonderd woningen extra op heel Goeree-Overflakkee. Als zij zich baseren op het provinciale contingentenbeleid dan moeten ze tot 2009 uitgaan van een productie van ongeveer elfhonderd vijftig woningen op het hele eiland.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,8
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6,9
Leefbaarheid	7,8
Bijzondere doelgroepen	7,8
Bouwproductie	7,8
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7,8
Energiebesparing	7,8
Gemiddelde score	8

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie oordeelt dat Woongoed Flakkee goed presteert als het gaat om het realiseren van de opgaven in het werkgebied. De commissie concludeert dat de corporatie concrete prestaties heeft geleverd ten aanzien van de opgaven in het werkgebied. Hoewel de doelstellingen niet altijd even meetbaar zijn vastgelegd, waardeert de commissie deze prestatie desalniettemin als 'goed'. De oorzaak voor het niet concreet vastleggen, lijkt in de praktijk immers zeker niet alleen te liggen bij de corporatie. Tijdens de stakeholder gesprekken gaven de gemeenten aan, dat zij onvoldoende capaciteit hadden om zelf een Woonvisie en daarvan afgeleide prestatieafspraken te maken. In de praktijk van alle dag, zijn de opgaven echter steeds in goed overleg tot stand gekomen en gerealiseerd. Het totaalcijfer voor het presteren naar opgaven komt wat de commissie betreft op 8.

Beschikbaarheid betaalbare woningen

Ten aanzien van de *beschikbaarheid betaalbare woningen* concludeert de commissie dat Woongoed Flakkee, ondanks het feit dat de gemeenten hun doelen niet expliciet

hebben gemaakt in prestatieafspraken, goed presteert. In het hele werkgebied valt gedurende de hele periode 99 procent van de woningen binnen de categorieën 'goedkoop' en 'betaalbaar', als we garages e.d. niet meenemen in de berekening. Doen we dat laatste wel en gaan we uit van het totaal aantal verhuureenheden, dan komt dit percentage uit op 87 procent. Wel heeft een kleine verschuiving plaatsgevonden van 'goedkoop' naar 'betaalbaar'. Hiermee voldoet de corporatie ruimschoots aan de opgave om 'voldoende' woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep. Zelf had de corporatie zich hier te doel gesteld om minimaal 75 procent bereikbaar te houden.

De betaalbaarheid is eveneens goed vanwege de lage gemiddelde huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijsgrens. De huurprijzen liggen bij Woongoed Flakkee gemiddeld op 57,5 procent van de maximaal redelijke huurprijsgrens. Hierbij wordt overigens gedifferentieerd naar kernen. In bepaalde kernen liggen de huurprijzen op 70 procent van wat zou kunnen. Het huurbeleid is de afgelopen vier jaar inflatievolgend geweest.

Woongoed Flakkee streeft al jaren naar het maken van prestatieafspraken met de gemeenten Middelharnis en Oostflakkee. Met die laatste gemeente zijn in februari 2010 inmiddels prestatieafspraken gemaakt. Met Middelharnis is men in gesprek.

Woongoed Flakkee heeft zichzelf in haar beleidsplan 2008-2013 ten doel gesteld om het aantal woningzoekenden terug te dringen. Deze doelstelling is niet concreet gemaakt door bijvoorbeeld een procentuele afname ten opzichte van het startjaar te benoemen. Hierdoor is het lastig te beoordelen of er genoeg succes wordt geboekt. Een van de acties in dit kader is geweest, dat men de lijst van woningzoekenden specifiek heeft gemaakt. Dit heeft Woongoed gedaan door een splitsing aan te brengen tussen 'actieve' en 'inactieve' woningzoekenden, waarbij het zwaartepunt wat de corporatie betreft bij de 'actieve' woningzoekenden ligt. Het aantal 'actief' woningzoekenden is in 2009 ten opzichte van 2006 met 35 procent gedaald. Het totaal aantal woningzoekenden is echter gelijk gebleven. Het kan zijn dat vooral sprake is van een administratieve operatie. De corporatie streeft ernaar dat de actief woningzoekenden binnen een jaar geholpen worden, maar heeft hierover geen cijfers beschikbaar. In de gesprekken is aangegeven, dat men daar nu wel naar gaat kijken.

Het woonruimteverdelingsysteem is in 2008 geëvalueerd. Besloten is om het distributiemodel te handhaven, maar wel transparanter te maken. Men ziet de nadelen van het distributiemodel, maar ook de voordelen, zoals de mogelijkheid om invloed te kunnen blijven uitoefenen op de sociale structuren in de kernen. In een situatie waarbij alle corporaties op het eiland met een eigen distributiemodel werken is Woongoed Flakkee vooralsnog niet genegen om als corporatie over te stappen op het aanbodmodel.

De corporatie heeft in de periode 2006-2009 dertig huurwoningen verkocht. Woongoed Flakkee wil dat de woningverkoop de nieuwbouwproductie niet overstijgt. Verder heeft de corporatie onderzoek gedaan naar nieuwe concepten voor verkoopbeleid. Op basis van die onderzoeken is besloten om Koopgarant niet in te voeren.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een rapportcijfer 7,8.

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten

Ten aanzien van de opgave *Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten* streeft Woongoed Flakkee ernaar om de kwaliteit van het bezit voortdurend te monitoren door middel van het strategische voorraadbeleid. In 2009 heeft men conditiemetingen gedaan aan de woningen. In 2009 is het strategische voorraadbeleid geactualiseerd, waarbij gekozen is voor een projectmatige aanpak van levensduurverlengend, groot-, mutatie- of reparatieonderhoud. Dit beleid is in 2010 vastgesteld.

De commissie stelt vast dat het strategische voorraadbeleid instrumenteel van aard is. De vastgoedstrategie zit wel in de hoofden van het managementteam, maar is niet opgeschreven en verduidelijkt, naar bijvoorbeeld de gemeenten. Het strategische voorraadbeleid is vooral een opsomming van concrete acties die voortvloeien uit een bepaalde gekozen strategie. De planning is in de ogen van de commissie niet scherp genoeg op wat qua woningvoorraad nodig is om adequaat in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen op het eiland.

Kwaliteit van de dienstverlening zit volgens Woongoed Flakkee in belangrijke mate in de organisatie en de mensen die daar werken. Men kiest voor een smalle organisatie met hoog gekwalificeerd personeel, waarbij soms expertise wordt ingehuurd. Het streven is dat eind 2012 dertig procent van de medewerkers over een opleiding op HBO-niveau beschikt. Dit beleid wordt breed gedragen binnen de corporatie en ook buiten de corporatie ziet men de effecten ervan ontstaan.

De corporatie heeft gekozen voor KWH om de kwaliteit meetbaar te maken. Eind 2008 is het KWH-label gehaald en eind 2009 wederom met betere scores dan in 2008 op alle onderdelen.

Woongoed Flakkee kiest ervoor om het hoge onderhoudsniveau van de woningen voort te zetten. Desondanks constateert het CFV in het CIP 2009 dat de kosten per verhuureenheid voor mutatie- en planmatig onderhoud substantieel lager liggen dan bij de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde. Dat heeft te maken met het feit dat Woongoed Flakkee in 2008 en 2009 druk bezig is geweest om haar beleid te herijken.

In 2006 heeft de corporatie overigens wel de zogenaamde 'serviceovereenkomsten' geïntroduceerd. Voor klanten die kiezen voor zo'n overeenkomst, verzorgt Woongoed reparaties die anders voor rekening van de huurder zelf komen. De huurders betalen een vast maandbedrag voor deze service.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een rapportcijfer 6,9.

Leefbaarheid

Op het gebied van *leefbaarheid* lag de opgave van Woongoed Flakkee ondermeer op het gebied van maatschappelijk vastgoed. De corporatie is daar zeer actief op geweest. In 2008 heeft zij gedefinieerd wat ze verstaat onder maatschappelijk vastgoed en een inventarisatie gemaakt van maatschappelijk vastgoed in haar werkgebied. In de recente prestatieafspraken met de gemeente Oostflakkee zijn afspraken gemaakt over (her)ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. De inzet van de corporatie is bij voorkeur kostendekkend, soms risicodragend. Haar rol is die van ontwikkelaar en beheerder van het vastgoed.

Woongoed Flakkee wil bewoners meer betrekken bij ontwikkelingen. In 2009 is zij daarom gestart met inloopavonden voor huurders. Men streeft naar drie tot vier van dergelijke avonden per jaar.

Tussen 2006 en 2010 heeft de corporatie diverse projecten gestart of er aan deel genomen op het terrein van leefbaarheid. Zo is in 2010 een pilot gestart met een vrijwillige huismeester in een complex van de corporatie. In 2009 heeft Woongoed samen met de christelijke scholengemeenschap Prins Maurits leerplekken gerealiseerd voor leerlingen die geen startkwalificatie kunnen halen. In dat zelfde jaar heeft de corporatie een leefbaarheidsprijsvraag georganiseerd en in samenwerking met de gemeente een nieuwe accommodatie gerealiseerd voor sportclub the Islanders. Maar ook in de jaren ervoor heeft Woongoed diverse projecten gedaan.

De corporatie streeft ernaar om in samenwerking met de gemeenten woonomgevingplannen te ontwikkelen die uitgangspunt vormen voor goed wijk- en buurtbeheer. Hierover zijn inmiddels afspraken gemaakt met Oostflakkee in de prestatieafspraken van februari 2010. Met Middelharnis zit men nog in de oriënterende fase wat betreft de prestatieafspraken.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een rapportcijfer 7,8.

Bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg

Ten aanzien van de opgave *bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg* zien we dat Woongoed Flakkee de gemeentelijke taakstellingen voor statushouders / asielzoekers van 2007 tot en met 2009 haalt. Alleen in 2006 kon men niet tegemoet komen aan de vraag van de gemeente Middelharnis. De corporatie geeft aan dat men de ervaring heeft dat statushouders zich liever in de stedelijke gebieden vestigen dan op het platteland. Zij weigeren dan ook regelmatig een woning van Woongoed Flakkee.

De corporatie wil ook hogere- en middeninkomens bedienen. In 2005 en 2006 heeft men daartoe Negenendertig duurdere huur- en koopappartementen gerealiseerd in de voormalige Rijks-HBS. Het gaat om appartementen vanaf de huurtoeslaggrens tot twaalfhonderd euro per maand. Inmiddels is het doel om hogere inkomens te bedienen achterhaald. Woongoed Flakkee richt zich weer vooral op de doelgroep van de lagere inkomens.

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg is in 2007 het Pact van Goeree-Overflakkee opgesteld. Dertig instellingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg op Goeree-Overflakkee zetten zich in dat mensen met een (toenemende) zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde woon- en leefomgeving kunnen blijven wonen. De vier gemeenten hebben in principe de regie. Het pact stelt diverse kwantitatieve doelen. Afgesproken is bijvoorbeeld dat tussen 2007 en 2010 op het hele eiland vierhonderd zestig extramurale zorgwoningen gerealiseerd zouden worden. De corporaties nemen daarbij minimaal dertig procent van de benodigde aanpassingen in de bestaande voorraad en minimaal vijftig procent van de benodigde nieuwbouw van zelfstandige woningen voor hun rekening. De 'vertaling' (ook kwantitatief) van de afspraken uit het Pact moeten per gemeente plaats vinden. Dat laatste is tot op heden nog niet gebeurd. Uit de visitatiegesprekken is gebleken, dat het overleg over Pact feitelijk tussen 2007 en 2010 heeft stilgelegen en nu weer opgestart is. De gemeenten hebben de regierol die zij hadden, niet opgepakt.

Ondanks het feit dat de toedeling naar corporaties in het kader van prestatieafspraken niet heeft plaats gevonden, heeft Woongoed Flakkee wel degelijk prestaties geleverd op dit terrein. Woongoed Flakkee is in de visitatieperiode druk bezig geweest met het ontwikkelen van zorgwoningen. In 2008 zijn dertig zorgwoningen opgeleverd. Tussen 2010 en 2013 worden nog diverse projecten opgeleverd. Ook voor mensen met lichamelijke en verstandelijke beperkingen is Woongoed Flakkee actief. De corporatie neemt deel in het lokale zorgnetwerk. Eind 2007 leverde zij een woonvorm voor mensen verstandelijke beperkingen en een AHOED (apothek en huisartsen onder een dak) op in Middelharnis. In 2009 heeft men de al langer bestaande samenwerking met de Pameijerstichting geëvalueerd. De vijf woningen voor mensen met een psychiatrische aandoening voldoen en er is goede samenwerking met buurt. Het lokale zorgnetwerk bemiddelt als er klachten zijn. Men heeft gekozen voor een uitwerking van de voorziening met nog eens vijf woningen. De corporatie is daarnaast bezig met de voorbereiding van de herstructurering en nieuwbouw van verzorgingstehuis Ebbe en Vloed. Het gaat hier om een groot project van bijna dertig miljoen euro. Verder noemen we nog het realiseren van woonruimte Refugium (met verpleegmogelijkheden voor patiënten met het Down-syndroom in De Beukelaar) en het in 2005 officieel in gebruik nemen van Willemschhof en het Riagggebouw.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een rapportcijfer 7,8.

Bouwproductie

Als het gaat om de *bouwproductie* constateert de commissie dat Woongoed Flakkee behoorlijk actief is. In de periode tot en met 2009 heeft Woongoed Flakkee in totaal honderdenzes woningen (negenentachtig huur en zeventien koop), dertig zorgplaatsen en zes maatschappelijke vastgoedobjecten gerealiseerd. Dat betreft ruim vijf procent van de totale voorraad van de corporatie. In aanbouw zijn in 2010 nog eens negenenzestig woningen. In totaal gaat het dus om honderd vijfenzeventig woningen, dertig zorgplaatsen en zes maatschappelijke vastgoedobjecten. Dat is bijna acht procent van de totale voorraad. De commissie vindt dit een mooie prestatie. De commissie stelt vast dat Woongoed Flakkee - ondanks het feit dat er geen prestatieafspraken zijn met concrete aantallen te realiseren woningen - wel degelijk produceert. In de nieuwe prestatieafspraken wil Woongoed Flakkee proberen om duidelijke taakstellingen af te spreken. De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een rapportcijfer 7,8.

Stedelijke/dorpsvernieuwing

Op het gebied van *stedelijke/dorpsvernieuwing* is Woongoed Flakkee actief. Een groot en door de stakeholders veel genoemd project betreft de Bomenbuurt in Middelharnis. De corporatie heeft daar in nauwe samenwerking met de gemeente en de bewoners elf eengezinswoningen gebouwd en tweeënveertig woningen voor starters en senioren. Bij de vernieuwing van de wijk, heeft Woongoed eveneens de nieuwe Daltonschool gebouwd, in opdracht van de gemeente, in combinatie met schoolwoningen. De transformatie van het verzorgingstehuis Ebbe en Vloed is ook een herstructureringsproject. Woongoed is verder actief in Sommelsdijk door de aankoop van het Wilcapand, waarvoor een plan gemaakt is voor veertien appartementen.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een rapportcijfer 7,8.

Overigen opgaven

Onder de *overige opgaven* vallen de energie- en duurzaamheidsprestaties van de corporatie. De corporatie committeert zich aan de afspraken van Aedes om te zorgen

dat het gasverbruik van corporatiewoningen tussen 2008 en 2018 met twintig procent is teruggebracht. In 2008 en 2009 is deze reductiedoelstelling door investeringen in bestaande bouw en sloop/nieuwbouw ruimschoots gehaald. Met de gemeente Oostflakkee is in de prestatieafspraken vastgelegd dat binnen vijf jaar alle woningen met een F- en G-label naar een hoger niveau gebracht zullen worden. Het uiteindelijke doel is dat alle woningen een D-label of hoger hebben. Deze energieambities zijn uitgewerkt in het strategisch voorraad beleid. De corporatie houdt zich aan de intentieverklaring Duurzame Ontwikkeling Woningbouw Goeree-Overflakkee.

De commissie beoordeelt de prestaties op dit veld met een rapportcijfer 7,8.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie waardeert de afzonderlijke onderdelen als volgt:

- Kennis en inzicht: 8,0
- Planning: 7,7
- Monitoring: 6,0

De redenering voor de gegeven cijfers is in grote lijnen hetzelfde als in het vorige hoofdstuk.

Ondanks het feit dat er geen woonvisies en prestatieafspraken waren van de gemeenten – heeft Woongoed Flakkee een heldere koers uitgezet. Woongoed heeft ondanks het feit dat er geen recente woonvisies en/of prestatieafspraken met de belangrijkste stakeholders (de gemeenten) waren, toch door eigen onderzoek en overleg met die relaties een gedegen inzicht gekregen in de opgaven. De commissie waardeert dit met een 8,0.

Woongoed Flakkee is ook in staat gebleken om de meeste opgaven goed te vertalen in heldere en financieel uitgewerkte plannen. Alleen bij het prestatieveld 'leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten' vindt de commissie dat dit minder geslaagd is. De commissie waardeert deze prestaties met een 7,7.

De monitoring en het daar conclusies uit trekken (het check – act gedeelte van de 'plan – do – check – act' cirkel) kan nog sterker worden ontwikkeld bij Woongoed. De commissie vindt dat de corporatie haar doelen SMART'er kan maken en meer relatie kan leggen tussen doelen en realisatie en sluit zich aan bij de wens van de raad van commissarissen om met kritische succesfactoren te gaan werken. Op basis daarvan kan de corporatie vervolgens heldere conclusies trekken. De commissie waardeert de prestaties op dit terrein met een 6,0.

4 Presteren volgens stakeholders

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

4.1 De stakeholders van Woongoed Flakkee

De belangrijkste stakeholders zijn de gemeenten Middelharnis en Oostflakkee, de huurdersvereniging Woonbelang, welzijnstichting Podium en Companen, zorginstellingen Pameijer en Curamare, onderwijsinstellingen als Scholengemeenschap Prins Maurits, Albeda College en ROC Zadkine en de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee. Met de gemeente Oostflakkee is de woonstichting sinds 2010 prestatieafspraken overeengekomen en met de gemeente Middelharnis wordt daar nog over gesproken. Met de overige partijen is regelmatig overleg.

Opstellen ondernemingsplan

De genoemde partijen zijn door Woongoed Flakkee betrokken bij het opstellen van het ondernemingsplan 2008-2013 van de corporatie. De partijen zien elkaar regelmatig – al dan niet in het kader van regulier bestuurlijk overleg - zodat voortdurend wederzijdse beïnvloeding plaats heeft. Alle genoemde partijen heeft de commissie ook gesproken in het kader van de visitatie.

Individuele huurders worden betrokken bij het functioneren van de corporatie door middel van bijvoorbeeld inloopavonden en door middel van de vereniging.

Verantwoording

In het reguliere overleg informeert de corporatie de huurdersvereniging Woonbelang uitgebreid over de stand van zaken. Naast de huurdersvereniging met veertienhonderd leden, speelt bij Woongoed Flakkee nog het feit dat de corporatie een vereniging is met bijna drieëntwintighonderd leden, waarvan ruim driekwart huurder is. De algemene ledenvergadering en de ledenraad hebben speciale bevoegdheden. Zij benoemen bijvoorbeeld de raad van commissarissen en keuren de begroting goed. Woongoed legt regelmatig verantwoording af aan de leden. Alle stakeholders krijgen een publiek jaarverslag. Een stakeholder als de gemeente krijgt ook de begrotingen.

Huurders en woningzoekenden worden via de website en via publicaties in Eilanden Nieuws geïnformeerd over de ontwikkelingen van Woongoed Flakkee. Daarmee is sprake van een impliciete vorm van verantwoording.

De corporatie organiseert elk jaar een bijeenkomst voor alle stakeholders. Dit gebeurt in het kader van de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee, waaraan alle zes corporaties van het eiland deelnemen. De directeur-bestuurder van Woongoed is tevens secretaris van de Federatie. De stakeholderbijeenkomst is voor de stakeholders van alle zes corporaties. Dat betekent in de praktijk dat alle vier gemeenten van het eiland op deze bijeenkomst aanwezig zijn. Hetzelfde geldt voor de zorginstellingen en

welzijnsinstellingen. Er wordt niet gesproken over één corporatie afzonderlijk, maar over thema's die spelen voor alle corporaties. De bijeenkomsten worden bezocht door zestig tot zeventig mensen.

4.2 Beoordeling prestaties door stakeholders

Algemeen

De commissie baseert zich bij de beoordeling van de prestaties door de stakeholders op verschillende bronnen. We maken gebruik van uitkomsten van stakeholders-bijeenkomsten, verslagen van overleggen, klantenonderzoeken en gesprekken met de stakeholders tijdens het visitatietraject.

Het ondernemingsplan van 2008-2013 is na overleg met de stakeholders tot stand gekomen. Diverse stakeholders zijn van te voren geïnterviewd over hun verwachtingen ten aanzien van de corporatie. De conceptplannen zijn vervolgens besproken met de verschillende stakeholders.

KWH-metingen

Uit de resultaten van de tevredenheidmetingen van KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) blijkt, dat Woongoed Flakkee in 2009 gemiddeld een 7,7 scoort. Dat is precies het landelijke gemiddelde en het regionale gemiddelde. Het cijfer ontwikkelt zich over de gehele linie ook in positieve zin. Waar Woongoed Flakkee in 2008 op een 7,5 uitkwam, liggen de scores in 2009 dus hoger. Het cijfer dat in positieve zin afwijkt van het landelijke gemiddelde, is de klachtenafhandeling, waar de klanten de corporatie een 7,3 geven, waar het landelijke gemiddelde op 6,8 ligt.

Ledenraad Woongoed Flakkee

De ledenraad is positief over het functioneren van Woongoed Flakkee. Men ziet dat de corporatie in de afgelopen jaren een kwaliteitsslag heeft gemaakt en daar nog steeds mee bezig is. Men ziet dat de corporatie een duidelijke maatschappelijke insteek kiest en zich niet beperkt tot woningbouw. Ook op het terrein van nieuwbouw, projectontwikkeling, renovatie en beleidsontwikkeling ervaart men een kwaliteitsslag. Woongoed doet heel veel en de ledenraad vindt dat knap voor een relatief kleine club. De ledenraad worstelt wel met de eigen rol. Men ervaart de positie van de ledenraad als zwak. Ze willen graag hun eigen bekwaamheid vergroten en hun (representatieve) rol versterken. Zo wil men bijvoorbeeld zelf voor een voorzitter zorgen in plaats van de huidige constructie, waarin de voorzitter van de raad van commissarissen ook voorzitter van de ledenraad is. Naar de toekomst toe waarschuwt de ledenraad de corporatie om niet te gaan bouwen voor de leegstand. Dit geldt vooral voor seniorenappartementen. Tegelijkertijd zou de ledenraad graag zien dat Woongoed meer bouwt voor jongeren of hen ondersteunt om zelf te bouwen.

Huurdersvereniging Woonbelang

Hoewel de bestuurders van de huurdersvereniging in het gesprek met de commissie kritisch waren over Woongoed Flakkee, gaven zij de corporatie een ruime voldoende. Men is bijvoorbeeld tevreden over het onderhoud dat de corporatie aan de woningen pleegt, al vindt men wel dat de controle op het werk van de aannemers beter moet. Men waardeert de contacten met de corporatie, die altijd vriendschappelijk zijn. De huurders geven aan dat het de corporatie moeilijk wordt gemaakt om te bouwen, gezien de hoge prijzen en de heffingen die de corporatie worden opgelegd. Zoals

gezegd, heeft de huurdersvereniging ook een aantal kritiekpunten. Zo vindt zij dat Woongoed haar plannen in een te laat stadium 'kant-en-klaar' op het bordje legt van Woonbelang, zodat er eigenlijk niets meer aan veranderd kan worden. Discussies leiden in de praktijk eigenlijk nooit tot aanpassing van de plannen. De directeur-bestuurder schermt ook Ledenraad af van Woonbelang. Het is niet de bedoeling dat het bestuur van de huurdersvereniging in overleg treedt met de Ledenraad. Dat zijn gescheiden circuits. Woonbelang heeft twee commissarissen voorgedragen voor de raad van commissarissen. Met deze commissarissen heeft men regelmatig overleg. De huurdersvereniging staat op zich achter de ontwikkeling van Woongoed Flakkee van een beherende naar een investerende corporatie. Men vindt echter niet dat dit ten koste van de huurders mag gaan. Onlangs heeft de corporatie huizen (Dabbehof) gekocht van een projectontwikkelaar. De corporatie heeft hiervoor onrendabel moeten investeren en een probleem opgelost voor de gemeente (en de projectontwikkelaar). Het bestuur van Woonbelang vraagt zich af of dit nu goed is voor de huurders van Woongoed. Het bestuur heeft ook moeite met het slopen van technisch nog goede en goedkope huizen, waar dan duurdere woningen voor terugkomen.

Gemeenten

Woongoed Flakkee heeft te maken met twee gemeenten, Middelharnis en Oostflakkee. De relatie met Middelharnis is moeizamer dan die met Oostflakkee.

Gemeente Middelharnis

De gemeente Middelharnis geeft in haar oordeel een onvoldoende voor de communicatie en manier van omgang tussen gemeente en Woongoed. In een van de gesprekken steekt men de hand hiervoor overigen ook in eigen boezem.

Het presteren van de corporatie vindt men ruim voldoende tot goed. Men vindt Woongoed actief op het terrein van nieuwbouw, herstructurering en zorg en ervaart een goede binding met de klanten. Hun meerjarenbeleidplan beoordeelt de gemeente als 'toekomstbestendig'.

Op het terrein van leefbaarheid ziet men de ambities van Woongoed. De bestuurders vinden dat het wel wat meer kan, de ambtenaren zijn positief over de inzet. Men noemt bijvoorbeeld de prijsvraag die Woongoed op leefbaarheidsterrein heeft uitgeschreven.

De corporatie is volgens de gemeente open over jaarrekeningen en begrotingen. Die openheid trekt men niet per project door, maar dat hoeft van de gemeente ook niet. Ieder heeft zo zijn eigen verantwoordelijkheid.

De bestuurders ervaren Woongoed niet als erg flexibel. Vaak legt de corporatie een 'kant-en-klaar' plan neer en wil men eigenlijk dat de gemeente gewoon 'ja' zegt tegen dat plan. Als de gemeente echter met mitsen en maren komt, dan valt daar niet eenvoudig over te praten.

Men vindt dat het maatschappelijk gevoel van Woongoed bij projectontwikkeling wat ontbreekt. Men kijkt vooral naar het eigen belang en vindt de belangen die de gemeente vertegenwoordigt maar lastig. Men ervaart dat de corporatie regelmatig 'politiek' bedrijft, om haar zin door te drijven. Men kiest ook vaak voor de route van het formele bezwaar. De gemeente vindt dit niet passen bij een goede communicatie.

De directeur-bestuurder ervaart men als 'veelbepalend'. Dat vindt men lastig. Bij Woongoed kun je niet terugvallen op een hoger niveau, omdat bijna al het overleg al meteen met het hoogste niveau gebeurt, namelijk de directeur-bestuurder. Er zijn ook goede ervaringen, zoals het al eerder in dit rapport besproken project Bomenbuurt.

De gemeente Middelharnis heeft nog geen prestatieafspraken met Woongoed Flakkee. Pas sinds kort is er een eilandelijke structuurvisie. Op basis daarvan stelt de gemeente in december 2010 de gemeentelijke woonvisie vast en daarna prestatieafspraken.

Ondanks het feit dat de gemeente geen woonvisie heeft en geen prestatieafspraken, vindt zij dat Woongoed toch 'geroeid heeft met de riemen die ze hadden'. Men vindt dat de corporatie dat goed gedaan heeft. De gemeente geeft aan dat men wel degelijk beseft elkaar nodig te hebben.

Gemeente Oostflakkee

De gemeente Oostflakkee heeft geen problemen met de communicatie met Woongoed Flakkee. Die beoordeelt men als goed.

De gemeente heeft met drie corporaties te maken in haar gemeente. Men waardeert het zeer dat Woongoed Flakkee echt toekomstgericht is, haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt en breder dan haar kerntaak kijkt. Ze is niet alleen bezig met woningen in de sociale sector, maar ook met het leefklimaat van bewoners. De corporatie heeft ook een goed gevoel voor de markt en is bereid de helpende hand toe te steken. In de gemeente was een project van een projectontwikkelaar, dat door stagnatie van de woningmarkt niet door dreigde te gaan. Woongoed heeft toen de woningen overgenomen en meteen kunnen verhuren.

De contacten verlopen doorgaans eerst met de directeur-bestuurder van de corporatie en in de uitvoeringsfase komen andere mensen op het toneel. Het contact begint vaak in een vroeg stadium en men anticipeert goed op elkaar. De sfeer is informeel te noemen. Men zit 'naast elkaar' in plaats van 'tegenover elkaar'. Dit is een ontwikkeling van de afgelopen vier, vijf jaar. Daarvoor was de relatie moeizamer.

De gemeente accepteert het niet als de corporatie 'politieke omwegen' gebruikt om zaken gedaan te krijgen. Men bekijkt dit zakelijk. Dat heeft wel eens tot irritaties geleid, maar de gemeente houdt zich aan haar eigen regels en die gelden voor iedereen.

De gemeente heeft inmiddels prestatieafspraken gemaakt met Woongoed. De gemeente ervaart dat Woongoed actief bezig is met het terugdringen van het overschot aan eengezinswoningen en het tekort aan woningen voor senioren en starters. Als het gaat om huurprijzen, heeft de gemeente het gevoel dat er sprake is van een gezond evenwicht tussen de belangen van de huurders en die van de corporatie.

Stichting Podium / Companen

De vertegenwoordiger van beide welzijnsstichtingen is positief over Woongoed Flakkee en beoordeelt het presteren met een 'ruim voldoende' tot 'goed'. Men waardeert het dat de corporatie en dan vooral de directeur-bestuurder zich met andere partijen inzet om de noodzaak van een gemeentelijke herindeling voor het voetlicht te brengen. De inzet van de corporatie om te komen tot een wijkcentrum in Middelharnis wordt ook gewaardeerd. Woongoed had ook een plan om een cultureel centrum te bouwen, maar

helaas heeft de gemeente daar een andere keuze gemaakt. Men ervaart Woongoed Flakkee als een zeer actieve partner in het regionale zorgoverleg. In de gedachtevorming en het proces deed Woongoed actief mee om te kijken hoe tot een eilandelijk kader gekomen kon worden. Dat is gebeurd en het is nu aan de gemeenten om dit kader in hun gemeenten verder in te vullen. Men noemt daarnaast het project in de Bomenbuurt met de Daltonschool als een goed voorbeeld van het in een vroeg stadium laten meedenken van de bewoners. Men is geslaagd om de taal van de buurt te spreken en de bewonersparticipatie te vernieuwen. De vertegenwoordiger van stichting Podium en Companen zou het waarderen als Woongoed en de gemeente meer wijk- of kerngericht zouden gaan werken in plaats van in projecten van relatief kleine schaal. Woongoed mag ook best actiever worden op het terrein van leefbaarheid of levendigheid in de wijk of kern. Men ervaart Woongoed als een degelijke, voorzichtig vernieuwende en lerende corporatie, die nog niet is uitgekristalliseerd.

Zorginstellingen

De Pameijerstichting, een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek, ervaart Woongoed als een goede partner om initiatieven van de grond te trekken voor de doelgroep van mensen met verstandelijke beperkingen en psychiatrische problemen. Dit onderwerp is lang onderbelicht gebleven op het eiland. Een voorbeeld is de verslaafdenproblematiek onder jongeren. Voor de dienstverlening wordt zwaar geleund op Rotterdam. Pameijer besteedt hier nu meer aandacht aan op het eiland zelf en vindt hierin een goede partner in Woongoed. De corporatie stelt zich flexibel op in de contacten. Een voorbeeld daarvan is dat een contract op een bepaald moment te knellend werd voor Pameijer. In overleg met de corporatie zijn toen snel nieuwe contracten opgesteld. Pameijer beoordeelt de prestaties van Woongoed als 'goed'.

De andere zorgorganisatie is Curamare, een instelling voor thuiszorg, verpleeghuiszorg, verzorgingstehuizen en een ziekenhuis. Zij geeft de corporatie een 'zeer ruime voldoende' voor de prestaties en de samenwerking. Curamare werkt samen met Woongoed Flakkee aan de transformatie van het verzorgingstehuis Ebbe en Vloed naar een modern woonzorgcomplex, het realiseren van een klein zorgcomplex in Nieuwe Tonge en een project in Stad aan 't Haringvliet. Men ervaart een enorme vertrouwdheid vanuit Woongoed Flakkee met het denken in de zorgwereld. Woongoed Flakkee kent de dorpen en streken op het eiland goed, die allemaal wat verschillend zijn wat betreft cultuur. Woongoed wil ook mee-investeren in domotica. Men vindt dat de corporatie een groot hart heeft voor de zorg. Sterke punten zijn het denken in duurzaamheid, het gebied esthetisch mooier maken en realistisch doorpakken.

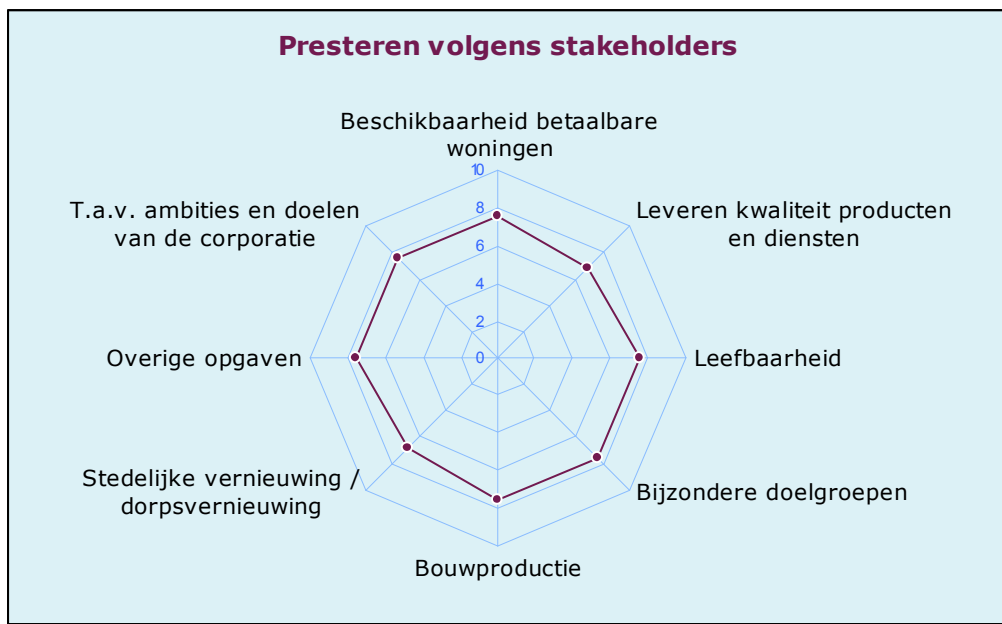
Onderwijs

De instellingen die de commissie heeft gesproken, bleken alleen zaken te doen met Woongoed op het terrein van stages. Men heeft geen inzicht in de andere taken van de corporatie. Op het terrein van de stages ervaart men Woongoed als een zeer betrokken stagebedrijf. Men kan bij de corporatie altijd terecht, ook met leerlingen die specifieke problemen hebben. Woongoed biedt jaarlijks plek aan vier tot acht stagiaires, vooral op secretariael, administratief en technisch terrein. Woongoed is de enige corporatie op het eiland die stageplaatsen biedt. Woongoed ervaart men als goed bereikbaar, informeel en vriendelijk. De corporatie biedt een goede begeleiding. Men beoordeelt Woongoed met 'goed' tot 'zeer goed'.

Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee

De Woningbouwfederatie is overlegplatform van de zes corporaties van het eiland. De federatie geeft aan dat Woongoed Flakkee een voortrekkersrol vervult op het eiland. Bijvoorbeeld op het gebied van KWH, jaarverslaglegging en public relations. De federatie beoordeelt de prestaties van Woongoed met een 'goed'.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	7,6
Leveren kwaliteit producten en diensten	6,8
Leefbaarheid	7,6
Bijzondere doelgroepen	7,6
Bouwproductie	7,6
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	6,8
Energiebesparing	7,6
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	7,6
Gemiddelde score	7

4.4 Conclusies en motivatie

De commissie vindt dat Woongoed Flakkee zich voldoende inspant om haar stakeholders te betrekken bij het werk van de corporatie. We noemen in de eerste plaats de totstandkoming van het ondernemingsplan van 2008. De stakeholders zijn voorafgaand aan het maken van de plannen geïnterviewd en het concept-plan is besproken met de belangrijkste stakeholders. Daarnaast noemen wij ook de diverse periodieke overleggen die worden gevoerd. Huurders en woningzoekenden worden via

de website, via publicaties in Eilanden Nieuws geïnformeerd over de ontwikkelingen van Woongoed Flakkee. Daarmee is sprake van een impliciete vorm van verantwoording.

Vooraf de afspraken met de gemeenten vergen veel aandacht. Ondanks aandringen van Woongoed Flakkee, zijn in de afgelopen periode alleen met de gemeente Oostflakkee (en dan nog pas in 2010) prestatieafspraken gemaakt. Met de gemeente Middelharnis is de corporatie nog in bespreking. Door het ontbreken van prestatieafspraken is het soms wel lastig om concrete resultaten te beoordelen. Wat overigens niet betekent dat Woongoed Flakkee geen activiteiten onderneemt. Integendeel. De corporatie is juist actief en dat wordt ook erkend door de stakeholders.

Uit de gesprekken en de verslagen van de verschillende bijeenkomsten met de stakeholders, blijkt dat zij vinden dat de ambities en de doelen van Woongoed Flakkee zich goed verhouden tot de opgaven in het werkgebied. Men prijst de corporatie voor het eigenstandig formuleren van haar doelen, bij gebrek aan prestatieafspraken. De feitelijke en de geplande prestaties sluiten goed aan bij de wat de stakeholders verwachten van de corporatie.

Woongoed Flakkee kent alle relevante stakeholders op de verschillende prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en verlangens. Deze worden opgehaald en besproken tijdens verschillende (periodieke) overleggen. De corporatie verwerkt deze wensen verwachtingen deels in haar ondernemingsplannen en deels door ad hoc 'te doen'. De communicatie met de stakeholders over hoe de corporatie omgaat met de wensen en verwachtingen en deze verwerkt in haar plannen is voldoende maar kan beter.

Op de thema's 'beschikbaarheid betaalbare woningen', 'leefbaarheid', 'bijzondere doelgroepen', 'bouwproductie', 'energiebesparing' en 'eigen ambities' vat de commissie het oordeel van de stakeholders samen met een 7,6. De stakeholders vinden dat Woongoed Flakkee 'ruim voldoende' tot 'goed' presteert. In de vorige paragraaf zijn hier voldoende voorbeelden van geïllustreerd.

De commissie vat het oordeel van de stakeholders op de thema's 'leveren van kwaliteit producten en diensten' en 'stedelijke vernieuwing' samen met een 6,8. De stakeholders herkennen en waarderen de inzet van de corporatie op verbetering van de kwaliteit van dienstverlening en stedelijke- en dorpsvernieuwing. Het beleid zeggen zij echter niet te kennen. Men wordt ook niet betrokken bij het maken van bijvoorbeeld het strategische voorraadbeleid. Bij de gemeenten is het wel gepresenteerd. In de prestatieafspraken met de gemeente Oostflakkee wordt nu wel ingezet op het per kern opstellen van woningbouw- en herstructureringsprogramma's. Dat beleid is echter nog maar net ingezet. De betrokkenheid van bewoners bij het herstructureringsproject Bomenbuurt wordt overigens wel zeer gewaardeerd.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De commissie vat de waardering van de stakeholders op de afzonderlijke onderdelen als volgt samen:

- Kennis en inzicht: 7,8
- Planning: 6,0
- Monitoring: 6,0

De stakeholders vinden dat Woongoed Flakkee hun verwachtingen goed kent. De commissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 7,8.

De communicatie over projecten, de verdere besluitvorming en het stadium waarin de corporatie overleg voert over plannen, krijgen bij sommige stakeholders een onvoldoende. In het bijzonder de huurders en de gemeente Middelharnis zijn hier niet tevreden. Woongoed presenteert hen vaak kant-en-klare plannen, waarbij het eigenlijk niet meer de bedoeling is dat er nog zaken gewijzigd worden. Dit leidt tot irritaties over en weer. De commissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 6,0.

De hierboven genoemde stakeholders hebben niet echt het gevoel dat hun oordelen betrokken worden bij de formulering van de toekomstige prestaties van de corporatie. De commissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een 6,0.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woongoed Flakkee, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

5.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie-corporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	38.783	32.255	35.518
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	164.488	161.465	155.105
Volkshuisvestelijk vermogen (% van balanstotaal)	52,6	40,2	30,5
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2013 (per VHE x € 1)	16.101	14.718	14.434
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	18.075	22.456	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	15.171	20.368	26.073
Rentelasten (per VHE x € 1)	787	1.062	1.404
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	4.461	4.630	4.729
- netto kasstroom na rente	1.537	794	501
Rentedekkingsgraad in %	3,0	1,7	1,4
Schuldverdien ratio in %	7,8	12,1	15,1
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	1.243	1.217	1.340
Aantal VHE per fte	125	97	92
Toename netto bedrijfslasten (2005-2008) in %	11,8	24,1	20,3
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)			
- Klachtenonderhoud	273	281	300
- Mutatieonderhoud	74	175	186
- Planmatig onderhoud	547	1.094	978
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	11.417	10.016	13.928
Continuïteitsoordeel	A1	88%	81%
Solvabiliteitsoordeel	Voldoende	99%	98%

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2009*

De corporatie is bekend met deze kengetallen, getuige de begrotingen, de jaarverslagen en de kwartaalrapportages.

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Uit bovenstaande kerngegevens blijkt dat Woongoed Flakkee op elf van de twintig gekozen kengetallen (meer dan de helft) meer dan 25 procent afwijkt van de referentiecorporatie en/of het landelijk gemiddelde. De commissie heeft de corporatie gevraagd om deze verschillen toe te lichten.

Hiervoor zijn de volgende algemene redenen te geven. Woongoed Flakkee is vanaf ongeveer het jaar 2000 omgegaan van een beherende naar een investerende corporatie. Dit betekent dat er pas vanaf circa de eeuwwisseling weer volop geïnvesteerd wordt. Verder zijn de referentieccorporaties van het CFV niet of lastig vergelijkbaar omdat zij in een nogal afwijkend werkgebied opereren. Ook wordt er voortdurend gestreefd naar een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering.

- Het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal ligt ruim veertig procent hoger dan het landelijk gemiddelde. Het verschil met de referentieccorporatie ligt op bijna 24 procent. De oorzaak hiervan is dat Woongoed Flakkee al jaren een prudent financieel beleid voert. Overigens niet ten koste van de huurders. De huurprijzen zijn bij de laagste van Nederland. Vanaf de eeuwwisseling zijn er volop plannen gemaakt. Deze komen nu in uitvoering. Het verschil met de referentieccorporaties wordt dan ook snel teruggebracht.
- De corporatie heeft tevens substantieel lagere scores als het gaat om de nominale waarde van de lopende leningen, de rentabiliteitswaarde ervan, de rentelasten, gekoppeld aan een substantieel hogere rentedekkingsgraad. De oorzaak hiervan is een prudent financieel beleid, relatief gunstig werkgebied, het pas vanaf de eeuwwisseling omschakelen van een beherende naar een investerende corporatie.
- De netto kasstroom na rente is bijna dubbel zo hoog dan bij de referentie- en ruim drie keer hoger dan bij het landelijk gemiddelde. Dit komt door het omgaan van een beherende naar een investerende organisatie rond de eeuwwisseling. Daarnaast wordt er een voorzichtig financieel beleid gevoerd.
- De schuldverdienratio is een stuk lager ten opzichte van het landelijk gemiddelde en de referentieccorporatie. Dit komt door de relatief beperkte omvang van de langlopende schulden. Hierdoor is de verhouding tussen de netto kasstroom en de langlopende schulden kleiner. Anders gezegd: de schuld is in minder jaren af te lossen.
- De kosten voor het mutatieonderhoud en het planmatig onderhoud liggen ver onder die van de referentie- en de gemiddelde corporatie. Dit komt door het aanbestedingsbeleid, het hanteren van de eenheidsprijzen methodiek, de wijze van bewonen door onze huurders en het niet goed vergelijkbaar zijn van de gegevens in verband met het niet hanteren van eenduidige definities bij corporaties van de begrippen klachtenonderhoud en planmatig onderhoud. Terzijde, de woningen verkeren in een goede staat van onderhoud. De kosten voor woningverbetering liggen min of meer in lijn met de referentie- en gemiddelde corporatie.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) geeft Woongoed Flakkee de afgelopen periode een A-oordeel. Dat betekent dat de corporatie haar volkshuisvestelijke vermogen voldoende inzet.

De commissie vindt het opvallend dat Woongoed Flakkee niet zo erg lijkt te sturen op bedrijfswaarde. De corporatie stuurt volledig op kasstromen.

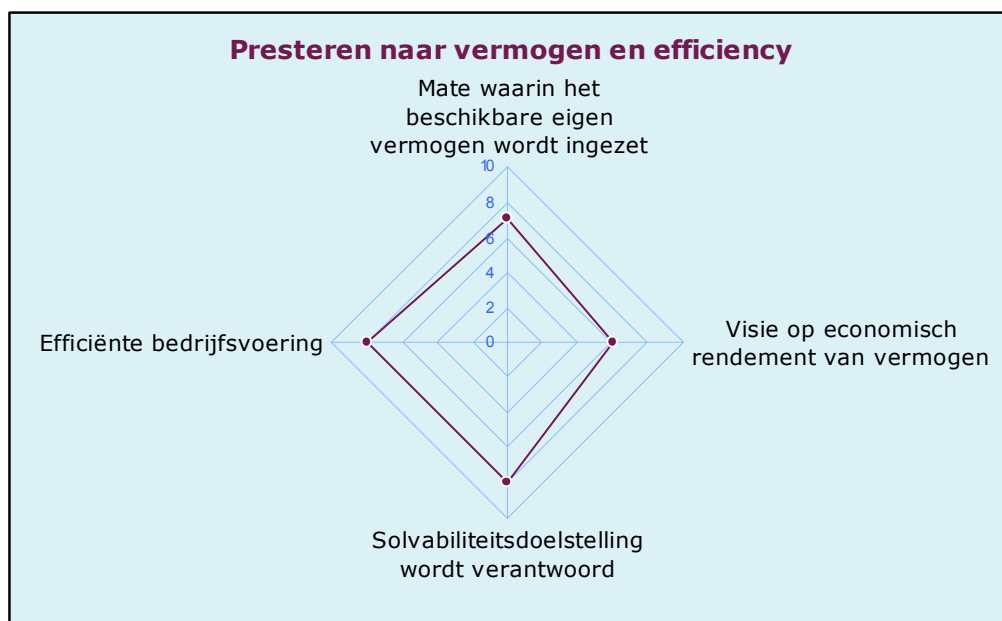
Wat de commissie verder opvalt, is dat de corporatie nauwelijks stuurt op de ontwikkeling van waarde van het vastgoed op langere termijn. Men kijkt vooral naar de kasstromen op kortere termijn en per project wordt gestuurd op rendement, maar hierbij betreft men zoals gezegd de bedrijfswaarde niet sterk. Er lijkt geen sterk waarden denken aanwezig te zijn bij de corporatie.

Aan de ontwikkeling van de solvabiliteit is goed te zien dat de corporatie een beweging heeft gemaakt van beherende naar investerende corporatie. In 2005 was de solvabiliteit 70 procent, nu is hij 42 procent en de komende jaren zakt hij verder naar 15 procent. Dit komt doordat er veel nieuwbouw is en wordt gepleegd. De corporatie hanteert zelf een veiligheidsmarge ten aanzien van de solvabiliteit van tussen de 10 en de 25 procent op basis van historische kostprijs. Het CFV hanteert een ondergrens op basis van bedrijfswaarde van 15,8 procent en een bovengrens van 40 procent.

5.3 Efficiency

Woongoed Flakkee zit wat betreft netto bedrijfslasten op een vergelijkbaar niveau met het landelijk gemiddelde en de referentieccorporaties. De toename van de nettobedrijfslasten is de afgelopen jaren wel ongeveer de helft minder geweest dan bij het landelijk gemiddelde en de referentieccorporaties. Opvallend verschil zien we ook bij het aantal verhuureenheden per voltijdsbaan (fte). Dat is bij Woongoed 125, terwijl het landelijk gemiddelde en de referentieccorporaties op respectievelijk 92 en 97 liggen. Dat de bedrijfslasten toch op min of meer hetzelfde niveau liggen als bij de referentieccorporaties en het landelijke gemiddelde, hangt waarschijnlijk samen met het gekozen organisatieconcept 'smal en hoog'. Dat gaat uit van een kleine, maar hoogopgeleide organisatie die zich bekwaamt in de regierol en specifieke kennis inhuurt.

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	7,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	6,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	8,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	8,0	10%
Gemiddelde score	7	

5.5 Conclusies en motivatie

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet

De corporatie werkt met een vermogensberekening op basis van historische kostprijs. Men werkt niet met bedrijfswaardeberekeningen. Er bestaat een duidelijk beeld over de financieringsmogelijkheden en de ruimte die die mogelijkheden bieden. Naar het oordeel van de commissie zet Woongoed Flakkee haar beschikbare eigen vermogen goed in. In de periode 2006 -2009 heeft de corporatie actief geïnvesteerd in haar woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid. In de eerdere hoofdstukken heeft de commissie hierover al uitgebreid gerapporteerd. Ook volgens de stakeholders steekt de corporatie haar energie (en haar vermogen) in de juiste zaken. Woongoed Flakkee heeft daarnaast de verkooppotenties in kaart gebracht. De corporatie heeft een lijst met ongeveer vierhonderd voor verkoop beschikbare woningen. De corporatie heeft een hele duidelijke risicoanalyse gemaakt en een daarop gebaseerd beleid. Het valt de commissie wel op dat de accountant een aantekening maakt ten aanzien van de risico's rond het onderhoud. Dat betreft een flinke begrotingspost. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geeft over de hele periode A1-oordelen. De mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet is de resultante van de planning en uitvoering van plannen die de corporatie zinvol acht. Het is niet zo dat gestuurd wordt op het

bereiken van een bepaald solvabiliteitsniveau, de solvabiliteitsdoelstelling is eerder een randvoorwaarde. Het valt de commissie tenslotte op dat de corporatie weliswaar in het jaarverslag inzicht geeft in de rendementseisen die zij stelt, maar niet over de maximaal mogelijke aanwending van het vermogen op basis van de bedrijfswaarde. Er wordt wel een rekensom gemaakt, maar men gebruikt deze informatie niet in het waarden denken. Men baseert – andersgezegd - het beleid niet op het begrip 'bedrijfswaarde'.

De commissie waardeert deze prestaties met een 7.

Visie op economisch rendement van vermogen

De commissie constateert dat de corporatie in haar notitie 'Onrendabele top' verschillende rendementseisen stelt aan verschillende soorten vastgoed. Het valt de commissie op dat Woongoed Flakkee verder niet stuurt op de langere termijn waarde ontwikkeling van het vastgoed. Men stuurt op maatschappelijke waarde ontwikkeling en op het rendement per project, maar niet op de hele portefeuille. In het dashboard 'financiële sturing' monitort men wel het directe rendement op de exploitatie, en niet de indirecte waardeontwikkeling.

De commissie kent aan dit prestatieveld een 6 toe.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord

Met betrekking tot solvabiliteit constateert de commissie dat de corporatie over de hele periode het solvabiliteitsoordeel 'ruim voldoende' krijgt van het CFV. De corporatie hanteert zelf een veiligheidsmarge ten aanzien van de solvabiliteit van tussen de 10 en de 25 procent op basis van historische kostprijs. Het CFV hanteert een ondergrens op basis van bedrijfswaarde van 15,8 procent en een bovengrens van 40 procent. De corporatie wil in ieder geval het A1-oordeel van het CFV behouden. De commissie constateert dat de corporatie een duidelijke solvabiliteitsdoelstelling hanteert en dat deze in het jaarverslag wordt verantwoord.

De commissie waardeert de prestaties op dit terrein met een 8.

Efficiënte bedrijfsvoering

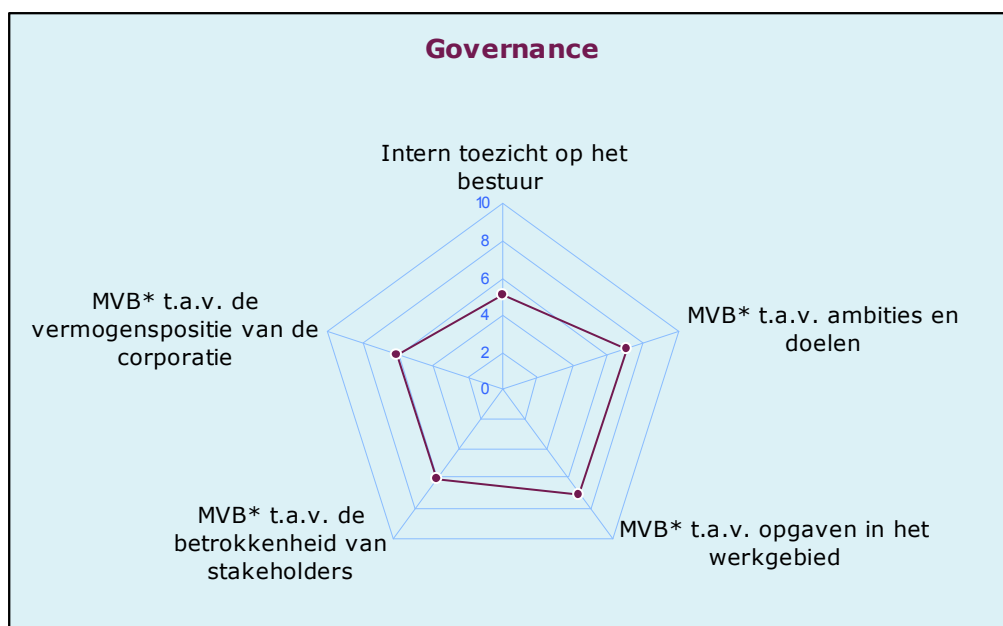
Woongoed Flakkee zit wat betreft netto bedrijfslasten op een vergelijkbaar niveau met het landelijk gemiddelde en de referentieccorporaties. De toename van de nettobedrijfslasten is de afgelopen jaren wel ongeveer de helft minder geweest dan bij het landelijk gemiddelde en de referentieccorporaties. Opvallend verschil zien we ook bij het aantal verhuureenheden per voltijdsbaan (fte). Dat is bij Woongoed 125, terwijl het landelijk gemiddelde en de referentieccorporaties op respectievelijk 92 en 97 liggen. Dat de bedrijfslasten toch op het gemiddelde niveau van de sector liggen, hangt waarschijnlijk samen met het gekozen organisatieconcept 'smal en hoog'. Dat gaat uit van een kleine, maar hoogopgeleide organisatie die zich bekwaamt in de regierol en specifieke kennis inhuurt.

De commissie beoordeelt deze prestaties met een 8.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Intern toezicht op het bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	5,0
MVB* t.a.v. ambities en doelen	7,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	7,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	6,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	6,0
Gemiddelde score	6

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

De huidige raad van commissarissen van Woongoed Flakkee is ontstaan bij de overgang van een drie- naar een tweelagenbestuur in mei 2007 en bestaat geheel uit voormalige bestuurders en leden van de voormalige raad van toezicht. Hiervoor is bij de overgang van drie naar twee lagenbestuur bewust gekozen omwille van de continuïteit. Na de overgang heeft de nieuwe raad van commissarissen zich vooral toegelegd op het realiseren van de inhoudelijke doelstellingen. De voorzitter van de

raad was eerst voorzitter van de raad van toezicht van Woongoed Flakkee. Hij is op dit moment tevens (technisch) voorzitter van de Ledenraad van de vereniging. Er is een rooster van aftreden opgesteld. In 2011 vindt de eerste 'verversing' plaats met twee nieuwe mensen, waarvan er één van buiten het eiland komt en uiterlijk in 2017 is de huidige raad van commissarissen geheel vervangen door nieuwe mensen.

De raad bestaat uit vijf leden. Twee van de vijf leden zitten op voordracht van de huurdersvereniging Woonbelang in de raad.

Als toezichtkader hanteert de raad van commissarissen:

- de statuten van de vereniging;
- het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH);
- de Aedescode / Governancecode;
- het reglement van de raad van commissarissen;
- het beleidsplan, de (meerjaren)begroting;
- het jaarlijkse activiteitenplan;
- de kwartaalrapportages;
- het Financial audit plan, waarin opgenomen de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- de beleidsnota's onrendabele top en de beleidsnota financiële (on)mogelijkheden en andere beleidsnota's (bijvoorbeeld over het huurbeleid);
- de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving;
- het bezoldigingsbeleid van de raad van bestuur;
- aanbevelingen van de externe accountant;
- zelfevaluatie van de raad van commissarissen;
- integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de realisatie van de beoogde doelstellingen en de relevante ontwikkelingen, wensen en behoeften van stakeholders. Daarnaast heeft de raad van commissarissen zich op de hoogte gehouden van maatschappelijke ontwikkelingen. Dit doet ze door het bijwonen van diverse themabijeenkomsten met belanghebbenden, overleg met de huurdersorganisatie en bezoek aan bijeenkomsten van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes.

De raad van commissarissen vergadert in de regel een keer per twee maanden. Van deze vergaderingen worden verslagen met actiepuntenlijsten gemaakt. De raad van commissarissen heeft in 2008 en eind 2009 een zelfevaluatie gedaan. In 2006 en 2007 heeft deze zelfevaluatie niet plaatsgevonden. Alle leden zijn lid van de VTW en bezoeken daar regelmatig bijeenkomsten.

De raad van commissarissen heeft een integriteitscode goedgekeurd en een klokkenluidersregeling en deze zijn op de site geplaatst. Hetzelfde geldt voor het interne reglement van de Raad.

Op dit moment voldoet Woongoed Flakkee voor een groot deel aan de Governance Code. Maar er is een aantal punten waarin zij bewust een eigen lijn hanteert. Deze eigen lijn wordt ook toegelicht in de jaarverslagen. Deze eigen lijn betreft:

- *Benoemingsperiode directeur-bestuurder*: De directeur-bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd (volgens code benoeming voor vier jaar)
- *Remuneratierapport*: Het remuneratierapport wordt niet op de website geplaatst in verband met herleidbaarheid van gegevens naar personen.
- *De bezoldiging van de bestuurder*: Deze is overeenkomstig eerder gemaakte afspraken gebaseerd op schaal O van de CAO Woondiensten. De bezoldiging is volgens het jaarverslag in overeenstemming met de Izeboudregeling, maar wordt niet gepubliceerd, aangezien het ver onder Balkenende-norm blijft.

De commissie stelt ten aanzien van het laatste punt overigens vast dat de Balkenende-norm niet ter zake doet in het kader van de Governancecode. Het gaat om de Izeboudnorm die inmiddels is aangepast in de onlangs ingevoerde Beloningscode. Gemist wordt een verantwoording in een remuneratierapport of in het jaarverslag die aangeeft hoe de bezoldiging van de directeur-bestuurder zich verhoudt tot die norm. Een extern bureau heeft uitgezocht in welke schaal de directeur-bestuurder (en de leden van de raad zelf) volgens het nieuwe beloningsstelsel zou zitten. Uit dit onderzoek zijn geen bijzonderheden gekomen.

Intern toezicht op het bestuur

De commissie beoordeelt de *mate waarin er een visie op toezicht is, de gewenste output daarvan is vastgesteld en er een taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is* met een 5. Dit oordeel is gebaseerd op de periode 2006-2009, de huidige situatie en de verwachtingen voor de komende vier jaar. De onvoldoende wordt vooral veroorzaakt door het feit dat de commissie de borging van goed governance bij Woongoed Flakkee onvoldoende acht. Op een aantal punten wijkt Woongoed Flakkee formeel af van de Governancecode, zonder dat dit wordt toegelicht in de jaarverslagen. Daarnaast opereert de corporatie op een aantal belangrijke punten niet in de geest van de Governancecode.

De commissie constateert dat de raad van commissarissen in de jaarverslagen van de corporatie duidelijk verwoordt welk toetsingskader ze hanteert. De raad heeft daarnaast een integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld. De raad heeft eveneens een reglement voor het eigen functioneren. De commissie denkt wel, dat de ontwikkeling van een helder en eenduidig rapportagesysteem en de realisatie ervan nog wel de nodige aandacht van bestuur en raad zal vragen. Deze nieuwe rapportagevorm zou een verbinding moeten leggen tussen de doelen en ambities uit het strategisch plan. De 'traditie' van zelfevaluatie biedt in principe ook mogelijkheden voor voortdurende kwaliteitsverbetering.

De huidige raad van commissarissen van Woongoed Flakkee is ontstaan bij de overgang van een drie- naar een tweelagenbestuur in mei 2007 en bestaat geheel uit voormalige bestuurders en leden van de voormalige raad van toezicht. De huidige directeur-bestuurder maakte destijds ook deel uit van bestuur (hij was directeur en tevens secretaris van het bestuur). Zoals gezegd, is daar toen bewust voor gekozen omwille van de continuïteit. De nieuwe raad van commissarissen heeft zich vervolgens vooral geconcentreerd op het realiseren van de ambitieuze inhoudelijke doelstellingen van de corporatie, wat volgens de commissie ook tot goede resultaten heeft geleid. Er is wel een rooster van aftreden opgesteld. In 2011 vindt de eerste 'verversing' plaats en uiterlijk in 2017 is de huidige raad van commissarissen geheel vervangen door nieuwe mensen. Tot op heden zijn drie van de zes leden van de raad van commissarissen ex-bestuursleden.

De commissie constateert dat dit niet in lijn is met de Governancecode van 2006. Artikel III.2.1 van de Governancecode van november 2006 stelt dat de raad van commissarissen ervoor waakt 'dat de meerderheid van de leden van de raad naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk is in het licht van de in bepaling III.2.2 aangeduide criteria'. Hierbij wordt de raad op zijn minst geacht de onafhankelijkheidscriteria te hanteren uit die bepaling. Lid a van die bepaling stelt dat niet onafhankelijk is diegene die 'in de vijf jaar voorafgaande aan de benoeming werknemer of lid van het bestuur van de woningcorporatie is geweest.' Dat geldt in het geval van Woongoed Flakkee voor drie van de zes leden van de raad. Daarmee is niet de meerderheid 'onafhankelijk in formele zin'. Deze afwijking van de Governancecode licht de corporatie niet toe in haar jaarverslagen.

Verder zijn alle leden van de voormalige raad van toezicht overgestapt naar de nieuwe raad van commissarissen. Hoewel de Governancecode daar niet expliciet iets over zegt, vindt de commissie dat de gevolgde handelswijze in ieder geval niet in de geest van de code is.

Opvallend is bovendien dat de voorzitter van de raad van commissarissen tevens voorzitter van de ledenraad van de vereniging is. In de praktijk heeft dit voor zover wij dat kunnen beoordelen geen problemen opgeleverd. De ledenraad gaf in het gesprek met de visitatiecommissie echter aan dit een onwenselijke situatie te vinden. De commissie acht deze dubbele pet onwenselijk in het licht van mogelijke belangenverstrengeling, maar ook met betrekking tot het effectief kunnen functioneren van de organen van de vereniging. De commissie realiseert zich dat het samenspel tussen de verschillende organen binnen een woningbouwvereniging als Woongoed Flakkee een kwestie van balanceren is. Voortschrijdende professionalisering van de sector in algemene zin en van Woongoed Flakkee in het bijzonder, vraagt om professioneel bestuur en daarbij passend toezicht. Daarom is ook besloten om over te gaan van drie naar twee lagen. Woongoed is en blijft echter een vereniging met leden en een ledenraad. Het is van het grootste belang dat de partijen in onderling overleg tot een goed samenspel komen. Hierbij moet de verenigingsdemocratie tot zijn recht kunnen komen, zonder dat dit ten koste gaat van de professionele bestuurskracht waar een corporatie als Woongoed Flakkee in deze tijd om vraagt. Tegelijkertijd is governance een belangrijk onderwerp voor woningcorporaties.

In het gesprek met de commissie gaf de voorzitter van de raad van commissarissen aan, dat hij zelf ook worstelde met deze 'dubbele pet'. Hij vertelde dat de raad de situatie van het dubbele voorzitterschap in het kader van een aankomende statutenwijziging wil meenemen. Omdat de governance eisen zwaar meewegen in de beoordeling van de commissie, kan ze de visie op bestuur in het geheel niet met een voldoende beoordelen. De commissie hecht er aan om hier aan te geven dat zij geen onoorbare zaken heeft geconstateerd. De onafhankelijkheid van de raad van commissarissen en de juiste afstemming tussen de organen binnen de vereniging dienen echter meer prioriteit te krijgen.

De commissie hecht veel waarde aan dit punt, temeer omdat zij tijdens de visitatie heeft geconstateerd, dat de raad van commissarissen onvoldoende in staat is gebleken om de directeur-bestuurder te spiegelen door een gezamenlijk verleden vanuit het voormalige bestuur van de corporatie.

Wat de commissie tenslotte is opgevallen, is dat de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de raad van commissarissen in de afgelopen jaren telkens door de

raad zelf heeft plaatsgevonden, waarbij de voorzitter telkens als gesprekleider is opgetreden. Zeker gezien onze overige opmerkingen, had de commissie het beter gevonden dat er regelmatig een frisse blik van buiten zou zijn gevraagd. Alles bij elkaar ontstaat voor de commissie het beeld van een in zichzelf gekeerde governancestructuur.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de ambities en doelen

De commissie beoordeelt de *mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de ambities en doelen* plaats vindt als ruim voldoende en geeft hiervoor het cijfer 7. De corporatie luistert goed naar haar stakeholders en bepaalt haar eigen koers mede op basis van gesprekken en bijeenkomsten met hen. In de jaarverslagen én op jaarlijkse stakeholderbijeenkomsten legt de corporatie vervolgens verantwoording af over haar eigen prestaties op dit terrein.

Alle belanghouders krijgen jaarlijks de begroting en het jaarverslag toegestuurd. Met de gemeente wordt in de bestuurlijke overleggen verantwoording afgelegd over vorderingen van (prestatie)afspraken, beleidsontwikkeling en projectontwikkeling. Huurders en woningzoekenden worden via de website, kwartaalberichten in het huis-aan-huis blad Eilanden Nieuws en middels het jaarverslag geïnformeerd over de ontwikkelingen van Woongoed Flakkee. Daarbij is sprake van een impliciete vorm van verantwoording.

Het al in een vroeg stadium betrekken van de stakeholders bij beleidsvorming zit nog niet in de genen van Woongoed Flakkee. Op projectniveau gebeurt het wel al regelmatig (vooral in de zorgprojecten), maar ook nog lang niet altijd. Als het gaat om beleidsstukken, dan ziet de commissie dat Woongoed sommige beleidsstukken wel voorlegt aan de belanghouders, maar pas helemaal op het eind als de 'pap al gestort is', wat soms tot irritaties leidt. Het aanpassen van plannen naar aanleiding van commentaar van stakeholders heeft de commissie beperkt waargenomen.

De raad van commissarissen gaf in het gesprek met de commissie aan, dat de corporatie kritische succesfactoren moet formuleren en zo meer een link kan aanbrengen tussen de ambities en doelen en de realisatie ervan. Bijstelling van de doelen is dan veel sneller en adequater mogelijk.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de opgaven in het eigen werkgebied

De commissie beoordeelt de *mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de opgaven in het eigen werkgebied* plaats vindt als ruim voldoende en geeft hiervoor het cijfer 7. De commissie herhaalt hier nog een keer dat er grote waardering is voor het feit dat de corporatie een 'eigen kompas' heeft ontwikkeld, omdat er geen woonvisies van en prestatieafspraken waren met gemeenten.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de betrokkenheid van de stakeholders

De *mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van de betrokkenheid van de stakeholders* plaats vindt, beoordeelt de commissie als voldoende en geeft hiervoor het cijfer 6. Vanaf 2008 organiseert de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee jaarlijks een stakeholder bijeenkomst voor de stakeholders van alle zes aangesloten corporaties op het eiland. De directeur-bestuurder van Woongoed Flakkee speelt hierin een stimulerende rol. Hij is secretaris van de federatie. Het voorzitterschap is in handen van een onafhankelijke derde. De

commissie stelt vast dat met het organiseren van deze bijeenkomsten een goed eerste stap is gezet, maar vraagt zich af of de gezamenlijke aanpak wel voldoende effectief is. Het valt ons in de verslagen op dat de thema's heel algemeen zijn en de resultaten derhalve ook. Het is de vraag of het instrument hiermee voldoende aan de doelstelling tegemoet komt.

Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding ten aanzien van de betrokkenheid van het vermogen

De commissie beoordeelt de *mate waarin maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen* plaats vindt als voldoende en geeft hiervoor het cijfer 6. De corporatie verantwoordt zich over (de aanwending van) haar vermogen in de jaarverslagen die ook op de website te vinden zijn. De meeste stakeholders ontvangen naast het jaarverslag ook de jaarbegroting. Daarnaast wordt met verschillende stakeholders regelmatig overleg gevoerd. In deze overleggen kunnen deze zaken ook aan de orde komen, indien gewenst en nodig. In de gesprekken met de commissie gaven de stakeholders aan tevreden te zijn met de informatievoorziening van Woongoed Flakkee. Een verbeterpunt is volgens de commissie dat in de jaarverslagen meer de verbinding wordt gelegd naar de ambities en doelen uit het beleidsplan. Dit zou de transparantie ten aanzien van de aanwending van het vermogen aanzienlijk kunnen verhogen.

Hier verwijzen we naar opmerkingen ten aanzijn van de effectiviteit van het gevoerde jaarlijkse stakeholderoverleg.

Alles bij elkaar beoordeelt de commissie de Governance van Woongoed Flakkee met een 6,0.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Terugdringen van het aantal woningzoekenden	8	8	8	6	7,8
Bevorderen van emancipatie van huurders	7	8	8	6	7,1
Participatie in zorg via 'hardware'	9	8	8	8	8,7
Verbindingen leggen om kwaliteit samenleving te verbeteren	8	8	8	6	7,8
Klantgericht werken	8	8	8	6	7,8
Keuzevrijheid voor de klant naar koop-huur vormen	6	8	8	6	6,4
Duurzaamheid	8	8	8	6	7,8
Transparantie in beleidsontwikkeling en -verantwoording	6	8	8	6	6,4
Professionele samenwerking	8	8	8	6	7,8
Gemiddelde score	7,6	8,0	8,0	6,2	8

Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing.
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	8	6	7,8
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	8	6	6	6,9
Leefbaarheid	8	8	8	6	7,8
Bijzondere doelgroepen	8	8	8	6	7,8
Bouwproductie	8	8	8	6	7,8
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	8	8	8	6	7,8
Energiebesparing	8	8	8	6	7,8
Gemiddelde score	7,9	8,0	7,7	6,0	8

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	8	6	6	7,6
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	7	6	6	6,8
Leefbaarheid	8	8	6	6	7,6
Bijzondere doelgroepen	8	8	6	6	7,6
Bouwproductie	8	8	6	6	7,6
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	7	7	6	6	6,8
Energiebesparing	8	8	6	6	7,6
T.a.v. de eigen ambities en doelen van de organisatie	8	8	6	6	7,6
Gemiddelde score	7,8	7,8	6,0	6,0	7

Toelichting:

- I. De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- III. De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.*
- IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		7,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	Ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	Ja		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	Ja		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	Ja		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	Ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	Nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	Nee	6,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma	Ja	8,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		8,0	10%
Gemiddelde score		7	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	7,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	6,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	6,0	20%
Gemiddelde score	6	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Presteren naar Opgaven (PnO)	
Prestatieafspraken Gemeente Oostflakkee	2010
Pact van Goeree-Overflakkee	
Convenant Duurzaam Bouwen	
Beleidsplan 2002-2007	2002
Beleidsplan 2008-2013	2008
Strategisch Voorraad Beleidsplan	
Presentatie strategisch voorraadbeleid	
Overzicht bouwproductie	2010
Woonwensenonderzoek Companen gemeente Middelharnis	
Woonwensenonderzoek Companen gemeente Oostflakkee	
Projectevaluatie AHOED	
Rapport risicoanalyse Ebbe en Vloed	
Presteren naar Ambitie /Doelen (PnA/D)	
Volkshuisvestelijke verslagen en jaarrekeningen (zie ook PnV)	
Kwartaalrapportage (3 ^e + 4 ^e kwartaal 2008, 2009 en 1 ^e kwartaal 2010)	
Afdelingsplannen 2008 en 2009	
Jaarverslag 2006 t/m 2009	
Maatschappelijk vastgoed rapport 08-016 en 08-022	
Rapport over gemeubileerde urgentiewoningen	
Rapport huurdersparticipatie	
De Corporatiebenchmark rapportage 2008	
Huurbeleid (huurprijsbeleid, verkoopbeleid, woningtoewijzingsbeleid)	
Evaluatie woonruimteverdeling rapport 08-049	
Notitie kwaliteitsniveau te verhuren woningen	
Eenheidsprijzen mutatie- en reparatieonderhoud rapport 08-035 en 08-065	
Opleidingsplan	
Beleidsnota organisatieconcept 'smal en hoog'	
Presteren volgens Stakeholders (PvS)	
Register stakeholders	
Verslag stakeholdersoverleg 2008	
Verslag stakeholdersoverleg 2009	
Verslagen overleg gemeente Middelharnis	
KWH meting en rapportages	
Presteren naar Vermogen en Efficiency (PnV)	
Correspondentie VROM, CFV (oordeelsbrieven)	
Meerjarenbegroting	
Verslagen accountant	
Kwartaalrapportages (3 ^e + 4 ^e kwartaal 2008, 2009 en 1 ^e kwartaal 2010)	
Correspondentie WSW	
Rapport onrendabele top	
Administratieve organisatie	
Risicoanalyse	
Financial auditplan en IC rapportage 2009	
Rapport financiële (on)mogelijkheden	
Treasury statuut	
ICT beleidsplan rapport 08-042	

Samenwerkingsconvenant Belastingdienst	
Rapport Glazen Huis	
Governance	
Notulen RvC	
Organogram werkorganisatie	

Geïnterviewde personen

Categorie	Naam	Functie
Directeurbestuurder		
	De heer S. van Nieuwaal	directeur-bestuurder
Managementteam		
	De heer J.N. Goedegebuur	hoofd Bedrijfsbeheer, waarnemend directeur-bestuurder
	De heer M. ten Have	hoofd Woondiensten
	De heer C.J. van Dam	hoofd Projecten en Techniek
raad van toezicht		
	De heer A. J. van Doorn	lid
	De heer S.L. Visser	vice-voorzitter (telefonisch)
	De heer C. van der Est	lid
	De heer A.J. Kom	voorzitter
	De heer T. van der Linden	lid
B&W Middelharnis		
	De heer Ph. van den Berg	wethouder o.a. volkshuisvesting
	De heer G.C. Kleingeld	wethouder o.a. openbare werken
Ambtenaren Middelharnis		
	Mevr. P. Dirks	Afdeling gebiedszaken
	Mevr. A. Mulder	Buurtcoördinator
	De heer J. de Geus	Hoofd maatschappelijke zaken
	De heer R. van Kempen	Coördinator Groen
B&W Oostflakkee		
	De heer W.P.M. Heintjes	Wethouder o.a. volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en openbare werken
Ambtenaren Oostflakkee		
	De heer J. van der Laan	Hoofd VROM
Zorginstelling		
	De heer drs. W. Driesse	Bestuurder Curamare
	De heer M. Mucek MPM	Projectdirecteur Pameijer (telefonisch interview)
Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee		
	De heer T.A. Bakelaar	Onafhankelijk voorzitter
Onderwijs		
	De heer B. Ouwens	Albeda College locatie Oude Tonge
	De heer E. Faut	Albeda College locatie Oude Tonge
	De heer F. van Noort	Roc Zadkine Rotterdam
Huurdersvereniging		
	De heer Muller	voorzitter
	De heer Prinsen	lid

Categorie	Naam	Functie
	Mevrouw Notenboom	Penningmeester
Ledenraad		
	De heer N. de Jong	Lid
	De heer A. Stolk	Lid
	De heer J. van Gulp	Lid
	De heer E. Godrie	Lid
Welzijn		
	De heer J. Trompper	Stichting Podium / Companen

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter:

Naam, titel, voorletters:

Rijntjes, drs. R.

Geboorteplaats en -datum:

Rotterdam, 20 mei 1945

Woonplaats:

Zuid-Beijerland



Huidige functie:

- Secretaris Trustfonds Erasmus Universiteit

Onderwijs:

- Accountancy
- Bedrijfseconomie
- HBS-A

Loopbaan:

- 2006- heden: Visitator Raeflex
- Financieel eindverantwoordelijk voor een zorgaanbieder (koepel van verzorgings- en verpleeghuizen)
- Financiële interim opdracht bij de Landelijke Huisartsen Vereniging
- Financieel eindverantwoordelijk voor het ROC Mid West College (onderwijs)
- Financieel eindverantwoordelijk voor het ROC Zadkine (onderwijs)
- Interim opdrachten bij AVIOS Arbodiensten, de Gemeentelijke Accountantsdienst Rotterdam, De Rotterdamse Droogdok Maatschappij en Tattoo Interactive
- Financieel eindverantwoordelijk voor de RET (openbaar vervoer Rotterdam)
- Financieel eindverantwoordelijk voor Text Lite (assemblagebedrijf)
- Controller AEGON Buitenland (verzekeringen)
- Controller Paktank (olie opslag onderdeel van Pakhoed)
- Assistent Accountant bij Brands Melis Wolff

Nevenfuncties:

- Secretaris/Penningmeester van een stichting voor kinderopvang
- Voorzitter van de Vriendenstichting Antonius Binnenweg (verpleeghuis)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woongoed Flakkee te Middelhamis

visitatieweek: 43 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : De heer R. Rijntjes

Geboortedatum : 20 mei 1945

Handtekening : 

Datum : 25 jun 2010

Algemeen commissielid:

Naam, titel, voorletters:

Grashof, drs. A.H.

Geboorteplaats en -datum:

Haaksbergen, 10 mei 1966

Woonplaats:

Bennekom



Huidige functie:

- Vennoot, senior adviseur,
Woonlab Ondernemen | Innoveren | Gebiedsontwikkeling

Onderwijs:

- 1995 – 1997: Nederlandse Opleiding Vastgoedmanagement (NOVAM)
- 1986 – 1991: Doctoraal Bestuurs- en Beleidswetenschappen (RU Nijmegen)
- 1988 Opleiding Tutor Probleemgestuurd Onderwijs (IOWO)
- 1985 – 1986: Propedeuse Politicologie (RU Nijmegen)
- 1983 – 1985: VWO (H.S.G. "De Bouwmeester" Haaksbergen)
- 1978 – 1983: HAVO (H.S.G. "De Bouwmeester" Haaksbergen)

Loopbaan:

- 2009 – heden: Lid Orde van Organisatiekundigen en Adviseurs
- 2008 – heden: Vennoot, Senior adviseur Woonlab BV
- 2007 – heden: Visitator Raeflex
- 2005 – 2008: Vennoot, Senior Adviseur KOCK BV
- 2001 – 2004: Senior consultant en Interim manager Quintis BV
- 1998 – 2001: Accountmanager belangenbehartiging en projectleider
brancheorganisatie
- 1997 – 1998: Projectleider bedrijfsintegratie Woningstichting Mitros Utrecht.
Adjunct-portfoliomanager Mitros Wonen
- 1995 – 1997: Lid directieteam Woningbouwvereniging Nieuwegein,
verantwoordelijk voor woonbeleid en strategisch voorraadbeleid.
- 1993 – 1995: Waarnemend hoofd afdeling Verhuur – bewonerszaken.
Beleidsmedewerker Woningbouwvereniging Onze Woning Nieuwegein.
Administrateur voor een aantal VvE's.
- 1991 – 1993: Wetenschappelijk medewerker Bestuurskunde ministerie VROM,
directoraat generaal volkshuisvesting, waaronder voorbereiding implementatie
BBSH, BWS en BLS.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woongoed Flakkee te Middelhamis

visitatieweek: 43 - 2010

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum : 10 Mei 1966

Handtekening : 

Datum : 29 juni 2010



Fortisbank: 2422.62.791

KvK: 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharijnesingel 56 / 3511 GE Utrecht / Postbus 6068 / 3503 AB Utrecht / (060) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Secretaris:

Naam, titel, voorletters:
van Dorst, drs. M.M.L.

Geboorteplaats en -datum:
Terneuzen, 12-05-1966

Woonplaats:
Lamswaarde



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Onderwijs:

- 2005 NLP-practitioner
- 1994 – 1995 Hogeschool Rotterdam Hoger management Post-HBO Management opleiding
- 1984 - 1990 Erasmus Universiteit Rotterdam, Maatschappij-geschiedenis (beleid & bestuur)
- 1978 – 1984 Jansenius Scholengemeenschap Atheneum

Loopbaan:

- Maart 2010 Secretaris bij Raeflex
- Maart 2010 Visitator bij Raeflex
- Oktober 2003 – juni 2006 Accountmanager Zuid-west Nederland Aedes
- Januari 2000 – oktober 2003 Organisatieadviseur at Mede Organisatieadvies
- Oktober 1995 – januari 2000 Manager at SenterNovem
- 1990 – oktober 1995 Beleidsmedewerker Ministerie van Economische Zaken

Nevenfuncties:

- 2007 tot heden Voorzitter van de dorpsraad Lamswaarde
- 2006 – 2007 Lid belanghoudersraad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
- 2003 tot heden Lid dorpsraad Lamswaarde
- 1998 – 2003 Secretaris bewonersvereniging Pijnackerplein Rotterdam

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woongoed Flakkee te Middelhamis

visitatieweek: 43 - 2010

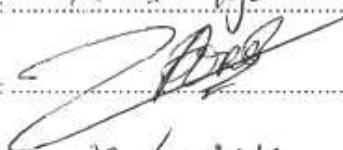
verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum

12-5-1966

Handtekening



Datum

25-6-2010

Fortisbank: 2422.62.791

KvK : 30233756

© Raeflex benoeming vc vs. 2.0

Raeflex Catharinaangel 56 / 3511 CE Utrecht / Postbus 6068 / 3503 RB Utrecht / (030) 230 31 50 / www.raeflex.nl / secretariaat@raeflex.nl

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70%. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20% mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: uitmuntend (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Goed (8-7)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Onvoldoende (4 en lager)

Slechts een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

Goed (8-7)

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

Onvoldoende (4 of lager)

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

Goed (8-7)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

(Bijna) Voldoende (6-5)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

Onvoldoende (4 of lager)

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Ambities Beleidsplan 2008 - 2013	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Terugdringen aantal woning- zoekenden. Er dient sprake te zijn van een gezonde wachlijst. Hieronder wordt verstaan dat een actief woningzoeken de binnen 1 jaar een woning krijgt toegewezen.	Bouwen van nieuwe woningen	2009: 2 overig vastgoed 2008: 42 huurwoningen en 30 zorgwoningen en 4 koopwoningen 2007: 25 huurwoningen en 4 overig vastgoed 2006: 22 huurwoningen en 13 koopwoningen Zie verder: presteren naar opgave		8
	Verwerven van grondposities: uitgangspunt dat er uitzicht is op bestemming wonen binnen tien jaar en dat het past binnen het beleidsplan	Voortdurende monitoring van mogelijkheden om grondposities te verwerven Aangekochte grondposities: <ul style="list-style-type: none"> - West Achterweg Sommeldijk - Koelhuis Stad aan het Haringvliet - Ebbe en Vloed Oude Tonge - AHOed Sommeldijk - Dabbehof Oude Tonge 		
		<u>Aantal woningzoekenden</u> jaar aantal actief niet totaal actief 09 681 2117 2798 08 878 2146 3024 07 901 1750 2651 06 1045 1752 2797 Over de hele periode 2006-2009 is het aantal actief woningzoekenden met 35% gedaald. Tellen we alle woningzoekenden bij elkaar op, dan is het aantal woningzoekenden		

Ambities Beleidsplan 2008 - 2013	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>gelijk gebleven. De niet actief woningzoekenden worden om de 3 jaar geënquêteerd. Hierop wordt geen beleid gevoerd.</p> <p>2008-2009: Twee woningzoekenden-enquêtes gehouden om doelgroepen nog scherper in beeld te krijgen en om in 2010 concretere doelen te kunnen formuleren</p>		
<p>Bevorderen emancipatie van huurders (verheffen)</p>	<p>Huurdersparticipatie: Jaarlijks de huurders van alle wijken spreken over hun woon- en leefomgeving. Doel is informatie verzamelen.</p> <p>Verwerven van goed inzicht in de wensen en behoeften van (toekomstige bewoners)</p>	<p>2009: organisatie van twee inloopavonden voor bewoners in samenwerking met gemeente en politie. Ook huurdersvereniging woont deze avonden bij; actiepuntenlijst wordt opgesteld en teruggekoppeld naar bewoners.</p> <p>Januari 2010: evaluatie of inloopavonden voldoende opleveren.</p> <p>Januari 2009: Notitie huurderparticipatie: Een keer per drie jaar inloopavonden voor alle vijftien wijken van de corporatie</p> <p>Website speelt steeds meer een rol in communicatie met de klant</p> <p>Onderzoek naar alle mogelijke vormen tussen huur en verkoop; voor 2010 nieuw huur- en verkoopbeleid ontwikkelen.</p>		<p>7</p>
<p>Participatie in de zorg door verantwoordelijkheid te nemen voor de 'hardware' in de zorg</p>	<p>In 2008 mogelijk maken dat Woongoed kan doorverwijzen naar een zorginstelling door de ontwikkeling van zorgcontract met</p>	<p>2010: nog geen zorgcontract</p> <p>Diverse senioren/zorgwoningen, wozoco's gerealiseerd: zie presteren naar opgave</p>		<p>9</p>

Ambities Beleidsplan 2008 - 2013	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>zorginstellingen</p> <p>Realiseren van huisvesting voor zorgbehoefigen</p> <p>Aanbrengen van aanpassingen in woningen</p>	<p>onder bijzondere doelgroepen</p> <p>Continu aanpassingen in woningen aanbrengen</p>		
Samenwerken aan de verbetering van de kwaliteit van de samenleving (verbinden)	<p>Bijdragen aan kwaliteit van samenleving, waaronder zorgen voor goede woon- en leefomgeving:</p> <p>Vastleggen van prestatieafspraken met de gemeente Oostflakkee en de gemeente Middelharnis</p> <p>Goede samenwerking met belanghouders</p> <p>Behoud van de leefbaarheid in de kleine kernen</p>	<p>2010: prestatieafspraken vastgelegd met gemeente Oostflakkee, waarin leefbaarheid een belangrijke rol speelt</p> <p>Prestatieafspraken met gemeente Middelharnis nog niet gerealiseerd in 2010, vanwege ontbreken van formatie bij gemeente</p> <p>2009: huismeester in de wijk aangesteld</p> <p>2009: start laagdrempelige inloopavonden voor huurders van diverse wijken. 3 a 4 avonden per jaar.</p> <p>Zie verder presteren naar opgave: leefbaarheid</p>		8
Klantgericht werken	<p>Organisatieconcept 'smal en hoog': smalle organisatie met hoog gekwalificeerd personeel. Soms expertise van buiten inhuren.</p>	<p>2009: KWH-label gehaald. Op alle onderdelen betere score dan in 2008</p> <p>Eind 2008 KWH-label gehaald</p> <p>2009: huurders kunnen online diverse zaken regelen</p> <p>2008: nieuwe website</p> <p>2006: vier keer per jaar nieuws van Woongoed in huis aan huis streekblad Eilanden Nieuws</p>		8
Keuzevrijheid voor de klant	<p>2008: Vooronderzoek naar</p>	<p>2009: Onderzoek naar mogelijkheden</p>		6

Ambities Beleidsplan 2008 - 2013	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
(huren of kopen dan wel tussen variant	te woon of varianten daarop	koopgarant. Besloten om het niet in te voeren. Onderzoek naar mogelijkheden 'Te woon' of varianten daarop. I.v.m. de onzekerheid inzake de EU regelgeving is de implementatie voorlopig uitgesteld.	In 2011 zal hierop nader worden bezonnen hoe hiermee verder te gaan.	
Duurzaamheid	De activiteiten van Woongoed leiden tot zo min mogelijk schade aan het milieu, maar dragen zoveel mogelijk bij aan duurzaamheid en besparing van energie: Intentieverklaring Duurzame ontwikkeling woningbouw Goeree-Overflakkee vormt het uitgangspunt bij (ver)bouwactiviteiten en uitvoering van onderhoud: o.a. gebruik duurzame materialen Faciliteren en stimuleren van energiebesparende maatregelen: zoals zoeken naar mogelijkheden om te besparen op fossiele brandstoffen. Terugdringen van energieverbruik in woningen met 20% in 2018.	Zie presteren naar opgave	Zie presteren naar opgave	8
Transparantie in beleidsontwikkeling en verantwoording	Binnen de corporatie legt Woongoed verantwoording af. Naar buiten toe legt de corporatie verantwoording af aan belanghouders. Ze laat zien waar ze voor staat en hoe ze	2008: introductie beleidscyclus volgens plan-do-check-actsysteem: beleidsplan is gekoppeld aan activiteitenplan voor gehele planperiode. Tevens is per jaar aangegeven welke activiteiten in welke jaar		6

Ambities Beleidsplan 2008 - 2013	Meetbare doelen	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>haar middelen inzet. Belanghouders worden aan de voorkant van beleid betrokken.</p> <p>De Aedescode en Governance code vormen leidraad voor een transparante wijze van beleidsontwikkeling en verantwoording.</p>	<p>gerealiseerd moeten worden. Als dit niet wordt gehaald, wordt dit beargumenteerd.</p> <p>Vanaf 2008: Organisatie van jaarlijkse stakeholder-bijeenkomst</p>		
Samenwerking	<p>Woongoed kan haar maatschappelijke opdracht niet alleen vervullen. Woongoed hecht aan samenwerking met organisaties die gezamenlijk aan gestelde doelen willen werken. Gemeente, huurdersvereniging, collega-corporaties (federatie), ouderenorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen zijn daarbij belangrijk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek naar fusiemogelijkheden tussen woningbouwvereniging Dirksland en Woongoed Flakkee; nog niet mogelijk - 2009 onderzoek fusie tussen vier kleinere collega-corporaties - Samenwerkingsplatform 'de Bouwfederatie Goeree-Overflakkee': jaarlijks gezamenlijk stakeholders-overleg - Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen: zie presteren naar opgave - Samenwerking met huurdervereniging: zie presteren volgens stakeholders 		8

Presteren naar opgaven

We hebben het beleidsplan 2008 – 2013 als basis genomen voor het vaststellen van de meetbare doelen. Er is een eerder beleidsplan, dat na de fusie in januari 2002 tot stand is gekomen. Dit plan betreft de periode 2002 – 2007. Omdat dit beleidsplan vrij algemeen is, komen de concrete doelen vooral uit het meest recente beleidsplan. Voor de feitelijke prestaties hebben we uiteraard wel teruggekeken naar de periode 2006 – 2010. De prestatie-afspraken met de gemeente Oostflakkee zijn pas in februari 2010 vastgesteld. Met de gemeente Middelharnis zijn nog geen prestatieafspraken vastgelegd. Dit betekent dat Woongoed Flakkee in de periode 2006 - 2010 vooral vaart op eigen kompas.

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p>75% van de woningvoorraad valt binnen het bereik van de mensen met een laag inkomen (tot €33.180,-)</p> <p>Woningbehoefte van 2.500 extra woning op Goeree-Overflakkee. Met contingentenbeleid van de provincie mogelijkheid tot 2009 1.150 woningen. (beleidsplan)</p> <p>Vraag naar kleine eengezinswoningen op minder gunstige locaties zal afnemen. Tekort aan kwalitatief geschikte seniorenwoningen</p>	<p>2009: 87% valt binnen het bereik van de huurtoeslaggrens (berekend naar het aantal verhuureenheden, inclusief garages e.d.)</p> <p>2009: 99% van de woningen valt binnen het bereik van de huurtoeslaggrens (berekend naar het aantal woningen, exclusief garages e.d.)</p> <p>In de voorgaande jaren is dit vergelijkbaar.</p> <p>Woonwensenonderzoek in gemeente Middelharnis en Oostflakkee: algemene trend: lichte krimp, maar toename van het aantal huishouders</p> <p>Onderzoek Gemeente Middelharnis 2009: chronisch tekort aan huurwoningen en een overschot aan koopwoningen in Middelharnis/Sommelsdijk Veel vraag naar nultreden woningen</p> <p>Woonwensenonderzoek gemeente Oostflakkee: mei 2008: in Oude-Tonge is vraag en aanbod redelijk in evenwicht</p> <p>Woonwensenonderzoek</p>	<p>Mede om het aantal woningzoekenden terug te dringen is er voor gekozen om de huurprijs in de kleine kernen te maximeren op 57,5% van max. redelijk en in de twee grotere kernen op 70% van max. redelijk. Dit mede omdat er in de grotere kernen meer vraag is. Dus het beter afstemmen van vraag en aanbod.</p> <p>De samenstelling van de sociale woningvoorraad meer in overeenstemming met de uitkomsten van de woontest uit 2008: In Oude Tonge: overschot aan eengezinswoningen en appartementen, tekort aan nultredenwoningen.</p> <p>Gemeente Goeree-Overflakkee stelt in 2010 in samenwerking met andere gemeenten eilandelijke structuurvisie op en maakt met de corporaties afspraken</p>	8

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>2005: huurders van Woongoed Flakkee hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen behoefte aan luxere woning - Geen behoefte aan meer m2 leefoppervlakte - Geen behoefte om woning te kopen 	<p>over de ontwikkeling van woningbouwlocaties in de structuurvisie</p> <p>Modernisering woning bezit (prestatieafspraken gemeente Oostflakkee)</p>	
	<p>Gemiddelde huurprijs is 57% van de maximaal redelijke huurprijs (MRH).</p> <p>Onderzoek naar huurprijsbeleid in 2008</p>	<p>Notitie huurbeleid januari 2010: tekort aan woningen voor jongeren en gezinnen. Doorstromers krijgen eerste voorkeur boven starters.</p> <p>Aanpassen huurprijs. Huurprijs in kleine kernen lager dan in grote kernen waardoor kleine kernen aantrekkelijker zijn om te huren</p> <p>2009: aanpassing huurprijsbeleid na onderzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks inflatievolgende huurverhoging bepaald door landelijke overheid - Bij mutatie van huurwoningen in de kleine kern van Stad aan 't Haringvliet en Nieuwe Tongen, waar de leefbaarheid onder druk staat, harmonisatie van de huur tot 57,5% van de maximale huurprijs - Bij mutatie in de kernen Middelharnis, Sommesdijk en Oude - Tonge waar de vraag groter is dan het aanbod, de huur harmoniseren tot 70% van de maximale huurprijsgrens <p>2007: huren opgetrokken naar 57,5%</p>	<p>Mede om het aantal woningzoekenden terug te dringen is er voor gekozen om de huurprijs in de kleine kernen te maximeren op 57,5% van max. redelijk en in de twee grotere kernen op 70% van max. redelijk. Dit mede omdat er in de grotere kernen meer vraag is. Dus het beter afstemmen van vraag en aanbod.</p>	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer																				
	<p>Terugdringen van het aantal woningzoekenden.</p> <p>De doelstelling is om de actieve woningzoekenden binnen 1 jaar aan een woning te helpen.</p> <p>Waarschijnlijk is het reële aantal woningzoekenden lager dan het aantal dat staat ingeschreven, omdat velen in drie woonkernen ingeschreven staan uit voorzorg. Starters en mensen met een sociale of medische urgentie kunnen vaak niet snel genoeg geholpen worden.</p> <p>Wachttijd voor een woning kan soms 2,5 tot 8 jaar zijn (beleidsplan), zeker in de kernen Middelharnis en Sommelsdijk.</p>	<p>Ongeveer 500 nieuwe woningzoekenden schrijven zich ieder jaar in (ervaringscijfers 2002-2006). 85% behoort qua inkomen tot doelgroep.</p> <p>2009: enquête actief woningzoekenden: aantal actief woningzoekenden gedaald. Opschonen van wachtlijst</p> <p>2009: 151 woningen aan woningzoekenden toegewezen</p> <p>2008-2009: Op orde brengen van cijfers over aantal actief woningzoekenden. N.B. Woongoed Flakkee stuurt op het aantal <i>actief</i> woningzoekenden.</p> <p><u>Aantal woningzoekenden</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>aantal actief</th> <th>aantal niet actief</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>09</td> <td>681</td> <td>2117</td> <td>2798</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>878</td> <td>2146</td> <td>3024</td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>901</td> <td>1750</td> <td>2651</td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>1045</td> <td>1752</td> <td>2797</td> </tr> </tbody> </table> <p>Over de hele periode 2006-2009 is het aantal actief woningzoekenden met 35% gedaald. Tellen we alle woningzoekenden bij elkaar op, dan is het aantal woningzoekenden gelijk gebleven.</p> <p>2008-2009: Twee woningzoekenden-enquêtes gehouden om doelgroepen nog scherper in beeld te krijgen en om in 2010 concretere doelen te kunnen formuleren</p>	jaar	aantal actief	aantal niet actief	totaal	09	681	2117	2798	08	878	2146	3024	07	901	1750	2651	06	1045	1752	2797		
jaar	aantal actief	aantal niet actief	totaal																					
09	681	2117	2798																					
08	878	2146	3024																					
07	901	1750	2651																					
06	1045	1752	2797																					
	Woonruimteverdeling volgens distributiesysteem. In 2008 evaluatie van dit	2008: Evaluatie woonruimteverdeling. Conclusie: handhaving distributiesysteem, maar																						

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>systeem</p>	<p>invoer verbeteringen o.a. betere informatie over woningen en spelregels voor inschrijving en woningtoewijzing en criteria op de website voor klanten.</p> <p>Mogelijkheden onderzoeken voor woonruimteverdeling eilandbreed</p>		
	<p>Verkoop van woningen, vanuit drie overwegingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - emancipatie inkomensgroepen door verwerven eigen huis - beschikbaar krijgen van middelen om investering in nieuwbouw mogelijk te maken - differentiatie in buurten <p>Het aantal te verkopen woningen ligt in 2008 niet hoger dan het aantal woningen dat in de beleidsperiode bijgebouwd wordt.</p>	<p>Aantallen verkochte huurwoningen:</p> <p>2009: 3 2008: 7 2007: 9 2006: 11</p> <p>2009: Onderzoek naar mogelijkheden koopgarant. Besloten om het niet in te voeren.</p> <p>Onderzoek naar mogelijkheden 'Te woon' of varianten daarop. I.v.m. de onzekerheid inzake de EU regelgeving is de implementatie voorlopig uitgesteld.</p> <p>2008: onderzoek naar nieuwe concepten voor verkoopbeleid</p> <p>2006: aanpassing verkoopbeleid. In de periode 2005 – 2014 kunnen 24 woningen verkocht worden uit 19 aangewezen complexen in diverse wijken van de woonkernen. Er worden nu meer woningen verkocht door veranderd beleid en aantrekken economie</p>	<p>Bij verkoop van woningen ook verkoopvarianten met terugkoopmogelijkheden bieden (prestatieafspraken gemeente Oostflakkee)</p> <p>In 2011 zal hierop nader worden bezonnen hoe hiermee verder te gaan.</p>	
	<p>Aanpak zogenaamde "rotte kiezen" in kernen</p>	<p>Er is een zogenaamde 'overleg groep'. Dit is een initiatief van een aantal aannemers, projectontwikkelaars en makelaars en corporaties om gezamenlijk deze plekken aan te pakken.</p>	<p>Dit heeft Woongod Flakkee voortdurend onder de aandacht van de gemeente gebracht. De gemeente heeft dit ook gedaan (West Achterweg). Samen</p>	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>Deze heeft nog niet tot resultaten geleid. De directeur-bestuurder maakt deel uit van dit overleg.</p> <p>Bomenbuurt is geherstructureerd.</p> <p>Koelhuis locatie Stad aan het Haringvliet is gesloopt. Er ligt een concept bouwplan</p> <p>West Achterweg is gesloopt. ER ligt een concept bouwplan</p> <p>Dabbehof te Oude Tonge. Complete renovatie van het dorpscentrum</p>	<p>is hier een bedrijf uitverhuisd, vervuilde grond gesaneerd ed. Gemeente kan eigenaren aanschrijven en bestuursdwang toepassen. Corporatie kan dit beleid ondersteunen door 'rotte kiezen' op te kopen en op te knappen. Gemeente inventariseert in 2010 de 'rotte kiezen' en werkt handhaving-aanpak verder uit (prestatieafspraken gemeente Oostflakkee)</p>	
	<p>Grondposities verwerven Voorwaarde is dat er uitzicht is op bestemming wonen binnen tien jaar en dat het past binnen het beleidsplan.</p>	<p>Voortdurende monitoring van mogelijkheden om grondposities te verwerven</p> <p>Aangekochte grondposities:</p> <ul style="list-style-type: none"> - West Achterweg Sommeldijk - Koelhuis Stad aan het Haringvliet - Ebbe en Vloed Oude Tonge - AHoed Sommeldijk - Dabbehof Oude Tonge 		
	<p>Herstructurering of vernieuwing van buurten of wijken behoort tot de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren. Vaak kunnen er meer woningen worden gebouwd dan er gesloopt zijn.</p>	<p>Zie dorpsvernieuwing</p>		
<p>Leveren kwaliteit producten en diensten</p>	<p>Voortdurende monitoring van de kwaliteit van het bezit door middel van Strategisch voorraadbeleid (SVB)</p>	<p>2010: vaststellen SVB</p> <p>2009: Actualisering SVB Projectmatige aanpak van levensduurverlengend, groot-, mutatie- of reparatieonderhoud</p> <p>Bij grootonderhoud projecten zijn in de</p>		<p>7</p>

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>voorbereidende fase gesprekken gevoerd met bewoners.</p> <p>2009: conditiemeting NEN 2767</p>		
	<p>Organisatieconcept 'smal en hoog': smalle organisatie met hoog gekwalificeerd personeel. Soms expertise van buiten inhuren</p> <p>Continu aandacht opleidingsniveau medewerkers. Streven is dat eind 2012 30% van de organisatie minimaal over een opleiding op HBO niveau beschikt.</p>	<p>2009: alle medewerkers volgen een cursus op opleiding. 3 medewerkers volgen een opleiding op Hbo-niveau</p>	-	
	<p>Meer klantgerichte organisatie</p> <p>Behalen KWH-label</p>	<p>Eind 2009 wederom KWH-label gehaald. Op alle onderdelen betere score dan in 2008</p> <p>2009: huurders kunnen online diverse zaken regelen.</p> <p>Eind 2008 KWH-label gehaald</p> <p>2008: nieuwe website</p> <p>2006: vier keer per jaar nieuws van Woongoed in huis aan huis streekblad Eilanden Nieuws</p>	-	
	<p>Voortzetting hoge onderhoudsniveau van woningen</p>	<p>2010: Onderzoek vraaggestuurd onderhoud in voorbereiding</p> <p>2007, 2008 en 2009: geplande opgave uit onderhoudsbegroting is vrijwel geheel gerealiseerd</p> <p>2009: implementatie kwaliteitsstandaard in huurwoningen na mutatie Ook implementatie bij aannemerij</p>	-	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>2009: kwaliteitsniveau omschrijven planmatig onderhoud</p> <p>2009: implementeren eenheidsprijzen bij reparatie- en onderhoud</p> <p>2008: vaststellen en omschrijven kwaliteitsniveau van woningen</p> <p>2008: introductie cyclus plan-do-check-act systeem: beleidsplan is gekoppeld aan activiteitenplan voor gehele planperiode. Tevens is per jaar aangegeven welke activiteiten in welke jaar gerealiseerd moeten worden. Als dit niet wordt gehaald, wordt dit beargumenteerd.</p> <p>Eind 2006: start ontwikkeling beleidsplan 2008 – 2013</p> <p>2006: Introductie service-overeenkomsten. Woongoed verzorgt reparaties die anders voor rekening van huurder komen; huurders betalen vast maandbedrag</p>		
Leefbaarheid vergroten in de buurten en wijken	In samenwerking met gemeente ontwikkelen van woonomgevingsplannen die uitgangspunt zijn voor goed wijk- en buurtbeheer (beleidsplan)	<p>Begin 2010: ondertekening prestatieafspraken met gemeente Oostflakkee</p> <p>Ambtelijke oriënterende gesprekken rond prestatieafspraken met gemeente Middelharnis</p>	<p>Gemeente en corporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor leefbaarheid in (kleine) kernen en woonwijken.</p> <p>Corporaties leveren bijdrage aan het beheer en onderhoud van de woonomgeving, waar het gaat om het eigen terrein rond haar woningbezit</p>	8

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
			<p>Aandacht voor sociale samenleving en aanpak van overlast (prestatieafspraken gemeente Oostflakkee)</p> <p>Ontwikkeling en herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed in de kernen. De inzet van de corporaties is bij voorkeur kostendekkend, soms risicodragend (prestatieafspraken Oostflakkee)</p>	
	Bijdrage aan leefbare wijken	<p>2010: pilot gestart met een vrijwillige huismeester in de Brêëveertien.</p> <p>2009: Leerplekken voor leerlingen die geen startkwalificatie kunnen halen realiseren in samenwerking met Christelijke Scholengemeenschap Pr. Maurits</p> <p>2009: leefbaarheidsprijsvraag. Twee kleinschalige buurtprojecten in Nieuw Tonge: verbeteren van speeltuinen</p> <p>2009: in samenwerking met de gemeente een nieuwe accommodatie gebouwd voor sportclub the Islanders gerealiseerd</p> <p>Sociale veiligheid: Inbraakpreventie en aandacht voor veiligheid in de kern in samenwerking met politie en de gemeente</p> <p>Aanpak sociale klachten in samenwerking met andere professionals;</p>	<p>Gemeente en corporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor leefbaarheid in (kleine) kernen en woonwijken.</p> <p>Corporaties leveren bijdrage aan het beheer en onderhoud van de woonomgeving, waar het gaat om het eigen terrein rond haar woningbezit</p> <p>Aandacht voor sociale samenleving en aanpak van overlast (prestatieafspraken gemeente Oostflakkee)</p>	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>problematiek wordt complexer</p> <p>2009: 2009 geen hennepsteelt in woningen 2008: drie ontruimingens wegens hennepsteelt</p> <p>2008: Convenant tussen woningcorporaties en gemeenten en politie in Goeree-Overflakkee rond aanpak hennepsteelt in huurwoningen.</p> <p>2007 en 2008: in kaart brengen en aanpassen van onveilige plaatsen: betere toegankelijkheid en veiligheid van achterpaden. Verbetering hang- en sluitwerk bergingen in combinatie met planmatig en groot onderhoud.</p> <p>2008: structureel overleg met welzijns- en zorgpartners in het werkgebied.</p> <p>2007: plaatsen vluchtrappen in vijf clusters van woningen in Sommelsdijk en Middelharnis.</p> <p>2006: buurtpreventieproject in Schildersbuurt samenwerking met gemeente Middelharnis , Stichting Companen en de buurtbewoners Rubensplein</p>		
	Uitwerken van werkwijze om periodiek bewoners te betrekken bij ontwikkelingen	2009: laagdrempelige inloopavonden voor huurders om hen te betrekken en wensen in kaart te brengen over wonen en omgeving: 3 a 4 avonden per jaar.		
	Bereidheid bij corporatie om eventueel maatschappelijk	2008: Gedefinieerd wat maatschappelijk vastgoed is en inventarisatie van	Ontwikkeling en herontwikkeling van maatschappelijk	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	vastgoed van de gemeente over te nemen (beleidsplan)	maatschappelijk vastgoed. Lijst samengesteld.	<p>vastgoed in de kernen. De inzet van de corporaties is bij voorkeur kostendekkend, soms risicodragend (prestatieafspraken Oostflakkee)</p> <p>Minimaal voorzieningenaanbod per kern. Concentreren van accommodaties en multifunctioneel gebruik en behoud van dorpshuizen. Rol van corporatie is die van beheerder en ontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed.</p>	
Doel- groepen van beleid	Urgenten: iedere afzonderlijke doelgroep kent urgent woningzoekenden. Deze urgenten vormen een doelgroep die extra aandacht vraagt.	2009: 2 gestoffeerde en gemeubileerde noodwoningen beschikbaar op tijdelijke basis		8
	<p>Statushouders en personen die recht hebben op woonruimte vanuit de Generaal Pardonregeling</p> <p>Vanaf 2007 t/m 2009 is er een extra inspanningsverplichting om jaarlijks 14 vergunninghouders in het kader van de pardonregeling te huisvesten</p>	<p>2007, 2008 en 2009: voldaan aan verplicht quotum. Opmerking: Statushouders vestigen zich liever in stedelijke regio.</p> <p>2006: Gemeente Middelharnis vraagt Woongoed om 5 statushouders te huisvesten. Er kan slechts 1 statushouder worden gehuisvest.</p>		

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>Hogere inkomens: Dit betreft mensen met een inkomen vanaf € 33.180. Dit zijn voornamelijk senioren en doorstromers.</p> <p>Het aandeel van de hogere inkomens mag 25% van de bestaande woningvoorraad beslaan</p> <p>Huren worden per complex marktconform bepaald. Variabel tussen de 80 en 100% van de maximale huurprijsgrens</p> <p>Laatste jaren ook woningzoekenden met een hoger inkomen, vanuit het oogpunt van gemengde wijken en buurten ook deze mensen accommoderen. Als de gelegenheid zich voordoet zal dit beleid worden voortgezet.</p>	<p>2005 en 2006: Oplevering HBS-project van 39 huurappartementen met huren vanaf huurtoeslag grens tot € 1.200.</p> <p>Inmiddels is het doel om hogere inkomens te bedienen achterhaald. Woongoed Flakee richt zich vooral op de doelgroepen van de volkshuisvesting.</p>	<p>Ook de lagere middeninkomens behoren tot de doelgroepen van beleid, i.v.m. differentiatie van inkomensgroepen in woonbuurten en onvoldoende mogelijkheden voor deze groepen op woningmarkt (prestatieafspraken Gemeente Oostflakkee)</p>	
	<p>Starters: meer kansen en keuzevrijheid voor starters in huur en koop</p>	<p>2010: Te Woon variant aanbieden aan huurders</p>		
Wonen- Welzijn- Zorg	<p>juni 2007: Pact van Goeree-Overflakkee. 30 instellingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg op Goeree Overflakkee zetten zich in dat mensen met een (toenemende) zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde woon- en leefomgeving kunnen blijven wonen. Vier gemeenten hebben de regie.</p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2020 zijn 2.500 eenheden en woningen voor senioren en mensen met een beperking beschikbaar in 	<p>2010: Onderzoek naar zorggarantie voor huurders Woongoed. Concurrentiestrijd tussen zorginstellingen. Woongoed moet beslissing nemen</p> <p>2008: realisatie bouw 30 zorgwoningen</p> <p>2008: verdere invulling Middelharnis. Met een huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk, uitleenmagazijn, en kantoorgelegenheid voor de thuiszorg van Careyn en dagactiviteitencentrum voor ex-psychiatrische patiënten.</p> <p>Vorbereidingen voor zorg beschikbaar voor huurders</p>		

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>woonzorgzônes, door een op de vraag afgestemd aanbod van intramurale eenheden en extramurale eenheden op het eiland.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt in tranches van vier jaar gewerkt aan het realiseren van deze opgave. <p>Voor de periode 2007 – 2010 geldt de volgende opgave:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 400 eenheden intramurale zorg op het niveau van de huidige normen van het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen brengen - Realisatie van circa 460 extramurale woningen <p>Verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de corporaties dragen bij door minimaal 30% van de benodigde aanpassingen in de bestaande voorraad voor hun rekening te nemen en door minimaal 50% van de benodigde nieuwbouw van zelfstandige woningen voor hun rekening te nemen - corporaties maken met de gemeenten afspraken maken over hun aanbod. N.B. Dit is niet meer gebeurd! - Corporaties doen binnen de normen CFV onrendabele investeringen - Bij nieuwbouw en waar mogelijk in de 	<p>van Woongoed: Careyn lijkt geschikte zorgpartij. Verdere uitwerking concept in 2009</p> <p>Vorbereidingen voor bouw van nieuw multifunctioneel woonzorgcomplex aan meldweg te Oude-Tonge; in samenwerking met stichting Zorgzaam, de Stichting Welzijn Oostflakkee, thuiszorgorganisaties Careyn, GEMVA en fysiotherapiepraktijk Koese definitief ontwerp ontwikkeld.</p> <p>2007: gemeente Oostflakkee: uitwerking bouwplannen van multifunctioneel zorgcentrum in Oude Tonge in samenwerking met stichting Zorgzaam</p> <p>2007: bij de voorbereiding van nieuwbouwprojecten worden diverse maatschappelijke organisaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg betrokken bij de ontwikkeling van het ontwerp. Het nieuwbouwplan Bomenbuurt is bijvoorbeeld mede beoordeeld door de thuiszorgorganisatie Careyn.</p> <p>2007: regionaal zorgoverleg: thema's rond wonen, zorg en welzijn worden eilandbreed op de agenda geplaatst en besproken.</p>		

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	<p>bestaande voorraad is Woonkeur richting gevend.</p> <ul style="list-style-type: none"> Faciliterende rol voor Woongoed : actief verwijzen naar een zorginstelling , zorggarantie via samenwerkingscontracten bieden of deelname aan zorgloket 			
	<p>Convenant voor Stad aan 't Haringvliet met negental zorginstellingen en de gemeente Middelharnis : plan voor een multifunctioneel zorgsteunpunt.</p>	<p>2006: voorbereidingen voor leefbaarheidsimpuls in Stad aan 't Haringvliet: realiseren van woonzorg en welzijnsstructuur in samenwerking met diverse partijen, waaronder de bewoners</p>		
<p>Bijzondere doelgroepen</p> <p>Senioren</p>	<p>Het aantal senioren in de gemeente Middelharnis en de kern Oude Tonge van de gemeente Oostflakkee zal tussen 2010 en 2015 stijgen met circa 30%.</p> <p>Dit vraagt om een tijdig inspelen op de vraag. Huidige seniorenwoningen voldoen niet aan kwaliteitsvraag van de huidige en toekomstige senioren</p> <p>Bestaande woningen van senioren oplossen.</p> <p>Senioren in staat stellen zolang mogelijk in vertrouwde omgeving/woonkern te blijven wonen. Zorg op maat bij senioren thuis leveren.</p> <p>Bij nieuwbouw woningen bouwen die passen bij de woonvoorkeuren van senioren</p>	<p>2009: voorbereidingen voor project Transformatie traditionele verzorgingshuis Ebbe en Vloed naar andere locatie en realisatie van 42 verpleeghuisplaatsen en 58 zorgwoningen en 20 appartementen voor verstandelijk gehandicapten en gemeenschappelijke ruimte, fysiotherapeut, Careynzorgpunt en keuken.</p> <p>2009: project gestart kleinschalige woonzorgvoorziening in Nieuwe-Tonge in combinatie met enkele woningen: in samenwerking met Stichting Curamare: stedenbouwkundige verkenning ontwikkeld.</p> <p>2009: Woonzorgcomplex in Stad aan 't Haringvliet In samenwerk met gemeente Middelharnis en projectontwikkelaars is een integraal plan ontwikkeld. huisartsenpost, fysiotherapeut,</p>	<p>2013: oplevering Verplaatsing Ebbe en Vloed</p>	

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		pinautomaat, minmaal 12 appartementen, gemeenschappelijke huiskamer 50m2 , winkelruimte 50m2 Sloop begonnen, start projectgroepvergadering betrokken partijen.		
Bijzondere doelgroepen Mensen met lichamelijke en verstandelijke beperkingen		2009: evaluatie samenwerking tussen de Stichting Pameijer en Woongoed Flakkee: de vijf woningen voor mensen met een psychiatrische aandoening voldoen en is goede samenwerking met buurt. Lokaal zorgnetwerk bemiddelt als er klachten zijn. Eind 2007: Middelharnis Oplevering woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking en een ahoed (apotheek en huisartsen onder een dak Lokaal zorgnetwerk: In dit netwerk participeert Woongoed samen met enkele andere corporaties, zorgpartijen, maatschappelijk werk en de politie. Multidisciplinair team dat sociaal-psychiatrische problematiek van huurders aanpakt en gezamenlijk werkt aan oplossingen.	Uitbreiding van deze voorziening met nog vijf woningen	
Bouwproductie	Voor nieuwbouwprojecten is met gemeente convenant Duurzaam Bouwen afgesloten	Middelharnis 2009: Verbouw vergaderruimte voor Historische Vereniging voor Goeree-Overklakkee "de Motte" Middelharnis: 2009: voorbereiding Nieuwbouw kantoor Woongoed Flakkee Middelharnis: Samenwerkingovereenkomst met Gereformeerde	Oost Flakkee: Oplevering 2010: Oude Tonge: <ul style="list-style-type: none"> • 3 senioren-appartementen • 9 woningen Dabbelhof • 4 woningen Dabbelhof Middelharnis Oplevering 2011: 9-16 appartementen Sommelsdijk	8

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>gemeente over bouw van kerk naast perceel nieuw kantoor: Woongoed is gevraagd de bouwbegeleiding en toezicht te verzorgen.</p> <p>Middelharnis: 2009: onderzoek naar bouwmogelijkheden voor huidige kantoor Woongoed</p> <p><u>Feitelijke bouwproductie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2009: 2 overig vastgoed - 2008: 42 huurwoningen en 30 zorgwoningen en 4 koopwoningen - 2007: 25 huurwoningen, 4 overig vastgoed en 3 koopwoningen. - 2006: 22 huurwoningen en 13 koopwoningen 	<p>2012: 9 – 16 appartementen</p> <p>Middelharnis 2013: 9 – 16 appartementen</p>	
Dorps- vernieu- ing		<p>2009: Middelharnis Vernieuwing Bomenbuurt: 11 eengezinswoningen en 42 woningen voor starters en senioren en nieuwe Daltonschool.</p> <p>Woongoed Flakkee voert de directievoering, bouwbegeleiding en het toezicht uit. Op de school komen vier appartementen. Maart 2010 oplevering school. Aansluitend gefaseerde oplevering appartementen en woningen</p> <p>Sommelsdijk: Aankoop pand 'Wilca': plan voor ontwikkeling negental appartementen</p> <p>Stad aan 't Haringvliet: voorbereiding voor bouwplannen op voormalig koelhuis lag in 2009 vrijwel stil: oorzaak? Bestemmingsplan is</p>	<p>De markante plek in de Delta, omringd door water, is de basis voor de ontwikkeling van een hoge belevingswaarde en een hoge landschapskwaliteit. Deze uitgangspunten zijn door de gemeente en de corporaties het vertrekpunt bij de invulling van woningbouwlocaties</p> <p>Gemeente stelt in 2010 een regionale structuurvisie vast. In overleg met gemeente wordt voor de kern Oude Tonge een woningbouw- en herstructureringsprogramma ontwikkeld: relatie met demografische ontwikkelingen in de</p>	8

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
		<p>goedgekeurd.</p> <p>Project Oranjelaan</p> <p>2009 : Nieuwe-Tonge Globaal programma van eisen opgesteld.</p> <p>Oude Tonge: Fransformatie Ebbe en Vloed</p> <p>2009: Realisatie nieuw clubgebouw voor honk- en softbalvereniging The Islanders</p> <p>Voormalig kantoor Woongoed in Oude Tonge 2009: start bouw drie appartementen.</p>	<p>kern, zowel kwalitatief als kwantitatief en de uitkomsten uit de Woontest. Ook bepalen van doelgroepen die aanbod moeten komen.</p>	
Overige opgaven: energie-prestaties	<p>De activiteiten van Woongoed leiden zo min mogelijk schade aan het milieu, maar dragen zoveel mogelijk bij aan duurzaamheid en besparing van energie:</p> <p>Intentieverklaring Duurzame ontwikkeling woningbouw Goeree-Overflakkee vormt het uitgangspunt bij (ver)bouwactiviteiten en uitvoering van onderhoud: o.a. gebruik duurzame materialen</p> <p>Faciliteren en stimuleren van energiebesparende maatregelen: zoals zoeken naar mogelijkheden om te besparen op fossiele brandstoffen.</p> <p>Terugdringen van energieverbruik in woningen met 20% in 2018.</p> <p>Speerpunt is woningbezit dat ouder is dan 25 jaar en waar geen</p>	<p>2010: toekennen van energielabel aan het bezit afgerond. 2 medewerkers hebben opleiding tot EPA adviseur afgerond.</p> <p>Opzetten van database met gegevens over energielabeling.</p> <p>2008 en 2009: doelstelling reductie met 20% ruimschoots gehaald</p> <p>2008: nulmeting CO2 – uitstoot gedaan.</p> <p>2010: voor 85 woningen is een subsidie voor zonnepanelen aangevraagd.</p> <p>2009: 80 woningen voorzien van isolerende beglazing 14 woningen spouwmuurisolatie</p> <p>61 woningen zonnepanelen geplaatst met subsidie en dakrenovatie</p> <p>2008: 55 woningen</p>	<p>Prestatieafspraken Oost Flakkee:</p> <p>Labelen van woningbezit. Binnen 5 jaar alle F- en G-labels naar een hoger niveau brengen. Uiteindelijk doel is alle woningen bouwen D-label.</p> <p>Uitwerken van energieambities voor het strategisch voorraad beleid en tevens een relatie leggen tussen energie- en woonlasten</p> <p>Bij nieuwbouw-woningen en hoogniveau-renovaties convenant Duurzaam Bouwen in acht nemen.</p>	8

Opgaven	Meetbare doelen Beleidsplan 2008- 2013	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	aanvullende maatregelen zijn genomen. (beleidsplan)	zonnepanelen geplaatst met subsidie		

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	(Meetbare) doelen /afspraken met stakeholders	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	<p>Huurders willen voldoende goedkope woningen overhouden</p> <p>Gemeente Oostflakkee (2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voldoende grote voorraad sociale huur- en koopvoorraad voor sociale doelgroepen. - Corporaties brengen jaarlijks beschikbaarheid van sociale woningen voor doelgroep in beeld. - Corporaties formuleren verkoopbeleid <p>Eigen ambities</p>	<p>99% van de woningen valt binnen bereik van de huurtoeslaggrenzen.</p> <p>In 2010 was voorraad 'voldoende'.</p> <p>Woongoed doet dit jaarlijks al in jaarverslag</p> <p>Verkoopprogramma bestaande woningen voor starters (zie PnO)</p>		8
Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten	<p>Huurders: Goed onderhouden woningen</p> <p>Gemeente Oostflakkee (2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moderniseren van het woningbezit. - Overwegen van verkoopvarianten met terugkoop mogelijkheden <p>Eigen ambities</p>	<p>Onderhoudsbeleid (zie PnO)</p> <ul style="list-style-type: none"> - SVB 2009 + aantal herstructureringsprojecten (zie PnO) - Te Woon en Koopgarant onderzocht 	Koopgarant wordt niet ingevoerd.	7
Leefbaarheid	<p>Gemeente Oostflakkee (2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tegengaan van 'rotte kiezen' (opkopen en opknappen) - Buurtzorg en aanpakken overlast samen met gemeente - Betrekken bewoners kernen <p>Onderwijs: Stageplekken voor scholieren ROC's en middelbaar onderwijs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - gemeente moet 'rotte kiezen' nog inventariseren - zie PnA en PnO <p>4-8 stageplekken per jaar. Woongoed is (als enige corporatie op het eiland) erkend leerbedrijf.</p>		8

Wensen van stakeholders	(Meetbare) doelen /afspraken met stakeholders	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
	Eigen ambities op dit terrein	Zie PnA en PnO		
Bijzondere doelgroepen	<p>Gemeente Oostflakkee (2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modernisering bestaande woningen voor senioren - Lagere middeninkomens bedienen - Koopstarters kansen bieden - Pact van Goeree als uitgangspunt => ontwikkeling van woonzorgzones. <p>Pameijer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samen met Woongoed locaties ontwikkelen voor mensen met verstandelijke beperkingen en/of psychiatrische problemen <p>Curamare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transformatie Ebbe en Vloed - Woonzorgcomplex ontwikkelen in Nieuwe Tonge - Idem Stad 	<p>Zie PnO</p> <p>Zie PnO</p> <p>Zie PnO</p> <p>Gemeente moet accommodatie beleid nog uitwerken. Woongoed al actief met zorginstellingen (zie PnA en PnO)</p> <p>Actief mee bezig (zie PnO)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijna in uitvoering (zie PnO) - In voorbereiding (zie PnO) - Idem 		8
Bouwproductie	Geen concrete afspraken met stakeholders. Wel eigen ambities.	Zie PnO		8
Stedelijke vernieuwing / dorpsvernieuwing	<p>Huurders vinden dat sloop niet tot vermindering van de voorraad goedkope woningen mag leiden.</p> <p>Gemeente Oostflakkee (2010):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In onderling overleg per kern opstellen van woningbouw- en herstructureringsprogramma 	<p>Bomenbuurt in Middelharnis (zie PnO)</p> <p>Huurders zijn huiverig voor sloop / herstructurering</p> <p>Communicatie kan beter</p>		7

Wensen van stakeholders	(Meetbare) doelen /afspraken met stakeholders	Feitelijke prestaties	Geprogrammeerde prestaties	Cijfer
Energiebesparing	Gemeente Oostflakkee (2010): <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties labelen bezit - Maatregelen om bezit komende vijf jaar naar zuiniger niveau te brengen (doel = D of hoger) 	<ul style="list-style-type: none"> - Woongood heeft alle woningen gelabeld - Woongood heeft energiebesparingsmaatregelen op een rij gezet en voert deze uit (zie PnA) 		8
Eigen doelen en ambities	Omdat er geen prestatieafspraken waren over de afgelopen periode, vaart Woongood op 'eigen kompas', vastgelegd in ondernemingsplan	Zie PnA en PnO Stakeholders tevreden over feit dat Woongood het 'eigen kompas' heeft ontwikkeld.		8

Presteren naar vermogen en efficiency

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie	Cijfer
<p>Inzet van het beschikbare vermogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde • De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen • De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen • De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht • De corporatie heeft risicobuffers berekend • De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Meerjarenbegroting 2011-2018 • Algemene risicoanalyse (algemeen en frauderisico's) • Financial Audit Plan (2008-2013) • Rapport financiële (on)mogelijkheden (januari 2009) • Herzien • Treasurystatuut (december 2009) 	<p>Eigen vermogen ultimo 2009: € 20,4 miljoen</p> <p>CFV constateert in 2010 dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.</p> <p>Continuïteitsoordelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: A1 • 2009: A • 2008: A <p><u>CFV VHV-vermogen (continuïteitsoordeel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ultimo 2008: 52,6% • ultimo 2007: 56,3% • ultimo 2006: 53,7% <ul style="list-style-type: none"> • Prognose ultimo 2012: 43,1% • Prognose ultimo 2014: 35,4% <p>Inschatting CFV onderwaarde VHV-vermogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2012: 9,3% • 2014: 12,4% <p>Inschatting CFV bovengrens VHV-vermogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2014: 48,1% 	<p>7</p>
<p>Zorg dragen voor continuïteit van de organisatie door financieel beleid:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsdocument 'Onrendabele top? Beleid voor het nemen van investeringsbeslissing en', september 2009. • Herzien • Treasurystatuut (december 2009) 	<p>Meerjarenbegroting 2010-2018 aanwezig.</p> <p>Op 16 september 2009 heeft bestuurder beleid voor het nemen van investeringsbeslissingen vastgesteld. Hierbij zijn per soort van vastgoed de maximale onrendabele toppen vastgesteld. In de jaarrekening wordt de onrendabele top weergegeven per categorie vastgoed (PMC's).</p> <p>Voor een investeringsbeslissing moet van te voren bepaalde informatie aanwezig zijn.</p> <p>Woongoed Flakkee voldoet gedurende de hele periode aan de eisen van kredietwaardigheid die WSW stelt.</p>	

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie	Cijfer
<p>Economisch rendement op het (eigen) vermogen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CIP • jaarverslagen • meerjarenbegroting • CFV-brieven • visitatiegesprekken <p>Beleidsdocument 'Onrendabele top? Beleid voor het nemen van investeringsbeslissingen' september 2009.</p>	<p>Woongoed Flakkee werkt met: BAR (Bruto Aanvangs Rendement) en IRR (Internal Rate of Return). Afhankelijk van het soort vastgoed is een IRR vastgesteld volgens twee varianten (1 = IRR verhuur, integrale kosten, restwaarde is actuele grondwaarde, 2 = IRR uitponden na 15 jaar, alleen vastgoed gerelateerde kosten, restwaarde is verwachte opbrengstwaarde).</p> <p>Voor elke investeringsbeslissing moet de BAR- en IRR-informatie aanwezig zijn (naast andere informatie).</p> <p>Direct rendement (prognose in jaarverslag 2009):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 5,9% • 2011: 6,3% • 2012: 6,7% • 2013: 8,1% • 2014: 9,7% 	<p>6</p>
<p>Solvabiliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een minimale variabele solvabiliteit van 10-25%, op basis van historische kostprijs; • Het bedrijfsresultaat voor afwaardering onrendabele investeringen dient structureel positief te zijn. • Gelet op de hoge WOZ-waarde in relatie tot de boekwaarde van de materiële vaste activa op totaalniveau, wordt er minder nadruk gelegd op de solvabiliteit. De focus is gelegd op kasstromen 	<ul style="list-style-type: none"> • CIP • meerjarenbegroting • CFV-brieven • Continuïteitsoordelen CFV • Rapport financiële (on)mogelijkheden (januari 2009). 	<p>De corporatie hanteert een solvabiliteit doelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma.</p> <p>Solvabiliteitsoordeel CFV: Voldoende over hele periode.</p> <p>Solvabiliteit in cijfers (terugkijkend):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2009: 25% • 2008: 28% • 2007: 35% • 2006: 33,4% • 2005: 44,1 % <p>Prognoses solvabiliteit:</p> <p>(<u>jaarverslag 2009</u>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2010: 22,5% • 2011: 17,8% • 2012: 15,8% • 2013: 15,3% • 2014: 15,3% 	<p>8</p>
<p>Efficiënte bedrijfsvoering</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Corporatie in Perspectief 2009 	<p>Netto bedrijfslasten 2008 per vhe (x € 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie: € 1.243 • Referentiecorporatie: € 1.217 • Landelijk gemiddelde: € 1.340 	<p>8</p>

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie	Cijfer
		<p>Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in % over de hele periode 2005-2008):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie: 11,8% • Referentiecorporatie: 24,1% • Landelijk gemiddelde: 20,3% <p>Aantal vhe per fte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporatie: 125 • Referentiecorporatie: 97 • Landelijk gemiddelde: 92 <p>Schuldverdienratio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: 7,8% • 2007: 8,1% • 2006: 9,1% <p>Rentedekkingsgraad</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2008: 3,0% • 2007: 2,7% • 2006: 2,8% 	

Governance

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
<p>Goed bestuur: visie op toezicht, output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder is aanwezig</p>	<p>Woongoed Flakkee vindt het belangrijk verantwoording af te leggen aan de samenleving, de klant en de belanghouders/ stakeholders. Dat betekent, op transparante wijze laten zien waar de corporatie voor staat en op welke wijze zij haar middelen inzet</p> <p>Een goed ondernemingsbestuur is daarbij essentieel. Woongoed Flakkee onderschrijft daarbij de Aedes-code en de Governancecode. In de Aedes-code is de handelswijze van corporaties geregeld. De Governancecode bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing</p>	<p>Vanaf mei 2007: tweelagen bestuursmodel: Raad van commissarissen en directeur-bestuurder.</p> <p>Directeurbestuurder vormt de raad van bestuur. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd aangesteld door de RvC</p> <p>De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties</p> <p>RvC is toezichthoudend orgaan; er is een reglement voor de RvC en het Rooster van aftreden voor RvC in nauw overleg met de ledenraad vastgesteld.</p> <p>Ledenraad wordt door leden benoemd en stelt begroting en jaarverslag vast en benoemt de leden en de voorzitter van de RvC. Rooster van aftreden is vastgesteld.</p> <p>2010: ledenraad bestaat uit 15 leden.</p> <p>belangrijkste punten waarop Woongoed Flakkee afwijkt van de governancecode: directeur-bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd (volgens code benoeming voor vier jaar) het remuneratierapport wordt niet op de website geplaatst in verband met herleidbaarheid van gegevens naar personen.</p> <p>Februari 2009: integriteitcode ingevoerd</p> <p>Klokkenluideregeling op website gepubliceerd. Er staat niet aangegeven</p>	<p>5</p>

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		wanneer regeling is ingevoerd.	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen	Visitatie gepland 2010	<p>Visitatie 2010</p> <p>Publiek toegankelijke jaarverslagen en verklaring van accountant over jaarverslag</p> <p>Stakeholders-bijeenkomst</p>	7
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied		<p>Visitatie 2010</p> <p>Publiek toegankelijke jaarverslagen en verklaring van accountant over jaarverslag</p> <p>Stakeholders-bijeenkomst</p>	7
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders	<p>Binnen de corporatie legt Woongoed verantwoording af. Naar buiten toe legt de corporatie verantwoording af aan belanghouders. Ze laat zien waar ze voor staat en hoe ze haar middelen inzet. Belanghouders worden aan de voorkant van beleid betrokken.</p> <p>De Aedescode en Governance code vormen leidraad voor een transparante wijze van beleidsontwikkeling en verantwoording.</p>	<p>2008: introductie beleidscyclus volgens plan-do-check-act systeem: beleidsplan is gekoppeld aan activiteitenplan voor gehele planperiode. Tevens is per jaar aangegeven welke activiteiten in welke jaar gerealiseerd moeten worden. Als dit niet wordt gehaald, wordt dit beargumenteerd.</p> <p>Vanaf 2008: Organisatie jaarlijkse stakeholders-bijeenkomst</p> <p>2007: voor de totstandkoming van het beleidsplan heeft Woongoed gesprekken gevoerd met de gemeente Middelharnis, gemeente Oostflakkee, Huurdersvereniging Woonbelang, Zorgsaam, Stichting Companen, Stichting Welzijn Oostflakkee, Federatie Woningcorporatie op Goeree-Overflakkee, Kroon projectontwikkeling, Thuiszorg en Maarschappelijk Werk, de politie en het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan</p>	6

Governance	Geprogrammeerde doelen	Bereikte doelen	Cijfer
		Goeree-Overflakkee (ISGO)	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen		Publiek toegankelijke jaarverslagen en verklaring van accountant over jaarverslag Visitatie in 2010 Stakeholder bijeenkomst	6

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogenovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WOZ-waarde

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