



## Woonstichting De Zes Kernen

### Visitatierapport



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

*Utrecht, december 2011*

#### **Colofon**

Raeflex  
Catharijnesingel 56  
3511 GE Utrecht  
E: [w.dewater@raeflex.nl](mailto:w.dewater@raeflex.nl)  
W: [www.raeflex.nl](http://www.raeflex.nl)

#### **Visitatiecommissie**

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)  
De heer drs. J. la Croix  
De heer drs. 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, en 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 borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Wilma de Water  
directeur

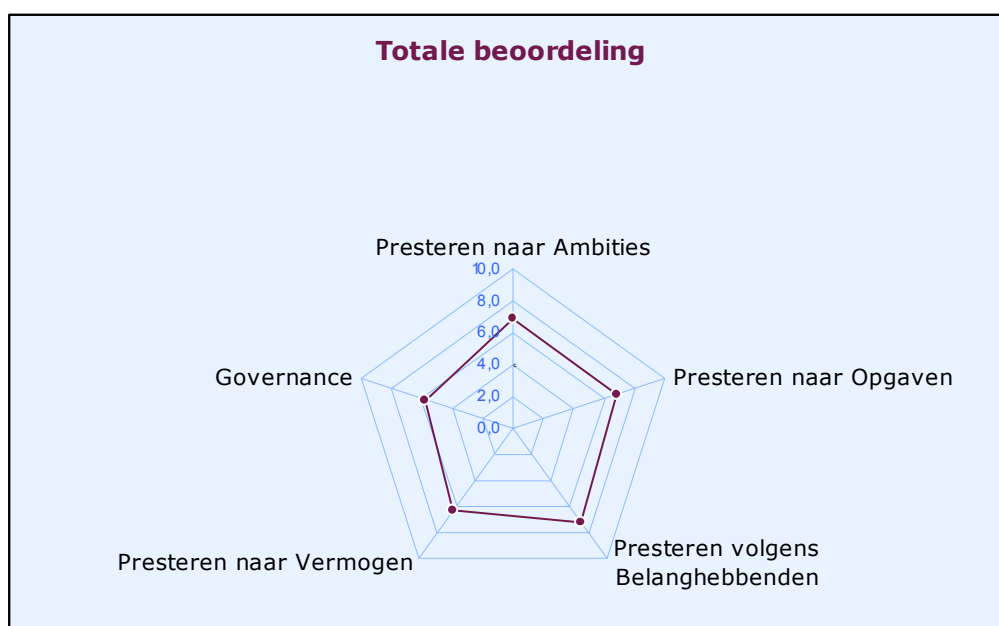


## Samenvatting en recensie

### Samenvatting

In februari 2011 heeft Woonstichting De Zes Kernen te Abbenbroek opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). De visitatie vond plaats tussen maart en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 september 2011.

**Woonstichting De Zes Kernen wordt gewaardeerd met 6,6.**



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	6,9
Presteren naar Opgaven	6,8
Presteren volgens Belanghebbenden	7,3
Presteren naar Vermogen	6,4
Governance	5,7
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,6</b>

De commissie komt tot de conclusie dat Woonstichting De Zes Kernen voldoende tot ruim voldoende presteert op de in de visitatiemethodiek gedefinieerde prestatievelden. Op de onderdelen presteren naar ambities, presteren naar opgaven en presteren naar vermogen waardeert de commissie de prestaties tussen voldoende en ruim voldoende in. Op het prestatieveld Governance presteert de corporatie voldoende, maar ziet de commissie een aantal belangrijke verbeterpunten. Op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden waardeert de commissie de prestaties met een ruime voldoende.

Per prestatieveld volgt een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

## **Presteren naar Ambities**

De Zes Kernen heeft twaalf ambities geformuleerd (zie de tabel in paragraaf 2.1 van dit rapport). De prestaties met betrekking tot de huisvesting van de primaire doelgroep, waardeert de commissie met een 7,0 als ruim voldoende. Van de woningvoorraad van De Zes Kernen ligt 94 procent onder de aftoppingsgrenzen. De corporatie voldoet hiermee ruim aan de afspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid met de regio en met de gemeente en daarmee ook aan haar eigen ambitie. De Zes Kernen verkoopt ook woningen. In 2007 is gestart met de pilot 'Koopgarant'. Zo zijn in 2009 tien starterwoningen verkocht onder Koopgarant. Verder hanteert De Zes Kernen een verkoopdoelstelling van bestaand bezit van tien woningen per jaar. Gemiddeld werden in de visitatieperiode negen woningen per jaar verkocht.

De prestaties met betrekking tot de kwaliteit van woningen en woningbeheer, waardeert de commissie als voldoende met een 6,5. De gemiddelde leeftijd van het bezit van De Zes Kernen is relatief hoog en dat heeft effect op de kwaliteit van het bezit. Wat betreft onderhoud geeft de corporatie per woning gemiddeld meer uit per woning dan de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Daar staat tegenover dat De Zes Kernen substantieel minder investeert in woningverbetering in vergelijking met het landelijk gemiddelde en de referentiecorporatie. De bewoners zijn tevreden over de kwaliteit en waarderen deze in een klanttevredenheidmeting uit 2008 met een 7,5, wat in lijn ligt met de scores van vergelijkbare corporaties en hoger was dan de score van de corporatie zelf uit een eerdere meting van 2002. Uit het klanttevredenheidonderzoek van eind 2008 blijkt ook dat de klant de kwaliteit van de dienstverlening beoordeelt met een 7,0. Een aantal aspecten aan woning, service en omgeving scoort onder de norm van de gemiddelde score van vergelijkbare corporaties. Die norm ligt op een 7,0.

De prestaties op het gebied van de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen waardeert de commissie met een 7,0. De Zes Kernen is actief op dit terrein en realiseert in overleg met gemeente en zorgpartijen voldoende mogelijkheden voor deze doelgroepen.

De prestaties met betrekking tot het (Des-)investeren in vastgoed beoordeelt de commissie met een 7,0. Van 2007 tot en met 2010 heeft De Zes Kernen zeventig nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Dat betreft ruim 5 procent van de voorraad. Tot en met 2020 wil De Zes Kernen vierhonderd nieuwbouwwoningen realiseren. Van 2007 tot en met 2010 heeft men hier bijna 20 procent van gerealiseerd. Wat betreft sloop liggen de prestaties van de corporatie goed op koers.

Met betrekking tot het vernieuwen van wijken en buurten waardeert de commissie de prestaties van De Zes Kernen met een 7,0. De corporatie is behoorlijk actief op het terrein van leefbaarheid in de zes kernen waarin zij werkzaam is. Ze besteedt hier overigens minder geld aan dan wat gemiddeld in de sector aan leefbaarheid wordt besteed, volgens het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). De Zes Kernen hecht er belang aan dat de voorzieningen in de kernen in stand blijven. Voorbeelden van initiatieven op dit terrein zijn investeringen in de optimalisatie van het Sociaal Medisch Centrum in Heenvliet en de ondersteuning van (de totstandkoming van) een buurtwinkel in Simonshaven.

## **Presteren naar Opgaven**

De commissie stelt vast dat de opgaven en de ambities van De Zes Kernen een grote mate van overlap vertonen. Daar waar sprake is van overlap, sluit de commissie in haar oordeel aan bij de cijfers die zijn gegeven bij het presteren naar ambities. Als er aanvullende opgaven zijn, licht de commissie deze extra toe.

De commissie waardeert het presteren op het onderdeel huisvesting van de primaire doelgroep met een 7,0. De Zes Kernen heeft met 1.202 betaalbare woningen voldaan aan de meerjarige afspraak met de gemeente om te zorgen dat ze op 31 december 2009 minimaal 1.160 betaalbare huurwoningen in bezit heeft.

De prestaties op kwaliteit van de woningen en het woningbeheer waardeert de commissie met een 6,0. Met de gemeente en overige partijen zijn op dit terrein geen concrete afspraken gemaakt. De commissie constateert dat De Zes Kernen de opgaven in haar werkgebied deels met haar eigen ambities dekt. De Zes Kernen heeft geen afspraken met de gemeente op energieterrein. Zij heeft ook geen eigen ambities geformuleerd, terwijl dit een expliciete opdracht is vanuit de sector als gevolg van afspraken tussen Aedes, het Rijk en de Woonbond. De corporatie heeft in de jaren voorafgaand aan deze visitatieperiode geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, zoals dubbel glas en nieuwe HR-ketels. Over dergelijke investeringen in de visitatieperiode zelf heeft de commissie geen gegevens aangetroffen. In 2009 zijn alle woningen voorzien van een energielabel. De corporatie scoort gemiddeld in relatie tot de sector. Men wil aan de slag met een projectmatige aanpak. In de begroting van 2010 zijn hiervoor nog geen gelden gereserveerd. Uit het gesprek met de gemeente blijkt dat de energieprestaties wel onderdeel zullen vormen van de nieuwe prestatieafspraken die bijna afgerond zijn.

De commissie waardeert de prestaties van De Zes Kernen met betrekking tot de huisvesting van doelgroepen met speciale aanpassingen met een 7,0. De corporatie heeft voldaan aan de afspraken met de gemeente over het huisvesten van jongeren met een beperking (woonboerderij Westenrijck).

De prestaties met betrekking tot het (des-)investeren in vastgoed waardeert de commissie met een 7,0. Volgens afspraak met de gemeente maakt De Zes Kernen elk jaar een activiteitenplan ten aanzien van haar vastgoed. Zij komt die ook na. In regionaal verband presteert de gemeente Bernisse ten aanzien van het bouwen van sociale huurwoningen goed. De afspraken over de verbouwing van het Medisch Centrum Heenvliet en de realisatie van een zorgvoorziening op de locatie 'De Haveling' in Geervliet, heeft De Zes Kernen niet kunnen nakomen. Ondermeer door koerswijziging bij de gemeente, als gevolg van financiële randvoorwaarden en bezwaarprocedures. De commissie constateert aan de hand van de cijfers uit Corporatie in Perspectief (CiP), dat er voor De Zes Kernen een opgave ligt om meer voor ouderen geschikte woningen in de voorraad te realiseren. In de praktijk blijkt dit lastig te zijn. Vanwege onder andere het restrictieve beleid van de Provincie is uitbreiding nauwelijks mogelijk en inbreiding stuit vaak op bezwaren. Meer inspanningen zijn nodig om aan de opgave te voldoen. Met de gemeente zijn geen afspraken gemaakt om de geconstateerde achterstand aan te pakken.

Op het gebied van de vernieuwing van wijken en buurten waardeert de commissie de prestaties van De Zes Kernen met een 7,0. Afgezien van de afspraak met de gemeente om een gezamenlijk leefbaarheidfonds in te stellen, waar de gemeente zelf van afgezien heeft, zijn er nauwelijks afspraken met de gemeente op dit terrein. De commissie sluit hier aan bij haar oordeel dat is gegeven bij het prestatieveld presteren naar ambities.

### **Presteren volgens Belanghebbenden**

De commissie heeft gesproken met de gemeente Bernisse, de huurders en de zorginstellingen Careyn en Westenrijck. De belanghebbenden vinden dat De Zes Kernen ruim voldoende presteert en waarderen dit met een gemiddelde score van 7,3. Opvallende uitschieter in hun oordeel is het presteren van De Zes Kernen op het terrein van de kwaliteit van wijken en buurten. De belanghebbenden oordelen zonder uitzondering, dat de corporatie zeer actief is op het terrein van leefbaarheid in alle kernen van de gemeente. De belanghebbenden noemen verschillende voorbeelden: de ondersteuning van buurtfeesten en het ontwikkelen van diensten op het gebied van tuinonderhoud. Maar ook het aanpakken van overlast, het 'achter de voordeur tot in de achtertuin aan toe' komen bij huurders en het initiatief om te komen tot een buurtwinkel in Simonshaven. Men geeft aan dat de corporatie een 'groot sociaal hart' heeft.

### **Presteren naar Vermogen**

De commissie waardeert de prestaties van De Zes Kernen ten aanzien van de financiële continuïteit met een 6,8. De commissie constateert dat de corporatie ruim voldoende vermogen heeft (nu en in de toekomst) om te kunnen (blijven) investeren in haar volkshuisvestelijke opgaven. Anderzijds constateert de commissie dat de corporatie voldoende inkomsten genereert om de rente op haar leningen af te kunnen betalen. Dit blijkt uit verschillende indicatoren, genoemd in hoofdstuk 5 van dit rapport.

De prestaties met betrekking tot het financiële beheer van de corporatie beoordeelt de commissie met een 6,5. De commissie constateert dat de corporatie de risico's die effect kunnen hebben op haar vermogenspositie en/of haar inkomsten, voldoende in beeld heeft. Daarnaast oordeelt de commissie dat de corporatie haar vermogensontwikkeling en haar inkomstenstroom voldoende stuurt en plant. De commissie constateert dat de corporatie weliswaar een overzicht heeft van de leningenportefeuille met resterende looptijd, maar dat deze nog niet gekoppeld is aan de investeringsplanning. Voorts geeft de corporatie liquiditeitsprognoses in de kwartaal- en halfjaarrapportages.

De commissie beoordeelt de prestaties van De Zes Kernen op het terrein van doelmatigheid met een 6,5. De commissie vindt dat de corporatie voldoende doelmatig ofwel efficiënt opereert. In vergelijking met de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde presteert De Zes Kernen iets efficiënter. De netto bedrijfslasten liggen ongeveer gelijk, de toename ervan in de afgelopen vier jaar is echter een stuk lager. Wat opvalt, is dat de corporatie meer huizen per medewerker beheert. De personeelskosten per fte liggen echter weer hoger dan het landelijk gemiddelde. Dat de commissie toch een 6,5 geeft, is vooral gelegen in de beoordeling dat de corporatie geen helder omschreven visie heeft op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie.



De prestaties op het terrein van de vermogensinzet waardeert de commissie met een 6,5. De corporatie heeft een zekere vermogensovermaat. Van het CFV krijgt zij gedurende de visitatieperiode een A(1) oordeel. Gezien de constatering bij de overige prestatievelden, beoordeelt de commissie de prestaties tussen voldoende en ruim voldoende in.

### **Governance**

De commissie beoordeelt de besturing van de corporatie met een 5,7. De Zes Kernen werkt in haar bedrijfsvoering met diverse instrumenten om de prestaties te plannen, haar activiteiten uit te voeren, te monitoren en te handelen als er afwijkingen zijn ten opzichte van de planning. De corporatie werkt echter niet expliciet met de PDCA-cyclus<sup>1</sup>.

De commissie constateert dat de maatschappelijke inzet van het vermogen sterk gevoed wordt door ad hoc vragen van belanghebbenden. Er ligt geen, door analyses onderbouwde en op SMART<sup>2</sup>-wijze uitgewerkte, eigen strategie. De onrendabele toppen worden per project bepaald. Er is geen beleid ten aanzien van (de hoogte van) de onrendabele toppen in relatie tot de complete financiële positie.

Het interne toezicht beoordeelt de commissie met een 5,3. Het toezicht voldoet op een aantal punten niet aan de eisen die daar aan worden gesteld vanuit de Governancecode. Daar waar zij afwijkt van de code, wordt dit in bijna alle gevallen wel gemeld in het jaarverslag en op de website. De raad van commissarissen is in de ogen van de commissie kwalitatief voldoende toegerust op de toezichthoudende taak. De commissie vindt echter dat de raad met haar rolopvatting het gevaar loopt te veel op de stoel van de directeur-bestuurder te gaan zitten. Hierbij rijst de vraag of de raad voldoende afstand weet te houden tot de bestuurder, wat van belang is voor haar rol als toezichthouder en beoordelaar van het functioneren van de bestuurder. De commissie constateert ook dat een aantal leden van de raad in de visitatieperiode de maximale zittingstermijn van commissarissen van twaalf jaar heeft overschreden. Hiermee handelt de raad in strijd met de uitgangspunten van de Governancecode.

De externe legitimatie van De Zes Kernen beoordeelt de commissie met een 6,0. De corporatie voldoet aan bijna alle eisen die op dit terrein worden gesteld. De corporatie voldoet niet aan de richtlijn uit de Governancecode om elk jaar met alle belanghebbenden om tafel te gaan om hen inzicht te geven in het beleid en de uitvoering van de corporatie.

---

<sup>1</sup> PDCA staat voor Plan – Do – Check – Act.

<sup>2</sup> SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

## Recensie

De Zes Kernen is een echte 'doe-corporatie', die met beide voeten in de Bernisser samenleving staat en haar energie vooral stopt in concrete activiteiten. Voorstellen van haar belanghebbenden worden veelal gehonoreerd. Beleid maken, het borgen van het werk in procedures en het communiceren van beleid en prestaties met belanghebbenden, zijn aspecten die minder aandacht krijgen. De corporatie is sterk lokaal geworteld en heeft een 'groot sociaal hart'.

De corporatie is zich bewust van haar rol in de Bernisser samenleving en is responsief met betrekking tot vragen uit die samenleving. Innovatie en vernieuwing zijn in de praktijk geen speerpunt bij De Zes Kernen. De corporatie neemt loyaal deel aan het regionale woonruimteverdeelsysteem.

Wat de corporatie doet, wordt gesteund door de belanghebbenden. Elke twee jaar creëert de corporatie een gelegenheid waarbij de belanghebbenden zich kunnen uitspreken over de corporatie en (onderdelen van) haar beleid. Tussentijds is er regelmatig operationeel overleg met deze belanghebbenden. De corporatie is maatschappelijk gelegitimeerd, al kan de communicatie over haar beleid en prestaties beter, zo blijkt ondermeer uit onderzoek onder de belanghebbenden. De Zes Kernen wordt ervaren als een klantgerichte en toegankelijke, laagdrempelige corporatie.

De besturing van de corporatie is voldoende op orde. De corporatie is naar het oordeel van de commissie in control. De PDCA-cyclus wordt impliciet toegepast. De commissie signaleert een risico dat de raad te dicht op de bestuurder zit en te zeer bezig is met operationele zaken. Dit kan gevolgen hebben voor de benodigde afstand tot de bestuurder en het beleid van de corporatie. De naleving van de Governancecode is in het algemeen voldoende. De zittingstermijn van enkele leden van de raad heeft in de visitatieperiode de norm echter overtreden. De corporatie is responsief naar de wensen en noden van de lokale samenleving en speelt daar ook actief op in.

De financiële positie van de corporatie is voldoende tot ruim voldoende. De Zes Kernen is kostenbewust en voert een solide financieel beleid. De corporatie opereert efficiënt en is zich bewust van een aantal financiële en operationele risico's die zij loopt. De corporatie zegt op voorhand nooit 'nee' als belanghebbenden een beroep op haar doen. Ze onderzoekt de mogelijkheden en komt dan met een antwoord. Ze zoekt ook actief mee naar alternatieven als de eerste oplossing niet lukt.

De commissie vindt dat De Zes Kernen over alle prestatievelden samen, gemiddeld voldoende tot ruim voldoende presteert. De relatie met de belanghebbenden is goed en de toegang laagdrempelig. De commissie vindt de communicatie over beleid en prestaties mager. De vermogenspositie en de ontwikkeling daarvan is voldoende om ook in de toekomst te kunnen blijven werken aan de volkshuisvestelijke opgaven. De commissie constateert dat de corporatie een weg heeft ingeslagen om haar beleidscyclus en interne toezicht in de nabije toekomst verder te professionaliseren.

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting en recensie</b>	<b>5</b>
<b>Inhoud</b>	<b>11</b>
<b>1 Woonstichting De Zes Kernen en het werkgebied</b>	<b>13</b>
1.1 De visitatie	13
1.2 Woonstichting De Zes Kernen	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
<b>2 Presteren naar Ambities</b>	<b>15</b>
2.1 Missie en ambities	15
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	17
2.3 Conclusies en motivatie	17
<b>3 Presteren naar Opgaven</b>	<b>23</b>
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	23
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	23
3.3 Conclusies en motivatie	24
<b>4 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>27</b>
4.1 De belanghebbenden van Woonstichting De Zes Kernen	27
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	28
4.3 Conclusies en motivatie	28
<b>5 Presteren naar Vermogen</b>	<b>33</b>
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	33
5.2 Conclusies en motivatie	33
<b>6 Governance</b>	<b>39</b>
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	39
6.2 Conclusies en motivatie	39
<b>7 Integrale Scorekaart</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 1 Verantwoording visitatie</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 4 Definities</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven</b>	<b>63</b>



# 1 Woonstichting De Zes Kernen en het werkgebied

## 1.1 De visitatie

In februari 2011 heeft Woonstichting De Zes Kernen te Abbenbroek opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). De visitatie vond plaats tussen maart en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 september 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. H. van Santen (voorzitter), de heer drs. J. la Croix en de heer drs. 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, had De Zes Kernen nog een andere belangrijke reden om een visitatie te laten uitvoeren. Zij wil input genereren voor een nieuw ondernemingsplan en nieuwe prestatieafspraken met de gemeente.

De visitatie betreft de periode 2007 tot en met 2010. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

## 1.2 Woonstichting De Zes Kernen

Woonstichting De Zes Kernen is opgericht in 1994 als Stichting De Zes Kernen en komt voort uit het gemeentelijk woningbedrijf Bernisse. In 2003 zijn nog woningen overgenomen van Com-Wonen en woningbouwvereniging De Goede Woning te Geervliet (waarna deze vereniging is opgeheven). Woningcorporatie Woonstichting De Zes Kernen beheert 1.370 woningen (beheer/eigendom) en werkt in de gemeente Bernisse in zes kernen, te weten Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudenhoorn, Simonshaven en Zuidland. Deze gemeente telt 12.400 inwoners en ongeveer 6.000 woningen. De belangrijkste belanghebbenden zijn Stichting Huurdersraad De Zes Kernen, de gemeente Bernisse, zorginstelling Careyn, Woonboerderij Westenrijck, de ouderenbonden en het gehandicaptenplatform. In dit werkgebied zijn geen collega-corporaties actief. Bij Woonstichting De Zes Kernen werken 13 medewerkers; in totaal 10 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden (tot 1 juli 2011 tijdelijk uit zes personen in verband met het inwerken van de beoogde voorzitter), waarvan twee op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

### 1.3 Het werkgebied

Woonstichting De Zes Kernen is werkzaam in de gemeente Bernisse, provincie Zuid-Holland. Dit werkgebied kenmerkt zich als een plattelandsgebied in een stedelijke omgeving, deel uitmakend van de stadsregio Rotterdam. Het noordoostelijke deel van Bernisse kent een sterke invloed van de stadsregio. Het zuidwestelijke deel is veel meer agrarisch. Het woningbezit kan het best getypeerd worden als 'rijtjeswoningen, tuintje voor en tuintje achter'. De woningmarkt in dit gebied bestaat voor een groot deel uit koopwoningen. 23 procent van de markt bestaat uit huurwoningen. Het streven van de gemeente is om te komen tot een verhouding van 70 procent koop en 30 procent huur. Door het provinciale beleid mochten er de afgelopen jaren maar weinig huizen worden gebouwd. Hierdoor is de gemeente inwoners kwijt geraakt die geen geschikte woningen konden vinden in Bernisse. De ambitie van de gemeente is gericht op het voorzien in de woonbehoeften van de inwoners van Bernisse. Verdeeld naar prijsklassen kent de huidige voorraad aan huurwoningen een tekort aan de goedkoopste woningen, een ruim overschot aan woningen in het middensegment en een tekort aan dure huurwoningen. De corporatie heeft tot nu toe niet voldoende kunnen inspelen op de gewijzigde marktomstandigheden. Naar de toekomst toe biedt dit perspectieven voor de woonstichting om een deel van het woningbestand anders te verdelen. Verdeeld naar prijsklassen kent de huidige voorraad aan koopwoningen een scheefgroei, waarbij in woningen met een waarde tussen 160.000 en 275.000 euro veel mensen wonen die zich op basis van hun inkomen een duurdere woning kunnen veroorloven. Dit biedt marktruimte om de nieuwbouw te richten op de duurdere koopsector. De grootste kern, Zuidland, kent als gevolg van het provinciale beleid om woningbouw te concentreren in de grotere kernen, een relatief jonge woningvoorraad. In de overige kernen is de voorraad gemiddeld ouder. Ruim 40 procent van het bezit van De Zes Kernen is ouder dan veertig jaar, ruim een kwart stamt uit de jaren zeventig van de vorige eeuw, 16 procent uit de jaren tachtig en de overige 17 procent is van 1990 en later.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen. Wanneer Woonstichting De Zes Kernen wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn ongeveer 100 corporaties in deze categorie.

### 1.4 Leeswijzer

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

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

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven. Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

## 2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woonstichting De Zes Kernen in relatie tot de ambities.

### 2.1 Missie en ambities

Woonstichting De Zes Kernen heeft de volgende missie en ambities verwoord.

#### Missie

*'De Zes Kernen vindt dat iedereen moet kunnen wonen in een woning die aan bepaalde (minimale) kwaliteitseisen voldoet en die past bij een ieders persoonlijke omstandigheden. Zij schenkt hierbij bijzondere aandacht aan huishoudens met een laag inkomen, huishoudens waarvan één of meer leden gehandicapt zijn en huishoudens die in bijzondere omstandigheden verkeren. Gezien de druk op de lokale woningmarkt verrichten wij extra inspanningen met betrekking tot de huisvesting van starters en senioren.'*

#### Ambities

De Zes Kernen heeft in haar Ondernemersplan 2006-2010 twaalf concrete doelen benoemd, verdeeld over vijf thema's:

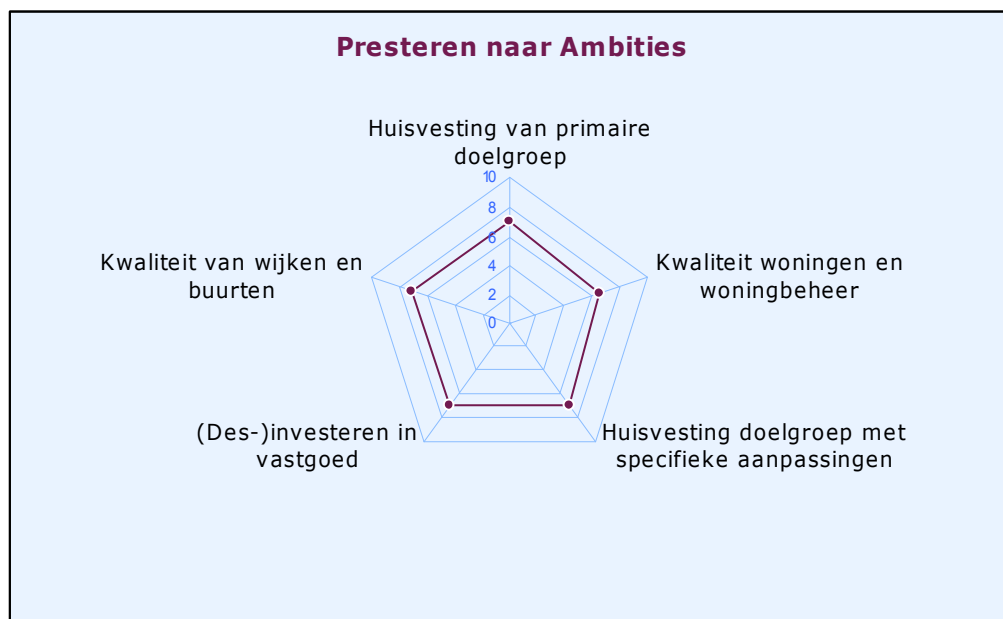
Nr.	Titel	Toelichting
Thema 1: Maatschappij		
1	Huisvesten van de doelgroepen	Bij voorrang huisvesten van starters, naast de in de missie genoemde doelgroepen. Binnen de kaders van het woonruimteverdelingsstelsel van de Stadsregio Rotterdam.
2	Kwaliteit van de woningvoorraad	Alle woningen laten voldoen aan de gestelde basiskwaliteit en in goede technische staat houden. Evaluatie van de woonkwaliteit en zo nodig bijstelling. Bouwen met milieuvriendelijke materialen.
3	Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	De Zes Kernen levert de Huurdersraad ruime mogelijkheden om invloed uit te oefenen op het beleid en beheer van zaken waarbij de huurders een direct belang hebben en biedt daarvoor de faciliteiten.
4	Leefbaarheid	Zorgdragen voor optimale leefbaarheid en heldere rolverdeling tussen De Zes Kernen, de gemeente en bewoners. Dit vraagt om heldere keuzes over de rol en wijze waarop het effect van maatregelen kan worden gemeten.
5	Wonen en zorg	Het optimaal laten aansluiten van wonen en zorg. Gericht op het zo lang en zelfstandig mogelijk laten wonen van mensen in hun eigen woning. In samenwerking met instellingen de randvoorwaarden scheppen die dit mogelijk maken.

Thema 2: Klant		
6	Imago	De Zes Kernen wil door haar klanten en organisaties gekend worden als een betrouwbare en maatschappelijk betrokken woningcorporatie die goed naar haar klanten luistert en zich inzet om zoveel mogelijk aan huurwensen te voldoen. Dé aangewezen partij in de gemeente Bernisse voor volkshuisvesting.
7	Huurbeleid	Ontwikkeling van eenduidig huurbeleid, waarbij de maatschappelijke doelstelling van De Zes Kernen, het overheidsbeleid en de marktontwikkeling de hoofdrol vervullen.
8	Bereikbaarheid	Optimale en eenduidige bereikbaarheid van de organisatie voor de onderscheiden klanten realiseren.
9	Dienstverlening	In het bedrijf en de bedrijfsvoering worden acties ondernomen om, conform de missie, vorm te geven aan de gewenste wijze van dienstverlening.
Thema 3: Financiële continuïteit		
10	Handhaven zelfstandigheid onder voorwaarde van het waarborgen van de financiële continuïteit op lange termijn	Waarborgen van goede financieringsstructuur (blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt en voldoende financiële middelen garanderen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn). Het beheersen van de renterisico's die samenhangen met financiering, belegging en liquide middelen. De regels liggen vast in het financieel statuut. Vertaling van het strategisch voorraadbeleid in meerjarenperspectief.
Thema 4: Innovatief vermogen		
11	Nieuwe producten en diensten ontwikkelen	De Zes Kernen legt zich voortdurend toe op het onderzoeken en implementeren van nieuwe producten en diensten, passend in het beleid en aansluitend bij de vraag van de klanten.
Thema 5: Maatschappelijk rendement		
12	Meer waardering door de maatschappij voor wat De Zes Kernen doet	De Zes Kernen streeft naar meer waardering door de maatschappij voor wat zij doet. Dat betekent dat zij de maatschappelijke inspanningen meer zal uitdragen en jaarlijks zichtbaar maakt wat zij op dit terrein heeft gedaan en het volgende jaar gaat doen. Definitie van maatschappelijk rendement, concrete doelen op dit punt en de wijze waarop ze de waardering wil monitoren.

De ambities zoals deze door Woonstichting De Zes Kernen zijn vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.



## 2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



<b>Presteren naar Ambities</b>	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,9</b>

## 2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 6,9.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

#### *Betaalbaarheid en beschikbaarheid*

Het bezit van De Zes Kernen bestaat uit 1.370 woningen. Hiervan voldoet 94 procent aan de kwalificatie 'betaalbaar' volgens de regels van de rijksoverheid. De corporatie voldoet hiermee aan de afspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid met de regio en de gemeente en daarmee ook aan haar eigen ambitie.

De Zes Kernen ontwikkelt projecten om te zorgen voor voldoende beschikbaarheid van geschikte woningen voor de doelgroep en starters in het bijzonder:

- Het 'Startblok', tien starterkoopappartementen (Koopgarant) in Abbenbroek. Gestart in 2007, opgeleverd in 2009. Alles verkocht;
- Simonshaven: In 2009 is gestart met de bouw van dertig appartementen. Zes ervan zijn verkocht, waaronder drie onder Koopgarant. De overige appartementen worden verhuurd.

Eind 2010 is besloten tot de bouw van zes extra koopwoningen in het project. De start van de bouw was december 2010;

- Aan het Oranjeplein in Zuidland zijn negentien seniorenwoningen gebouwd in vier woonblokken;
- Terrein Van Hamburg te Abbenbroek. De Zes Kernen heeft geprobeerd 17 seniorenappartementen aan te kopen van een projectontwikkelaar. Dit is niet gelukt. Er wordt gezocht naar alternatieven in Abbenbroek om het aantal seniorenwoningen te vergroten;
- Kreken van Nibbeland. In 2009 zijn 38 woningen aangekocht van een ontwikkelaar, later aangevuld met nog eens drie woningen. De oplevering vond plaats in 2010. Twaalf woningen worden bewoond door mensen die worden begeleid door woonboerderij Westenrijck;
- Het herstructureringsproject 'Blijdesteijn' in Heenvliet bestaat uit het slopen van 42 woningen en het realiseren van vijftien eengezinswoningen, zestien grondgebonden levensloopwoningen en acht bovenwoningen. Eind 2010 is gestart met de sloop van de eerste woningen.

De Zes Kernen heeft in 2009 een startersenquête gehouden, om te onderzoeken welke voorkeuren starters hebben. De Woonvisie geeft aan dat er meer starterwoningen nodig zijn om op korte termijn aan de behoefte van starters te voldoen. Gestreefd wordt naar een productie van honderd starterwoningen, verdeeld over de kernen met een concentratie in Zuidland.

In 2009 heeft De Zes Kernen samen met externe ondersteuning, het strategisch voorraadbeleid uitgewerkt voor de komende tien jaar. Uitgangspunten vormden het ondernemingsplan en de ambitie om te groeien met tweehonderd woningen. De komende tien jaar zullen 150 woningen grootschalig worden gerenoveerd.

De beleidsruimte voor het voeren van een eigen huurbeleid is, met de invoering van het inflatievolgend huurbeleid door het Rijk, zeer beperkt geworden. De regel die De Zes Kernen hanteert om woningen op minimaal 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs te verhuren over het totale bezit, is losgelaten. Hierin is meer variatie gekomen, waarbij rekening wordt gehouden met de marktpositie van de desbetreffende woning. In 2010 zat de gemiddelde huurprijs op net geen 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs. In 2009 was dit 68,6 procent, in 2008 66 procent en in 2007 65,4 procent.

De Zes Kernen hanteert het product 'huursparen'. Dit houdt in dat de jaarhuur in elf maanden wordt betaald, waardoor in de dure decembermaand geen huur verschuldigd is. Hiervoor is veel belangstelling. In 2010 maken ruim 250 huurders gebruik van huursparen.

#### *Bevorderen eigen woningbezit*

In 2007 is gestart met de pilot 'Koopgarant'. Zo zijn in 2009 tien starterwoningen verkocht onder Koopgarant. Verder hanteert De Zes Kernen een verkoopdoelstelling van bestaand bezit van tien woningen per jaar. In 2007 werden zestien woningen verkocht, in 2008 waren dat er elf, in 2009 vier en in 2010 vijf. Gemiddeld werden dus negen woningen per jaar verkocht. Gezien de marktontwikkelingen, vindt de commissie dit ruim voldoende.

## Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

### *Woningkwaliteit*

De Zes Kernen investeert jaarlijks in verschillende vormen van onderhoud om de woning te laten voldoen aan de gestelde basiskwaliteit, en in goede technische staat te houden.

*Tabel: Onderhoud in euro per gewogen verhuureenheid 2009*

Vorm van onderhoud	2007	2008	2009
Klachtenonderhoud	455	1.168	148
Mutatieonderhoud	211	226	238
Planmatig onderhoud	185	668	1.471
<b>TOTAAL De Zes Kernen</b>	<b>850</b>	<b>2.062</b>	<b>1.858</b>
<i>Landelijk gemiddelde</i>			<i>1.445</i>
<i>Gemiddelde referentiewoningen</i>			<i>1.545</i>

Bron: CiP 2010

De commissie constateert dat De Zes Kernen gemiddeld substantieel meer per woning investeert in onderhoud dan het landelijk gemiddelde en de referentiewoning. Daar staat tegenover dat De Zes Kernen substantieel minder investeert in woningverbetering. De referentiewoning gaf in 2009 5.830 euro per verbeterde woning uit, tegenover een bedrag van 8.888 euro bij de referentiewoning en 15.948 euro als landelijk gemiddelde.

De bewoners zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen van De Zes Kernen. Eind 2008 is een klanttevredenheidmeting uitgevoerd. De klanten waardeerden hun woning gemiddeld met een 7,5, dat in lijn ligt met de benchmark en hoger was dan de score uit de meting van 2002.

Het is uit de verslagen niet duidelijk of met deze inspanningen de ambitie om alle woningen te laten voldoen aan de gestelde basiskwaliteit en in goede technische staat te houden, wordt gehaald. Uit de gesprekken is gebleken dat de kwaliteit van de woningen verschilt per kern. Een deel van bezit blijft achter bij de beoogde woonkwaliteit, vanwege de ouderdom ervan.

### *Kwaliteit dienstverlening*

De Zes Kernen hanteert een 24-uurs bereikbaarheid van alle onderhoudsdiensten. Daarnaast kunnen na kantooruren altijd afspraken worden gemaakt.

Uit het klanttevredenheidonderzoek van eind 2008 blijkt dat een aantal aspecten aan woning, service en omgeving onder de norm van 7,0 scoort. Op een aantal punten is De Zes Kernen al actief, bijvoorbeeld veiligheid en de modernisering van badkamers en keukens. De afhandeling van reparatieverzoeken is een aandachtspunt. Huurders vinden de periode tussen de melding en het oplossen van een reparatieverzoek te lang en er bestaat twijfel over het juist oplossen. De referentiewoning heeft de monitoring van de klachtenprocedure als onderwerp opgenomen in de periodieke rapportages. Een en ander is beter mogelijk gemaakt door het nieuwe automatiseringssysteem.

In 2006 is Koopgarant ingevoerd, een kortingsregeling die het voor starters mogelijk maakt om een woning te kopen. Deze regeling is in de jaren daarna steeds uitgebreid.

Verder voert De Zes Kernen al jaren het product 'huursparen' dat al eerder is toegelicht. Ten slotte is een winkel opgezet voor keukens, kranen en tegels, die goed loopt. In de afgelopen vier jaren is nog onderzoek gedaan naar de invoering van 'Te Woon'.

### *Duurzaamheid*

De Zes Kernen hanteert duurzaamheid als uitgangspunt bij nieuwbouw. De materiaalkeuze is duurzaam, net als de installatietechnieken. Wat 'duurzaam' precies inhoudt voor De Zes Kernen, heeft de commissie niet uit de stukken kunnen achterhalen. Voor seniorenwoningen wordt aangesloten bij de uitgangspunten van Woonkeur.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Met betrekking tot het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, vindt de commissie dat de corporatie ruim voldoende presteert. De Zes Kernen is actief geweest met het ontwikkelen van projecten voor mensen met beperkingen en ouderen. In 2009 zijn woningen aangekocht van een ontwikkelaar in het project Kreken van Nibbeland. De oplevering vond plaats in 2010. Twaalf van die woningen worden bewoond door achttien mensen met een verstandelijke beperking die worden begeleid (twaalf intensief en zes gewoon) door begeleiders van woonboerderij Westenrijck. De Zes Kernen maakt elk jaar afspraken met zorginstelling Careyn over het aanbieden van zorgpakketten aan de huurders van de corporatie.

De Zes Kernen heeft de mogelijkheden onderzocht om samen met zorginstelling Careyn 24 zorgbedden te realiseren ten noorden van de Groene Kruisweg. Als locatie was de sporthal Haveling aangewezen door de gemeente, wat op bezwaren van de bevolking stuitte. De huidige Haveling blijft waarschijnlijk bestaan totdat alle sportvoorzieningen voor Heenvliet en Geervliet zijn geconcentreerd in plan Bernisse Noord.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Van 2007 tot en met 2010 heeft De Zes Kernen zeventig nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Dat betreft ruim 5 procent van de voorraad. De in 2009 opgeleverde tien woningen waren specifiek bedoeld voor starters en zijn aan hen ook verkocht. Tot en met 2020 wil De Zes Kernen vierhonderd nieuwbouwwoningen realiseren. Van 2007 tot en met 2010 heeft men hier bijna 20 procent van gerealiseerd. Om de doelstelling te halen zal het ontwikkelingstempo behoorlijk omhoog moeten. De Zes Kernen heeft last gehad van de strakke contourenbenadering binnen de regio. Inmiddels is er meer ruimte gekomen om te bouwen, maar speelt de economische crisis een remmende rol.

In diezelfde periode zijn 21 woningen gesloopt. Volgens het strategisch voorraadbeleid moeten er tot 2020 ongeveer 100 woningen worden gesloopt. In 2011 worden nog eens 41 woningen gesloopt. Daarmee zit de corporatie in 2011 al op 60 procent van de te realiseren sloop.

Naast sloop en nieuwbouw doet De Zes Kernen ook aan woningverbetering. Van 2007 tot en met 2010 zijn in totaal 261 woningen aangepakt. Hierin is ruim 1,8 miljoen euro geïnvesteerd (gemiddeld 7.000 euro per woning). Zoals eerder echter is vastgesteld, besteedt De Zes Kernen per woning substantieel minder aan woningverbetering dan de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde.

In 2007 werden 16 woningen verkocht, in 2008 waren dat er 11, in 2009 4 en in 2010 5. Gemiddeld werden 9 woningen per jaar verkocht. De ambitie was om 10 woningen per jaar te verkopen, dus dit is gemiddeld bijna gerealiseerd. De laatste jaren is echter sprake van een flinke terugval. Een terugval die vrijwel in het hele land gevoeld wordt.

De Zes Kernen heeft twee panden in beheer voor maatschappelijke organisaties. Daarnaast is een brede school in de kern Zuidland in ontwikkeling. De commissie vindt dat de corporatie op dit punt ruim voldoende presteert.

### **Vernieuwen van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

#### *Leefbaarheid*

De Zes Kernen investeert in de fysieke woonomgeving en dit gebeurt door de eigen woningen netjes te onderhouden. Als mensen hun tuinen niet goed onderhouden, spreekt de corporatie hen daar op aan. Gedurende de hele visitatieperiode functioneert er een lokaal zorgnetwerk, waarin ook de corporatie participeert. Jaarlijks draagt de corporatie ongeveer 2.500 euro bij aan een 'bemoeizorg budget'. Verder staat er jaarlijks rond de 35.000 euro op de begroting voor allerlei leefbaarheidinvesteringen. Aan de afspraak met de gemeente om te komen tot een leefbaarheidfonds is wel gewerkt, maar dit heeft nog niet tot een concreet fonds geleid.

De corporatie besteedt, ten opzichte van het gemiddelde van de corporaties in Nederland, relatief weinig geld aan leefbaarheid. Uit de gesprekken met de belanghebbenden blijkt echter dat vooral de energie en de inzet van de corporatie hoog wordt gewaardeerd.

#### *Vitale buurten en wijken*

De Zes Kernen hecht er waarde aan dat de voorzieningen in de kernen in stand blijven. In dat kader is in 2007 het gebruik van het Sociaal Medisch Centrum 'de Nieuwe Sluis' in Heenvliet geoptimaliseerd. In Simonshaven is door middel van een enquête onderzocht of de bevolking belangstelling had in een zorg-welzijn coöperatie. Die bleek er niet te zijn.

De corporatie investeert (mede) in het aantrekkelijk inrichten van de directe woonomgeving van haar woningen. Voorbeelden hiervan zijn het voetpad Driesprong, herinrichting van een speelplaats en het project Groene Vingers. Daarnaast investeert De Zes Kernen ook in projecten om ontmoeting tussen bewoners te stimuleren. Zij geeft bijvoorbeeld partytenten, tafels en stoelen en dergelijke in bruikleen voor buurtfeesten en verenigingsactiviteiten. Ook ondersteunde de corporatie de buurtwinkel in Simonshaven en de bibliotheek in Abbenbroek.



### 3 Presteren naar Opgaven

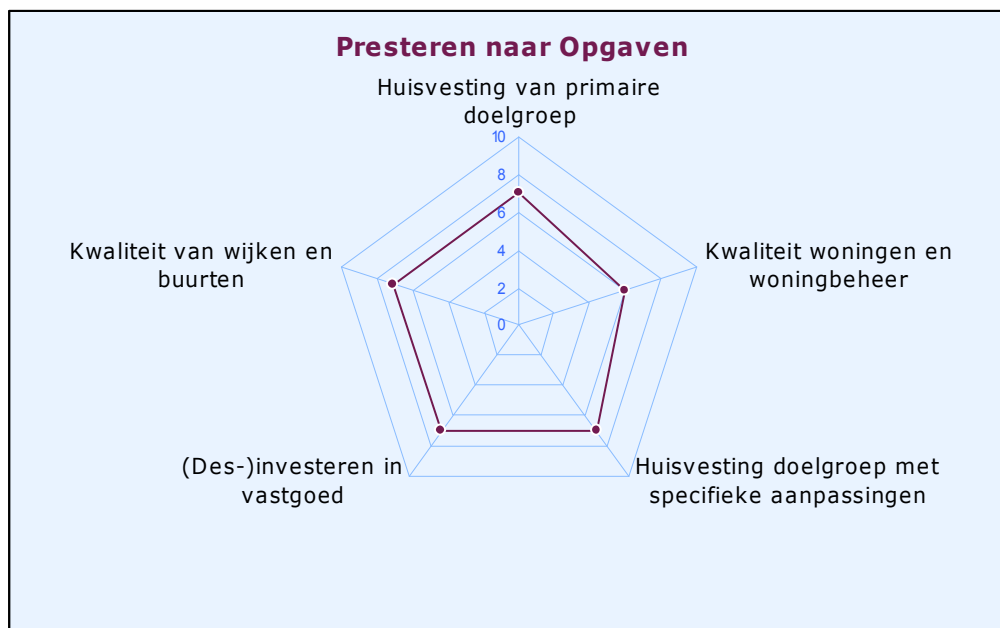
Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woonstichting De Zes Kernen in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en zich, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

#### 3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De commissie constateert dat De Zes Kernen met haar ambitiedocument heel dicht tegen de opgaven aan zit, die ze ziet vanuit lokaal, regionaal of landelijk perspectief. Heel grote verschillen tussen presteren naar ambities en presteren naar opgaven, ziet de commissie niet.

Er zijn afspraken met de Stadsregio Rotterdam over woningtoewijzing (aanbodmodel), woningbouw in algemene zin en sociale woningbouw in het bijzonder (minimaal 90 woningen in de periode 2005-2010). Daarnaast heeft De Zes Kernen prestatieafspraken met de gemeente Bernisse gemaakt voor de periode 2006-2010. Bijvoorbeeld over het minimum aantal betaalbare sociale huurwoningen in bezit van De Zes Kernen (minimaal 1.160 op 31 december 2009), maar ook over het overnemen van minimaal 30 procent van de door projectontwikkelaar op te leveren sociale huurwoningen voor De Zes Kernen, woonruimteverdeling en bouwen voor de zorg. Ten slotte heeft De Zes Kernen de samenwerkingsovereenkomst uit 2003 met de Huurdersraad in 2009 herzien en opnieuw vastgesteld.

#### 3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,8</b>

### 3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,8.

#### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

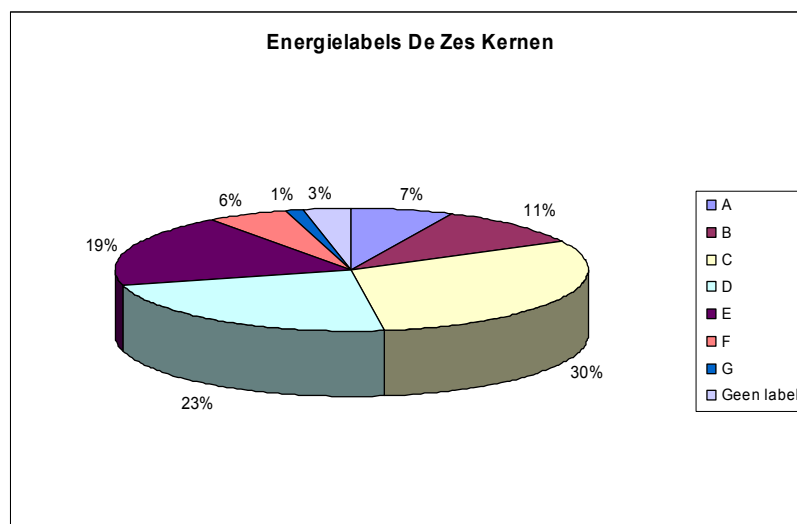
Volgens de afspraken met de gemeente moet De Zes Kernen zorgen dat ze op 31 december 2009 minimaal 1.160 betaalbare huurwoningen in bezit heeft. De commissie constateert dat de corporatie aan deze doelstelling voldoet. In 2010 heeft De Zes Kernen 1.202 betaalbare woningen in haar bezit. Het aantal is tussen 2007 en 2010 overigens wel met ruim vijftig woningen afgenomen.

#### Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Met de gemeente en overige partijen zijn hierover geen concrete afspraken gemaakt. De commissie constateert dat De Zes Kernen de opgaven in haar werkgebied deels met haar eigen ambities dekt.

De Zes Kernen heeft geen afspraken geformuleerd op energieterrein, terwijl dit wel een opdracht is vanuit de sector als gevolg van afspraken uit 2008 tussen Aedes, het Rijk en de Woonbond. Alle woningen zijn in 2009 wel voorzien van een energielabel.





Met betrekking tot de energielabels van het woningbestand, scoort De Zes Kernen gemiddeld in relatie tot de hele corporatiesector. De corporatie heeft in de jaren voorafgaand aan deze visitatieperiode geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, zoals dubbel glas en nieuwe HR-ketels. Over dergelijke investeringen in de visitatieperiode zelf heeft de commissie geen gegevens aangetroffen in de stukken. Er wordt nagedacht of investeringen in de verbeteringen van de energieprestaties van de woningen, moeten leiden tot een herdefiniëring van de woningkwaliteit. Men wil aan de slag met een projectmatige aanpak. Hiervoor zijn in de begroting van 2010 nog geen gelden gereserveerd. Uit het gesprek met de gemeente blijkt dat de energieprestaties onderdeel zullen vormen van de volgende prestatieafspraken.

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

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In overleg met de wethouder van de gemeente is de afspraak gemaakt dat De Zes Kernen zorg draagt voor de huisvesting voor jongeren met een beperking, waarbij de ondersteuning plaats vindt vanuit een woonboerderij. Hieruit zijn de afspraken voortgevloeid met woonboerderij het Westenrijck. De Zes Kernen heeft aan deze afspraken voldaan. Op verzoek van de gemeente heeft De Zes Kernen tussen 2005 en 2007 gewerkt aan plannen voor een gezondheidscentrum in Heenvliet. De gemeente trok de medewerking aan deze plannen in 2007, wegens bezwaren van omwonenden, echter weer in. Verder zijn afspraken gemaakt met de Stadsregio Rotterdam over woningtoewijzing. De Zes Kernen conformeert zich aan deze afspraken en komt deze na. Verder zijn er wettelijke afspraken ten aanzien van het aantal te huisvesten statushouders. Hoewel De Zes Kernen in de jaarverslagen vermeldt hoeveel woningen beschikbaar worden gesteld voor statushouders, is uit de jaarverslagen niet op te maken of De Zes Kernen hiermee voldoet aan de opgave. Wel staat vast dat De Zes Kernen actief is op dit terrein. Ook is het de commissie bekend dat de gemeente Bernisse volgens het Rijk in de afgelopen periode te weinig statushouders heeft gehuisvest.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Met de gemeente is afgesproken, dat De Zes Kernen bij nieuwbouw en herstructurering streeft naar levensloopbestendige bouw. Dit is volgens de commissie een belangrijk aandachtspunt. De Zes Kernen staat voor de opgave van het transformeren van de huidige voorraad tot een voorraad die aantrekkelijker is voor ouderen, een steeds groter wordende doelgroep in Bernisse. Volgens de analyse 'Corporatie in Perspectief' van 2010 heeft De Zes Kernen substantieel minder toegankelijke (nultreden)woningen dan de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. Dat geldt ook voor het aandeel woningen voor ouderen en gehandicapten. De toewijzing aan ouderen ligt procentueel echter hoger bij De Zes Kernen. De commissie stelt vast dat de huidige plannen (al dan niet in uitvoering) nog niet voldoende zijn om de geconstateerde achterstand (versneld) in te halen, terwijl de opgave duidelijk is. De praktijk is echter weerbarstig. De commissie constateert dat er binnen de gemeente nauwelijks tot geen mogelijkheid is tot uitbreiding, vanwege het restrictieve beleid van de Provincie. Bovendien blijkt inbreiding vaak op bezwaren te stuiten. Dit beperkt mogelijkheden voor de corporatie.

In de prestatieafspraken met de gemeente is afgesproken dat De Zes Kernen jaarlijks een activiteitenplan maakt ten aanzien van wat zij van plan is met haar vastgoed. De corporatie lost deze afspraak in met haar jaarplannen. Met betrekking tot het bouwen van sociale huurwoningen, merkt de gemeente in het gesprek met de commissie op dat de gemeente Bernisse goed scoort in regionaal verband. Zo goed zelfs dat de gemeente onlangs extra subsidie heeft gekregen.

In de prestatieovereenkomst met de gemeente zijn ook afspraken gemaakt over de inzet van De Zes Kernen bij de verbouwing van het Medisch Centrum Heenvliet en de realisatie van een zorgvoorziening op de locatie De Haveling in Geervliet. Deze projecten liggen tot op heden stil, ondermeer door koerswijziging bij de gemeente, als gevolg van financiële randvoorwaarden en bezwaarprocedures.

Verder zijn afspraken gemaakt over woningbouw in Simonshaven, waar de voorraad in overleg met de gemeente is vernieuwd omwille van de leefbaarheid in het dorp. Deze 36 woningen zijn in 2011 opgeleverd.

In het strategisch voorraad beleid van De Zes Kernen is de opgave opgenomen om circa 100 woningen te slopen en 100 huur- en koopwoningen terug te bouwen in de periode 2008-2013. Wat sloop betreft ligt De Zes Kernen goed op koers: tot en met 2011 zijn 62 woningen gesloopt. Tussen 2008 en 2010 heeft De Zes Kernen 51 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ook op dit punt ligt de corporatie dus op schema.

Ten slotte beheert De Zes Kernen twee panden voor maatschappelijke organisaties en heeft zij plannen in ontwikkeling voor het bouwen van een brede school in Zuidland.

### **Vernieuwen van wijken en buurten**

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Op dit punt is in de prestatieafspraken afgesproken dat er een gemeenschappelijk leefbaarheidfonds zou worden ingesteld onder beheer van de gemeente. De besteding van de middelen zou geschieden na akkoord in het bestuurlijk overleg. Uit de gesprekken is gebleken dat dit fonds niet is ingesteld. De gemeente geeft in het gesprek met de commissie aan dat, dat is omdat De Zes Kernen genoeg doet op het gebied van leefbaarheid. Bovendien zou het instellen van een fonds met extra gemeentegeld een 'verkeerd signaal geven in tijden van bezuinigingen, waarin burgers geacht worden meer zelf te doen'.

In de loop van de periode van de prestatieafspraken heeft De Zes Kernen afgesproken met de gemeente om een klanttevredenheidonderzoek en een imago-onderzoek te laten doen. Deze onderzoeken zijn in respectievelijk 2008 en 2009 gehouden. In Simonshaven heeft De Zes Kernen samen met Woonboerderij Westenrijck en andere partijen een buurtwinkel (Simonsheyn) gerealiseerd. Naar aanleiding van het succes hiervan wordt nu ook gesproken over een buurtwinkel in Oudendoorn.

De commissie sluit hier aan bij haar oordeel dat is gegeven bij het prestatieveld presteren naar ambities.

## **4 Presteren volgens Belanghebbenden**

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

### **4.1 De belanghebbenden van Woonstichting De Zes Kernen**

#### **Huurdersorganisatie**

Op 4 juni 2003 is de Stichting Huurdersraad De Zes Kernen opgericht. De Huurdersraad behartigt de belangen van de bewoners van woningen in woningcomplexen van woonstichting De Zes Kernen. Ook verricht de Huurdersraad alle verdere handelingen die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn. De Huurdersraad vergadert vijf keer per jaar in aanwezigheid van de directeur-bestuurder van De Zes Kernen. Er is een samenwerkingsovereenkomst uit 2003.

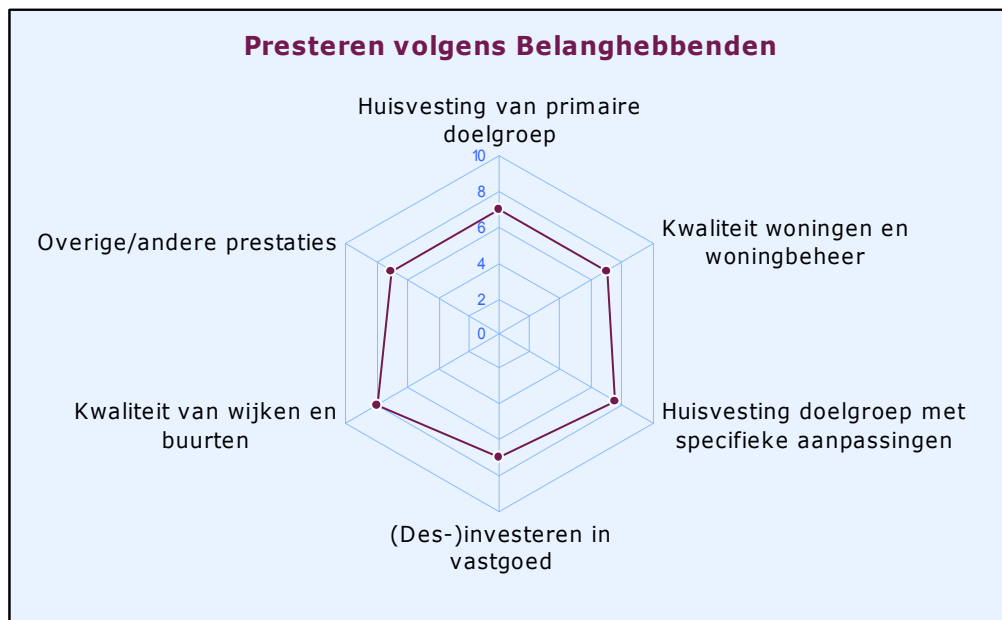
#### **Gemeente(n)**

De Zes Kernen opereert in het grondgebied van de gemeente Bernisse. Met de gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2006-2010. Het is de bedoeling dat deze in 2011 worden vernieuwd.

#### **Zorg- en Welzijnspartijen**

De Zes Kernen werkt nauw samen met zorginstelling Careyn, die in heel Zuid-Holland actief is en met Woonboerderij Westenrijck.

## 4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,5
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Overige/andere prestaties	7,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>7,3</b>

## 4.3 Conclusies en motivatie

De commissie vat het oordeel van de belanghebbenden over De Zes Kernen samen als ruim voldoende en geeft daarvoor het cijfer 7,3.

### Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie vat het oordeel van de belanghebbenden op dit prestatieveld samen met een 7,0.

De belanghebbenden vinden zonder uitzondering dat De Zes Kernen hier goed hun best doet. De Zes Kernen wordt ervaren als een betrouwbare partner op dit terrein. Ze is ook de enige woningcorporatie binnen de gemeente Bernisse, maar de belanghebbenden vinden niet dat dit een nadeel is. De wachttijden zijn acceptabel en de belanghebbenden horen daarover geen klachten. Tegelijkertijd geven ze aan dat het lastig is om op dit terrein te excelleren.

### **Kwaliteit woningen en woningbeheer**

De commissie vat het oordeel van de belanghebbenden op dit prestatieveld samen met een 7,0.

De kwaliteit van de woningen verschilt per kern, afhankelijk van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis. Een van de belanghebbenden omschrijft Heenvliet en Geervliet als 'kampioen rijtjeshuizen uit de jaren zestig'. Deze woningen hebben extra aandacht nodig en dat krijgen ze van De Zes Kernen. Er zijn volgens de belanghebbenden ook woningen die echt niet meer kunnen. Deze staan vaak op de nominatie om gesloopt te worden. Er zijn wel eens klachten en daar speelt De Zes Kernen – volgens het klantenonderzoek – niet altijd even goed op in. Bij de gemeente komen nooit klachten binnen over de kwaliteit van (het onderhoud van) de woningen van De Zes Kernen, laat staan verzoeken om handhaving op basis van het Bouwbesluit. Het klanttevredenheidonderzoek laat een 7 zien met betrekking tot de kwaliteit van de woningen.

De Huurdersraad geeft aan dat bewoners mee mogen praten over de inrichting van nieuwe woningen, zoals is gebeurd bij de woningen aan de Breestraat in Zuidland. Als bewoners andere tegels of een andere keuken of badkamer willen in hun woning, kan dit ook, al dan niet tegen extra betaling. De Huurdersraad wordt echter niet gevraagd mee te denken over de uitgangspunten voor het beleid op dit terrein.

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

De commissie vat het oordeel van de belanghebbenden op dit prestatieveld samen met een 7,5.

De zorgpartners zijn tevreden met De Zes Kernen. Zij ervaren de corporatie als een slagvaardige doeclub. 'Ze zeggen op voorhand nooit nee. Ze zoeken het uit en dan kan het soms wel en soms niet.' De communicatie wordt als prettig ervaren. De Zes Kernen houdt bij onderhoudswerk ook rekening met de bedrijfsvoering van de zorgpartner. Beide zorgpartners signaleren dat ze positieve ervaringen hebben met verschillende mensen uit de organisatie van De Zes Kernen, niet alleen met de directeur-bestuurder.

De gemeente is tevreden met de inzet van De Zes Kernen op het terrein van bijzondere doelgroepen. De Zes Kernen zoekt op korte termijn altijd naar passende oplossingen, bijvoorbeeld als het gaat om de toewijzingen van urgenten. Er vindt goede afstemming plaats om mensen daar te plaatsen waar de kans op integratie in de lokale gemeenschap ook het grootst is. De gemeente stelt vast dat de rijtjeswoningen, waar De Zes Kernen er veel van heeft, juist niet het meest passende bezit is voor de doelgroep ouderen. De Zes Kernen is zich hier wel zeer van bewust en maakt ook plannen om de voorraad aan te passen en te vernieuwen. Er zijn patiowoningen gerealiseerd en er zijn plannen voor appartementen. Dat er nog niet veel gebouwd is, komt volgens de gemeente doordat er tot voor kort überhaupt nauwelijks gebouwd mocht worden in Bernisse vanwege het provinciale beleid. Nu mag dat wel en is De Zes Kernen ook actief om plannen te maken.

### **(Des-)investeren in vastgoed**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De Huurdersraad signaleert dat er op dit moment weinig nieuwbouw op de planning staat. Zij adviseert de corporatie het levensloopbestendig bouwen en in voorkomende gevallen, zoals het Oranjeplein in Zuidland, gebeurt dat ook.

De gemeente geeft aan dat De Zes Kernen naar vermogen (des-)investeert in vastgoed. Als de gemeente aanklopt bij de corporatie om mee te doen aan een project, dan doet ze dat. De Zes Kernen wil actief zijn in alle kernen. Met betrekking tot het bouwen van sociale huurwoningen merkt de gemeente in het gesprek met de commissie op, dat de gemeente Bernisse goed scoort in regionaal verband. Zo goed zelfs dat de gemeente onlangs extra subsidie heeft gekregen. Die hoge score is volgens de gemeente vooral te danken aan De Zes Kernen.

### **Kwaliteit van wijken en buurten**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Op het punt van leefbaarheid geven alle belanghebbenden aan dat De Zes Kernen het erg goed doet en zeer actief is. Misschien niet in termen van geld dat er aan gespendeerd wordt, maar wel in termen van tijd en energie.

De Huurdersraad waardeert het dat De Zes Kernen bijvoorbeeld buurtbarbecues ondersteunt en spulletjes uitleent om dit mogelijk te maken. Ook het ontwikkelen van diensten voor tuinonderhoud vindt de Huurdersraad een goed idee. Ze geeft verder aan dat De Zes Kernen minder sociaal gedrag van huurders ook aanpakt. De Zes Kernen signaleert, bemiddelt en schakelt derden in om overlastproblemen op te lossen. De Zes Kernen wordt ervaren als een corporatie met een groot sociaal hart.

Ook de gemeente geeft aan dat De Zes Kernen heel actief is en veel goede dingen doet. De Zes Kernen stopt niet bij de voordeur. Ze gaan er ook achter, 'tot in de achtertuin aan toe'. Het in de prestatieafspraken beoogde gezamenlijke leefbaarheidfonds is volgens de gemeente niet nodig, omdat De Zes Kernen genoeg doet op het gebied van leefbaarheid. Bovendien zou het instellen van een fonds met extra gemeentegeld een 'verkeerd signaal geven in tijden van bezuinigingen, waarin burgers geacht worden meer zelf te doen'.

De zorgpartijen zijn ook positief over de leefbaarheidinspanningen van De Zes Kernen. Genoemd wordt het initiatief om de buurtwinkel in Simonshaven aan te pakken. Zij zien het sociale gezicht door de hele organisatie van De Zes Kernen.

### **Overige/andere prestaties**

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

De gemeente is tevreden met de inspanningen van De Zes Kernen op het terrein van maatschappelijk vastgoed. De corporatie realiseert bijvoorbeeld een brede school in Zuidland. Over het algemeen geven de belanghebbenden aan dat De Zes Kernen nooit op voorhand 'nee' zegt op een vraag. De Zes Kernen denkt altijd mee en dat wordt gewaardeerd.

Woonstichting De Zes Kernen kent een gestructureerd overleg met de Huurdersraad. Om de samenwerking te bekrachtigen, is een samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze overeenkomst ging echter uit van een deelnemersbestand van 30 procent op 1 juli 2006. Dit aantal is niet gehaald in 2006, 2007 en 2008, ondanks een grote campagne om leden te werven. In de nieuwe Overlegwet die per 1 januari 2009 is ingegaan, is een aantal leden of deelnemers niet meer verplicht. Bovendien is het aantal onderwerpen waarover huurdersorganisaties in elk geval recht hebben op informatie, overleg en advies, uitgebreid. Feit blijft dat de vertegenwoordiging van de Huurdersraad onder de huurders laag is. In 2010 is op voorhand ingestemd met een lager percentage van vertegenwoordiging. Mocht zich een organisatie melden met meer leden die inspraak wensen, dan stelt de corporatie de positie van de huidige Huurdersraad ter discussie.

De Zes Kernen brengt jaarlijks vier bewonersbladen uit. Daarnaast communiceert de corporatie via de website. Verder plaatst de corporatie jaarlijks een aantal paginagrote advertenties in de plaatselijke krant 'De Bernisser', om het bedrijfsplan toe te lichten.

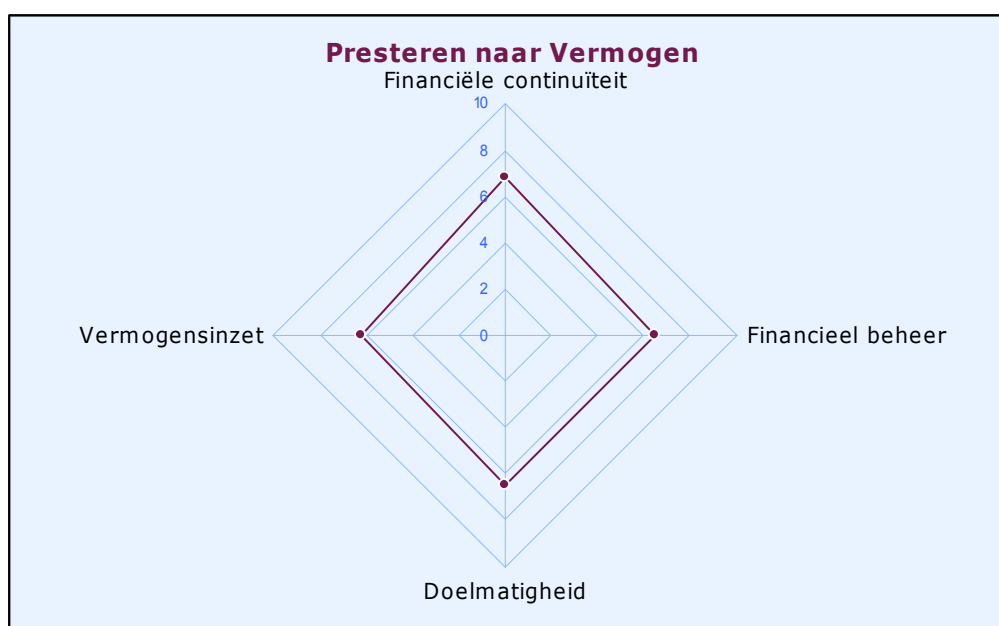




## 5 Presteren naar Vermogen

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

### 5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,8	20%
Financieel beheer	6,5	20%
Doelmatigheid	6,5	20%
Vermogensinzet	6,2	40%
<b>Gemiddelde score</b>	<b>6,4</b>	

### 5.2 Conclusies en motivatie

#### Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8.

De commissie geeft enerzijds een oordeel over de vraag of de corporatie voldoende vermogen heeft (nu en in de toekomst) om te kunnen (blijven) investeren in haar volkshuisvestelijke opgaven. Anderzijds beoordeelt de commissie of de corporatie voldoende inkomsten genereert om de rente op haar leningen af te kunnen betalen.

De Zes Kernen volgt in haar financiële beleid de eisen die de toezichthouders Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan continuïteit, solvabiliteit, kasstromen etc. Wat betreft continuïteit streeft De Zes Kernen een A-oordeel na. Verder wil De Zes Kernen, met betrekking tot de solvabiliteitseis van het CFV, een voldoende scoren. Daarnaast wil De Zes Kernen voldoen aan de WSW-eis over de operationele kasstroom en de totale som aan vreemd vermogen.

### *Vermogenspositie*

De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie. Dat blijkt ondermeer uit de continuïteitsoordelen van het CFV. In 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 krijgt de corporatie het A(1)-oordeel. De corporatie heeft haar vermogen naar bedrijfswaarde in beeld. De Zes Kernen is in 2008 overgestapt van sturen op historische kostprijs naar sturen op bedrijfswaarde. In 2010 heeft een flinke herwaardering van de grond plaats gevonden. In 2010 is de grondwaarde, conform wat gebruikelijk is in de sector, opgewaardeerd na taxatie door onafhankelijke taxateurs. De bedrijfswaarde is eveneens flink opgewaardeerd vanwege levensduurverlenging van een aantal woningen. Deze levensduurverlenging was deels boekhoudkundig en deels omdat investeringen in die woningen zijn gedaan.

De commissie heeft gekeken hoe de solvabiliteit van De Zes Kernen zich ontwikkelt c.q. heeft ontwikkeld. In onderstaande tabel is de solvabiliteit en het volkshuisvestelijk vermogen opgenomen, gebaseerd op de jaarrekeningen (kolom 2) en CiP 2010 (kolom 3 en 4).

Jaar	Solvabiliteit (eigen gegevens Corporatie)	Volkshuisvestelijk vermogen volgens CFV	Solvabiliteitsoordeel CFV
2007	15,9%	33,0%	Voldoende
2008	20,6%	36,5%	Voldoende
2009	27,7%	30,9%	Voldoende
2010	47,0%		

Verwachte solvabiliteit op basis van de eigen prognose 2010-2015

2011	2012	2013	2014	2015
50,0%	50,6%	50,7%	47,4%	46,9%

Opvallend is de grote toename tussen 2009 en 2010. Deze is het gevolg van een opwaardering van de grondwaarde. De solvabiliteit ligt hoog. De commissie constateert echter dat in de meerjarenbegroting 2010-2015 nog geen rekening is gehouden met de verwachte invoering van de bijdrage aan de huurtoeslag in 2014. De corporatie heeft deze berekeningen in 2011 wel aangeleverd aan het CFV.

### *Middelen*

De corporatie heeft voldoende inkomsten. Dit blijkt ondermeer uit het feit dat De Zes Kernen van 2007 tot en met 2010 positieve kredietwaardigheidsoordelen heeft gekregen van het WSW. De Zes Kernen heeft overigens tot voor kort altijd geleend via de gemeente Bernisse, die tevens als achtervang fungeerde. Borging via het WSW gebeurde altijd achteraf. Deze manier van lenen is niet meer toegestaan en daarom is de situatie in 2010 rechtgezet. Alle leningen van de gemeente zijn nu door het WSW geborgd. Nieuwe geborgde leningen zullen pas aangetrokken worden nadat het WSW daarvoor faciliteringsruimte heeft gegeven.

De corporatie heeft verder inzichtelijk gemaakt welke middelen (deposito's, kredietlijnen en faciliteringsvolume) beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen.

### *Kasstromen*

De corporatie stuurt voornamelijk op kasstromen. Verschillende scenario's worden hier (nog) niet gebruikt. De Zes Kernen heeft een aantal risico's, dat financiële gevolgen kan hebben op het vermogen, in beeld. Deze worden in de jaarverslagen benoemd. Het gaat bijvoorbeeld om risico's die samenhangen met de invoering van de integrale vennootschapsbelasting, automatisering, financiering en beleggingen en de marktpositie. Deze worden echter niet altijd op papier gezet. Het voornemen is om meer aandacht te gaan besteden aan risicobeheersing. De waarde van de grondposities van De Zes Kernen is, in vergelijking met de benchmark van het CFV, relatief hoog. In 2009 bedroeg deze bij De Zes Kernen 1.669 euro per verhuureenheid. Bij de referentiecorporatie was dit bedrag 1.135 euro en landelijk 887 euro. De corporatie heeft één verbinding: De Zes Kernen BV, opgericht in 2006. Deze BV heeft ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De aandelen zijn volledig in handen van Woonstichting De Zes Kernen. In de BV is de licentie van Opmaat inzake Koopgarant ondergebracht. Verder vinden in de BV geen activiteiten plaats.

Met betrekking tot de operationele kasstromen, constateert de commissie dat de corporatie gedurende de periode waarover de visitatie gaat, positieve exploitatieresultaten heeft uit de operationele activiteiten. Behalve in 2009, toen het jaarresultaat -2,7 miljoen euro bedroeg<sup>3</sup>.

Het jaarresultaat van 2010 is opvallend hoog met 28,5 miljoen euro. Dit is het gevolg van de al eerder genoemde herwaardering van de grond. De rentedekkingsgraad bedroeg 2,4 in 2007, 1,2 in 2008 en 1,7 in 2009. Daarmee komt De Zes Kernen (afgezien van 2008) ruim boven de norm van minimaal 1,3.

De corporatie hanteert geen directe rendementseisen. Ten aanzien van het portfoliomanagement, constateert de commissie dat De Zes Kernen geen Internal Rates of Return (IRR) heeft bepaald voor verschillende typen vastgoed. De portefeuille wordt gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Hierbij kijkt men vijf jaar vooruit. De Zes Kernen hanteert geen investeringsratio. Het uitgangspunt is dat de nieuwbouw gefinancierd dient te worden met de opbrengsten van de verkoop van bestaand bezit, eventueel aangevuld met vreemd vermogen. Daarnaast hanteert De Zes Kernen als doel een positieve operationele kasstroom te realiseren (na aftrek van de fictieve aflossing).

### **Financieel beheer**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

De commissie beoordeelt of en in hoeverre de corporatie de risico's in beeld heeft die effect kunnen hebben op haar vermogenspositie en/of haar inkomsten. Daarnaast geeft de commissie een oordeel over de vraag of de corporatie haar vermogensontwikkeling en haar inkomstenstroom voldoende stuurt en plant.

---

<sup>3</sup> Het verlies over 2009 is vooral veroorzaakt door hoge kosten in verband met onderhanden projecten en als gevolg van een afboeking van de onrendabele toppen van de projecten in ontwikkeling.

### Financiële planning en controlecyclus

De corporatie heeft haar financiële planning- en controlecyclus voldoende op orde. De Zes Kernen maakt een vertaling van de ambities en opgaven (inclusief het Strategisch Voorraadbeleid, (des-)investeringen etc.) in meerjarenramingen van vijf jaar. Deze worden elk jaar herzien. De eerste jaarschijf van de bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan. Dat wil zeggen dat de begrote activiteiten transparant worden verwerkt in de bedrijfswaarde. Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig ingericht, dat de rapportages binnen één maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken zijn met de raad van commissarissen. Er is gedurende de visitatieperiode een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van het interne financiële beheer. De planning ten slotte is realistisch, waardoor de begroting en de realisatie goed op elkaar aansluiten.

### Treasury

De corporatie heeft een helder financieel statuut. De commissie constateert dat De Zes Kernen weliswaar een overzicht heeft van de leningenportefeuille met resterende looptijd, maar dat deze nog niet gekoppeld is aan de investeringsplanning. Voorts geeft de corporatie liquiditeitsprognoses in de kwartaal- en halfjaarrapportages. De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde. Alle aspecten van treasury zijn in beeld gebracht. De kasstromen zijn in beeld, evenals de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW. Er is een door de raad van commissarissen goedgekeurd en door de organisatie gedragen treasurystatuut, waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten.

### Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

De commissie geeft een oordeel over de vraag of de corporatie doelmatig ofwel efficiënt opereert. Hierbij vergelijkt de commissie de prestaties van de corporatie met die van de referentiecorporatie en het landelijke gemiddelde.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie Corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.314	1.299	1.396
Toename netto bedrijfslasten	6,2%	24%	19,5%
Aantal vhe per fte	128	96	88
Personeelskosten per fte	65.673	65.048	61.818

Bron: CFV, Corporatie in Perspectief 2010

Uit bovenstaande tabel blijkt dat De Zes Kernen wat betreft netto bedrijfslasten per verhuureenheid, tussen het landelijk gemiddelde en de referentiegroep in zit. De toename van de netto bedrijfslasten is over de periode 2006-2009 veel lager dan de benchmark. Het aantal verhuureenheden per fte ligt bij De Zes Kernen flink gunstiger dan de benchmark. De personeelskosten per fte zijn echter hoger dan het landelijk gemiddelde, maar ongeveer gelijk aan de die van de referentiecorporatie.

De commissie constateert dat de corporatie geen toetsbare visie heeft op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie.

## Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,2.

De commissie geeft hier een oordeel over de vraag of de corporatie haar vermogen voldoende inzet om de volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied aan te pakken. De corporatie kan hierbij onderpresteren (ze kan meer doen met haar vermogen), maar ze kan ook overpresteren. Dat laatste kan in houden dat ze haar eigen financiële continuïteit in gevaar brengt.

### *Zet de corporatie haar vermogen beargumenteerd in?*

Naar het oordeel van de commissie beargumenteert de corporatie de inzet van haar vermogen voldoende. De commissie constateert dat de maatschappelijke inzet van het vermogen sterk gevoed wordt door ad hoc vragen van belanghebbenden. Er ligt geen, door analyses onderbouwde en op SMART<sup>4</sup>-wijze uitgewerkte, eigen strategie. Het beoogde maatschappelijke rendement vindt de commissie echter niet scherp genoeg in beeld. De onrendabele toppen worden per project bepaald. Er is geen beleid ten aanzien van (de hoogte van) de onrendabele toppen in relatie tot de complete financiële positie van de corporatie. De Zes Kernen heeft haar ambities verwerkt in ruim voldoende uitgewerkte jaarplannen en (meer)jarenbegrotingen.

### *Heeft de corporatie de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen?*

De commissie heeft in de CiP-gegevens kunnen constateren dat er een zekere mate van vermogensovermaat is bij De Zes Kernen. De commissie heeft niet kunnen constateren dat de corporatie de mogelijkheden meer heeft onderzocht om het vermogen nog verder te verruimen.

### *Zet de corporatie haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties?*

De vermogensovermaat is afdoende om binnen de eigen doelstellingen te kunnen functioneren. Naar het oordeel van de commissie zet de corporatie haar vermogen voldoende tot ruim voldoende in voor maatschappelijke prestaties. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) geeft in 2007, 2008, 2009 en 2010 de corporatie een A(1)-oordeel.

---

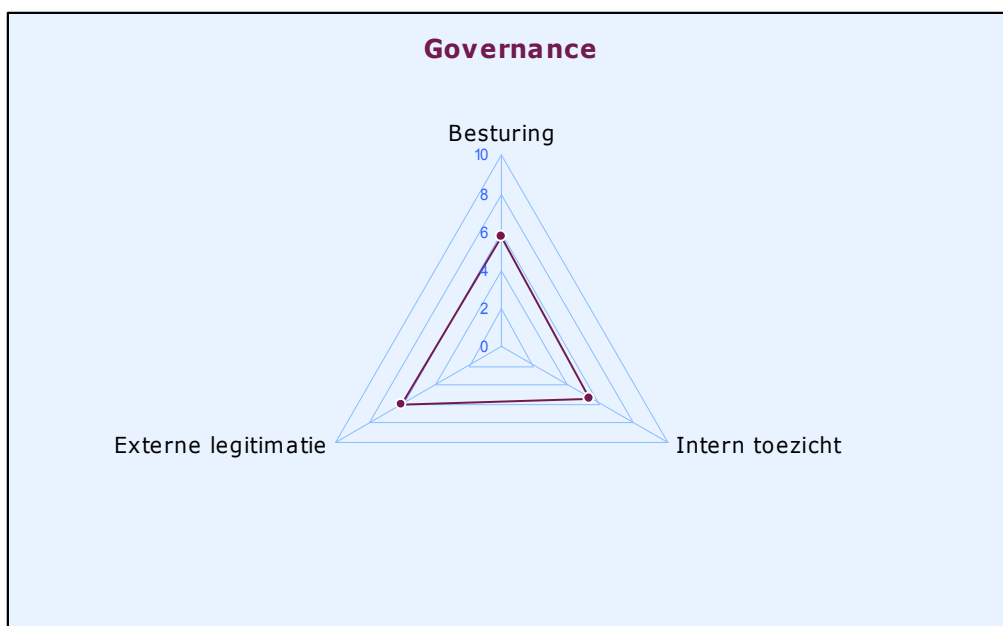
<sup>4</sup> SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.



## 6 Governance

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

### 6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	5,7
Intern toezicht	5,3
Externe legitimatie	6,0
<b>Gemiddelde score</b>	<b>5,7</b>

### 6.2 Conclusies en motivatie

#### Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

#### Plan

De Zes Kernen hanteert diverse instrumenten om de prestaties te plannen, haar activiteiten uit te voeren, te monitoren en te handelen, als er afwijkingen zijn ten opzichte van de planning. Het planning- en controleproces heeft de corporatie voldoende op orde. Het ondernemingsplan vormt het uitgangspunt voor het jaarplan.

Het planningsproces wordt elk jaar doorlopen. Beoordeeld wordt of bestaande plannen moeten worden aangepast en of nieuwe plannen moeten worden toegevoegd. De financiële uitwerking legt De Zes Kernen vast in de onderhoudsbegroting en de begroting, waarvan de meerjarenbegroting deel uitmaakt. De planning- en controlecyclus is bedoeld om de activiteiten van De Zes Kernen te vertalen naar prestaties en budgetten en de uitvoering te sturen en te beheersen. Het gaat om het inzicht krijgen in wat De Zes Kernen wil bereiken, welke resultaten en prestaties zijn gehaald en niet gehaald, welke budgetten zijn overschreden of onderschreden, etc.

De Zes Kernen heeft in 2006, 2008 en 2010 in verschillende settings gesproken met de belanghebbenden. In 2006 is overleg met hen gevoerd in een plenaire bijeenkomst onder leiding van een extern voorzitter over het ondernemingsplan. In 2008 is met een aantal belanghebbenden gesprekken gevoerd, waarvan de resultaten in een plenaire bijeenkomst (de zogenaamde Koersdag) zijn besproken. In 2010 is er een bijeenkomst geweest met nieuwe raadsleden om het beleid van De Zes Kernen toe te lichten en de raad te vragen naar haar verwachtingen. In 2011 zijn de belanghebbenden geconsulteerd in het kader van deze visitatie, waarvan de uitkomsten ook gebruikt zullen worden als input voor het nieuwe ondernemingsplan. Daarnaast is het halfjaarlijks overleg met het gemeentebestuur een bron van beleidsvorming voor De Zes Kernen.

#### *Check*

De commissie vindt dat de doelen uit het ondernemingsplan, de jaarplannen en de beoogde (maatschappelijke) resultaten, onvoldoende SMART geformuleerd zijn. De kwartaalrapportages sluiten niet goed aan op de doelen uit het ondernemingsplan.

In de financiële meerjarenprognose die onderdeel vormt van de begroting, wordt rekening gehouden met de belangrijkste omgevings- en operationele risico's. Het valt de commissie echter op dat in de laatste meerjarenplanning (2010-2015) nog geen rekening is gehouden met de invoering van de bijdrage van de corporatie aan de huurtoeslag. Er is geen expliciete relatie aangebracht met het strategisch voorraadbeleid.

In 2008 heeft De Zes Kernen een klanttevredenheidonderzoek laten uitvoeren naar de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening door de corporatie. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in het beleid. Zo vinden de huurders bijvoorbeeld dat de periode tussen de melding en het oplossen van een reparatieverzoek te lang is en er bestaat twijfel over het juist oplossen. De corporatie heeft daarop de monitoring van de klachtenprocedure als onderwerp opgenomen in de periodieke rapportages. Een en ander is beter mogelijk gemaakt door het nieuwe automatiseringssysteem.

De Zes Kernen stelt per kwartaal een uitgebreide financiële rapportage op, voorzien van een toelichting waarin ook niet-financiële aspecten aan de orde komen. Deze rapportages worden door de raad van commissarissen besproken. Daarnaast wordt voor de directeur-bestuurder elke maand een financiële rapportage opgesteld.

De voorgenomen en de gerealiseerde prestaties staan in samenhang vermeld in het jaarverslag. De afwijkingen ten opzichte van het beoogde doel worden niet toegelicht en verantwoord. De commissie constateert dat er veel letterlijke herhalingen van het vorige jaarverslag staan in de jaarverslagen. Dit wekt een routinematige aanpak van jaarverslagen, waardoor er onvoldoende scherpte ontstaat. Dat geldt ook voor de jaarplannen en kwartaalrapportages.



### *Act*

De commissie constateert op basis van de gesprekken die zij voerde, dat De Zes Kernen vaak meer doet op basis van signalen uit maatschappelijke of financiële hoek dan zichtbaar is in openbare en niet openbare verslagen. Hierdoor is het lastig te beoordelen of de corporatie wel of niet reageert op veranderende omstandigheden. In de praktijk worden eventuele bijstellingen van het beleid, uitgebreid toegelicht en besproken met de raad van commissarissen. Binnen de raad van commissarissen legt de bestuurder verantwoording af over eventuele afwijkingen.

### **Intern toezicht**

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3.

#### *Functioneren raad van commissarissen*

Uit de verslagen van de vergaderingen en uit gesprekken blijkt dat de raad van commissarissen een stevige vinger in de pap heeft. Enerzijds geeft de raad aan dat zij uiteindelijk bepaalt wat De Zes Kernen doet of niet doet. Anderzijds voedt de directeur-bestuurder de raad en vraagt hij de raad wat zij vindt van plannen. De directeur-bestuurder geeft in de ogen van de raad aan wat er moet gebeuren. In de praktijk is het zo dat de raad en de directeur-bestuurder in een vroeg stadium op basis van argumenten met elkaar overleg voeren over beleid en plannen. De directeur-bestuurder neemt geen majeure beslissingen als de raad het daar niet mee eens is.

De raad van commissarissen is in de ogen van de commissie kwalitatief voldoende toegerust op de toezichthoudende taak. De commissie vindt echter dat de raad met haar rolopvatting het gevaar loopt te veel op de stoel van de directeur-bestuurder te gaan zitten. Hierbij rijst de vraag of de raad voldoende afstand weet te houden tot de bestuurder, wat van belang is voor haar rol als toezichthouder en beoordelaar van het functioneren van de bestuurder.

De raad is in staat tot zelfstandige informatiegaring. Ze heeft zelfstandig toegang tot het managementteam. De manager Bedrijfsvoering vervult de rol van controller. De afzonderlijke leden van de raad voeren op hun verzoek bilaterale gesprekken met de manager Bedrijfsvoering, vanuit zijn rol als controller. De raad beoordeelt periodiek of de competenties van de bestuurder passend zijn bij de opgave van de corporatie. De samenstelling van de raad beoordeelt de commissie als adequaat. Maandelijks vindt overleg plaats tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter van de raad.

Uit verslagen van de vergaderingen van de raad van commissarissen en uit de gesprekken blijkt, dat binnen de raad voldoende ruimte voor discussie is, waarin afwijkende meningen gehoord worden. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen.

Jaarlijks houdt de raad, buiten aanwezigheid van het bestuur, een overleg waarin het eigen functioneren centraal staat. Het collectieve en individuele functioneren van de raad en haar leden worden dan besproken en beoordeeld. De raad maakt bij zijn toezichthoudende taak en wanneer de raad dit geboden acht, gebruik van de kennis van de externe accountant, andere adviseurs en de managers. De kosten voor deze ondersteuning zijn voor rekening van de corporatie.

De raad van commissarissen heeft, zoals vastgelegd in de statuten, als taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij De Zes Kernen en de aan De Zes Kernen verbonden onderneming(en). De werkwijze van de raad is vastgelegd in een reglement. Dit reglement bevat onder andere een profielschets voor leden van de raad, afspraken over herbenoemingen, schorsing en/of ontslag van leden van de raad, onverenigbaarheden en taken van de raad. Het onderwerp integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek tussen raad van commissarissen en bestuur. De Zes Kernen heeft de integriteitscode op de website geplaatst.

Een lid van de raad van commissarissen moet het beleid van De Zes Kernen op hoofdlijnen kunnen beoordelen. In 2009 heeft de raad een selectiecommissie ingesteld die onder andere belast is met de selectie en benoeming van de leden van de raad en het bestuur, met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur.

De algemene profielschets voor de leden van de raad van commissarissen kent de volgende (kennis)kwaliteiten:

- Het hebben van een helicopterview, analytisch vermogen en het kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken (denkniveau ten minste HBO);
- Het in hoofdlijnen kunnen functioneren als klankbord voor het bestuur op diverse deelterreinen van het beleid;
- Het hebben van kennis en ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen;
- Het inzicht hebben in strategische afwegingsprocessen;
- Het kunnen werken in teamverband;
- Beschikken over eigenschappen als discussievaardigheid, vergadervaardigheid, besluitvaardigheid en communicatievaardigheid;
- Gevoel voor sociale verhoudingen.

Voor commissarissen geldt dat zij bij toetreding tot de raad over de hiervoor vermelde kennis en kwaliteiten beschikken, dan wel bereid zijn zich deze eigen te maken en verder te ontwikkelen.

### *Toetsingskader*

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taak, hanteert de raad van commissarissen:

- Het BBSH;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het ondernemingsplan 2006-2010;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Een concrete (kwalitatieve) norm voor financiële continuïteit;
- Afspraken met externe belanghebbenden.

Het toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen. Om een goede invulling aan deze toezichtstaak te geven, is het van belang dat de raad onafhankelijk functioneert en dat in de besluitvorming mogelijke risico's goed worden overwogen.

De commissie constateert dat onvoldoende uit de stukken blijkt of de raad van commissarissen genoeg oog heeft voor het scherp formuleren van doelen en het toetsen van de resultaten aan de beoogde resultaten. De commissie vindt dit een belangrijk onderdeel van het toezichtkader.

### *Toepassing Governancecode*

Woonstichting De Zes Kernen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2010 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

- er wordt geen remuneratierapport opgesteld, omdat het bezoldigingsbeleid al in de arbeidsovereenkomst van de bestuurder is vastgelegd;
- op grond van het feit dat er geen remuneratierapport wordt opgesteld, wordt deze ook niet op de website van woonstichting De Zes Kernen geplaatst (artikel II 2.5 Governancecode);
- de raad van commissarissen kent geen kerncommissies, behalve een ad hoc commissie indien er nieuwe leden voor de raad van commissarissen wordt gezocht (artikel III 4.1 sub d Governancecode);
- mevrouw Brandsma-Verhoeven is huurder bij woonstichting De Zes Kernen. De raad acht dit geen belemmering voor haar lidmaatschap en vindt dat dit haar onafhankelijkheid niet beïnvloedt;
- Woonstichting De Zes Kernen kent, gezien haar omvang, geen eigen interne accountant. De financieel verantwoordelijke manager treedt hiervoor in de plaats. Aangezien woonstichting De Zes Kernen ook geen auditcommissie kent, die normaliter bij het werkplan betrokken wordt, zou de raad van commissarissen erbij betrokken moeten worden. Hier is niet voor gekozen omdat de raad voldoende over de werking van het interne risicobeheersing- en controlesysteem, door de externe accountant, wordt ingelicht (artikel IV 3.1 Governancecode).

De commissie constateert verder dat de raad ervoor gekozen heeft om de beloning van de directeur-bestuurder niet te expliciteren in het verslag. Hierdoor is het ook niet mogelijk om vast te stellen of het salaris conform de uitgangspunten is die in de sector zijn afgesproken. Overigens heeft de raad in het gesprek met de commissie aangegeven dat zowel de raad als de directeur-bestuurder geen probleem zou hebben met publicatie van deze beloning.

De commissie stelt daarnaast vast, dat een aantal leden van de raad van commissarissen voor de overgang van een drie- naar een tweelagenstructuur in 2006, ook al actief was bij De Zes Kernen. Hetzij als bestuurder, hetzij als lid van de raad van Toezicht. Er is voor gekozen om (een aantal leden van) de raad van bestuur en de raad van Toezicht te laten opgaan in de raad van commissarissen. De commissie stelt ook vast dat de raad in het overzicht van de samenstelling van de raad (bijlage 2 in het jaarverslag 2010), de startdatum van die leden heeft bepaald op 2006. Volgens de Governancecode telt ook de periode die men bestuurlijk actief was voor de overgang naar de tweelagenstructuur, mee voor de totale zittingsperiode (maximaal twaalf jaar en in de vernieuwde code zelfs maximaal acht jaar). Hiermee handelt de raad in strijd met de code, terwijl dit niet wordt toegelicht. Feitelijk hadden de leden die al sinds 1994 bestuurlijk actief waren voor De Zes Kernen, in 2006 (bij de overgang naar de tweelagenstructuur) hun twaalf jaar termijn er al op zitten.

## Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De Zes Kernen heeft geen belanghebbendenregister. In de praktijk wordt overleg gevoerd met (in de volgorde uit het jaarverslag 2010):

- overheid i.c.m. College van Burgemeester en Wethouders, gemeenteraad, raadsfracties en ambtenaren (twee keer per jaar bestuurlijk overleg met het college);
- bewoners (zes keer per jaar overleg met de Huurdersraad en twee keer per jaar overleg met de verschillende ouderenbonden en de stichting Gehandicaptenbeleid Bernisse);
- zorg- en welzijnspartijen (Careyn);
- marktpartijen (lokale makelaars, bouwers en ontwikkelaars);
- belangenorganisaties (ondernemersvereniging).

De Zes Kernen brengt vier keer per jaar een bewonersblad uit. Daarnaast communiceert de corporatie via de website. Verder plaatst de corporatie jaarlijks een aantal paginagrote advertenties in de plaatselijke krant 'De Bernisser', om het bedrijfsplan toe te lichten.

Zoals eerder in dit hoofdstuk is toegelicht, heeft De Zes Kernen in 2006, 2008 en 2010 op verschillende wijzen een gezamenlijk overleg gehad met de belanghebbenden. De Governancecode stelt dat dit elk jaar zou moeten. Daarnaast is er met de verschillende belanghebbenden op periodieke momenten in het jaar afstemming en overleg over diverse beleidsonderwerpen en terreinen. De verslagen van de jaarlijkse belanghebbendenbijeenkomsten staat niet op de website. De Zes Kernen zal het visitatierapport na verschijning voorleggen aan en bespreken met de belanghebbenden.

## 7 Integrale Scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
<b>Presteren naar Ambities</b>									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	6,5	7,0	7,0	7,0		6,9	1,0	<b>6,9</b>
<b>Presteren naar Opgaven</b>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	6,0	7,0	7,0	7,0		6,8	nvt	<b>6,8</b>
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,0	7,0	7,5	7,0	8,0	7,0	7,3	nvt	<b>7,3</b>
<b>Presteren naar Vermogen</b>									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	6,8	20%	<b>6,4</b>
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					6,5			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,0	6,5	20%	
	Treasurymanagement					6,0			
Doelmatigheid						6,5	6,5	20%	
Vermogensinzet	Visie					6,0	6,2	40%	
	Mogelijkheden					6,0			
	Maximalisatie					6,5			
<b>Governance</b>									
Besturing	Plan					6,0	5,7	33%	
	Check					5,0			
	Act					6,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					5,0	5,3	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Governancecode					5,0			
Externe legitimatie						6,0	6,0	33%	
<b>Geïntegreerd eindoordeel</b>									<b>6,6</b>
<b>* Prestatievelden</b>									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			



## **Bijlage 1 Verantwoording visitatie**

### **Geïnterviewde personen**

#### Raad van commissarissen

- Arie Koole (voorzitter)
- Gerard de Brij (vice-voorzitter)
- Jan Geilvoet (lid op voordracht huurders)
- Hennie Brandsma (lid op voordracht huurders)
- Frank van Meggelen (lid)
- Daan Monster (voormalig voorzitter)

#### Directeur-bestuurder

- Geert de Vries

#### Managementteam

- Peter Haaring (manager bedrijfsvoering)

#### Huurders

- Arie de Beer (voorzitter Huurdersraad)

#### Zorg

- Jos Voermans (directeur Woonboerderij Westenrijck)

#### Gemeente

- Just Riet (wethouder Volkshuisvesting)
- Paul van Schaik (afdelingshoofd Ruimte)
- Krista Wierda (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening)

### **Telefonische interviews**

#### Zorg

- Ingrid Sluymer (Careyn)

#### Gemeente

- Simone van Heeren (afdelingshoofd Maatschappelijke Zaken)





## **Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

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

## Voorzitter

Naam, titel, voorletters:  
Santen, drs., H. van

Geboorteplaats en -datum:  
Kedichem, 24 juli 1952

Woonplaats:  
Gorinchem



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- HBS-A
- Prop. Nederlands recht
- Doct. fiscale bedrijfseconomie

Loopbaan:

- 2002 – heden: visitator Raeflex
- 1998 - 2010: Wethouder: o.a. RO, vhv, grondzaken BWT, P&O, verkeer en vervoer, lid (regionale) colleges
- 1994 - 1998: Raadslid en fv (lokaal en regionaal)
- 1985 - 1998: Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1980 - heden: Diverse bestuurslidmaatschappen binnen en buiten de vhv
- 1980 – heden: Commissariaten binnen de vhv, waterleidingsector en een ontwikkelingsmaatschappij.

Nevenfuncties:

- 2011 - heden: Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland
- 2010 - heden: Voorzitter raad van commissarissen MerwedeLingLijn Beheer BV
- 2010 - heden: Voorzitter Van Andel-Spruijt Natuurcentrum, Gorinchem
- 2010 - heden: Voorzitter Stichting A27 (PPS Gemeenten Gorinchem/Werkendam, Kamers van Koophandel en bedrijvenkringen
- 2008 - heden: Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 1999 - heden: Voorzitter van de Huisvestingsklachtencommissie van de Gemeente Lingewaal

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonstichting De Zes Kernen te Abbenbroek

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer drs. H. van Santen

Geboortedatum

: ~~29-07-1952~~

Handtekening

: 

Datum

: 01-03-2011

## Commissielid

Naam, titel, voorletters:  
la Croix, drs., J.

Geboorteplaats en -datum:  
Rotterdam, 18 november  
1948

Woonplaats:  
Rotterdam



Huidige functie:

- Interim-manager

Onderwijs:

- Controllersopleiding
- Doctoraal Bedrijfseconomie Erasmus Universiteit
- HBS-A

Loopbaan:

- 2005 - heden: Visitator Raeflex
- 2004 – heden: YDA Advies, interim-manager
- 2000 - 2004: Buma/Stemra, Manager Financiën
- 1993 – 2000: KPN Autolease BV, Directeur Financiën
- 1989 – 1993: PTT Telecom / I&At, Projectleider Financiën
- 1986 – 1989: PTT Post / Automatisering, hoofd Bedrijfseconomische Zaken
- 1986 – 1989: PTT Post, (deel)Projectleider Verzelfstandiging PTT
- 1984 – 1986: Post / Control Post, Chef Begroting Arbeids capaciteit
- 1976 – 1984: PTT Post, diverse managementfuncties
- 1974 – 1976: diverse staffuncties in het bedrijfsleven

Nevenfuncties:

- 2009 – heden: Woningbouwvereniging Hoek van Holland, interim-lid raad van commissarissen
- 2007 – heden: Woningcorporatie Rijnhart Wonen Leiderdorp, lid raad van commissarissen
- 2009 – heden: Integrale Zorggroep Eerstelij Rijnmond (IZER), voorzitter Raad van Toezicht
- 2005 - heden: Lid bestuur Landelijke Organisatie Begraafplaatsen (LOB)
- 2005 – heden: OorlogsverzetsMuseum Rotterdam, secretaris
- 2007 – heden: Stichting Kralingen (vh. Holland Popfestival 1970), penningmeester
- 2007 – heden: Stichting MUZIKC, penningmeester
- 1987 - heden: Deelgemeente Rotterdam Kralingen-Crooswijk, fractievoorzitter en plv. voorzitter van de deelraad
- 1976 – heden: Voorzitter VVE Rubensstraat 18-32 Rotterdam

Vervulde nevenfuncties:

- 2001 - 2006: Woningcorporatie Com\*Wonen Rotterdam, lid Raad van commissarissen
- 1998 – 2001:Woningcorporatie Com\*Wonen, penningmeester bestuur

**Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie**

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woonstichting De Zes Kernen te Abbenbroek

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer drs. J. la Croix

Geboortedatum : 18-11-1948

Handtekening 

Datum : 1-3-2011

## Secretaris

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

Geboorteplaats en -datum:  
Terneuzen, 12 mei 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 Zuidwest 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 belanghebbendenraad 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:

Woonstichting De Zes Kernen te Abbenbroek

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Geboortedatum : ..... 12-5-1966 .....

Handtekening :  .....

Datum : ..... 2-3-2011 .....



Catharijnesingel 56  
3511 GE UTRECHT  
Postbus 8068  
3503 RB UTRECHT  
Tel. (030) 230 31 50  
www.raeflex.nl  
secretariaat@raeflex.nl

## ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woonstichting De Zes Kernen  
Jaar visitatie : 2011

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

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

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

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 5 oktober 2011

Handtekening



## Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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



## Bijlage 4 Definities

### Aftoppingsgrenzen

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

### Balanced Scorecard

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

### Bedrijfslasten

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

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

### Bedrijfswaarde

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

### Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

## **Eigen vermogen**

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

## **Leningenportefeuille**

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

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

## **Netto bedrijfslasten**

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

## **Netto kasstroom**

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

## **Onderhoudskosten**

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

## **Rentedekkingsgraad**

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

## **Rentelasten op leningenportefeuille**

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

## **Schuldverdienratio**

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

## **Solvabiliteit**

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

## **Vermogensovermaat**

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

## **Volkshuisvestelijk vermogen**

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

## **Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)**

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

## **Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde**

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

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

## **WMO**

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

## **WOZ-waarde**

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

*(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)*

## Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer																									
<b>Huisvesten van primaire doelgroep</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>																									
<p>Beschikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kernvoorraad Conform beleid uitgevoerd.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="159 624 685 783"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>233</td> <td>224</td> <td>216</td> <td>188</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>1.021</td> <td>1.026</td> <td>1.019</td> <td>1.014</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>69</td> <td>64</td> <td>75</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>Duur &gt; toeslaggrens</td> <td>18</td> <td>17</td> <td>17</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bij nieuwbouw worden de uitgangspunten, zoals beschreven in het Strategisch Voorraad Beleid, gehanteerd.</p>		2007	2008	2009	2010	Goedkoop	233	224	216	188	Betaalbaar	1.021	1.026	1.019	1.014	Duur	69	64	75	140	Duur > toeslaggrens	18	17	17	22	<p>Er is specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot de omvang van de kernvoorraad, een en ander conform taakstelling sociale woningbouw en sociale huurwoningvoorraad.</p> <p>Met de wijziging van het woningzoekenden-systeem per 1 januari 2007, wordt niet meer gestuurd op inkomen en gezinsgrootte, maar vindt toewijzing plaats op inschrijvingsduur.</p> <p>Woonfraude komt nauwelijks voor zodat er geen beleid geformuleerd is. Wel is er incidenteel overleg met de afdeling Burgerzaken van de gemeente Bernisse.</p>		<p>De omvang van de kernvoorraad moet op basis van de prestatieafspraken met de gemeente 1.160 CBS wooneenheden zijn.</p>	
	2007	2008	2009	2010																									
Goedkoop	233	224	216	188																									
Betaalbaar	1.021	1.026	1.019	1.014																									
Duur	69	64	75	140																									
Duur > toeslaggrens	18	17	17	22																									
<p>Betaalbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurprijsbeleid Nieuwbouw en mutatiewoningen worden conform beleid verhuurd.</li> <li>- Huur – inkomensverhouding: woningen worden geadverteerd zonder criteria voor inkomen op te nemen.</li> <li>- Overige woonlasten Glasverzekering (€ 0,85) en huurdersonderhoud (€ 3,40).</li> <li>- Huursparen Hierbij wordt in 11 maanden de jaarhuur betaald, waardoor in de dure decembermaand geen huur verschuldigd is.</li> </ul>	<p>Conform het huidige strategisch voorraad beleid willen we uitbreiden in het duurdere segment. De effecten ten aanzien van de Europese beschikking worden nog nader in beeld gebracht.</p> <p>Bij mutaties van bestaand bezit wordt uitgegaan van 70% van het maximaal redelijk.</p> <p>Beschikbaar voor alle huurders.</p> <p>Alleen toegestaan bij automatische incasso.</p>		<p>Zie boven</p>																										

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurvast en huurzeiker</li> </ul>	<p>Wordt gezien inflatievolgend huurbeleid niet meer aangeboden (geen belangstelling).</p>													
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkoop woningen</li> <li>- Starters</li> <li>- Senioren</li> </ul>	<p>Conform het Strategisch Voorraad Beleid moeten wij ongeveer tien woningen per jaar verkopen uit bestaand bezit.</p> <p>Voor starters zijn in 2009 tien woningen onder koopgarant gerealiseerd.</p>													
<p><b>Kwaliteit woningen en woningbeheer</b></p>		<b>6,5</b>		<b>6,0</b>										
<p>Woningkwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prijs-kwaliteitverhouding</li> </ul> <table border="1" data-bbox="248 722 624 860"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>% maximaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>65,4</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>66,0</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>68,6</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>69,9</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditie en onderhoudstoestand</li> </ul> <p>De conditie en onderhoudstoestand van de bestaande woningen is gemiddeld voldoende. De uitrusting van oudere woningen vraagt om extra aandacht. Door planmatig onderhoud en strategische verkoop (toekomstig) gaat het gemiddelde niveau omhoog.</p> <p>De conditie en onderhoudstoestand van nieuwbouwwoningen is zeer goed. De materiaalkeuze en installatietechnieken zijn duurzaam en het Strategisch Voorraad Beheer levert de uitgangspunten voor oppervlakte en uitrustingsniveau. Voor seniorenwoningen wordt aangesloten bij de uitgangspunten van Woonkeur.</p>	Jaar	% maximaal	2007	65,4	2008	66,0	2009	68,6	2010	69,9	<p>Het beleid met betrekking tot onderhoud van het woningbezit is doelmatig, waarbij de technische basiskwaliteit van de woning op niveau wordt gehouden.</p> <p>Eind 2008 is een klanttevredenheidonderzoek uitgevoerd. Gemiddeld waarden de respondenten de kwaliteit van de woning met een 7,5. Dit ligt in lijn met de benchmark. Deze score betekent een stijging m.b.t. het vorige onderzoek in 2002.</p>			
Jaar	% maximaal													
2007	65,4													
2008	66,0													
2009	68,6													
2010	69,9													



Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tevredenheid over de woning Er zijn niet of nauwelijks geschillen aangebracht bij de huurcommissie.</li> </ul>				
Kwaliteit Dienstverlening <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tevredenheid over de dienstverlening.</li> <li>- Beeld van De Zes Kernen onder huurders en woningzoekenden.</li> <li>- Uitlenen van klein gereedschap als behangtafels, stoomapparaten etc.</li> </ul>	Uit het in 2008 gehouden onderzoek wordt De Zes Kernen beoordeeld op een 7,0. Deze score ligt iets onder de benchmark. Daarnaast is in 2009 een imago-onderzoek gehouden. De norm van de score is 3,5. Met de score van 3,69 voldoen we ruimschoots aan de norm.			
Energie en duurzaamheid <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoen aan energienormen.</li> </ul>	De gehele portefeuille is in 2009 gelabeld. Het grootste gedeelte van de portefeuille komt uit in de categorie C/D. Met betrekking tot nieuwbouw wordt door het toepassen van nieuwe duurzaamheidstechnieken een hoger label bereikt.			
<b>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Senioren</li> </ul>	Levensloopbestendig bouwen met domotica voorbereid: Kiss-systeem en automatisering d.m.v. bewegingsmelders			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (&lt; 65)</li> </ul>	In 2010 zes woningen voor jongeren die intensieve zorg nodig hebben. Zes patiowoningen voor jongeren met een geestelijke tekortkoming.		Huisvesting voor jongeren met een beperking. Ondersteuning vindt plaats vanuit woonboerderij. Na overleg met wethouder zorg.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010			Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<b>(Des-)investeren in vastgoed</b>				<b>7,0</b>		<b>7,0</b>
Nieuwbouw			Nieuwbouw			
Jaar	Gerealiseerde nieuwbouw	Projecten in voorbereiding (incl. koop)	Uitgangspunt is dat in alle kernen nieuwbouw gerealiseerd wordt.		Woningbouw Simonshaven vernieuwen voorraad (36 woningen t.b.v. leefbaarheid, opgeleverd 2011)	
2007	19	36	Van de 19 opgeleverde woningen zijn er vier verkocht.		Jaarplannen	
2008	--	36	De in 2009 opgeleverde woningen zijn specifiek bedoeld en derhalve verkocht aan starters. Deze verkoop heeft onder koopgarant plaatsgevonden.		Woonbeleidsplan Bernisse	
2009	10	77				
2010	41	75				
Sloop			Sloop		Sloop	
Inventarisatie heeft uitgewezen dat het gaat om circa 100 woningen in met name oudere complexen. Sloop in 2007: 21 woningen (herstructurering Oranjeplein) Sloop 2011: 41 woningen (herstructurering Blijdesteijn c.a.) <i>Bron: Jaarverslagen</i>			Woningen die bouwtechnisch als 'slecht' zijn aangemerkt worden op termijn gesloopt (circa 100 woningen). <i>Bron: SVB</i>		Sloopprogramma van circa 100 woningen en bouw van 100 huur- en koopwoningen (2008-2013). <i>Bron: SVB</i>	
Maatschappelijk vastgoed			Maatschappelijk vastgoed			
De Zes Kernen heeft 2 panden in beheer voor maatschappelijke organisaties. Plannen in voorbereiding en ontwikkeling: Brede School Zuidland. <i>Bron: Jaarverslagen</i>			De Zes Kernen realiseert Maatschappelijk vastgoed voor zorg- en welzijnsorganisaties, scholen, e.d. <i>Bron: Ondernemingsplan</i>			
Woningverbetering			Woningverbetering			
Jaar	Aantal verb.	Bedrag x €1.000	Woningverbeteringen (bouw- en woontechnisch) worden bij de conditiemetingen meegenomen en opgenomen in de meerjarenplanning onderhoud.			
2007	95	€ 811				
2008	60	€ 430				
2009	47	€ 274				
2010	59	€ 312				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer															
De maatregelen om de bouwtechnische en woontechnische staat van de woningen op orde te brengen worden in een periode 10 jaar uitgevoerd. <i>Bron: Jaarverslagen</i>	Bij een groot aantal van de woningen zijn verbeteringen wenselijk om de woningen op basiskwaliteit te brengen. <i>Bron: SVB en onderhoudsbegroting</i>																		
<p>Verkoop woningen</p> <table border="1" data-bbox="136 587 696 783"> <thead> <tr> <th>Jaarverslagen</th> <th>Verkopen</th> <th>Netto opbrengsten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>16</td> <td>€ 2.868.000</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>11</td> <td>€ 1 695.000</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>4</td> <td>€ 679.500</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>5</td> <td>€ 868.000</td> </tr> </tbody> </table>	Jaarverslagen	Verkopen	Netto opbrengsten	2007	16	€ 2.868.000	2008	11	€ 1 695.000	2009	4	€ 679.500	2010	5	€ 868.000	<p>Verkoop woningen</p> <p>Doelen van verkoop zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realiseren verkoopopbrengsten;</li> <li>2. Bevorderen eigen woningbezit middels het concept Koopgarant.</li> </ol> <p>Ambitie: verkoop van 100 woningen over een periode van tien jaar.</p>			
Jaarverslagen	Verkopen	Netto opbrengsten																	
2007	16	€ 2.868.000																	
2008	11	€ 1 695.000																	
2009	4	€ 679.500																	
2010	5	€ 868.000																	
<b>Kwaliteit van wijken en buurten</b>		<b>7,0</b>		<b>7,0</b>															
<p>Leefbaarheid</p> <p>Woonomgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantrekkelijk inrichten directe woonomgeving: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voetpad driesprong</li> <li>- Herinrichting speelplaats</li> <li>- Project Groene vingers</li> <li>- Buurtbeheer, binnentuinen mede door huurders laten onderhouden.</li> </ul> </li> </ul> <p>Initiëren ontmoeten in de buurt.</p> <p>Vitale buurten en wijken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versterken voorzieningen in de kernen.</li> <li>- Tevredenheid over de leefbaarheid in de buurt <ul style="list-style-type: none"> <li>Buurtwinkel Simonshaven</li> <li>Wens Oudenoorn buurtwinkel</li> </ul> </li> </ul>	<p>Schoon heel en veilig samen met gemeente.</p> <p>Lage score voorzieningen, houden wat er is.</p> <p>Geen beleid geformuleerd.</p> <p>Leefbaarheid minimaal op huidig peil houden.</p>		Klanttevredenheidonderzoek en imago-onderzoek, zie eerder.																

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
<p>Ondersteunen activiteiten voor jeugd en ouderen.</p> <p>In bruikleen geven van partytenten, tafels stoelen etc. voor buurtfeest, verenigingsactiviteit etc.</p> <p>Maatschappelijk vastgoed.            Sociaal medisch centrum 'De Nieuwe Sluis'.</p> <p>Ontwikkeling Brede school.</p> <p>Steun Bibliotheek Abbenbroek.</p>				