

Maatschappelijke visitatie 2011-2014 WBV Oudewater



Rapport Maatschappelijke visitatie WBV Oudewater



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

dr. ir. drs. F.C. (Fred), Sanders, voorzitter
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 9 maart 2016

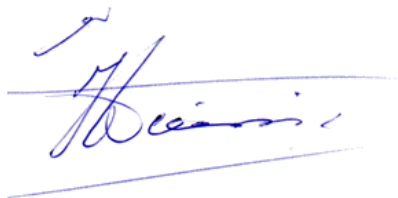
VOORWOORD

WBV Oudewater heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 uit te voeren. De visitatie vond plaats van september tot en met december 2015. Daarbij is in overleg met de woningcorporatie en met Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland de onderzoeks- en rapportagemethodiek voor grotere woningcorporaties gevolgd, maar gezien het aantal woningen onder de 1.000 ervan uitgaande dat de kamers in de verzorgingshuizen voor de helft meetellen, is de visitatie met twee visitatoren uitgevoerd,

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van WBV Oudewater voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting WBV Oudewater	13
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	19
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	19
1.1 De opgaven in het werkgebied	19
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven	20
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	28
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	30
2. Presteren volgens Belanghebbenden	31
2.1 De belanghebbenden van WBV Oudewater	31
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	32
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	35
3. Presteren naar Vermogen	37
3.1 Financiële continuïteit	37
3.2 Doelmatigheid	38
3.3 Vermogensinzet	39
4. Governance	40
4.1 Besturing	41
4.2 Intern toezicht	42
4.3 Externe legitimering en verantwoording	46
Deel 3 - Bijlagen	49
1. Gerealiseerde prestaties	49
2. Position paper	72
3. Bronnenlijst	75
4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	77
5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	78

Inleiding

Methodiek 5.0

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

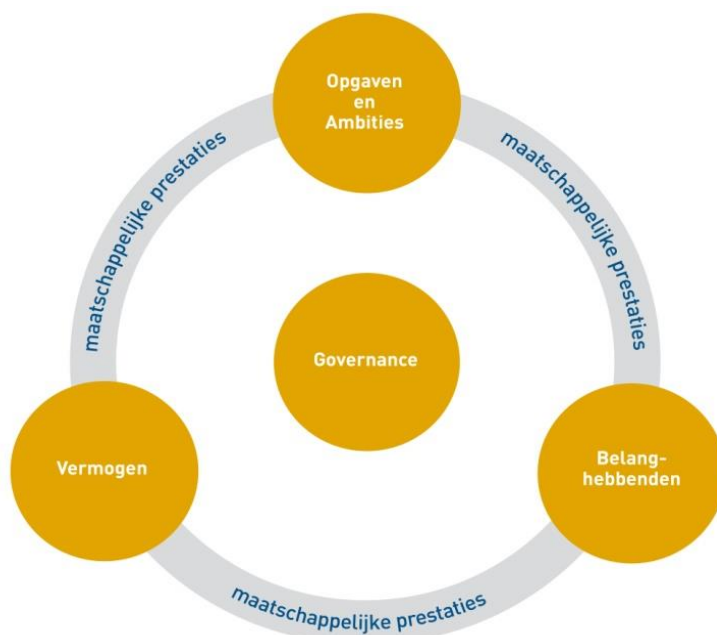
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	<i>Zeer slecht</i>
2	<i>Slecht</i>
3	<i>Zeer onvoldoende</i>
4	<i>Ruim onvoldoende</i>
5	<i>Onvoldoende</i>
6	<i>Voldoende</i>
7	<i>Ruim voldoende</i>
8	<i>Goed</i>
9	<i>Zeer goed</i>
10	<i>Uitmuntend</i>

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o Recensie;
- o Scorekaart;
- o Samenvatting.

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- o Presteren naar Opgaven en Ambities;
- o Presteren volgens Belanghebbenden;
- o Presteren naar Vermogen;
- o Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.



Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2011

Als de vorige visitatie voor WBV Oudewater met deze visitatie wordt vergeleken dan valt volgende op:

- o Voor 'Presteren naar Opgaven' was het resultaat 6,6 en is verbeterd naar 7,4. Opgemerkt moet worden dat 'Huisvesting van bijzondere doelgroepen' bij de vorige visitatie een zwak punt was. In de huidige visitatie - vier jaar later - is dit enorm verbeterd.
- o Voor 'Presteren naar Ambities' was het resultaat 6,7 en is dat bij deze visitatie 7,0. De waarden zijn echter niet vergelijkbaar, omdat bij de visitatie 2011 het resultaat met de ambitie werd vergeleken en bij deze visitatie volgens methodiek 5.0 de ambitie in het licht van de opgave is vergeleken.
- o Bij 'Presteren volgens Belanghebbenden' was het resultaat in 2011 6,3 en nu 7,0 zonder opvallende hogere of lagere beoordelingspunten. Werd bij de vorige visitatie de behoefte aan meer communicatie geuit, dan blijkt dat heden enorm verbeterd.
- o Voor 'Presteren naar Vermogen' was het resultaat 6,7 en nu 6,3. De lagere score bij deze visitatie ligt vooral in de lagere waardering voor 'Vermogensinzet'.
- o Wat betreft de invulling van Governance was het resultaat 7,0 en in de huidige visitatie 6,6 een klein verschil, lager op elk van de meetpunten.

Het beeld van de visitatie van vier jaar geleden is dat de meeste scores onder het normcijfer van een 7 lagen. In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd met het ijkpunt van een 6 (met uitzondering van PnO en Ambities) dat nu voor de prestatieperspectieven betere cijfers zijn gehaald.

Het vorige visitatierapport bevatte weinig verbeterpunten.

Resultaten visitatie 2015 over de periode 2011 t/m 2014

De gemeente Oudewater ligt in de zogenaamde 'Groene Driehoek' van 'Montfoort, Oudewater en Lopik' en grenzend aan de gemeente Woerden. De gemeenten Oudewater en Woerden hebben de ambtelijke organisatie samengevoegd. Formeel gaat het daarbij niet om een bestuurlijke fusie. Voor WBV Oudewater betekent dat in de praktijk toch dat de relatie met Woerden sterker is geworden terwijl ook de woningcorporaties van de 'Groene Driehoek' hun onderling overleg hebben geïntensiveerd. Tijdens de gevoerde interviews werd die tweeledige relatie van de gemeente Oudewater en WBV Oudewater meerdere keren aangehaald, aangaande wat dat in de toekomst voor Oudewater binnen de provincie Utrecht zou betekenen en zou kunnen betekenen. Vooralsnog echter kiest Oudewater voor een zelfstandige positionering en beslaat deze visitatie over de periode 2011-2014 waarbinnen WBV Oudewater een geheel zelfstandige positie in heeft genomen, als enige woningcorporatie voor de gemeente Oudewater. Een situatie waarmee gemeente en woningcorporatie op elkaar zijn aangewezen, zonder andere spelers in het volkshuisvestelijk domein. In die situatie is deze visitatie uitgevoerd.

In 2011 hebben de gemeente en de woningcorporatie de prestatieafspraken van 2007 verlengd, na evaluatie maar zonder de inhoudelijke afspraken te updaten. Het effect is dat de prestaties van WBV Oudewater voor deze visitatieperiode 2011-2014, precies de periode van deze verlenging, op veel punten niet meetbaar aan de opgave te koppelen zijn, waardoor op veel meetpunten geen oordeel door de visitatiecommissie kan worden gegeven. Het zou verstandig zijn daar samen snel verandering in te brengen, zeker nu met de nieuwe Woningwet het primaat voor de opgave meer bij gemeenten wordt

gelegd. Ervan uitgaande dat prestatieafspraken samen worden gemaakt is dat ook in het voordeel van de woningcorporatie.

Ziende de prestaties van WBV Oudewater, lees de periode van de visitatieperiode, dan had een duidelijke vanuit de gemeente gegeven opgave als referentie al kunnen helpen om meer evenwichtige keuzen te maken. Voorbeelden zijn dat er tijdens de recessie wel in nieuwe huurwoningen en maatschappelijk vastgoed is geïnvesteerd, waarbij de investeringen in de bestaande woningvoorraad, vooral als dat om energiebesparende maatregelen gaat, sterk zijn achter gebleven. Energiekosten worden een steeds belangrijker deel van de uitgaven van wonen, en zeker voor huurders die weinig verdienen is het belangrijk dat de woningcorporatie hun woningen duurzamer maakt. Zo ook geldt dat voor het investeren van de woningcorporatie in het opplussen van woningen voor ouderen, WBV Oudewater kiest ervoor prioriteit aan de nieuwbouw te geven.

Anderzijds scoort WBV Oudewater goed als het gaat om doelgerichte toewijzing van leeggekomen woningen, ook de starter komt in Oudewater relatief sneller aan een woning. De kernvoorraad zoals de woningcorporatie die aanhoudt ligt ook duidelijker hoger dan de opgave vanuit de gemeente. Ook zal in deze eraan bijdragen dat de woningcorporatie de economische crisis (2008-2012) door nieuwe woningen voor starters - in koop en huur - heeft gebouwd. Ook wordt de dienstverlening en de kwaliteit van de relatie door de huurder gewaardeerd, zo blijkt uit de KWH-score: ranking 11 op de lijst van 153 woningcorporaties.

De solvabiliteit van de woningcorporatie biedt - circa 50% uitgaande van de CFV waarden - overigens ruimte voor meer investeringen, dat naast de nieuwbouw activiteit ook in duurzaamheid, leefbaarheid en het opplussen van de bestaande woningvoorraad geïnvesteerd kan worden. De visitatiecommissie kreeg de indruk dat de oorzaak dat deze investeringen worden getemperd erin lag dat de organisatie, waarvan de kosten per vhe al hoger dan de referentiegroep ligt (CBC CiP 2013), qua omvang daarin beperkend werkt.

De minder florissante financiële en economische ontwikkelingen hebben in 2013 geleid tot het 'on-hold' zetten van enkele projecten - Nieuw Schuylenburg en het project Wijngaardstraat - en het voeren van een wat restrictiever financieel beleid, wat volgens de commissie gezien vanuit bedrijfseconomisch gezichtspunt zeer verstandig is.

Dat een en ander consequenties heeft voor hoe 'de buitenwereld' tegen de corporatie aankijkt is evident. Belanghebbenden zijn tevreden tot op onderdelen zeer tevreden over de geleverde prestaties, maar hebben wel aangegeven dat het beleid van WBV Oudewater feitelijk beter zou moeten aansluiten aan veranderende vraag op de woningmarkt, zoals de toenemende vraag naar huurwoningen, woningen voor jongeren en woningen voor bijzondere doelgroepen.

Een uitkomst uit de visitatie 2011 was dat de zorg voor vernieuwing en uitbreiding van de woningbouw voor senioren WBV Oudewater als een belangrijke taak ziet, waar zij letterlijk binnen de grenzen van haar vermogen aan werkt. In de visitatieperiode zijn de bakens verzet, vanuit het besef dat de corporatie niet alle ambities en opgaven alleen kan waarmaken. De conclusies uit de huidige visitatie is dat de corporatie op het vlak van seniorenwoningen meer dan waargemaakt is, en ook als dit met de referentiegroep wordt vergeleken.

Lezende het positionpaper wil WBV Oudewater een meerwaarde bieden, omdat de kleine gemeenschap Oudewater voor de sociale huursector geheel van deze woningcorporatie afhankelijk is. De woningcorporatie wil zich ook ontwikkelen om dat stilstand achteruitgang is. Focuspunten voor de komende jaren zijn betaalbaarheid, duurzaamheid

en de klant centraal stellen. De afgelopen jaren zijn vooral de nieuwbouwplannen van voor de economische crisis afgebouwd - herstructurering wijk Brede Dijk en nieuwbouw Gezondheidscentrum - en zijn plannen gemaakt om deze nieuwe ambities te realiseren. Zo is ook een plan van aanpak voor het stapsgewijs verduurzamen van het woningbezit opgesteld. Op deze resultaten is de woningcorporatie trots, vooral ook dat de nieuwbouw tijdens de economische crisis toch is gerealiseerd. De visitatiecommissie maakt daarbij de volgende kanttekening. Door de volgorde van de keuze van de woningcorporatie zijn een aantal opgaven tijdens de visitatieperiode 2011-2014 niet of onvoldoende gerealiseerd, waarbij vooral het werken aan en investeren in de leefbaarheid opvalt. Daardoor scoort de woningcorporatie op deze punten laag, omdat de methodiek sec over de resultaten van de visitatieperiode gaat, en er geen rekening mee houdt of de woningcorporatie een bepaalde volgorde van prioritering aanhoudt.

Verbeterpunten

- Vastgesteld moet worden dat de corporatie relatief veel vastgoed heeft uit de jaren 1960-1980. De woningcorporatie heeft beleid voor het strategisch voorraadbeheer (SVB) en renoveert elk jaar een substantieel aantal woningen. Toch is het aan te bevelen meer snelheid te ontwikkelen met betrekking tot de upgradering van het woningbezit: aanpassing aan diverse doelgroepen en versnelling van het duurzaamheidsprogramma.
- Denk na over de toekomst van de organisatie, waarbij samenwerking of fusie in perspectief wordt geplaatst. De kenmerken van de corporatie zoals toegankelijkheid, korte lijnen, aanspreekbaarheid, transparantie, benaderbaarheid is een groot goed voor de belanghebbenden. Zij laten weten dat de bij fusie de klantgerichtheid goed geborgd dient te worden. De commissie onderschrijft dit van harte.
- De noodzaak van het relatief ten opzichte van de referentiegroep aan woningcorporaties hoge eigen vermogen beter onderbouwen dan wel heroverwegen.
- Het duurzaamheidsprogramma met betrekking tot het voor 2020 realiseren van B-labels een impuls geven.
- Prioriteer het voornemen tot het maken van beleid op woningaanpassingen voor ouderen. Idealiter gecombineerd met afspraken met gemeente en huurdersvereniging over de verantwoordelijkheidsverdeling met betrekking tot de financiering tussen gemeente, huurder en corporatie. Breng dit beleid actief onder de aandacht van de doelgroep.
- Trots zijn op wat de corporatie presteert en heeft gepresteerd. WBV Oudewater staat voor betrouwbaar, degelijk en professioneel. De relatie met de corporatie wordt getypeerd met: open houding, goede communicatie, toegankelijk en een focus op samenwerking met de voor haar belangrijke belanghebbenden. Draag uit dat de corporatie een grote maatschappelijke rol speelt in de lokale gemeenschap van Oudewater en voor de Oudewaterenaren, en maak over de belangrijkste punten nameetbare afspraken met de gemeente, zodat de resultaten duidelijk gecommuniceerd kunnen worden.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						gemid- deld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,5	9,0	7,2	7,0	6,0		7,5	75%	7,4
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,8	7,0	7,3	7,0	6,3		6,9	50%	7,0
Relatie/communicatie							7,5	25%	
Invloed op beleid							6,9	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							6,0	30%	5,7
Doelmatigheid							5,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					6,0	6,7	33%	6,6
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,0	6,7	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Gov. code					7,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					7,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoording					6,0			

C. Samenvatting WBV Oudewater

Profiel

WBV Oudewater is een kleine lokaal verankerde en actieve woningcorporatie in de gemeente Oudewater.

De missie van WBV Oudewater is:

WBV Oudewater werkt vanuit grote maatschappelijke betrokkenheid samen met belanghebbenden aan een woningvoorraad welke passend is bij de vraag. De wensen van klanten staan centraal. We besteden speciale aandacht aan huishoudens met lage inkomens, een prettige woonomgeving en knelpunten op de woningmarkt van gemeente Oudewater.

Daarbij hanteert de corporatie de volgende kernwaarden:

klantgericht, betrokken, ontwikkelen, ambitieus en communicatie

De bestuurlijke structuur van WBV Oudewater bestaat uit een Algemene Ledenvergadering, de raad van toezicht en een directeur-bestuurder. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de raad van toezicht, dat uit vijf leden bestaat, waarvan twee leden op voordracht van de huurders.

Belangrijke belanghebbenden van WBV Oudewater zijn de leden van het Klantenpanel en de gemeente Oudewater. Daarnaast zijn de belangrijkste zorg- en welzijnsinstellingen waarmee WBV Oudewater samenwerkt zijn: Welzijn Oudewater en Medisch Centrum Oude Singel. Voorts werkt WBV Oudewater samen met de collega-corporaties Goed Wonen uit Benschop en Woningbouwvereniging Lopik, als ook met OBC, de Oudewaterse Bouw Combinatie.

Bij de corporatie waren ultimo 2014 16 medewerkers in dienst, op basis van 13 fte.

Samenstelling bezit (in% van de voorraad wooneenheden):

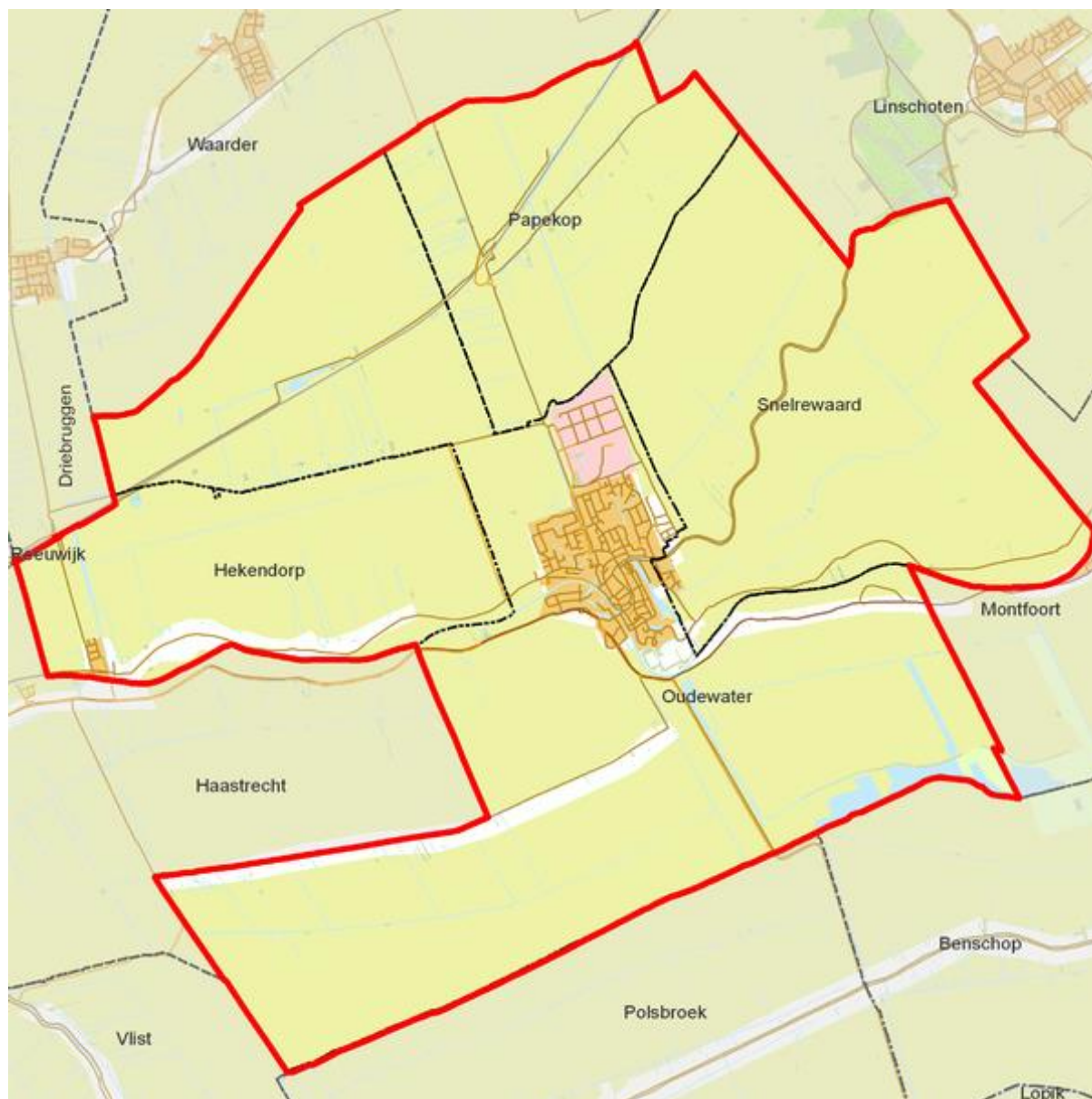
WBV Oudewater	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	51,5	55,1	41,4
Meergezins etagebouw zonder lift t/m 4 lagen	14,5	15,4	26,0
Meergezins etagebouw met lift	21,6	12,5	14,8
Hoogbouw	0,0	13,0	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	12,4	5,0	6,3

Aedes CiP, versie 2014-IV

Werkgebied

WBV Oudewater is alleen werkzaam in de gemeente Oudewater. WBV Oudewater heeft een vastgoedbezit van ruim 1.000 wooneenheden. De gemeente Oudewater heeft 9.926 inwoners (2015, bron: CBS), die verspreid wonen over de kernen Oudewater, Snelrewaard, Hekendorp en Papekop.

Het Corporate Benchmark Centrum CiP plaatst WBV Oudewater in de referentiegroep *Gemiddeld met krimpende portefeuille*. Als de corporatie in dit rapport wordt vergeleken, is dit met de referentiegroep.



Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 7,3.

De marktsituatie in Oudewater is de afgelopen jaren niet opvallend veranderd. De volkshuisvestelijke situatie in Oudewater is voor WBV Oudewater en de gemeente overzichtelijk, er zijn geen andere woningcorporaties actief. De marktsituatie, afstemming van vraag en aanbod van woningen, volgt tevens de landelijke trend: starters hebben het moeilijk om een woning te kopen, het aanbod aan appartementen (nultredenwoningen) voor ouderen is te beperkt en de inkomensgroep boven ca. 35.000 bruto valt steeds meer 'tussen wal en schip'.

Ondanks het feit dat de woningcorporatie relatief veel woningen - ten opzichte van de referentiegroep - uit de jaren 50 en 60 heeft, woningen uit een periode waarvan bekend is dat de kwaliteit matig is, blijkt uit het woonwensenonderzoek dat het merendeel van de huurders over de kwaliteit tevreden is.

Op basis van de resultaten op slaagkans en wachttijden concludeert de corporatie dat de woningmarkt in Oudewater ontspant nu er voor voldoende nieuwbouw wordt gezorgd. Daaraan heeft de corporatie de afgelopen jaren ondanks de economische recessie ook zelf stevig bijgedragen. Daarom mag dit positieve effect voor een belangrijk deel aan WBV Oudewater worden toegeschreven.

Het aandeel woningen voor bijzondere doelgroepen, toegankelijke woningen en de toewijzing aan ouderen liggen respectievelijk 40%, 20% en 40% boven dat van de referentiegroep.

Op het gebied van de Kwaliteit dienstverlening ligt de score van de KWH-metingen over de afgelopen jaren voor de woningcorporatie ook boven het gemiddelde.

Op het gebied *Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen* is na studie gebleken dat 'om aan de 2020-datum te voldoen' een versnelling noodzakelijk is. Ook uit de vergelijking met de referentiegroep blijkt dat Woningbouwvereniging Oudewater structureel minder in energiebesparende maatregelen investeert.

Op basis van de Woonvisie 2007 en het in 2011 verlengde Prestatiecontract 2007 is de opgave voor WBV Oudewater duidelijk, 25 nieuwbouw huurwoningen elk jaar. En daar voldoet de woningcorporatie met de productie van gemiddeld 34 woningen per jaar goed aan. De commissie heeft grote waardering voor het feit dat de woningcorporatie - ook tijdens de economische recessie - sinds 2008 heeft doorgebouwd.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieperspectief met een gemiddelde van een 7,0.

WBV Oudewater krijgt goede scores van de belanghebbenden. Op de maatschappelijke prestaties krijgt zij een gemiddelde van een 6,9. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie wordt beoordeeld met een 7,5. De tevredenheid over de mate van invloed op beleid is door de belanghebbenden gewaardeerd met 6,9. Het totale gemiddelde oordeel komt op dit prestatieperspectief uit op een 7,0.

De woningvoorraad wordt naar de mening van de huurders niet goed afgestemd op de marktvraag van nu en die in de toekomst, terwijl de gemeente vindt dat de corporatie hier wel een goede prestatie verricht. Huurders vinden voorts dat WBV Oudewater te weinig doet voor starters en te veel woningen in de verkoop zet. Op het gebied van toewijzing en doorstroming wordt de corporatie beperkt in haar mogelijkheden door de

regionale woonruimteverdeling en toewijzing van WoningNet, zo is de mening van belanghebbenden.

WBV Oudewater is traditioneel, degelijk en stuurt vooral op de bedrijfsvoering. De dienstverlening wordt met gemiddeld goed (8,0) beoordeeld.

De initiatieven en uitvoering van de wijkverbetering Brede Dijk en de realisatie van het Medisch Centrum Oude Singel worden zeer gewaardeerd door de belanghebbenden. De corporatie is betrouwbaar, degelijk, toegankelijk en komt haar afspraken na.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 5,7.

Het financiële beleid van WBV Oudewater komt over als een bijzondere combinatie van behoudend financieel beheer en proactieve investeringen. Blijkbaar heeft de woningcorporatie een goed financieel evenwicht gevonden, tussen investeren en spaarzaam zijn. Een punt van aandacht voor WBV Oudewater lijkt de onderhoudstoestand van het bestaande woningbezit. Het jaarlijkse investeringsniveau ligt namelijk onder het landelijk gemiddelde en de anciënniteit van het woningbezit ligt kritisch met een woningvoorraad gebouwd in de expansiejaren 1960-1980.

De netto bedrijfslasten liggen bij WBV Oudewater duidelijk en structureel boven de referentiegroep. De meest opvallende reden is de hoge personeelskosten, de woningbouwvereniging kiest namelijk voor kwaliteit in het werk.

Bewust zet WBV Oudewater haar vermogen in, voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen, nieuwe appartementen ter vervanging van eengezinswoningen (sloop). Het investeringsbeleid is behoudend en dat houdt de solvabiliteit hoog. Deze combinatie van keuze kan de woningcorporatie meer beleidsmatig maken.

Governance

De commissie beoordeelt dit perspectief met een 6,6.

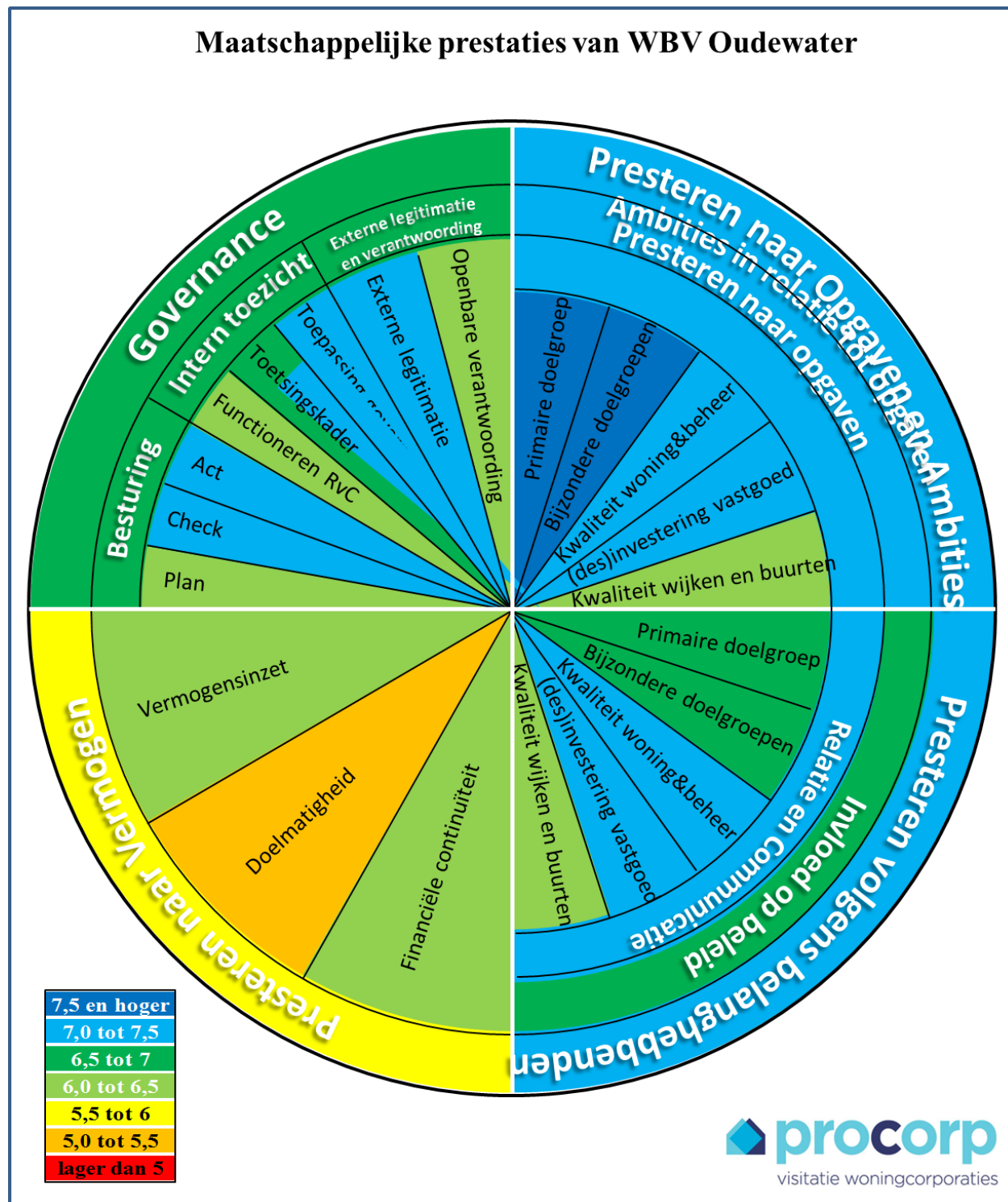
De visitatiecommissie kreeg de indruk dat WBV Oudewater een evenwichtig beeld heeft van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke vraagstukken in Oudewater. WBV Oudewater blijft dicht bij haar principe om de doelgroep van beleid te huisvesten. De kansen en bedreigingen van de organisatie zijn in beeld gebracht en vertaald in het beleid. De woningcorporatie beschikt over een efficiënt werkend monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties -volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering- vorderen.

De woningcorporatie besteedt opvallend veel tijd en vakmanschap aan het verzamelen van informatie en legt dat in rapportages generiek en projectgebonden vast, en bespreekt de resultaten intern met de raad maar ook proactief met stakeholders en de gemeente, en toont bijsturing. De corporatie heeft veel werk gemaakt in de visitatieperiode van het opzetten van een actueel toetsingskader, waarbij zij sindsdien gebruik maakt van risicoanalyses op velerlei scenario's. WBV Oudewater heeft het interne toezicht en de maatschappelijke verantwoording met de toepassing van de code duidelijk versterkt. De actieve en informatieve manier waarop de belanghebbenden betrokken zijn bij de input van het nieuwe ondernemingsplan, als de terugkoppeling in de stakeholders-bijeenkomsten is door hen als zeer leerzaam ervaren.

Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2011 tot en met 2014 levert WBV Oudewater de volgende beoordelingen op:

Maatschappelijke prestaties van WBV Oudewater



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: *"alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc."* Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in licht van de deze opgaven passen.

1.1 De opgaven in het werkgebied

De WBV Oudewater is louter in de gemeente Oudewater actief, in de oude kern en in de twee buurtschappen Papekop, Hekendorp en Snelrewaard. De meeste recente Woonvisie van de gemeente Oudewater is van 13 februari 2007. Op 21 januari 2008 is daar het (meest recente) prestatiecontract tussen de gemeente en de woningcorporatie aan gekoppeld: Prestatieafspraken 2007-2010. Vanwege de economische crisis die rond 2008 begon is in 2011 door de gemeente geen nieuwe woonvisie gemaakt: het werd namelijk moeilijk te voorspellen waar de volkshuisvestelijke situatie in Oudewater heen zou gaan. In september 2011 zijn de oude prestatieafspraken door de gemeente en de woningcorporatie wel geëvalueerd en een update van de woningmarktsituatie van adviesbureau RIGO is daarbij gebruikt. Op basis daarvan is door de gemeente Oudewater en WBV Oudewater in 2011 besloten de lopende prestatieafspraken te verlengen.

Daarmee zijn de Woonvisie van 2007 en het prestatiecontract van 2008 ook nu, voor de visitatie 2011-2014, nog het vigerend kader voor het presteren en de ambitie voor de woningcorporatie in Oudewater. Het vraagt voor een aantal opgaven wel enige vertaalslag deze naar de periode 2011 – 2014 door te trekken, zodat de prestaties en ambities van WBV Oudewater daaraan kunnen worden getoetst. Deze vertaalslag is door de visitatiecommissie voor deze visitatie verricht, waarvan het resultaat hieronder bij de desbetreffende meetpunten als van toepassing is vermeld. Met deze vertaalslag kan het prestatiecontract als basis voor de visitatie van de WBV Oudewater worden gevolgd, want deze volgt één op één de woonvisie. De update van het woningmarkt onderzoek van adviesbureau RIGO van 2015 bevestigt dat overigens. Zoals de wethouder tijdens het interview meedeelde: "De jaren na het prestatiecontract (lees vanaf 2011) hebben we in goed contact met de woningcorporatie prioriteiten gesteld, de Woonvisie 2007 en het Prestatiecontract 2008 hebben we daarbij als basis gebruikt maar niet meer veranderd".

De marktsituatie in Oudewater is de afgelopen jaren ook niet opvallend veranderd. De volkshuisvestelijke situatie in Oudewater is voor WBV Oudewater en de gemeente overzichtelijk. Geen andere woningcorporaties zijn er actief. De marktsituatie, afstemming van vraag en aanbod van woningen in de gemeente Oudewater, volgt de landelijke trend: starters hebben het moeilijk om een woning te kopen, het aanbod aan appartementen (nultredenwoningen) voor ouderen is te beperkt en de inkomensgroep boven ca. € 35.000 bruto valt steeds meer 'tussen wal en schip', komen moeilijk voor

een huurwoning in aanmerking en kunnen met hun leencapaciteit moeilijk een woning kopen.

In haar 'nadeel' werkt extra dat Oudewater voor woningzoekenden erg in trek is. Dat is aan de koopprijzen af te zien, die liggen ruim boven het landelijk gemiddelde. Daardoor neemt de vraag naar huurwoningen toe met als effect langere wachttijden. Daardoor ontstaat er volgens de wethouder behoefte aan nieuwbouw van appartementen voor ouderen ook goed voor de doorstroming binnen de bestaande huurvoorraad, zodat grondgebonden woningen voor jonge stellen en gezinnen beschikbaar komen.

Uitgaande van de Woonvisie 2007, het prestatiecontract 2007 – 2010, de evaluatie uit 2011 en beide marktonderzoeken 2011 en 2015 ziet de externe opgave voor de periode 2011 – 2014 voor WBV Oudewater er als volgt uit:

- De kernvoorraad is 730 woningen groot, en huuraanpassing volgt inflatie.
- De herstructurering heeft prioriteit, er is in buurten meer differentiatie in aanbod nodig.
- Er worden 50 huurwoningen opgeplust, dat is 12 à 13 op jaarbasis.
- Er worden 60 huurwoningen verkocht, dat is 15 woningen op jaar basis.
- Verkoop van huurwoningen mag met Koopgarant of MGE en Startersleningen (gemeente).
- Opbrengst van verkoop huurwoningen wordt aan Maatschappelijk Vastgoed besteed.
- Woningcorporatie maakt elk jaar beleidsplan om voorraad aan de vraag aan te passen.
- Meer woondiensten aan doelgroepen aanbieden, met aandacht voor ouderen.
- De nieuwbouw behoefte is 300: 175 koop en 125 huur (70% huur betaalbare segment).
- 30% van aanbod aan woningen wordt aan lokale vraag aangeboden.
- De verhuur van woningen valt onder de Huisvestingsverordening 2006 van Oudewater.
- Samen wordt gewerkt aan kwalitatieve woonomgeving.

Beoordeeld naar de te visiteren periode 2011- 2014 kunnen bijna al deze prestaties ongewijzigd als uitgangspunt worden genomen. Alleen voor de nieuwbouw opgave is het niet redelijk om diezelfde lijn, de daarop betrekking hebbende prestatieafspraken te handhaven, te trekken. Volgens de gemeente is een goede prestatie-eis voor nieuwbouw de behoefte aan 300 woningen voor de opgerekte periode tot en met 2014, dus 37 à 38 opgeleverde woningen - huur en koop- per jaar.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven

In dit hoofdstuk worden de prestaties van WBV Oudewater gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2011 tot en met 2014. Onderstaande uitwerking gaat terug op voorstaande, het beoordelingskader.

De rapportage volgt methodiek 5.0 overigens in die zin, dat als de opgave betreffende het meetpunt door de gemeente of andere overheidsinstanties wel wordt gegeven (eventueel vervangen door de ambitie als de opgave de ambitie niet geeft) maar als een uitdaging en dus niet meetbaar wordt geformuleerd, het resultaat aan de resultaten van andere woningcorporaties in het gebied wordt getoetst als dat mogelijk is. De opgave wordt dus ingevuld, er wordt niet een andere norm gezocht en genomen. Op de door de SVWN genoemde meetpunten is dit blijkbaar niet goed verwoord. Daarom zijn de passages tekstueel verduidelijkt.

Huisvesting van de primaire doelgroep
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Woningtoewijzing en doorstroming

Beschikbaarheid woningen

De enige opgave vanuit de gemeente voor 'beschikbaarheid van woningen' is dat het aantal woningen getalsmatig op peil moet worden gehouden, en dat doet de woningcorporatie: gemiddeld bood de woningcorporatie tijdens de visitatieperiode 925 vhe aan, met nog geen 1% afwijking naar boven en beneden, hetgeen stabiel te noemen is. Ondanks het feit dat de woningcorporatie relatief veel woningen - ten opzichte van de referentiegroep woningcorporaties - uit de jaren 50 en 60 heeft, woningen uit een periode waarvan bekend is dat de kwaliteit matig is, blijkt uit het woonwensenonderzoek dat het merendeel van de huurders over de kwaliteit tevreden is. Waarschijnlijk ligt de reden in het feit dat WBV Oudewater geen hoogbouw heeft en de meeste meergezinswoningen van een lift zijn voorzien. De mutatiegraad ligt enigszins onder de referentiegroep (CiP 2013: 7,6 tov. 8,6), maar dat heeft geen invloed op de wachttijden - zie hieronder bij wachtlijst/slaagkans - en mag daardoor niet als negatief punt aangaande beschikbaarheid worden gezien. Kortom aangaande beschikbaarheid voldoet de woningcorporatie aan het opgave. Het oordeel is daarmee een 7 'ruim voldoende'.

Passend toewijzen

Voor 'passend toewijzen' is de Rijksnorm van maximaal 10% boven de inkomensgrens van 34.085 euro (2011) van toepassing. WBV Oudewater volgt overigens het aanbodmodel van de provincie Utrecht net zoals de andere woningcorporaties in de regio. De toewijzing van de woningcorporatie ligt structureel op of boven deze grens, waarmee aan het visitatie opgave wordt voldaan. Het oordeel is daarmee een 7 'ruim voldoende'.

Tegengaan van woonfraude

Zowel gemeente als WBV Oudewater zijn in de prestatieovereenkomst overeengekomen dat zij onrechtmatige bewoning willen tegengaan. Woonfraude is tijdens de periode 2001-2014 echter niet geconstateerd, zo bleek bij navraag van de visitatiecommissie bij de gemeente en de woningcorporatie. Daarmee voldoet de corporatie aan het opgave. Het oordeel is daarmee een 7 'ruim voldoende'.

Keuzevrijheid van doelgroepen

Aangaande de opgave verwijst de gemeente in de prestatieovereenkomst naar de regionale huisvestingsverordening 2006, maar daarin staat slechts dat de ruimte voor directe bemiddeling is geregeld. De woningcorporatie maakt daar overigens duidelijk gebruik van, gemiddeld wordt 8% van het aanbod direct bemiddeld. Het gaat daarbij over statushouders en urgenten. Daarnaast zet de woningcorporatie zich in om meer appartementen voor ouderen te bouwen, om aldus de keuzevrijheid voor die doelgroep te vergroten. Voor starters (koop en huur) zijn recent sociale koopwoningen gerealiseerd (Brede Dijk en Schuylenburcht) en die blijken goed afgenomen te worden. Daarmee doet de woningcorporatie in orde van grootte wat de opgave is, daarbij hoort het oordeel van een 7 'ruim voldoende'.

Wachtlijst/slaagkans

Ten aanzien van de wachttijden en de slaagkans en hoe deze bewaakt worden ligt de 'Huisvestingsverordening 2006 gemeente Oudewater' daaraan ten grondslag. Hierin wordt vooral het eerlijkheidsprincipe geformuleerd aangaande de prioritering voor de toewijzing. Aangaande de resulterende wachttijd en slaagkans waren de wethouder en de woningcorporatie het tijdens de gevoerde gesprekken erover eens, dat deze impliciet moeten worden teruggedrongen, waarover het volgende.

Over de doorstroming en de wachttijden op zich heeft de visitatiecommissie met de woningcorporatie en met de gemeente (met de wethouder) geconstateerd dat huurders zuiniger en meer kieskeurig zijn geworden. Ze verhuizen pas naar een huurwoning als ze (met hun opgebouwde punten) een kwaliteitsverbetering kunnen maken. Het effect is dat doorstroming wordt geremd.

Het overheidsbeleid is erop gericht dat mensen als zij gezondheidsklachten hebben (vooral ouderen) langer in hun bestaande woning dienen te blijven wonen. Het Stadsteam de lokale welzijnsorganisatie van Oudewater zet daar ook op in. De gemeente geeft in het kader van de WMO en het welzijn van inwoners die gebreken hebben, bijvoorbeeld als gevolg van ouderdom alle ruimte aan deze kleine welzijnsorganisatie om met burens en familie in gesprek te gaan, om mensen te helpen zo lang mogelijk in hun huidige woning te blijven wonen, en dat tegen minder jaarlijkse kosten dan voorheen. De betrokkenen kunnen daardoor langer in hun opgebouwde sociale omgeving blijven wonen, met als positieve keerzijde dat door die omgeving de uitgave van WMO gelden worden beperkt. In hoeverre dit al invloed op de doorstroming in Oudewater heeft kon de commissie niet vaststellen.

Ondanks al deze op de wachttijden drukkende effecten lagen de wachttijden voor huurders de afgelopen jaren in Oudewater onder het provinciaal gemiddelde, zowel voor eengezinswoningen als appartementen. De afgelopen vier jaar heeft WBV Oudewater eraan gewerkt de wachttijden te verkorten, zoals door nieuwbouw en het stimuleren van koop door scheefwonders. De wachttijden en slaagkansen zijn daardoor positief verbeterd, zoals uit het Wachttijdenvergelijk Oudewater 2015 - PowerPointpresentatie van de woningcorporatie intern op dit meetpunt - blijkt:

- *Vrijkomend aanbod 2007-2010 vs. 2011-2014: resp. 37 en 81 woningen per jaar nam toe.*
- *Slaagkansen 2007-2010 en 2011-2014 respectievelijk 6% en 8%, nam toe.*
- *Slaagkansen 2010-2014 alleenstaand, 2-persoons en gezinnen, resp. 6,5, 5,7 en 4,9%.*
- *Wachttijden 2010-2014: egw. en app. (lokaal/prov.) zijn resp. 5,2 (7,3) en 4,3 (5,6) jaar.*

Daarmee wordt resultaat gekoppeld aan de opgave maar een hard vergelijk is niet te maken. Daardoor is dit meetpunt niet meetbaar, en kan geen oordeel worden gegeven.

Leegstand

Genoemde huisvestingsverordening (2006) aangaande prioritering van toewijzing stuurt impliciet aan op het optimaal gebruik van de sociale woningvoorraad. Zo ook staan er in het Ondernemingsplan 2012-2015 van de woningcorporatie een aantal lopende acties die helpen om leeg gekomen woningen zo aansluitend mogelijk te verhuren. Voorbeelden zijn: nieuwbouw koop in huur omzetten, MGE-aanbod bij verkoop uit bestaand woningbezit en beëindigen 'Huur op Maat'. De opgave ter voorkoming van leegstand wel wordt daarmee niet getalsmatig ingevuld. Daarom is de prestatie van de woningcorporatie in deze met de referentiegroep vergeleken. De leegstand van WBV Oudewater verschilt weinig van de referentiegroep en daarbij past het oordeel van 7 ruim voldoende.

Het gemiddeld oordeel aangaande 'Woningtoewijzing en doorstroming' wordt daarmee een 7,0.

Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De opgave van de gemeente aangaande het huurprijsbeleid is evenals het rijksbeleid inflatievolgend, dat is echter geen nameerbare norm. Het betekent niet meer dan aan de inflatieontwikkeling gekoppeld. Hierbij ontbreekt hoe die koppeling qua opgave eruit

moet zien. Daarom zijn de huurverhogingen van WBV Oudewater met de referentiegroep (CiP 2013) vergeleken. Dan blijkt dat de huurverhogingen over de jaren 2011-2014 uitgaande van het referentiejaar 2013 bij WBV Oudewater 8% hoger dan de referentiegroep ligt, waarmee niet aan het opgave zou worden voldaan. Anderzijds echter ligt de gemiddelde huur van de woningcorporatie onder de referentiegroep en ligt ook het gekozen maximaal toegestane huurniveau (het percentage van maximaal redelijk) ruim (-12%) onder de referentiegroep. Ervan uitgaande dat niet het huurverhogingspercentage maar het resultaat voor de huurder de hoogte van de huur belangrijker is voldoet de woningcorporatie daarmee aan het opgave. Een reeks van relatief hoge huurverhogingen zullen dat positieve verschil overigens binnen twee jaar negatief omkeren. Daarom wordt in deze het oordeel 7 'ruim voldoende' gegeven.

Kernvoorraad (beleid)

De lokale opgave zoals de gemeente Oudewater deze in het prestatiecontract van 2007 met de woningcorporatie heeft afgesproken is dat een kernvoorraad van 730 sociale huurwoningen wordt aangehouden. De kernvoorraad zoals de woningcorporatie die tot op heden vast houdt ligt daar ruim (ca. 20%) boven. Daarmee voldoet het opgave en wordt het oordeel 'zeer goed' en 9.

Overige Woonlasten

Onder overige woonlasten gaat het steeds vaker over het reduceren van de energiekosten van en met de huurder. De complexiteit van deze problematiek is enorm. Vragen die moeten worden opgelost zijn: hoe betaalt de huurder mee aan de energiebesparende investeringen, welke inspraak hoort daarbij en hoe kan positieve gedragsverandering worden gestimuleerd. Deze stap heeft de woningcorporatie nog niet gemaakt, en ook de gemeente vraagt daar niet om. Enige opgave die er ligt is welke van het Convenant Energiebesparing Woningcorporaties uitgaat, en deze wordt onder het prestatieveld 'kwaliteit woningen en woningbeheer' behandeld. Aangaande 'Overige woonlasten' kan derhalve geen oordeel worden gegeven.

Daarmee wordt het gemiddeld oordeel aangaande 'Betaalbaarheid' een 8,0.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 9,0.

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Aangaande Wonen en Zorg heeft de gemeente met de Woningbouwvereniging praktische afspraken gemaakt, waarvoor het programma 'Wel Thuis' de basis is. Voor de afgelopen jaren is binnen dat kader toestemming gegeven om het Woonzorgcentrum Wulverhorst voor sloop/nieuwbouw aan collega woningcorporatie Habion over te dragen hetgeen in 2014 is geschied. Aan deze afspraken heeft de woningcorporatie zich gehouden, beide projecten lopen volgens de afgesproken planning. Met de prestatieovereenkomst 2007-2010, en de daaropvolgende jaren vanwege verlenging, vraagt de gemeente meer aandacht voor ouderen met zorg en huisvestingsbehoeften. Het ondernemingsplan 2012-2015 sluit daarop aan en onderkent de behoefte aan zelfstandig wonen van ouderen. Met de CiP 2013 benchmark kan deze niet meetbare opgave inzichtelijk worden gemaakt, zie bijlage. Worden deze indices gevolgd dan doet WBV Oudewater het beter dan de referentiegroep. Het aandeel woningen voor bijzondere doelgroepen, toegankelijke woningen en de toewijzing aan ouderen liggen respectievelijk 40%, 20% en 40% boven dat van de referentiegroep. Daarbij past het oordeel 'zeer goed' en 9.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Aangaande het huisvesten van personen met een beperking heeft de gemeente geen gespecificeerde opgave en ook heeft de woningcorporatie dat niet. Op de schaal van Oudewater is dat te begrijpen, elke vraag wordt persoonlijk opgepakt, zodat deze in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Zo worden zo jaarlijkse gemiddeld een 9-tal woningen voor deze doelgroep aangepast. Op de woningvoorraad van de woningcorporatie zijn dat forse aantallen, zo wordt daarmee elke 10 jaar 10% van de woningvoorraad aangepast. Helaas ontbreekt voor dit resultaat een opgave of referentie. Er kan geen oordeel worden gegeven.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Voor dit meetpunt ontbreken de opgave vanuit de gemeente en geformuleerde ambitie bij de woningcorporatie. WBV Oudewater verhuurt overigens woningen aan de stichting Abrona (voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten). Ook wordt aandacht besteed aan het huisvesten van statushouders, maar de aantallen van toewijzing worden niet separaat bijgehouden, ze vallen onder 'directe bemiddeling'. Aangaande huurincasso werkt de woningcorporatie beleidsmatig aan deze onder een van tevoren vastgesteld plafond te houden en uitzettingen te voorkomen. De ene uitzetting van 2014 betrof wietteelt en daarvoor is het beleid landelijk net zoals in Oudewater duidelijk en niet mild. Door het ontbreken van opgave en ambitie kan oordeel echter niet worden gegeven.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Woningkwaliteit

Prijs-kwaliteitverhouding

Ten aanzien van de woningkwaliteit vraagt de gemeente met de prestatieovereenkomst 2007-2010, en de daaropvolgende jaren vanwege verlenging, om 'goede prijs/kwaliteit-verhouding' maar zonder dat getalsmatig in te vullen. Het Strategisch Voorraad Beheer van de woningcorporatie bevat ook geen getalsmatige doelen maar kiest wel voor een basiskwaliteit te realiseren bij mutatie en renovatie. Uitgaande van de zo gegeven opgave helpt de CiP 2013. Daaruit blijkt (vergelijk op basis van meest recente jaar 2013) dat de woningen van de woningcorporatie gemiddeld genomen meer (10% DAEB en 15% niet- DAEB) WWS punten hebben, van een betere kwaliteit zijn. Daarmee wordt aan het opgave voldaan en past het oordeel 'goed' een 8.

Conditie en onderhoudstoestand

In de prestatieovereenkomst (2007-2010 en de daaropvolgende jaren vanwege verlenging) met de gemeente wordt niet op het onderhoud van de woningcorporatie ingegaan. De woningcorporatie heeft daar zelf het Strategisch Voorraad Beheer voor. Maar ook in dat beleid is er geen norm voor de onderhoudstoestand van de woningvoorraad opgenomen, onderhoud wordt situationeel bepaald. Er is dus geen opgave, geen beleid en daarmee kan dit meetpunt niet beoordeeld worden.

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau

De gemeente vraagt met de prestatieovereenkomst 2007-2010, en de daaropvolgende jaren vanwege verlenging, om meer differentiatie van de sociale woningvoorraad. In het Ondernemingsplan 2012-2015 stelt de woningcorporatie dat ze de woningvoorraad aan de vraag wil aanpassen. Maar getalsmatig wordt dit niet ingevuld. Dit meetpunt kan daarmee niet beoordeeld worden.

Daarmee wordt het gemiddelde oordeel aangaande 'Woningkwaliteit' en 8,0

Kwaliteit dienstverlening

Aan de kwaliteit van de dienstverlening stelt de gemeente geen opgave. De WBV Oudewater is bij KWH aangesloten wiens kwaliteitstoets algemeen als een goede benchmark wordt gezien. Dit omdat KWH de output bij de huurder meet, overheden hechten daaraan veel belang. De score van de KWH-metingen over de afgelopen jaren zijn voor de woningcorporatie boven het gemiddelde, met de gemiddelde score van 7,9 (5% meer dan het gemiddelde van 7,57) in 2013 nummer 11 in de ranking van 153 woningcorporaties, variërend van de score 6,80 tot 8,17. Ook gedurende de andere jaren scoort Woningcorporatie Oudewater op dat niveau, en er zijn geen lage scores op de gemeten onderdelen. Dit resultaat wordt beoordeeld als 'goed' een 8.

Energie en duurzaamheid

Voldoen aan energienormen en beleid inzake energielabels

De gemeente volgt qua opgave het landelijk Convenant Huursector van 2012, waarbij huurwoningen in 2020 op B-label zouden moeten komen, uitgaande van een gemiddelde energie-index van 1,25. Het betreft een opgave waaraan WBV Oudewater bij renovaties en recent ook bij mutatie aan werkt. Recent heeft WBV Oudewater de voortgang intern in kaart gebracht 'om aan de 2020 datum te voldoen'. Hieruit is voortgekomen dat versnelling van de renovatie naar B-label noodzakelijk is. Beleidsmatig doet de woningcorporatie wat er wordt verlangd. Daarbij past het oordeel van 6 evenarend de opgave.



Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen

Uitgaande van dit landelijk Convenant huursector helpt de CiP 2013 benchmark vergelijking duidelijk te krijgen hoe de uitvoering bij de woningcorporaties voortgang vindt. Daarbij blijkt dat het investeringsbeeld over de visitatiejaren van Woningbouwvereniging Oudewater wisselend is maar gemiddeld genomen ligt het investeringsniveau een 60% lager. Van de woningcorporatie hebben we overigens begrepen dat het investeringsbeeld wisselend is, afhankelijk ervan hoeveel er in een jaar gerenoveerd wordt. De gemiddelde per woning gedurende de visitatie jaren - € 5.259 per woning - ligt tussen het referentie en landelijk gemiddelde in. Blijkbaar doet de woningcorporatie per woning het juiste maar is de investeringsstroom nog weinig op gang gekomen. Daarom wordt hier in plaats van zeer onvoldoende een 5 'onvoldoende' als oordeel gegeven. Daarmee wordt het oordeel 'Energie en duurzaamheid' een 5,5.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Nieuwbouw

Op basis van de Woonvisie 2007 en het in 2011 verlengde Prestatiecontract 2007 is de opgave voor WBV Oudewater duidelijk: 25 nieuwbouw huurwoningen elk jaar. En daaraan voldoet de woningcorporatie met de productie van gemiddeld 34 woningen per jaar (+35%) goed hetgeen zeker een compliment waard is daar de woningcorporatie, zo blijkt, tijdens de economische recessie van sinds 2008 heeft doorgebouwd. Binnen het oorspronkelijke gemeentelijke bouwprogramma van 425 nieuwbouw planning (2006-2015) was daarvoor de nodige ruimte. Daarom in deze het oordeel 'zeer goed' een 9.

Sloop en samenvoeging

Actief slopen is voor Woningstichting Oudewater niet aan de orde, er ligt geen (krimp) opgave en vervangende nieuwbouw maakt (nog) geen deel uit van het onderhoudsprogramma. Dit meetpunt is daarom niet beoordeeld.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

Jaarlijks worden afspraken over het herstructureren van het woningbezit gemaakt, wat voor de woningcorporatie deel uit maakt van het voorraadbeleidsplan. Heel pragmatisch wordt daarmee omgegaan, zowel door gemeente als de woningcorporatie. De verbetering van de wijk 'Brede Dijk' is daarbij speerpunt, en ziende de volgorde van projecten is daar afgelopen jaren voortgang gemaakt. De enige harde opgave vanuit de gemeente ten aanzien van het verbeteren van het woningbezit van WBV Oudewater betreft het opplussen van woningen, 50 stuks over een periode van vier jaar. De woningcorporatie echter registreert het opplussen van woningen helaas niet.

Aangaande het generiek verbeteren van het bestaand woningbezit staat zowel in de prestatieovereenkomst 2007-2010, en de daaropvolgende jaren vanwege verlenging, als in het Strategisch Voorraad Beheer van de woningcorporatie dat de woningvoorraad aan de vraag moet worden aangepast. Maar getalsmatig wordt dat niet ingevuld. De benchmark CiP 2013 helpt dan om de afgesproken prestatie hard te maken. Ten opzichte van de CiP 2013 referentiegroep. Uitgaande van de gemiddelde investering - het investeringsniveau toont een wisselend resultaat over de jaren - over drie jaar presteert de woningcorporatie circa -20% onder de referentiegroep. Dat is reden voor het oordeel 5 'onvoldoende'.

Maatschappelijk vastgoed

De afgelopen jaren heeft WBV Oudewater veel ingezet getoond om in Oudewater een Medisch Centrum te realiseren, waar huisartsen, fysiotherapie, apotheek en nog veel meer zorgfuncties onder één dag zijn gebracht. Vooral ouderen kunnen deze diensten nu makkelijker bereiken, er zijn parkeervoorzieningen en de bus stopt er. Voorheen lagen deze diensten gespreid in de oude binnenstad, slecht bereikbaar vooral als er markt is. Het resultaat is voor velen een enorme vooruitgang waarmee we als visitatiecommissie de woningcorporatie graag complimenteren. Met de gemeente is hierover een prestatieovereenkomst gemaakt. Daarbij past het oordeel van 7.

Verkoop

De opgave van de gemeente Oudewater lag (tot en met 2010) op de verkoop van 60 vhe voor een periode van vier jaar. Dit beleid is er niet alleen op gericht om de woningcorporatie financiële ruimte voor renovaties en nieuwbouw te geven, maar ook om starters betaalbaar aan een koopwoning te helpen. Daardoor wordt eraan bijgedragen dat jonge mensen in Oudewater kunnen blijven wonen. In een vergrijzende gemeente is dat relevant beleid, als te lezen is in de vigerende Woonvisie 2007. Voor de visitatieperiode 2011-2014 zijn hieromtrent geen afspraken gemaakt. Was de oude norm doorgetrokken dan had de woningcorporatie met 49 verkochte woningen onder de norm gepresteerd (-18%). Hetgeen gedurende de economische recessie nog een stevige

prestatie is. Ook de woningcorporatie heeft voor de visitatieperiode geen getalsmatige doelstelling in deze. Daardoor is geen oordeel te geven.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Leefbaarheid

De gemeente Oudewater stuurt als opgave aan op een goede samenwerking als het om de leefbaarheid gaat. Meetbare doelen worden daarbij niet gegeven ook door de woningcorporatie beleidsmatig niet. In de kleine gemeenten Oudewater wordt de sociaal maatschappelijk opgave zoals bleek uit het gesprek met de wethouder in goed overleg en veelvuldig contact ingevuld. Het project Brede Dijk heeft gezorgd voor een grote slag in de leefbaarheid van de wijk. Kleinschalig worden leefbaarheidsimpulsen door de woningcorporatie gegeven, aangaande groenvoorzieningen, overlast en veiligheid. Ook is in voorbereiding om een klantenpanel op te starten. In de gevoerde gesprekken kwamen deze punten ook terug. De commissie kreeg daarmee een positieve indruk van het werk van de woningcorporatie in deze. Daarbij past oordeel van een 6.

Wijk- en buurtbeheer

De gemeente heeft voor wijk- en buurtbeheer geen opgave gesteld en de woningcorporatie heeft eveneens geen ambitie. Een oordeel is niet mogelijk.

Aanpak overlast

De gemeente heeft voor 'Aanpak overlast' geen opgave en de woningcorporatie heeft geen ambitie. Een oordeel is niet mogelijk.

Resumé

De commissie beoordeelt 'Kwaliteit van wijken en buurten' met een 6 'voldoende'.

Overzicht van de scores op de onderdelen van Presteren naar Opgaven:

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,0	7,5
Betaalbaarheid	8,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	9,0	9,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking		
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	8,0	7,2
Kwaliteit dienstverlening	8,0	
Energie en duurzaamheid	5,5	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	9,0	7,0
Sloop, samenvoeging		
Verbetering bestaand woningbezit	5,0	
Maatschappelijk vastgoed	7,0	
Verkoop		
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	6,0	6,0
Wijk- en buurtbeheer		
Aanpak overlast		
Presteren naar Opgaven		7,5

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 7.

Het meest recente beleidsplan van WBV Oudewater is het Ondernemingsplan 2012-2015 waaraan een structuurvisie, een woonvisie, prestatieafspraken en twee marktverkenningen aan vooraf gingen. De onderliggende documenten zijn:

- Structuurvisie 2005-2025 Oudewater
- Verkenning Volkshuisvestelijke opgave Utrecht 2006 RIGO
- Woonvisie 2007 Oudewater van 13 februari 2007
- Prestatieafspraken 2007-2010 ondertekend 21 januari 2008
- Update Volkshuisvestelijke opgave Utrecht 2006 RIGO
- Prestatieafspraken op basis van evaluatie verlengd in 2011

Uit de gesprekken gevoerd met de wethouder van Oudewater en de MT-leden van WBV Oudewater en ook bovengenoemde beleidsdocumenten en prestatieafspraken blijkt dat beide gezamenlijk de volkshuisvestelijke situatie in Oudewater, de oude stad en de kleine

woonkernen daar omheen, op een keur van punten inhoudelijke en regelmatig volgen, In 2011 is de evaluatie van het Prestatiecontract 2007-2010 gezamenlijk uitgevoerd, waarop de prestatieafspraken 2007-2011 voor weer vier jaar zijn verlengd.

De Woningbouwvereniging stelt haar eigen prioriteiten: lage huren voor de doelgroep van beleid, meer appartementen en voorzieningen voor ouderen realiseren en vooral ook wil de woningcorporatie de inkomensgroep net boven DAEB, boven de ca. 35.000 euro bruto inkomen, niet in de steek laten. Het is de overtuiging van de woningcorporatie dat ook die inkomensgroep aan passende huisvesting moet worden geholpen, omdat koopwoningen in de praktijk voor deze groep onbereikbaar zijn, en omdat het voor starters de doorstroming bevordert. De woningcorporatie heeft vooral voor de ouderen het initiatief genomen om een diversiteit aan zorgfunctie in een gezamenlijk gezondheidscentrum samen te brengen, zoals de fysio, de apotheek, huisartsen en andere diensten. Daarover heeft de woningcorporatie met de gemeente afspraken gemaakt.

Worden het ondernemingsplan van de woningcorporatie naast de prestatieafspraken gelegd dan wordt duidelijk dat de ambities van de woningcorporatie de opgave van de gemeente goed volgen. Ook uit voornoemde voorbeelden blijkt dat gemeente en woningcorporatie het op de relevante punten eens zijn. Feitelijk wordt het wederzijds beleid aan de hand van projecten en actiepunten zo geregeld besproken dat die congruentie ook vanzelf ontstaat. Waarmee aan het ijkpunt voor 'Presteren naar opgave bij ambitie' wordt voldaan.

Verantwoording voor het gevoerde beleid en volkshuisvestelijk werk legt WBV Oudewater correct af, in de jaarverslagen, aan de raad van Toezicht en door geregeld overleg met de gemeente zowel op wethouders als ambtelijk niveau. Wat ontbreekt is het georganiseerde stakeholders overleg.

Voor een kleine gemeenschap van Oudewater is echter te begrijpen dat veel overleg in het dagelijks zakelijk verkeer plaatsvindt; bestuurders en management van de verschillende organisaties hebben onderling korte lijnen, spreken elkaar geregeld. Dat maakt het mogelijk actief te reageren, als dat door een van de partijen gevraagd wordt.

Zo is actueel het overleg over het huisvesten van statushouders. De Woningbouwvereniging heeft bij de gemeente zelf aanhangig gemaakt dat het versneld bouwen van de geplande starterswoningen kan helpen om de statushouders op een goede wijze op te vangen, en om tegelijk de lokale bevolking en de lokale woningzoekenden te tonen dat de lokale woningzoekende niet wordt vergeten. Hoewel deze actuele actie buiten de periode van 2010-2014 waar deze visitatie over gaat valt, toont dit gezien voorstaande hoe de woningcorporatie lokaal proactief acteert, hoe proactief op actuele relevante volkshuisvestelijke opgaven wordt ingespeeld.

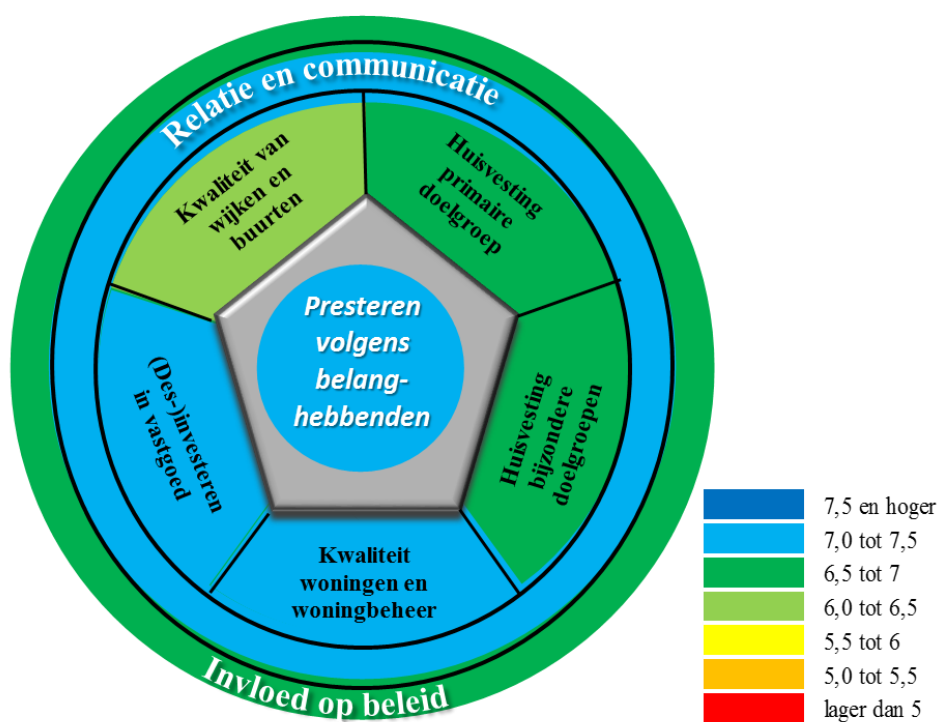
Voor de wijze waarop WBV Oudewater de eigen visie op prioritering naast die van de gemeente presenteert, adequaat in overleg gaat om prestatieafspraken te maken en daarin effectief is, dat vindt de visitatiecommissie een reden om een hogere, een vol punt, te geven,

Conclusie: als eindoordeel een 7 'ruim voldoende' voor 'Ambities in licht van de opgaven'.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven* en *Ambities* komt uit op een 7,4.

Huisvesting van primaire doelgroep	7,5
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	9,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,2
(Des)investeringen in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0
Presteren naar Opgaven	7,5
Ambities in relatie tot de opgaven	7,0



2. Presteren volgens Belanghebbenden

2.1 De belanghebbenden van WBV Oudewater

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- o De gemeente Oudewater;
- o Leden van het Huurderspanel;
- o Zorg- en welzijnsinstellingen Welzijn Oudewater en Medisch Centrum Oude Singel;
- o Collega-corporatie Woningbouwvereniging Lopik,
- o Oudewaterse Bouw Combinatie (OBC).

Het oordeel is verkregen door gesprekken/interviews te voeren met deze belanghebbenden en een uitgebreide enquête/vragenlijst onder hen uit te zetten. De belanghebbenden zijn gevraagd hun mening te geven over:

- o De tevredenheid over de geleverde maatschappelijke prestaties van de corporatie op de vijf prestatievelden.
- o De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- o De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.
- o De verbeterpunten voor de corporatie.

Belanghebbenden zijn gevraagd een cijfermatig oordeel te geven over de mate van tevredenheid over bovenstaande prestaties van de corporatie. Vervolgens hebben de belanghebbenden aangegeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. Wanneer belanghebbenden geen ervaring hebben op bepaalde deelgebieden, hebben zij zich onthouden van een oordeel.

Huurders

De corporatie heeft geen huurdersbelangenorganisatie. Binnen de Algemene Ledenvergadering kunnen huurders invloed uitoefenen op het beleid van de corporatie. Tweemaal per jaar wordt deze vergadering belegd over onder meer de begroting en de jaarrekening. Voorts is een klantenpanel actief, waarmee de corporatie jaarlijks verschillende belangrijke thema's bespreekt. Over onderwerpen die de eigen woning en de eigen wijk of buurt betreft wordt door de corporatie overlegd met de huurders.

Gemeente Oudewater

WBV Oudewater is alleen werkzaam in de gemeente Oudewater. Op bestuurlijk en op ambtelijk niveau bestaat een overleg tussen WBV Oudewater en de gemeente. Tweemaandelijks vindt overleg plaats over volkshuisvestelijke taken en de gezamenlijke maatschappelijke inzet in de stad. Bij de ontwikkeling van vastgoedprojecten is sprake van een goede samenwerkingsrelatie. De corporatie is tevens betrokken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie. De gemeente wil hier ook al haar stakeholders bij betrekken.

Zorg/welzijnsinstellingen

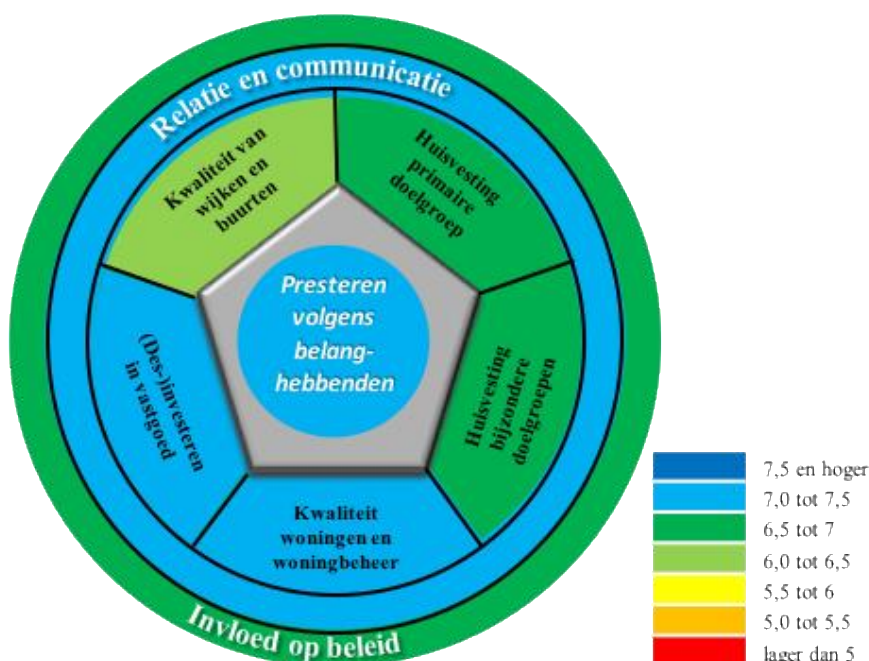
WBV Oudewater werkt samen met verschillende maatschappelijke instellingen, zoals Welzijn Oudewater, GGD en Maatschappelijk Werk. Voornamelijk gaat de samenwerking over het begeleiden van huurders met allerlei daarmee verband houdende problemen. Contacten vinden formeel en informeel plaats op diverse niveaus binnen de werkorganisatie van WBV Oudewater. Binnen het Integraal Veiligheidsbeleid hebben de de gemeente Oudewater, tevens vertegenwoordigd door de politie, en de corporatie een samenwerkingsverband aangegaan om overlastsituaties zo adequaat mogelijk op te lossen.

Collega-corporaties

Op regionaal niveau neemt WBV Oudewater deel aan de samenwerkingsverbanden *Regionale Woningcorporaties Utrecht (RWU)* en *Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU)*. Laatstgenoemde behartigt de belangen van alle aangesloten corporaties in de provincie Utrecht met betrekking tot de woonruimteverdeling. Met Goed Wonen Benschop en Woningbouwvereniging Lopik is samengewerkt op het gebied van de inkoop van programmatuur. Verder is de corporatie actief om met samenwerking verdere besparingen op de beheerlasten te bereiken.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden	Huurlers	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1 Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties				
2.1.1 Huisvesting van primaire doelgroep	5,9	7,8	6,7	6,8
2.1.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	6,5	7,8	6,7	7,0
2.1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,4	7,9	7,6	7,3
2.1.4 (Des-)investerings in vastgoed	6,3	7,9	7,0	7,0
2.1.5 Kwaliteit van wijken en buurten	6,5	7,0	5,3	6,3
Totaal tevredenheid over de prestaties	6,3	7,7	6,6	6,9
2.2 Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	6,9	8,0	7,5	7,5
2.3 Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	6,7	7,6	6,6	6,9
Eindcijfer	6,6	7,7	6,8	7,0



De maatschappelijke prestaties van de corporatie

Gemiddeld scoort WBV Oudewater een 7,0 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de maatschappelijke prestaties op alle prestatievelden met een gemiddelde van een 6,9. De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie scoort voor alle belanghebbenden tussen 6,9 en 8,0 met het gemiddelde cijfer 7,5. Over de mate van invloed op het beleid van WBV Oudewater volgens belanghebbenden ligt het beeld lager met een gemiddelde van 6,9.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 6,8.

WBV Oudewater heeft volgens de huurders onvoldoende huurwoningen beschikbaar. De woningvoorraad wordt naar de mening van de huurders niet goed afgestemd op de marktvraag van nu en die in de toekomst, terwijl de gemeente vindt dat de corporatie hier wel een goede prestatie verricht. Huurders vinden voorts dat WBV Oudewater te weinig doet voor starters en te veel woningen in de verkoop zet. Op het gebied van toewijzing en doorstroming wordt de corporatie beperkt in haar mogelijkheden door de regionale woonruimteverdeling en toewijzing van WoningNet. De huurprijzen worden volgens de huurders hooggehouden. Noodgevallen worden door de corporatie snel opgelost. Nieuw doorstromingsbeleid wordt in de komende jaren ontwikkeld. De gemeente vindt de doorstroming ook anders geworden door WoningNet wat voor de Oudewateren niet goed uitpakt. Beleid woonfraude komt nog niet voldoende uit de verf. WBV Oudewater past de maximale huurverhoging bij goedkope scheefheid toe en doet veel aan energiebesparende maatregelen, zij het dat zij onder re referentie scoort. Huurachterstanden worden goed opgepakt.

Zorg en welzijn vinden dat de corporatie niet vooruitloopt op het gebied van betaalbaarheid. WBV Oudewater is traditioneel, degelijk en sturen op vooral op de bedrijfsvoering. Bredere kijk op volkshuisvestelijke taken is volgens hen nodig met oog op de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,0.

Bijzondere doelgroepen worden steeds belangrijker, zo is de mening van alle belanghebbenden. De gemeente stelt zichzelf de vraag: "Vergrijzing zet door, dus wat moeten we bouwen". Wel is zij van mening dat er voor het moment genoeg woningen zijn voor ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte. In het beleid van WBV Oudewater zou de huisvesting van ouderen duidelijk meer aandacht dienen te krijgen. Zorg en welzijn is van oordeel dat er onvoldoende woningen voor de bijzondere doelgroepen zijn. Er is een goede samenwerking met de consultants van de corporatie en Welzijn Oudewater. Preventief werken met elkaar, daar liggen de raakvlakken om problemen zoveel mogelijk voor te zijn. De corporatie kan nog werken aan het verbeteren van lichte ondersteuningsvormen voor de ouderen en bijzondere doelgroepen. WBV Oudewater komt over de onderwerpen aangaande de bijzondere doelgroepen snel aan tafel en geven op vragen adequaat respons.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddelde van 7,3.

Kwaliteit is voor WBV Oudewater een belangrijk onderwerp en dat vinden de belanghebbenden ook. Het woningbezit is van voldoende kwaliteit. De prijs- en kwaliteitverhouding wordt met een ruime voldoende gewaardeerd. De conditie en de onderhoudstoestand van de woningen wordt positief gewaardeerd. De gemeente vindt dat de corporatie een groot contingent jaren 50/60-woningen in haar woningvoorraad heeft wat tot gevolg heeft dat dit in hoge mate bepalend is voor de

beperkte diversiteit van het vastgoedbezit. Belanghebbenden zijn meer dan tevreden over de kwaliteit van de dienstverlening van de corporatie.

De huurdersvertegenwoordiging snapt niet dat bewoners niet enthousiast zijn over het plaatsen zonnepanelen. Voorlichtingsavonden zijn gehouden om de bewoners te informeren over de energiebesparingen van zonnepanelen, waardoor ook een forse kostenbesparing kan worden gerealiseerd.

De gemeente is trots dat WBV Oudewater de eerste woningcorporatie in de provincie Utrecht was zonnepanelen liet aanbrengen.

De betrokken aannemers/bouwers zijn van oordeel dat WBV Oudewater open staat voor nieuwe denkbeelden en ideeën over renovaties.

(Des-)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld wordt gemiddeld beoordeeld met een 7,0.

Er zijn in de afgelopen jaren voldoende nieuwbouwwoningen door de corporatie gerealiseerd, alhoewel de huurders benadrukken dat de starters erbij zijn ingeschoten. Huurders vinden voorts dat er teveel verkopen van goedkope woningen zijn geweest met als gevolg dat de optimale mix van betaalbare woningen is verstoord.

De gemeente vindt WBV Oudewater een zeer actief voorraadbeheer voert en dit voorts op een creatieve en innovatieve gestalte geeft.

Voorts is de gemeente van mening dat de corporatie een mooie volkshuisvestelijke stap heeft gezet om appartementen tussen rijwoningen toe te voegen aan de Brede Dijk, waardoor er meer diversiteit is ontstaan in de wijk. De gemeente is voorts zeer goed te spreken over de inspanningen die de corporatie levert aan verbeteringen van bestaande woningen door renovatie en groot onderhoud.

De opening van het Medisch Centrum Oudewater aan de Oude Singel heeft veel waardering gekregen van de belanghebbenden. Oudewaterenaren kunnen daar terecht voor medische en maatschappelijke dienstverlening.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een gemiddeld cijfer 6,3.

Voor alle belanghebbenden geldt dat zij tevreden zijn over de zorg die de corporatie besteedt aan de leefbare woonomgeving. Als voorbeeld geldt de hierboven genoemde Brede Dijk. Voor corporaties zijn mogelijkheden voor leefbaarheidsinitiatieven door wetgeving aanzienlijk beperkt. WBV Oudewater zou binnen de mogelijkheden nog zo veel mogelijk moeten blijven investeren. Samen met de gemeente zouden visies op de leefbaarheid moeten worden opgesteld. De gemeente vindt dat de corporatie zeer passend omgaat met overlastgevend bewoners.

De relatie en communicatie met de corporatie

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 7,5.

Hier volgt in steekwoorden, hoe WBV Oudewater wordt getypeerd:

- *Vriendelijk, betrouwbaar en benaderbaar*
- *Betrouwbaar, professioneel, transparant en adequaat*
- *Zaken goed op orde, soms wat traag*
- *Degelijk, weinig innovatief*
- *Contact adequaat, overleg prima mogelijk*
- *Toegankelijk, degelijk, zeer van goede wil*
- *Betrouwbaar, komt afspraken na*
- *Innovatief, resultaatgericht, maatschappelijk betrokken*

WBV Oudewater laat een mooie score van 7,5 gemiddeld zien op de tevredenheid van belanghebbenden over de relatie en de wijze van communiceren met de corporatie. Zij is goed benaderbaar en reageert op vragen. De corporatie communiceert op een effectieve manier met de belanghebbenden, zo laten zij alle weten. De uitgedragen visie, strategie en beleid van WBV Oudewater zijn duidelijk. Gemaakte afspraken worden nagekomen of de corporatie legt uit waarom dat niet mogelijk is. Zij staat voorts open voor samenwerking met andere partijen.

De belanghebbenden vinden dat de corporatie in haar handelen innovatief is, maar op dit punt zou er nog een tandje bij kunnen. Zij loopt niet altijd voorop met nieuwe ontwikkelingen. Volgens de huurders kan de corporatie meer gebruik maken van zonne-energie en aardwarmte.

De invloed op het beleid

Het gemiddeld cijfer over de tevredenheid op dit onderdeel is een 6,9.

De corporatie betreft de belanghebbenden bij haar beleidsvorming. De inbreng wordt op een goede wijze verwerkt in de beleidsplannen, waarbij afwijkingen worden uitgelegd. De gemeente vindt dat beleidsbeïnvloeding niet eenrichtingsverkeer is. Door het maken van prestatieafspraken is het gelukt schouder aan schouder op te trekken, met als doel wat goed is voor Oudewater, is ook goed voor de samenleving. Op alle relevante aspecten van haar prestaties legt de corporatie voldoende verantwoording af. Er wordt een duidelijke visie op het belanghebbendenbeleid uitgedragen. Gerealiseerde prestaties worden via goed leesbare publicaties verantwoord. Wel vindt de huurders-vertegenwoordiging dat meer jongeren in het huurderspanel moeten komen.

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Jonge bewoners/huurders in het klantenpanel
- Meer goedkope woningen voor jongeren tot € 500
- Goede huurdersvertegenwoordiging
- Nog meer contact met bewoners

Verbeterpunten volgens de gemeente

- Blijf opereren zoals de afgelopen periode inspelen op veranderingen, belang doelgroepen en Oudewater voorop
- Ga vooral niet fuseren. Blijf klein, lokaal en betrokken
- Wees kritisch op de omvang en kosten van de eigen organisatie
- Meer/snelle samenwerking/initiatieven nemen ten aanzien van zwakke doelgroepen binnen het sociaal domein
- Creatieve wegen zoeken tot samenwerking met zorgpartners

Verbeterpunten volgens overige belanghebbenden

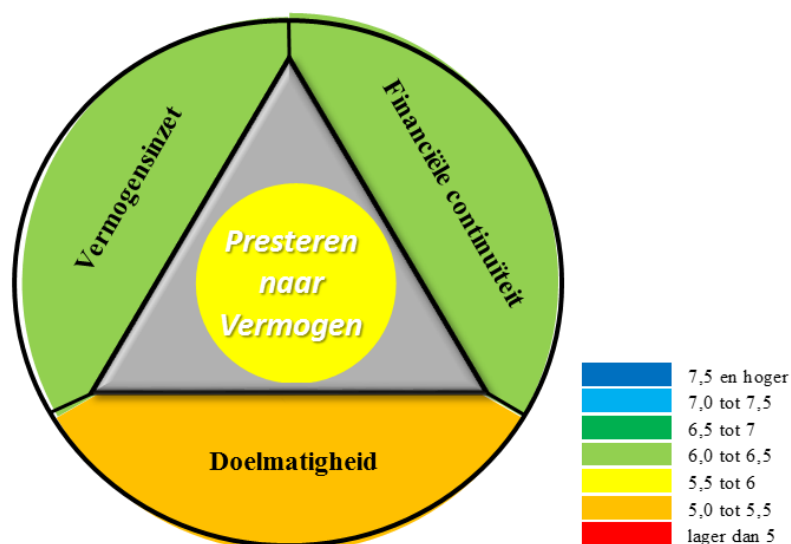
- Meer sociale betrokkenheid en initiatief
- Zorgteam met actievere opstelling in het sociaal domein
- Doorgaan met huidige beleid
- Woningen van ouderen integreren in wijken/straten waar jonge mensen of jonge gezinnen wonen
- Breng renovatie- of nieuwbouwprojecten onder bij lokale bedrijven
- In een eerder stadium gebruik maken van expertise lokale ondernemers bij voorbereiding en uitvoering van renovatie en nieuwbouwprojecten

3. Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet.

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	6,0	30%	1,8
Doelmatigheid	5,0	30%	1,5
Vermogensinzet	6,0	40%	2,4
Presteren naar Vermogen			5,7



3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe WBV Oudewater haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. WBV Oudewater voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Het financiële beleid van WBV Oudewater komt over als een bijzondere combinatie van behoudend financieel beheer - hoge solvabiliteit zie tabel hieronder - en selectief investeringen, zoals wel aan de renovatie van het tuindorp 'Het Rode dorp', de nieuwbouw van sociale huurwoningen door de economische crisis heen en de recente bouw van het medisch centrum (2014) in de kern Oudewater en minder aan duurzaamheid.

Daarbij houdt de woningcorporatie haar solvabiliteit op niveau zo tussen de 30% en 35% *), overigens zonder daarvoor een harde interne doelstelling te hebben. Beleidsmatig stuurt de woningcorporatie op basis van het ondernemersplan 2012-2015 wel meer op kasstromen. Blijkbaar heeft de woningcorporatie dit beleidsmatige evenwicht tussen investeren en sparen pragmatisch opgebouwd. Ook zijn de voor het CFV en het WSW relevante ratio's ICR, 'Loan to value' en DBCR (zie tabel hieronder) binnen de respectievelijke normen.

- *Interest Coverage ratio, laat zien of de exploitatie winstgevend is (CFV: > 1,3)*
- *Loan to Value ratio, welke waarde van het bezit is gefinancierd. (WSW: < 75%)*
- *Debt Service Coverage Ratio, voldoende kasstroom voor rente/aflossing (WSW: > 1,0)*

*) Het CFV komt in de benchmark (CiP 2013) voor WBV Oudewater overigens tot veel hogere solvabiliteitswaarden - de reden is dat de corporatie nog op historische kostprijs waardeert.

Financiële resultaten vergeleken						
Kengetallen	2011	2012	2013	2014	Ref.	Norm
Solvabiliteit opgave Wbv	33,6%	30,5%	32,0%	34,0	37,3% (2013)	
Solvabiliteit opgave CFV	59,5%	47%			33,6% (2012)	
Continuïteit (CFV label)	A1	Vold.	Vold.	Vold.		
Interest Coverage Ratio (CFV: > 1,3)			2,49	2,48		>1,3
Loan to Value (WSW)	40%	37,1%	37%	38%	0,66	<75%
Debt Service Coverage Ratio (WSW)			2,31	2,38		>1,0
Netto bedrijfslasten / vhe	1.675	2.120	1.953		1.351	
Vhe / fte	79	79	82		93	
Personeelskosten / fte	73.609	77.426	102.462		67.560	
Totaal						

Bron: Jaarverslagen WBV Oudewater en brieven CFV.

Het jaarverslag toont als het gaat om financiële toelichting, het hanteren van risicoanalyses en controlemaatregelen compleet. Het stelsel voor interne controle bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses, een eigen kwaliteitshandboek administratieve organisatie, treasury statuut en management, alsmede afhankelijk van het onderwerp zowel maandelijks als kwartaal. Wat betreft risicomangement wordt er met scenario's en kwartaalrapportages gewerkt. Kortom WBV Oudewater voldoet aan de ijkpunten aangaande 'Financiële continuïteit' Daarbij past het oordeel aangaande 'financiële continuïteit' van 6 'voldoende'.

3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5,0.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of WBV Oudewater een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmark gegevens en gesprekken met de bestuurder, raad van toezicht en managementteam. Ook worden de

resultaten bezien zoals deze in beeld komen door de kengetallen. WBV Oudewater voldoet daarbij niet aan het ijkpunt, de benchmarkgetallen zijn negatiever dan de referentiegroep en er wordt niet bijgestuurd.

Zo liggen de netto bedrijfslasten volgens de benchmark CiP 2013 bij de corporatie boven die van de referentiegroep. In 2014 zijn deze ten opzichte van 2013 ook nog met meer dan 0,6 mln. gestegen. Hetzelfde beeld tonen de benchmarkparameters ten aanzien van aantal vhe per fte en de gemiddelde personeelskosten per vhe.

Desgevraagd werd vanuit de bestuurder duidelijk dat bewust voor hooggekwalficeerde medewerkers is gekozen, gezien de moeilijkheidsgraad van de nieuwbouwprojecten en het belang van de woningcorporatie als enige volkshuisvestelijke speler in Oudewater. Daarom wordt het beeld ook niet bijgesteld.

Uitgaande van de hogere bedrijfslasten zou de woningcorporatie in kader van deze visitatie ruim onder het ijkpunt van 6 scoren. Het betreft echt een bewuste keuze omwille van outputkwaliteit en de woningcorporatie stuurt als het gaat om het laag houden van bedrijfslasten actief. Zo worden investeringen bijvoorbeeld zoveel mogelijk uit de eigen vermogenspositie betaald om de rentekosten laag te houden. Daarom heeft de visitatiecommissie het oordeel naar een 5 bijgesteld.

3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,0.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren.

Uitgaande van het Ondernemingsplan 2012-2015 zet WBV Oudewater de vermogensruimte beleidsmatig en bewust in voor: de nieuwbouw van sociale huurwoningen, om voorzieningen voor ouderen in Oudewater tot stand te brengen, om daarmee actief aan de lokale maatschappelijke prestatie (uitgaande van de prestatieafspraken aangevuld met eigen beleid) te voldoen. Daarmee sluit de woningcorporatie aan op de gemaakte prestatieafspraken en het eigen beleid, waarmee aan het ijkpunt voor 'Vermogensinzet' het cijfer 6 wordt voldaan.

De beleidsmatige toelichting op het gemaakte evenwicht aan keuzen - waarom wordt wel vermogen aan nieuwbouw van bijvoorbeeld het gezondheidscentrum en minder aan verduurzaming van de bestaande huurwoningvoorraad besteed? - blijft echter onduidelijk. De reden als vermeld in het ondernemingsplan en de jaarverslagen is die van volgordeelijkheid, eerst de nieuwbouw afmaken en dan andere verantwoordelijkheden oppakken. Tussenliggende scenario's worden echter niet gemobiliseerd. Daarom is er geen reden voor een hoger oordeel door middel van pluspunten en blijft de waardering voor 'Vermogensinzet' een 6 'voldoende'.

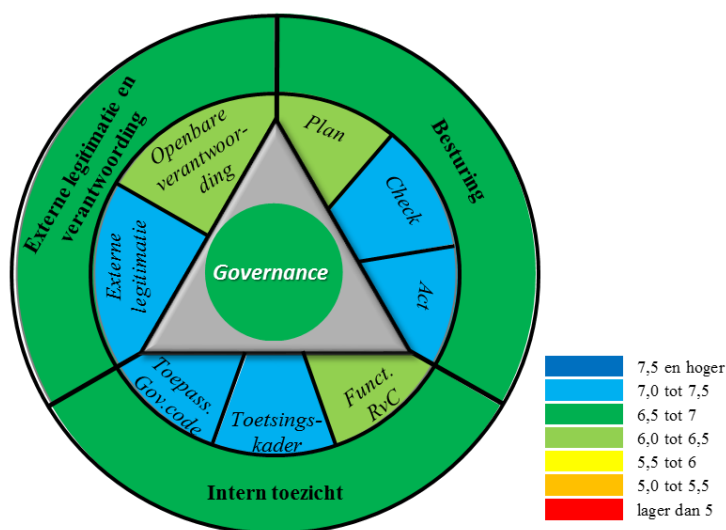
4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Governance

Meetpunt	Beoordeling (cijfer)	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing				
Plan	6,0	6,7	33%	2,2
Check	7,0			
Act	7,0			
Intern toezicht				
Functioneren RvT	6,0	6,7	33%	2,2
Toetsingskader	7,0			
Toepassing Gov. code	7,0			
Externe legitimering en verantwoording				
Externe legitimatie	7,0	6,5	33%	2,2
Openbare verantwoording	6,0			
Governance				6,6

Functioneren RvT				
Samenstelling RvT	6,0			6,0
Rolopvatting Toezicht, werkgever en k	7,0			
Zelfreflectie	5,0			



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategie-vorming van de corporatie.

Op basis van het beschrevene in onderstaande paragrafen waardeert de commissie dit onderdeel gemiddeld met een 6,7.

Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan gemiddeld met een 6.

WBV Oudewater voldoet aan het ijkpunt voor het cijfer 6.

WBV Oudewater heeft een visie vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De visitatiecommissie kreeg de indruk dat WBV Oudewater een evenwichtig beeld heeft van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke vraagstukken in Oudewater. WBV Oudewater blijft dicht bij haar principe om de doelgroep van beleid te huisvesten. De visitatiecommissie heeft naar aanleiding van de gesprekken kunnen vaststellen dat de kernwaarden van WBV Oudewater door het personeel binnen de organisatie worden uitgedragen. De kansen en bedreigingen van de organisatie zijn in beeld gebracht en vertaald in het beleid. Met de gemeente kunnen meer nameerbare prestatieafspraken worden gemaakt, dat helpt de prioritering van werkzaamheden.

WBV Oudewater is zich echter zeker bewust van haar positie en de op haar rustende maatschappelijke opgave. Alle belanghebbenden, waaronder de gemeente en zorg/welzijnspartijen beoordelen WBV Oudewater hoe zij haar maatschappelijke taken vervult. WBV Oudewater wordt in grote mate gewaardeerd door haar belanghebbenden. WBV Oudewater pakt haar maatschappelijke rol om huisvesting voor de primaire doelgroep voorop te stellen.

De beleidsvisies komen terug in de beleidsdocumenten zoals het ondernemingsplan, jaarbegrotingen, jaarverslagen en notulen van het MT en van de raad van toezicht, als ook de risicobeheersings- en controlesystemen en projectvoortgangsrapportages. Voorts sluit een en ander onderling op elkaar aan waardoor goede sturing kan worden gegeven aan de diverse bedrijfsprocessen.

Ook is het ondernemingsplan voldoende SMART vertaald naar jaarplannen (activiteitenoverzicht), die financieel verwerkt zijn naar operationele en financiële doelstellingen van de corporatie.

Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.

WBV Oudewater voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe:

- De woningcorporatie beschikt over een efficiënt werkend monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties -volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering- vorderen.

De visitatiecommissie is van mening dat de huidige opzet van het monitoring- en rapportagesysteem goed en adequaat is qua opzet en uitwerking. De woningcorporatie heeft en gebruikt daarvoor een breed scala aan interne procedures, die binnen de organisatie effectief geïmplementeerd zijn.

WBV Oudewater is zich bewust van het belang van risicomanagement. Analyse op hoofdlijnen is door de woningcorporatie uitgevoerd met een gedetailleerde projectrisicoanalyse. Daartoe zijn scenario's ontwikkeld om te bezien welke financiële mogelijkheden en onmogelijkheden de woningcorporatie heeft.

Alle rapportages worden zowel in het managementteam als in de raad van toezicht besproken. De besprekingen in deze gremia zijn naar het oordeel van de commissie van voldoende niveau om de "check"-functie goed in te vullen.

De raad van toezicht overlegt met regelmaat met het managementteam over de financiële continuïteit, de voortgang van de investeringsprojecten en de beheersing van de aanwezige risico's. De manager bedrijfsvoering woont de vergaderingen van de auditcommissie bij. De rapportages van het CFV, de Autoriteit Wonen, het betreffende Ministerie, het WSW en de accountant worden met de raad besproken. Wat dat betreft houdt WBV Oudewater van korte lijnen en goede en regelmatige afstemming.

Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.

WBV Oudewater voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De woningcorporatie stuurt actief bij als de vakkundig inzamelde informatie en generiek en projectgebonden rapportages daar aanleiding toe geven.

Gedurende de visitatieperiode heeft de woningcorporatie bijvoorbeeld een aantal bouwprojecten gestopt, of opnieuw en anders opgestart. Juist door de onderliggende opgave met stakeholders en marktdeskundigen te bespreken, is samen met de gemeente tot een betere positionering vooral ook volkshuisvestelijk gekomen. Zo is een plan voor de nieuwbouw van te dure huurwoningen in 12 sociale koopwoningen omgezet en is het centrale gezondheidscentrum (2014) gerealiseerd.

WBV Oudewater is ook opvallend actief in het realiseren van nultredenwoningen voor ouderen, zoekt als in voornoemd voorbeeld in mogelijkheden voor starters, en bewaakt de communicatie met stakeholders, collega-woningcorporaties en intern de vermogenspositie regelmatig en effectief.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de interne toezichthouder aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de interne toezichthouder een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

Het functioneren van de raad van toezicht

Bij het functioneren van de raad beoordeelt de commissie drie onderdelen. Het gaat om de samenstelling van de raad van toezicht, de rolopvatting van de raad en de wijze van zelfreflectie.

De commissie waardeert *Het functioneren van de raad van toezicht* met het cijfer 6,0.

Samenstelling van de raad van toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 6.

Volgens de commissie voldoet WBV Oudewater aan het ijkpunt voor een 6.

De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is voorts vastgelegd in het *Reglement van de Raad van Toezicht*. De directeur-bestuurder, de heer K. Lissendorp, is verantwoordelijk voor het beleid van de corporatie, voor de dagelijkse gang van zaken en geeft algehele leiding aan de organisatie. De raad houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en wil vooral bijdragen aan de realisatie van de strategische visie van WBV Oudewater. De raad bestaat ultimo 2014 uit vijf personen. Statutair kent de raad ten minste drie leden en ten hoogste vijf leden. De praktijk leert echter, dat de raad uit vijf personen bestaat. De raad kent twee huurderszetels.

De leden van de raad worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd.

De raad beschikt over een adequate profielschets, die als toetsingskader wordt gebruikt bij de werving van nieuwe leden en de werving vindt extern ondersteund plaats. Het functioneren van leden die voor herbenoeming in aanmerking komen, wordt geëvalueerd in een vergadering van de raad. De raad is zodanig samengesteld, dat alle leden vanuit de eigen ervaring en expertise complementair zijn aan elkaar zijn en ook als team goed functioneren.

Vanwege haar beperkte omvang heeft de corporatie er voor gekozen geen uitgebreid introductieprogramma te ontwikkelen. Wel worden opleidingen gevolgd door de leden van de raad. Alle leden van de raad van toezicht zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Algemene ledenvergaderingen en cursussen van de VTW worden de leden van de raad gevolgd.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de raad van toezicht zich bewust is van de verschillende rollen die ze in de organisatie heeft als toezichthouder, werkgever en als klankbord. WBV Oudewater voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie de volgende pluspunten toe:

- De proactieve en betrokken wijze waarop de verschillende rollen worden ingevuld.

Er bestaat volgens de raad van toezicht een prima samenspel met de bestuurder; de relatie tussen beide is goed. De leden van de raad en de bestuurder zijn professioneel en ervaren en beschouwen zich als een vakkundig team dat de verschillende taken, waarvoor de corporatie staat, met z'n allen rooien. Enerzijds worden de vergaderingen getypeerd als informeel, maar anderzijds ook zakelijk en 'to the point'. Er is zowel sprake van wederzijds vertrouwen tussen de raad en de bestuurder, en ook tussen leden van de

raad onderling. Er is respect voor elkaars opvattingen en er is voldoende ruimte voor discussie. De raad wordt ervaren als redelijk kritisch en behoudt de professionele afstand.

Om haar taken passend uit te voeren beschikt de raad over zowel een auditcommissie, als een remuneratiecommissie, die beide zo blijkt uit de verslagen voldoende actief zijn.

Een actieve en gedegen invulling van de toezichtrol vindt zijn basis in een adequate informatievoorziening. Via uitgebreide kwartaalrapportages wordt de raad op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting, als ook van de risicoanalyses. De raad is van oordeel dat zij steeds de juiste informatie ontvangt; goed, op tijd en volledig.

De werkgeversrol van de raad wordt stevig genoemd. Op een gestructureerde wijze wordt het functioneren van de directeur-bestuurder beoordeeld. In het Plangesprek, worden de doelstellingen en verwachte prestaties vastgelegd en waarna vervolgens een functioneringsgesprek plaatsvindt, waarin de geleverde resultaten worden besproken. De beoordeling van de directeur-bestuurder geschiedt door de remuneratiecommissie, die daarover advies uitbrengt aan de vergadering van de raad. De WNT heeft, blijkens de jaarverslagen, de bijzondere aandacht van de raad.

De klankbordfunctie geschiedt in gesprekken tussen de raad en de bestuurder over strategische zaken, zoals de koers van WBV Oudewater, de relatie met belanghebbenden en financiële analyses. Over financieel-economische zaken heeft de auditcommissie ten opzichte van de directeur-bestuurder ook een klankbordrol.

Zelfreflectie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 5.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. WBV Oudewater voldoet niet aan het ijkpunt. Gedurende de visitatieperiode heeft de raad van toezicht jaarlijks een zelfevaluatie uitgevoerd met een aantal malen onder begeleiding van een externe deskundige. De commissie heeft een verslag in de vorm van een PowerPointpresentatie aangetroffen. Wat met de uitslagen is gedaan en of er conclusie aan de zelfevaluaties zijn verbonden heeft de commissie niet kunnen vaststellen.

Zelfevaluatie vindt plaats in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, hetgeen volgens de governanceregels niet toelaatbaar is.

Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 7.

WBV Oudewater voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De corporatie heeft veel werk gemaakt in de visitatieperiode van het opzetten van een actueel toetsingskader, waarbij zij sindsdien gebruik maakt van risicoanalyses op velerlei scenario's.

De raad van toezicht beschikt over verschillende toetsingsinstrumenten om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen WBV Oudewater. De raad beschikt over het volgende actuele toetsingskader:

- *Jaarplannen, waarin de activiteiten voor het jaar zijn vastgelegd;*
- *Kwartaalrapportages;*
- *Meerjarenbegrotingen (MJB)*
- *Jaarlijkse begroting;*
- *Scenario's (risico-analyse);*
- *Auditcommissie reglement*
- *Treasurystatuut;*
- *Risicomanagement;*
- *SVB-plan;*
- *Klokkenluidersregeling;*
- *Integriteitscode;*
- *Evaluatie prestatieafspraken met de gemeente;*
- *Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;*
- *Overleg met manager bedrijfsvoering.*

De voortgang van de ontwikkeling van bedrijfsresultaten en de activiteiten van de corporatie wordt gevolgd en neergelegd in de jaarverslagen, jaarplannen alsmede in periodieke (kwartaal)rapportages. In deze rapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de ontwikkeling van projecten, belangrijke risico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties.

De corporatie heeft in de visitatieperiode nieuwbouwprojecten ontwikkeld en gerealiseerd. De raad van toezicht hechtte aan het belang van risicomanagement. Een analyse op hoofdlijnen en een meer gedetailleerde projectrisicoanalyse die zich richt op grotere projecten. Daartoe zijn scenario's ontwikkeld om te bezien welke financiële mogelijkheden, spankracht en reikwijdten de corporatie heeft. Daarin volgt WBV Oudewater in haar analyse het toetsingskader dat door WSW en CFV wordt toegepast.

Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 7.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. WBV Oudewater voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- WBV Oudewater heeft het interne toezicht en de maatschappelijke verantwoording met de toepassing van de code duidelijk versterkt.

WBV Oudewater werkt volgens de Governance Code Woningcorporaties. Hierin is vastgelegd wat de taken, verantwoordelijkheden en werkwijze van bestuur en raad van toezicht zijn. De documenten waarin WBV Oudewater de afspraken over besturen en handelen heeft vastgelegd, zijn als volgt:

- *Governancecode;*
- *Afwijkingen van de Governancecode;*
- *Statuten;*
- *Ondernemingsplan;*

- Governancestructuur;
- Remuneratierapport in hoofdlijnen;
- Reglement Raad van Toezicht;
- Reglement Auditcommissie;
- Reglement Remuneratiecommissie;
- Profielschets Raad van Toezicht;
- Rooster van aftreden;
- Integriteitscode;
- Klokkenluidersregeling;
- Visitatierapport 2011.

De directeur-bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd. Deze benoeming heeft plaatsgevonden vóór de invoering van de code. Daarom wordt de huidige bestuurder niet benoemd voor een periode van steeds vier jaar. Deze afwijking op de governancecode wordt gemeld in het jaarverslag en gepubliceerd op de website.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de Governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. WBV leeft deze normen weloverwogen na.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 6,5.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de Governancecode en de Overlegwet.

Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

- De actieve en informatieve manier waarop de belanghebbenden betrokken zijn bij de input van het nieuwe ondernemingsplan, als de terugkoppeling in de stakeholdersbijeenkomsten. De belanghebbenden hebben dit als zeer leerzaam ervaren.

De belanghebbenden zijn betrokken bij de input voor het ondernemingsplan 2012-2015 aan de hand van vragenlijsten. Vervolgens heeft de corporatie het ondernemingsplan opgesteld, waarna stakeholdersbijeenkomsten zijn gehouden over de uitkomsten van de beleidsvorming. Ook leden van de raad van toezicht waren hierbij aanwezig. De

belanghebbenden zijn zeer tevreden over het proces, dat overigens gepubliceerd is op de website, de Huurderspost en in de IJsselbode, het weekblad voor Oudewater.

Om invloed uit te laten oefenen op de plannen van de herontwikkelingen van de Brede Dijk is uitgebreid overleg gevoerd met de bewoners. Allereerst via werkgroepen, waaruit later een klankbordgroep is ontstaan die het eerste aanspreekpunt was voor de gehele aanpassing van de wijk en de ontwikkeling van appartementen.

Als er sprake is van renovaties van woningcomplexen, worden er bewonerscommissies geformeerd, waarmee op vele onderwerpen overleg wordt gevoerd.

WBV heeft een duidelijke visie op wie haar belangrijkste belanghebbenden zijn en op de gewenste relatie. De raad van toezicht vindt het belangrijk is dat de corporatie een goede verhuurder moet zijn en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid dient te nemen door actief bij te dragen aan en te investeren in projecten binnen de gemeente Oudewater en dit ook voorts uit te dragen. Het gemis aan een huurdersorganisatie wordt door de jaarlijkse ledenvergadering en het geregeld contact met bewonerscommissies ondervangen, hetgeen de visitatiecommissie op de schaal van deze gemeente waar iedereen elkaar kent acceptabel vindt. De individuele benadering met de schaalgrootte van de corporatie wordt door alle belanghebbenden dan ook als belangrijk, constructief en prettig ervaren, hetgeen ook mede blijkt uit het KWH-tevredenheidsonderzoeken.

Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met een 6.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt.

Het jaarverslag is goed leesbaar en biedt voldoende overzicht van en inzicht in de prestaties die in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Hierin koppelt de corporatie terug welke prestaties het afgelopen jaar zijn geleverd. Het jaarverslag staat in een verkorte vorm op de website en is hiermee, volgens de commissie, meer afgestemd op 7de bewoners.

Het verslag van de raad van toezicht, dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag, is uitgebreid en biedt veel informatie.

Het beleid, visie, activiteiten van de corporatie wordt onder meer via de website, het huurdersblad en brochures gecommuniceerd met de belanghebbenden.

Daarnaast geeft WBV Oudewater blijk van haar streven naar transparantie door het publiceren van een klokkenluiderregeling, alsmede ook een integriteitsregeling.



Deel 3

Bijlagen

Deel 3 – Bijlagen

1. De opgave en gerealiseerde prestaties

In de prestatiekaders worden de volgende afkortingen gebruikt:

CBC CiP Corporatie Benchmark Centrum, Corporatie in Perspectief

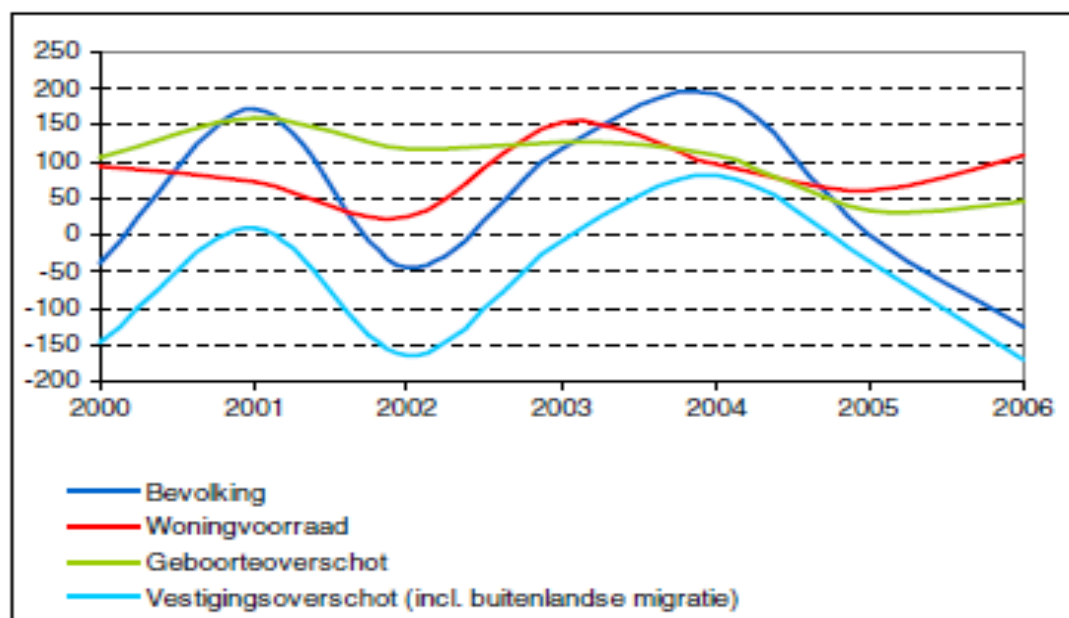
BBSH: Beheer Besluit Sociale Huursector

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,2

Bevolkings- en woningvoorraadontwikkelingen gemeente Oudewater 2000-2006

Figuur 4.1: Gemeente Oudewater. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad, 2000-2006



Bron: CBS, 2006.

Over de omvang van de bevolking van Oudewater is alleen een beeld van voor de economische crisis 2008 – 2014 beschikbaar (CBS 2006). Daarbij fluctueert deze met 50 à 100 personen afhankelijk van het jaar. De meest recente Woonvisie 2007 (zie hieronder) is daarop gebaseerd, daarom is dit beeld van belang.

Woonvisie Oudewater 2007

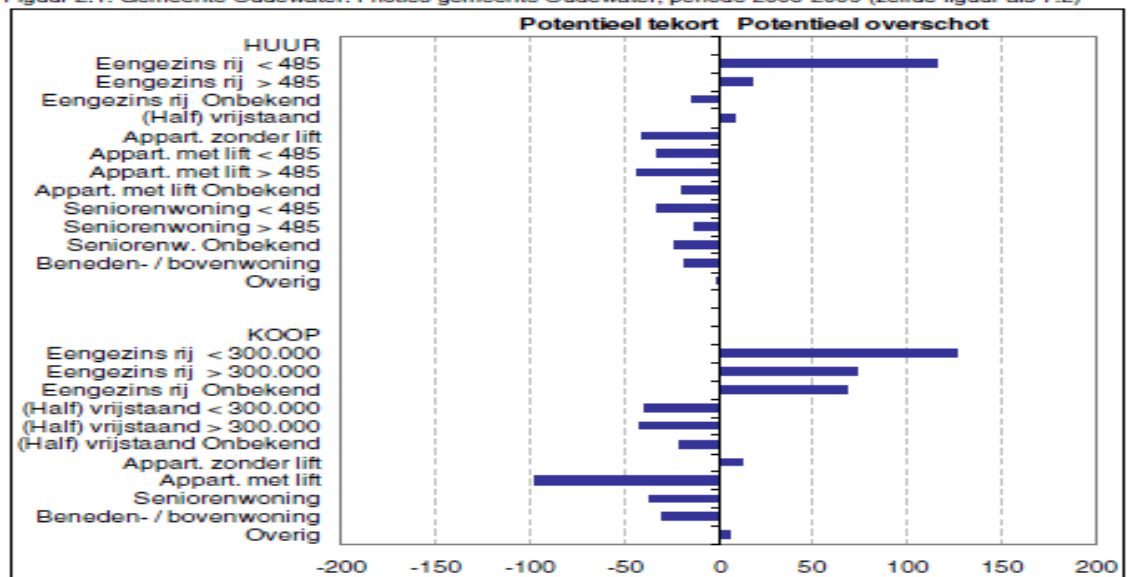
Het aantal 65+ huishoudens groeit van 933 (2006) naar 1257 (2016). Gegeven uit de woonconsumenten enquête is dat 30% daarvan een nultredenwoning zoeken. Ouderen blijven steeds meer in hun grondgebonden woning wonen. Goede voorzieningen bij nieuwbouw zou de ouderen tot verhuizen moeten verleiden, zodat de doorstroming wordt gestimuleerd. Ook kunnen bestaande woningen opgeplust worden. Er staan in Oudewater 227 (2007) geschikte woningen voor ouderen: 192 nultredenwoningen en 35

aanleunwoningen. De nieuwbouw behoefte is 300: 175 koop en 125 huur met 70% van de huur in het betaalbare segment.

Jaarlijks treden 25 starters tot de woningmarkt toe. Deze zoeken 50/50 naar koop/huur in het resp. betaalbare en goedkope segment. Voor deze doelgroep zouden huurwoningen verkocht moeten worden, met starters leningen in constructies als koopgarant en MGE: 60 tot 2016, 40 voor starters en 20 voor doorstarters. Daarnaast is tot 2016 behoefte aan 40 koop eengezinswoningen voor starters.

De nieuwbouw moet in Oudewater na de crisis weer op gang komen door tot 2016 425 woningen toe te voegen, waarbij huisvesting van jongeren en ouderen prioriteit heeft. Vooral voor ouderen zou nieuw gebouwd moeten worden zodat voor jongeren ruimte komt ten gevolge van doorstroming. Zie hieronder schets van het tekort en het beoogde programma.

Figuur 2.1: Gemeente Oudewater. Fricities gemeente Oudewater, periode 2006-2009 (zelfde figuur als 7.2)



Bron: Woonvisie Oudewater 2007

Tabel 2.1: Conceptwoningbouwprogramma 2006-2015 Oudewater, uitgaande van 425 toe te voegen woningen

	Aantal	%
Huur		
• Nultreden grondgebonden < 485	75	18%
• Nultreden appartement < 485	50	12%
• Nultreden grondgebonden > 485		
• Nultreden appartement > 485	50	12%
Subtotaal huur	175	41%
Koop		
• Tot €200.000 (o.a. in de vorm van Koopgarant / MGE)	80	19%
• Nultreden grondgebonden €200.000-300.000	20	5%
• Nultreden appartement €200.000-300.000	60	14%
• Vrijstaand / tweekapper €300.000-400.000	45	11%
• Nultreden grondgebonden vanaf €300.000	15	4%
• Nultreden appartement €300.000	30	7%
Subtotaal koop	250	59%
Totaal	425	100%

Bron: Woonvisie Oudewater 2007

Prestatieafspraken

In 2011 hebben de gemeente en de woningbouwvereniging de Prestatieovereenkomst 2007 – 2010 geëvalueerd. Daarmee zijn de in 2007 afgesproken prestaties naar de toekomst doorgetrokken. Deze evaluatie is bij gemeente en woningcorporatie zo goed gevallen dat de Prestatieovereenkomst daarmee is verlengd. Feitelijk zijn de conclusies van deze evaluatie daarmee de basis voor deze visitatie geworden. De belangrijkste conclusies (cursief uit de afspraken van 2007) zijn:

- Kernvoorraad: blijft op 730 woningen staan
- Wonen en Zorg:
- Het programma Wel thuis is basis voor het maken van afspraken.
- Woonzorgcentrum Wulverhorst wordt door Habion vervangen.
- Ontwikkeling nieuw Woonzorgcentrum Schuylenburcht in 2015 opleveren.
- Nieuwbouw:
- Uitgangspunt is het door de gemeente jaarlijks vast te stellen bouwvolume gedifferentieerd naar aantallen en verkaveling.
- Wbv Oudewater heeft 2007 – 2010: 73 sociale huur- en koopwoningen gebouwd
- Wbv Oudewater heeft 2007 – 2010: 32 vrije sector huur- en koopwoningen gebouwd.
- Nieuwbouw voldoet aan de normen Woonkeur en Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Nieuwbouw koop wordt onder GIW of Woningborg garantie verkocht.
- De gemeente is bereid tot verstrekken Startersleningen en werkt aan Koopgarant mee.
- Opplussen: de doelstelling van 50 woningen over vier jaar is gelukt, en wordt doorgetrokken.
- Verkoop; De doelstelling van 60 huurwoningen over de periode 2007 – 2010 is gehaald, dankzij inzet van MGE (Verkoop met 10% korting met 5 jaar antispeculatie beding) en Koopgarant. Deze norm van 60 huurwoningen verkopen over 4 jaar wordt doorgetrokken.
- Huurbeleid: gemiddeld inflatie volgend.
- Verhuur: volgens het Aanbodmodel van de Provincie Utrecht, als vastgelegd in de Regionale Huisvestingsverordening 2006. De dienstverlening via Woningnet.
- De 30 inleunwoningen in verzorgingshuizen mogen buiten Aanbodmodel verhuurd worden.
- Energiebesparende maatregelen: De landelijk afgesproken normen continueren. Tevens worden voorlichting, besparingsprogramma 'Beter Peter' (Initiatief Woonenergie) en vanuit de gemeente de milieucoördinator voortgezet).
- Leefbaarheid: De huismeester van de WBV Oudewater houdt ook toezicht op de openbare ruimte rond de woningen van de woningcorporatie en uitgangspunt is goede samenwerking.

Ondernemingsplan 2012-2015 WBV Oudewater

Het ondernemingsplan bevat naast een beschouwing over het veranderde overheidskader ook een opsomming van prestatie vereisten van overheidswege welke voor de situatie van Oudewater relevant zijn. Daaraan toegevoegd zijn de eigen ambities van de woningcorporatie. Deze zijn:

- Het bieden van een zo goed mogelijk passende (huur) woningvoorraad.
- Klantgericht: goed luisteren naar de wensen van klanten.
- Ook aandacht besteden aan de huisvesting van middeninkomens: 34.085 – 45.630 (ondanks 10% maximale rijksnorm)
- Knelpunten in de woningmarkt helpen oplossen, zoals zelfstandige huisvesting van ouderen

Van Overheidswege

- Scheef Wonen: hogere huurverhoging voor inkomens boven 34.000 euro (Rijkseis)

- Toewijzing boven 34.085 inkomen maximaal 10%

- Energieprestatie:

In het Convenant Energiebesparing Corporatiesector (energieconvenant) staat dat de doelstelling voor de sector een besparing van 20 procent is op gasverbruik in de bestaande voorraad in 2018 (t.o.v. 2008).

Wbvo is in 2009/2010 van start gegaan met het formuleren van beleid, vandaar dat onze einddatum 2020 is. In 2009 is geïnventariseerd of we de doelstelling met reeds geplande maatregelen halen. De conclusie na inventarisatie van W/E adviseurs is dat we met de geplande maatregelen niet genoeg reductie bereiken. Er zijn extra maatregelen noodzakelijk. Hiervoor zijn een aantal voorstellen gedaan.

1. Versneld aanpakken van de G, F en E gelabelde woningen die niet op de rol staan voor renovatie. Hierbij wordt vloer, gevel en dak geïsoleerd en een HR-ketel geplaatst.
2. Vervangingstermijn VR-ketels vervroegen (van 15 naar 12 jaar)
3. Glasvervanging (enkel naar HR++ glas)

De Missie van WBV Oudewater:

Woningbouwvereniging Oudewater werkt vanuit grote maatschappelijke betrokkenheid samen met belanghebbenden aan een woningvoorraad welke passend is bij de vraag. De wensen van klanten staan centraal. We besteden speciale aandacht aan huishoudens met lage inkomens, een prettige woonomgeving en knelpunten op de woningmarkt van gemeente Oudewater.

De resultaten van enquête onder huurders zijn:

Woord	Aantal keer genoemd
Klantgericht	50
Betaalbaarheid	45
Vriendelijk	25
Passende woningen	23
Onderhoud	18
Leefbaarheid	18
Veiligheid	17
Meedenken	16
Energiebesparing	14
Samenwerking	10
Kwaliteit	10

Bron: Bewoners tevredenheidsonderzoek WBV Oudewater 2014

De onderliggende schets van het werkgebied is als volgt:

Volgens de provincie Utrecht is de centrale vraag voor de Groene Driehoek (Montfoort, Oudewater en Lopik), hoe de gemeenten de verstedelijkingsdruk vanuit de steeds groter wordende Randstad kunnen weerstaan. Het knelpunt is het groene karakter behouden, maar daarnaast voldoen aan de vraag naar woningen. Tegelijkertijd speelt de discussie over de levensvatbaarheid van de (kleinere) kernen, omdat het voorzieningen niveau hier afneemt. Woningbouw is een belangrijk middel om een neerwaartse spiraal in de Groene Driehoek te voorkomen. De provincie Utrecht hanteert in het streekplan 2005-2015 rond Oudewater een bebouwingscontour. De geplande uitbreidingslocaties en eventuele inbreiding en herinrichting bieden onvoldoende soelaas, daarom zal het perspectief van nieuwe uitbreidingsmogelijkheden, binnen nog vast te stellen contouren, nadrukkelijk open moeten blijven (inclusief de mogelijkheid van een rood voor groen-regeling). Het landelijk gebied moet open en groen blijven. Daarbij is de landbouw onmisbaar. De provincie Utrecht heeft het standpunt dat de totale opgave (het tekort aan woningen) niet alleen door nieuwbouw kan worden aangevuld. De nieuwbouwproductie zal moeten worden afgestemd op de bestaande voorraad.

De bevolkingsontwikkeling in Oudewater blijft tot 2016 nagenoeg constant, op circa 10.000 personen. Het aantal huishoudens stijgt in dezelfde periode van 3.900 naar 4.100; een groei met 200 huishoudens. De verklaring hiervoor is de gezinsverdunding. Vooral het aantal huishoudens onder de 25 jaar en boven de 65 jaar nemen toe. Het aantal 65-plussers neemt sterk toe, vooral vanaf 2011. Deze ontwikkeling zet door tot 2040. In 2040 zijn er volgens de prognose 4,5 miljoen 65-plussers en is 25% van de totale bevolking ouder dan 65 jaar. Daarna daalt het aantal ouderen naar 4,2 miljoen in 2050. In 2009 was het percentage ouderen in de provincie Utrecht het 21,3%. In 2040 zal deze druk zijn opgelopen tot 41,1%. Deze stijging komt niet door

een daling van de groep 20- tot 64-jarigen (die stijgt juist met 10%), maar door een zeer sterke toename van het aantal 65-plussers (provincie Utrecht, 2011). In Oudewater bestaat 75 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen. De prijzen van de koopwoningen zijn hoog; slechts 5 procent heeft een prijs lager dan 200.000 euro. Van de huurwoningen heeft 70 procent een huurprijs onder de 492 euro (prijspeil, 2006). Onder de zelfstandige huishoudens met verhuisplannen is de binding met de gemeente Oudewater sterk. Van alle verhuis geneigde huishoudens in de gemeente Oudewater wil 87 procent binnen de eigen gemeente verhuizen. De binding van verhuis geneigde starters is minder hoog. Van de starters wil 62 procent het liefst verhuizen naar een zelfstandige woning binnen Oudewater. Starters die willen huren, willen circa 500 euro betalen; starters die willen kopen denken aan de prijsklasse tot 200.000 euro. Uit het <i>woningmarktonderzoek</i> komt naar voren dat de woningtekorten zich voornamelijk voordoen bij appartementen met lift en seniorenwoningen (levensloopbestendige woningen, ook wel nultredenwoningen genoemd). Bij de appartementen met lift gaat het om zowel huur als koop. Het tekort bij de seniorenwoningen heeft vooral betrekking op woningen met een huur tot 485 euro. De gemeente Oudewater heeft in haar woonbeleidsplan de ambitie opgenomen om in de periode 2006 – 2016, 300 nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Daarmee kan de doorstroming op gang worden gebracht. De woningvoorraad van de gemeente Oudewater is onevenwichtig samengesteld. In bepaalde segmenten is er geen aanbod, in andere segmenten een overaanbod. In de koopsector ontbreekt aanbod tot 180.000 euro en is er relatief weinig aanbod tussen 180.000 en 220.000 euro en tussen 300.000 en 400.000 euro. In de huursector is er te weinig aanbod van (gelijkvloerse) appartementen met lift voor senioren. Wel zijn er voldoende (kleine) eengezinswoningen die geschikt zijn voor starters. Door de huidige economische situatie is de koopwoningen markt vastgelopen, het aanbod van woningen is groot en de vraag is klein.	
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,5
Woningtoewijzing en doorstroming	7,0
Beschikbaarheid woningen Opgave: Impliciet (getalsmatig heeft de gemeente met de woningcorporatie alleen afspraak gemaakt over de omvang van de kernvoorraad) is er afgesproken het woningaanbod van WBV Oudewater op pijl te houden. Ambitie: Een op de vraag afgestemde woningvoorraad (ondernemingsplan 2012 - 2015) Een passende woningvoorraad bieden dat is één van onze belangrijkste doelstellingen. We verhuren woningen in Oudewater, Hekendorp, Papekop en Snelrewaard. Ons woningbezit bestaat uit 1.002 verhuureenheden (919 woningen en 83 overige verhuureenheden). In 2014 zijn 37 woningen en één verzorgingshuis verkocht. Daarvan was één woning, een woning met MGE constructie, die in 2014 is aangekocht en vervolgens weer verkocht. De 37 woningen betrof 16 woningen en 20 aanleunwoningen. Uit het woonwensenonderzoek is gebleken dat het merendeel van de huurders van wbvo tevreden is over hun woning. Er zijn weinig huurders met een verhuishwens. Huurders van 65 jaar en ouder verhuizen bij voorkeur naar een huurappartement met 4 kamers. Huurders die jonger zijn dan 65 jaar hebben voorkeur voor een 3 kamerappartement of een grotere huureengezinswoning. Alle leeftijdscategorieën hebben moeite met aangeven wat ze aan huurprijs willen betalen. De relatie tussen vierkante meters en huurprijs wordt niet altijd gezien. 65 plussers willen graag een 4 kamerappartement voor de huurprijs van een 3 kamer appartement. Huurders die jonger zijn dan 65 jaar willen graag een 3 kamerappartement of een grotere eengezinswoning, maar daar niet meer voor gaan betalen dan hun huidige huurprijs. Deze categorie geeft ook vaak geen huurprijs aan. Er is dus behoefte aan meer ruimte in woningen. In de toekomst moeten we bij nieuwbouw inventariseren of we deze ruimte kunnen bieden zonder dat de huurprijs hiervoor te sterk stijgt.	7,0

Prestatie:

Woningbezit naar prijs ingedeeld						
Prijscategorieën	2011	2012	2013	2014	wcp. 2013	Ref. 2013
Goedkoop	207	232	185	148	20	12,1
Betaalbaar	585	542	544	538	58,9	66,4
Duur < toeslaggrens	110	129	146	188	15,8	17,7
Totaal Kernvoorraad	902	903	875	874		
Duur > toeslaggrens	19	33	49	45	5,3	3,8
Totaal	921	936	924	919		

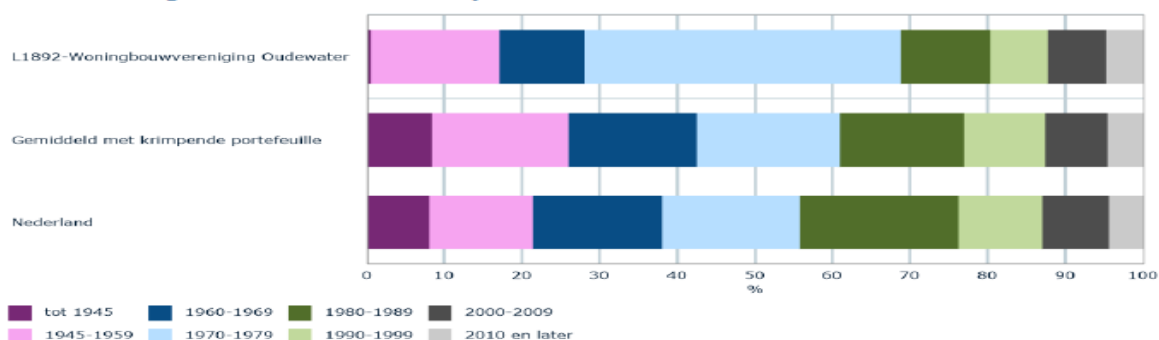
Bron: CBC CiP 2013 en jaarverslag 2014 WBV Oudewater

Samenstelling van het bezit (in % van de voorraad wooneenheden)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	51,5	54,1	41,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	14,5	15,4	26,0
Meergezinsetagebouw met lift	21,6	12,5	14,8
Hoogbouw	0,0	13,0	11,5
Onzelfstandige overige wooneenheden	12,4	5,0	6,3
Bouwperiode tot 1945	0,3	8,3	7,9
Bouwperiode 1945-1959	16,6	17,5	13,3
Bouwperiode 1960-1969	10,9	10,9	16,6
Bouwperiode 1970-1979	40,9	18,4	17,9
Bouwperiode 1980-1989	11,4	16,1	20,4
Bouwperiode 1990-1999	7,4	10,5	10,8
Bouwperiode 2000-2009	7,6	8,0	8,6
Bouwperiode 2010 en later	5,0	4,7	4,6

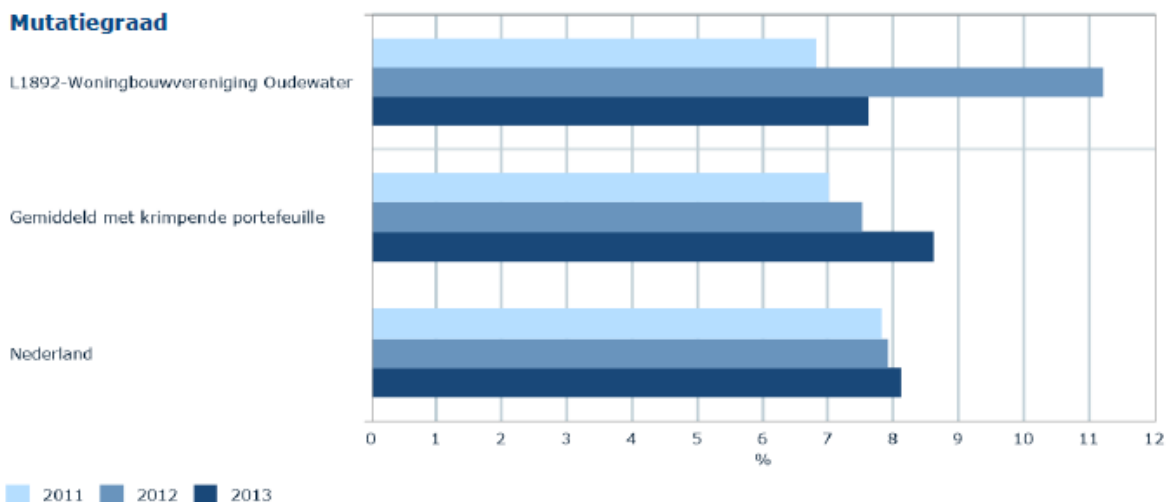
Bron: CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Samenstelling van het bezit naar bouwperiode



Bron CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Mutatiegraad



Bron CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Verhuurgegevens

	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2011	2012	2013	2013	2013
Mutatiegraad*	6,8	11,2	7,6	8,6	8,1
Huurachterstand* (%)	0,3	0,5	0,7	1,0	1,0
Huurderving marktomstandigheden* (%)	-	3,4	1,4	0,9	1,0
Huurderving projectleegstand* (%)	-	0,8	2,3	0,4	0,5
Huurprijs per jaar per wooneenheid	424	446	463	475	467
Huurprijs huurwoningen	418	445	463	481	470
Huurprijs onzelfstandig overige wooneenheden per maand	467	456	467	366	432
Huur / maximaal toegestane huur DAEB (%)*	-	60,1	59,2	70,2	68,6
Huur / maximaal toegestane huur niet DAEB (%)*	-	74,6	74,2	82,9	84,0
Huur / WOZ-waarde (%)*	2,7	2,8	3,1	3,8	3,8

* alleen voor huurwoningen

Tabel 8: Huurprijsontwikkeling

Huurprijs per wooneenheid per jaar (in €)	5.090	5.355	5.561	5.587	5.592
Huurprijsontwikkeling (% t.o.v. voorgaand jaar)	-2,5	5,2	3,8	4,8	4,9

Bron CiP 2013 WBV Oudewater

Woningbezit verhuisbewegingen (mutaties)						
Prijscategorieën	2011	2012	2013	2014	Wcp 2013	Ref. 2013
Goedkoop	9	7	4	9		
Betaalbaar	38	28	36	32		
Duur < toeslaggrens	23	55	12	58		
Totaal Kernvoorraad	70	90	52	99		
Duur > toeslaggrens	1	15	8	7		
Totaal	6,7	9,8	5,7	10,6	7,6	8,6

Bron: jaarverslagen WBV Oudewater

Passend toewijzen

Opgave : Rijksnorm, maximaal 10% boven inkomensgrens lage inkomens 34.085 euro (2011)

7,0

Ambitie:

We bieden woningen aan doelgroepen die zelfstandig niet in hun huisvesting kunnen voorzien. Dit betekent dat onze huurwoningen voor het merendeel geschikt moeten zijn voor huishoudens met lagere inkomens. In ons ondernemingsplan is vastgelegd dat minstens 625 sociale woningen in de woningvoorraad aanwezig moeten zijn. Het aantal sociale woningen (tot de huurtoeslaggrens) was eind 2014, 874.

Prestatie:

Toewijzingssysteem

De woonruimteverdeling in Oudewater gaat via het aanbodmodel van provincie Utrecht. Woningen worden aangeboden via de administratieve dienstverlening van WoningNet. In 2014 zijn totaal 105 woningen verhuurd waarvan 85 via het aanbodsysteem volgens de voor deze provincie vastgestelde huur-/inkomenstabel.

Toewijzingen

	Aantallen			Totaal toewijzingen in %		
	Corporatie			Corporatie	Referentie	Landelijk
	2011	2012	2013	2011-2013		
Toewijzing binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	50	62	34	57,9	68,6	74,8
Toewijzing buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	21	59	26	42,1	31,4	25,2
Passend	50	81	50	71,8	69,6	79,8
Te duur	17	38	8	25,0	28,4	18,1
Te goedkoop	4	2	2	3,3	2,1	2,3

Aangegane huurovereenkomsten

	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2011	2012	2013	2013	2013
Huurovereenkomsten onder EU-norm lagere inkomens	65	96	51	4.474	202.454
Huurovereenkomsten boven EU-norm lagere inkomens	5	10	1	224	11.330
Totaal	70	106	52	4.698	213.784

Bron CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Woningtoewijzing aantallen					
Inkomensgrenzen	2011	2012	2013	2014	Ref. 2013
< inkomensgrenzen	69	81	51	92	
> Inkomensgrenzen	1	9	1	7	
Passend	99%	90%	98%	93%	>90%

Bron: jaarverslagen WBV Oudewater

Tegengaan van woonfraude

7,0

Opgave : De gemeente en corporaties willen onrechtmatige bewoning tegengaan.

Ambitie : onrechtmatige bewoning tegengaan.

Prestatie:

Wbvo heeft naast de bepalingen in de huurovereenkomst geen separaat woonfraudebeleid en heeft ook geen aanleiding dat er onderzoek naar mogelijke woonfraude moet komen. Vanzelfsprekend houden we voortdurend in de gaten of er in ons bezit onrechtmatig wordt doorverhuurd, of er sprake is van over bewoning en of de woning onrechtmatig wordt gebruikt. Tot nu toe is daar niets van gebleken.

Keuzevrijheid van doelgroepen

7,0

Opgave : Regionale Huisvestingsverordening 2006

Ambitie : Ook aandacht voor de middeninkomens: 34.085 – 45.630 (ondanks 10% max. rijksnorm)

Prestatie:

Verhuur Matching				
Toewijzingsmethode	2011	2012	2013	2014
Direct te huur	1	15	8	7
Optie				
Aanbodmodel	55	78	50	85
Loting				
Directe bemiddeling	15	12	2	14
Totaal	71	105	60	106

Bron: jaarverslagen WBV Oudewater

Maatregel / actie		Prioriteit	Hoofdverantwoordelijke partij	Betrokken partijen
G = gemeente C = corporatie M = marktpartijen				
W = Welzijnspartijen Z = Zorgpartijen B = Bewoners				
Doelgroep: ouderen				
2.	Met de Woningbouwvereniging prestatieafspraken maken over opplussen van minimaal 50 huurwoningen.	1	C	G, B
3.	Binnen het Wmo-loket eigenaar bewoners informeren over aanpassingsmogelijkheden.	2	G	B, W
4.	Prioriteit voor toekomstgerichte nieuwbouw geschikt voor senioren in huur- en koopsector (maximaal 300 woningen in verhouding 70% huurwoningen en 30% koopwoningen*).	1	G,C,M	
Maatregel / actie		Prioriteit	Hoofdverantwoordelijke partij	Betrokken partijen
G = gemeente C = corporatie M = marktpartijen				
W = Welzijnspartijen Z = Zorgpartijen B = Bewoners				
Doelgroep: starters en jonge huishouders				
5.	Verzoek aan de Woningbouwvereniging om huurwoningen te verkopen (circa 60 woningen) met de inzet van het instrument Koopgarant of eventuele andere instrumenten (vast te leggen in prestatieafspraken).	2	C	G, B
6.	Onderzoek gemeente naar gerichte inzet van SVN-startersleningen.	1	G	
7.	In woningbouwprogramma met prioriteit koopwoningen voor starters inzetten (circa 80 woningen). Daarbij de inzet van nieuwe instrumenten (zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).	1	G,C,M	
8.	Vinger aan de pols houden bij de toewijzing van huurwoningen aan starters. Eventueel inzet van Lokaal Maatwerk om kansen van starters te vergroten.	2	C	G

Bron: Woonvisie Oudewater 2007

Wachttijd/slaagkans

--

Opgave: Geen opgave

Ambitie: Geen ambitie

Prestatie: uit het Wachttijdenvergelijk Oudewater 2015 van de woningcorporatie blijkt:

- o Vrijkomend aanbod 2007-2010 vs. 2011-2014: resp. 37 en 81 woningen per jaar nam toe.
- o Slaagkans 2007-2010 en 2011-2014 respectievelijk 6% en 8%, nam toe.
- o Slaagkans 2010-2014 alleenstaand, 2-persoons en gezinnen, resp. 6,5, 5,7 en 4,9%.
- o Wachttijden 2010-2014: egw. en app. (lokaal/prov.) zijn resp. 5,2 (7,3) en 4,3 (5,6) jaar.

Leegstand

7,0

Opgave : opgave zonder meetbare doelstelling afgesproken

Ambitie : ambitie zonder meetbare doelstelling geformuleerd

Prestatie:

Leegstand naar typologie (%)				
Leegstand typologieën	2011	2012	2013	2014
Leegstand wcp	2,3	2,87	1,63	2,52
Leegstand verkoop en sloop			0,74	
Reguliere leegstand			0,89	
Leegstand referentiegroep			0,9	
verschil			0,01	

Bron: CBC CiP 2013 en jaarrekening 2014

	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2011	2012	2013	2013	2013
Huurderving projectleegstand* (%)	-	0,8	2,3	0,4	0,5

CiP 2013 WBV Oudewater

Het grote verschil in 2013 is ontstaan door projectleegstand, woningen welke vanwege verkoop danwel sloop leeg stonden. Zonder deze projectleegstand

Betaalbaarheid

8,0

Huurprijsbeleid

7,0

Opgave: Gemiddeld inflatievolgend

Ambitie: De streefhuur percentages voor de sociale huurwoningen liggen tussen de 60 en 70% van maximaal redelijk volgens het WWS.

Prestatie:

Jaarlijks wordt vastgesteld wat voor de financiële continuïteit de meest verantwoorde verhoging is. In 2013 is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De huurverhoging bedroeg inflatie 2,5% + 1,5% = 4% voor huishoudens met een inkomen lager dan € 33.614 en de huurverhoging bedroeg inflatie 2,5% + 2% = 4,5% voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.614

Huurverhoging en kengetallen					
Huur	2011	2012	2013	2014	Ref. 2013
% max. toegest. huur DAEB (%)	53,9	55	57	pm.	62,3
% max. toegest. huur niet DAEB (%)	53,9	75	77	pm.	72,3
Huurprijs ontw. per jaar per vhe	435,64	452,26	468,9	493,81	475
Gemiddelde huurverhoging (%)	2,5	3,8	5,2	4,26	4,8

Bron: CBS en CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Kernvoorraad (beleid)**9,0****Opgave :** 730 sociale huurwoningen

Woonvisie Oudewater 2007

Tabel 4.5: Gemeente Oudewater. Ontwikkeling aandachtsgroep in relatie tot kernvoorraad sociale huurwoningen

	2006	2011	2016
Aandachtsgroep	900	830	770
Aandachtsgroep in koop	300	300	300
Goedkope scheefheid	130	130	130
Benodigde kernvoorraad	730	660	600
Beschikbare kernvoorraad	900	.	.
Theoretische ruimte in kernvoorraad	170	.	.

Bron: CBS, Primos, WBO 2002, gemeente Oudewater, bewerking Companen.

N.B. 1: Beschikbare kernvoorraad: alle sociale huurwoningen in de gemeente Oudewater tot € 520. De aangegeven omvang van 902 woningen is bepaald op basis van gegevens van 2005. Woningbouwvereniging Oudewater had in 2005 in totaal 902 woningen in bezit tot de aftoppingsgrens van (destijds) € 509.

N.B. 2: Uitgangspunt bij bevolkings- en huishoudensprognose is migratiesaldo = -100 in 5 jaar, vanaf 2010.

Ambitie : idem

Maatregel / actie	Prioriteit	Hoofdverantwoordelijke partij	Betrokken partijen
G = gemeente C = corporatie M = marktpartijen W = Welzijnspartijen Z = Zorgpartijen B = Bewoners			
Betaalbaarheid van het wonen			
1. In prestatieafspraken minimaal gewenste omvang van de kernvoorraad vastleggen op 730 woningen.		C, G	

Bron: Woonvisie Oudewater 2007

Prestatie:

Kernvoorraad					
opgave versus aanbod	2011	2012	2013	2014	Ref.
Kernvoorraad wcp	794	903	875	874	730
Kernvoorraad beleid wcp	730	625	625	625	
Verschil	64	173	175	144	
Verschil (%)	8%	23%	23%	20%	

Bron: Jaarverslagen WBV Oudewater

NB: De aantallen kernvoorraad zijn voor de jaren 2012 – 2014 goed. In 2011 was de kernvoorraad tot en met betaalbaar. Vanaf 2012 is de kernvoorraad uitgebreid tot de huurliberalisatie grens. Wanneer je dit ook voor 2011 doet (beter voor de vergelijkbaarheid) dan wordt de kernvoorraad 902.

Overige woonlasten**8,0**

Opgave: aangaande energiebesparingsmaatregelen, is het Convenant Energiebesparing Huursector (2012) van kracht, waarin de relatie met de woonlastenontwikkeling wordt gelegd. Toetsing aan de uitkomsten van SHAERE.

Ambitie: idem**prestatie:** geen

Op 21 december 2006 hebben de provincie Utrecht, gemeenten, corporaties en diverse zorginstellingen de bestuurlijke overeenkomst Wonen, Zorg en Welzijn voor de regio Utrecht-West ondertekend. Ook woningbouwvereniging Oudewater heeft de overeenkomst ondertekend. In de overeenkomst zijn de opgaven tot 2015 opgenomen, die in de gehele regio en in elke gemeente moeten worden gerealiseerd om aan de toenemende woon- en zorgbehoefte van senioren te kunnen voldoen. Oudewater realiseert in deze periode 130 tot 180 levensloopbestendige woningen voor senioren, waarin 'zorg aan huis' kan worden verleend. Daarnaast is opgenomen dat delen van de bestaande gestapelde woningvoorraad worden opgeplust, zodat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

We gaan in samenwerking met huisartsen, fysiotherapeuten, apotheek en Stichting Careyn een Medisch Centrum (eerstelijnsvoorziening) realiseren op de huidige locatie van de Immanuelschool. Boven het Medisch Centrum komen 14 voor senioren geschikte levensloopbestendige appartementen. Het Medisch Centrum wordt in bouwteamverband met de Oudewaterse Bouw Combinatie (OBC) ontwikkeld en gebouwd.

Prestatie:

Wonen en Zorg					
Percentages	2011	2012	2013	2014	Ref. 2013
Ouderen en gehandicapten woningen	20,2	20,0	20,2	20,6	14,1
Toegankelijke woningen (nultrede)	21,6	23,4	23,7	26,2	22,9
Toewijzing vhe aan ouderen	16,9	31,4	36,7	16,7	11,4

Bron: CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Personen met een beperking (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke)

Opgave : Geen opgave

Ambitie : Geen ambitie

Prestatie:

Woningen aangepast						
voor	2011	2012	2013	2014	wcp	Ref.
Aantallen mindervaliden	8	9	1	9	-	-

Bron: jaarverslagen WBV Oudewater

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Opgave : Geen Opgave

Ambitie : Geen ambitie

Prestatie: nvt

Overig: Huurincasso

Opgave: Geen opgave

Ambitie: Zie hieronder uit het Ondernemingsplan 2012 – 2015

Onze doelstelling is om de huurachterstand zo laag mogelijk te houden. De richtlijn is dat we het totale bedrag aan huurachterstand niet verder dan € 40.000, - willen laten oplopen. We hebben daarom een strak huurincasso beleid. Onze belangrijkste inkomsten komen uit de huur, maar het is ook voor huurders belangrijk dat er geen achterstand ontstaat. Over huurbetaling wordt regelmatig gecommuniceerd. Elk jaar wordt in de Huurderspost aandacht aan het onderwerp besteed. We vinden het belangrijk dat huurders, zodra zij problemen ondervinden met het betalen van de huur, contact met ons opnemen. In veel gevallen kunnen we kosteloos een betalingsregeling aanbieden. Eerst wordt geprobeerd telefonisch contact te leggen met huurders met een achterstand. Daarnaast worden zij uitgenodigd voor een gesprek. Met ingang van 2015 gaan wij huisbezoeken afleggen bij huurders die nergens op reageren. Ook zal vanaf 2015 structureel overleg worden gevoerd met Welzijn Oudewater.

We proberen zo snel mogelijk in te grijpen, bijvoorbeeld door betalingsregelingen te treffen, de huur te laten betalen door de werkgever en te verwijzen naar Stichting SchuldHulpMaatje Oudewater, FermWerk, Welzijn Oudewater, maatschappelijk werk, stichting MEE (deze stichting ondersteunt mensen met een beperking) en eventuele andere hulpverleningsinstanties. Daarbij betrekken we altijd de huurder. Als blijkt dat desondanks de achterstand oploopt, schakelen we na twee maanden huurachterstand de deurwaarder in die de huurder nogmaals tot betaling uitnodigt en in het uiterste geval de rechter verzoekt het huurcontract te ontbinden om de woning te mogen ontruimen.

Prestatie:

De huurachterstand bedroeg eind 2014 € 41.927, -. Dit is 0,67% van de totale huursom. De huurachterstand eind 2013 was € 38.017, -. Het huurachterstand bedrag was in 2014 niet onder het maximum. Eind 2014 zijn er aanvullende maatregelen getroffen om de huurachterstand onder het bedrag van € 40.000,- te krijgen.

Er is zes keer een verzoek tot ontruiming gedaan. Er is één ontruiming uitgevoerd.

3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,2

Woningkwaliteit

8,0

Prijs-kwaliteitverhouding

8,0

Opgave: met de prestatieovereenkomst vraagt de gemeente om een goede prijskwaliteit verhouding, maar dit wordt niet getalsmatig ingevuld.

Ambitie: Met het Strategisch Voorraad Beheer gaat de woningcorporatie uit van een basiskwaliteit, maar dit beleid is niet getalsmatig ingevuld.

Prestatie:

WWS punten woningen				
	DAEB		Niet DAEB	
2014	wcp	ref	wcp	ref
WWS punten totaal	157,5	-	203,24	-
WWS punten oppervlak	58,6		79,04	
WWS punten overig	98,9		124,2	
WWS puntprijs (euro)	3,15		3,86	
Huur in % max. redelijk	62,5		75,6	

Bron: CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Kwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal punten woningwaardering – DAEB huurwoningen	156	142	141
Aantal punten woningwaardering – niet DAEB huurwoningen	203	177	176
Aantal punten won.waardering oppervlakte – DAEB huurwoningen	58	60	62
Aantal punten won.waardering oppervlakte – niet DAEB huurwoningen	79	68	68
Puntprijs (x € 1) DAEB huurwoningen	2,95	3,32	3,28
Puntprijs (x € 1) niet DAEB huurwoningen	2,60	4,08	4,25

Onderhoud van de woonegelegenheden (in € per gewogen VHE)

	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2011	2012	2013	2013	2013
Klachtenonderhoud	198	140	252	297	312
Mutatieonderhoud	265	191	202	272	188
Planmatig onderhoud	473	521	399	832	787
Totaal onderhoud	936	852	853	1.400	1.287

Bron: CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Conditie en onderhoudstoestand

Opgave: met de prestatieovereenkomst vraagt de gemeente om een goede prijskwaliteit verhouding, maar dit wordt niet getalsmatig ingevuld.

Ambitie: Met het Strategisch Voorraad Beheer gaat de woningcorporatie uit van een basiskwaliteit, maar dit beleid is niet getalsmatig ingevuld.

Onderhoud per woning					
onderhoudstypen	2011	2012	2013	2014	Ref. 2013
Reparatie onderhoud	198	140	252	169	297
Mutatie onderhoud	265	191	202	201	272
Planmatig onderhoud	473	521	399	525	832
Totaal	936	852	853	895	1.400

Bron: CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau

Opgave : Geen opgave

Ambitie : Inspelen op de markbehoefte

Prestatie:

Samenstelling woningbezit						
Woningtypen	2011	2012	2013	2014	2013	Ref. 2013
Eengezinswoningen	567	559	54	531	53,8	54,1
MG etage zonder lift	153	153	153	153	15,5	15,4
MG etage met lift	201	224	224	235	23,8	13,5
Hoogbouw	0	0	0	0		-
Onzelfstandige woningen	131	131	131	68	6,9	5

Bron: Jaarrekeningen en CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Kwaliteit dienstverlening		8,0																													
Kwaliteit dienstverlening																															
Opgave: Geen Opgave																															
Ambitie: We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Dit resulteert over het algemeen in tevreden huurders. Toch vinden we het belangrijk om een heldere klachtenprocedure aan te bieden. We hebben een brochure om huurders en woningzoekenden te informeren over de klachtenprocedures. Bij de onafhankelijke klachtencommissie van wbvo kunnen alleen klachten over het beleid van wbvo ingediend worden. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de bewoner en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en wbvo geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BBSH en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder en de algemene leden vergadering. De klachtencommissie is momenteel niet actief. Dat komt doordat er al jaren geen klachten voor de commissie zijn binnengekomen, ook in 2014 niet. Door overlijden en vertrek van leden van de klachtencommissie is deze niet meer volledig. Voorde klanttevredenheid is de WBV bij KWH aangesloten																															
Prestatie																															
<table><tr><th colspan="5">KWH meting woningcorporatie</th></tr><tr><th>resultaat</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th></tr><tr><td>Gemiddelde</td><td>7,7</td><td>7,9</td><td>7,9</td><td>7,8</td></tr></table>					KWH meting woningcorporatie					resultaat	2011	2012	2013	2014	Gemiddelde	7,7	7,9	7,9	7,8												
KWH meting woningcorporatie																															
resultaat	2011	2012	2013	2014																											
Gemiddelde	7,7	7,9	7,9	7,8																											
Bron: Jaarverslagen WBV Oudewater																															
<table><tr><th>Onderdeel</th><th>Actuele score</th><th>Gemiddelde score</th></tr><tr><td>Totaal</td><td>7,8</td><td>7,7</td></tr><tr><td>Contact</td><td>7,4</td><td>7,2</td></tr><tr><td>Woning zoeken</td><td>8,0</td><td>7,9</td></tr><tr><td>Nieuwe woning</td><td>8,1</td><td>7,8</td></tr><tr><td>Huur opzeggen</td><td>7,9</td><td>8,1</td></tr><tr><td>Reparaties</td><td>8,3</td><td>8,2</td></tr><tr><td>Onderhoud</td><td>8,0</td><td>8,3</td></tr><tr><td>Ontevredenheid</td><td>7,0</td><td>6,5</td></tr></table>					Onderdeel	Actuele score	Gemiddelde score	Totaal	7,8	7,7	Contact	7,4	7,2	Woning zoeken	8,0	7,9	Nieuwe woning	8,1	7,8	Huur opzeggen	7,9	8,1	Reparaties	8,3	8,2	Onderhoud	8,0	8,3	Ontevredenheid	7,0	6,5
Onderdeel	Actuele score	Gemiddelde score																													
Totaal	7,8	7,7																													
Contact	7,4	7,2																													
Woning zoeken	8,0	7,9																													
Nieuwe woning	8,1	7,8																													
Huur opzeggen	7,9	8,1																													
Reparaties	8,3	8,2																													
Onderhoud	8,0	8,3																													
Ontevredenheid	7,0	6,5																													
KWH WBV Oudewater Resultaat 2014																															
Energie en duurzaamheid		5,5																													
Voldoen aan energienormen/beleid inzake energielabels		6,0																													
Opgave : (landelijk) Convenant Energiebesparing Huursector (2012): in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25.																															
Ambitie : Praktisch verwerken van het overheidsbeleid:																															
Wbvo is in 2009/2010 van start gegaan met het formuleren van beleid, vandaar dat onze einddatum 2020 is. In 2009 is geïnventariseerd of we de doelstelling met reeds geplande maatregelen halen. De conclusie na inventarisatie van W/E adviseurs is dat we met de geplande maatregelen niet genoeg reductie bereiken. Er zijn extra maatregelen noodzakelijk. Hiervoor zijn een aantal voorstellen gedaan.																															
1. Versneld aanpakken van de G, F en E gelabelde woningen die niet op de rol staan voor renovatie. Hierbij wordt vloer, gevel en dak geïsoleerd en een HR-ketel geplaatst.																															

Prestatie:

Label resultaten huurwoningen				
EPA	2010	2011	2012	2013
A	11,00%	12,20%	15,30%	15,30%
B	31,10%	31,10%	28,00%	28,00%
C	45,20%	46,60%	45,40%	45,40%
D	9,90%	7,30%	9,00%	9,00%
E	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%
F	0,50%	0,50%	0,20%	0,20%
G	0,20%	0,20%	0,10%	0,10%

Bron: jaarverslagen WBV Oudewater

Beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen**5,0**

Opgave: (landelijk) Convenant Energiebesparing Huursector (2012): in 2020 uitkomen op label B met een gemiddelde energie-index van 1,25.

Ambitie:

Wbvo is in 2009/2010 van start gegaan met het formuleren van beleid, vandaar dat onze einddatum 2020 is. In 2009 is geïnventariseerd of we de doelstelling met reeds geplande maatregelen halen. De conclusie na inventarisatie van W/E adviseurs is dat we met de geplande maatregelen niet genoeg reductie bereiken. Er zijn extra maatregelen noodzakelijk. Hiervoor zijn een aantal voorstellen gedaan.

1. Versneld aanpakken van de G, F en E gelabelde woningen die niet op de rol staan voor renovatie. Hierbij wordt vloer, gevel en dak geïsoleerd en een HR-ketel geplaatst.
2. Vervangingstermijn VR-ketels vervroegen (van 15 naar 12 jaar)
3. Glasvervanging (enkel naar HR++ glas)

Prestatie

Komende plannen en uitgaven

Investerings in energie

	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2011	2012	2013	2013	2013
Energie-investeringen	0	8	31	1.249	21.401
Kosten energiematregelen (x € 1.000)	0	95	114	327	368
Kosten energiematregelen per investering (€)	-	11.875	3.677	3.139	6.424

Bron: CBC CiP 2013 WBV Oudewater

In 2014 zijn bij 16 woningen energie-investeringen geweest voor een totaal bedrag van € 87.739. Een bedrag per investering is dan € 5.484

4. (Des)investeren in vastgoed	7,0
Nieuwbouw Opgave: De Woonvisie Oudewater van 13 februari 2007, en de update van de prestatieafspraken 2007 – 2010 vormen de basis van voor de volkshuisvestelijke opgave. Uit deze Woonvisie 2007: In Oudewater wonen anno 2007 een 130 huishoudens met een te hoog inkomen in te goedkope huurwoningen. Enige scheefwonen is best wenselijk maar in deze situatie is doorstroming gewenst. Het aantal 65+ huishoudens groeit van 933 (2006) naar 1257 (2016). Gegeven uit de woonconsumenten enquête is dat 30% daarvan een nultrede woning zoeken. Ouderen blijven steeds meer in hun grondgebonden woning wonen. Goede voorzieningen bij nieuwbouw zou de ouderen tot verhuizen moeten verleiden, zodat de doorstroming wordt gestimuleerd. Ook kunnen bestaande woningen opgeplust worden. Er staan in Oudewater 227 (2007) geschikte woningen voor ouderen: 192 nultrede woningen en 35 aanleunwoningen. De nieuwbouw behoefte is 300: 175 koop en 125 huur met 70% van de huur in het betaalbare segment. Jaarlijks treden 25 starters tot de woningmarkt toe. Deze zoeken 50/50 naar koop/huur in het resp. betaalbare en goedkope segment. Voor deze doelgroep zouden huurwoningen verkocht moeten worden, met starters leningen in constructies als koopgarant en MGE: 60 tot 2016, 40 voor starters en 20 voor doorstarters. Daarnaast is tot 2016 behoefte aan 40 koop eengezinswoningen voor starters. Dit als geheel genereerde een gewenste bouwproductie in 2007 van 425 woningen te realiseren in de periode 2007 – 2016, ca. 40 nieuwe woningen op jaar basis. Voor de eerste vier jaren van deze periode (liggend vooraf aan de periode waar deze visitatie over gaat) bouwde WBV Oudewater 105 woningen, in alle prijsklasse in huur en koop, bij benadering 25 woningen per jaar en dat ondanks de intredende economische crisis: ○ Wbv Oudewater heeft 2007 – 2010: 73 sociale huur- en koopwoningen gebouwd ○ Wbv Oudewater heeft 2007 – 2010: 32 vrije sector huur- en koopwoningen gebouwd. Daar de Prestatieovereenkomst 2007 in 2011 is verlengd, op basis van de in 2011 uitgevoerde evaluatie bleef daarmee de oorspronkelijke opgave staan, zie onderstaand overzicht. Dat betekent een opgave voor de woningcorporatie van 40 woningen per jaar. Anderzijds echter is de Prestatieovereenkomst op basis van evaluatie verlengd, waarbij geconstateerd werd dat WBV Oudewater de eerste vier jaar 25 woningen per jaar heeft gebouwd. Daarmee is logischer ervan uit te gaan dat de opgave voor de periode 2011 – 2014 daarmee 25 nieuwbouw woningen per jaar is geworden.	9,0

Tabel 2.1: Conceptwoningbouwprogramma 2006-2015 Oudewater, uitgaande van 425 toe te voegen woningen

	Aantal	%
Huur		
• Nultreden grondgebonden < 485	75	18%
• Nultreden appartement < 485	50	12%
• Nultreden grondgebonden > 485		
• Nultreden appartement > 485	50	12%
Subtotaal huur	175	41%
Koop		
• Tot €200.000 (o.a. in de vorm van Koopgarant / MGE)	80	19%
• Nultreden grondgebonden €200.000-300.000	20	5%
• Nultreden appartement €200.000-300.000	60	14%
• Vrijstaand / tweekapper €300.000-400.000	45	11%
• Nultreden grondgebonden vanaf €300.000	15	4%
• Nultreden appartement €300.000	30	7%
Subtotaal koop	250	59%
Totaal	425	100%

- Bron: Woonvisie Oudewater 2007
-
- Daarmee wordt de opgave:
- De nieuwbouw van 25 woningen per jaar voor de doorstroming
- Nieuwbouw voldoet aan de normen Woonkeur en Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Nieuwbouw koop wordt onder GIW of Woningborg garantie verkocht.

Ambitie: Uit het Ondernemingsplan 2012

Door nieuwbouw kunnen we onze woningvoorraad aanvullen. Zoals is aangegeven in het eerste hoofdstuk staan we door o.a. veranderingen in de bevolkingssamenstelling voor een aantal uitdagingen. In het vorige ondernemingsplan hebben we nieuwbouw als de belangrijkste opgave voor de komende jaren genoemd en aangegeven dat dit een van de belangrijkste succesfactoren is voor het slagen van onze strategische doelstellingen. Vanaf 2011 gaat de vergrijzing snel toenemen, het blijft dus van belang dat er o.a. nieuwe woningen voor senioren gebouwd worden.

Daarnaast komen er meer eenpersoonshuishoudens en kunnen gezinnen door de gestagneerde doorstroming moeilijk een woning vinden. Het toevoegen van seniorenwoningen heeft als bijeffect dat er meer beweging zal komen in de huurwoningenmarkt. Senioren verhuizen van eengezinswoningen naar de nieuwe appartementen. Starters kunnen de vrijgekomen woningen huren of kopen. In kader van klantgericht kunnen werken is in 2011 als onderdeel van het voorraadbeleidsplan deel 2 een vragenlijst uitgezet. Deze vragenlijst had naast een onderdeel over de woning en de woonomgeving ook een onderdeel woonwensen. Hierin is aan de huurders een aantal vragen gesteld over hun woonwensen voor de komende jaren. We verwachten door de resultaten van dit onderzoek een beter effect met onze nieuwbouwprojecten te behalen. Na 2040 neemt het aandeel van senioren licht af. De nieuwbouwappartementen zijn dan ook voor starters en het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens te gebruiken.

Prestatie:

Nieuwbouw woningen				
Projecten	2011	2012	2013	2014
Noortsyde II appartementen	23	23		
Noortsyde II Starterswoningen	19			11
Medisch centrum sen. App.				14
Klein Hekendorp				17
Brede Dijk	16	14		
Totaal: 137 = 34 per jaar	58	37	0	42

Bron: Jaarverslagen WBV Oudewater

Projecten zijn met Woonkeur, Politiekeurmerk Veilig Wonen en GIW of Woningborg gerealiseerd.

Grondaankopen In 2010 t/m 2013 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.																										
Sloop, samenvoeging Opgave : Geen opgave, wordt door gemeente gezien als onderdeel van nieuwbouw Ambitie : Geen beleid, wordt gezien als onderdeel van nieuwbouw Prestatie: Er is in de periode 2011 – 2014 niet gesloopt. <table border="1"><thead><tr><th colspan="5">Sloop woningen</th></tr><tr><th>woningtypen</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th></tr></thead><tbody><tr><td>Eengezinswoningen</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Meergezinswoningen</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Totaal aantal woningen</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></tbody></table> Bron: Jaarverslagen WBV Oudewater	Sloop woningen					woningtypen	2011	2012	2013	2014	Eengezinswoningen	0	0	0	0	Meergezinswoningen	0	0	0	0	Totaal aantal woningen	0	0	0	0	--
Sloop woningen																										
woningtypen	2011	2012	2013	2014																						
Eengezinswoningen	0	0	0	0																						
Meergezinswoningen	0	0	0	0																						
Totaal aantal woningen	0	0	0	0																						
Verbeteren bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud) Opgave: Geen bijzondere opgave, herstructureren van huurwoningen gaat in overleg. Enige harde prestatienorm is de opgave 50 huurwoningen in periode van vier jaar op te plussen. <u>II.4 Herstructurering van de bestaande woningvoorraad.</u> 1. De gemeente en de WBVO zijn het erover eens dat herstructurering van de bestaande woningvoorraad een belangrijke bijdrage levert aan het realiseren van een voldoende, gedifferentieerd en vraaggericht aanbod van woonruimte in een sociaal veilige en schone woon- en leefomgeving. 2. Plannen van de WBVO tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad door middel van sloop met vervangende nieuwbouw, aanpassing, modernisering en verkoop van woningen komen tot stand in nauwe samenwerking met de gemeente en met huurders(belangen-groeperingen). 3. In de periode tot 2011 draagt de WBVO zorg voor het oplossen van tenminste 50 huurwoningen. Ambitie: Uit het Ondernemingsplan 2012 -2015 van WBV Oudewater. Het verbeteren van de kwaliteit van het bestaande woningbezit is onderdeel van onze strategische doelstellingen. Door het uitvoeren van planmatig onderhoud en renovaties verbeteren we de kwaliteit. Nadat een woning langere tijd bewoond is door dezelfde bewoner, wordt de woning op het vastgestelde basiskwaliteitsniveau gebracht. De verhuurbaarheid van ons woningbezit wordt op deze manier gewaarborgd. In 2014 hebben we het voorraadbeleidsplan geactualiseerd met als thema's verhuurbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. De belangrijkste resultaten van het voorraadbeleidsplan 2014 zijn een document met nieuwe kwaliteitsniveaus (sociale huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen) en een document met een overzicht van alle woningen met het kwaliteitsniveau daar aan gekoppeld. Per kwaliteitsniveau is beschreven welke kenmerken, ruimtes of onderdelen van een woning, moeten hebben. Verder is van het hele woningbezit een streefhuurpercentage bepaald dat bij mutatie voor de woning gehanteerd wordt. De streefhuurpercentages zijn voor een deel naar beneden bijgesteld of er is een aftopping bij huurtoeslaggrenzen toegevoegd. In de nieuwe kwaliteitsniveaus is er meer aandacht gekomen voor duurzaamheid, door het toevoegen van isolatie bij mutatiewoningen. Sommige woningen zijn al lange tijd niet gemuteerd. In een deel van deze woningen ontbreken voorzieningen die tegenwoordig als basiskwaliteit gezien worden, zoals centrale verwarming Het dagelijks onderhoud betreft alle reparatiewerkzaamheden als gevolg van ouderdom en slijtage. De reparatieverzoeken kunnen gemeld worden door bewoners of aan het licht komen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of oplevering van de woning. Elk jaar wordt er planmatig onderhoud uitgevoerd om de kwaliteit van ons woningbezit te handhaven. De kans dat een reparatie nodig is, wordt door het regelmatig uitvoeren van planmatig onderhoud kleiner.	5,0																									

Prestatie:

De herstructureringsopgave van WBV Oudewater ligt in de wijk Noortsyde II. Deze wordt niet wijkbreed (er kan vanwege de schaal ook van buurt worden gesproken) maar projectmatig opgepakt. Op het punt van herstructureren ligt er daardoor in Oudewater geen specifieke opgave. Daarmee resteert als prestaties ter toetsing de twee opgave: het opplussen voor senioren van 50 woningen over periode van vier jaar, en de prestatietoets betreffende Woningverbetering, zie hieronder.

Opplussen				
aantallen	2011	2012	2013	2014
woningen				1745
Totaal				

Bron: Jaarverslagen WBV Oudewater

Woningverbetering						
Aantallen en investering	2011	2012	2013	2014	Ref. 2013	Verschil 2013
woningverbeteringen	0	75	52	29		
Investering (1.000 euro)	0	684	956	1.576	1.363	-512
Investering per vhe	0	9.120	18.385	29.400		
Totaal						

Bron: Jaarverslagen en CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Maatschappelijk vastgoed**7,0**

Opgave : Geen opgave

Ambitie : Realisatie van centraal Zorgcentrum in Oudewater

Prestatie:

Het gezondheidscentrum is in 2014 opgeleverd en gerealiseerd. Uit de Jaarrekening 2014:

Oude Singel

De bouw van het Medisch Centrum en de 14 seniorenappartementen aan de Oude Singel is in 2014 afgerond. De Oudewaterse Bouw Combinatie (OBC) heeft de bouw uitgevoerd. Het ontwerp is van WAS architecten uit IJsselstein.

De verhuur van de appartementen is in januari van 2014 van start gegaan. Alle appartementen zijn verhuurd. Het gebouw is in december 2014 opgeleverd.

Verkoop**--**

Opgave : Interpretatie van de Prestatieovereenkomst 2007 leidt to 60 vhe verkopen in 4 jaar.

Ambitie : Verkoop behoefte wordt jaarlijks vastgesteld, zie tabel hieronder, en tekst uit Ondernemingsplan 2012 – 2015.

De verkoop van bestaande woningen is een belangrijk onderdeel van de financiering van nieuwe woningen. Het principe 'oud voor nieuw' noemen we dat. Het is daarom zaak om elk jaar het doel van het aantal te verkopen woningen te bereiken. Mocht ons huidige verkoopbeleid niet meer zorgen voor het behalen van de doelstelling, dan wordt dit geëvalueerd en aangepast. We gaan in dit geval actief op zoek naar nieuwe koopvormen die we kunnen gebruiken. Bijvoorbeeld andere kortingsvormen voor starters, koop-huurconstructies en startersleningen.

Prestatie:

Verkoop					
woningen	2011	2012	2013	2014	Ref.
Verkocht ambitie	15	10	6	10	
Verkocht feitelijk	13	8	12	16	
Totaal				49	60

Bron; jaarverslagen WBV Oudewater

Bovenstaande verkoop aantallen zijn excl. het afstoten van een verzorgingshuis inclusief de aanleunwoningen voor herontwikkeling aan Habion, om belastingtechnische redenen collegiaal overgedragen.

5. Kwaliteit van wijken en buurten

6,0

Leefbaarheid

6,0

Opgave : Leefbaarheid: De huismeester van de WBV Oudewater houdt ook toezicht op de openbare ruimte rond de woningen van de woningcorporatie en uitgangspunt is goede samenwerking.

Ambitie :

Wij vinden het belangrijk dat de leefomgeving rond onze huurwoningen een goede kwaliteit heeft. Onze mogelijkheden om de leefbaarheid te verbeteren zijn beperkt. Wbvo heeft een aantal thema's benoemd waar wij ons mee bezig houden; groenvoorziening, voorzieningenniveau, veiligheid

Prestatie:

De wijk Brede Dijk is herontwikkeld en er is nieuwbouw gerealiseerd, waardoor de leefbaarheid, diversiteit in woningen en de sociale cohesie is vergroot.

Uitgaven leefbaarheid

	Corporatie		Realisatie in € per wooneenheid		
	Prognose*		Corporatie	Referentie	Landelijk
Sociale activiteiten	0	0	0	91	76
Fysieke activiteiten	17	15	16	29	36
Totaal	17	15	16	120	113

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Bron: CBC CiP 2013 WBV Oudewater

Wijk- en buurtbeheer

--

Opgave: Geen opgave

Ambitie: Onderdeel van dagelijks werk

Aanpak overlast Opgave: Geen opgave Ambitie: Onderdeel van het dagelijks werk	--
Overig: Huurincasso Opgave: Geen opgave Ambitie: Zie hieronder uit het Ondernemingsplan 2012 – 2015 Onze doelstelling is om de huurachterstand zo laag mogelijk te houden. De richtlijn is dat we het totale bedrag aan huurachterstand niet verder dan € 40.000, - willen laten oplopen. We hebben daarom een strak huurincasso beleid. Onze belangrijkste inkomsten komen uit de huur, maar het is ook voor huurders belangrijk dat er geen achterstand ontstaat. Over huurbetaling wordt regelmatig gecommuniceerd. Elk jaar wordt in de Huurderspost aandacht aan het onderwerp besteed. We vinden het belangrijk dat huurders, zodra zij problemen ondervinden met het betalen van de huur, contact met ons opnemen. In veel gevallen kunnen we kosteloos een betalingsregeling aanbieden. Eerst wordt geprobeerd telefonisch contact te leggen met huurders met een achterstand. Daarnaast worden zij uitgenodigd voor een gesprek. Met ingang van 2015 gaan wij huisbezoeken afleggen bij huurders die nergens op reageren. Ook zal vanaf 2015 structureel overleg worden gevoerd met Welzijn Oudewater. We proberen zo snel mogelijk in te grijpen, bijvoorbeeld door betalingsregelingen te treffen, de huur te laten betalen door de werkgever en te verwijzen naar Stichting SchuldHulpMaatje Oudewater, FermWerk, Welzijn Oudewater, maatschappelijk werk, stichting MEE (deze stichting ondersteunt mensen met een beperking) en eventuele andere hulpverleningsinstanties. Daarbij betrekken we altijd de huurder. Als blijkt dat desondanks de achterstand oploopt, schakelen we na twee maanden huurachterstand de deurwaarder in die de huurder nogmaals tot betaling uitnodigt en in het uiterste geval de rechter verzoekt het huurcontract te ontbinden om de woning te mogen ontruimen. Prestatie: De huurachterstand bedroeg eind 2014 € 41.927, -. Dit is 0,67% van de totale huursom. De huurachterstand eind 2013 was € 38.017, -. Het huurachterstand bedrag was in 2014 niet onder het maximum. Eind 2014 zijn er aanvullende maatregelen getroffen om de huurachterstand onder het bedrag van € 40.000,- te krijgen. Er is zes keer een verzoek tot ontruiming gedaan. Er is één ontruiming uitgevoerd.	--

1. Position paper

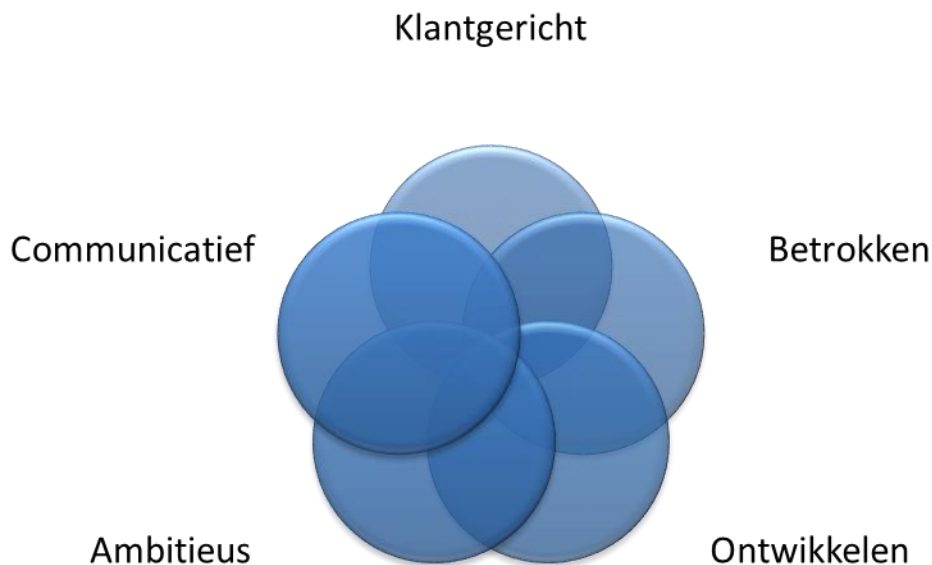
WBV Oudewater

Positionpaper visitatie 2015

Onze identiteit is erg belangrijk, wat zijn we voor organisatie, wat is ons nut? Het laten uitvoeren van een visitatie is altijd een goed moment om eens stil te staan bij onze kern, terug te kijken naar onze successen, maar ook na te denken over wat er beter kan in de toekomst.

Wie zijn wij?

Wij zijn er om te zorgen dat er in Oudewater goede en voldoende woningen zijn vooral voor huishoudens met lagere inkomens, maar daarnaast ook voor mensen met een middeninkomen die niet op de markt een passende woning kunnen vinden. Als organisatie hebben we niet alleen het doel om goede, voldoende en passende woningen te verhuren, maar juist de mens in de woning is belangrijk. Als kleine woningbouwvereniging kunnen we daar een meerwaarde bieden. Als organisatie hebben we grote betrokkenheid bij de gemeente Oudewater en de inwoners. Onze kernwaarden klantgericht, betrokken, ambitieus, ontwikkelen en communicatief vertellen wat over onze identiteit.



Van woninggericht naar klantgericht

De ontwikkeling van de organisatie heeft als belangrijkste focus het omvormen naar een klantgerichte organisatie gehad. We hebben gewerkt aan onze communicatie en aan de bereikbaarheid. Er is een website ontwikkeld, waarvan in 2015 een nieuwe versie, die geschikt is voor mobiele apparaten, online is gegaan; we communiceren regelmatig op onze facebookpagina. Voor de huurders zorgen we dat er vier keer per jaar een bewonersblad met actuele informatie op de mat valt. Onze bereikbaarheid is door digitale mogelijkheden verbeterd, maar ook doordat we onze openingstijden verruimd hebben. Waar veel corporaties gekozen hebben om de openingstijden weer te verkorten zijn wij nog steeds van maandag tot vrijdag van halfnegen tot halfvijf geopend. We hebben geen

spreekuren, maar zijn gewoon de hele dag open. Dit zorgt voor een lage drempel voor huurders en woningzoekenden om langs te komen op kantoor.

Onze doelstelling

We geloven in ontwikkeling, stilstaan is achteruitgang. Onze woningvoorraad moet ook in de toekomst zo veel mogelijk passen bij de vraag. De nieuwe woningwet geeft beperkingen, maar als organisatie zien we ook de uitdaging. Door te zoeken naar innovatieve oplossingen blijven we actief werken aan een goede passende woningvoorraad voor onze doelgroep. Belangrijke focuspunten voor de komende jaren zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en de klant centraal blijven stellen.

De betaalbaarheid is met de nieuwe wetgeving een belangrijke uitdaging geworden. We merken dat de huurprijzen stijgen, hogere huurverhogingen en toename van kwaliteit zijn belangrijke oorzaken. In 2015 hebben wij voor de lagere inkomens niet de maximaal toegestane huurverhoging doorberekend op basis van een bepaalde verhouding van de maximaal redelijke huurprijs.

De komende vier jaar werken we aan het behalen van de doelstelling, gemiddeld het hele woningbezit op energielabel B. Onze ontwikkeling naar een klantgericht organisatie zetten we door in de toekomst. We werken aan meer participatie van onze huurders. Een uitdaging daarbij is het vinden van huurders die willen meedenken op beleidsniveau over verschillende onderwerpen.

We zijn tevreden, maar houden ambities

We zijn trots op wat we bereikt hebben. Op het gebied van nieuwbouw zijn veel projecten gerealiseerd voor een relatief kleine woningcorporatie. In 2012 hebben wij de herstructurering van een deel van de wijk Brede Dijk afgerond, er zijn woningen gerenoveerd en er is sloop nieuwbouw gepleegd. Het realiseren van een Medisch Centrum (oplevering 2014) samen met de gebruikers is een project geweest met veel uitdagingen. Vanaf het slopen van het oude schoolgebouw tot de duurzame oplossingen voor het opwekken van energie (WKO-installatie en zonnepanelen), het heeft ons veel geleerd. Het gebouw dat er nu staat is met enthousiasme ontvangen. Boven het Medisch Centrum zijn ook appartementen voor senioren gerealiseerd. Op meerdere plekken in Oudewater hebben wij de laatste jaren appartementen gebouwd. Dit maakt ons woningbezit beter geschikt voor de komende vergrijzing en gezinsverdunding. Niet alle appartementen zijn alleen voor senioren bedoeld. Er zijn juist gebouwen gerealiseerd waarin de bewoners divers zijn. Wij vinden dit beter voor de dynamiek van een gebouw. De meeste projecten op de agenda zijn uitgevoerd. Vanwege de verminderde investeringscapaciteit, ontstaan door de crisis en de verhuurdersheffing hebben we besloten om een aantal projecten uit te stellen of door een andere organisatie uit te laten voeren. Het is belangrijk dat de organisatie geen financieel risico loopt, door te besluiten om toch meer te doen dan verstandig is. Een verstandig financieel beleid de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat wij nu een financieel goede positie hebben. Dat is een goed uitgangspunt voor het opstellen van de doelstellingen waar we de komende vier jaar aan gaan werken. In 2015 stellen we het ondernemingsplan voor 2016-2020 op.

Visie directeur-bestuurder

Zoals hiervoor aangegeven zijn we trots, ben ik trots over hetgeen we de afgelopen jaren met elkaar bereikt hebben. Met elkaar bedoel ik in eerste instantie het team van medewerkers van woningbouwvereniging Oudewater, waarbij wij met elkaar op informele wijze, op basis van vertrouwen en met veel inzet gewerkt hebben aan het realiseren van onze doelstellingen. Ook de Raad van Toezicht heeft een substantiële bijdrage geleverd in het realiseren van onze doelstellingen.

Extern hebben we in goede samenwerking met diverse belanghouders overlegd en afgestemd om de doelstellingen uit ons Ondernemingsplan voor de Oudewaterse gemeenschap gerealiseerd te krijgen.

Naar de toekomst toe blijven we in ons handelen de mens centraal stellen. We blijven werken aan het consolideren en verder ontwikkelen van onze klantgerichte organisatie. De focuspunten voor de komende jaren zijn betaalbaarheid en duurzaamheid. Verder gaan we de komende jaren door met het renoveren van het oudere woningbezit en het realiseren van nieuwbouwprojecten om de differentiatie van ons woningbezit verder te optimaliseren.

3. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Algemeen	- o Document met inloggegevens CBC, toegang tot alle informatie - o Positionpaper
Presteren naar Opgaven/Ambities	- o Jaarplannen zijn achter de begroting zie, presteren naar vermogen. - o Procedures - o De laatste versie van het ondernemingsplan, ook de korte externe versie. - o De jaarverslagen van 2011-2014 (inhoud: jaarrekening, volkshuisvestelijkverslag en rvt verslag) - o Beleidsnotities zoals, medewerkerstevredenheidsonderzoek, voorraadbeleid, in de wijkvisies zijn ook leefbaarheidsactiviteiten opgenomen. - o Documenten over doelstellingen, ondernemingsplan zowel in de korte als uitgebreide versie, taakstelling huisvesten statushouders, risico evaluatie en inventarisatie. - o Wijkvisies zijn opgenomen in de map wijkvisies - o SVB in het voorraadbeleid. De stukken van 2012 en 2014 waaronder het algemene strategiedocument, waar voor elk complex is opgenomen wat de plannen zijn. - o Verkoopbeleid laatste versie - o Voor een nieuwbouwplan van 22 woningen, een woningmarktonderzoek. - o Opgaven zie taakstelling huisvesten statushouders en ondernemingsplan - o Prestatieafspraken, zowel de evaluatie van de gemeente als ten behoeve van de zelfevaluatie van de rvt. - o Convenanten zijn opgenomen in Presteren volgens Belanghebbenden - o CBC-rapport perspectief verslagjaar 2013 versie april 2015 - o Wachttijdenvergelijk Oudewater 2015, PP intern van de woningcorporatie.
Presteren volgens Belanghebbenden	- o Verslagen bestuurlijk overleg met gemeente Oudewater. - o Prestatieafspraken, zie presteren naar opgaven. - o Convenanten/contracten.
Presteren naar Vermogen	o CFV-publicatie, Oordeelsbrieven BZK en WSW-gegevens

	○ CBC-rapport toegevoegd bij ambities en presteren naar opgaven. ○ Jaarverslagen zijn opgenomen bij ambities en presteren naar opgaven. ○ Begrotingen opgenomen in map meerjarenbegroting. ○ Kwartaalrapportages. ○ Map financiële sturing en efficiency met o.a. scenario's, en document over verlaging lasten. ○ Overzicht onrendabele investeringen is opgenomen in andere stukken zoals de kwartaalrapportages. ○ In map managementletters, accountant verslagen ○ Eigenstukken, bijvoorbeeld in map financiële sturing en efficiency toegevoegd. ○ Treasurystatuut, ook de versie met aanpassingen voor 2015. ○ Risicomanagement ○ SVB
Governance	○ Documenten over opgaven (naast wat in de map ambities en presteren naar opgaven), verslag strategiedag, stakeholdermanagement notitie. ○ Documenten over planningsproces, zie kwartaalrapportages ○ Documenten over toezicht. Er zijn een aantal stukken opgenomen die in de rvt zijn behandeld. ○ Alle notulen van 2011, 2012, 2013 en 2014 zijn toegevoegd. ○ Alle statuten en reglementen. ○ Documenten over zelfevaluatie ○ Governance checklist toegevoegd.

4. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Directeur-bestuurder

K. Lissendorp

MT

M. van Schaik

Medewerkers

E. Hermsen

Raad van Toezicht

L.W.H. Hoff, voorzitter

E.A. Schoonderwoerd

Huurdersvertegenwoordiging

J.P. van Vliet

Mw. M.A. Boele

Mw. E.P. Kruyswijk

G. Bleyenbergh

Gemeente Oudewater

B. Vermeij, wethouder

A. de Regt, wethouder

Collega-corporatie

H.W. van Heuven, WBV Lopik

Zorg- en welzijnsinstellingen

Johan Vermeulen, Welzijn Oudewater

Mw. H. Van Baren, Welzijn Oudewater

T. Mastwijk, Medisch Centrum Oude Singel

Mw. M. Berretty-van der Snoek, Medisch Centrum Oude Singel

Overige belanghebbenden

E. van Hoorn, OBC

5. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Dr. ir. drs. F.C. Sanders

Fred Sanders is ruim tien jaar bestuurder van ZVH woningcorporatie in Zaandam geweest, waar hij met zelfwerkzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van huurders naam heeft gemaakt. Toen de TU Delft Fred vroeg om zulk burgerinitiatief aan de duurzame opgave van wijken en buurten te verbinden is hij onderzoeker en adviseur geworden, waarop hij in september 2014 promoveerde. Zijn fascinatie voor burgerinitiatief heeft Fred vervolgens mogen vertalen naar CPO in de woningbouw, naar het welzijnswerk en de ontwikkeling van Stedelijke bedrijventerreinen. Ook is hij bestuurlijk actief zo is hij commissaris bij de vereniging Eigen Huis.

Daarnaast verricht Fred al jaren visitaties voor grote en kleine woningcorporaties. Elke schaal, elke streek, elke woningcorporatie heeft zijn respect. Zijn aards nieuwsgierigheid doet hem zoeken naar de reden en motivatie voor keuzen en het werk van de woningcorporatie. Zo ontstaat al snel een geanimeerd gesprek waardoor de visitatie een gezamenlijke zoektocht wordt.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Woningstichting WBV Oudewater

verklaaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode september 2015 - december 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie



dr. ir. drs. F.C. Sanders

Secretaris van de visitatiecommissie



mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 10 september 2015

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

Woningstichting WBV Oudewater

in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

mr. H. Wilbrink