

Visitatierapport

Woonstichting De Zes Kernen
2011 t/m 2014



woonstichting De Zes Kernen
Buitengewoon wonen in Bernisse

4 januari 2016

Cognitum

Postbus 224
3700 AE Zeist
KvK: 53802438
Rabobank: 1326.31.512

Visitatiecommissie

Hannah Bovenkerk (voorzitter)
Wim Staargaard (visitor)
Gemma Oosterman (secretaris)
Evelien van Kranenburg – Haagsma (secr. i.o)

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegeelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Met de nieuwe woningwet in 2015 is dit verplicht voor iedere corporatie. De visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Zowel voor grote, middelgrote als kleine corporaties is dit 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties', versie 5.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Woonstichting De Zes Kernen over de periode 2011 tot en met 2014.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 SWOT	10
1.4 Integrale scorekaart	12
1.5 Samenvatting	12
2 Woonstichting De Zes Kernen	15
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	17
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
3.1 Beoordelingskader	18
3.2 Relevante ontwikkelingen	18
3.3 Opgaven in het werkgebied van Woonstichting De Zes Kernen	18
3.4 Beoordeling prestaties	19
3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep	19
3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	20
3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	22
3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed	24
3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten	27
3.4.6 Overige opgaven en prestaties	28
3.5 Beoordeling van de ambities	28
3.5.1 Beschrijving van de ambities	28
3.5.2 Beoordeling van de ambities	29
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	29
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	30
4 Presteren volgens Belanghebbenden	31
4.1 Beoordelingskader	31
4.2 Belanghebbenden in werkgebied	31
4.3 Relevante ontwikkelingen	35
4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	35
4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden	35
4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	36
4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten	36

5	Presteren naar Vermogen	37
5.1	Beoordelingskader	37
5.2	Relevante ontwikkelingen	37
5.3	Financiële continuïteit	37
5.4	Doelmatigheid	39
5.5	Vermogensinzet	40
5.6	Bewonder- en verwonderpunten	40
5.7	Totale beoordeling presteren naar vermogen	41
6	Governance	42
6.1	Beoordelingskader	42
6.2	Relevante ontwikkelingen	42
6.3	Besturing	42
6.3.1	Plan	42
6.3.2	Check	44
6.3.3	Act	44
6.4	Intern toezicht	45
6.4.1	Functioneren raad van commissarissen	45
6.4.2	Toetsingskader	47
6.4.3	Governancecode	47
6.5	Externe legitimering en verantwoording	48
6.5.1	Externe legitimatie	48
6.5.2	Openbare verantwoording	48
6.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	49
6.7	Totale beoordeling Governance	49
7	Bijlagen	50
	Position Paper	51
	Factsheet maatschappelijke prestaties	55
	Overzicht geïnterviewde personen	64
	Korte cv's visitatoren	65
	Onafhankelijkheidsverklaringen	66
	Meetschaal	69
	Werkwijze visitatiecommissie	72
	Bronnenoverzicht	74
	Uitgebreid overzicht prestaties	76

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In de visitatie van 2011 werd geconstateerd dat Woonstichting De Zes Kern en sterk lokaal geworteld en laagdrempelig is. Een echte doe-corporatie met een groot sociaal hart. Wat de corporatie onderneemt, wordt gesteund door belanghebbenden. Woonstichting De Zes Kern en is kostenbewust en voert een solide financieel beleid. De corporatie opereert efficiënt. De commissie concludeerde destijds tevens dat de corporatie een weg heeft ingeslagen om haar beleidscyclus en het interne toezicht in de nabije toekomst verder te professionaliseren. Woonstichting De Zes Kern en scoorde in 2011 in de 4.0 methodiek een gemiddelde van 6,6. Aan het eind van de vorige visitatieperiode zijn de leefbaarheidafspraken met de gemeente, de opgave om meer voor ouderen geschikte woningen te maken en de energieprestatie als aandachtspunten genoemd. Ook was de koppeling tussen leningenportefeuille en investeringsplanning een aandachtspunt. Op het prestatieveld Governance behaalde de corporatie destijds nog net een voldoende met een 5,7.

De corporatie heeft de punten als volgt opgepakt:

- Met het nieuwe Bedrijfsplan 'Koersen op De Zes Kern en' werd invulling gegeven aan een aantal aanbevelingen van de visitatiecommissie. Ook werd het strategisch voorraadbeleid geconcretiseerd per kern, inclusief de ambitie op wonen en zorg.
- Het doorvoeren van een aantal onderdelen van de Governance Code, waaronder de zittingstermijn van de leden, kwam tegemoet aan de belangrijkste aanbevelingen van de visitatiecommissie op het gebied van de governance. De vervanging in 2013 respectievelijk 2014 van een drietal leden van de raad van commissarissen heeft geleid tot meer professionele afstand tot de prestaties van de corporatie.
- De verbinding met de twee door de Huurdersraad voorgedragen nieuwe leden van de raad van commissarissen, is structureel ingevuld. Ook werd met de nieuwe bezetting een duidelijkere functionele scheiding tussen raad van commissarissen en directeur-bestuurder ingezet.
- Met de toenmalige gemeente Bernisse werden prestatieafspraken gemaakt.
- De inzet van het vermogen is vooral gericht geweest op het realiseren van vervangende nieuwbouw.
- De aanbeveling van de visitatiecommissie om de mogelijkheden voor het genereren van (extra) financiële middelen te onderzoeken werd, met name onder invloed van de vastgoedcrisis en de gevolgen van de parlementaire enquête, niet opgepakt.
- In de bedrijfsvoering werd op efficiëntie gestuurd, hetgeen resulteerde in het verkleinen van de personeelsbezetting. Het aanstellen van een manager bedrijfsvoering verminderde de gesignaleerde kwetsbaarheid van de corporatie. Risicobeheersing kreeg daarmee ook een nieuwe impuls, onder andere door de verbetering van de PDCA cyclus bij investeringsbesluiten en het vormgeven van kaders voor de doelmatigheid.

1.2 Recensie

De vorige visitatie is een vertrekpunt voor de commissie die op dit moment het onderzoek doet. In de recensie staat een reflectie van de commissie op de huidige visitatie.

Intern is, zo constateert de huidige visitatiecommissie – in opvolging van de conclusies en aanbevelingen uit de visitatie in 2011- de afgelopen jaren ingezet op het verbeteren van de organisatie, hetgeen heeft geleid tot het verminderen van de kwetsbaarheid, het verbeteren

van de bedrijfsvoering en de governance. De visitatiecommissie is onder de indruk van de door Woonstichting De Zes Kernen geleverde prestaties en de nieuwe wijze waarop de organisatie nu wordt bestuurd. Zij doet de goede dingen!

Wat is kenmerkend voor de werkwijze en de resultaten van De Zes Kernen?

Woonstichting De Zes Kernen staat dicht bij de bewoners en kent een typische hands-on mentaliteit. De betrokkenheid op de leefomgeving kent een historische oorsprong. Woonstichting De Zes Kernen is betrokken bij tal van lokale initiatieven en sociale activiteiten. Zij geeft praktische en financiële steun aan actieve sociale verbanden en zorgt op die manier mede voor extra kwaliteit van het wonen in de kernen. Dit is geheel in lijn met haar identiteit. De naam van de corporatie drukt het goed uit. Woonstichting De Zes Kernen is er voor de Zes Kernen: letterlijk en figuurlijk dichtbij het leven in de Zes Kernen. Dit beeld wordt ook duidelijk bevestigd door de belanghebbenden.

Woonstichting De Zes Kernen bedient bij uitstek de primaire doelgroep en focust bewust op starters en senioren. Dit past bij de tendens van ontgroening en vergrijzing op Voorne-Putten en het vooruitzicht van krimp. Door het verhogen van het wooncomfort en het bieden van extra voorzieningen zal het mogelijk zijn ouderen langer thuis te laten wonen. Er zijn inmiddels ook voorrangsregels ontwikkeld om jongeren in de kernen te kunnen behouden.

Naast haar kerntaak heeft Woonstichting De Zes Kernen van meet af aan heel veel aandacht gegeven aan de praktische leefbaarheid. Dat maakt haar wel huiverig voor de toekomst waarin zij op grond van de nieuwe Woningwet meer reactief moet reageren, in plaats van proactief. Zij voorziet dat de problematiek die hoort bij de stadscultuur van Spijkenisse ook zijn invloed zal doen gelden op de plattelandscultuur van Woonstichting De Zes Kernen. Daarnaast zal Woonstichting De Zes Kernen echt creativiteit aan de dag moeten leggen om de woningen ook aantrekkelijk te maken voor mensen van buiten Woonstichting De Zes Kernen. De kernen maken dan weliswaar deel uit van de grotere gemeente Nissewaard, toch voelen de bewoners zich als eerste een inwoner van een kern met de daaraan verbonden cultuur en daarna pas een eilander.

Met trots mag Woonstichting De Zes Kernen terugkijken op een – gezien haar omvang – flink aantal maatschappelijk relevante projecten.

Een directeur-bestuurder die vanaf de oprichting tot aan het einde van de visitatieperiode zijn functie vervulde, drukt een stevig stempel op de organisatie. Zijn stijl werd ingegeven door zijn sociale hart en minder door structuur en procedures. De vorige bestuurder communiceerde met de gemeente regelmatig ambtelijk, maar die informatie kwam bestuurlijk slecht door. De nieuwe directeur-bestuurder werkt meer transparant en gedocumenteerd. In dit verband oogst de raad van commissarissen ook lof met een dergelijke koerswijziging. Belanghebbenden zijn zonder uitzondering zeer positief over de oude en nieuwe directeur-bestuurder.

In de visitatieperiode speelde een gemeentelijke herindeling, waardoor het – mede door het ontbreken van een gemeenschappelijke visie - moeizaam was prestatieafspraken te maken. Er bestond een groot respect voor de gedrevenheid van de vorige directeur-bestuurder, maar men had moeite met de manier waarop hij zijn doelen wilde bereiken. De gemeente werd dikwijls in verlegenheid gebracht omdat er niet echt sprake was van tijdige informatievoorziening.

Woonstichting De Zes Kernen stuurt op levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en financiële doelstellingen. Veertig woningen ondergingen een kwaliteitsverbetering in de vorm van HR-ketels en HR++-glas. Toch valt nog bijna de helft van de woningen in de energielabels D t/m G. De wil tot verbetering van de duurzaamheid is wel aanwezig. Maar naar het oordeel van de visitatiecommissie spelen hierbij de kleinschaligheid en intensieve sociale verhoudingen een rol. Daardoor is het moeilijk mensen tijdelijk te herplaatsen. Daarom is voor een langzamer scenario gekozen, namelijk het verbeteren bij mutatie. In 2016 zal herijking van het sociaal voorraadbeheer plaatsvinden. De nieuwe directeur-bestuurder zal – gezien haar achtergrond op het terrein van onderhoud - hier zeker een stevig accent op leggen.

In welke financiële context heeft Woonstichting De Zes Kernen gepresteerd?

Woonstichting De Zes Kernen heeft de inzet van haar vermogen bijgesteld als gevolg van het overheidsbeleid en vooral ingezet voor vervangende nieuwbouwplannen. Met een A1-oordeel van het CFV en een stevige buffer kan zowel de continuïteit als de solvabiliteit van Woonstichting De Zes Kernen als sterk worden getypeerd. Zij beschikt over een sterke liquiditeit en voldoet in ruime mate aan de vereisten van het WSW. Zij bezit voldoende vermogen om de verhuurdersheffing te kunnen opvangen. De stuurmiddelen voor zowel de korte als de lange termijn geven voldoende vertrouwen. Door haar sterke vermogens- en liquiditeitsposities kan de corporatie de komende jaren haar volkshuisvestelijke bijdrage goed leveren. De commissie waardeert het conservatief financieel perspectief. Nu de grote risico's door gewijzigd overheidsbeleid zijn afgezwakt, zou de corporatie zich in de toekomst iets meer kunnen veroorloven.

De verhouding bedrijfslasten per verhuureenheid en het aantal vhe per medewerker hebben een positieve ontwikkeling doorgemaakt en er is sprake van een doelmatige en zeer sobere bedrijfsvoering, waarbij aangetekend wordt dat de beleidsvorming en –evaluatie voor verbetering vatbaar zijn.

Het huurniveau is laag. De maximale huurruimte is niet besteed, en dat bedraagt toch 1-2% van de gehele begroting. Ten opzichte van de kwaliteit van het bezit is gemiddeld 65-68% van maximaal redelijk berekend. In 2014 zijn de huren voor de alle inkomensgroepen met 1% gematigd.

Was de governance op orde?

De governanceprocessen binnen Woonstichting De Zes Kernen zijn naar het oordeel van de visitatiecommissie redelijk op orde. Woonstichting De Zes Kernen heeft een actuele visie op de volkshuisvesting in brede zin met als motto Kerngericht Werken en hanteert deze visie in de praktijk actief, hoewel een regionale woonvisie vanwege de herindeling nog steeds niet voorhanden is. De visie is praktisch en overzichtelijk en in gezamenlijkheid vertaald naar concrete korte- en langetermijn doelen en activiteiten, waarbij de controlkant gedurende de visitatieperiode niet goed was ingeregeld. Deze omissie is door de nieuwe directeur-bestuurder met verve opgepakt, evenals het risicomanagement. De komst van een nieuwe accountant en zijn kritische instelling is voor velen een bron van kennisontwikkeling hetgeen leidt tot nieuwe inzichten. In een kleine organisatie zijn medewerkers over het algemeen meer generalistisch ingesteld: men weet wat er speelt en kan ook makkelijk inspringen als het nodig is. Toch lijkt het wenselijk om de beleidsfunctie afzonderlijk in te vullen, waardoor de nieuwe directeur-bestuurder ook meer tijd heeft voor al de noodzakelijke externe overleggen¹.

Ook de raad van commissarissen heeft zich herpakt. Er werden en worden regelmatig workshops gevolgd om het kennisniveau te optimaliseren. Ook zou de raad van commissarissen zich wat meer bewust mogen zijn van het stellen van prioriteiten waar het gaat om rendementseisen. Het nieuw ontwikkelde toezicht- en toetsingskader zal hier zeker aan bijdragen. De informatievoorziening kan nog verder gestructureerd worden en het is aanbevelenswaardig om de archivering van vertrouwelijke stukken binnen de corporatie te beleggen.

Voor de grote waardering die de belanghebbenden voor het – voelbare- sociale hart van de corporatie hebben, is een groot goed. Zoals de directeur-bestuurder zelf ook zegt, betekent dat niet, dat het niet beter kan.

De commissie geeft daarom ook graag de volgende verbeter- c.q. aandachtspunten mee:

- Woonstichting De Zes Kernen kan zich meer verplaatsen in de belangen van de gemeente en de verwachtingen beter managen door tijdige informatieverstrekking en intensievere samenwerking.
- De stijgende lijn in koppeling tussen de strategische visie en de activiteitenplannen, alsmede de toetsbare prestatienormen in de activiteitenplannen is nog kwetsbaar (men is van nature meer van het doen, dan van het opschrijven).

¹ Inmiddels is een vacature ingevuld ingaande 1 januari a.s. met een senior medewerker overlast en woonruimtebemiddeling, die ook beleidsvoorbereiding gaat doen en een deel van de externe overleggen op uitvoeringsniveau van de directeur-bestuurder gaat overnemen.

- De leercirkel van de raad van commissarissen (reflecteren, zonodig bijstellen, agenderen, bereiken) is eveneens kwetsbaar, en ook hier is een stijgende lijn zichtbaar.
- Woonstichting De Zes Kernen beschikt over een fors weerstandsvermogen. Dit vraagt om een strategische uitwerking van de toekomstige inzet van financiële middelen, met name waar het gaat om een van de speerpunten van de corporatie namelijk de duurzaamheid en in het verlengde daarvan de energielabels.
- Er bestaat een duidelijke wens voor meer 55+appartementen. In deze leeftijdscategorie wil men vaak van de tuin af, maar niet in een financiële fuik zwemmen.
- Bij het nemen en goedkeuren van investeringsbeslissingen door de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen is het raadzaam de rendementseisen goed te bespreken.

De voorbereiding van het strategisch voorraadbeleid heeft de nodige tijd gevergfd. Met deze voorbereiding, de gezonde financiële positie en de steeds sterker wordende plannings- en controlcyclus in combinatie met een nieuwe gemeente en een immer kloppend hart voor de zaak, staat Woonstichting De Zes Kernen er goed op.

In de position paper (zie bijlage) heeft de directeur-bestuurder blijk gegeven van een realistische en complete beschouwing van het presteren van Woonstichting De Zes Kernen. Haar eigen cijfermatige beoordeling is iets aan de voorzichtige kant gebleken, zo laat de integrale scorekaart in de volgende paragraaf zien.

1.3 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Zwakten	Sterktes
• Geen afzonderlijke beleidsfunctie waardoor de directeur teveel taken op het bordje kreeg (daarin is inmiddels deels voorzien). • Tempo van het strategisch voorraadbeleid. • Relatief oude woonvoorraad met een laag energielabel leidt tot onzekerheid voor huurders ten aanzien van kosten in de toekomst. • Externe, specialistische ondersteuning ontbreekt bij de treasury, waardoor men mogelijk rendementen misloopt.	• Directe contacten met de huurders waardoor een hechte band ontstaat. • Veel sociale kennis over de bewoners waardoor men makkelijk kan schakelen in noodsituaties. • Uitstekend imago in de regio, waardoor de aantrekkingskracht vergroot wordt. • Zeer positieve financiële positie zorgt ervoor dat er goede beslissingen in het kader van duurzaamheid kunnen worden genomen. • Hands-on mentaliteit zorgt voor snelle afwikkeling van eisen en wensen van

• Toekomstgerichtheid raad van commissarissen waardoor mogelijk niet snel genoeg bijgestuurd kan worden op onverwachte trendontwikkelingen. • Kleine werkorganisatie, 13 mw. 9,4 fte. waardoor een grotere kwetsbaarheid ontstaat wanneer een medewerker langdurig ziek wordt.	• bewoners. • Vernieuwend profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder waardoor de corporatie nog beter in control komt. • Doen meer dan nodig is, hetgeen ervaren wordt als een echte samenwerkingspartner.
Kansen	Bedreigingen
• De nieuwe gemeente Nissewaard is sterk betrokken bij de regio en regionale ontwikkelingen waardoor de woningcorporatie beter kan beïnvloeden. • Innovatie en gezamenlijke inkoop via de Woonwijzerwinkel leidt tot kostenvoordeel. • Samenwerking met de andere corporaties en het uitlenen van personeel komt de efficiency ten goede. • Nissewaard is de 'tuin' van Rotterdam wat bijdraagt aan het positieve imago. • Nissewaard profileert zich als een plattelandsgemeente en wordt extra aantrekkelijk voor 'rustzoekers'. • Terugtrekkende zorg opent nieuwe perspectieven en kan tot een beter produktaanbod leiden.	• Gemeente claimt participatie in de vele overleggen, waardoor er meer tijd vanuit de corporatie beschikbaar gesteld moet worden. • Fusie tussen Spijkenisse en Bernisse heeft negatieve invloed op imago vanwege het verschil in stadscultuur en plattelandcultuur, waardoor problematieken niet altijd makkelijk herkend worden. • Leegstand kan sterker worden. • De kerntakendiscussie staat haaks op de verwachting t.a.v. maatschappelijk investeren waaronder het imago van de woningcorporatie te lijden zou kunnen krijgen.

1.4 Integrale scorekaart

Onderstaande tabel geeft de samenvatting van alle cijfers de huidige visitatie.

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,5	7,3	6,3	7,2	8,0	-	7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven	7						7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	8,3	8,4	7,3	7,9	8,6	8,9	8,2	50%	8,1
Relatie en communicatie							8,1	25%	
Invloed op beleid							7,8	25%	
Presteren naar vermogen									
								weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							6	30%	6,6
Doelmatigheid							8	30%	
Vermogensinzet							6	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan					7,0	6,3	33%	6,1
	Check					6			
	Act					6			
Intern toezicht	Functioneren RvT					5,7	5,9	33%	
	Toetsingskader					6			
	Toepassing governancecode					6			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6	6,0	33%	
	Openbare verantwoording					6			

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

1.5 Samenvatting

Woonstichting De Zes Kernen staat dicht bij de bewoners en kent een typische hands-on mentaliteit. Dit is geheel in lijn met haar identiteit: sociaal, laagdrempelig en betrokken.

Woonstichting De Zes Kernen bezit 1.355 woningen, 16 garages en 5 overige gebouwen. Het woningbezit kan het best getypeerd worden als 'rijtjeswoningen, tuintje voor en tuintje achter'. De aanduiding in de sector, waarmee soortgelijke corporaties met elkaar vergeleken

kunnen worden in een jaarlijkse benchmark (tegenwoordig uitgevoerd door Aedes) is “Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen” (zogenaamde referentiegroep).

De volkshuisvestelijke prestaties zijn ruim voldoende te noemen. De commissie heeft deze prestaties beoordeeld ten opzichte van de opgaven en een 7,3 gegeven.

In de ogen van de belanghouders is volkshuisvestelijk goed gepresteerd: een 8,1 gemiddeld. De relatie met de corporatie, de wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid van De Zes Kernen worden door de belanghouders als goed beoordeeld.

De Zes Kernen is een financieel gezonde organisatie. De enorm lage bedrijfslasten per verhuureenheid en het relatief geringe aantal medewerkers springen in het oog. De Zes Kernen voert haar bedrijf op sobere wijze. De financiële continuïteit voldoet aan het ijkpunt. Er is een conservatief financieel beleid gevoerd. De Zes Kernen heeft mede daardoor een sterke financiële positie. De sturing op de continuïteit van het vermogen geeft voldoende vertrouwen en heeft de nodige aandacht. Er is ruim voldoende geïnvesteerd in sociale projecten, en met het opnieuw vaststellen van het strategisch voorraadbeleid (begin 2016) kan ook de vaart worden gezet in de verduurzaming van de voorraad.

Woonstichting De Zes Kernen heeft een actuele visie op de volkshuisvesting in brede zin met als motto Kerngericht Werken en hanteert deze visie in de praktijk actief, hoewel een regionale woonvisie vanwege de herindeling nog steeds niet voorhanden is.

Met trots mag Woonstichting De Zes Kernen terugkijken op een – gezien haar omvang – flink aantal maatschappelijk relevante projecten, zoals:

- De 36 nieuwbouw-woningen in Simonshaven.
- De nieuwbouw van de Brede School ‘De Kern’ in Zuidland.
- Het project Blijdesteijn in Heenvliet: hier werden 42 woningen gesloopt en 39 nieuwe woningen teruggebouwd, waarvan een aantal bestemd is voor ouderen maar die tevens geschikt te maken zijn voor starters.
- Een nieuwbouwproject in Zuidland van 32 woningen met zorg gestart dat eind 2016 opgeleverd zal worden.
- Het project verbouwing De Meent in Oudendoorn van dorpsschool tot dorpshuis.

De ontmoetingsplaatsen Simons-Heijn en Ouden-Heijn in Simonshaven en Oudendoorn met voorzieningen annex buurtwinkels.

Hoe vinden de belanghebbenden dat Woonstichting De Zes Kernen heeft gepresteerd?

De belanghebbenden zijn zonder uitzondering buitengewoon positief over Woonstichting De Zes Kernen die hun met raad en daad terzijde staat. Zonder uitzondering beschrijven zij de corporatie als meedenkend en oplossingsgericht ook als het niet om financiële middelen gaat. Op het terrein van Wonen en Zorg zou de corporatie erbij gebaat zijn meer informatie te

ontvangen van de zorginstellingen, die zich nu vooral beroepen op privacy. Collegacorporaties spreken de wens uit tot gezamenlijke inkoop, waardoor meer innovatie kan ontstaan en efficiencyvoordeel ontstaat.

De gemeente heeft een iets genuanceerder beeld. Ook zij heeft grote waardering voor de gedrevenheid van de vorige directeur-bestuurder, maar stelt daar tegenover dat het niet altijd makkelijk samenwerken was. Diverse malen is de gemeente in verlegenheid gebracht door het ontbreken van tijdige informatie over een nieuw ingeslagen weg, dan wel een project. Het ontbreken van prestatieafspraken wordt door zowel de gemeente als de corporatie op het bord van de wederpartij gelegd.

Er bestaat een intensieve relatie met de huurders. Ook zij steken de loftrompet: zo kunnen zij altijd een beroep op de corporatie doen wanneer het om praktische hulpmiddelen gaat. Men loopt makkelijk binnen. Er is geen behoefte aan geformaliseerde invloed op het beleid, omdat men van mening is goed gehoord te worden. Het optuigen van een machinebureaucratie met bijbehorende systemen zou niet passen bij de kleinschaligheid van de corporatie en de hoge mate van tevredenheid van de belanghebbenden.

De corporatie heeft een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen bestaande uit 5 personen. De raad van commissarissen heeft de nodige aandacht geschonken aan haar functioneren met een voldoende resultaat. De corporatie voldoet aan de eisen voor wat betreft externe legitimatie en openbare verantwoording.

Kortom: Woonstichting De Zes Kernen staat er goed op. Met een gezonde financiële positie, met het strategisch voorraadbeleid in een vergevorderd stadium en met een steeds sterker wordende plannings- en controlcyclus en raad van commissarissen. Dit - in combinatie met het – voelbaar- sociaal kloppende hart- biedt een goed vertrekpunt voor de komende jaren in de Zes Kernen van de gemeente Nissewaard.

2 Woonstichting De Zes Kernen

Woonstichting De Zes Kernen is een woningcorporatie met sterke sociale wortels in de dorpskernen van Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudendoorn, Simonshaven en Zuidland maar ook de eilandcultuur van Voorne-Putten. Deze zes kernen vormden aanvankelijk de gemeente Bernisse, die per 1 januari 2015 door samengevoeging met de gemeente Spijkenisse de naam Nissewaard kreeg. In 1994 is het gemeentelijk woningbedrijf veranderd in een stichting De Zes Kernen en 9 augustus 2006 is dit Woonstichting De Zes Kernen geworden. In 2004 verhuist Woonstichting De Zes Kernen van portacabins naar het huidige kantoorpand tegenover de molen in Abbenbroek.

Woonstichting De Zes Kernen bezit 1.355 woningen, 16 garages en 5 overige gebouwen. Het woningbezit kan het best getypeerd worden als 'rijtjeswoningen, tuintje voor en tuintje achter'. De aanduiding in de sector, waarmee soortgelijke corporaties met elkaar vergeleken kunnen worden in een jaarlijkse benchmark (tegenwoordig uitgevoerd door Aedes) is "Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen" (zogenaamde referentiegroep). De corporatie heeft een directeur-bestuurder en een raad van commissarissen van 5 personen.

Woonstichting De Zes Kernen maakt deel uit van de Regio Rijnmond.



Woonstichting De Zes Kernen behoort tot de top tien van organisaties in de sector met zeer lage bedrijfslasten. Woonstichting De Zes Kernen heeft een zeer kleine organisatie van slechts 9 fte. Daarmee onderhoudt zij het bezit van een kleine 1.400 woningen.

Het doel van Woonstichting De Zes Kernen

Woonstichting De Zes Kernen is een lokaal verankerd sociaal huisvester, die zich verantwoordelijk opstelt voor het prettig wonen en leven in elke kern van de (voormalige) gemeente Bernisse. Bijzondere aandacht daarin gaat uit naar huishoudens die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien.

Kernwaarden

Als organisatie hanteert Woonstichting De Zes Kernen de volgende kernwaarden:

- sociaal: een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad voor de huurders, maar ook een sociaal gezicht op het brede terrein van woon- en leefplezier is het uitgangspunt.
- laagdrempelig: korte lijnen, flexibel zijn, goed aanspreekbaar en behulpzaam zijn voor de huidige en toekomstige bewoners.
- betrokken: verbonden voelen met de mensen die op de dienstverlening rekenen, oplossingsgericht denken en maatwerk leveren, indien nodig.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie 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 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 de ambities in het licht van de opgaven: sluiten de ambities goed aan bij de externe opgaven; versterken of verzwakken zij de maatschappelijke prestaties van de corporatie?

3.2 Relevante ontwikkelingen

Woonstichting De Zes Kernen heeft een roerige periode achter de rug. De gemeente Bernisse, waarin Woonstichting De Zes Kernen werkzaam was, is per 1 januari 2015 gefuseerd met de gemeente Spijkenisse, hieruit is de gemeente Nissewaard ontstaan. De daadwerkelijke fusie valt buiten de visitatieperiode, het besluit tot de fusie is echter in 2012 genomen. Voor Woonstichting De Zes Kernen brengt dit als enige corporatie buiten de voormalige gemeente Spijkenisse, de grootste veranderingen met zich mee. Het gemeentehuis op de hoek is gesloten, de korte, informele lijnen hebben plaats gemaakt voor een meer gestructureerde en formele aanpak. Tegelijkertijd streeft Woonstichting De Zes Kernen er naar om de kerngerichte aanpak die zij reeds hanteerden, te blijven hanteren. Dit betekent dat er naast de generieke afspraken, ook per kern afspraken worden gemaakt. Zij zien iedere kern als een eigen micro-woningmarkt die een eigen aanpak nodig heeft.

Woonstichting De Zes Kernen heeft geen prestatieafspraken over de periode 2011-2013. Ondanks aandringen van Woonstichting De Zes Kernen, zijn de afspraken nooit bekrachtigd door de gemeente Bernisse. Voor de jaren 2014-2016 is dit wel gelukt. Voor de visitatie gebruiken wij daarom voor de jaren waarin er geen prestatieafspraken zijn, de ambities van de corporatie. Voor het jaar 2014 maken wij gebruik van de prestatieafspraken. Wanneer deze niet aanwezig zijn, worden ook hier de prestaties afgezet tegen de ambities.

3.3 Opgaven in het werkgebied van Woonstichting De Zes Kernen

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting De Zes Kernen gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2011 tot en met 2014. Deze opgaven zijn vooral gevonden in de volgende documenten: Jaarplannen 2011, 2012, 2013 en 2014, de

prestatieafspraken Gemeente Bernisse 2014 t/m 2016, de jaarverslagen van 2011, 2012, 2013 en 2014 en het bedrijfsplan.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De woonruimteverdeling heeft als uitgangspunt dat minimaal 50% regionaal wordt toegewezen. Daarvan moet 50% binding met de kern hebben en woningzoekenden met lokale binding aan de kern wordt voorrang verleend. Dit beleid is toegepast; in 2014 had 84% van de toewijzingen lokale binding aan de kern. De wachttijd is gemiddeld 1,4 jaar.

Vrijwel alle toewijzingen gingen naar de doelgroep. Dit geldt eveneens voor de bijna 100% toewijzing van woningen onder de huurtoeslaggrens. Ten opzichte van de norm (90%) is dat een goede prestatie.

In voorkomende gevallen wordt een onderzoek in verband met woonfraude opgestart en actie ondernomen (in de visitatieperiode zijn er 2 onderzoeken gedaan). De huurderiving was uitsluitend als gevolg van leegstand door herstructurering. Alle urgent woningzoekenden zijn gehuisvest; de taakstelling van huisvesting van statushouders is alle jaren 200% waargemaakt.

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie hanteert een gematigd huurbeleid. Haar doelstellingen zijn ook van dien aard. In 2011 en 2012 was de gemiddelde huurverhoging respectievelijk 1,3 en 2,3%. Vanaf 2013 wordt de inkomensafhankelijke component toegepast, in 2014 was het alweer mogelijk die iets gematigder toe te passen.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie
Woningtoewijzing en doorstroming	8
Betaalbaarheid	7
Oordeel	7,5

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Woonstichting De Zes Kernens voldoet goed aan de opgaven. Woonstichting De Zes Kernens investeert veel in het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad en bouw van seniorenwoningen met zorg. Hierin doen zij meer dan de eerder voor zichzelf gestelde ambitie.

Het thema 'Wonen en Zorg' komt in bijna alle plannen van Woonstichting De Zes Kernens uitgebreid aan bod. Woonstichting De Zes Kernens is dan ook werkzaam in een gebied waar sprake is van vergrijzing. Recente cijfers over de demografische ontwikkeling laten zien dat in 2035 de helft van de bewoners van de voormalige gemeente Bernisse bestaat uit 55-plussers. Als maatschappelijk betrokken en sociale corporatie zet Woonstichting De Zes Kernens zich optimaal in om te voldoen aan de woonwensen van de senioren, woonachtig in één van de kernen waarin de corporatie actief is. Deze inzet uit zich in het levensloopbestendig maken van een ruim aantal woningen en de bouw van levensloopbestendige woningen en woningen met zorg.

Woonstichting De Zes Kernens heeft zich als ambitie gesteld om specifieke projecten te realiseren waar wonen, welzijn en zorg samenkomen, om zodoende de vraag op te vangen vanuit de extra-muralisering van verpleging & verzorging en van gehandicapten, evenals vanuit de toenemende wens van mensen met een zorgbehoefte om zelfstandig te wonen.

Woonstichting De Zes Kernens heeft zich voorgenomen in de periode 2014-2016 40 woningen levensloopbestendig te maken. In de periode 2011 t/m 2014 heeft zij reeds 91 woningen levensloopbestendig gemaakt, waarvan 22 in het jaar 2014. Hoewel de prestatieafspraken en ambities van de jaren voor 2014 ontbreken, speelt Woonstichting De Zes Kernens goed in op de vraag uit de omgeving en ligt zij ruim op schema met het levensloopbestendig maken van de 40 woningen in de periode 2014-2016; 55% van deze ambitie is in het eerste jaar al volbracht. Naast het levensloopbestendig maken van de woningen heeft Woonstichting De Zes Kernens in de visitatieperiode ook 39 levensloopwoningen gerealiseerd in Heenvliet. Dit komt overeen met de door haar gestelde ambitie.

Ook is Woonstichting De Zes Kernens bezig met het project Hart van Zuidland. Door de bouw van de brede school werd het gebouw van basisschool de Bongerd aan de Julianastraat in Zuidland gesloten. De plek waar deze school gevestigd was, wordt nu gebruikt voor de bouw van nog eens 32 seniorenwoningen met zorg van zorgverlener Careyn.

Nieuwbouwwoningen worden levensloopbestendig, zodat deze ook geschikt zijn voor ouderen en voldoen aan o.a. de Wmo-maatregelen. Het leveren van zorg wordt zo niet belemmerd.

De visitatiecommissie is van mening dat Woonstichting De Zes Kernen goed aan de opgaven voldoet. Woonstichting De Zes Kernen doet wat zij zich voorneemt te doen én meer. Zo heeft zij 21% meer woningen levensloopbestendig gemaakt dan nodig was in het eerste jaar. Tevens heeft zij naast de 39 levensloopbestendige woningen in Blijdesteijn, ook een start gemaakt met het realiseren van nog eens 32 seniorenwoningen met zorg. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 8.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking
De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woonstichting De Zes Kernen voldoet aan haar opgaven. Er worden ruim voldoende aanpassingen aan woningen uitgevoerd en voorzieningen getroffen voor personen met een beperking. Dit is gelijk aan de ambitie die Woonstichting De Zes Kernen heeft geformuleerd.

Woonstichting De Zes Kernen werkt nauw samen met Woonboerderij Westenrijck en dochterzorgvoorziening Woongroep de Kreken. Beide zijn woon- & zorgvoorzieningen voor jongeren met een verstandelijke handicap of autisme. Woonstichting De Zes Kernen heeft 12 woningen verhuurd aan Woongroep de Kreken en Woonboerderij Westenrijck maakt gebruik van een ruimte van Woonstichting De Zes Kernen voor dagbesteding.

Daarnaast zorgt Woonstichting De Zes Kernen dat nieuwbouwwoningen levensloopbestendig zijn en daarmee ook geschikt voor gehandicapten.

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woonstichting De Zes Kernen voldoet in ruim voldoende mate aan haar opgave. Woonstichting De Zes Kernen streeft er naar om zelfstandig wonen langer mogelijk te maken. Om dit te realiseren hebben zij in het kader van de WMO t.b.v. gehandicapten woonvoorzieningen aangebracht in 69 woningen (20 woningen in 2011, 20 woningen in 2012, 12 woningen in 2013 en 17 woningen in 2014). Dit is in lijn met de ambitie om zelfstandig wonen langer mogelijk te maken.

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke behoeften	8
Bewoners met beperkingen	7
Overige personen	7
Oordeel	7,3

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De prestatie evenaart de opgave. Woonstichting De Zes Kernen investeert ruim voldoende in de kwaliteit van haar woningen, de prijs-kwaliteitverhouding is prima in orde.

De woningvoorraad van Woonstichting De Zes Kernen is relatief oud en een aanzienlijk deel van de woningen heeft een, voor deze tijd, klein woonoppervlak. Om het woongenot van haar huurders niet te verstoren, worden grote onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om de woning van deze tijd te maken, bij voorkeur uitgevoerd bij mutatie.

Woonstichting De Zes Kernen was gedurende de visitatieperiode voornemens om jaarlijks 25 woningen op te knappen; dit maakt zij ook waar. Daarnaast heeft Woonstichting De Zes Kernen sinds 2009 het oppervlak van 30 woningen aangepast, waardoor de woningen qua oppervlak beter aansluiten bij de behoefte van de bewoner.

In 2013 is Woonstichting De Zes Kernen gestart met de asbestinventarisatie van het bezit; dit is conform hun ambitie. In 2014 hebben zij hun asbestbeleid vervolgens geformaliseerd conform de wettelijke richtlijnen; ook dit is conform de gestelde ambitie.

De visitatiecommissie is van mening dat de inspanningen van Woonstichting De Zes Kernen ruim voldoende zijn en overeenkomen met de ambities die Woonstichting De Zes Kernen zichzelf gesteld heeft. Daarom wordt dit onderdeel beoordeeld met een 7.

Kwaliteit dienstverlening**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

De prestatie evenaart de opgave. De kwaliteit van de dienstverlening is ruim voldoende, klachten worden snel en goed afgehandeld. Woonstichting De Zes Kernen is betrokken bij haar huurders en houdt de lijnen kort en de aanpak pragmatisch.

Woonstichting De Zes Kernen is een sociale en maatschappelijk betrokken corporatie. Ze is laagdrempelig en goed op de hoogte van wat er speelt in de kernen, doordat zij ook daadwerkelijk aanwezig is in de kernen. De lijnen zijn kort en de aanpak is pragmatisch. Wanneer er een (onderhouds)klacht of verzoek binnenkomt, wordt dit direct opgepakt. De huurders geven aan tevreden te zijn over de klachtenafhandeling door Woonstichting De Zes Kernen. Uit een door USP uitgevoerd tevredenheidsonderzoek blijkt Woonstichting De Zes Kernen op de onderdelen snelheid en kwaliteit ruim voldoende te scoren. Uit datzelfde onderzoek bleek ook dat de huurders bovengemiddeld tevreden waren over de kwaliteit van de dienstverlening van Woonstichting De Zes Kernen.

De visitatiecommissie is van mening dat Woonstichting De Zes Kernen op het onderdeel dienstverlening ruim voldoende scoort ten opzichte van haar kwalitatieve ambitie een sociale laagdrempelige corporatie te zijn. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 7.

Energie en duurzaamheid**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.**

De prestatie is significant lager dan de opgaven. Mede door de oude woningvoorraad, zijn er veel woningen met een laag energielabel.

De woningvoorraad van Woonstichting De Zes Kernen is relatief oud. Veel woningen zijn gebouwd in een periode waarin er geen oog was voor de duurzaamheid van de woningen. Dit is duidelijk terug te zien in het aantal woningen met een laag energielabel.

In het jaarplan 2014 geeft Woonstichting De Zes Kernen aan dat haar uitgangspunt is om na aanpak (bv. Gaasbeeklaan), het label te verhogen tot C. Daarnaast is de doelstelling om labels F en G te laten verdwijnen door sloop (bijvoorbeeld de Wasastraat in Abbenbroek en de oudbouw Wielesteijn/Blijdesteijn) of worden na aanpak minimaal E. Aan het eind van 2014 is 4% label F of G; en 53% onder label C.

In het energieconvenant van AEDES wordt gestreefd naar een B-label per 2020. Eind 2014 had nog bijna 80% van de woningvoorraad van Woonstichting De Zes Kernen een label lager dan B.

In 2013 heeft Woonstichting De Zes Kern en bij 5 woningen labelverbeteringen doorgevoerd. In 2014 heeft ze dit bij nog eens 13 woningen gedaan. In datzelfde jaar heeft Woonstichting De Zes Kern en een energieplan ontwikkeld en worden vanaf 2013 woningen bij mutatie voorzien van een HR-ketel en HR++ glas. Verder heeft zij in 2014 de collectieve ketels in een complex met aanleunwoningen voor senioren in Zuidland, vervangen door 2 HR-ketels.

De visitatiecommissie is van mening dat Woonstichting De Zes Kern en zich inspent om de duurzaamheid van de woningen te verbeteren. Zij begrijpt dat Woonstichting De Zes Kern en een oude woningvoorraad heeft en dat daardoor veel woningen een laag energielabel hebben. De commissie ziet dat de prestaties op het gebied van duurzaamheid significant lager zijn dan de opgave. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel dan ook met een 5.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit van dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	5
Oordeel	6,3

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De prestatie is gelijk aan de ambitie.

In de visitatieperiode heeft Woonstichting De Zes Kern en 30 appartementen, 6 eengezinswoningen en 39 levensloopwoningen (waarvan 24 appartementen en 15 EGW's) gerealiseerd. Dit zijn er in totaal 75.

Daarnaast zijn de plannen voor de bouw van 32 woningen met zorg in het project Hart van Zuidland rond.

De ambitie was in totaal 76 woningen:

- 2011: 30 woningen.
- 2012: De herstructurering van Blijdesteijn te Heenvliet (1^e fase): 21 woningen.
- 2013: herstructurering Blijdesteijn Heenvliet (2^e fase): 18 woningen
- 2013: herstructurering Wasastraat Abbenbroek: 7 woningen.
- 2014: planvorming Hart van Zuidland (samen met Careyn) rond.

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Sloop, samenvoeging**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

Sloop van woningen is bij Woonstichting De Zes Kernen vooral gekoppeld aan vervangende nieuwbouw van huurwoningen.

In de visitatieperiode zijn er in zijn totaliteit 45 woningen gesloopt. Deze sloop was het gevolg van herstructureringsplannen, o.a. bij het project Blijdesteijn in Heenvliet. In 2012 zijn eveneens 3 woningen in Abbenbroek gesloopt. Dit plan is in 2011 gestart voor de vervanging van 3 woningen; er is echter nog niet gestart met de nieuwbouw.

In het jaarplan van 2011 geeft Woonstichting De Zes Kernen aan dat zij de komende tien jaar 100 woningen wil slopen. Met de 45 woningen die gedurende de visitatieperiode zijn gesloopt, heeft ze reeds 45% van deze ambitie gerealiseerd. Hiermee loopt ze 5% voor op schema.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

Woonstichting De Zes Kernen voldoet ruim aan haar opgaven, daar waar nodig pleegt zij groot onderhoud.

In de prestatieafspraken 2014-2016 wordt voorgenomen om in die periode 10 woningen te renoveren. Voor de jaren 2011-2013 zijn geen opgaven geëxpliciteerd. Wel heeft Woonstichting De Zes Kernen de ambitie om 10 appartementen te realiseren in de voormalige school in Oudenhoorn.

Woonstichting De Zes Kernen is in 2014 begonnen met de renovatie van 9 woningen aan de Gaesbeeklaan in Geervliet. Bij deze woningen wordt het woonoppervlak vergroot en wordt de woning beter geïsoleerd, waardoor deze een energielabel B krijgen (dit was E/F). Naar verwachting wordt dit project in 2015 afgerond. Met dit project heeft Woonstichting De Zes Kernen al voldaan aan 90% van de opgaven, terwijl slechts 2/3^e van de daarvoor bestemde tijd is verstreken. De corporatie heeft dan ook in de eerste 2 jaar 23% meer gerenoveerd dan voorgenomen.

De planvorming voor de realisatie van de appartementen in de school in Oudenhorn is voor 8 appartementen rond. De bouw wordt gerealiseerd in 2016. De corporatie heeft in dit geval 20% minder gerealiseerd dan voornemens. De reden hiervoor is de latere oplevering en verhuizing van de school naar dorps huis De Meent. De school is nog eigendom van de gemeente Nissewaard; er is echter al een intentieovereenkomst voor de koop van de school gesloten met de voormalige gemeente Bernisse.

In het jaarplan 2011 wordt verslag gedaan van het advies inzake strategisch voorraadbeleid dat toen door STEC is gegeven. Dat advies behelst een gewenst eindbeeld van de portefeuille over 10 jaar. De genoemde grootschalige renovatie van 150 woningen heeft betrekking op een periode van 10 jaar en is zodoende geen concreet uitgangspunt voor de periode 2011-2014 geweest. Ervan uitgaande dat de opgave nog actueel is, ligt er voor de komende jaren een aanzienlijke renovatieopgave.

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Woonstichting De Zes Kernen is zeer actief betrokken in de kernen en investeert daar in het maatschappelijk vastgoed.

De opgave was het bouwen van de Brede School:

- Brede School de Kern in Zuidland: een brede school is een samenwerking tussen organisaties ten behoeve van de ontwikkeling van kinderen. In het geval van De Kern betreft het twee basisscholen. Andere organisaties binnen het samenwerkingsverband zijn: kinderopvang, peuterspeelzaalwerk, buitenschoolse opvang, GGD, buurtwerk, jeugdwelzijnswerk, bibliotheek etc. Het pand van de brede school is eigendom van Woonstichting De Zes Kernen. Woonstichting heeft de school niet alleen gebouwd en in beheer. In het traject van de bouw van de Brede School heeft Woonstichting De Zes Kernen ook een verbindende rol gespeeld.

Daarnaast zijn er in twee kernen woningen beschikbaar gesteld als maatschappelijk vastgoed:

- Simons-Heijn in Simonshaven: Simons-Heijn is een dagbesteding voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking. In Simons-Heijn worden diverse levensmiddelen verkocht, daar een supermarkt in Simonshaven niet aanwezig is. Woonstichting De Zes Kernen heeft een woning beschikbaar gesteld voor het realiseren van Simons-Heijn.
- Ouden-Heijn: Ouden-Heijn is net als Simons-Heijn een dagbesteding voor jong volwassen met een verstandelijke beperking. Ook in Ouden-Heijn worden diverse levensmiddelen verkocht, aangezien ook in Oudenhorn geen supermarkt aanwezig is. Woonstichting De Zes Kernen heeft ook hier een woning beschikbaar gesteld.

Al met al een goede prestatie, die de – toch al niet geringe- opgave overtreft.

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de visitatieperiode zijn in het begin meer woningen verkocht dan gepland, aan het eind iets minder dan gepland. Per saldo is het aantal verkochte woningen (36) ongeveer gelijk aan gepland (34).

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7
Sloop / samenvoeging	7
Verbeteren bestaand bezit	7
Maatschappelijk vastgoed	8
Verkoop	7
Oordeel	7,2

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten**Leefbaarheid****De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

De opgave/ ambitie zijn kwalitatief geformuleerd: kerngericht werken, bijdragen aan de vitaliteit van de kernen en het voorzieningenniveau in stand houden. De prestatie is gelijk aan deze ambitie. Woonstichting De Zes Kernen heeft kerngericht werken als een van de pijlers in haar aanpak. Vanuit haar – door de wet beperktere - mogelijkheden tracht zij het voorzieningenniveau in alle kernen in stand te houden. Zo heeft zij met het verschaffen van een pand aan Simons-Heijn en Ouden-Heijn bijgedragen aan een winkelveorziening in Simonshaven en Oudendoorn. Daarnaast heeft zij de verbouwing van het dorps huis in Oudendoorn begeleid, zodat er een 4-klassige school gevestigd kon worden en de school in Oudendoorn behouden bleef. Tevens is zij betrokken bij het renoveren van het dorps huis in Abbenbroek. Ook ondersteunt Woonstichting De Zes Kernen o.a. op financieel gebied diverse kerngerichte activiteiten en treedt Woonstichting De Zes Kernen in overleg met de aanwezige kernplatforms. Er was nog sprake van een gezamenlijk leefbaarheidsfonds van de gemeente, maar dat is niet van de grond gekomen.

Wijk- en buurtbeheer**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.**

De prestatie van Woonstichting De Zes Kernen op het gebied van wijk- en buurtbeheer overtreft de opgaven behoorlijk:

- Woonstichting De Zes Kernen is betrokken bij haar kernen, maar ook bij de wijken en buurten van deze kernen. Ze weten wat er speelt en ondersteunt initiatieven om de wijken en buurten mooi, schoon en veilig te houden. Jaarlijks mag de gemeenschap op ongeveer €50.000 rekenen (2011 t/m 2013), het budget is nu teruggebracht tot ongeveer €35.000 in 2014.
- In de prestatieafspraken 2014-2016 is opgenomen dat er wordt geïnventariseerd of een buurtbemiddeling ingevoerd kan worden. Dit is in de gemeente Bernisse nooit gerealiseerd. Woonstichting De Zes Kernen heeft op eigen initiatief een mediator ingehuurd die op basis van het model van buurtbemiddeling ingezet kan worden.
- In 2014 heeft Woonstichting De Zes Kernen in enkele straten het project Brandveilig Leven uitgevoerd in samenwerking met de gemeente en brandweer.
- Met alle kernplatforms is overleg. Woonstichting De Zes Kernen besteedt in haar bewonersblad aandacht aan de platforms.

Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de visitatieperiode heeft Woonstichting De Zes Kernen 18 ontruiming kunnen voorkomen, waardoor het aantal ontruiming is beperkt tot 4 gevallen. Er is overlastbeleid geformuleerd. De (kwalitatieve) opgave/ ambitie is gehaald: leefbaarheid verbeteren.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	8
Wijk- en buurtbeheer	9
Aanpak overlast	7
Oordeel	8,0

3.4.6 Overige opgaven en prestaties

Niet van toepassing.

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambities

De ambities van Woonstichting De Zes Kernen passen bij de opgaven in het gebied en bij het karakter van de organisatie, zoals de commissie haar heeft leren kennen. Woonstichting De Zes Kernen heeft duidelijk voorkeur voor sociale projectbouw en leefbaarheid. Woonstichting De Zes Kernen deinst niet terug voor projecten in maatschappelijk vastgoed en geeft daarmee

forse impulsen aan de leefbaarheid van de kleine kernen. Zij presteert prima qua groot-onderhoud, maar loopt niet voorop met de energielabels en innovaties in duurzaamheid.

3.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven bij het werkgebied. De formulering van de ambities is hier en daar wat abstract. De corporatie is duidelijk meer van het doen dan van het opschrijven. De commissie heeft via de gesprekken met de belanghebbenden gehoord dat vooral het sociale hart van de corporatie wordt gevoeld. Vanuit deze kracht worden de maatschappelijke opgaven met verve opgepakt. Dit binnen het gewijzigde krachtenveld van gefuseerde gemeente en wijzigende regels uit Den Haag. Ook waar het soms niet lukte om de contractuele afspraken met de gemeenten te maken, heeft Woonstichting De Zes Kernen gedaan waar zij voor staat. De Zes Kernen sluit maximaal aan op relevante signalen uit de omgeving en draagt bij (binnen de eigen mogelijkheden). De commissie kent daarvoor een pluspunt toe.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De corporatie heeft op overtuigende wijze geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed in de visitatieperiode.
- Woonstichting De Zes Kernen heeft een beleid ontwikkeld voor het preventief verwijderen van asbest en duurzaam materiaalverbruik.
- De sterke focus op de leefbaarheid van de dorpskernen.
- De flexibiliteit en het praktisch vernuft van deze kleinschalige corporatie.

Verwonderpunten

- Daartegenover staat dat zij niet op zichtbare wijze duidelijk heeft kunnen maken dat zij in die periode een afweging heeft gemaakt tussen investeren in maatschappelijk vastgoed en het opwaarderen van de relatief oude woningvoorraad, met name waar het gaat om het grote aantal woning met E-labels. Woonstichting De Zes Kernen heeft dit wel gedaan, maar op kleine schaal met een betrekkelijk korte horizon.
- De oude woningvoorraad met 20% E-labels E t/m H.
- De focus op de inzet van middelen voor leefbaarheid in plaats van duurzaamheid.

3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,2 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
Huisvesten primaire doelgroep	7,5	
Huisvesten specifieke doelgroepen	7,3	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,3	
(des)Investeren in vastgoed	7,2	
Kwaliteit wijken en buurten	8,0	
Overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,3	7
		7,2

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelen
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Belanghebbenden in werkgebied

Woonstichting De Zes Kernen is vooral werkzaam in de toenmalige gemeente Bernisse. Deze gemeente bestaat uit zes kernen, t.w. Zuidland, Hoogvliet, Geervliet, Simonshaven, Oudenhorn en Abbenbroek met totaal circa 12.000 inwoners. Het adagium van Woonstichting De Zes Kernen is kerngericht werken.

De gemeente Bernisse is op 1 januari 2015 gefuseerd met de gemeente Spijkenisse.

De visitatiecommissie heeft met veel verschillende belanghebbenden gesproken. Uiteraard met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente, zoals de methodiek voorschrijft, maar ook met een brede range van belanghebbenden uit de werelden van de zorg, welzijn, consumenten en dergelijke. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

1. Woonboerderij Westenrijck – de heer J. Voermans

Westenrijck is een zorgvoorziening voor jongeren met een verstandelijke handicap en/of autisme in Abbenbroek. De woonvoorziening biedt plaats aan 6 bewoners en 1 crisisopvangplaats, maar wordt sterk uitgebreid met dagopvang/-besteding, in totaal 65 bewoners in de boerderij en 12 woningen voor de dagbesteding. De heer Voermans is zelfstandig ondernemer, de boerderij is in eigendom, woningen worden gehuurd van particulieren en Woonstichting De Zes Kernen.

2. Careyn – zorgverlener – mevrouw I. Sluymer

Actieve maatschappelijke onderneming die zich op Voorne-Putten inzet voor de gezondheid en het welzijn van haar klanten, jong en oud, gezond of kwetsbaar. Samen met andere zorgverleners, vrijwilligers, mantelzorgers en buurt- en wijkbewoners. Locatie Bernissesteyn,

een verzorgingshuis met kleine verpleegcapaciteit en aanleunwoningen. Voor locatie Voornesteyn komt sloop/nieuwbouw.

3. *Gemeente Nissewaard*
- *de heer J.W. Mijmans (wethouder Wonen)*
 - *de heer D. Van der Schaaf (wethouder Zorg)*
 - *de heer P. Van Haasteren (beleidsmedewerker)*
 - *mevrouw K. Wierda (beleidsmedewerker)*

Nissewaard is een gemeente op Voorne-Putten, ten Zuiden van de Botlek. Het werkgebied van Woonstichting De Zes Kernen is de voormalige gemeente Bernisse, die op 1 januari 2015 is overgegaan in de Nissewaard. Bernisse telde toen ruim 12.000 inwoners. Bernisse is gefuseerd met de gemeente Spijkenisse. Daarmede is een combinatie ontstaan van een stedelijke agglomeratie met een landelijk gebied. De Bernisse is de naam van een voormalige rivier. De voormalige gemeente Bernisse hanteerde als motto dat kleinschaligheid kracht betekent. Daar heeft Woonstichting De Zes Kernen in de visitatieperiode zeer actief op ingespeeld.

4. *De Huurdersraad – Mevrouw L. Manintvelt*

De Huurdersraad is een zelfstandige organisatie die de huurders vertegenwoordigt van Woonstichting De Zes Kernen. In de raad van commissarissen zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de Huurdersraad. Doel van de Huurdersraad is het bevorderen van een goede relatie, het aansluiten van het beleid op de behoeften van de huurders en een goede verhouding tussen de huur, de kwaliteit van de woning en de hoogte van het inkomen. De Huurdersraad heeft 250 leden op ruim 1.300 woningen.

5. *Kernplatform Abbenbroek – de heer J. Hollaar (reactie via enquête)*

Het Kernplatform heeft ten doel de leefbaarheid in de kern Abbenbroek te bevorderen.

6. *Oranjevereniging Zuidland – de heer H. Engwirda*

De Oranjevereniging zorgt jaarlijks voor een ouderwets, gezellige Koningsdag in Zuidland. Daarnaast organiseert de vereniging tal van andere activiteiten in Zuidland rond de Bevrijding, zoals de taptoe in 2014. De vereniging bestaat in 2015 80 jaar en heeft 2.000 leden(!).

7. *Stichting Servicebureau Ouderen Bernisse – de heer P. Reniers*

Het SBO ziet zich als netwerkorganisatie met het doel service te leveren aan de 55 plussers in de voormalige gemeente Bernisse. Dit omvat het vervoer met een bus voor boodschappen, het organiseren van dagbesteding en inloopmogelijkheden, tafeltje dekje, het verzorgen van (warme) maaltijden, het leveren van een klussendienst, etc.

Voorafgaand aan de gesprekken hebben de betrokken belanghebbenden een factsheet ontvangen van de corporatie, waarin de prestaties in de afgelopen vier jaar beknopt zijn samengevat. Ook hebben de belanghebbenden vooraf een schriftelijke enquête beantwoord ter voorbereiding op de gesprekken van de visitatiecommissie met een deel van de

belanghebbenden. In deze enquête worden de belanghebbenden gevraagd naar hun oordeel over het functioneren van de corporatie, in de vorm van een rapportcijfer (met de mogelijkheid voor nadere toelichting). Daarnaast worden de belanghebbenden gevraagd suggesties voor verbetering te doen. In totaal zijn 15 enquêtes uitgezet. Hiervan zijn 11 beantwoord (73%). Naar het oordeel van de visitatiecommissie is met al deze verkregen informatie een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden van Woonstichting De Zes Kernen over Woonstichting De Zes Kernen. In dit hoofdstuk geven wij de resultaten daarvan weer.

In de schriftelijke enquête die de meeste gesprekspartners hebben ingevuld voorafgaand of tijdens het mondelinge interview, is aan de belanghebbenden gevraagd Woonstichting De Zes Kernen in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven.



Woonstichting De Zes Kernen wordt ervaren als een bijzonder sociale corporatie, betrokken op de kernen en betrouwbare lokale partner.

Alvorens de cijfermatige oordelen van de belanghebbenden over Woonstichting De Zes Kernen weer te geven (in de volgende paragraaf) schetst de visitatiecommissie allereerst een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken.

Kenmerkend voor de gesprekken was:

De tevredenheid over de relatie en de wijze van communiceren met Woonstichting De Zes Kernen

Woonstichting De Zes Kernen is maatschappelijk heel betrokken. Zij denkt creatief mee en is zeer oplossingsgericht: een voorbeeld voor heel veel andere organisaties.

De communicatie met de belanghebbenden is duidelijk en verloopt langs hele korte lijnen, meestal in direct persoonlijk contact, maar ook via de mail. Er is intensief informeel overleg, gemoedelijk en verbinding zoekend. Woonstichting De Zes Kernen kan goed luisteren. Er wordt regelmatig geevalueerd. De klachtafhandeling is snel, goed en afdoende. Woonstichting De Zes Kernen is een belangrijke partner voor het organiseren van evenementen, ter bevordering van de leefbaarheid in de dorpen. De gemeente heeft echter een afwijkende mening. Zij hebben de voormalige directeur-bestuurder ervaren als iemand die nogal zijn eigen gang gingen wist wat goed was voor de kernen. Na het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder is de relatie met de gemeente sterk verbeterd, maar dat viel buiten de visitatieperiode. In het opstellen en realiseren van de prestatieafspraken was Woonstichting De Zes Kernen niet coöperatief naar de gemeente, maar wel richting de bewoners. Afgezien daarvan is Woonstichting De Zes Kernen een zeer actieve partner in de samenwerking, die tal van maatschappelijke opgaven oppakt en die zich niet beperkt tot alleen de eigen huurders.

De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Woonstichting De Zes Kernen

Er is een jaarlijks belanghebbendenoverleg in de gemeente. Alle wensen werden volledig overgenomen. We voelen ons serieus genomen. Woonstichting De Zes Kernen heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in haar maatschappelijke functie in de dorpen door het realiseren van nieuwbouw: prachtige appartementen en aanleunwoningen bij Bernissesteyn waar de mensen graag in willen wonen.. De ervaring met een andere corporatie voor de nieuwbouw van Voornesteyn steekt daar schril tegen af. De focus ligt vooral op de praktische ondersteuning. Het is een club die bereid is zijn nek uit te steken. De focus op de leefbaarheid van de dorpen wordt hoog gewaardeerd.

De overige prestaties

Woonstichting De Zes Kernen is bij voortduring bezig met het bevorderen van de leefbaarheid in de dorpen. Indien er een hulpvraag is wordt er op uitstekende wijze hulp geboden met praktische ondersteuning en het beschikbaar stellen van materialen en hulpmiddelen. Ook de samenwerking om in de dorpen sociale ontmoetingsruimten te organiseren wordt hogelijk gewaardeerd.

4.3 Relevante ontwikkelingen

De zes kernen Zuidland, Heenvliet, Geervliet, Abbenbroek, Simonshaven en Oudendoorn vormen samen de gemeente Bernisse met 12.000 inwoners. Op 1 januari 2015 is de gemeente Bernisse gefuseerd met de gemeente Spijkenisse (72.000 inwoners) tot de gemeente Nissewaard, totaal 84.000 inwoners. De voorbereidingen hiertoe zijn in 2012 begonnen. De verwachting is dat nu ook binnen afzienbare tijd een woonvisie voor Voorne-Putten zal komen.

4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

In deze paragraaf worden de beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden

	prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer	
	Aantal respondenten	N=4	N=3	N=4	N=11	
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	8,3	7,5	9,0	8,3	8,2
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	8,3	8,3	8,5	8,4	
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	7,8	7,0	7,0	7,3	
	4. (des)investeren vastgoed	7,8	8,0	8,0	7,9	
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,3	8,7	8,7	8,6	
	6. overige / andere prestaties	8,7	8,5	9,5	8,9	
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met Woonstichting De Zes Kernen		8,0	7,5	8,8	8,1	
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Woonstichting De Zes Kernen		8,0	7,8	7,7	7,8	

4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Woonstichting De Zes Kernen. Deze punten worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeente

- Tijdige communicatie over nieuwe ontwikkelingen vooral richting gemeente, zodat ambtenaren goed geïnformeerd zijn.
- Intensiveren van het beleidsmatige overleg met de gemeente over de naderende Woonvisie Nissewaard en de nieuwe prestatieafspraken.
- Accepteren van regionale afspraken. Zo had Woonstichting De Zes Kernen een eigen woonruimteverdeelsysteem waarmee de eigen bewoners werden bevoordeeld.
- Een slag maken met de duurzaamheid in de oude woningvoorraad.
- De spreiding bevorderen in de eenzijdige samenstelling van de bevolking om de trek naar de grote stad te bestrijden. Leegstand is nu niet altijd direct ingevuld².

Huurders

- Iets meer woningbouw voor de 55-plusser met laag inkomen.

Overige belanghebbenden

- Zorgdragen voor nog meer goedkope woningen, i.v.m. de lage draagkracht van de bewoners van de Woonboerderij.
- Behouden van de focus op de leefbaarheid in de dorpen en maatschappelijke prestaties, i.p.v. teruggaan naar alleen de kerntaak.
- Behouden van de hele goede samenwerking in tegenstelling tot andere corporaties.
- Afspraken gaan heel veel mondeling, zet meer op papier.

4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het sterke imago bij de belanghebbenden.
- Het profileren als plattelandscorporatie.

Verwonderpunten

- Geen.

² Dit geldt overigens alleen voor woningen met huren boven de aftoppingsgrenzen.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

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 de financiële continuïteit, de doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.2 Relevante ontwikkelingen

Gedurende deze visitatieperiode is de corporatiesector geconfronteerd met een parlementair onderzoek, de wet vermogensheffing, werd het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangescherpt, heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) haar toezicht aangescherpt en zijn banken in het kader van hun risicobeheer beperkt bereid om (gedeeltelijke) financiering van niet-DAEB activiteiten te verstrekken.

5.3 Financiële continuïteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De minimale eis is dat de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. Daar voldoet Woonstichting De Zes Kernen ruimschoots aan. De visitatiecommissie constateert dat de Woonstichting De Zes Kernen een goede financiële positie heeft, en voldoende beeld van de vermogens- en liquiditeitsontwikkeling. Zij stuurt actief om te voldoen aan de eisen van de externe toezichthouders.

De onderstaande tabel levert een overzicht van het verloop in de solvabiliteit (genormaliseerd), het risico en de buffer, dat wil zeggen de overmaat in het vermogen. Uit de tabel komt naar voren, dat de vermogenspositie van Woonstichting De Zes Kernen sterk is met een buffer op 10 tot 20%³ van het balanstotaal, ruim boven de norm CFV.

³ Woonstichting De Zes Kernen stuurt in de meerjarenprognose op een liquiditeitspositie van 10% van de jaarhuur. Per jaarultimo van het forecastjaar kan een hogere liquiditeitspositie voorkomen. Dit komt omdat nieuwbouwprojecten later worden gestart dan eerder was voorzien. In feite is er dus sprake van een verschuiving van het uitgave moment en niet van een structurele overliquiditeit.

Categorie	2011	2013	2016/2018	ref. 2013	norm CFV
Solvabiliteit	30	30	35	40	
Risico	20	10	15	25	
Buffer	10	20	20	15	>0

Bron: CIP 2014 en CFV toezichtbrief 2014. In % balans totaal, CFV genormaliseerd

Uit de WSW brief van juli 2014 komt de prognose van het WSW naar voren, dat een overmaat in het saldo liquide middelen gaat ontstaan. Het WSW gaat ervan uit, dat de overtollige middelen worden aangewend voor borgbare bestedingen dan wel de aflossing van de door het WSW geborgde leningen. Ook de liquiditeit bij Woonstichting De Zes Kernen kan als ruim voldoende worden getypeerd. De onderstaande tabel levert de belangrijke ratio's voor de liquiditeit, de interest coverage ratio (ICR), de debt service coverage ratio (DSCR) en de loan to value (LTV):

Ratio	2013	norm WSW/CFV
Interest Coverage Ratio	2,3	> 1,4
Debt Service Coverage Ratio (WSW)	1,35	> 1,0
Loan To Value op bedrijfswaarde	0,75	< 0,85

Bron: CFV Toezichtbrief 2014

De visitatiecommissie neemt waar, dat Woonstichting De Zes Kernen zich bewust is van de financiële gevolgen van haar handelen en een ontwikkeling heeft doorgemaakt in de financiële sturing en beheersing op zowel de korte als de langere termijn. De korte termijn wordt bewaakt aan de hand van de kwartaalrapportages. De langere termijn aan de hand van meerjarenplannen die jaarlijks in de begroting worden geactualiseerd. De planningshorizon is vijf jaar. In de gehele visitatieperiode is de aansluiting gelegd met de winst- en verliesrekening en de balans.

Woonstichting De Zes Kernen heeft zich gecommitteerd aan de financiële normen van de externe toezichthouders. De financiële gezondheid wordt intern getoetst aan de hand van een "financieel toetsingskader". Dit kader bestaat in principe uit de (meerjaren-) begroting, het Bedrijfsplan 2013/2016 "Koersen op De Zes Kernen" en het investeringstatuut. Uit het Bedrijfsplan komt naar voren, dat beleidsmatig gestuurd wordt op de het Continuïteitsoordeel CFV, het Faciliteringsvolume WSW, het positieve saldo operationele kasstromen en de financiële kengetallen LTV en ICR. Maar zowel in de begroting als het jaarverslag ligt het accent alleen op de solvabiliteit en de liquiditeit (current ratio, ICR).

Het investeringstatuut van januari 2012 omvat beoordelingscriteria op zowel corporatie- als projectniveau. Per categorie vastgoed worden rendementseisen gesteld. Uit het projectplan Gaesbeeklaan komt evenwel de indruk naar voren dat er een passief gebruik van wordt

gemaakt: het projectrendement IRR is in de bijlage berekend en afgezet tegen de norm, doch niet in de begeleidende tekst bediscussieerd. In het verslag van de raad van commissarissen gaat de discussie over het fenomeen onrendabele top.

Uit de meerjarenbegroting komt naar voren, dat de woningverkoop op het niveau 2014 worden gehandhaafd en de investeringen in de bouw naar € 0 afnemen, hetgeen de mogelijkheden tot aflossing van de leningen vergroot. Maar de visitatiecommissie betwijfelt de realiteitswaarde van dit uitgangspunt. Het is immers evident dat in de toekomst nog meer projecten zullen volgen. Een actueel treasurystatuut ontbreekt: het financieel statuut uit 2007 is gedateerd, de treasuryfunctie is neergelegd bij de manager Bedrijfsvoering zonder ondersteuning van een externe deskundige. Een treasuryjaarplan maakt in rudimentaire vorm deel uit van de begroting met een planningshorizon van vijf jaar. De “Uitwerking Vastgoedstrategie” van 2009 levert een uitwerking op kernniveau op van een eerdere wensportefeuille. Aan de actualisatie wordt na de visitatieperiode gewerkt. Oktober 2014 hebben raad van commissarissen leden, de directeur-bestuurder en medewerker(s) een workshop Risicomanagement bij de accountant gevolgd, waarbij de belangrijkste risico's met de beheersmaatregelen zijn geïnventariseerd. De resultaten van de workshop zullen in de 9-maandsrapportage 2015 worden geoperationaliseerd.

5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met de directeur-bestuurder, raad van commissarissen en managementteam.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Op basis van de kengetallen van de bedrijfsvoering voldoet Woonstichting De Zes Kernen aan deze norm en dan met name bij het aantal vhe/fte. De visitatiecommissie verhoogt de score met twee punten, tot een 8. De redenen daarvoor zijn de positieve afwijkingen op de benchmark-kengetallen (die een teken zijn van een goede doelmatigheid en soberheid). Er wordt dan ook actief gestuurd op deze kengetallen en actie ondernomen indien er afwijkingen ontstaan ten aanzien van de geformuleerde (efficiëntie)doelstellingen.

Onderstaande tabel levert een overzicht van de kengetallen voor de bedrijfsvoering.

Kengetallen bedrijfsvoering	2011	2013	ref. 2013	2014
Netto bedrijfslasten €/vhe	1.265	1.017	1.330	1.726
Ontwikkeling 2011/2013 in %		- 1,2	+ 5,3	
Personeelslasten in €/fte	71.959	72.043	72.426	68.800
Aantal vhe/fte	146	146	104	146

Bron: CIP 2014 en jaarverslag 2014

De visitatiecommissie heeft uit het jaarverslag cijfermateriaal gedestilleerd voor een extrapolatie naar 2014. Het aantal wooneenheden per fte in 2014, stabiliseert op 146 vhe per fte en is in de ogen van de visitatiecommissie een uitstekende prestatie ten opzichte van de vergelijkbare corporaties. Uit de daling in de personeelslasten komt de voortgang van het reorganisatieproces naar voren. De grote stijging in de netto bedrijfslasten wordt veroorzaakt door de enorme toename in de verhuurderheffing met ruim € 780.000.

Aan de hand van deze kengetallen komt naar voren dat Woonstichting De Zes Kernen kan worden getypeerd als een zeer sobere, doelmatig functionerende corporatie.

5.5 Vermogensinzet

Bij vermogensinzet wordt door de visitatiecommissie beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De minimale eis is, dat de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan verantwoorden en motiveren. Daar voldoet Woonstichting De Zes Kernen mate aan met belangrijke investeringen in de leefbaarheid van de dorpen.

Als gevolg van het overheidsbeleid heeft Woonstichting De Zes Kernen tijdens de evaluatieperiode haar inzet van het vermogen bijgesteld, zoals bij de verkoop van woningen en het volledig benutten van de huurruimte. De visitatiecommissie concludeert, dat Woonstichting De Zes Kernen haar vermogen maximaal inzet ten behoeve van haar maatschappelijke prestaties vanuit een, op de toekomst gericht conservatief financieel, perspectief. Ook onderzoekt de corporatie actief de mogelijkheden haar eigen vermogen te verruimen, zoals door de sturing op kasstromen en de bedrijfslasten, het verhogen van de inkomsten door de verkoop van woningen en het benutten van de huurruimte. De corporatie heeft in de visitatieperiode met name ingezet op investeringen in de leefbaarheid van de dorpskernen. Tot grote tevredenheid van de belanghebbenden. Gelet op de dynamiek in de regelgeving en saneringsbijdragen gedurende de visitatieperiode waardeert de visitatiecommissie het conservatief, financieel perspectief. Daar tegenover staat, dat bij dit -op risico's gerichte- perspectief de vraag kan worden gesteld of Woonstichting De Zes Kernen daar niet te ver in door schiet. De visitatiecommissie heeft de indruk, dat de corporatie de mogelijkheden nog onvoldoende onderkent nu de grote onzekerheden in de regelgeving zijn weggenomen.

5.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het sturen op een sterke financiële draagkracht in onzekere tijden.

Verwonderpunten

- Het ontbreken van de expliciete inschatting van de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen, anders dan een aanzet eind 2014 tijdens een workshop.
- Het ontbreken van een normatieve bovengrens in de vermogens- en liquiditeitsontwikkeling, waarboven extra bestedingen worden uitgewerkt in het verhogen van de betaalbaarheid en duurzaamheid in de, relatief oude woningvoorraad.
- Het ontbreken van scenario- en gevoeligheidsanalyses bij de uitwerking van de benodigde vermogensinzet.
- De datering en gebrekkige, praktische uitwerking van treasurystatuut.
- De datering en summiere uitwerking van de vastgoedsturing.
- De opmerking in het accountantsverslag 2014 dat er een grondaankoop heeft plaatsgevonden voor het project "Hart van Zuidland" terwijl er "geen sprake is van een intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd projectplan".
- De omvang van de financiële middelen rechtvaardigt het instellen van een treasuryfunctie, met externe ondersteuning.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 6,6:

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit (weegt 30% mee)	6
Doelmatigheid (weegt 30% mee)	8
Vermogensinzet (weegt 40% mee)	6
Oordeel	6,6

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimering en externe verantwoording.

6.2 Relevante ontwikkelingen

De directeur-bestuurder die sinds de oprichting in 1994 zijn functie onafgebroken heeft vervuld is eind 2014 met pensioen vertrokken. De nieuwe directeur-bestuurder was ten tijde van de visitatieperiode derhalve slechts één maand in dienst, te weten vanaf 1 december 2014. De vorige directeur-bestuurder is 20 jaar werkzaam geweest binnen Woonstichting De Zes Kernen.

6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). Woonstichting De Zes Kernen, opgericht in 1994 heeft als rechtsvorm de stichting en kan gekenschetst worden als een uiterst platte organisatie (13 medewerkers, 9,4 fte). De directeur-bestuurder bestuurt de onderneming Woonstichting De Zes Kernen. In de kleine organisatie was de P&O-functie belegd bij de manager bedrijfsvoering. Bij het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder is dit weer in handen van haar gekomen. De raad van commissarissen bestaat uit 5 personen.

6.3.1 Plan

Het ijkpunt "Plan" is opgebouwd uit de onderdelen "visie" en "vertaling doelen".

Woonstichting De Zes Kernen heeft een voldoende in de organisatie en omgeving verankerd professioneel planningsproces.

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Woonstichting De Zes Kernen heeft een actuele visie op haar eigen functioneren en toekomstig functioneren vastgelegd. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt.

Zij heeft haar visie op kerngericht werken opgenomen in de jaarverslagen onder missie, kernwaarden en ambities en in het bedrijfsplan Koersen op Zes Kernen onder de titel Ontwikkelingen om ons heen, zowel landelijk als de ontwikkelingen in het werkgebied. Alle jaarplannen zijn vervolgens herijkt en verbonden met dit ondernemingsplan.

Vertaling doelen**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

Woonstichting De Zes Kernen heeft haar visie vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt. De commissie kent twee pluspunten toe, omdat:

- De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Woonstichting De Zes Kernen werkt op basis van een bedrijfsplan Koersen op De Zes Kernen. De cultuur en de werkwijze van Woonstichting De Zes Kernen past perfect in het gebied waar zij opereert. Uit alle geledingen blijkt een onverholten trots op de organisatie.
- De vorige directeur-bestuurder kenmerkt zich door een groot sociaal hart gericht op het tot stand brengen van veel maatschappelijke projecten.
- Het bedrijfsplan 2013-2016 tot stand gekomen met betrokkenheid van medewerkers, raad van commissarissen, belanghebbenden en management. In het ondernemingplan zijn, rekening houdend met de veranderende omstandigheden (verhuurdersheffing, de EU-beschikking, huurdifferentiatie) vanuit ideële doelen (visie, missie, ambitie, positiekeuze en identiteit) de strategische ondernemingsdoelen beschreven en vastgelegd. Hierbij is nauwlettend toegezien op het borgen van de lange traditie van kerngericht werken in de nieuwe gemeente Nissewaard. Dit beleid is vertaald naar de complexindeling Strategisch voorraadbeleid. Het bedrijfsplan kent een direct verband met de jaarlijkse begroting en wordt per jaar uitgewerkt in jaarplannen.
- Woonstichting De Zes Kernen is zich zeer bewust van de ontgroenings- en bovengemiddelde vergrijzings-problematiek in het verzorgingsgebied en boekt daar ook de nodige resultaten, met als hoogtepunt het openen van de brede school in 2014. Het bedrijfsplan vormt de basis voor afspraken met belanghebbenden met een sterk accent op leefbaarheid.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt 'plan' met een 7,0:

Besturing/Plan	Beoordeling visitatiecommissie
Visie	6
Vertaling doelen	8
Oordeel	7,0

6.3.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Woonstichting De Zes Kernen beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (financieel en inhoudelijk) vorderen. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt.

Om te monitoren gebruikt Woonstichting De Zes Kernen een zgn. balkenplanning (staafdiagram voor voortgang) in plaats van de Balanced Score Card. Het onderdeel check is niet zo sterk aanwezig in de visitatieperiode. Een verklaring hiervoor kan gevonden worden in de lange zittingsperiode van de voormalige directeur-bestuurder, zijn externe gerichtheid en de manier waarop de organisatie met deze werkwijze jarenlang is omgesprongen. Door de nieuwe directeur-bestuurder werd deze omissie eind 2014 terstond ter hand genomen, door gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen en te monitoren.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Woonstichting De Zes Kernen stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd door 1^e-ordesturing (alsnog realiseren van de doelen) en door 2^e-ordesturing (aanpassing van de doelen). Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt.

Er is sprake van een verdergaande lijn qua professionalisering, maar dat valt buiten het bestek van deze visitatie. Eind 2014 hebben de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering zich laten scholen op het terrein van risicomanagement. Naar aanleiding hiervan is een risico-analyse gemaakt en zijn acties ontwikkeld ter voorkoming van de risico's dan wel ter bestrijding van de gevolgen van eenmaal ontstane risico's, een en ander vastgelegd in een eenvoudig dashboardoverzicht. Deze rapportage is sinds het 2^e kwartaal 2015 vast onderdeel op de agenda van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen kent geen auditcommissie. Op initiatief van de raad van commissarissen is in 2014 een nieuwe accountant Deloitte benoemd en werd de 20-jarige relatie met de eerdere accountant Baker Tilly Berk verbroken.

De visitatiecommissie het prestatieveld besturing met een 6,3:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	7,0
Check	6
Act	6
Oordeel	6,3

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende meetpunten beoordeeld: het functioneren van de raad van commissarissen, het toetsingskader en de governancecode.

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

Samenstelling van de raad van commissarissen:

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

In de visitatieperiode is de raad van commissarissen voor een groot gedeelte vernieuwd. De nieuwe voorzitter is aangetreden met ingang van 1 juli 2011. De nieuwe vice-voorzitter per 1 juli 2013. Voorts is 1 nieuw lid aangetreden per 1 januari 2013, 1 nieuw lid per 1 augustus 2014 en 1 nieuw lid per 1 januari 2015. Hiertoe zijn advertenties geplaatst en werd een lid van de Huurdersraad betrokken bij de selectieprocedure. De raad heeft een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie. Het volkshuisvestelijk en financieel profiel maken hiervan deel uit. De raad schenkt aandacht aan haar deskundigheid. Incompany is bv. een workshop van het VTW gevolgd, leden zijn naar diverse VTW-cursussen geweest en er bijvoorbeeld samen met woningbouwvereniging Poortugaal een opleiding risicomanagement gevolgd.

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De raad van commissarissen is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord, houdt de rollen scherp in de gaten, heeft de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de directeur-bestuurder en de Raad is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar te kunnen aanspreken. Zij voldoet hiermee aan het ijkpunt.

De raad van commissarissen komt gemiddeld 4 tot 5 keer per jaar bijeen, met uitzondering van het jaar 2014 (9 keer) waarin zowel een nieuwe directeur-bestuurder als nieuwe leden voor de raad moesten worden geworven. De raad kent geen afzonderlijke commissies en heeft voor de werving van de nieuwe directeur-bestuurder tijdelijk een selectiecommissie benoemd. In 2011 en 2013 heeft een beoordelingsgesprek plaatsgevonden. De beoordelingen van de directeur-bestuurder vallen onveranderlijk in de categorie 'zeer goed' en er worden geen verbeter- of aandachtspunten genoemd. In 2014 is een nieuwe directeur-bestuurder geworven; hiervan is verslag gedaan in het jaarverslag. Zowel de directeur-bestuurder als de raad van commissarissen hebben afstand gedaan van een verhoging van de beloning op grond van een nieuw indelingscriterium voor de nieuwe gemeente.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

De raad van commissarissen bespreekt tenminste een keer per jaar buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder zowel haar eigen functioneren als dat van de individuele leden van de Raad (inclusief de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid) en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden. Helaas heeft deze zelfevaluatie in 2014 niet plaatsgevonden en voldoet zij net niet aan het ijkpunt.

Uit de verslagen van de raad van commissarissen komt naar voren dat in 2011 en 2012 een zelfevaluatie heeft plaatsgevonden. In 2013 heeft een zelfevaluatie onder leiding van de heer Sturkenboom van Atrivé plaatsgevonden. Van geen van deze zelfevaluaties is een verslag. Ook is niet duidelijk of er actiepunten zijn benoemd en hoe die worden opgevolgd. In 2014 heeft geen zelfevaluatie plaatsgevonden. De raad van commissarissen besteedt regelmatig aandacht aan het op peil brengen van de noodzakelijke kennis via korte workshops. Hoewel uit de verslagen van de raad van commissarissen naar voren komt om de verbeterpunten uit de vorige visitatie, maar ook de afspraken uit de zelfevaluatie op de agenda van de Raad te plaatsen, is dit voornemen niet terug te vinden in de agenda's en de verslagen.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 5.7:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Samenstelling raad van commissarissen	6
Rolopvatting	6
Zelfreflectie	5
Oordeel	5,7

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De raad van commissarissen hanteert een actueel en toereikend toetsingskader en kan daar inzicht in geven. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6.

De raad van commissarissen heeft een actueel en toereikend toetsingskader overlegd.

6.4.3 Governancecode

Naleving governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De corporatie leeft de Governancecode na, past de bepalingen toe en indien zij op toegestane punten afwijkt, meldt zij dit in het jaarverslag. Hiermee voldoet zij aan het ijkpunt.

In de jaarverslagen zijn de volgende afwijkingen opgenomen:

- Er wordt geen remuneratierapport opgesteld omdat het bezoldigingsbeleid al in de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder is vastgelegd.
- Op grond van het feit dat er geen remuneratierapport wordt opgesteld, wordt deze ook niet op de website van Woonstichting De Zes Kernen geplaatst (artikel II 2.5 Code).
- De raad van commissarissen kent geen kerncommissies, behalve een ad hoc commissie indien er nieuwe leden voor de raad van commissarissen worden gezocht (artikel III 4.1 sub d Code).
- Eén van de leden van de raad van commissarissen is huurder bij Woonstichting De Zes Kernen. De Raad acht dit geen belemmering voor haar lidmaatschap en vindt dat dit haar onafhankelijkheid niet beïnvloedt. Overigens is het lid van de raad van commissarissen dat tevens huurder was, is per 31-12-2014 afgetreden.
- Woonstichting De Zes Kernen kent, gezien haar omvang, geen eigen interne accountant. De financieel verantwoordelijke manager treedt hiervoor in de plaats. Aangezien Woonstichting De Zes Kernen ook geen auditcommissie kent, die normaliter bij het werkplan betrokken wordt, zou de raad van commissarissen erbij betrokken moeten worden. Hier is niet voor gekozen omdat de Raad voldoende, over de werking van het interne risicobeheersing- en controle systeem door de externe accountant, wordt ingelicht (artikel IV 3.1 Code).

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 5,9:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren raad van toezicht	5,7
Toetsingskader	6
Governancecode	6
Oordeel	5,9

6.5 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Woonstichting De Zes Kernen voldoet aan de eisen van externe legitimering conform de Governancecode en de Overlegwet. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6.

Woonstichting De Zes Kernen betreft de belanghebbenden op een actieve en passende manier, waarbij zowel input voor het beleid wordt opgehaald en de realisatie van de plannen wordt teruggekoppeld.

Woonstichting De Zes Kernen geeft invulling aan het overleg tussen huurder en verhuurder op een actieve, op de doelgroep gerichte en constructieve manier. Er bestaat een klachtenprocedure en een geschillencommissie. Tijdens de visitatieperiode zijn er geen klachten in de procedure terechtgekomen. De geschillencommissie is geen enkele keer bijeengeroepen.

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

Het officiële jaarverslag van Woonstichting De Zes Kernen wordt ook in een publieksvriendelijke versie aangeboden.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 6,0:

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimering	6
Openbare verantwoording	6
Oordeel	6,0

6.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Door de herindeling is de gemeente Nissewaard van een B naar een C-corporatie gegaan. Dit label is gekoppeld aan het aantal inwoners en rechtvaardigt een verhoging van de beloningen van zowel de directeur-bestuurder, als de raad van commissarissen. Zowel de directeur-bestuurder als de commissarissen hebben hiervan afgezien.

Verwonderpunten

- De focus bij de raad van commissarissen op het fenomeen onrendabele top.
- In de gesprekken kwam stelselmatig de grote mate van tevredenheid van de uiteenlopende belanghebbenden naar voren. De commissie moet zich echter baseren op de schriftelijke documentatie en daar ontbreekt het nogal eens aan.
- De rol van het toezicht bij de diverse verwonderpunten in het rapport.

6.7 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 6,1:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	6,3
Intern toezicht	5,9
Externe legitimatie en verantwoording	6,0
Oordeel	6,1

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting De Zes Kernen

Position Paper

Position Paper Visitatie 2015

Opgaven en ambities (7)

Woonstichting De Zes Kernen is een kleine, sterk lokaal gewortelde, sociale corporatie, dicht bij de klanten, de woningen en de kernen in het Bernisser woongebied. We zijn toegankelijk en transparant en betrekken belanghebbenden bij de ontwikkeling van onze plannen. Het motto van de woonstichting 'Buitengewoon wonen in Bernisse' werd in de afgelopen jaren nadrukkelijk gehanteerd, zowel door het inzetten van de lokale binding in de woonruimteverdeling als in de keuze van de besteding van de leefbaarheidsbijdragen aan lokale initiatieven, de inzet in overlast en de initiatieven voor buurtwinkels.

De dynamiek in de sector en de economische crisis zijn niet onopgemerkt aan De Zes Kernen voorbij gegaan. Het in het bedrijfsplan 2013-2016 geformuleerde verkooptarget werd niet gehaald en ontwikkelingen werden vertraagd of uitgesteld.

Het credo 'terug naar de kerntaak' is voor De Zes Kernen geen issue; er zijn voor de primaire doelgroep zit in de genen van deze corporatie.

De omvang van het niet-DAEB bezit blijft onder de 5% en de sociale voorraad 95% van het totale bezit. Buiten het DAEB gebied wordt niet ontwikkeld.

In de afgelopen jaren werd een extra opgave gerealiseerd met de nieuwbouw van de Brede School 'de Kern', die zowel de kern Zuidland als de nieuwbouwwontwikkeling de Kreken van Nibbeland versterkte en waar De Zes Kernen met trots op terug kan kijken.

Het strategisch voorraadbeleid wordt momenteel herijkt. Ons bezit is gemiddeld relatief oud en voldoet voor een deel kwalitatief niet aan de gewenste levensloopbestendigheid en energiedoelstellingen. Verbeteringrepen moeten echter ook markttechnisch toekomstbestendig zijn. In het strategisch voorraadbeleid zullen de doelstellingen en keuzes per kern worden vertaald, op basis van de ontwikkelingen rondom markt en klant, de specifieke doelgroepen, wonen en zorg, de levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en financiële kaders. Het accent zal liggen op de aanpak van de bestaande voorraad aangevuld met enige vervangende nieuwbouw.

Of de markt de goedkope koopwoningen en de middeldure huur onder de € 900 gaat overnemen is nog maar de vraag en heeft het risico van ongewenste segregatie. Dat speelt echter niet op korte termijn.

In het bedrijfsplan 'Koersen op de zes kernen' is bewust gekozen voor de focus op twee doelgroepen: starters en senioren. Dat past ook in de toekomst bij de tendens van vergrijzing en ontgroening op Voorne-Putten en de op komst zijnde krimp. Wonen en zorg zal in onze focus dominanter worden. Voor de doelgroep senioren wordt aangesloten bij het streven om ouderen langer thuis te laten wonen in de vorm van (extra) voorzieningen in de woning en het verhogen van het wooncomfort. Om de tendens van ontgroening af te remmen is de inzet om via doorstroming en de lokale voorrangsregels in de woonruimtebemiddeling jongeren in de kernen te behouden. De lokale voorrang is inmiddels in de Huisvestingsverordening van de gemeente opgenomen. De woonkwaliteit van de kernen met voldoende voorzieningen is daarin een belangrijke factor. Drie van de zes kernen hebben te maken met een (op korte termijn dreigende) afname van voorzieningen en winkels. De mogelijkheden van internet biedt kansen ten behoeve van de branding van dorpse woonmilieus. De Zes Kernen zal hiervoor ideeën aandragen, gevoed vanuit het netwerk van belanghebbenden.

In de afgelopen jaren is de organisatie aangepast en in 2015 ondergaat de organisatie nog een aantal wijzigingen teneinde beter toegerust te zijn op de recente en toekomstige

ontwikkelingen. Er is na de aangebrachte wijzigingen meer ruimte voor control en verantwoording en managementinformatie. De website is vernieuwd, evenals informatiemateriaal en diverse werkprocessen zijn vastgelegd. Ook zijn de openingstijden aangepast aan het afnemende bezoek en de toegenomen overleggen. Tenslotte wordt er een bestaande vacature specifiek ingevuld voor leefbaarheid en overlast. Het nieuwe bedrijfsplan wordt in 2016 opgesteld. De ambitie voor de toekomst is om de lokale binding met de zes kernen te handhaven en waar mogelijk nog te verstevigen. De Zes Kernen moet voor belanghebbenden een nadrukkelijke gidsfunctie vervullen, waar bestuurders en beleidsmakers een beroep op doen bij relevante vraagstukken en keuzes. Uitgangspunten daarbij zijn de kerngewijze ontwikkeling, het versterken van het dorps karakter en een meerjarenplan voor de aanpak en verbetering van de bestaande voorraad.

Belanghebbenden (7,5)

Belanghebbenden zijn zeer positief over de prestaties van en de relatie met De Zes Kernen. Dat is ook af te leiden uit de goede naam en reputatie die de woonstichting in het netwerk heeft. De komende jaren wordt hierin continuïteit gezocht. Sociale bewegingen worden weer belangrijker, ook vanwege de gewenste toename van participatie. In de kernen is er al een grote mate van participatie aanwezig. Per kern zijn er vele actieve bewoners, niet alleen in de zes kernplatforms, maar ook georganiseerd in verenigingen, zowel op het gebied van sport en ontspanning als ten behoeve van de leefbaarheid en het welzijn, zoals het zelfbeheer van een dorpscentrum en een zwembad. De Zes Kernen levert daar op verschillende manieren een nadrukkelijke bijdrage aan. Dat is gericht op activiteiten en ook hierin krijgen de doelgroepen jongeren en senioren extra prioriteit. De beperkingen in de regelgeving zullen wellicht tot aanpassingen leiden; in de prestatieafspraken met de gemeente Nissewaard is de inzet om het merendeel van deze leefbaarheidbijdragen te continueren.

De Zes Kernen heeft zodoende een omvangrijk netwerk. Het onderhouden van het contact is van belang om goed gevoed te blijven over de ontwikkeling van kernen en haar bewoners. Dat vindt nu nog op individuele basis, per kern of in bepaalde categorale groepen plaats. Er is zodoende niet gekozen voor een breed stakeholderoverleg; dat past ook niet bij dit werkgebied.

Het eventuele vertrek van de kern Oudendoorn naar de gemeente Hellevoetsluis zal voornamelijk geen invloed hebben op de omvang van onze woningvoorraad. Uiteraard legt dit wel extra druk op de organisatie als er met twee gemeentebesturen en ambtenarenapparaten moet worden afgestemd.

Met de Huurdersraad is minimaal 4 keer per jaar structureel overleg; ook zij zijn tevreden over de prestaties van de corporatie. Nog dit jaar wordt een plan gemaakt om de achterban per onderwerp en/of per kern meer bij het beleid te gaan betrekken, bijvoorbeeld via een interactieve site. Daarmee kan de huidige Huurdersraad ook andere vorm en inhoud krijgen. De Zes Kernen zal zich in de komende jaren nog nadrukkelijker profileren als een lokaal verbonden sociaal verhuurder met een heldere visie op haar werkgebied en (toekomstige) woningvoorraad en een actieve gidsfunctie voor kerngericht werken in het netwerk vervullen.

Vermogen (6)

De vermogenspositie van De Zes Kernen is goed. De financiële continuïteit is goed geborgd en de corporatie voldoet aan alle vereisten van het WSW. De Zes Kernen heeft geen risicovolle financieringsvormen. We sturen op basis van onze taken, onze plannen en op kasstroom. Bij investeringsbesluiten hanteren we rendementseisen. Schommelingen op

basis van het rendement op het eigen vermogen accepteren we als neveneffect. We houden nu en in de toekomst rekening met het handhaven van de verhuurderheffing.

In de afgelopen jaren hebben de vastgoedcrisis en de parlementaire enquête haar invloed gehad op de voornemens en planvorming. Vooral de verhuurderheffing was een aanslag op het vermogen. In afwachting van alle wijzigingen werd bij de inzet van het vermogen in de afgelopen jaren zodoende niet de uiterste grens opgezocht. Desondanks heeft De Zes Kernen het merendeel van haar nieuwbouwplannen gerealiseerd. Het vermogen is voornamelijk ingezet voor vervangende nieuwbouwprojecten en de realisatie van een Brede School in de grootste kern Zuidland.

De aanpak van de bestaande voorraad werd voornamelijk bij mutatie uitgevoerd en in 2014 voor het eerst middels een complexgewijze verbetering in bewoonde staat.

De meerjarenplanning na 2020 is nog niet ingevuld om enerzijds de effecten van de vastgoedcrisis en Herzieningswet af te wachten en anderzijds de nieuwe bestuurder ruimte te geven. Een strategische vastgoedinventarisatie is in 2015 gestart en het nieuwe bedrijfsplan wordt in 2016 opgesteld. Daarin zal de nadruk komen te liggen op de aanpak van de bestaande voorraad inclusief duurzaamheidsbeleid in relatie tot de woonlasten.

Besparen op organisatiekosten kent in een kleine organisatie een ondergrens. Qua bezetting is die in relatie tot de geringe omvang en de doelstellingen wel bereikt. In 2016 zullen de huisvesting- en organisatiekosten nog worden doorgelicht op besparingsmogelijkheden.

Ook het onderhoud wordt doorgelicht, met name in relatie tot het strategisch voorraadbeleid. Besparing hierop is geen op zichzelf staande doelstelling. We willen immers geen technische achteruitgang van ons bezit.

Het verkoopbeleid wordt herijkt in 2016. We zijn van mening dat kortingsregelingen en terugkoopplicht niet langer gewenst zijn. Uitgangspunt wordt vrije verkoop van een nog aan te wijzen beperkt deel van de voorraad. De Zes Kernen stopt zodoende met het aanbieden van de verkoopvorm Koopgarant, uitgezonderd de speciaal daarvoor gelabelde starterwoningen.

De Zes Kernen zal geen administratieve scheiding aanbrengen. Op langere termijn kan dit besluit worden heroverwogen als daar inhoudelijke argumenten voor zijn.

Governance (6)

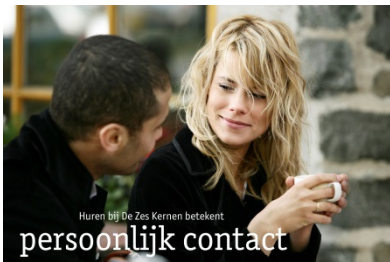
Het toetsingskader dat de Raad van Commissarissen hanteert is gebaseerd op de Governance Code. De afstand tussen de voormalige bestuurder en (de voorzitter van) de Raad van Commissarissen is door de nieuwe samenstelling en taakopvatting in de loop der jaren veranderd. Een duidelijke scheiding tussen toezicht en besturen is gerealiseerd. Het contact en de rolverdeling zijn ingericht conform de Code. Uiteraard wordt bij deze kleine corporatie vanwege de dorpse setting en de kwetsbaarheid de gezamenlijke verantwoordelijkheid nadrukkelijk beleefd. Ook het 'ons kent ons' principe in dorpse gemeenschappen leidt tot meer informatie van bestuurder aan (de voorzitter van) de RvC, zeker als er bijzondere gebeurtenissen zijn. Het contact met het netwerk van belanghebbenden wordt gedragen door de directeur-bestuurder, die daar ook haar extra informatie en inspiratie uit haalt. Dit zorgt ervoor dat de worteling in de gemeenschappen kwaliteit blijft toevoegen aan het werk en de gewenste koers constant kan worden getoetst aan de ontwikkelingen en zo nodig bijgesteld.

Met de vastgestelde nieuwe Governance Code wordt het interne toezichtskader onder de loep gehouden en waar nodig aangevuld en/of gewijzigd. De RvC zal eind van dit jaar uit de zelfevaluatie mogelijk nog aandachtspunten voor de toekomst formuleren.

Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet

maatschappelijke prestaties



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Huisvesting van de primaire doelgroep

1. De totale woningvoorraad van de Zes Kernen bestaat eind 2011 uit 1.353 woningen en eind 2014 uit 1.355 woningen.
Voorts zijn er eind 2014 16 garages en 5 overige gebouwen in eigendom.
In ons bedrijfsplan 2013 - 2016 is opgenomen dat 90% van onze woningvoorraad onder de huurtoeslag grens blijft en we 10% positioneren boven de huurtoeslag grens in het streven naar gemengde wijken en buurten. Deze afspraken zijn tevens verankerd in de prestatieafspraken met de gemeente.
De realisatie van deze doelstelling is in gang gezet. Eind 2011 is het percentage woningen onder de huurtoeslag grens 97% en eind 2014 is dit gedaald naar 95%. Gelet op de nieuwe regels wordt dit percentage in de komende jaren gehandhaafd.
2. In de prestatieafspraken 2014 - 2016 met de voormalige gemeente Bernisse hebben we vastgelegd dat we minimaal 90% van de sociale huurwoningen aan de doelgroep verhuren. Bernissers met een sociaal inkomen tot 34.678 euro (peiljaar 2014) vormden de belangrijkste doelgroep voor De Zes Kernen. Met een realisatie van gemiddeld 96,7% over de afgelopen 4 jaar werd deze doelstelling ruim behaald.

Onze huidige missie zullen we ook in de toekomst handhaven. We zijn en blijven een sociale verhuurder die zich zal blijven richten op het Bernisser woongebied.



Huren bij De Zes Kernen betekent
je betrokken voelen

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Wonen en zorg is een gebied dat steeds belangrijker wordt. Voor het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen en woningen waarin door een zorgpartner passend zorgaanbod wordt geleverd, zijn in de afgelopen periode initiatieven gestart c.q. gerealiseerd.

1. *Project Blijdesteijn - herstructurering*

In 2010 zijn in Heenvliet 42 woningen gesloopt en tot en met 2013 zijn er in totaal 39 nieuwe woningen teruggebouwd. Het terugbouwen heeft in twee fases plaatsgevonden. Het project omvat 15 eengezinswoningen, 16 grondgebonden levensloopwoningen en 8 bovenwoningen. De levensloopwoningen zijn door maatvoering, indeling en uitrusting geschikt voor bewoning door ouderen, ook als zorg nodig is en/of de mobiliteit afneemt. Omwille van risicovermijding bij de exploitatie, hebben deze woningen, die een volledig woonprogramma op de begane grond kennen, op de verdieping 1 slaapkamer gekregen, waardoor ze ook eventueel door starters en jonge gezinnen bewoonbaar zijn. Het is een prachtig project geworden met mooie woningen en een intiem karakter, mede door het binnenterrein.



2. *Hart van Zuidland*

Met de oplevering van de Brede School 'de Kern' kwam binnen de kern Zuidland tevens ruimte voor een nieuwbouw ontwikkeling op de plaats waar de oude scholen stonden, waarin in de eerste fase de combinatie van wonen en (zware) zorg door de zorgverlener Careyn de gekozen opgave is. Door alle wijzigingen in de zorg en de nieuwe Woningwet, kon pas halverwege 2015 de haalbaarheidsfase worden afgerond.



De start van het nieuwbouwproject met 32 woningen met zorg inclusief 4 huiskamers die eventueel in woningen kunnen worden omgezet, wordt eind 2015 verwacht. In dit project wordt samengewerkt met Ressorit Wonen uit Rozenburg teneinde op de bouw- en ontwikkelkosten te besparen. Ressorit Wonen ontwikkelt een gelijksoortig project: het Hart van Rozenburg.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Het grootste deel van onze woningen is grondgebonden (88%) en gelegen in de grootste kern Zuidland, gevolgd door Geervliet en Heenvliet. De meeste woningen zijn gebouwd in de periode 1945-1970 (43,9%) en 1971-1990 (39%). Het overige deel is gebouwd na 1990.

1. In ons bedrijfsplan 2013 - 2016 hebben we opgenomen dat we tussen 2013 en 2016 bij 40 woningen kwaliteitsverbetering doorvoeren bij mutatie. Een overzicht van het aantal woningen met kwaliteitsverbetering over de afgelopen jaren:
2011: 27 woningen
2012: 18 woningen
2013: 24 woningen
2014: 22 woningen
2. Met het toepassen van energetische maatregelen, onder andere HR++ glas en HR-ketels, proberen we bovendien de woonlasten van onze huurders zoveel mogelijk te beperken. Onze woningen blijven zo ook geschikt voor de langere termijn. In 2016 willen we over de gehele woningvoorraad geen lager energielabel dan E hebben. In 2013 heeft 5% van onze woningen een F- of G-label. Om te komen tot dit resultaat hebben we een energieplan ontwikkeld in het najaar van 2013. Onze inspanningen monitoren wij middels SHAERE (Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing). SHAERE stelt ons tevens in staat om onze prestaties te vergelijken met andere corporaties. In 2013 zijn bij 5 woningen maatregelen getroffen die tot een hoger label leidden; in 2014 betrof dat 13 woningen.

Totaal overzicht energielabels 2013

	A	B	C	D	E	F	G
Abbenbroek	0	24	27	31	30	3	1
Geervliet	0	15	55	117	58	13	8
Heenvliet	49	6	39	47	58	17	3
Oudenhoorn	2	11	64	34	24	5	0
Simonshaven	29	7	13	14	20	1	3
Zuidland	53	91	286	56	28	10	1
	133	154	484	299	218	49	16

Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

Gedurende de visitatieperiode is er geïnvesteerd in nieuwbouw van sociale huurwoningen en koopwoningen. Zo zijn er 36 nieuwbouwwoningen gebouwd in Simonshaven, zijnde 30 appartementen en zes ruime eengezinswoningen.

Als extra opgave hebben we een Brede School gebouwd in Zuidland, op basis van een samenwerkingsovereenkomst met de voormalige gemeente Bernisse. Een ontwikkeling waar we met trots op terugkijken.



In deze Brede School zijn de volgende disciplines gehuisvest: twee basisscholen, kinderopvang, peuterspeelzaal, bibliotheek, kinderyfiotherapie, Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG), Jongeren Opvoeding Team (JOT) en kraamhulp.

De samenwerking tussen openbaar en bijzonder onderwijs groeit en er wordt door beide scholen steeds intensiever samengewerkt met de andere organisaties.

Kwaliteit van wijken en buurten

We vinden dat ieder vanuit zijn eigen rol aan prettig wonen en leven een bijdrage kan leveren. Onze rol is dat we verantwoordelijkheid willen nemen voor een afgestemd, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod per kern. Prettig wonen en leven gaat echter verder dan de woning alleen. Zo zien we dat de leefbaarheid in een aantal kernen onder druk staat, voorzieningen langzaam verdwijnen en/of de gemeenschapszin afneemt. Een verbindende aanpak waarin we met elkaar inzetten op het versterken van de vitaliteit is dus gewenst. Daarom willen we samen met bewoners en partners met een kerngewijze aanpak bekijken of en welke activiteiten nodig zijn op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Daarin sluiten we aan bij het reeds ingezette traject 'Kerngericht werken' van de voormalige gemeente Bernisse.

Deze kerngerichte aanpak is in 2014 concreet vormgegeven. In alle kernen zijn kernplatforms opgericht, waarin actieve bewoners inzet leveren op de gebieden wonen, milieu, verkeer, sport, welzijn en zorg. Deze kernplatforms zijn aanspreekpunt voor de gemeente. Een aantal actiepunten zijn tot projecten uitgewerkt. De haalbaarheid is getoetst, er zijn prioriteiten aangebracht en een aantal projecten zijn reeds uitgevoerd. Met deze kernplatforms is vanuit De Zes Kernen overleg en afstemming, al naar gelang het onderwerp of de actualiteit.

Gerealiseerde projecten zijn:

1. *Simons-Heijn en Ouden-Heijn*

In april 2011 is in een woning van De Zes Kernen een buurtwinkel/ontmoetingsplaats geopend in Simonshaven (Simons-Heijn) waar inwoners van Simonshaven boodschappen kunnen doen, langskomen voor koffie of gratis gebruik maken van internet.

De buurtwinkel/ontmoetingsruimte is een initiatief van woonstichting De Zes Kernen, Albert Heijn Heenvliet en woon-zorgboerderij Westenrijck. De cliënten van de woon-zorgboerderij runnen de buurtwinkel en AH levert de voorraad en de bedrijfskleding.



In Oudenhorn werd ook gezocht naar een mogelijkheid om een zelfde buurtwinkel/ontmoetingsplek te creëren. In april 2012 werd er een bedrijfspand met woning aangekocht. In het bedrijfspand is Ouden-Heijn gevestigd dat in juni 2012 officieel werd geopend. De woning wordt in de vrije sector verhuurd aan Westenrijck die een drietal cliënten daar huisvest.

De RABObank deed de toezegging om de pinautomaat te handhaven en betaalt voor het gebruik huur aan De Zes Kernen en sponsort ook de buurtwinkel. Deze toezegging is vastgelegd in een overeenkomst voor 10 jaar met aansluitend een verlenging van 5 jaar.

2. *Verbouwing De Meent*

Samen met de voormalige gemeente Bernisse heeft De Zes Kernën het initiatief genomen om dorpshuis 'De Meent' in Oudenhorn te herontwikkelen. Een voorwaarde bij het ontwerp van de architect was dat basisschool 'De Hoorn' binnen de huidige schil van het dorpshuis moest worden gerealiseerd. De reden hiervoor is het teruglopend aantal leerlingen van basisschool 'De Hoorn', waardoor het huidige schoolgebouw in omvang te groot is geworden. De verbouwing werd begeleid door De Zes Kernën. In de zomer van 2015 werd het dorpshuis opgeleverd.



In het najaar van 2015 wordt het haalbaarheidsonderzoek afgerond voor de verbouwing van de school tot appartementencomplex met 5 benedenwoningen voor senioren en 3 bovenwoningen voor andere doelgroepen.

Overige/andere prestaties

1. *Huurincassobeleid*

Daar waar we primair belast zijn met het huisvesten van een doelgroep met een lager inkomen, vinden we het ook onze taak inspanningen te doen om zoveel mogelijk te voorkomen dat mensen/huishoudens bij financiële problemen op straat komen te staan. Daarom voeren we een strict én sociaal huurincassobeleid en hebben we onszelf opgelegd om jaarlijks de huurachterstanden van zittende huurders te beperken. Als huurachterstanden oplopen wordt het regelen immers steeds moeilijker en vaak is er sprake van een multi-problematiek, zowel financieel als sociaal.

Om het aantal uitzettingen tot een minimum te beperken zijn snel optreden en persoonlijk contact de succesfactoren. Er wordt tot het uiterste geprobeerd een regeling te treffen, waarvoor ook de medewerking van instanties en werkgevers wordt gezocht indien dat kansen biedt. Ook het Lokaal Zorgnetwerk wordt geraadpleegd daar waar de sociale problematiek breder ligt. Uitzonderingen zijn structurele ernstige overlast, hennep en wanbetaling.

De resultaten spreken voor zich en zijn af te lezen uit het relatief lage percentage betalingsachterstanden en het geringe aantal huisuitzettingen. De huurachterstanden blijven laag in vergelijking met de benchmark, maar stegen wel licht als gevolg van de economische crisis.

De huurachterstanden bedroegen in % van de jaarhuur ultimo 2011 0,6%, 2012 0,64%, 2013 0,79% en 2014 0,73%. In 2011 waren er geen uitzettingen, in 2012 slechts één, in 2013 twee en in 2014 één. In 18 gevallen werd in de periode 2011-2014 een huisuitzetting voorkomen door intensieve schuldbemiddeling, hetzij door De Zes Kern, hetzij in samenwerking met instanties en/of werkgevers.

In 2015 vonden er 2 huisuitzettingen plaats op grond van overlast respectievelijk een hennepkwekerij.

2. *Project Brandveilig Leven*

De Zes Kern, de gemeente en de Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond zijn in 2014 een project ter verbetering van de brandveiligheid en het vergroten van het bewustzijn van brandveiligheid in de (voormalige) gemeente Bernisse gestart. Dit wordt in de gemeente Nissewaard gecontinueerd.



Overzicht geïnterviewde personen

Mondelinge interviews hebben plaatsgevonden met:

raad van commissarissen Woonstichting De Zes Kernen

Dhr. A.L. Koole, voorzitter raad van commissarissen

Mevr. M.M.C. Lansbergen- Kerklaan MCC, lid raad van commissarissen

Directeur-bestuurder Woonstichting De Zes Kernen

Mevr. A. Van der Sijde

Ondernemingsraad Woonstichting De Zes Kernen

Dhr. G. van Nikkelen Kuijper, voorzitter

Managementteam Woonstichting De Zes Kernen

Dhr. P. Haaring, manager Bedrijfsvoering

Gemeente Nissewaard (voorheen Bernisse/ Spijkenisse)

Dhr. D. Van der Schaaf, wethouder Zorg

Dhr. P. Van Haasteren, beleidsadviseur zorg en samenleving

Dhr. J.W. Mijnans, wethouder Wonen

Mw. K. Wierda, beleidsmedewerker Wonen en Ruimtelijke Ordening

Huurdersbelangenvereniging

Mevr. L. Manintveld, lid Huurdersraad

Dhr. B. Muilwijk, lid Huurdersraad

Dhr. E. Van Gent, lid Huurdersraad

Dhr. A. De Beer, voorzitter Huurdersraad

Welzijnsinstellingen

Dhr. P. Reniers, voorzitter Service Bureau Ouderen

Zorginstellingen

Mevr. I. Sluymer, transitiecoördinator Careyn

Dhr. J. Voermans, eigenaar Woonboerderij Westenrijck

Overige organisaties

Dhr. H. Engwirda, bestuurslid Oranjevereniging Zuidland

Korte cv's visitatoren

Hannah Bovenkerk (voorzitter) heeft als bestuursadviseur en interimmanager veel fusies in not-for-profit-organisaties van meer dan 2.000 fte. (overheid, ziekenhuizen, onderwijs) begeleid waarbij de nadruk lag op structuurwijziging, performanceverbetering en cultuuromslag.

Zij was onder meer bestuurder en algemeen directeur bij CNV Vakcentrale, bestuursadviseur voor de Raad van de Rechtspraak en Raadsgriffier bij de gemeente Amsterdam en algemeen directeur bij de Rijks Psychologische Dienst. Daarnaast is zij toezichthouder bij culturele, maatschappelijke en onderwijsorganisaties en mediator.

Wim Staargaard (visitor) heeft een keur aan interim opdrachten uitgevoerd met een financiële, vastgoed, volkshuisvestelijke en/of organisatorische focus. Zo heeft hij een uitgebreide ervaring als directeur-bestuurder bij zowel grote als kleinere corporaties. Wim heeft veel rollen als directeur bedrijfsvoering en projectmanager vervuld binnen de non-profit sector, onder andere bij corporaties, onderwijsinstellingen en politieorganisaties.

Gemma Oosterman (secretaris) werkt als bestuurssecretaris en organisatieadviseur bij de Belastingdienst. Bij inrichtings- en reorganisatievraagstukken brengt zij de informatie en partijen bij elkaar, regisseert en legt duidelijk verslag van de keuze-uitkomsten. Hiervoor werkte zij onder andere bij Theodoor Gilissen Bankiers en de HODON groep in diverse kwaliteit-/ auditfuncties. Sinds 2012 is zij voorzitter van de raad van commissarissen van stichting Woonpalet Zeewolde. Sinds 1 juni 2015 is zij secretaris bij Patrimonium Barendrecht. Haar oorspronkelijke opleiding is Planologie aan de Universiteit van Nijmegen.

Evelien van Kranenburg (secretaris in opleiding) heeft cultuursociologie gestudeerd aan de Erasmus Universiteit. Gedurende haar studie is zij betrokken geweest bij de kwantitatieve meting van onderzoekprestaties. Sinds het laatste jaar van haar studie is zij werkzaam als officemanager bij Cognitum, een van de door de Stichting VWN geaccrediteerde bureaus voor het uitvoeren van visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van Woonstichting De Zes Kernen in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Plaats: Utrecht

Datum: 15 mei 2015

Naam, functie, handtekening:

Jan Haagsma, directeur Cognitum



Hannah Bovenkerk verklaart hierbij dat de visitatie van Woonstichting De Zes Kernen in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Hannah Bovenkerk heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Hannah Bovenkerk geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Hannah Bovenkerk geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woonstichting De Zes Kernen hebben.

Plaats: Amsterdam

Datum: 30 mei 2015

Naam, handtekening:

Hannah Bovenkerk



Wim Staargaard verklaart hierbij dat de visitatie van Woonstichting De Zes Kernen in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wim Staargaard heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Wim Staargaard geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Wim Staargaard geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woonstichting De Zes Kernen hebben.

Plaats: Amsterdam
Naam, handtekening:
Wim Staargaard

Datum: 31 mei 2015



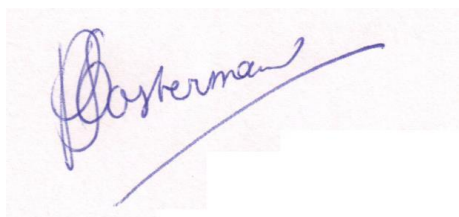
Gemma Oosterman verklaart hierbij dat de visitatie van Woonstichting De Zes Kernen in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Gemma Oosterman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Gemma Oosterman geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Gemma Oosterman geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woonstichting De Zes Kernen hebben.

Plaats: Zeewolde
Naam, handtekening:
Gemma Oosterman

Datum: 29 mei 2015



Evelien van Kranenburg verklaart hierbij dat de visitatie van Woonstichting De Zes Kernen in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Evelien van Kranenburg heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

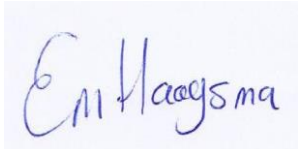
In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Evelien van Kranenburg geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Evelien van Kranenburg geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Woonstichting De Zes Kernen hebben.

Plaats: Spijkenisse

Datum: 27 mei 2015

Naam, handtekening:

Evelien van Kranenburg



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
d.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.

- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn.
Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.
- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de raad van commissarissen zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt.
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen.
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- Geen of onvoldoende actualisering.
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan.
Bijvoorbeeld de raad van commissarissen heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan. Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een

referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

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

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

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

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatie-commissie, de prestatietabel en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Checklist Governancecode
 - raad van commissarissen- Agenda's en Verslagen 171 tm 193
 - raad van commissarissen- evaluatie 15-01-2013 (180a)
 - Algemeen kwaliteitsprofiel 26 mei 2015 raad van commissarissen
 - Reglement raad van commissarissen 29 augustus 2006
 - Samenwerkingsovereenkomst huurdersraad 17 juni 2009
 - Statuten 9 augustus 2006
 - Toetsingskader intern toezicht
 - Organogram
 - Korte terugblik visitatie nov 2011
 - Onze manieren
 - Klokkenluider
 - Klachtenprocedure
 - Factsheet maatschappelijke prestaties
 - Asbestbeleid_mei 2014
 - Algemene leveringsvoorwaarden
 - Algemene huurvoorwaarden_april 2015
 - Jaarverslag 2011 - 2014
 - Publiekelijk jaarverslag 2012, 2013, 2014_a4
 - Kwartaalrapportages 2011 - 2014
 - Workshop risicomanagement Deloitte 20 oktober 2014
 - Risicomanagement
 - Fasedocument 2 Gaasbeeklaan
-
- **Opgaven en Ambities**
 - Concept jaarplan 2011
 - Jaarplannen 2012 - 2015
 - Acties jaarplan 2011, 2014 en 2015
 - (concept) Prestatieafspraken 2014-2016
 - Concept Prestatieafspraken Bernisse 2012-2015 12 juni 2012
 - Toelichting status Prestatieafspraken 2010-2014 en ondernemingsplan
 - Bestuurlijk overleg Gemeente-DZK inzake prestatieafspraken 2010-2014
 - aansluitingsverklaring aanpak woonoverlast
 - bedrijfsplan 2013-2016 DZK
 - Beleidsnotitie_uitwerking vastgoed strategie

- Convenant brandveilig leven bernisse
- Intentieovereenkomst zware zorg zuidland
- Samenwerkovereenkomst Brede School
- Complexindeling strategisch voorraadbeleid

- **Belanghebbenden**
 - Bestuurlijk overleg- verslagen 2014
 - Huurdersraad- verslagen 2011, 2012, 2013 en 2014
 - Ouderenbonden- besluitenlijsten 2011, 2012, 2013 en 2014
 - Rapportage Bewonersscan 2013 USP

- **Vermogen**
 - Jaarrekeningen 2011 - 2014
 - BZK- antwoord nav oordeelsbrief verslagjaar 2012_1
 - BZK- antwoorde nav oordeelsbrief verslagjaar 2012
 - BZK-oordeelsbrief verslagjaar 2011, 2012 en 2013
 - CFV- continuïteitsoordeel 2011 en 2012
 - CFV- solvabiliteitsoordeel 2011 en 2012
 - CFV- toezichtsbrief 2013 en 2014
 - WSW-2011 - 2015
 - Accountantsverslag Baker Tilly Berk 2011 - 2014
 - Begrotingen 2011 - 2015
 - CIP 2011 - 2014
 - DZK financieel statuut
 - Investeringsstatuut Woonstichting De Zes Kernen
 - Managementletters 2012, 2013 en 2014
 - Bedrijfswaardeberekening 2011 - 2014

Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder wordt de prestatietabel weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Woonstichting De Zes Kernen is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche-organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven.

In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
1. Huisvesting primaire doelgroep			7,5
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming (zoals beschikbaarheid, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid, wachtlijst, leegstand, maatregelen specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren)			8
Werkgebied	Bernisse	Bernisse	
Woningvoorraad onder huurtoeslaggrens	90%	Eind 2011 97% Eind 2012: 97% Eind 2013: 96% Eind 2014 95%	
Woningvoorraad boven de huurtoeslaggrens	10%	Eind 2011 3% Eind 2014 5%	
Verhuur van sociale huurwoningen aan de doelgroep	90%	2011 96% 2012 95% 2013 99% 2014 97%	
Beschikbaarheid	Woonruimteverdeling 50% regionale binding en daarvan 50% binding aan de kern. Vanaf 2013 minimaal 50% regionaal, en daarvan 50% binding aan de kern met voorrang voor lokale binding aan de kern.	Vanaf 2013 voorrangsregel lokale binding aan de kern toegepast: 2011 58% 2012 76% 2013 76% 2014 84%	
Huisvesting statushouders	Taakstelling gemeente 2011 4 personen 2012 1 persoon 2013 4 personen 2014 5 personen	Realisatie taakstelling gemeente 2011 10 personen in 2 woningen 2012 1 persoon in 1 woning en 1 persoon i.v.m. gezinshereniging 2013 8 personen in 3 woningen 2014 11 personen in 2 woningen	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
Urgent woningzoekenden	Huisvesten van urgent woningzoekenden via de door de gemeente verleende urgentieverklaring of via directe bemiddeling door de corporatie	Realisatie huisvesten van alle urgent woningzoekenden m.n. in het woongebied Bernisse 2011: 100% 2012: 100% 2013: 100% 2014: 100%	
Woonfraude	Tegengaan woonfraude	Onderzoeken gepleegd i.s.m. gemeente Bernisse; acties ondernomen 2011: 0 onderzoeken 2012: 0 onderzoeken 2013: 1 onderzoek 2014: 1 onderzoek	
Leegstand	Huurderving	2011: 2,29% 2012: 1,73% 2013: 0,92% 2014: 1,46% De huurderving in 2011/ 2012 van de te ontvangen huur en betreft in belangrijke mate leegstand vanwege herstructurering Blijdesteijn/Wielesteijn in Heenvliet en Wasastraat in Abbenbroek. Als gevolg van het toekomstige herstructureringsproject Emmastraat/Julianastraat in Zuidland neemt de leegstand weer iets toe.	
1.2. Betaalbaarheid			7
Betaalbaarheid	Huurverhoging matigen in 2014; voorts afhankelijk van introductie huursombenadering	2011: Huurverhoging gemiddeld 1,3% 2012: Huurverhoging gemiddeld 2,3% 2013: Huurverhoging inkomensafhankelijk resp. 4%, 4% (0,5% gematigd) en 6,5% 2014: Huurverhoging 1% gematigd; inkomensafhankelijk resp. 3, 3,5% en 5,5%	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
2 Huisvesting specifieke doelgroepen			7.3
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte			8
Levensloopbestendig maken van bestaande woningen	Bij mutatie 40 woningen levensloopbestendig periode 2014-2016	Van 2011 t/m 2014 zijn in totaal 91 woningen verbeterd, waarvan 22 in 2014	
Nieuwbouw appartementen en EGW's	Project Blijdestein herstructurering 39 woningen	39 levensloopwoningen gerealiseerd, waarvan 24 appartementen en 15 EGW's	
Nieuwbouw woningen met zorg	Project Hart van Zuidland	Planvorming voor 32 woningen met zorg van zorgverlener Careyn rond; start eind 2015	
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking			7
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	Realiseren van specifieke projecten waar wonen, welzijn en zorg samenkomen om de vraag op te vangen vanuit de extramuralisering van verpleging & verzorging en van gehandicapten, evenals vanuit de toenemende wens van mensen met een zorgbehoefte om zelfstandig te wonen.	Huisvesting in 12 woningen van cliënten van zorginstelling Westenrijk in woongroep de Kreken + 2 zelfstandige woningen elders .	
Nieuwbouw woningen met zorg		Intentieovereenkomst met gemeente en Careyn	
2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen			7
Aanpassingen in het kader van de WMO t.b.v. gehandicapten	Zelfstandig wonen langer mogelijk maken	Woonvoorzieningen aangebracht 2011 in 20 woningen 2012 in 20 woningen 2013 in 12 woningen 2014 in 17 woningen	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven								
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer			6,3								
3.1 Woningkwaliteit			7								
Asbestbeleid	Asbestbeleid formaliseren in 2014	Asbestbeleid geformaliseerd in 2014 conform wettelijke richtlijnen en handboek Aedes									
	Asbestinventarisatie vanaf 2013	Asbestinventarisatie bezit opgestart in 2013									
Strategisch voorraadbeleid	Instandhouding + verbetering deel voorraad	Algemeen: Instandhouding via planmatig onderhoud; verbetering specifiek benoemd in bedrijfsplan. Specifiek: huidige bezit van Woonstichting De Zes Kernen bevat een te groot aandeel woningen met een te klein woonoppervlak. Van 2009 t/m heden zijn er 30 woningen aangepast zodat de woningen qua oppervlak beter aansluiten bij de behoefte van de bewoners. Er is een beleidsplan basiskwaliteit bestaande woningvoorraad. Op basis van dit beleidsplan knappen we jaarlijks gemiddeld 25 woningen op.									
3.2 Kwaliteit dienstverlening			7								
Aanwezigheid in de kernen, korte lijnen en pragmatische aanpak	Sociaal, laagdrempelig en betrokken	Kernwaarden in organisatie geïmplementeerd									
Dienstverlening op niveau	Kwaliteit dienstverlening goed	In 2013 heeft USP een tevredenheidonderzoek gehouden, DZK scoort boven landelijk gemiddelde.									
		(7 op aspecten dienstverlening)									
Afhandeling onderhoudsklachten		Onderzoek van 1 oktober 2013 – 28 februari 2014 bij 50 bewoners. Op onderdelen snelheid en kwaliteit schoorden we ruim voldoende. Merendeel gaf aan zeer tevreden te zijn over de afhandeling.									
3.3 Energie en duurzaamheid			5								
Energetische maatregelen	In 2016 geen lager label dan E	Energieplan in 2013 ontwikkeld + monitor in SHAERE									
		In 2013 heeft nog maar 5% van onze woningen een F- of G-label									
	Label E wordt na aanpak minimaal label C (voorbeeld Gaesbeeklaan). Labels F en G verdwijnen door sloop (bijvoorbeeld de Wasastraat in Abbenbroek en de oudbouw Wielesteijn/Blijdesteijn) of worden	In 2013 bij 5 woningen labelverbeteringen; in 2014 bij 13 woningen Energielabels per 31-12-2014 <table><tr><th>Energielabel</th><th>Aantal woningen</th></tr><tr><td>Label A</td><td>131</td></tr><tr><td>Label B</td><td>154</td></tr><tr><td>Label C</td><td>484</td></tr></table>	Energielabel	Aantal woningen	Label A	131	Label B	154	Label C	484	
Energielabel	Aantal woningen										
Label A	131										
Label B	154										
Label C	484										

	na aanpak minimaal E.	<table><tr><td>Label D</td><td>310</td></tr><tr><td>Label E</td><td>214</td></tr><tr><td>Label F</td><td>44</td></tr><tr><td>Label G</td><td>16</td></tr></table>	Label D	310	Label E	214	Label F	44	Label G	16	
Label D	310										
Label E	214										
Label F	44										
Label G	16										
Basiskwaliteit woningen		2013: woningen worden bij mutatie voorzien van HR-ketel en HR++ glas									
Duurzaamheid	Diverse maatregelen	In 2014 vervanging collectieve ketels door 2 HR-ketels in complex Burg. H. van Geestlaan met aanleunwoningen voor senioren te Zuidland									

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
4. (Des)investeren in vastgoed			7,2
4.1 Nieuwbouw			7
	Tot 2015 staat op het programma: 2012 herstructurering Blijdesteijn te Heenvliet 1^e fase 21 woningen. 2013 herstructurering Blijdesteijn te Heenvliet 2^e fase 18 woningen. 2013 herstructurering Wasastraat Abbenbroek 7 woningen. Na aankoop van de 2 scholen, de Bongerd en de Wissel te Zuidland, op of direct na 1 juli 2014 zullen deze lokaties nader worden ingevuld.		
Nieuwbouw woningen	Nieuwbouwwoningen Planning 2011: 30 woningen.	In 2011 realisatie van 30 appartementen en in 2012 realisatie van 6 ééngezinwoningen in de kern Simonshaven. De 6 ééngezinwoningen waren bestemd voor de verkoop. Omdat hier in de markt geen animo voor was, zijn deze woningen aan de niet-DAEB portefeuille toegevoegd. Teneinde het gemis aan verkoopopbrengsten financieel te compenseren, is 1 blok appartementen (7 woningen) verkocht. Per saldo zijn 29 woningen aan onze voorraad toegevoegd.	
Nieuwbouw appartementen en EGW's	Project Blijdesteijn herstructurering 39 woningen Planning 2011: 20 Planning 2012: 19	39 levensloopwoningen gerealiseerd, waarvan 24 appartementen en 15 EGW's. In 2012 zijn 21 woningen opgeleverd, in 2013 18 woningen.	
Nieuwbouw woningen met zorg	Project Hart van Zuidland	Planvorming voor 32 woningen met zorg van zorgverlener Careyn rond; start eind 2015.	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
4.2 Sloop			7
Sloop tbv herstructurering	2010 plan sloop: 20; 2011 plan sloop: 22; Totaal 42 woningen in Heenvliet	Realisatie 2011: 28 Realisatie 2012: 14. Het project Blijdesteyn/wielesteyn/Oliphantspad is in twee fasen gerealiseerd.	
Sloop ten behoeve van herstructurering	Onderzoek in 2014 naar de mogelijkheid om 6 woningen aan de Molendijk in Simonshaven te herstructureren.	Vanwege de economische crisis, de kabinetsplannen en de teruglopende verhuurbaarheid in deze kern is het onderzoek uitgesteld. Het onderzoek wordt in 2015 afgerond.	
Sloop t.b.v. herstructurering	2012: plan sloop 3 Plan in 2011 gestart voor de vervanging van 3 woningen in Abbenbroek	Gesloopt in 2012 3 woningen; afronding onderzoek in 2015. Er is nu sprake van een braakliggend perceel grond.	
4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)			7
Renovatie	10 woningen in 2014-2016 Geen specifiek plan voor de jaren 2011 t/m 2013. Voor die periode is per jaar een bedrag van € 175.000 begroot voor verbeteringen aan met name mutatiwoningen.	Plan verbetering 9 woningen in Gaesbeeklaan, Geervliet gestart in 2014/2015	
Renovatie	Toevoegen 10 appartementen in voormalige school Oudenhoorn	Planvorming voor de realisatie van 8 appartementen is rond; realisatie in 2016. Plan is vertraagd i.v.m. latere oplevering en verhuizing school naar dorps huis de Meent. School is nog eigendom van de gemeente Nissewaard; intentieovereenkomst voor koop school gesloten met voormalige gemeente Bernisse.	
4.4 Maatschappelijk vastgoed			8

Nieuwbouw Brede School	Realiseren van een Brede school in de kern Zuidland	Brede School in 2014 opgeleverd	
4.5 Verkoop			7
Verkoop woningen	Doelstelling 2011-2015 jaarlijks verkoop van 10 woningen verkocht. Gezien de situatie op de woningmarkt is dit voor 2012 bijgesteld tot 6. Doelstelling nieuwe bedrijfsplan 2013-2016 verkoop van 65 woningen: 2011: 6 2012: 8 2013: 10 2014: 10	Verkocht in 2011: 15 woningen 2012: 9 woningen 2013: 8 woningen 2014: 4 woningen	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
5. Kwaliteit wijken en buurten			8,0
5.1 Leefbaarheid			8
Kerngericht werken	Bijdragen aan de vitaliteit van de kernen. Voorzieningenniveau in stand houden.	Begeleiding verbouwing dorpshuis de Meent tot 4klassige school in Oudendoorn gerealiseerd in 2014. Teneinde de school in Oudendoorn te handhaven. Dorpshuis Abbenbroek renoveren/vernieuwen; bijdrage aan discussie en aan de vrijwilligers geleverd.	
	Voorzieningenniveau verbeteren	Buurtwinkels Ouden-Heijn en Simons-Heijn gestart in respectievelijk 2011 en 2012 i.s.m. zorgvoorziening Westenrijk, de Rabobank en AH.	
Leefbaarheid verbeteren	Ondersteunen van leefbaarheidinitiatieven	Ondersteunen van kerngerichte activiteiten, van vrijwilligers en van speciale activiteiten voor de buurt en/of de kern(en). 2011 € 47.178 2012 € 55.737 2013 € 48.624 2014 € 35.000	
Integrale aanpak vitaliteit van de kernen	Werkgebied handhaven in Bernisse Kernplatforms succesvol laten zijn i.s.m. de gemeente	Werkgebied Bernisse Met alle kernplatforms is overleg; intensiteit afhankelijk van de behoefte. Woonstichting De Zes Kernen besteedt in haar bewonersblad aandacht aan de platforms.	
5.2 Wijk- en buurtbeheer			9
Buurtbemiddeling	In prestatieafspraken gemeente 2014-2016 Nagaan of buurtbemiddeling ingevoerd kan worden adhv de ervaring in Spijkenisse	Buurtbemiddeling naar model Spijkenisse in Bernisse door gemeente niet gerealiseerd. Mediator ingehuurd door DZK. Deze mediator wordt op basis van het model van Buurtbemiddeling ingezet.	
Huurincassobeleid	Geen ontruimingen	In periode 2011-2014 18 ontruimingen voorkomen. Aantal ontruimingen zodoende beperkt tot 4 en uitsluitend in verband met structurele, ernstige overlast en/of wanbetaling zonder mogelijkheden.	
	Huurachterstanden beperken	Huurachterstanden periode 2011 - 2014 gemiddeld 0,7% van de jaarhuur: 2011: 0,6% 2012: 0,64% 2013: 0,79% 2014: 0,73%	

Veiligheid verhogen	Project Brandveilig Leven	In 2014 enkele straten het project volledig uitgevoerd ism brandweer en gemeente. Voorts verhogen attentie en kennis over veiligheidsmaatregelen. Brandweer oefent regelmatig in onze leegstaande woningen.	
5.3 Aanpak overlast			7
Woonoverlast	Inbrengen in het zorgoverleg	Lokaal Zorg Netwerk (LZN) in alle gevallen geraadpleegd en begeleidings- en/of bemiddelingsmogelijkheden benut waar wenselijk en mogelijk.	
	Onderzoek van woonfraude	Signalen onderzocht; zie bij woonfraude	

