

Maatschappelijke visitatie Woningbedrijf Warnsveld

Woningbedrijf Warnsveld

Opdrachtgever: Woningbedrijf Warnsveld

Rotterdam, 13 juli 2015



Maatschappelijke visitatie Woningbedrijf Warnsveld

Woningbedrijf Warnsveld
Visitatieperiode 2010-2013

Opdrachtgever: Woningbedrijf Warnsveld

Pia van Oord
Walter Hulsker
Maaïke Zwart

Rotterdam, 13 juli 2015

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Woningbedrijf Warnsveld	8
Recensie	8
Samenvatting	10
Scorekaart	11
1 Profielschets	13
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
2.1 Inleiding	16
2.2 Opgaven	16
2.2.1 Regionale opgaven	16
2.2.2 Lokale opgaven: Gemeente Zutphen	16
2.3 Prestaties in het licht van de opgaven	17
2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep	18
2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	19
2.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	20
2.3.4 (Des)investeringen in vastgoed	20
2.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten	21
2.4 Ambities	22
2.4.1 Ondernemingsplan 2011 - 2012	22
2.5 Ambities in relatie tot de opgaven	23
2.6 Beoordeling	24
3 Presteren volgens Belanghebbenden	25
3.1 Inleiding	26
3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	26
3.3 Beoordeling	27
3.3.1 Prestaties	27
3.3.2 Relatie en communicatie	30
3.3.3 Invloed op beleid	31
3.4 Boodschap	31
3.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Woningbedrijf Warnsveld?	31
3.4.2 Hebt u een boodschap voor Warnsveld?	32
4 Presteren naar Vermogen	33
4.1 Inleiding	34
4.2 Financiële continuïteit	34
4.2.1 Vermogenspositie	34
4.3 Doelmatigheid	36
4.3.1 Netto bedrijfslasten	36
4.3.2 Efficiencyverbetering	37
4.4 Vermogensinzet	37
4.4.1 Inzet beschikbaar vermogen	37
4.4.2 Evaluaties	38

4.5	Beoordeling	39
5	Presteren ten aanzien van Governance	40
5.1	Inleiding	41
5.2	Besturing	41
5.2.1	Plan	41
5.2.2	Check	42
5.2.3	Act	42
5.3	Intern toezicht	42
5.3.1	Functioneren van de Raad van Commissarissen	43
5.3.2	Toetsingskader	45
5.3.3	Governancecode	46
5.4	Externe legitimering en verantwoording	47
5.4.1	Externe legitimatie	47
5.4.2	Openbare verantwoording	47
5.5	Beoordeling	48
	Bijlagen	49
	Bijlage 1: Position paper Woningbedrijf Warnsveld	50
	Bijlage 2: Bestuurlijke reactie Woningbedrijf Warnsveld	55
	Bijlage 3: Geïnterviewde personen	58
	Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	59
	Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	61
	Bijlage 6: Bronnenlijst	64
	Bijlage 7: Presteren naar Opgaven	65

Voorwoord

Het visitatiestelsel

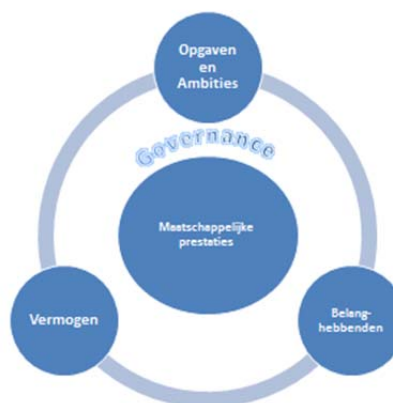
De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.



In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

Woningbedrijf Warnsveld heeft Ecorys in 2015 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode 2010 tot en met 2013. Het plan van het woningbedrijf was om de visitatie in de tweede helft van 2014 te laten uitvoeren. Echter, vanwege capaciteitsproblemen intern ten gevolge van de start van enkele voor het woningbedrijf grote projecten is de opdracht voor de visitatie in december 2014 verstrekt. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Pia van Oord, Walter Hulsker, Maaïke Zwart. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	3	4	5	6	7
Deskresearch					
Startbijeenkomst					
Interne interviews					
Belanghebbenden					
Concept rapport					
Interne bespreking					
Eindpresentatie					
Eindrapport					

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

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

Visitiemethodiek en visitatieproces voor kleine corporaties

Woningbedrijf Warnsveld heeft een woningbezit van minder dan 1000 vhe en is daarmee volgens de Methodiek Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties 5.0 een kleine corporatie. Een visitatie van een kleine corporatie verschilt op een aantal punten van een “normale” visitatie. De grootste inhoudelijke verschillen zijn hier op een rij gezet:

- Het opstellen van een position paper is niet verplicht.
- Presteren naar Vermogen: de aard van de documentatie en managementsystemen mag op een ander niveau liggen dan bij grotere corporaties. De corporatie zal de visitatiecommissie in ieder geval aan moeten tonen dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd; de organisatie doelmatig werkt in relatie tot vergelijkbare corporaties en de corporatie haar vermogen verantwoord inzet voor maatschappelijke prestaties.
- Presteren naar Governance: De normering is gelijk, omdat elke corporatie deze zaken op orde moet hebben. Alleen ten aanzien van de PCA-cyclus geldt dat hiervoor niet noodzakelijkerwijs alles schriftelijk gedocumenteerd hoeft te zijn. Wel zal de corporatie de visitatiecommissie aannemelijk moeten maken dat er gehandeld wordt conform de PCA-cyclus c.q. dat de corporatie bewust stuurt op haar prestaties en daar maatschappelijk verantwoording over aflegt.
- Presteren naar Belanghebbenden: De belanghebbenden kunnen worden beperkt tot een kleinere kring van belanghebbenden namelijk de wethouder en de huurdersorganisatie(s).
- Het niet noodzakelijkerwijs aanwezig zijn van schriftelijke documentatie. De corporatie zal in de gesprekken met de visitatiecommissie aannemelijk moeten maken dat zij voldoet aan de norm.

Woningbedrijf Warnsveld heeft zelf aangegeven een position paper te willen schrijven en een grotere kring van belanghebbenden te willen betrekken bij de visitatie.

Leeswijzer

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Samenvatting;
- Scorekaart.

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Woningbedrijf Warnsveld.

Deel 3 bevat de bijlagen bij het rapport:

1. Position paper Woningbedrijf Warnsveld;
2. Betrokken personen (intern en extern);
3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
4. Curricula Vitae van de visitatoren;
5. Bronnenlijst;
6. Uitwerking Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Woningbedrijf Warnsveld

Recensie

Kleine voortrekker bedient lokale gemeenschap

Woningbedrijf Warnsveld is met 650 woningen (alle DAEB) een bijzondere, lokaal verankerde pragmatische corporatie met een bezit van voornamelijk eengezinswoningen in een relatief gunstige woningmarkt. De corporatie voldoet aan de eisen die het stelsel aan een corporatie oplegt, gezien vanuit de vier perspectieven¹ die in de maatschappelijke visitatie aan de orde zijn.

Gedurende de visitatieperiode (2010-2013) heeft de corporatie haar ambitieuze (bouw- en renovatie)programma actief en in overleg met belanghouders aangepast aan de veranderende omstandigheden. Door haar schaal is het Woningbedrijf kwetsbaar, dat zich met name uit in financiële en organisatorische zin. De corporatie beheerst het risico van haar leningenportefeuille, dat naar verwachting in 2018 tot normale proporties is teruggebracht.

De corporatie is weliswaar klein, maar degelijk en betrouwbaar en zij speelt als innoverende netwerker een gewaardeerde voortrekkersrol in samenwerkingsprojecten. Zij bedient het lokale speelveld optimaal en onttrekt zich om die reden bewust aan het regionale woningtoewijzing systeem, wat niet door alle partners in dank wordt afgenomen. In het betrekken van belanghouders bij het beleid is een opgaande lijn waar te nemen. De bewust minimale Raad van Commissarissen is deskundig en wordt evenals de corporatie zelf gekenmerkt door een grote slagkracht en een pragmatische houding, echter zonder de gewenste distantie uit het oog te verliezen.

Position paper

Het voor deze kleine corporatie niet verplichte position paper opent met visie, missie (Van zorgeloos wonen tot wonen met zorg) en kernwaarden. Deze komen tot uitdrukking in de manier waarop de corporatie met haar klanten en relaties omgaat: met betrokkenheid van medewerkers en korte lijnen, staand midden in de samenleving en met goede betrekkingen met belanghouders.

Sinds 2009 zijn als gevolg van de crisis enkele projecten uitgesteld of helemaal gestopt. Andere projecten zijn in hun programma en uitvoering aangepast aan de impact van de heffingen, zodat de corporatie in de periode toch 33 nieuwe woningen kon bouwen en 54 woningen energetisch (en zonder huurverhoging) heeft gerenoveerd.

De corporatie kan tot nu toe zelfstandig haar taken en ambities goed aan dankzij samenwerking. Maar zij is realistisch genoeg om te beseffen, dat dit in de toekomst niet vanzelfsprekend is. Zij houdt de deur open voor mogelijkheden van verdergaande samenwerking.

Terugblik vorige visitatie

De visitatiecommissie kwam tot de conclusie dat Woningbedrijf Warnsveld gemiddeld ruim voldoende presteerde op de verschillende beoordelingsvelden (oplevering in 2010). De volgende onderdelen behoeften nog aandacht:

- De schaal en kwetsbaarheid van het werkapparaat in relatie tot de omvang van de opgave;
- Belanghebbenden gaven aan dat zij beter geïnformeerd willen zijn en stellen dat een meer proactieve informerende houding van de corporatie van toegevoegde waarde zou kunnen zijn;
- De woningtoewijzing zou volgens de stakeholders transparanter en gelijkwaardiger moeten zijn;

¹ Presteren naar Opgaven en Ambities, Presteren volgens Belanghebbenden, Presteren naar Vermogen en Governance.

- De financierbaarheid van de projectvoornemens, mede in het licht van een terughoudend verkoopbeleid;
- De aanstaande vernieuwing van de volledige Raad van Commissarissen in 2011-2012.

De huidige visitatiecommissie constateert dat in de beoordeelde vier jaar verschillende activiteiten zijn ondernomen gericht op verbetering van de prestaties op de genoemde aandachtspunten. Succesvol waren o.a. de sterke focus op samenwerking, het beter en proactief informeren van belanghouders, de actieve wijze waarom de corporatie haar programma in overeenstemming met de financiële mogelijkheden heeft gebracht en de wijze waarop de Raad van Commissarissen volledig is vernieuwd en functioneert.

Wat kan beter?

De commissie constateert dat Woningbedrijf Warnsveld voor de komende jaren de volgende verbeterpunten en uitdagingen te wachten staat:

- De beleidscyclus vraagt om actualisering van het Ondernemingsplan;
- Rol in regionaal verband oppakken, m.n. door meedoen in woningtoewijzing systeem;
- Een aanzienlijk deel van de voorraad is van voor 1980 en het zal extra inspanningen vergen om deze goed en betaalbaar te houden;
- Innovatieve oplossingen in de bedrijfsvoering in relatie tot de bedrijfslasten;

De 'jonge' Raad van Commissarissen zal nog aan effectiviteit winnen, nu de zelfreflectie wordt gehanteerd en wanneer de profielen en aandachtsvelden worden gepreciseerd in combinatie met voornemens tot permanente educatie.

De visitatiecommissie ziet in het pragmatische en betrokken karakter van de corporatie voldoende aanleiding om te verwachten dat de verbeterpunten de komende tijd zullen worden opgepakt in aanloop naar de volgende maatschappelijke visitatie.

Samenvatting

Beoordeling

Woningbedrijf Warnsveld krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 3 Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities		6,9
Presteren volgens Belanghebbenden		7,1
Presteren naar Vermogen		7,4
Presteren ten aanzien van Governance		6,9

Presteren naar Opgaven en Ambities

6,9

Woningbedrijf Warnsveld scoort ten aanzien van het Presteren naar Opgaven en Ambities gemiddeld ruim voldoende. Op alle prestatievelden worden voldoende tot goede cijfers behaald. Als het gaat om de Opgaven leveren met name de prestaties ten aanzien van de kwaliteit van woningen en woningbeheer hier een positieve bijdrage in. Het presteren naar Ambities waardeert de commissie met een 7: de ambities van het Woningbedrijf vinden aansluiting op de lokale opgaven.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,1

De maatschappelijke prestaties van Woningbedrijf Warnsveld worden door de belanghebbenden gemiddeld beoordeeld als ruim voldoende. Daarbij is een verschil te zien in de beoordeling van de prestatievelden; de prestaties op het veld 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' worden hoger gewaardeerd (7,8) dan de andere velden. Belanghebbenden zien de focus van de corporatie op dit veld en waarderen deze inzet. Kansen voor verbeteringen liggen volgens belanghebbenden in het huidige woningtoewijzingssysteem van Woningbedrijf Warnsveld, dat zij niet voldoende transparant vinden. Daarnaast geven belanghebbenden aan dat zij de korte lijnen met en de benaderbaarheid van het Woningbedrijf waarderen, maar dat de informatieverstrekking (pro)actiever kan.

Presteren naar Vermogen

7,4

Woningbedrijf Warnsveld voldoet aan de externe en algemene toezicht eisen voor vermogen en kasstromen. De corporatie voert een gedegen en duidelijk financieel beleid. Het vermogensbeleid is op orde en gebaseerd op expliciete beleidsmatige keuzes vormgegeven. Het negatieve resultaat in 2013 is een bewuste keuze van de corporatie, maar vraagt echter wel de aandacht, zoals ook de accountant in zijn verslag opmerkt. De beoordeling van het prestatieveld doelmatigheid komt op een 7 waarbij de scherpe daling van de bedrijfslasten per fte wordt gezien en gewaardeerd. De visitatiecommissie constateert dat Woningbedrijf Warnsveld de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties zeer goed kan verantwoorden en motiveren en haar vermogensinzet regelmatig en afdoende evalueert. Er is een goed gebruik van de voortgangsrapportages en een actieve wijze van het aanpassen van beleid.

Presteren ten aanzien van Governance

6,9

De planning- en controlcyclus bij Woningbedrijf Warnsveld functioneert goed. Plan, check en act zijn beoordeeld met een 6, een 7 en een 8. Positief is acties die gekoppeld zijn aan geconstateerde veranderingen. De corporatie zou echter meer focus kunnen hebben om de strategische lange termijn doelen te actualiseren en te integreren in de planning- en controlcyclus. De Raad van Commissarissen vervult de rollen van toezichthouder, werkgever en klankbord adequaat, hoewel de profielschets minder algemeen beschreven zou kunnen worden. Het toetsingskader van Woningbedrijf Warnsveld is compleet en wordt actief gehanteerd. Woningbedrijf Warnsveld onderschrijft de Governancecode en past deze binnen de organisatie actief en alert toe. Op twee punten wijkt de corporatie af van de Governancecode, waarbij mag worden afgeweken wanneer dit wordt uitgelegd in bijvoorbeeld jaarverslagen. Dit gebeurt bij het Woningbedrijf. De corporatie betreft de belanghebbenden bij beleidsvorming en is met hen in dialoog over de uitvoering van het beleid. In de gevisiteerde periode is op dit punt een sterke verbetering te zien. De gemiddelde beoordeling van het presteren op het aspect van governance is een 6,9.

Scorekaart

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de opgaven	6,5	7,1	7,5	6,3	7,0		6,9	75%	6,9
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,0	7,0	7,8	7,2	7,1		7,2	50%	7,1
Relatie en communicatie						7,0	25%		
Invloed op beleid						7,0	25%		
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit						7,0	30%	7,4	
Doelmatigheid						7,0	30%		
Vermogensinzet						8,0	40%		
Presteren ten aanzien van governance									
Besturing	Plan					6,0	33%	6,9	
	Check					7,0			
	Act					8,0			
Intern toezicht	Functioneren Raad					6,0	33%		
	Toetsingskader					7,0			
	Governancecode					7,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					7,0	33%		
	Openbare verantwoording					7,0			

1 Profielschets

Werkgebied

Stichting Woningbedrijf Warnsveld is werkzaam binnen Warnsveld en Zutphen, in 2005 samengevoegd tot de gemeente Zutphen. De corporatie is van oorsprong het gemeentelijk woningbedrijf van Warnsveld. Woningbedrijf Warnsveld had in 2013 volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) een bezit van in totaal 621 huurwoningen. Naast deze huurwoningen heeft het woningbedrijf geen ander bezit. De corporatie behoort, volgens de systematiek van het CFV, tot de referentiegroep corporaties met een gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen.

Woningbezit

Het bezit van Woningbedrijf Warnsveld bestaat uitsluitend uit eengezinswoningen². In vergelijking met corporaties in de regio en het landelijk gemiddelde is een bezit van 100% eengezinswoningen uitzonderlijk hoog. Het woningbedrijf heeft met dit bezit een uitgesproken profiel ten opzichte van de corporaties om haar heen.

Tabel 1 Woningbezit Woningbedrijf Warnsveld

Type woningen	Woningbedrijf Warnsveld	Corporaties referentiegroep	Landelijk
Eengezinswoningen	100%	74%	42%
Meergezinsstagebouw zonder lift t/m 4 lagen	0%	10%	26%
Meergezinsstagebouw met lift	0%	12%	15%
Hoogbouw	0%	1%	11%
Onzelfstandige overige wooneenheden	0%	3%	6%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CIP (2014), Woningbedrijf Warnsveld, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De wooneenheden van Woningbedrijf Warnsveld hebben een gemiddeld huurprijsniveau van € 475 per maand. Dit is 64% van de maximaal toegestane huur. Hiermee ligt de huurprijs van de wooneenheden van Woningbedrijf Warnsveld hoger dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde (respectievelijk € 457 en € 467). Het percentage van de maximaal toegestane huur ligt hoger dan die van de referentiegroep (62,3%) maar daarentegen lager dan die van het landelijk gemiddelde (68,2%). Wat betreft het gemiddeld puntenaantal is te zien dat de gemiddelde woning van Woningbedrijf Warnsveld minder punten krijgt (145) dan een gemiddelde woning in de referentiegroep (151) maar meer dan het landelijk gemiddelde (141).

Tabel 2 Gegevens woningbezit Warnsveld

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Puntprijs (x € 1) DAEB huurwoningen	3,28	3,01	3,26
Huurprijs huurwoningen	475	456	469
Aantal punten woningwaardering – DAEB huurwoningen	145	151	141

Bron: CIP (2014), Woningbedrijf Warnsveld, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

² Bron: CIP 2014. Deze gegevens zijn niet altijd accuraat. Er zijn bijvoorbeeld in 2014, 27 appartementen opgeleverd

Het aandeel woningen dat valt onder de classificaties goedkope en betaalbare woningen bedroeg ultimo 2013 respectievelijk 8,5% en 54,4%. Het woningbedrijf heeft ten opzichte van de corporaties in de referentiegroep en de gemiddelde landelijke corporatie een kleiner aandeel goedkope en betaalbare woningen, zo komt uit de CFV-cijfers naar voren. Met 37% heeft de corporatie wel ruim meer dure huurwoningen dan corporaties uit de referentiegroepen. Het gehele bezit van de corporatie valt onder de huurtoeslaggrens.

Woningbedrijf Warnsveld heeft een relatief oude woningvoorraad. Van het bezit van de corporatie is 83,7% gebouwd voor 1980, dit is hoog in vergelijking met de referentiegroep (58,5%) en het landelijk gemiddeld (55,7%). Daarentegen heeft het Woningbedrijf ook een relatief hoog percentage (14,8%) van woningen in bezit die tussen 2000 en 2009 gebouwd zijn. Zowel in het bezit van de referentiegroep (8,9%) als in het landelijk gemiddelde (8,6%) van het bezit van corporaties is dit percentage lager. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat de vergelijking van de woningen van de corporatie met de referentiegroep niet tot een eenduidig beeld van de prijs-kwaliteitverhouding leidt.

Organisatie

Stichting Woningbedrijf Warnsveld is sinds 1 juli 1997 een zelfstandige organisatie. Woningbedrijf Warnsveld heeft een directeur-bestuurder en 6 medewerkers (totaal 6,2 fte).

Deze medewerkers hebben de volgende profielen:

- Directeur-bestuurder fulltime
- Beleids-/verhuurmedewerker fulltime
- Administratief medewerker fulltime
- Administratief medewerker parttime 24 uur
- Administratief onderhoudsmedewerker parttime 20 uur
- Onderhoudsopzichter fulltime
- Onderhoudsmedewerker fulltime

De RvC bestaat uit drie leden. Twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. De honorering van nieuwe leden van de raad vindt plaats conform de WNT (Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector) plus de per 1 januari 2014 geldende WNT-staffel. Voor zittende leden is er een overgangsregeling.

Verbindingen

Het Woningbedrijf heeft geen verbindingen en neemt ook niet deel in andere rechtspersonen met derden.

2 Presteren naar Opgaven en Ambities



2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Woningbedrijf Warnsveld wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de jaren 2010 - 2013 worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

2.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, bracheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

2.2.1 Regionale opgaven

Er zijn geen regionale opgaven van toepassing op Woningbedrijf Warnsveld.

2.2.2 Lokale opgaven: Gemeente Zutphen

Woonvisie Gemeente Zutphen 2007-2011, "Verhoogde ambitie met oog voor kwaliteit"

De woonvisie ging uit van het realiseren van veertien beleidsdoelen en is verlengd tot eind 2012. Negen van deze doelstellingen zijn gerealiseerd, vijf krijgen een plus/min als beoordeling. Ook was er op organisatieniveau het doel gesteld de relatie met woningcorporaties te versterken. Uit de evaluatie blijkt dat dit is gelukt. Inmiddels is deze visie beëindigd. De hieronder genoemde woonvisie heeft de visie vanaf 2013 opgevolgd.

Woonvisie Gemeente Zutphen 2013-2017, "Ik woon in Zutphen!"

Hoewel de woonvisie van Zutphen de periode 2013-2017 behelst, begint de visie met het schetsen van een vergezicht waarvoor het jaar 2025 is gekozen. De visie heeft als doel om de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners te vergroten. Nieuwbouw is daarbij aanvullend en moet extra kwaliteit toevoegen. In de visie is gekozen voor de volgende thema's:

- Duurzaamheid is vanzelfsprekend;
- Zeggenschap; de woonconsument centraal;
- Zorgzaam en betaalbaar;
- Bestaande woningvoorraad; blijven aantrekkelijk;
- Nieuwbouw; kwantitatief en kwalitatief is elke klap raak!
- Het centrum van Zutphen; levendig, historisch en vernieuwend.

Als bestuurlijk uitgangspunt is het collegeakkoord 2010-2014 en de strategische agenda 2012-2015 genomen. Daarnaast heeft de gemeente ook specifieke beleidsdocumenten over Ruimtelijke Ordening en Wonen, zoals Ontwikkelingsvisie 2020, de Binnenstadsvisie, het beleidsplan Zutphen Energieneutraal en de Groenatlas. Op het raakvlak van wonen, zorg en welzijn is het Sociaal Beleidskader gemeente Zutphen en het Beleidsplan ouderen voornamelijk van belang.

Convenant Prestatieafspraken Wonen “Samen aan de slag” 2008 t/m 2012

De gemeente Zutphen heeft met drie woningcorporaties die in de gemeente actief zijn (Stichting Woningbedrijf Warnsveld, Woonbedrijf Ieder1 en Woningstichting Ons Huis), prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2008 tot en met 2012. Aan de hand van een evaluatie is de convenantperiode eind 2013 afgesloten.

De prestatieafspraken zijn SMART geformuleerd. Dat wil zeggen dat de prestatieafspraken zeer concreet en waar mogelijk meetbaar (kwantitatief) zijn vastgelegd, indicatoren zijn benoemd waaraan de prestaties afgemeten kunnen worden, de initiatiefnemer per prestatie en de deadline is benoemd. In het geval één van de corporaties initiatiefnemer was is, in de meeste gevallen onderscheid gemaakt in de rol of opgave van de drie afzonderlijke corporaties. In een aantal gevallen is dit niet zo, maar is bij de evaluatie duidelijk gemaakt voor welke corporatie een afspraak van toepassing is.³ Verder zijn de prestatieafspraken onderverdeeld naar thema's zoals doorstroming, financieringsvormen, betaalbare woningen voor starters, vergrijzing, et cetera.

Inmiddels is er, in nauwe samenwerking tussen de gemeente en corporaties, een nieuw Convenant Prestatieafspraken Wonen tot stand gekomen, die de periode 2014 tot en met 2018 beslaat.

Samenwerkingsovereenkomsten met andere partijen, o.a.:

Er zijn verschillende samenwerkingsovereenkomsten met andere partijen, voorbeelden van deze overeenkomsten zijn:

- Watercoalitieakkoord met Victoria Waterfall;
- Thuis technologie met o.a. de gemeente Zutphen;
- Henneconvenanten met o.a. het OM;
- Convenant huisvesting bijzondere doelgroepen 2011 – 2014 met o.a. Humanitas/DMH;
- Convenant leefbaarheid wijk & dorp met o.a. de Politie noordoost Gelderland, team Zutphen;
- Convenant toewijzing zorgwoningen met o.a. Den Bouw;
- Convenant protocol toewijzing woningen in het kader van maatschappelijke opvang in Zutphen met o.a. GGNet.

2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Warnsveld ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de volgende informatie:

- Gemaakte prestatieafspraken met gemeenten in de periode 2008-2012 (eind 2013 afgesloten);
- Overige samenwerkingsovereenkomsten;
- Strategische beleidsplannen;
- Jaarbegrotingen en activiteitenplannen 2010-2013;
- Projectrapportages;
- Perioderapportages;
- Jaarverslagen 2010-2013.

³ Wanneer in de prestatieafspraken niet concreet wordt genoemd voor welke corporatie de afspraak geldt, maar in de evaluatie duidelijk wordt dat de afspraak niet voor W. Warnsveld geldt, wordt deze als 'niet van toepassing' beoordeeld.

Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in de bijlagen. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 2.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,5	6,9
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,1	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,5	
(Des)investeren in vastgoed	6,3	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	

2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

6,5 **Onder het prestatieveld Huisvesting van primaire doelgroepen vallen woningtoewijzing, doorstroming en betaalbaarheid. De commissie is van mening dat Woningbedrijf Warnsveld bijna al deze onderwerpen de opgaven en afspraken op voldoende wijze heeft ingevuld. Op afspraken over de kernvoorraad overtreft de prestatie de opgave.**

Bij de woningtoewijzing moet Woningbedrijf Warnsveld zich houden aan de Europese richtlijn die eist dat corporatie minimaal 90% van de betaalbare huurwoningen toewijst aan huishoudens met een lager inkomen (2013: < € 34.229). Woningbedrijf Warnsveld heeft hier in alle visitatiejaren aan voldaan. Daarnaast is afgesproken met de gemeente Zutphen dat de corporaties garanderen een kernvoorraad betaalbare huurwoningen te hebben die ten minste voldoende is om de huishoudens met een inkomen tot de (ziekenfonds)grens te kunnen huisvesten, van ten minste 75% van het huidige woningbezit in Zutphen⁴. Dit zou uitkomen op een totaal van 5.300 woningen voor de drie corporaties. Woningen in de kernvoorraad worden gedefinieerd zijnde huurwoningen tot aftoppingsgrens huurtoeslag (in 2012 € 535,33). Woningbedrijf Warnsveld heeft bijgedragen aan het halen van deze doelstelling, die de drie corporaties ruim hebben gehaald. (6.273 woningen in de kernvoorraad in 2012). De gemeente is tevreden met de uitkomst van deze afspraak en ziet dat de kernvoorraad eind 2012 op 90% van de totale woningvoorraad ligt en daarmee ruim boven de afgesproken ondergrens van 75%. De commissie beoordeelt deze afspraak met een 8,0 omdat de afspraak met 20% beter is nagekomen.

Woningbedrijf Warnsveld heeft aan twee afspraken niet kunnen voldoen. Ten eerste is in 2012 het woningbedrijf met de regeling 'Te Woon' gestopt. De corporatie gaf aan dat door de financiële omstandigheden, noodgedwongen het beleid is aangepast en dat daarom deelname geen toegevoegde waarde meer heeft. De commissie is van mening dat er met deze beslissing adequaat is gehandeld met betrekking tot de nieuwe financiële omstandigheden, maar dat met deze handeling de geleverde prestatie van de corporatie significant lager is dan de opgave. Ten tweede werkt Woningbedrijf Warnsveld niet met streefhuren en heeft daarom hierover niet gerapporteerd naar de gemeente. Na 2009 is de gemeente niet meer op de hoogte gesteld over de huurverhoging. De huurverhoging wordt wel elk jaar vastgesteld in overleg met de huurdersorganisaties.

⁴ Definitie kernvoorraad in convenant: Huurwoningen tot aftoppingsgrens huurtoeslag (in 2012 € 535,33).

Op het gebied van Woonfraude is gezamenlijk met andere corporaties en de gemeente Zutphen geconcludeerd dat zowel in Zutphen als in Warnsveld woonfraude niet op een zodanige schaal voorkomt om er significante acties op te ondernemen. De commissie beschouwt deze uitkomst als een wijziging van de overeengekomen prestaties.

2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,1

In de visitatieperiode heeft Woningbedrijf Warnsveld zich ingezet voor het huisvesten van ouderen, mensen met een beperking en andere bijzondere doelgroepen. Woningbedrijf Warnsveld heeft de afspraken op ruim voldoende wijze ingevuld wat resulteert in een eindbeoordeling van gemiddeld 7,1.

Het woningbedrijf heeft ruim voldoende inzet getoond tijdens de visitatiejaren om het woonservicegebied van Warnsveld te ondersteunen. Het plan van het gebied is gepresenteerd door Woningbedrijf Warnsveld en positief ontvangen in gemeentelijk overleg Vitale stad en in college en raad. De fysieke vormgeving van woonservicegebied Warnsveld is in 2013 een stap verder gekomen met de start van de bouw van 27 seniorenwoningen.

Tijdens de visitatieperiode heeft Woningbedrijf Warnsveld samen met zorginstellingen de mogelijkheden voor het gebruik van domotica in het woonservicegebied Warnsveld verkend. Woningbedrijf Warnsveld is de trekker in het project 'Vraaggestuurde thuishetchnologie in Warnsveld' en heeft een subsidie toegekend gekregen van maximaal € 80.000 door de provincie Gelderland. Binnen dit project is in 2013 een projectleider aangesteld en is eind 2013 opdracht verstrekt aan een extern deskundige om een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van personenalarmering te verrichten. De prestatie die het woningbedrijf bij deze opgave heeft geleverd overtreft de opgave. Er zijn duidelijke stappen gezet binnen deze afspraak, in plaats van dat alleen de mogelijkheden van toepassing zijn verkend. De commissie beoordeelt deze afspraak als zeer goed nagekomen.

Ook de afspraak dat er onderzocht gaat worden in hoeverre de bestaande woningvoorraad opgeplust kan worden (=geschikt maken voor ouderen) is met onder andere het project thuishetchnologie serieus genomen door Woningbedrijf Warnsveld. Daarnaast probeert de corporatie waar mogelijk woningen die geschikt zijn voor ouderen aan ouderen toe te wijzen en zijn er 27 seniorenwoningen gebouwd. In projecten van Woningbedrijf Warnsveld is vaak onderdeel van de strategie om wanneer er in een gebied wordt opgeplust, de service ook aan soortgelijke particuliere woningen aan te bieden. Bij het project thuishetchnologie moet bijvoorbeeld de te bieden oplossing particulier financieel haalbaar zijn. De prestatie evenaart hiermee in belangrijke mate de opgaven.

Woningbedrijf Warnsveld probeert waar mogelijk samen te werken met de gemeente en organisaties om bijzondere doelgroepen te huisvesten en er wordt bij nieuwbouw de behoefte van bijzondere doelgroepen meegenomen. Zij voldoen hiermee aan de afspraak met de gemeente. Ook is afgesproken dat corporaties zorg zullen dragen voor voldoende huisvesting voor zwerfjongeren, oudere verslaafden en veelplegers. Zoals hiervoor besproken zet de corporatie zich waar mogelijk in om bijzondere doelgroepen te huisvesten. De corporatie geeft echter ook aan dat zij alleen gezinswoningen in hun bezit hebben, waardoor dit soms tot frictie leidt. De commissie is van mening dat de prestatie in belangrijke mate de opgave evenaart.

2.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,5

Het prestatieveld 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' bestaat uit de onderwerpen woningkwaliteit, kwaliteit van dienstverlening en energie/duurzaamheid. Woningbedrijf Warnsveld heeft de afspraken omtrent kwaliteit van woningen en woningbeheer op ruim voldoende tot goede wijze ingevuld en dit prestatieveld wordt door de commissie gewaardeerd met een eindcijfer 7,5.

Op het gebied van energie en duurzaamheid zijn twee afspraken geformuleerd. Ten eerste dat de corporaties elk een eigen visie over energiebesparing en duurzame energie opstellen. Deze visie heeft Woningbedrijf Warnsveld opgesteld en verwoord als dat het woningbedrijf de doelstelling heeft bij grotere planmatige onderhoudswerkzaamheden, die zijn afgestemd op de huidige energie labeling, het label ten minste twee stappen omhoog gaat. Gemiddeld wil Woningbedrijf Warnsveld dat het bezit ten minste op niveau B uitkomt. Dit is ook de tweede afspraak met de gemeente: dat in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) bereikt is voor de totale huurwoningvoorraad van de corporaties. Woningbedrijf Warnsveld heeft in de visitatieperiode significante stappen gemaakt om dit in 2020 te bereiken. In onderstaande tabel staat tot 2012 hoe de labels zijn verdeeld over het bezit van de corporatie. In 2013 zijn daarnaast 54 eengezinswoningen gerenoveerd waarbij ze naar een A-label zijn getransformeerd. Woningbedrijf Warnsveld geeft zelf aan dat dit voor de bewoners tot een besparing van circa 40 - 45% heeft geleid in het gasverbruik. Ook zijn er voor de toekomst (zeer) innovatieve plannen om de woningvoorraad duurzamer te maken.

Tabel 2.2 Percentage woningen in onderscheidende label klasse in 2009 (eerste meting) en 2012

	A	B	C	D	E	F	G
2009	6%	9%	7%	29%	29%	15%	5%
2012	8%	10%	7%	32%	31%	11%	1%

Bron: Jaarplan Woningbedrijf Warnsveld 2013.

De commissie is van mening dat Woningbedrijf Warnsveld de energiedoelstellingen ruim voldoende heeft gehaald. En vindt dat de corporatie de goede stappen maakt om in 2020 een gemiddelde energie index te hebben van 1,25.

Op het gebied van woningkwaliteit en de kwaliteit van dienstverlening zijn met de gemeente Zutphen geen afspraken gemaakt.

2.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

6,3

Onder het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' vallen nieuwbouw, verbetering bestaand woningbezit, sloop, maatschappelijk vastgoed en verkoop van woningen. Woningbedrijf Warnsveld heeft op deze onderwerpen voldoende prestaties geleverd. De prestaties worden gewaardeerd met een gemiddeld eindcijfer van 6,3.

Woningbedrijf Warnsveld heeft in de visitatieperiode veel plannen met betrekking tot het (des) investeren van vastgoed moeten uitstellen. Toch is de corporatie in staat geweest de afgelopen jaren meerdere sloop, renovatie en nieuwbouwprojecten aan te gaan. Kwantitatief is met de gemeente de afspraak gemaakt om twee nieuwbouwprojecten voor ouderen te realiseren en 1 renovatie/sloopproject om daarmee doorstroming te genereren op de huurwoningenmarkt in Warnsveld. Een deel van deze gerealiseerde woningen zal worden gereserveerd voor jongeren. Ook zal er, afhankelijk van nieuwbouwmogelijkheden, onderzoek plaatsvinden naar mogelijkheid van starterswoningen met stichtingskosten onder de € 130.000. Woningbedrijf Warnsveld heeft in

2012 zes huurwoningen gerealiseerd speciaal bedoeld voor jongeren. Hiervoor zijn vier woningen gesloopt. Daarnaast is in 2013 een begin gemaakt met de nieuwbouw van 27 seniorenwoningen en een algemene ruimte aan de Oranjelaan. Door de financiële omstandigheden is er geen onderzoek geweest over de mogelijkheid naar nieuwe starterswoningen. Woningbedrijf Warnsveld voldoet met deze realisatie niet aan de met de gemeente gemaakte afspraken. Ook is het door omstandigheden niet mogelijk geweest om een tweede seniorencomplex op te leveren. De prestatie van de corporatie is hiermee significant lager dan de gestelde opgave. Het woningbedrijf heeft echter de veranderingen in strategie wel duidelijk verantwoord in jaarverslagen en goed gecommuniceerd naar betrokkenen.

De afspraak dat nieuwbouwappartementen alleen worden gebouwd volgens de notitie multifunctioneel wonen (m.u.v. woningen voor specifieke doelgroepen), is de praktijk bij Woningbedrijf Warnsveld. Zij voldoen hiermee aan de afspraak. De voorwaarden in de notitie multifunctioneel wonen voor eengezinswoningen worden nader geformuleerd en gezamenlijk vastgesteld, zo is met de gemeente Zutphen afgesproken. Gemeente en betrokken corporaties bepalen per nieuwbouwplan hoeveel eengezinswoningen aan de voorwaarden moeten voldoen. De gemeente schrijft hierover in de evaluatie dat de update van de notitie in overleg met alle partijen is opgesteld en dat Woningbedrijf Warnsveld de eisen en richtlijnen waar mogelijk toepast bij nieuwbouwprojecten. De gemeente geeft echter ook aan dat het nodig is dat de gemeente de notitie onder de aandacht brengt en houdt bij de betrokkenen. Woningbedrijf Warnsveld voldoet ook met deze prestatie aan deze afspraak.

Binnen de prestatievelden sloop en maatschappelijk vastgoed zijn geen opgaven geformuleerd.

De drie Zutphense corporaties hebben in 2008 afgesproken het concept 'Te woon' te introduceren. Deelname was indertijd gezamenlijk in de regio aangegaan en enkele jaren geleden omgezet naar een individuele overeenkomst per corporatie. In 2010 zijn er verschillende panden aangewezen die voor dit concept in aanmerking kwamen. In 2013 is Woningbedrijf Warnsveld geen deelnemer meer van 'Te woon'. De corporatie geeft aan dat deelname geen toegevoegde waarde meer heeft, nu de verwachtingen in een groeiend bezit de komende jaren noodgedwongen zijn bijgesteld. De commissie is van mening dat de corporatie met deze stap adequaat heeft gereageerd op de veranderende financiële omstandigheden en dat zij in belangrijke mate hebben voldaan aan de opgave.

2.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

De zichtbare prestaties op het prestatieveld 'kwaliteit van wijken en buurten' in relatie tot de opgaven hebben geleid tot het gemiddelde eindcijfer 7,0.

Bij herstructurering- en nieuwbouwlocaties wordt toekomstige bewoners de kans geboden om meer invloed uit te oefenen op hun woning en woonomgeving. Een concrete afspraak op dit punt met de gemeente Zutphen houdt in dat bij sloop, ingrijpende renovatie en nieuwbouw die directe consequenties hebben voor de bewoners en omwonenden, altijd samen met de betrokken huishoudens een sociaal plan en een leefbaarheidsplan wordt opgesteld. De corporatie is verantwoordelijk voor het sociale plan. Door de schaal van het project is bij de aanpak van Scheurkamp/Bieshorstlaan een sociaal statuut opgesteld. De meeste renovatieprojecten vinden echter op een zodanige kleine schaal plaats dat Woningbedrijf Warnsveld meestal individuele afspraken maakt met huurders. De commissie is van mening dat de corporatie hiermee een ruim voldoende prestatie levert.

Hoewel de prestatieafspraken zich zeer beperkt richten op dit prestatieveld, ziet de visitatiecommissie in jaarverslagen dat Woningbedrijf Warnsveld investeert op dit terrein. Zo heeft Woningbedrijf Warnsveld binnen de organische herstructurering van de 80 woningen aan de Scheurkamp/Bieshorstlaan in samenwerking met de huurders bepaald wat er met hun woning gaat gebeuren en wanneer. Ook met de bouw van de multifunctionele ruimte aan de Oranjelaan heeft Woningbedrijf Warnsveld laten zien dat zij significant investeert in de kwaliteit van wijken en buurten.

2.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjaren beleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

2.4.1 Ondernemingsplan 2011 - 2012

In 2011 is het ondernemingsplan 2011 – 2012 gepresenteerd. Dit ondernemingsplan is een actualisering van het ondernemingsplan 2008 – 2011 van de corporatie. De missie van Woningbedrijf Warnsveld wordt als volgt omschreven:

Woningbedrijf Warnsveld wil er zorg voor dragen dat mensen in een kwalitatief goede, voor hen betaalbare woning kunnen wonen in een goede woonomgeving, en als zodanig een bijdrage leveren aan het welzijn van mensen. Wij willen ons daarbij vooral richten op die mensen die daarbij onze diensten nodig hebben door hun financiële of sociale situatie.

Van zorgeloos wonen tot wonen met zorg.

Het Woningbedrijf wil zich als één van de toegelaten instellingen in de gemeente Zutphen, profileren als een organisatie die zich, binnen de gegeven mogelijkheden, onderscheidt door kwaliteit. Deze kwaliteit moet tot uitdrukking komen in de woonomgeving, woningen en dienstverlening.

Woningbedrijf Warnsveld wil er zorg voor dragen dat mensen in een kwalitatief goede, voor hen betaalbare woning kunnen wonen in een goede woonomgeving, en als zodanig een bijdrage leveren aan het welzijn van mensen. Woningbedrijf Warnsveld wil zich hierbij richten op de mensen die daarbij de diensten nodig hebben door hun financiële of sociale positie. De corporatie stelt zichzelf als doel om de volgende diensten te leveren:

1. Het leveren van een kwalitatief goede woning met een goede prijs- kwaliteitverhouding;
2. Zoveel als mogelijk voorwaarden scheppen dat het leveren van zorg mogelijk is;
3. Een prettige en veilige directe woonomgeving; en,
4. Welzijnsbevorderingen in de breedste zin van het woord.

Bij de vertaling van de missie in beleidskeuzes en strategische doelen laat de corporatie zich leiden door enkele kernwaarden, zoals:

- Handelen op basis van wederzijds respect;
- Betrouwbaar, transparant en integer;
- Klantvriendelijk, laagdrempelig en aanspreekbaar;
- Duurzaam, met zorg voor het milieu.

In het ondernemingsplan heeft de corporatie onder andere omgangsvormen, strategieën en doelen gedefinieerd. De strategieën en doelen zijn benoemd binnen 12 thema's. De volgende doelstellingen worden onder andere nagestreefd:

- Streven naar kwaliteit tegen een redelijke prijs;
- Streven naar combinatie huur- en energielasten;
- Doorzetten onderhoudsbeleid zolang dit financieel verantwoord is;
- Vergroten zeggenschap huurder binnen randvoorwaarden;
- Klanttevredenheidsonderzoek laten verrichten;
- Het Woningbedrijf wil de eigen verantwoordelijkheid van zijn klanten voor de directe woonomgeving bevorderen en wil daar met hen over van gedachten wisselen;
- Nieuwbouw seniorenappartementen aan de Oranjelaan realiseren;
- Nieuwbouw seniorenappartementen Scheurkamp realiseren;
- Nieuwbouw patiowoningen Bieshorstlaan realiseren;
- Realiseren thuishetchnologie met partners zorg en welzijn;
- Signaalfunctie probleemgevallen blijvend uitbouwen;
- Tweemaal per jaar uitgeven WBW-nieuws met info huurders;
- Actuele informatie voor huurders op website plaatsen;
- Actief overleg met bewonerscommissies en SHOW.

In het jaarverslag van 2013 staat dat het ondernemingsplan, in samenhang met het strategisch voorraadbeleid en woonbeleid, wordt geactualiseerd. Dit proces is gaande.

Bedrijfsplannen, beleidsplannen, jaar- en meerjarenbegrotingen en projectdocumentatie

Bij het woningbedrijf is de jaarlijkse begroting onderdeel van de reguliere beleidscyclus, met als vertrekpunten de prestatieafspraken met de gemeente Zutphen en verschillende beleidsdocumenten (strategisch voorraadbeheer, huurbeleid). Belangrijke elementen in deze jaarlijkse begroting en jaarplannen zijn de verwachtingen betreffende ontwikkelingen in en van de organisatie, de vertaling in doelstellingen, het concretiseren in de jaarbegroting, het monitoren van de resultaten, het evalueren en het bijsturen. Het activiteitenplan is onderdeel van de jaarbegrotingen en vertaalt de doelstellingen in acties en inspanningen in het betreffende jaar. Woningbedrijf Warnsveld heeft twee maal per jaar viermaands-rapportages en een jaarverslag dat de laatste 4 maanden sluit. In het ondernemingsplan, de beleidsplannen, de activiteitenplannen en begrotingen en rapportages wordt een verschillende indeling aangehouden, maar in grote lijnen komen de documenten overeen met elkaar.

Ten slotte zijn verschillende projecten goed gedocumenteerd, zijn er per project doelstellingen geformuleerd en zijn deze geëvalueerd in een eindverslag. In 2011 is er een overall analyse geweest van de lopende projecten.

2.5 Ambities in relatie tot de opgaven



De ambities van Woningbedrijf Warnsveld worden beoordeeld in relatie met de opgaven, die zich in het werkveld voordoen. De evaluatoren beoordelen hoe de ambities aansluiten op de kansen en problemen in de samenleving en de mogelijkheden die Woningbedrijf Warnsveld heeft. De minimale eis voor een 6 conform de 5.0 methodiek is dat de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. Woningbedrijf Warnsveld voldoet hieraan. Er is een pluspunt toegekend voor de actieve wijze van hanteren van het beleid. Er wordt binnen de corporatie zeer veel inzet getoond om de gestelde ambities te halen. Daarnaast gaan de ambities van Woningbedrijf Warnsveld op een aantal punten (duurzaamheid o.a.) verder dan de gemaakte afspraken met de gemeente.

Zoals hierboven weergegeven, is er tijdens de visitatieperiode sprake geweest van één ondernemingsplan waarin de ambities van Woningbedrijf Warnsveld zijn weergegeven. Woningbedrijf Warnsveld geeft in de formulering van de eigen ambities blijk van inzicht in en kennis van de opgaven. Er wordt in de totstandkoming van de ambities echter weinig gebruik gemaakt van relevante beleids- en marktinformatie en onderzoeksresultaten. De in het ondernemingsplan geformuleerde ambities krijgen uitwerking in andere beleidsdocumenten. De strategieën en doelstelling die in dit plan zijn geformuleerd worden vertaald in activiteitenplannen en jaarbegrotingen, gemonitord in de rapportages en het jaarverslag en als geheel verantwoord in het jaarverslag.

Het woningbedrijf gaat innovatief om met de opgaven die zij tegenkomt in het werkgebied en neemt, hoewel zij relatief klein is, een voortrekkersrol. Een voorbeeld hiervan is het project Thuis technologie waarin de corporatie het voortouw heeft genomen. Ook de projecten met betrekking tot het energiezuiniger maken van woningen om daarmee de totale woonlasten naar beneden te brengen zijn noemenswaardig.

Woningbedrijf Warnsveld maakt duidelijke keuzes, wat naar voren komt in de verschillende beleidsdocumenten en in onder andere de position paper. De focus blijft gericht op de kerntaak: er zorg voor dragen dat mensen die dat nodig hebben in een kwalitatief goede, voor hen betaalbare woning kunnen wonen in een goede woonomgeving en als Woningbedrijf Warnsveld zijnde een bijdrage leveren aan het welzijn van mensen.

2.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 2.3 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld		Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven					6,9
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,5	6,9	75%		
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,1				
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,5				
(Des)investeren in vastgoed	6,3				
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0				
Ambities in relatie tot de opgaven		7	25%		

3 Presteren volgens Belanghebbenden



3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Woningbedrijf Warnsveld, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

In overleg met Woningbedrijf Warnsveld is er voor gekozen om belanghebbenden als volgt bij de maatschappelijke visitatie te betrekken:

- Een persoonlijk interview met de verantwoordelijke wethouder van de gemeente Zutphen en twee betrokken ambtenaren.
- Een persoonlijk interview met vijf vertegenwoordigers van de SHOW/HOG (huurdersvereniging van Woningbedrijf Warnsveld).
- Een persoonlijk interview met overige belanghebbenden, waaronder de dorpsraad van Warnsveld.

Daarmee is goede spreiding bereikt in het werkgebied van Woningbedrijf Warnsveld.

De belanghebbenden is gevraagd hun mening te geven over:

- De mate waarin zij tevreden zijn over de prestaties van en de relatie met Woningbedrijf Warnsveld en over de communicatie met de corporatie alsook hun invloed op het beleid van het woningbedrijf.
- Mogelijke verbeterpunten voor de corporatie.

Vooraf hebben de belanghebbenden een brief gekregen met uitleg over doelstelling en werkwijze van de maatschappelijke visitatie en een korte impressie van de door de corporatie geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De belanghebbenden is gevraagd een cijfermatige beoordeling te geven van de prestaties van Woningbedrijf Warnsveld op de vijf prestatievelden. Daarnaast hebben de belanghebbenden een beoordeling gegeven over de relatie met, en de wijze van communiceren met Woningbedrijf Warnsveld alsook de mate van invloed die zij ervaren op het beleid van de corporatie. De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun beoordeling in te kleuren en waar relevant met voorbeelden te illustreren.

In onderstaande paragrafen worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om dat van de visitatiecommissie.

3.3 Beoordeling

3.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

Tabel 3.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,1	6,5	7,4	7,0
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	6,0	7,1	7,0
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,5	8,0	7,8	7,8
(Des)investeren in vastgoed	6,3	8,0	7,4	7,2
Kwaliteit van wijken en buurten	6,0	8,0	7,3	7,1
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>				
Relatie en communicatie	6,1	7,0	7,8	7,0
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>				
Invloed op beleid	6,7	7,0	7,2	7,0
Gemiddeld				7,1

Het complete oordeel van de geïnterviewde belanghebbenden op het totaal van geleverde prestaties, relatie en beleidsbeïnvloeding bedraagt een 7,1. Met name de huurders geven aan dat de communicatie kan worden verbeterd. Voor de geleverde maatschappelijke prestaties krijgt Woningbedrijf Warnsveld van de geïnterviewde belanghebbenden een 7,2 (ruim voldoende). De relatie en wijze van communicatie met de corporatie wordt gewaardeerd met een 7,0 en dezelfde beoordeling krijgt de feitelijke beleidsbeïnvloeding van de belanghebbenden.

De prestaties op het vlak van de 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' worden gemiddeld het hoogste gewaardeerd. Woningbedrijf Warnsveld heeft in de afgelopen jaren veel ingezet op het verduurzamen van de woningvoorraad en het goed kunnen huisvesten van huurders op langere termijn in hun huidige huurwoning. De corporatie neemt hierin, ondanks haar grootte, een voortrekkersrol in. Deze inzet leidt tot waardering bij de belanghebbenden die deze inzet zien.

In het vervolg van deze paragraaf wordt de beoordeling van de belanghebbenden op de prestatievelden nader toegelicht.

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,0

Met belanghebbenden is gesproken over de thema's woningtoewijzing, doorstroming en betaalbaarheid, als onderdeel van het prestatieveld primaire doelgroep. Het huisvesten van de primaire doelgroep en dan met name de betaalbaarheid van de woningen is door belanghebbenden beoordeeld met een 7,0 (ruim voldoende).

Veel belanghebbenden geven aan dat het huidige woningtoewijzingssysteem dat gehanteerd wordt door Woningbedrijf Warnsveld niet voldoende transparant is. Het huidige systeem werkt, alleen geven vrijwel alle belanghebbenden aan dat meer transparantie gewenst is. Ook geeft een aantal belanghebbenden aan dat deelname van Woningbedrijf Warnsveld op regionaal niveau zou worden gewaardeerd. Aangegeven wordt dat deelname van de corporatie in het samenwerkingsverband Woonkeus Stedendriehoek gewaardeerd zou worden en dat Woningbedrijf Warnsveld een actievere rol kan nemen in de regionale opgave van het plaatsen van moeilijke doelgroepen.

De woningtoewijzing is voor de gemeente de aanleiding om dit prestatieveld met een 6,5 te beoordelen. De gemeente is positief over de overige besproken velden, waaronder de betaalbaarheid.

De overige belanghebbenden zijn positief in hun oordeel over de prestaties op dit onderdeel, maar een aantal geeft tegelijkertijd aan er iets verder vanaf te staan en hier een beperkt beeld van te hebben. Aangegeven wordt wel dat er blijvende aandacht moet zijn voor het betaalbaar houden van huurwoningen.

Huurders geven aan bezorgd te zijn over de betaalbaarheid van huurwoningen. Enerzijds omdat door huurverhogingen doorstromen van een eengezinswoning naar een appartement voor veel ouderen te duur wordt. Anderzijds omdat door renovaties de huur omhoog gaat. Woningbedrijf Warnsveld geeft aan dat dit inderdaad zo is, maar dat de stijging van de totale woonlasten door verminderde energielasten beperkt blijft. Huurders zijn echter van mening dat de totale woonlasten inderdaad naar beneden kunnen gaan, maar dat dit niet geldt voor huishoudens die al lage stookkosten hadden.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,0

Voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen krijgt Woningbedrijf Warnsveld een 7,0 van de ondervraagden.

De huurders geven aan dat zij belang hechten aan de mogelijkheid van bijzondere doelgroepen om in Warnsveld te kunnen wonen. De huurders zijn met name positief over de huisvesting van ouderen hoewel zij wel aangeven dat hier nog meer behoefte aan is.

De gemeente Zutphen is tevreden over de inspanningen van Woningbedrijf Warnsveld in het huisvesten van ouderen. Met name de rol van de corporatie in het programma 'Langer thuiswonen' wordt gewaardeerd. De gemeente heeft echter geen zicht op het plaatsingsbeleid van Woningbedrijf Warnsveld van mensen met een beperking.

Overige belanghebbenden zijn tevreden over de inspanningen van Woningbedrijf Warnsveld met betrekking tot bijzondere doelgroepen. Naar hun mening onderscheidt Woningbedrijf Warnsveld zich niet op dit prestatieveld, maar zijn hun prestaties goed. Wel geven zij aan dat zij het belangrijk vinden dat de corporatie aandacht schenkt aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, met name omdat zij een trend zien van steeds minder intramurale woningen.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,8

De kwaliteit van woningen en woningbeheer door Woningbedrijf Warnsveld komt in alle gesprekken als een sterk punt naar voren. Dit prestatieveld krijgt het hoogste cijfer van de ondervraagden, een 7,8. Ondervraagden onderkennen dat Woningbedrijf Warnsveld veel belang hecht aan de kwaliteit van haar woningvoorraad en dat de corporatie zich onderscheidt door prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid. De inzet die de corporatie toont op dit punt wordt door alle belanghebbenden onderkend en gewaardeerd.

De gemeente is zeer tevreden over woningkwaliteit, de kwaliteit van dienstverlening en de inzet op energie en duurzaamheid van Woningbedrijf Warnsveld en beoordeelt dit prestatieveld daarom met een 8,0.

Huurders geven aan dat zij het belangrijk vinden dat de corporatie zich inzet om de kwaliteit van woningen te verbeteren. Huurders zien dat na een renovatieproject de kwaliteit van woningen zeer sterk verbetert en waarderen dit. Zij zijn echter ook van mening dat deze inzet op kwaliteitsverbetering nodig is, omdat de kwaliteit van een deel van de huidige woningvoorraad te wensen over laat. Ook geven zij aan dat een kwaliteitsverbetering van de woning niet de betaalbaarheid te sterk mag beïnvloeden: de woningen moeten nog wel toegankelijk zijn voor de primaire doelgroep van de corporatie. Op dit punt tonen de huurders hun zorgen.

Overige belanghebbenden geven aan dat Woningbedrijf Warnsveld hoge kwaliteit woningen levert in relatie tot de financiële mogelijkheden van de corporatie. De belanghebbenden waarderen de inzet van de corporatie op de gebieden energie en duurzaamheid. Een aantal stelt echter ook de vraag of de kwaliteit van woningen zo hoog moet zijn omdat zij aangeven dat de betaalbaarheid van woningen belangrijk te vinden. De belanghebbenden zijn tevreden over de kwaliteit van dienstverlening en noemen de slagkracht van de corporatie bijzonder sterk.

(Des)investeren in vastgoed

7,2

De prestaties inzake het (des) investeren in vastgoed waarderen belanghebbenden met een ruim voldoende. De renovatieprojecten en nieuwbouw van Woningbedrijf Warnsveld zijn volgens belanghebbenden een knappe prestatie in een moeilijk tijdsgewricht. Woningbedrijf Warnsveld toont duidelijk lef waar het gaat om investeringen in nieuwbouw en de bestaande voorraad.

Huurders geven aan dat zij inzien waarom Woningbedrijf Warnsveld woningen moet verkopen, maar dat deze strategie niet hun voorkeur heeft. Zij zijn echter wel van mening dat wanneer woningen in de verkoop worden gedaan, dit goed gecommuniceerd moet worden met belanghebbenden.

Overige belanghebbenden geven aan dat zij geen goed zicht hebben op de overige prestaties van de corporatie in dit prestatieveld.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,1

De inzet en prestaties van Woningbedrijf Warnsveld op het vlak van kwaliteit van wijken en buurten worden door de belanghebbenden als ruim voldoende beoordeeld. Het beeld van de prestaties van Woningbedrijf Warnsveld op dit gebied is divers.

De gemeente vindt Woningbedrijf Warnsveld een maatschappelijk betrokken organisatie. De gemeente heeft begrip voor het feit dat de corporatie niet meedoet met gemeentelijke programma's

rond bijvoorbeeld jongeren- of drugsoverlast in Zutphen. Zij geven aan dat Woningbedrijf Warnsveld een beperkt bezit heeft in Zutphen en in Warnsveld heeft de corporatie met andere problematiek te maken.

De huurders zijn van mening dat in een aantal wijken de leefbaarheid kan worden verbeterd. Huurders hebben verschillende ervaringen met hoe klachten over buurtonderhoud worden aangepakt. Zij geven wel aan dat de klachtenafhandeling de afgelopen tijd is verbeterd. Zij geven aan dat zij zien dat de verantwoordelijkheid van veel problemen bij andere partijen ligt, als de gemeente en de politie. Zij hebben het beeld dat de gemeente Zutphen trajecten vertraagt die worden ingezet door Woningbedrijf Warnsveld. Ook duurt het vaak te lang voordat de politie ter plaatse is. Als suggestie voor verbetering en de rol van Woningbedrijf Warnsveld in deze problematiek noemen zij dat de corporatie de samenwerking met deze partijen intensiveert.

Overige belanghebbenden zien dat Woningbedrijf Warnsveld zich inzet voor de leefbaarheid van wijken en buurten. Woningbedrijf Warnsveld richt zich op de goede dingen binnen dit prestatieveld en hun prestaties zijn goed. Overige belanghebbenden geven wel aan dat leefbaarheid continue aandacht blijft vragen en dat deze aandacht ook nodig is. Sommige belanghebbenden geven aan dat er in het verleden een leefbaarheidsfonds bestond bij de corporatie en dat ze graag zien dat dit fonds weer in leven wordt geroepen. Zij zijn van mening dat Woningbedrijf Warnsveld de verloederende van buurten moet tegengaan en dat één manier is om voor een goede mix van huurders te zorgen.

3.3.2 Relatie en communicatie

7,0

De geïnterviewde belanghebbenden waarderen de relatie en communicatie met Woningbedrijf Warnsveld met een 7,0 (ruim voldoende).

De huurdersvertegenwoordigers geven desgevraagd aan dat ze redelijk op de hoogte worden gehouden en steeds beter contact hebben met het bestuur. Er is voor hen een duidelijke verbetering zichtbaar in de communicatie in de afgelopen vier jaar. Met name de toegenomen frequentie van overleg en de themadagen worden als positief ervaren. De huurdersvertegenwoordiging geeft aan dat de communicatie naar huurders toe kan worden verbeterd. Huurders zouden beter op de hoogte gehouden moeten worden van veranderingen in processen. De huurdersvertegenwoordigers geven aan dat door de slechte communicatie huurders negatiever gaan staan ten opzichte van projecten waar ze eerst positief over waren. Met name in vernieuwende (renovatie) trajecten zou de corporatie veel kunnen winnen door de communicatie direct en frequent te houden met de huurders.

Overige belanghebbenden hebben een divers beeld van de relatie en communicatie met Woningbedrijf Warnsveld. Over het algemeen noemen de overige belanghebbenden de communicatie goed met de corporatie. Belanghebbenden typeren de relatie en communicatie met de corporatie als direct, open en betrokken. Met name de samenwerking met ondernemers wordt als zeer positief ervaren. Ondernemers geven aan dat de lijnen kort zijn, de communicatie direct en de corporatie heel benaderbaar. De communicatieaanpak in 2013 van de renovatie van 54 eengezinswoningen, als onderdeel van het project organische herstructurering van de wijk Scheurkamp/Bieshorstlaan, wordt als positief voorbeeld genoemd. Sommige belanghebbenden geven aan dat de corporatie zich vrij volgend opstelt ten opzichte van andere, grotere corporaties. Ook geven sommige belanghebbenden aan dat de communicatie wel wat pro-actiever kan. Zij zouden graag actief op de hoogte willen worden gehouden van ontwikkelingen bij de corporatie.

Volgens de gemeente bestaan er korte lijnen met Woningbedrijf Warnsveld, en is de corporatie goed benaderbaar. De gemeente geeft echter ook aan dat de communicatie naar de gemeente toe in sommige gevallen wel wat actiever kan. Ook geeft de gemeente aan het jammer te vinden dat de corporatie niet participeert in de 'verplichte huisvesting van zwakkeren in de samenleving'. Omdat Woningbedrijf Warnsveld hier niet aan meedoet, weet de gemeente niet hoe de corporatie woningen toewijst en welke procedures/regels zij volgt. Deze informatie zou de gemeente graag willen hebben. De gemeente vindt mede hierdoor dat de corporatie transparanter kan werken. Ook geeft de gemeente aan dat het soms verwarrend is dat de medewerker beleid & verhuur van Woningbedrijf Warnsveld vanuit twee verschillende functies aanschuift bij de gemeente. Deze vorm heeft niet de voorkeur van de gemeente Zutphen.

3.3.3 Invloed op beleid

7,0

De mate waarin belanghebbenden invloed op het beleid van Woningbedrijf Warnsveld kunnen uitoefenen, wordt met ruim voldoende beoordeeld. Het algemene beeld is dat belanghebbenden niet sterk worden betrokken bij de totstandkoming van het beleid, maar dat daar ook geen behoefte aan is. Belanghebbenden zijn tevreden met de mate waarin ze het beleid kennen en geven aan dat dat genoeg is.

De gemeente geeft aan niet meer betrokken te hoeven worden bij de totstandkoming van het beleid van Woningbedrijf Warnsveld. De gemeente staat wat op afstand van de corporatie en geeft aan dit geen probleem te vinden. Ook is de gemeente van mening dat het beleid van het woningbedrijf van 2011 voldoende houvast biedt en dat het naar hun mening niet specifiek hoeft te worden uitgewerkt.

De huurders geven aan dat zij tot nu toe niet zijn betrokken bij de totstandkoming van het beleid van Woningbedrijf Warnsveld, maar dat zij wel goed bekend zijn met het beleid. Huurders geven aan dat zij het een positief proces vinden dat de themabijeenkomsten plaatsvinden, waarbij onder andere over beleidskwesties kan worden gesproken.

Overige belanghebbenden geven aan dat hun betrokkenheid bij het beleid van Woningbedrijf Warnsveld redelijk is. Een aantal geeft echter ook aan dat zij niet bij het gehele beleid betrokken hoeven te worden, maar dat zij dit wel graag themagericht hebben.

3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Warnsveld en om de corporatie een boodschap mee te geven.

3.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Woningbedrijf Warnsveld?

De belanghebbenden hebben Woningbedrijf Warnsveld gekenmerkt met enkele kernwoorden, die in de figuur zijn verwerkt. De huurders zien de welwillendheid van Woningbedrijf Warnsveld, maar hebben ook het beeld dat de corporatie nog zoekende is naar de juiste rol en de juiste structuur om deze rol in te vullen. Zij zien dat er een cultuuromslag plaatsvindt waarbij de corporatie steeds meer gaat samenwerken met huurders. Overige belanghebbenden typeren het woningbedrijf als heel actief en betrokken. Zij zien dat de corporatie een voortrekkersrol neemt op het gebied van duurzaamheid. Ook de gemeente is het hiermee eens. De gemeente is daarnaast van mening dat Woningbedrijf Warnsveld over een grote slagkracht beschikt en dat het zeer laagdrempelig is om de organisatie te benaderen.

Figuur 3.1 Woningbedrijf Warnsveld in kernwoorden



3.4.2 Hebt u een boodschap voor Warnsveld?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Woningbedrijf Warnsveld de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Huurders

- Geef meer tegengas in Den Haag: de huren zijn te sterk gestegen;
- Je moet naast de huurders gaan staan en niet daarboven;
- Niks opleggen;
- Houd het voor de eerste tijd klein, ga wezenlijk contact met elkaar aan en verken van daaruit de wereld om het woningbedrijf heen. Niet te snel proberen te reiken naar wat veraf ligt maar eerst een solide, gezamenlijke basis;
- Blijf communiceren;
- De huren worden te hoog en worden voor veel mensen onbetaalbaar.

Gemeenten

- Blijf klein;
- Denk mee regionaal: participeer in het overleg rond verplichte huisvesting van sociaal zwakkeren in de samenleving;
- Blijf zorgen voor kwetsbare burgers.

Overige belanghebbenden

- Blijf klein;
- Ga zo door;
- Handel lokaal, maar denk ook regionaal;
- Kan je schaalvergroting tegenhouden?
- Blijf aandacht houden voor de kwetsbare burgers: met name bij de financieel kwetsbare burgers moet vroeg gesignaleerd worden wanneer er zich problemen voordoen;
- Zorg voor betaalbare huurwoningen;
- Probeer huisuitzettingen te allen tijde te voorkomen;
- Blijf wie je bent.

4 Presteren naar Vermogen



4.1 Inleiding

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

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.2 Financiële continuïteit



In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Woningbedrijf Warnsveld en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen zoals het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), Waarborgfonds Sociale Woning (WSW), documenten van de accountant, et cetera.

Op basis van de analyse van de vermogenspositie en het vermogensbeleid, beoordelen wij dit onderdeel per saldo met een 7. Uit de documentatie blijkt dat Woningbedrijf Warnsveld voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen, maar het negatieve resultaat in 2013 vraagt wel de aandacht, zoals de accountant in zijn verslag opmerkt. Op basis hiervan voldoet de corporatie aan het minimale ijkpunt voor een zes. De corporatie voert een gedegen en duidelijk financieel beleid, waarvoor wij een pluspunt geven. Het vermogensbeleid is op orde en op basis van expliciete beleidsmatige keuzes vormgegeven.

4.2.1 Vermogenspositie

Toezichtbrief:

Het bij Woningbedrijf Warnsveld uitgevoerde onderzoek geeft het CFV geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.

Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteits- en solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de door de corporatie ingediende prognosegegevens 2012-2016, dVi 2012 en andere informatie, heeft het CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie.

Solvabiliteit

Op basis van de financiële documentatie van de corporatie blijkt dat Woningbedrijf Warnsveld voldoende solvabel is geweest en heeft voldaan aan de solvabiliteitseisen van minimaal 15% die door het CFV wordt voorgeschreven. Het Woningbedrijf hanteert zelf ook als norm dat het saldo van de bedrijfswaarde minus de boekwaarde op historische kostprijs niet onder de 15% van het balanstotaal mag uitkomen. Uit de jaarrekeningen blijkt dat er in 2013 een solvabiliteit wordt gehaald van circa 23%, hiermee wordt voldaan aan zowel de interne als externe eisen. Op basis

van de bedrijfswaarde is de solvabiliteit circa 52% en voldoet aan de WSW norm van minimaal 20%.

Kredietwaardigheid

Woningbedrijf Warnsveld is in 2013 onveranderd kredietwaardig volgens de normering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De prognose van de operationele kasstromen over de periode 2014 tot en met 2018 laten positieve resultaten zien die voldoende zijn voor de twee procent normatieve aflossing die het WSW vereiste (deze generieke aflossingsfictie is vervangen door de onderstaande corporatie specifieke DSCR).

Interest Coverage Ratio

De ICR over 2013 bedraagt gemiddeld 2,08 en voldoet aan de WSW norm van minimaal 1,4.

Loan to value

De LTV bedraagt ultimo 2013 50,7% en voldoet aan de WSW norm van maximaal 75%.

Debt Service Coverage Ratio

Op basis van de 2% aflossingsfictie (WSW norm t/m 2013) bedraagt de DSCR over 2013 1,5%. Een DSCR van 1% acht het WSW als voldoende.

Aandachtspunten

Het lijkt alsof de corporatie een hoge huurachterstand heeft. Dit komt omdat is besloten dat huurders de 25^e van elke maand hun huur kunnen betalen (dit was beleid vanuit de gemeente). Dit om te voorkomen dat iemand bij een wisseling van woning tweemaal huur betaalt. De huurachterstand van Woningbedrijf Warnsveld blijft gelijk over de jaren en is dus, door deze maatregel, met name optisch.

Als gevolg van een aantal 'dure' leningen uit het verleden, loopt de DSCR de komende jaren wel terug tot vlak boven de norm van 1%. Na een gesprek met de financieel manager hierover, is de visitatiecommissie van mening dat de corporatie zich hiervan voldoende bewust is en afdoende maatregelen neemt om de DSCR na 2017 weer te laten stijgen tot ruimer boven de norm.

In het boekjaar 2013 is er een verlies geleden. Dit is vooral veroorzaakt door extra onderhoudskosten, extra overige lasten (in de vorm van de saneringssteun) en extra rentelasten als gevolg van nieuwe financiering. Hierbij merkt de accountant in het jaarverslag op dat met name de afschrijvingskosten en rentelasten relatief hoog zijn. Ook vragen zij aandacht voor het toenemende spanningsveld tussen de afschrijvingslasten en de aflossingskosten. Deze laatste zullen toenemen door het aangaan van nieuwe leningen. De accountant wijst erop dat zonder maatregelen de verliezen de komende jaren verder negatief zullen worden, zeker ook als gevolg van de oplopende verhuurdersheffing. Uit gesprekken met zowel het management als de Raad blijkt dat Woningbedrijf Warnsveld zich van deze situatie bewust is en hier haar beleid op heeft aangepast. De resultaten over 2014 zijn bij ons op dit moment nog niet bekend.

Vermogensbeleid

Het Woningbedrijf Warnsveld geeft in haar Ondernemingsplan aan een goede rentmeester te willen zijn: "We zijn verantwoordelijk voor het maatschappelijk kapitaal dat wij beheren. Dit kapitaal is meegekregen vanuit de gemeente na onze verzelfstandiging en is opgebracht door onze huurders en het Rijk en bestaat uit zowel woningen als financiële middelen. Wij willen hier zorgvuldig en bedrijfsmatig mee omgaan".

Als visitatiecommissie constateren wij dat het Woningbedrijf Warnsveld in de praktijk zich ook als een goed rentmeester opstelt en hier naar handelt. Dit blijkt onder andere uit de aanwezigheid en het gebruik van de volgende beleidsdocumenten:

- risicobeleid, inclusief uitgebreide checklist van de relevante risico's;
- financieel toetsingskader;
- meerjarenbegrotingen;
- strategisch voorraad beleid;
- meerjaren onderhoudsbegrotingen;
- viermaand voortgangsrapportages;
- rapportages financieringspositie.

Het financiële toetsingskader is gericht op continuïteit en minder op het behalen van financieel rendement. De meerjarenbegrotingen gaan uit van beperkte positieve resultaten, waarbij wordt uitgegaan van geringe marges. Zowel het management als de Raad van Commissarissen zijn zich bewust van de kwetsbaarheid van deze geringe marges en zijn hier alert op in hun besluitvorming. Dit blijkt onder meer uit de gesprekken die met zowel het management als de Raad zijn gevoerd.

Uit de bestudeerde verslagen van de Raad blijkt ook dat de genoemde beleidsdocumenten en het financiële toetsingskader actief worden gebruikt. Het management maakt onder andere gebruik van scenario-analyses en viermaands-voortgangsrapportages om hun beleid te formuleren en tussentijds aan te passen, waar noodzakelijk. Ook worden management en Raad regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van nieuwbouwplannen en herstructureringsprojecten.

Woningbedrijf Warnsveld heeft geen derivaten of andere risicovolle financieringsconstructies. De grondslag voor de waardering van haar bezit is de historische kostprijs. De visitatiecommissie oordeelt dit onderdeel als zeer positief, boven de norm, zeker voor een relatief kleine corporatie met een in aantal beperkt personeelsbestand.

4.3 Doelmatigheid



De mate waarin Warnsveld de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. Bij dit onderdeel wordt gekeken of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen.

De beoordeling van het prestatieveld doelmatigheid komt op een 7. Er is een pluspunt toegekend voor de scherpe daling van de bedrijfslasten per fte. De benchmarkcijfers van het CFV voor de periode van 2010-2013 laten zien dat Woningbedrijf Warnsveld in 2013 lagere netto bedrijfslasten heeft dan landelijk en gelijk aan de referentiegroep. Het aantal verhuureenheden per fte is met (104) 2013 iets hoger dan landelijk en gelijk aan de referentiegroep. De bedrijfslasten per fte zijn sinds 2010 scherp gedaald (met 27%), terwijl de referentiegroep met 11% daalde en er landelijk zelfs een stijging waarneembaar was.

4.3.1 Netto bedrijfslasten

In tabel 4.1 worden de CiP-gegevens weergegeven. Daaruit komt naar voren dat Woningbedrijf Warnsveld in het jaar 2013 vergelijkbare lasten per fte had als de referentiecorporaties en iets lager dan het landelijke gemiddelde. Woningbedrijf Warnsveld heeft de afgelopen jaren een daling van ruim 27% van de netto bedrijfslasten weten te realiseren waar de referentiegroep een afname

kende van 11% kende en het landelijk cijfer steeg. De relatieve efficiëntie blijkt ook uit het aantal verhuureenheden per fte, dat in 2012 met 104 op dezelfde hoogte ligt als de referentiegroep en hoger is dan het landelijk gemiddelde met 97. De personeelskosten zijn lager dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde en zijn gedaald ten opzichte van eerdere jaren. Dit laatste is mede het gevolg van ziekte van een medewerker in 2013, waardoor de formele personeelskosten zijn gedaald.

Tabel 4.1 Netto bedrijfslasten 2013 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2010 - 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2010-2013 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe Exclusief leefbaarheidsuitgaven	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.101	-27,6	-11,4	9,4
Personeelskosten / fte	€ 67.667	€ 72.320	€ 72.323	-21	10	15
Aantal vhe / fte	104	104	97	5	5	11

Bron: CiP (2013), Warnsveld, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Kleinere corporaties blijken relatief efficiënt te werken en het Woningbedrijf Warnsveld presteert hier conform de andere kleine corporaties.

4.3.2 Efficiencyverbetering

Op basis van de analyse van de relevante documenten en de gevoerde gesprekken, concluderen wij dat Woningbedrijf Warnsveld continu let op de kosten, maar hier geen specifiek verbeteringsbeleid op voert, bijvoorbeeld door de invoering van ICT-toepassingen. De bedrijfsvoering is sober, maar tevens relatief behoudend.

4.4 Vermogensinzet

8

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Warnsveld de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. Daarbij is aandacht voor de inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties. Bekeken wordt of de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan verantwoorden en motiveren.

De visitatiecommissie constateert dat Woningbedrijf Warnsveld de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties zeer goed kan verantwoorden en motiveren en haar vermogensinzet regelmatig en afdoende evalueert. Er zijn pluspunten toegekend voor de heldere doorvertaling van (de doelen van) het ondernemingsplan naar actieplannen en (meerjaren)begrotingen en het goede gebruik van de voortgangsrapportages en de actieve wijze van aanpassingen van het beleid.

4.4.1 Inzet beschikbaar vermogen

Woningbedrijf Warnsveld heeft in 2011 een helder ondernemingsplan opgesteld, waarin vanuit de missie een strategie is geformuleerd, welke uitmonden in acties en zijn vertaald naar een (meerjaren)begroting. Het ondernemingsplan met als ondertitel 'van zorgeloos wonen tot wonen met zorg' dient ook nu nog als kader voor het beleid en is niet formeel geactualiseerd.

In het document zijn een visie en strategie opgenomen, die zijn onderbouwd met een analyse van de kansen, bedreigingen, sterke en zwakke punten (een zogenaamde SWOT-analyse). Het woningbedrijf heeft deze visie 'gespiegeld' met externe partijen, zoals de accountant, de SHOW (huurders), de dorpsraad, zorg- en welzijnsinstellingen en collega corporaties.

Uit de visie blijkt dat het Woningbedrijf een open blik heeft voor de veranderingen om hen heen en hier haar beleid op aanpast. Het Woningbedrijf wil zich steeds meer opstellen als een corporatie met een duidelijke maatschappelijke functie. Dit blijkt uit de wil om zich meer open te stellen voor geluiden vanuit de maatschappij en de dienstverlening af te stemmen op de vragen vanuit de maatschappij, maar tevens door zich maatschappelijk verantwoord te gedragen door minder milieubelastend te bouwen en in te zetten op energiebesparing.

Woningbedrijf Warnsveld wil zich in Zutphen onderscheiden door het leveren van kwaliteit, in termen van woonomgeving, de woningen zelf en de dienstverlening. Een aandachtspunt hierbij is de groep van bescheiden middeninkomens, waarvoor zowel huur als koop slecht bereikbaar zijn. In het strategisch voorraadbeleid wordt hier, samen met collega corporaties en de gemeenten, rekening mee gehouden en vindt er monitoring plaats.

Het Woningbedrijf Warnsveld opereert in een krappe lokale markt, waarbij op termijn circa een derde van de totale huurwoningenvoorraad dreigt te verdwijnen. Woningbedrijf Warnsveld voert daarom bewust een beleid om niet te verkopen, maar te investeren in het bestaande bezit en nieuwbouw te plegen. Hierbij wordt de diversiteit van de woningen vergroot en ingezet op het verbeteren van de energetische kwaliteit.

Op basis van de analyses van de beleidsdocumenten, de goede prestaties op de diverse gebieden en de gesprekken met zowel het management als de Raad, constateert de visitatiecommissie dat het Woningbedrijf Warnsveld de inzet van haar vermogen goed kan verantwoorden en motiveren. Er is duidelijk een eigen visie op de positie van het Woningbedrijf in de gemeente Zutphen en specifiek binnen de dorpskern Warnsveld. Hierbij staat het Woningbedrijf open voor de dynamiek van buitenaf, zowel voor de veranderende voorkeuren van de huurders als de politieke veranderingen, welke meestal financiële gevolgen hebben. Woningbedrijf Warnsveld is hierin actief en zoekt hierbij aansluiting bij de gemeenten en de collega corporaties. Hiermee voldoet het woningbedrijf ruim aan de norm.

4.4.2 Evaluaties

Woningbedrijf Warnsveld maakt gebruik van viermaands voortgangsrapportage. Deze rapportages hebben de functie van een management informatiesysteem om de actuele situatie in beeld te krijgen en de voortgang van projecten te kunnen monitoren. Er is een korte rapportage met de belangrijkste managementinformatie en een meer uitgebreidere versie met een aantal (financiële) bijlagen. Deze rapportages zijn bedoeld om zowel het management als de Raad tijdig van informatie te voorzien om onderbouwd besluitvorming over projecten en investeringen te nemen. De rapportages zijn hierbij zeer nuttig en bruikbaar.

Als visitatiecommissie missen wij een evaluatie van de langetermijndoelstellingen en een actualisatie van het ondernemingsplan. Het laatste ondernemingsplan dateert al weer van 2011, terwijl er in de tussentijd zeer veel is veranderd in omgeving van de corporaties. Uit navraag bij zowel management als de Raad hierover, blijkt dat het Woningbedrijf bewust heeft gekozen het ondernemingsplan niet formeel te actualiseren, maar de nadruk te leggen op de dagelijkse aansturing, mede gelet op de beperkte capaciteit van het werkapparaat.

Uit de gesprekken bleek overigens dat er bij het management en de Raad voldoende oog is voor de strategische koers van het Woningbedrijf en er door middel van bijvoorbeeld themabijeenkomsten ook adequaat aandacht wordt gegeven aan de huidige dynamiek.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Warnsveld resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.2 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	7	30%	7,4
Doelmatigheid	7	30%	
Vermogensinzet	8	40%	

5 Presteren ten aanzien van Governance



5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen worden beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Warnsveld omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

5.2.1 Plan



In de 5.0-methodiek is de minimale eis die wordt gesteld, dat de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn (cijfer 6). Woningbedrijf Warnsveld voldoet aan deze eis.

Woningbedrijf Warnsveld werkt de planfunctie uit naar:

- Middellange termijn: Ondernemersplan (niet vaak geüpdate) en Meerjarenbegroting (jaarlijks geüpdate);
- korte termijn: Activiteitenplan (jaarlijks geüpdate).

De geformuleerde visie van Woningbedrijf Warnsveld is duidelijk en wordt gevolgd in de gemaakte strategische keuzes van de corporatie. Woningbedrijf Warnsveld formuleert de strategie voor de (middel)lange termijn in het ondernemersplan (2011 – 2012), op basis van de visie. Het ondernemersplan bevat de operationele missie, visie, strategie en doelen. In de visitatieperiode is dit document niet meer geactualiseerd. In het ondernemersplan is de strategie van de corporatie niet duidelijk gekoppeld aan de beschikbare financiële middelen van Woningbedrijf Warnsveld. Dit is wel het geval in het activiteitenplan. In hoofdstuk 2 (Presteren naar Opgaven en Ambities) is in paragraaf 2.4 (Ambities) inhoudelijk op deze strategie ingegaan. Jaarlijks wordt de meerjarenbegroting aangepast, waarin vijf jaar vooruit wordt gekeken. In deze begroting zijn de ambities vertaald zijn naar inkomsten en uitgaven. Zoals aangegeven is deze meerjarenbegroting niet duidelijk gekoppeld aan het ondernemersplan, maar sluit deze aan op het activiteitenplan van dat jaar.

De tweede stap in de planning- en controlcyclus wordt gevormd door afzonderlijke beleidsdocumenten op diverse thema's met voorgenomen activiteiten. De activiteiten worden in het activiteitenplan systematisch uitgewerkt. In deze activiteitenplannen worden het huurbeleid en het strategische voorraadbeleid regelmatig aangehaald om te bepalen of Woningbedrijf Warnsveld op koers ligt. Zo is er op deze punten een goede verbinding tussen de strategie en operationele doelen en taakstellingen. Het ondernemingsplan wordt daarentegen weinig aangehaald.

5.2.2 Check

7

De 5.0-methodiek bevat als minimeis (cijfer 6) dat de corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek de voortgang gemeten en gevolgd kan worden. Woningbedrijf Warnsveld voldoet aan deze eis.

Een pluspunt wordt toegekend de wijze waarop de monitoring van de activiteiten en financiën drie keer per jaar plaatsvindt. In de twee perioderapportages en het jaarverslag wordt, zeker voor een kleine corporatie, een compleet beeld gegeven van de actuele stand van zaken op beide onderwerpen. De beoordeling van de check-functie is een 7.

Woningbedrijf Warnsveld heeft één instrument om de eigen prestaties te monitoren:

- interne rapportages (perioderapportages, jaarverslag)

Woningbedrijf Warnsveld hanteert voor de monitoring van financiën en activiteiten de perioderapportages en het jaarverslag. De perioderapportages verschijnen twee keer per jaar en het jaar wordt afgesloten met een jaarverslag. De acties op financieel vlak worden gemonitord, ontwikkelingen worden aangegeven en soms wordt een suggestie gegeven hoe met een bepaalde ontwikkeling wordt omgegaan. Het jaarverslag biedt het totaalbeeld van wat er is gebeurd dat jaar en hoe dit bijdraagt aan het bereiken van de visie van Woningbedrijf Warnsveld. Er is echter geen groot verschil in het abstractieniveau van het jaarverslag en die van de perioderapportages.

5.2.3 Act

8

De minimumvereiste voor de act-functie (cijfer 6) is dat de corporatie bijstuurt zodra men afwijkingen heeft geconstateerd; in eerste instantie door acties, om doelen alsnog te bereiken en vervolgens door doelen zelf aan te passen.

Woningbedrijf Warnsveld voldoet aan deze eis. De act-functie wordt beoordeeld met een 8. Pluspunten zijn toegekend voor de flexibele wijze waarop wordt ingespeeld op wijzigende omstandigheden, zowel op de uitvoering van de strategie alsook de financiële kaders.

Uit de bestudeerde verslagen van de Raad blijkt ook dat de genoemde beleidsdocumenten en het financiële toetsingskader actief worden gebruikt. Het management maakt o.a. gebruik van scenario-analyses en viermaands-voortgangsrapportages om hun beleid te formuleren en tussentijds aan te passen, waar noodzakelijk. Ook worden management en Raad regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van nieuwbouwplannen en herstructureringsprojecten

Enkele voorbeelden illustreren de invulling van de act-functie:

- Woningbedrijf Warnsveld heeft zich gevoelig getoond voor de gewijzigde omstandigheden, zowel financieel als op de woningmarkt.
- Op basis van onder andere scenario-analyses en de perioderapportages heeft Woningbedrijf Warnsveld nieuwbouwambities en nieuwbouwplannen aangepast. De nieuwbouwplannen zijn herzien of vertraagd. Een voorbeeld hiervan zijn de sloop- en vervangende nieuwbouw van 26 seniorenwoningen waarvan het plan medio 2016 weer wordt opgepakt.
- Met private beleggers zijn afspraken gemaakt om in bepaalde projecten partner te worden en de risico's te herverdelen. Op deze manier is het mogelijk om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. De commissie vindt dat met dit soort strategieën goed wordt ingespeeld op actuele en relevante ontwikkelingen in de omgeving.

5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

5.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

6

In de visitatiemethodiek 5.0 wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen (RvC) een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de RvC, de manier van werken binnen de RvC, de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en het reflecterend vermogen van de RvC. De 5.0-methodiek vereist als minimum (cijfer 6) dat sprake is van een passende profielschets, een openbare werving van nieuwe leden en voldoende aandacht voor deskundigheid. Ook wordt een goede invulling gevraagd van de rollen van toezichthouder, werkgever en klankbord. Het functioneren van de Raad van Commissarissen is beoordeeld met een 6. De Raad van Commissarissen voldoet aan alle eisen voor een 6, alleen heeft de Raad 3 van de benodigde 4 zelfreflecties niet gedaan. De commissie ziet echter dat dit het laatste jaar van de visitatieperiode sterk is verbeterd en beoordeelt het gehele prestatieveld, tevens met het oog op goede prestaties op andere onderdelen, daarom met een 6.

Er zijn bij de beoordeling van het functioneren van de Raad van Commissarissen zowel min- als pluspunten te noemen. Minpunten zijn:

- De profielschetsen⁵ zijn globaal en weinig richtinggevend;
- De mate van aandacht voor de deskundigheidsbevordering van de individuele commissarissen. De leden geven aan regelmatig deel te nemen aan bijeenkomsten en workshops van de VTW, maar verantwoorden dit niet expliciet.

Er zijn ook pluspunten te noemen:

- De zorgvuldige wijze waarop de raad zich in 2012 heeft vernieuwd;
- De RvC toont een actieve inzet van de expertise, bijvoorbeeld bij het financieel gezond houden van de corporatie;
- De professionele manier waarop de RvC haar klankbordrol vervult;
- Het voortschrijdend inzicht van de RvC met betrekking tot zelfreflecties.

Samenstelling

In de statuten van Woningbedrijf Warnsveld is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen uit drie tot zeven leden bestaat. De Raad bestond in 2010 uit drie personen. In dat jaar werd duidelijk dat de commissarissen ongeveer tegelijkertijd zouden moeten wisselen en is daarvoor een plan opgesteld. Dit plan is gevolgd en er hebben verschillende wisselingen plaatsgevonden. Zo bestond de Raad van Commissarissen bijvoorbeeld in 2012 tijdelijk uit vier personen, om een goede overdracht te garanderen. In 2013 is de nieuwe voorzitter van de RvC benoemd en kreeg de Raad zijn huidige samenstelling. De nieuwe commissarissen hebben d.m.v. een fietsexcursie langs de projecten kennis gemaakt met de actuele corporatievraagstukken.

De werkwijze en de gewenste samenstelling bij de benoeming van nieuwe leden heeft de RvC geregeld in het RvC-reglement. Dit bevat een algemene profielschets die sinds 2010 ongewijzigd is gebleven:

- affiniteit hebben met de sociale doelstelling van de corporatie;
- beschikken over een brede maatschappelijke ervaring/visie;
- het evenwicht kunnen bewaken tussen de sociale doelstelling van de corporatie en de doelstelling met betrekking tot de financiële soliditeit;
- onafhankelijk, onpartijdig en besluitvaardig zijn.

⁵ Zover bekend in de jaarverslagen, wervingsteksten en de nota continuïteit RvC 2010.

Naast het algemene profiel wordt bij het ontstaan van een vacature in de Raad een specifiekere profielschets gemaakt die wordt gepubliceerd in de vacature. Deze profielschets is gebaseerd op de nota continuïteit van de Raad van Commissarissen in 2010. Beide profielschetsen blijven echter relatief algemeen. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar.

De huidige drie commissarissen zijn met dezelfde advertentie geworven.

Tabel 5.1 Samenstelling

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Toelichting	Aandachtsgebieden
J.H.W. Geerken*	01-01-2012	31-12-2015	voorzitter	volkshuisvesting / wonen
Ir. P. van Waning*	01-01-2013	31-12-2016	vicevoorzitter	volkshuisvesting / governance
Drs. J.A. Weggemans	01-01-2012	31-12-2015	lid	financiën
Voormalige leden				
Drs. F.T. Hendriks		31-12-2011	voorzitter	financiën, audit & governance
Mr. Ir. E.G. de Jong*		31-12-2012	vicevoorzitter	wet- en regelgeving
M. Aldus*		31-12-2012	lid	strategie en volkshuisvesting

*Op voordracht van Stichting Huurders Overleg Warnsveld (SHOW).

De samenstelling van de RvC is evenwichtig met een combinatie van kennis en ervaring op het vlak van financiën, organisatie, en volkshuisvestelijk. Echter, het wordt niet expliciet duidelijk gemaakt dat de huidige leden het aandachtsgebied wet- en regelgeving afdekken. De raad werkt met één commissie: de remuneratiecommissie waarin de voorzitter en de vicevoorzitter deelnemen. De raad heeft geen aparte auditcommissie ingesteld, daar de heer Weggemans vanwege zijn aandachtsgebied financiën fungeert als zodanig.

De RvC heeft tweemaandelijks formele vergaderingen, steeds in de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Naast deze vergaderingen worden er, steeds meer, bijzondere bijeenkomsten georganiseerd. Bij deze bijeenkomsten worden ook medewerkers van Woningbedrijf Warnsveld en maatschappelijke partijen betrokken. Bij de selectie van de onderwerpen wordt ingespeeld op actuele zaken en toekomstige vraagstukken.

Uit de notulen van de RvC komt naar voren dat zij goed geïnformeerd worden over de breedte van het werkveld van de corporatie, waaronder de voortgang van het realiseren van de strategie, de financiën en de organisatie. De visitatiecommissie heeft het beeld dat de strategische discussies compleet en integraal worden gevoerd.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

De rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord worden door de RvC passend en naar tevredenheid van commissarissen en bestuurder ingevuld. Door de grootte van de organisatie en de open, directe en informele relatie tussen de directeur-bestuurder en de RvC is de klankbordrol van de RvC sterk aanwezig. Er bestaat echter wel genoeg afstand tussen de RvC en de directeur-bestuurder zodat de RvC niet op de stoel van de directeur-bestuurder gaat zitten en met een voldoende kritische blik naar het functioneren van de directeur-bestuurder kan kijken. Op het behouden van deze afstand wordt actief gelet. De RvC vergadert minimaal eenmaal per jaar buiten afwezigheid van de bestuurder.

Zelfreflectie

In 2010, 2011 en 2012 heeft er geen zelfevaluatie plaatsgevonden. In deze jaren is de raad van mening dat het voldoende is om eenmaal in de twee of drie jaar een zelfevaluatie plaats te laten vinden, "teneinde zinloze herhalingen van zetten te voorkomen". Eind 2013 heeft de RvC een

zelfevaluatie gepland over het jaar 2013, die op 31 januari 2014 heeft plaatsgevonden. Uit het verslag van de evaluatie komen eventuele verbeterpunten naar voren op de volgende thema's:

- Het volgen van (externe) ontwikkelingen;
- Wat behoeft goedkeuring van de RvC;
- Evenwicht aandacht lange en korte termijn;
- Voorbespreken beloningsgesprek;
- Beloningsbeleid;
- Evaluatie functioneren RvC, samenstelling en personen;
- Rol als toezichthouder; en
- Integriteit.

Voorafgaand aan de zelfevaluatie werd aan de bestuurder om reflectie gevraagd op het functioneren van de RvC⁶ en achteraf vond een beknopte rapportage plaats. De verslaglegging geeft een goed beeld van de toon van de evaluatie. Er ligt nadruk in het verslag op de uitdagingen waar de corporatie in de toekomst voor komt te staan. Er wordt minder stilgestaan bij het functioneren van de individuele RvC leden en de permanente educatie van de RvC leden.

Niet meegenomen in deze visitatie en beoordeling, maar wel belangrijk is dat de RvC in 2014 een summiere zelfevaluatie heeft gedaan, zonder externe begeleider en van plan is om in 2015 een uitgebreide zelfevaluatie te laten plaatsvinden met een externe begeleider.

5.3.2 Toetsingskader



De 5.0-methodiek vereist dat de Raad van Commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven (cijfer 6). Het toetsingskader van Woningbedrijf Warnsveld is adequaat geformuleerd. Het bevat de wettelijke taken, de eigen strategie vertaald in actiepunten en de harde financiële randvoorwaarden met indicatoren voor monitoring. Het toetsingskader wordt beoordeeld met een 7. Er is een pluspunt toegekend voor de compleetheid en mate van verantwoording van het toetsingskader.

De taken en verantwoordelijkheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Woningbedrijf Warnsveld en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Het toetsingskader wordt in het jaarverslag benoemd en bestaat uit de volgende elementen:

- het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en het huurbeleid;
- de (meerjaren) bedrijfsbegroting en het activiteitenplan;
- de (meerjaren) onderhoudsbegroting
- het treasurystatuut;
- het integriteitsbeleid, inclusief de procedure rondom opdrachtverstrekking aan derden;
- de prestatieafspraken 2008 t/m 2011 (geldigheid verlengd t/m 2013) tussen de gemeente Zutphen en de in die gemeente werkzame corporaties
- het overleg met de huurdersorganisatie SHOW.

De Raad van Commissarissen kent het toetsingskader, is betrokken bij formulering en actualisering en hanteert het actief tijdens discussies en besluitvorming. Het toetsingskader wordt regelmatig geactualiseerd.

⁶ Met gebruik van VTW-uitgave: "Evaluatie van de raad van commissarissen en zijn leden" en VTW-aktie: "Wij toetsen ons Toezicht"

5.3.3 Governancecode

7

De 5.0-methodiek vereist de toepassing van de Governancecode en waar nodig de uitleg bij afwijkingen (6). Woningbedrijf Warnsveld onderschrijft de Governancecode en past deze in de hele organisatie actief en alert toe. Een pluspunt is toegekend voor de actieve wijze waarop de corporatie omgaat met de Governancecode: bij wijzigingen in de beloningscode/WNT en/of Governancecode onderneemt de corporatie in voortvarend tempo actie en de onderbouwing en afdoende toelichting van de corporatie op toegestane afwijkingen staan in het jaarverslag.

De Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder onderschrijven de Governancecode voor woningcorporaties. Deze bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Voor het merendeel van de te beoordelen periode, de jaren 2010-2013, is de code van kracht, die is vastgesteld in 2011. Woningbedrijf Warnsveld wijkt op twee punten af van de code en maakt daarvan ook melding in de jaarverslagen:

1: In tegenstelling tot wat daarover in de Code is bepaald heeft de RvC afgesproken dat het functioneren van de Raad en van de individuele leden van de Raad niet per se jaarlijks maar - al naar gelang daar aanleiding voor is - eenmaal per twee of drie jaar wordt geëvalueerd, teneinde zinloze herhalingen van zittingen te voorkomen.

2: Volgens de Governance Code zou een lid van het bestuur voor een periode van maximaal vier jaar benoemd moeten worden. De huidige directeur-bestuurder is ruim voordat de Code werd ingevoerd voor onbepaalde tijd benoemd. Daaraan wordt niet getornd. Uiteraard wordt in het jaarlijkse functionerings-/beoordelingsgesprek het functioneren van de directeur-bestuurder geëvalueerd.

Op deze punten mag de corporatie afwijken van de Governancecode, zolang zij dit uitlegt in bijvoorbeeld haar jaarverslagen. Hier voldoet de corporatie aan.

Een pluspunt is toegekend omdat in 2013 de Raad heeft besloten haar honorering met terugwerkende kracht per 1 januari 2013 omlaag bij te stellen, naar een niveau dat de RvC passend vindt bij de omvang van de corporatie, de gewijzigde inzichten in de samenleving omtrent honorering van functies in het semipublieke domein en de noodzaak voor corporaties om hun kosten te beperken.

Naast de inrichting van bestuur en toezicht is in het kader van governance ook belangrijk hoe de organisatie wenst om te gaan met risicobeheersing en ethische aangelegenheden. Woningbedrijf Warnsveld beschikt over een integriteitsprotocol en een klokkenluidersregeling, beide in 2014 ingesteld. Deze stukken zijn op de internetsite van het Woningbedrijf gepubliceerd. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze desgewenst anoniem melden. De corporatie heeft een vertrouwenspersoon aangewezen, waar mensen naartoe kunnen met meldingen over ongewenst gedrag van medewerkers.

De visitatiecommissie constateert verder dat voor het begeleiden van de zelfevaluatie geen externe gespreksleider gebruikt is. Dit is wel een advies van de Governancecode.

5.4 Externe legitimering en verantwoording

5.4.1 Externe legitimatie

7

De 5.0-methodiek vereist dat de corporatie op het punt van de externe legitimering ten minste de Governancecode en de Overlegwet volgt (6).

Woningbedrijf Warnsveld betreft de belanghebbenden bij haar beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. De commissie beoordeelt dit als een pluspunt en geeft hiermee een 7.

De waardering voor deze externe legitimatie en verantwoording kan in verband worden gebracht met hoofdstuk 3 Presteren volgens belanghebbenden. Daarin is het oordeel van belanghebbenden opgenomen, terwijl in dit hoofdstuk de visitatiecommissie de beoordeling van de externe legitimatie formuleert en toelicht.

De huurdersorganisatie: Stichting Huurders Overleg Warnsveld (Huurdersoverleggroep)

Woningbedrijf Warnsveld onderhoudt met de huurdersorganisaties Stichting Huurders Overleg Warnsveld (de huurdersoverleggroep) steeds frequenter contact. Tijdens de visitatieperiode was er minimaal twee maal per jaar overleg met de huurdersoverleggroep. De visitatiecommissie ziet hierin een verschuiving optreden. Inmiddels is er meer overleg en zijn er verschillende themabijeenkomsten geweest. Eind 2013 is er bijvoorbeeld een open overleg geweest, onder leiding van een extern gespreksleider, met de huurdersoverleggroep, de raad van commissarissen, bestuur en medewerkers van Woningbedrijf Warnsveld gesproken over mogelijkheden om de betrokkenheid van huurders bij het beleid te vergroten. Naast de onderlinge samenwerking wordt er over inhoudelijke beleidsthema's gesproken zoals ontwikkelingen met betrekking tot (nieuwbouw)projecten, de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging en de nieuwe algemene huurvoorwaarden. Woningbedrijf Warnsveld levert de relevante informatie en brengt de huurdersorganisatie op de hoogte van voorgenomen beslissingen. In het hoofdstuk Prestaties volgens belanghebbenden is beschreven hoe de communicatie en betrokkenheid wordt gewaardeerd volgens de huurders.

Gemeenten

Met de gemeente vindt regelmatig en intensief overleg plaats. In het hoofdstuk over presteren naar opgaven en ambities is beschreven welke prestatieafspraken er met de gemeenten zijn gemaakt.

Andere belanghebbenden

Er is overleg met overige belanghebbenden, waaronder zorg- en welzijnsinstellingen en ondernemers. Dat staat ook in het hoofdstuk over de Prestaties volgens belanghebbenden beschreven.

5.4.2 Openbare verantwoording

7

In de 5.0-methodiek wordt als minimale eis benoemd dat een openbare publicatie beschikbaar is waarin gerealiseerde prestaties worden vermeld en de afwijkingen worden toegelicht. Woningbedrijf Warnsveld voldoet op ruim voldoende wijze aan deze minimeis, door publicatie van het jaarverslag. Een pluspunt wordt toegekend omdat de openbare verantwoording de voorgenomen en gerealiseerde prestaties in samenhang zichtbaar maakt en afwijkingen uitlegt. De beoordeling is een 7.

Het jaarverslag biedt een ruim voldoende overzicht van en inzicht in de prestaties die het in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Hierbij wordt inzicht gegeven in de geleverde prestaties, bijvoorbeeld als het gaat om het aantal verkochte bestaande woningen of de uitvoering van planmatig onderhoud. Naast het jaarverslag wordt op de website een jaarbericht gepubliceerd.

Hierin is terug te vinden wat het voorgenomen beleid was en hoe het staat met de uitvoering ervan. Daarnaast geeft Woningbedrijf Warnsveld blijk van haar streven naar transparantie door het publiceren van een eigen integriteitscode, de Governancecode woningcorporaties en een klokkenluidersregeling.

5.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woningbedrijf Warnsveld resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.2 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan	6	7,0	33%	6,9
	Check	7			
	Act	8			
Intern Toezicht	Functioneren Raad	6	6,7	33%	
	Toetsingskader	7			
	Naleving governancecode	7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7			

Bijlagen

Bijlage 1: Position paper Woningbedrijf Warnsveld

Position paper Woningbedrijf Warnsveld

Visie en missie

In de visie van Woningbedrijf Warnsveld moet er voor zoveel mogelijk mensen een passende woning zijn in een omgeving waar hij of zij zich thuis voelt.

Onze missie:

Woningbedrijf Warnsveld wil er zorg voor dragen dat mensen in een kwalitatief goede, voor hen betaalbare woning kunnen wonen in een goede woonomgeving, en als zodanig een bijdrage leveren aan het welzijn van mensen. Wij willen ons daarbij vooral richten op die mensen die daarbij onze diensten nodig hebben door hun financiële of sociale situatie.

Van zorgeloos wonen tot wonen met zorg.

Het Woningbedrijf wil zich als één van de toegelaten instellingen in de gemeente Zutphen, profileren als een organisatie die zich, binnen de gegeven mogelijkheden, onderscheidt door kwaliteit. Deze kwaliteit moet tot uitdrukking komen in de woonomgeving, woningen en dienstverlening.

Bij de vertaling van onze missie in beleidskeuzes en strategische doelen laten wij ons leiden door enkele kernwaarden, zoals:

- handelen op basis van wederzijds respect;
- betrouwbaar, transparant en integer;
- klantvriendelijk, laagdrempelig en aanspreekbaar;
- duurzaam, met zorg voor het milieu.

De kernwaarden komen tot uitdrukking in de wijze waarop wij met onze klanten/relaties en met elkaar omgaan. De betrokkenheid van de medewerkers is groot en de lijnen zijn kort. Wij staan midden in de samenleving en de relatie met onze stakeholders is goed.

Beschrijving van de organisatie

Woningbedrijf Warnsveld is een kleine corporatie met circa 650 verhuureenheden, voornamelijk gelegen in het dorp Warnsveld in de gemeente Zutphen. Wij staan borg voor goede en betaalbare huisvesting in een omgeving waarin mensen zich thuis voelen met goede kwaliteit van dienstverlening. Door de jaren heen, behalve de jaren 2009-2011 met circa 700 woningzoekenden, is het aantal bij ons ingeschreven woningzoekenden met circa 500 constant. Wij hebben een sterke lokale verankering en werken op tal van gebieden samen met de gemeente, zorg- en welzijnspartners en met ondernemers. Er is veel vraag naar huurwoningen, met name bij 1 en 2 persoonshuishoudens en bij ouderen. Binnen Warnsveld zijn wij de grootste verhuurder en binnen Zutphen is onze collega Ieder1 dat. Wij zijn een kleine, slagvaardige en innovatieve organisatie met een hoge kwaliteit van dienstverlening en een scherpe focus op de doelgroep van beleid. Naast enkele nieuwbouwplannen hebben wij ons de afgelopen jaren ook bezig gehouden met renovatie van de bestaande voorraad, waarbij ons uitgangspunt is dat de energetische kwaliteit van de woning sterk moet toenemen om daarmee de woonlasten voor onze klanten te verlagen. Wij gaan bij al onze projecten uit van samenwerking. Plannen worden samen met bewoners en bouwpartners uitgewerkt. Dit alles binnen bedrijfsmatig verantwoorde randvoorwaarden. Het Woningbedrijf heeft alleen woningen binnen de DAEB-grens.

Terugblik

In de periode 2009 t/m 2014 hebben wij ons binnen Warnsveld/Zutphen sterk geprofileerd. Naast onze directe en indirecte betrokkenheid bij nieuwbouw- en herstructureringsplannen in Warnsveld en Zutphen zijn wij ook trekker van een pilot op het gebied van langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen middels de inzet van technologie. Enkele van deze projecten hebben, door omstandigheden die veelal buiten onze invloedssfeer lagen, de eindstreep niet gehaald of zijn vertraagd. Wij willen hier kort bij stilstaan.

In 2009 is het Sociaal Statuut voor een herstructureringswijk van 80 woningen overeengekomen tussen het Woningbedrijf, de bewoners (vertegenwoordigd door de bewonersvereniging BSB) en de gemeente Zutphen, met als titel 'Bewoners Ontwikkelen hun Wijk' (BOW). De bewoners hebben in een CPO-constructie, verregaande inspraak gehad in de totstandkoming van het uiteindelijke plan. Inmiddels zijn 54 eengezinswoningen, zonder huurverhoging, in 2012/13 energetisch gerenoveerd, waarbij onze huurders hun gasverbruik al na één stookseizoen met 35-40% hebben zien teruglopen. Het plan voorziet verder in de sloop- en vervangende nieuwbouw van 26 seniorenwoningen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit plan is tijdelijk uitgesteld op grond van de beperking van onze financiële middelen (impact heffingen) en omdat pas in 2014 vervangende woonruimte beschikbaar kwam. Inmiddels zijn de bewoners van deze woningen verhuisd en wordt het plan naar verwachting medio 2016 weer opgepakt.

In 2009 is tevens een intentieovereenkomst gesloten met AM voor de herstructurering van het gebied Basseroord en Overwelving in de binnenstad van Zutphen. Een door de gemeente en AM opgesteld masterplan lag hieraan ten grondslag. Samen met de gemeente Zutphen en enkele marktpartijen is gewerkt aan een haalbaar plan voor woningen en winkels. Helaas heeft AM zich eind 2012, vanwege de crisis, als ontwikkelaar teruggetrokken. In de tussenliggende periode hebben wij, samen met belanghebbenden rondom de Basseroord, nog getracht een beperkter alternatief plan voor dit gebied rond te krijgen, maar dit bleek voor alle partijen financieel niet haalbaar.

Vanaf 2008 hebben wij ons bezig gehouden met twee schoollocaties binnen Warnsveld. Op één daarvan hebben wij, na wijziging van het bestemmingsplan, 27 appartementen met een multifunctionele ruimte, voor senioren gebouwd welke in 2014 zijn opgeleverd. Dit gebouw is duurzaam gebouwd (EPC 0,34) en de bewoners betrekken via PV-cellen op het dak een groot deel van hun elektriciteit. Op de andere schoollocatie zou een Brede School en 12 appartementen gebouwd worden. Wij hebben het schoolbestuur geadviseerd bij de nieuwbouw van de school, maar zijn, na wijziging van het stedenbouwkundig plan door de gemeente Zutphen begin 2011, niet meer bij dit project betrokken.

In 2009 hebben wij 4 woningen gesloopt en er 6 voor terug gebouwd, welke in 2012 zijn verhuurd. In 2009 is, na sloop van een tweekapper, een plan voor de bouw van 7 kleine appartementen en een wijziging van het bestemmingsplan gestart. Ten gevolge van het effect van de heffingen op onze vermogenspositie hebben we dit plan voorlopig stil moeten leggen. Naast al deze eigen plannen zijn wij al vanaf 2007 betrokken bij de ontwikkeling van het gebied Noorderhaven, voorheen De Mars. Met name de initiatiefnemers van het project 'Ubuntuplein' hebben wij in de beginfase onderdak en ondersteuning verleend. In 2010 heeft onze collega Ons Huis, op basis van oude afspraken, de bal overgenomen. Na Ons Huis heeft onze collega Mooiland zich nog enige tijd met dit project bezig gehouden, maar dit heeft uiteindelijk niet tot resultaat geleid. Wij hebben tot heden nog contact met de initiatiefnemers van het Ubuntuplein en staan ze desgevraagd bij met advies.

De samenwerking met onze collega's in Zutphen is goed. Zo hebben wij in 2009/10, samen met Ons Huis, op verzoek van de gemeente Zutphen onderzocht of en op welke wijze wij de exploitatie en het beheer van gemeentelijk vastgoed zouden kunnen overnemen. Uiteindelijk heeft de gemeente dit proces niet doorgezet.

De samenwerking met de gemeente Zutphen is goed. Dit blijkt uit het feit dat wij, samen met onze collegae, intensief betrokken zijn bij de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie 2013-2017 en dat de prestatieafspraken 2014-2018, die op basis daarvan zijn gemaakt, binnen een termijn van circa een jaar zijn overeengekomen. Ook binnen de diverse werkgroepen op het gebied van wonen, zorg en welzijn is de samenwerking bijzonder goed. In 2012 hebben wij, vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid, samen met de gemeente onderzocht of en op welke wijze het noodlijdende Kulturhus 'Warnshuus exploitabel te krijgen is, om eventueel dit vastgoed in eigendom over te nemen. De gemeente heeft uiteindelijk voor een andere oplossing gekozen.

Regionaal hebben wij goede contacten met onze collega corporaties, waarbij de afgelopen jaren vooral het thema energie en duurzaamheid gezamenlijk is opgepakt. Daarnaast hebben wij een hechter samenwerkingsverband met enkele kleinere corporaties uit de regio, waarbij wij elkaar bijstaan in geval van langduriger uitval van personeel, kennisuitwisseling en vertegenwoordiging bij landelijke overleggen van bijvoorbeeld Aedes.

Onze jarenlange relatie met zorg- en welzijnspartners in Warnsveld hebben erin geresulteerd dat wij voor de gemeente Zutphen een pilot programma hebben kunnen opzetten om, middels de inzet van technologie, er voor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk de regie op hun eigen leven kunnen behouden en thuis kunnen blijven wonen. Woningbedrijf Warnsveld is kartrekker in dit project en de provincie Gelderland heeft subsidie beschikbaar gesteld om dit project uit te werken. In 2014 heeft dit geresulteerd in twee rapporten met aanbevelingen voor vervolgstappen.

Om de continuïteit te waarborgen heeft de RvC, die uit drie leden bestaat, in 2011 besloten de Raad in 2012 voor één jaar uit vier commissarissen te laten bestaan, om vanaf 2013 weer met drie leden verder te gaan. November 2012 is de bedrijfsbegroting voor 2013 - 2017 goed gekeurd. Deze begroting is ten gevolge van op later tijdstip bekend geworden overheidsmaatregelen (Regeerakkoord, saneringsheffing CFV) ingrijpend gewijzigd en in januari 2013 opnieuw vastgesteld en goed gekeurd. De begroting van november 2012 had een hoog ambitieniveau en het was voor het Woningbedrijf en onze huurdersvertegenwoordigers in de SHOW een grote teleurstelling dat dit ambitieniveau ten gevolge van het kabinetsbeleid om financiële redenen naar beneden moest worden bijgesteld. Door ons zijn een aantal scenario's met betrekking tot de verhuurdersheffing in relatie tot extra huurinkomsten doorgerekend. Hieruit blijkt dat deze extra huurinkomsten de opgelegde heffingen al na enige jaren niet meer dekken en het Woningbedrijf dus structureel eigen vermogen moet inzetten om aan deze verplichting te voldoen. Dit heeft er toe geleid dat de uitvoering van een aantal renovatieplannen over een langere periode moest worden gespreid en dat een aantal (vervangende) nieuwbouwplannen voorlopig moesten worden stilgelegd.

Heden

Onze projecten die wij eerder hebben stilgelegd willen wij op een andere wijze realiseren, om op termijn aan de vraag naar woningen voor jongeren en senioren in Warnsveld te kunnen voldoen. Nieuwbouw willen wij realiseren middels externe financiering door beleggers. Het Woningbedrijf staat garant voor leegstand voor huren tot aan de Daeb-grens en verzorgt de toewijzing en verhuur. Wij streven daarbij naar woningen met een laag energieverbruik, 'nul op de meter', om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Het rendement voor de belegger kan op een aanvaardbaar niveau worden gebracht en op die manier kunnen wij onze woningzoekenden de komende jaren toch mogelijkheden bieden die er anders niet zouden komen. In de renovatie denken wij, mede middels een ESCo- constructie, voor huurders ook een bijzonder energiezuinige woning (nul op de meter) te kunnen realiseren.

Met de gemeente en onze partners in zorg en welzijn participeren wij in de stuurgroep van MijN Woning OpMaat, een initiatief om mensen bewust te maken hoe zij met aanpassingen in en aan de woning zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit project sluit naadloos aan bij ons pilot project in Warnsveld. De vervolgstappen voor dit laatste project worden in 2015 besproken en in overleg met de gemeente en provincie zullen wij daar subsidie voor aanvragen.

Voor 2014/15 hebben de corporaties in de regio Stedendriehoek gezamenlijk subsidie aangevraagd en verkregen in het kader van de Robuuste Investerings Impuls van de provincie Gelderland. De samenwerking in regionaal verband wordt door alle partners steeds belangrijker geacht en begint meer vorm en inhoud te krijgen. Een initiatief om samenwerking op HRM-gebied te verkennen is door een ieder omarmd. Wij laten ons daarbij, als één van de kleinere corporaties, vertegenwoordigen door een collega-corporatie.

Samenwerking met innovatieve (bouw)ondernemers en onderwijs vinden wij ook belangrijk en daar hebben wij reeds diverse, voor de verduurzaming en energetische maatregelen aan onze woningen, waardevolle contacten aan over gehouden.

Met het ministerie van Infrastructuur en Milieu werken wij samen in de Watercoalitie. Dit initiatief beoogt meer aandacht te genereren voor water bij het verduurzamen van bestaande woningbouw. Woningbedrijf Warnsveld wil in een pilot laten zien dat water gerelateerde maatregelen een extra impuls kunnen betekenen voor een duurzame woning en haar omgeving. De samenwerking met onze huurdersvertegenwoordiging wordt steeds hechter. In 2014 zijn uitgangspunten geformuleerd om hen meer zeggenschap te geven en ze in een eerder stadium bij beleidsvorming te betrekken.

Toekomst

Het Woningbedrijf wil verder gaan op de reeds ingeslagen weg om onze huurders, samen met onze huurdersvertegenwoordiging, middels een groeiproces een stem te geven binnen onze organisatie. In samenwerking met marktpartijen willen wij onze woningzoekenden voorzien van een energiezuinige nieuwbouwwoning. Ook bij de aanpak van onze bestaande voorraad willen wij toewerken naar zo energiezuinig mogelijke woningen. In een ESCo-constructie denken wij een middel gevonden te hebben om toekomstige projecten mede financieel haalbaar te maken. Wij streven er naar in 2020 te beschikken over een woningvoorraad met gemiddeld een energielabel B. Onze huurders hebben verregaande inspraak in de uitwerking van renovatieplannen. In 2015/16 willen wij een wijk met 85 woningen renoveren volgens een nieuw duurzaamheidsconcept, waarna de totale wijk overgaat naar een all-electric situatie. Naast fysieke maatregelen in en om de woning vinden wij het belangrijk ook met onze partners op het gebied van zorg en welzijn slagen te maken om er voor te zorgen dat het goed wonen is voor een ieder. Domotica kan daaraan een bijdrage leveren. Middels een portal op wijkniveau willen wij mensen interactief stimuleren elkaar op tal van gebieden te vinden. Wij willen daarbij faciliteren door onder andere onze multifunctionele ruimte in te zetten voor de wijk. Het Woningbedrijf zoekt in alles wat ze doet samenwerking met partners die op enige wijze een bijdrage kunnen leveren aan de realisering van een goed en gezond woon- en leefklimaat voor onze (toekomstige) huurders.

Het Woningbedrijf kan tot nu toe in zelfstandigheid op basis van deze samenwerking haar taken goed aan, maar er zal een tijd komen dat de omvang van onze organisatie onze ambities in de weg gaat staan. Wij houden dan ook de mogelijkheid tot een vorm van verregaande samenwerking, en wellicht fusie, open.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie Woningbedrijf Warnsveld

Reactie van bestuur en Raad van Commissarissen van de Stichting Woningbedrijf Warnsveld op de “Maatschappelijke visitatie Woningbedrijf Warnsveld” door Ecorys over de periode 2010-2013 (mei 2015)

Met de visitatie over de periode 2010 – 2013 is er voor de tweede keer een maatschappelijke visitatie uitgevoerd bij Woningbedrijf Warnsveld, beide door Ecorys. De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen spreken hun waardering uit over de wijze waarop de commissie een helder en herkenbaar rapport heeft opgesteld. Graag geven wij onze gezamenlijke reactie op deze rapportage.

Wij waren voorafgaand aan deze visitatie door de commissie gewaarschuwd dat de normering van de visitatie ten aanzien van de eerdere visitatie in 2010 is aangescherpt. Onze corporatie is daarom trots op het mooie resultaat en wij herkennen ons in het oordeel dat de commissie over ons heeft gegeven. De typering van het Woningbedrijf als degelijk, betrouwbaar en innoverende netwerker met een voortrekkersrol in samenwerkingsverbanden is een compliment voor het door ons gevoerde beleid. De commissie constateert dat het Woningbedrijf zich de aanbevelingen uit het vorige rapport ter harte heeft genomen en dat daar daadwerkelijk vorm aan is gegeven. Het Woningbedrijf herkent ook de aanbevelingen uit het huidige rapport. De uitvoering van deze aanbevelingen is voor een deel al in gang gezet of geprogrammeerd voor de nabije toekomst.

Zo staat actualisering van het ondernemingsplan voor medio 2015 geagendeerd. Het aandachtspunt het deel van de bestaande voorraad van voor 1980 goed en betaalbaar te houden, is daarin verwerkt. De aanbeveling om aansluiting te zoeken bij de regionale woningtoewijzing strookt met onze huidige gedachten en aansluiting bij Woonkeus is in gang gezet. De laatste aanbeveling is om innovatieve oplossingen in de bedrijfsvoering in relatie tot de bedrijfslasten te zoeken. Deze aanbeveling nemen wij als constante in onze bedrijfsvoering mee.

De positieve beoordeling van de financiële continuïteit, de doelmatigheid en de vermogensinzet waardeert de corporatie zeer. Terecht constateert de commissie dat de investeringsvoornemens zijn aangepast aan de situatie die is ontstaan door de invoering van de verhuurdersheffing. De thans lage rentelasten van nieuwe financieringen zijn niet voor eeuwig en de aandacht voor de kasstromen en de financierbaarheid op termijn is essentieel. De commissie wijst daar ook al op.

Lagere lasten in de onderhoudssfeer kunnen ook verantwoord worden door veel te investeren in het bestaande bezit. De financiële positie is erg afhankelijk van overheidsbeleid, zoals het huurbeleid en de beleidsruimte voor woonruimtetoe wijzing. Energetische maatregelen en maatregelen die er toe leiden dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen leiden tot hogere investeringen voor het Woningbedrijf, lagere woonlasten voor de huurder en lagere maatschappelijke kosten. De minister van Binnenlandse Zaken focust echter vooral op de hoogte van de huren (beslag op huurtoeslagen). Maar andere ministeries hebben andere deelbelangen. Het verbrokkelde rijksbeleid (afweging huren, beslag op huurtoeslagen, werkgelegenheid in de bouw, terugdringen energiegebruik, optimalisatie energetische woonlasten en investeringen in zorg) is een groot risico voor de lopende projecten van het Woningbedrijf Warnsveld.

Er is dus alle reden om een financieel scherpe koers te varen in relatie tot de door de commissie in de samenvatting terecht opgesomde verbeterpunten en uitdagingen. In het medio 2015 te actualiseren ondernemingsplan zullen de risico's van niet coherent rijksbeleid ook nadrukkelijk een plaats moeten krijgen.

Het doet ons verder deugd dat onze stakeholders onze inspanningen op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad en het goed kunnen huisvesten van onze huurders op termijn in hun huidige woning sterk waarderen.

Wij herkennen in grote lijnen de beoordeling van de visitatiecommissie over het perspectief: Presteren ten aanzien van Governance. Als terecht punt van kritiek zien wij dat het inmiddels lang geleden is dat de laatste update van het ondernemingsplan van het Woningbedrijf is gemaakt. Weliswaar wordt het

beleid op de belangrijkste beleidsterreinen regelmatig onder de loep genomen (huurbeleid, voorraadbeleid, etc.) en is de corporatie dus bepaald geen stuurloos schip maar een samenhangend actueel plan ontbreekt. Zoals hiervoor al aangegeven: wij nemen de kritiek op dit punt van de visitatiecommissie ter harte en hebben de actualisering van het ondernemingsplan voor medio 2015 geagendeerd.

Ook zijn wij blij met het feit dat de visitatiecommissie onderkent en waardeert dat wij een vorm van governance beogen die enerzijds past bij de geringe omvang van de organisatie en anderzijds tegemoetkomt aan de huidige eisen van degelijk bestuur en toezicht. Door korte lijnen en veel zelfwerkzaamheid vermijden wij dure stafondersteuning maar streven evengoed naar professionaliteit.

De commissie is van mening dat de profielen en aandachtsvelden van de RvC-leden niet voldoende zijn gepreciseerd. Dit hangt samen met de omvang van de Raad van drie leden die die precisering ons inziens eerder onwenselijk maakt. Wij denken dat de huidige drie leden elkaar dankzij hun diverse achtergronden en persoonlijkheden juist erg goed aanvullen en dat zij zodoende gedrieën het hele spectrum afdekken dat normaalgesproken een Raad van zeven of vijf leden afdekt. Wij menen dat die situatie ook voldoende duidelijk verantwoord is.

Teleurgesteld zijn wij dat, ook na een toelichting onzerzijds, de visitatiecommissie haar opmerking heeft gehandhaafd over een gebrek aan deskundigheidsbevordering van de RvC-leden. De commissie leidt dit gebrek af uit het feit dat niet elke afzonderlijke activiteit op dat gebied in detail door ons verantwoord wordt. Het pas ingevoerde systeem van verplichte permanente educatie zal de discussie over dit onderwerp overigens zeer versimpelen.

Het visitatierapport zullen wij met het verschijnen van de definitieve versie openbaar maken op onze website. Wij zullen onze stakeholders van de uitkomsten op de hoogte brengen en waar nodig toelichten.

Rest ons nog onze medewerkers, de diverse stakeholders en de visitatiecommissie van Ecorys te bedanken voor hun bijdragen aan deze visitatie.

R. Rademaker
directeur-bestuurder

W. Geerken
voorzitter RvC

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Warnsveld

Naam	Functie
R. Rademaker	Directeur-bestuurder
E. Sueters	Financieel controller
R. Sueters	Medewerker beleid en verhuur
W. Geerken	Voorzitter Raad van Commissarissen
P. van Waning	Raad van Commissarissen
J. Weggemans	Raad van Commissarissen

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Frans van Uem	Secretaris Dorpsraad
Maarten van Gessel	Directeur-bestuurder Ons Huis
Ada Hartman	Bestuurder zorg-wooncentrum den bouw
Daniel Hes	Controller St. Perspectief Zutphen
Eric ten Hagen	Bouwen met mensen
Henk Janssen	Directeur Cleantech Center Zutphen
Andre Oldenkamp	De Ruimte Advies
Irene de Negro ⁷	Directeur-bestuurder woonstichting De Marken
G.M. van Dijck	Voorzitter Stichting Huurders Overleg Warnsveld
H.L.J. van Hees,	Secretaris Stichting Huurders Overleg Warnsveld
J.J. Bandsma	Stichting Huurders Overleg Warnsveld
A.J.D. Zwiers	Stichting Huurders Overleg Warnsveld
W. Henrix	Stichting Huurders Overleg Warnsveld
Coby Pennings	Wethouder gemeente Zutphen
Fiona Meijer-Lapré	Ambtenaar gemeente Zutphen
Uko Post	Ambtenaar gemeente Zutphen

⁷ Was niet aanwezig tijdens het interview maar heeft schriftelijk input geleverd

Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Warnsveld in 2014 volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Rotterdam, 13 juli 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Out', with a stylized flourish at the end.

Rob Out

Coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Warnsveld

Visitatieperiode 2010 - 2013

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
- b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en
- c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:

Pia van Oord

Naam en handtekening:

Maike Zwart

Plaats:

Rotterdam

Naam en handtekening:

Walter Hulscher

Datum:

28 mei 2015

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Pia van Oord

Naam, titel, voorletters:

Van Oord-Wiessing, ir. A.F.

Geboorteplaats en –datum:

Genève (CH), 3 september 1951

Woonplaats:

Schipluiden

Huidige functie:

Zelfstandig consultant

Onderwijs:

1969-1976: Stedebouwkunde, Faculteit van Bouwkunde (Technische Universiteit Delft)

1963-1969: Gymnasium β, Arnhem

Loopbaan:

2010 – heden: Ecorys, visitator

2010 – heden: Zelfstandig consultant, directeur Anne Advies

2005 – 2010: Kristal projectontwikkeling, adviseur Strategie en Beleid

1992 – 2005: Woondrecht (rechtsvoorganger van Woonbron Dordrecht), directeur Project- en productontwikkeling

1986 – 1992: gemeente Den Haag, project- en wijkcoördinator Naoorlogse wijken

1982 – 1986: gemeente Rotterdam, project- en wijkcoördinator Stadsvernieuwing

1976 – 1982: Stad en Landschap bv. (rechtsvoorganger van RBOI, nu Rho adviseurs voor leefruimte) te Rotterdam

Profielschets:

Pia van Oord is uitstekend thuis in het werkveld van de woningcorporaties. Zij was daarin gedurende de laatste vijftientig jaar werkzaam als manager, directielid en beleidsadviseur.

Daarvoor werkte zij 10 jaar bij de lokale overheid aan grootstedelijke vraagstukken.

Zij heeft deelgenomen aan een tiental visitatiecommissies, zowel in de rol van voorzitter en als projectleider/algemeen commissielid.

Pia van Oord is voorzitter van de raad van commissarissen van een coöperatieve woningbouwvereniging en was gedurende enige tijd gewoon commissaris bij een woningcorporatie.

Daarnaast is zij werkzaam als zelfstandig consultant en was zij tot voor kort raadslid in haar woonplaats.

Secretaris

Walter Hulsker

Naam, titel, voorletters:

Hulsker, drs. W.P.W

Geboorteplaats en –datum:

Den Haag, 17 december 1967

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Partner en Practice leader Ecorys

Onderwijs:

1989 – 1994: Doctoraal Bedrijfseconomie, EUR

Loopbaan:

2012 – heden: Partner en Practiceleader Finance & Regional Economy bij Ecorys
2008 –2011: Partner bij Ecorys Regio, Strategie en Ondernemerschap
2005 -2007: Principal consultant en teamleider Werklocaties bij Ecorys Regio, Strategie en Ondernemerschap
1998-2004: Senior Consultant/Projectleider bij Ecorys Regio, Strategie en Ondernemerschap
1994-1998: Consultant bij NEI Regionale en Stedelijke Ontwikkeling
1992-1994: Docent bedrijfseconomie en handelskennis bij het Centrum Vakopleiding van het Arbeidsbureau Rotterdam

Profielschets

Walter Hulsker is als partner verbonden aan Ecorys en fungeert als practiceleader van Ecorys Finance & Regional Economy, waarbinnen o.a. de visitaties worden uitgevoerd. Als ruimtelijk bedrijfseconoom is hij 20 jaar actief op het snijvlak van ruimtelijk en economisch beleid op het niveau van de rijksoverheid, provincies, regio's en gemeenten. Hij combineert zijn (ruimtelijk en financieel) economische kennis met zijn expertise over het functioneren van overheden, bedrijven en instellingen. Hierbij heeft hij veel ervaring opgedaan als evaluator en auditor van programma's en projecten. Bij visitatieprojecten vervult hij de rol van projectleider of voorzitter van de visitatiecommissie.

Commissielid

Maaïke Zwart

Naam, titel, voorletters:

Ir. Maaïke Zwart

Geboorteplaats en –datum:

Utrecht, 9 november 1987

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Junior consultant

Onderwijs:

2010 - 2013	Technische Universiteit Delft, Master Stedenbouwkunde (cum laude)
2012	Norwegian University of Science and Technology (NTNU), programma "planning en management in diverse culturen"
2009	Wageningen Universiteit, Minor landschapsarchitectuur en planning
2006 - 2010	Technische Universiteit Delft, Bachelor Bouwkunde
2000 - 2006	Dr. F.H. de Bruijne Lyceum, Utrecht, vwo natuur & gezondheid, economie 1, scheikunde 2

Loopbaan:

2014 – heden	Ecorys, junior consultant
2014 – 2014	Posad urban strategies, Assistent ontwerper (4 maanden)
2013 – 2014	Mayaro/Rio Claro Regional Corporation, consultant, Trinidad en Tobago (4 maanden)
2013	United Nations Human Settlement Programme, stagiair (4 maanden)
2012	Cure India, stagiair (2 maanden)
2011	Nationale DenkTank, deelnemer (5 maanden)
2009 – 2010	Studentenraad Technische Universiteit Delft, bestuurslid (1 jaar fulltime)

Profielschets:

Maaïke Zwart is junior-consultant bij Ecorys en is afgestudeerd in Stedenbouwkunde aan de Technische Universiteit Delft. Zij heeft een zeer brede interesse in de processen die raakvlak hebben met stedelijke ontwikkeling. Denk hierbij aan sociaaleconomische thema's die spelen binnen steden als sociale woningbouw, achterstandswijken en grootstedelijk beleid. Voordat zij startte bij Ecorys was zij onder andere werkzaam bij Posad Urban Strategies, heeft zij onderzoek gedaan bij de Nationale DenkTank en bij het Internationaal New Town Instituut. Binnen deze onderzoeken heeft Maaïke zowel kwalitatieve onderzoekstechnieken zoals interviews toegepast als kwantitatief data onderzoek gedaan. Zij heeft werkervaring opgedaan bij de Verenigde Naties (UN-Habitat) in New York en als ruimtelijk strategisch adviseur bij een regionale overheid in Trinidad & Tobago. Binnen Ecorys is Maaïke betrokken bij onderzoeks- en evaluatieopdrachten voor zowel publieke als private partijen. De projecten waaraan Maaïke werkt zijn net als haar interesse zeer uiteenlopend. Beleidsevaluaties, haalbaarheidsstudies, business-cases en effectenanalyses zijn hier onderdeel van. Als commissielid neemt Maaïke deel aan maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.) Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) Eigen wijkvisies Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit Eigen woningmarktgegevens Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied Prestatieafspraken met belanghebbenden Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief De Oordeelsbrief van de minister van BZK Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet Accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	Documenten over alle opgaven Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties Position paper Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC Toepassing Governancecode (VTW-checklist) Toepassing overlegwet

Bijlage 7: Presteren naar Opgaven

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
<u>Jaarverslagen:</u> 2010: 92% van toegewezen woningen is verhuurd aan huurders met een inkomen < € 33.614 2011: 91% van toegewezen woningen is verhuurd aan huurders met een inkomen <€ 33.614 2012: 92% van toegewezen woningen is verhuurd aan huurders met een inkomen < € 34.085 2013: 91% van toegewezen woningen is verhuurd aan huurders met een inkomen < € 34.229	<u>Algemene Europese richtlijn:</u> corporaties moeten minimaal 90% van de betaalbare huurwoningen (tot 625,52 euro) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro (prijsspeil 2011).	7,0
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De kernvoorraad is eind 2012 90% van de totale woningvoorraad en ligt daarmee ruim boven de afgesproken ondergrens van 75%. Per saldo is de kernvoorraad huurwoningen afgenomen door sloop en verkoop van sociale huurwoningen en door het huurbeleid, waarbij woningen bij nieuwbouw en bij mutatie een huur boven de € 535,33 hebben gekregen. Dit paste geheel in het beleid van de Woonvisie 2007-2011 waarbij het streven was om meer kwalitatief goede woningen toe te voegen, maar onder de voorwaarde dat de kernvoorraad huurwoningen voldoende bleef voor de doelgroep van beleid.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De corporaties garanderen een kernvoorraad betaalbare huurwoningen die tenminste voldoende is om de huishoudens met een inkomen tot de ziekenfondsgrens te kunnen huisvesten, van tenminste 75% van het huidige woningbezit (75% van 7067 = 5300 woningen) in Zutphen. Definitie kernvoorraad in convenant: Huurwoningen tot aftoppingsgrens huurtoeslag (in 2012 € 535,33)	8,0
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De eerste rapportage van Woningbedrijf Warnsveld over 2008 was gereed in februari 2009. Afgesproken werd dat Woningbedrijf Warnsveld een monitor opstelt, op basis van gegevens nodig voor jaarverslag Zutphen. In praktijk heeft het woningbedrijf telkens op verzoek de gegevens aangeleverd. Standaard werden gegevens opgenomen in het jaarverslag van Woningbedrijf Warnsveld.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Woningbedrijf Warnsveld rapporteert over woonruimteverdeling aan gemeente met als doel transparantie toewijzingen en verzamelen woningmarktgegevens.	7,0
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Onderzoek is uitgevoerd met als resultaat dat zowel ieder1 als Woningbedrijf Warnsveld niet deelnemen aan bestaande NV WBW (Wonen boven winkels) van Ons Huis.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Onderzoek naar deelname van de corporaties Woonbedrijf ieder1 en/of Woningbedrijf Warnsveld in de sinds 1999 bestaande NV WBW van Ons Huis.	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> In november 2009 stelde Woonbedrijf ieder1 een (interne) notitie op over woonfraude. Daarnaast heeft de gemeente een raadsbesluit genomen over een verordening over de Gemeentelijke Basisadministratie, inclusief het beschikbaar stellen van gegevens voor corporaties. Woonfraude bleek in Zutphen niet op zodanig grote schaal voor te komen dat men het nodig vond om zaken actief op te sporen, bestanden te vergelijken en/of een werkgroep te vormen. Er werd besloten om te werken met een 'klikstelsysteem'; dus alleen reageren bij klachten of signalen. Ons Huis heeft medewerkers getraind in het signaleren en aanpakken van woonfraude. Dit blijkt effectief te zijn. Er doet zich geen woonfraude voor bij Warnsveld: de lijntjes zijn erg kort.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Gemeente en de drie corporaties richten een werkgroep Tegengaan van onrechtmatige bewoning op, met als doel een gezamenlijk plan van aanpak op te stellen.	n.v.t.
Betaalbaarheid <u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Dynamisch vastgoedbeleid hield in dat kwalitatief goede huur- en koopwoningen ook voor de groep met een laag tot middeninkomen bereikbaar gemaakt werden door een koop- of huurconstructie. Bij beiden is in feite sprake van een korting op de prijs. <u>Jaarverslag 2010</u> Binnen het "Te Woon-concept" zijn echter wel panden aangewezen welke voor toepassing van dit concept in aanmerking kunnen komen. <u>Jaarverslag 2012:</u> In 2012 is besloten de deelname aan Te Woon per 31 december 2012 op te zeggen. Deelname is indertijd gezamenlijk met onze samenwerkingspartners in de regio aangegaan en enkele jaren geleden omgezet naar een individuele overeenkomst per corporatie. Nu wij onze verwachtingen die wij voor de komende jaren met betrekking tot nieuwbouw en wijkvernieuwing, waardoor het bezit zou groeien, noodgedwongen hebben moeten bijstellen heeft deelname geen toegevoegde waarde meer.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Corporaties hanteren voor een deel van het woningbezit een dynamisch vastgoedbeleid om keuzevrijheid en doorstroming te realiseren. De effecten daarvan worden gemonitord en door gemeente en corporaties besproken. Dit deel van de woningvoorraad wordt jaarlijks na overleg met de gemeente vastgesteld evenals de gewenste beslissingen ten aanzien van dynamisch vastgoedbeleid	5,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Volgens afspraak is de gemeente in het voorjaar van 2009 per brief door de corporaties op de hoogte gesteld. Daarna is dit niet meer het geval geweest. Conclusie: Deze proces afspraak is niet conform uitgevoerd.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De huurverhoging en streefhuren bij mutatie worden jaarlijks door de corporaties vastgesteld in overleg met de huurdersorganisaties. De gemeente wordt van het resultaat op de hoogte gesteld.	5,0
<u>Jaarverslagen</u> Warnsveld werkt niet met streefhuren en heeft daarom hierover niet gerapporteerd. De huurverhoging wordt elk jaar vastgesteld in overleg met de huurdersorganisaties.		6,5
Gemiddelde beoordeling		
Huisvesten van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte		
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Plan woonservicegebied Warnsveld is gepresenteerd en positief ontvangen in gemeentelijk overleg Vitale stad en in college en raad. Plan is in uitvoering. Voor het project domotica is subsidie van de Provincie Gelderland ontvangen. Projectleider is aangesteld; project moet voor 1 maart 2014 gereed zijn.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Woonservicegebied Warnsveld is in uitvoering	7,0
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> In de update van de notitie multifunctioneel bouwen 2009 is opgenomen om loze leidingen op te nemen om domotica mogelijk te maken. Woningbedrijf Warnsveld is samen met zorginstellingen de mogelijkheden voor het gebruik van domotica in het woonservicegebied Warnsveld aan het verkennen.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De mogelijkheden voor de toepassing van domotica in woningen bedoeld voor ouderen worden verkend.	9,0
<u>Jaarverslag 2013</u> In 2009 is met de gemeente Zutphen afgesproken dat Warnsveld 'pilot' wordt voor een project Domotica ten behoeve van het langer zelfstandig functioneren van ouderen/zorgbehoevenden. Van de provincie Gelderland is in 2010 voor het project 'Vraaggestuurde thuishetchnologie in Warnsveld' een subsidie toegekend van maximaal € 80.000 op grond van de Subsidieregeling sociaal beleid Gelderland 2004. Het Woningbedrijf, de trekker van dit project, werkt daarbij nauw samen met onze partners van de zorg- en welzijnsinstellingen en de gemeente Zutphen. In 2012 is een convenant getekend en is verlenging van de subsidietermijn gevraagd en gekregen tot 1 maart 2014.		

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Er is bewijs gevonden in alle jaarverslagen dat plannen bestaan om bestaande woningen die al geschikt zijn voor ouderen om in te wonen, toe te wijzen aan ouderen. Ook wordt er gesproken van de mogelijkheid om speciale ouderenwoningen te bouwen. Het project "thuis technologie" heeft als doel iedereen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Warnsveld is trekker van dit project. Ook lopen in 2015 projecten die kijken hoe met kleine ingrepen de woningvoorraad aangepast kan worden zodat mensen langer kunnen blijven wonen in hun woning.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Onderzocht wordt in hoeverre de bestaande woningvoorraad opgeplust kan worden (= geschikt maken voor ouderen). Op basis van het resultaat wordt een plan van aanpak (voor particuliere en corporatiewoningen) opgesteld, inclusief de mogelijkheid voor laagrentende leningen en/of subsidies.	8,0
Bij veel projecten is dit onderdeel van de plannen. Bij het project thuis technologie moet bijvoorbeeld de te bieden oplossing particulier financieel haalbaar zijn. Warnsveld heeft geen ervaring met grootschalige opplustrajecten. De prestatie evenaart hiermee in belangrijke mate de opgaven.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> In een gebied waar een corporatie gaat opplussen biedt de corporatie tegen kostprijs de organisatie van het opplussen van soortgelijke particuliere woningen aan, op basis van de gebiedsvisie van de betreffende corporatie.	6,0
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking		
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De behoefte aan gewone woningen voor mensen die uit instellingen weer in de wijk gaan wonen is geïnventariseerd, en een protocol, inclusief verdeelsleutel is opgesteld. Woonbedrijf ieder1 coördineert de uitvoering van het Protocol en organiseert twee maal per jaar een voortgangsbijeenkomst met de partners. Dit loopt naar tevredenheid.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Afspraken worden gemaakt over toedeling van het aantal individueel te huisvesten huishoudens in kader van maatschappelijke opvang (o.a. cliënten psychiatrie, dak- en thuislozen, verslavingszorg, vrouwenopvang, ex-gedetineerden) per verhuurder en procedures daaromtrent.	7,0
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen		
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Doorlopend zijn er groepen geweest die een locatie zochten: onder andere RIBW, GGnet, Noabers, Derde Fase, Martha Flora, woongroep uit Naarden, Zozijn, Trajectum, Humanitas. Realisatie bleek in de meeste gevallen lastig vanwege de financiële haalbaarheid. <u>Jaarverslagen:</u> Warnsveld probeert waar mogelijk samen te werken met de gemeente en organisaties om bijzondere doelgroepen te huisvesten. De corporatie geeft echter ook aan dat zij alleen gezinswoningen in hun bezit hebben, waardoor dit soms tot frictie leidt. Wel heeft de corporatie woningen in haar bezit speciaal voor mindervaliden.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Bij alle nieuwbouw- en herstructureringsplannen wordt de behoefte aan en mogelijkheid voor huisvesting bijzondere doelgroepen meegenomen als input bij de projectdefinitie. Passendheid binnen de locatie is daarvoor uitgangspunt.	7,0
<u>Jaarverslagen:</u> Warnsveld probeert waar mogelijk samen te werken met de gemeente en organisaties om bijzondere doelgroepen te huisvesten. De corporatie geeft echter ook aan dat zij alleen gezinswoningen in hun bezit hebben, waardoor dit soms tot frictie leidt.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Corporaties dragen zorg voor voldoende huisvesting (in eerste instantie in collectieve woonvormen) voor zwerfjongeren, oudere verslaafden en veelplegers.	6,0
Gemiddelde beoordeling		7,1

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Kwaliteit dienstverlening	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Energie en duurzaamheid		
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Labels in 2009 ingevoerd streven is gemiddeld B Gerealiseerd zijn 6 nieuwbouwwoningen met label a+, 12 woningen zijn door renovatie van f/g naar b label gebracht 21 woningen zijn door renovatie van f/g naar a label gebracht <u>Jaarverslag 2013</u> Bij de grotere planmatige onderhoudswerkzaamheden, die zijn afgestemd op de huidige labeling, gaan wij er vanuit dat het label tenminste twee stappen omhoog moet. Gemiddeld willen wij voor het bezit tenminste op niveau B uitkomen.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De corporaties stellen elk een eigen visie op over energiebesparing en duurzame energie	7,0
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Labels in 2009 ingevoerd streven is gemiddeld B Gerealiseerd zijn 6 nieuwbouwwoningen met label a+, 12 woningen zijn door renovatie van f/g naar b label gebracht 21 woningen zijn door renovatie van f/g naar a label gebracht	<u>Energieconvenant 2012 (Aedes, Woonbond, BZK)</u> 2020: ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) bereikt voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties.	8,0
Gemiddelde beoordeling		7,5

Prestaties	Opgaven	Cijfer
(Des)investeren in vastgoed		
Nieuwbouw		
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Sinds 2010 wordt uitvoering gegeven aan de invulling van een nieuwe maar beperktere en maximale woningbouwtaakstelling, Het betreft de provinciale taakstelling van netto maximaal 1375 woningen in de periode 2010 t/m 2019. De gerealiseerde woningbouw is jaarlijks vastgelegd in de W015 en W055 formulieren door de gemeente voor het CBS en aanvullend daarop hebben de corporaties informatie over o.a. hun nieuwbouw aangeleverd voor de Monitor bevolking en wonen. Door de drie corporaties uitgevoerde plannen waren: Woningbedrijf Warnsveld: 2009: renovatie 12 woningen Prunuslaan en Berkenlaan. 2012: sloop 2 woningen Breegraven en nieuwbouw 6 appartementen Breegraven (54 t/m 60b). 2012: organische herstructurering 21 woningen Bieshorstlaan/Scheurkamp 2013: renovatie van 54 eengezinswoningen, opdracht voor bouw 27 appartementen,	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De corporaties dragen door de tijdige ontwikkeling van bouwlocaties bij aan de uitvoering van het woningbouwprogramma van de gemeente Zutphen zoals vastgelegd in ISV/GSO-afspraken, het Stadscontract, KWPII en het BLS-convenant.	6,0
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> In 2012 zijn 6 huurwoningen Breegraven gerealiseerd bedoeld voor jongeren. <u>Jaarverslag 2013</u> In 2013 is een begin gemaakt met de nieuwbouw van 27 seniorenwoningen en een algemene ruimte aan de Oranjelaan.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Warnsveld: Twee nieuwbouwprojecten voor ouderen en 1 renovatie/sloopproject om daarmee doorstroming te genereren op de huurwoningenmarkt in Warnsveld. Na realisatie nieuwbouw wordt x-tal woningen in de bestaande voorraad gereserveerd voor jongeren. Afhankelijk van nieuwbouwmogelijkheden onderzoek naar mogelijkheid starterswoningen stichtingskosten onder 130.000.	5,0
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Is de praktijk.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Alle nieuwbouwappartementen worden gebouwd volgens de notitie multifunctioneel wonen (m.u.v. woningen voor specifieke doelgroepen).	7,0
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De update van de notitie Multifunctioneel Bouwen is in overleg met de corporaties opgesteld en in 2009 door het college van de gemeente vastgesteld. Woningbedrijf Warnsveld past bij nieuwbouw de eisen en richtlijnen in de notitie waar mogelijk toe. Alle plannen worden conform de notitie voorgelegd aan de Woonadviescommissie. Het blijft echter nodig dat de gemeente de notitie onder de aandacht brengt en houdt van betrokkenen.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De voorwaarden in de notitie multifunctioneel wonen voor eengezinswoningen worden nader geformuleerd en gezamenlijk vastgesteld. Gemeente en betrokken corporaties bepalen per nieuwbouwplan hoeveel eengezinswoningen aan de voorwaarden moeten voldoen.	7,0
Sloop	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Verbetering bestaand woningbezit		
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Is doorlopend gedaan.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De corporaties informeren de gemeente tijdig over nieuwe herstructureringsprojecten.	7,0
Door het bezit van Warnsveld speelt dit niet. Er zijn geen blokken waarbij huur- en koopwoningen gemengd staan.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> In een gebied waar een corporatie gaat herstructureren c.q. groot onderhoud pleegt biedt de corporatie tegen kostprijs de organisatie van het verbeteren van soortgelijke particuliere woningen aan, op basis van de gebiedsvisie van de betreffende corporatie.	n.v.t.
Maatschappelijk vastgoed	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Verkoop		
<u>Evaluatie prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Woningbouw op locatie Oranjeschool in Warnsveld wordt gestart in 2e helft 2013. Per 01-01-2013 is het WBW geen deelnemer meer van 'te woon'. WBW heeft geen koopproducten meer en zal voortaan marktconform verkopen. <u>Gesprekken</u> Van de zes varianten is alleen de variant 'gewoon huren' toegepast.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> De drie corporaties introduceren 'te woon': Zes varianten zijn ontwikkeld voor de bestaande voorraad. Deze worden bij mutatie ingezet.	6,0
Gemiddelde beoordeling		6,3
Kwaliteit van wijken en buurten		
Prestaties	Opgaven	Cijfer
Leefbaarheid		
Door de schaal van het project is bij de aanpak van Scheurkamp/Bieshorstlaan een sociaal statuut opgesteld. De meeste renovatieprojecten vinden echter op zo'n kleine schaal plaats dat Warnsveld meestal individuele afspraken maakt met huurders.	<u>Prestatieafspraken Zutphen 2008-2012:</u> Bij sloop, ingrijpende renovatie en nieuwbouw die directe consequenties hebben voor de bewoners en omwonenden wordt altijd samen met de betrokken huishoudens een sociaal plan en een leefbaarheidsplan opgesteld.	7,0
Wijk- en buurtbeheer	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Aanpak overlast	Geen opgaven geformuleerd.	n.v.t.
Gemiddelde beoordeling		7,0



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas