

MAATSCHAPPELIJKE VISITATIE 2014-2017



**Woningbouwvereniging
Habeko wonen**

Rapport Maatschappelijke visitatie Woningbouwvereniging Habeko wonen



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

Visitatiecommissie:
drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE
ir. drs. J.G.M. (Joke) Bults
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 21 juni 2018

Voorwoord

Woningbouwvereniging Habeko wonen, hierna te noemen Habeko wonen heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2014 tot en met 2017 uit te voeren. De visitatie vond plaats van januari tot en met maart 2018.

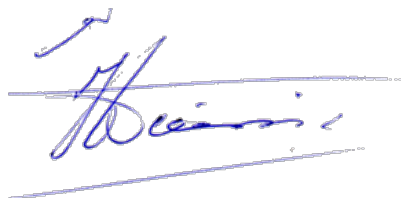
De visitatie is niet meer weg te denken voor woningcorporaties. Sinds de op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe Woningwet heeft de visitatie een wettelijke verankering gekregen en eens in de vier jaar dient een visitatie plaats te vinden.

De visitatie is in toenemende mate een goede methode gebleken om de kwaliteit van het toezicht te toetsen en een oordeel te vragen over de maatschappelijke prestaties van bij de corporatie betrokken primaire belanghebbenden, de huurders en de gemeente(n), almede overige stakeholders. Tevens vindt een beoordeling plaats van, bij voorbeeld, de externe legitimatie van de woningcorporatie, anders gezegd hoe kijkt de buitenwereld tegen de corporatie aan en is zij voldoende in staat gebleken zich voldoende te legitimeren als maatschappelijk betrokken volkshuisvester.

Daarnaast geeft de visitatie ook een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie in het algemeen. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

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

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



mr. Henk Wilbrink

Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding.....	3
Deel 1 Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	
Recensie.....	8
Integrale scorekaart.....	14
Samenvatting	15
Deel 2 Toelichting op de beoordelingen	
1 Presteren naar Opgaven en Ambities.....	21
1.1 De opgaven in het werkgebied	21
1.2 Beoordeling van Presteren naar Opgaven.....	22
1.3 Beschrijving van de Ambities.....	29
1.4 Beoordeling van de Ambities in relatie tot de Opgaven	30
1.5 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities.....	31
2 Presteren volgens Belanghebbenden	32
2.1 De Belanghebbenden	32
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	33
2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden.....	37
2.4 Totaalscore Presteren volgens Belanghebbenden	39
3 Presteren naar Vermogen.....	40
3.1 Financiële continuïteit.....	40
3.2 Doelmatigheid.....	43
3.3 Vermogensinzet.....	45
3.4 Totaalscore Presteren naar Vermogen	47
4 Governance	48
4.1 Besturing.....	48
4.2 Intern toezicht	52
4.3 Externe legitimering en verantwoording.....	58
4.4 Totaalscore voor Governance	60
Deel 3 Bijlagen.....	
Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties.....	62
Bijlage 2: Positionpaper.....	79
Bijlage 3: Bronnenlijst.....	82
Bijlage 4: Geïnterviewde en geëncquêteerde belanghebbenden	84
Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen.....	85

Inleiding

Methodiek 5.0

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

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

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

Onder externe opgaven worden verstaan:

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

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

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

Presteren volgens belanghebbenden

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

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

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

Presteren naar Vermogen

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

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit
- De doelmatigheid
- De vermogensinzet

Governance

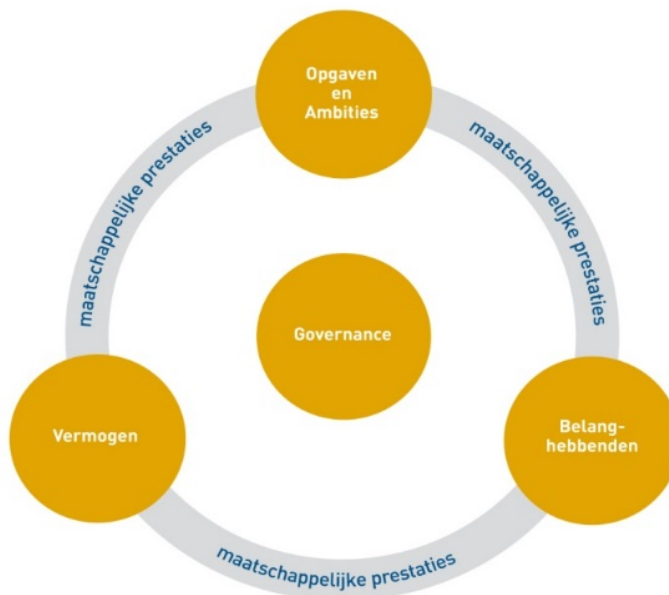
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

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

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

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



De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

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

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

De feitelijke prestaties worden gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer.

De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen.

In deel 1 zijn opgenomen:

- Recensie
- Scorekaart
- Samenvatting

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

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

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

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Recensie

Maatschappelijke visitatie 2010-2013

Habeko wonen ontving de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek 4.0.

- Presteren naar Ambities: 7,1
- Presteren naar Opgaven: 7,4
- Presteren volgens Belanghebbenden: 7,7
- Presteren naar Vermogen: 7,5
- Governance: 7,4

De vorige visitatie kende geen verbeter- of leerpunten en er was in de methodiek 4.0 nog geen verplichting tot het maken van een bestuurlijke reactie op het visitatierapport.

De toenmalige visitatiecommissie stelde als slotsom van het uitgevoerde onderzoek: "Deze visitatie laat Habeko Wonen op geen enkel prestatieveld en onderliggende factoren onder de 7,0 scoren. Er mag worden geconcludeerd dat Habeko wonen de zaken goed voor elkaar heeft, haar prestatiedoelen en die van anderen behaalt en het beheer van vermogen en de governance goed op orde heeft".

Resultaten visitatie 2018 over de periode 2014 t/m 2017

BESCHOUWING OP HET POSITIONPAPER

Naar het oordeel van de commissie geeft het positionpaper een goede weergave van de corporatie. Habeko wonen is een kleine, benaderbare dorpencorporatie. Habeko wonen is belangrijk voor vier kernen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Zij ziet als een als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de dorpen te behouden en te versterken met een bijdrage aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. De corporatie hecht aan een goede relatie met haar belanghebbenden en investeert daar ook in. Door de vergrijzing is het aantal nultredenwoningen sterk vergroot en er wordt flink geïnvesteerd in de energiezuinigheid van de woningen. Als gevolg van de vergroting van de marktregio is een toenemende vraag naar eengezinswoningen vanuit de stad Leiden ontstaan, waardoor de belangen van de lokaal zoekenden goed in het oog moeten worden gehouden.

De ambities voor Habeko wonen de komende jaren zijn:

- Behoud van voldoende betaalbare huurwoningen;
- Extra nieuwbouw om in te spelen op toegenomen (regionele) vraag;
- Versteving van de relatie van belanghebbenden;
- Verbetering van de interne organisatie;
- Stimuleren van doorstroming van zittende huurders;
- De verdere verduurzaming van de voorraad op basis van het energielabel B;
- Initiatieven voor leefbaarheid ontwikkelen.

Een belangrijke uitdaging voor de komende jaren is voor Habeko wonen gelegen in het aantonen van een toegevoegde waarde als zelfstandige organisatie. In het nieuwe ondernemingsplan, dat eind 2018 het levenslicht moet zien, wil Habeko wonen strategische keuzes maken en zodoende een duidelijk antwoord positie bepalen.

BEVINDINGEN VISITATIECOMMISSIE 2018 OVER DE PERIODE 2014 T/M 2017

Habeko wonen heeft de afgelopen vier jaar op veel fronten stappen gezet. Deze stappen waren enerzijds ingegeven door externe ontwikkelingen. De nieuwe Woningwet is, waar nodig, geïmplementeerd, statuten en beleidsdocumenten zijn aangepast. De visitatiecommissie is onder de indruk van de professionaliteit van Habeko wonen – mede met het oog op de grootte van de organisatie – en heeft geconstateerd dat de corporatie de zaken goed op orde heeft. Hierna worden de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten van de afgelopen vier jaar genoemd.

Typering corporatie

Het logo van Habeko wonen kent de volgende toevoeging: 'Wij kennen elkaar'.

Tijdens de visitatie heeft de visitatiecommissie Habeko wonen leren kennen als een gemotiveerde en betrokken organisatie. Enthousiaste mensen die zich volop inzetten voor de volkshuisvesting in de vier dorpskernen. Van belang zijn voor haar huurders, maar ook voor de gemeente, het dorpsoverleg en zorg/welzijnspartners. Zonder uitzondering geven de belanghebbenden aan dat Habeko wonen hogelijk gewaardeerd wordt en een degelijke partner is om zaken mee te doen.

De commissie constateert dat het personeel de visie, ambities en opgaven van Habeko wonen uitdragen en oppakken. Doordat het personeelsbestand weinig mutaties kent en al langjarig in nagenoeg dezelfde samenstelling functioneert, is het een goed ingewerkt team. Het is een efficiënt functionerende corporatie, waarbij 'voor elkaar opkomen en werk overnemen' meer gemeengoed is dan een uitzondering.

Rijksprioriteiten Volkshuisvesting

De minister van BZK heeft recent de volgende prioriteiten voor woningcorporaties benoemd:

- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep**

De huurprijzen van Habeko wonen liggen qua prijs/kwaliteit onder het niveau van het landelijk gemiddelde (66% t.o.v. 72% landelijk). In de loop van 2016 is Habeko wonen gestart met het sturen op de huurprijsgrenzen. Habeko wonen houdt zich aan de Regionale afspraak om 70% van de vrijkomende woningen betaalbaar aan te bieden. Op basis van de behoefte in het verzorgingsgebied van Habeko wonen wordt 81% van de vrijkomende woningen onder de tweede aftoppingsgrens aangeboden waarvan tenminste 54% onder de eerste aftoppingsgrens. Habeko wonen baseert zich op de gegevens van het NIBUD. De consequentie is dat voor een deel woningen met een huur boven de 2e aftoppingsgrens afgetopt worden. Dit wordt vooral gedaan bij de woningen die het dichtst bij deze grens zitten i.v.m. het streven naar een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Met 68% verhuurde sociale woningen tot de eerste aftoppingsgrens en 75% tot de tweede aftoppingsgrens en 18% bereikbaar

voor jongeren is de regionale doelstelling van 70% ruim gehaald. Habeko wonen bouwt nieuwbouwwoningen en is gestopt met de verkoop van woningen om voldoende woningaanbod beschikbaar te hebben. De oorzaak is de wijziging van de woonruimteverdeling in 2014 waardoor er een toestroom gekomen is van nieuwe huurders vanuit omliggende gemeenten. Ondanks meer aanbod is daardoor de lokale slaagkans gedaald.

- ***Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad***

Wat betreft een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad voert Habeko wonen diverse maatregelen uit. In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is afgesproken dat de sociale huurvoorraad in 2020 een gemiddeld label B of gemiddelde energieindex van minimaal 1,25 heeft (aansluiting op convenant energiebesparing huursector 2012 en SER Energieakkoord sept 2013). Met de opgenomen plannen in het meerjarenonderhoudsbegroting wordt hieraan voldaan. Verder is met de gemeente Rijnwoude afgesproken dat 500 woningen met het energielabel E, F of G zodanig aangepakt worden dat zij na de ingreep het label C of D bezitten. In totaal zijn echter niet 500 maar 700 woningen met het energielabel E, F of G zodanig aangepakt dat zij eind 2017 na de ingreep het label C of D bezitten. Dat zijn er 200 meer dan in de prestatieafspraken 2010-2014 is afgesproken.

- ***Huisvesten van urgente doelgroepen***

Habeko wonen heeft de afgelopen jaren zijn bijdrage geleverd aan de taakstelling rond het huisvesten van statushouders. Overige opgaven rond het huisvesten van bijzondere doelgroepen worden incidenteel en passend bij de schaal van de corporatie opgepakt

- ***Realiseren van wonen met zorg en ouderhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen***

Habeko wonen heeft in de visitatieperiode diverse levensloopgeschikte woningen en appartementen gebouwd in de gemeente Rijnwoude. In 2015 heeft Habeko wonen levensloopbestendige appartementen gerealiseerd aan de Van den Boschstraat in Hazerswoude-Dorp. Dit is op korte afstand van het zorgcentrum Driehof van Wijdezorg, winkels en het eerstelijns gezondheidscentrum Lindenhof. Hiermee wordt een goede woon-servicezone gerealiseerd. Het is Habeko wonen niet gelukt om in de visitatieperiode in Koudekerk te bouwen omdat er geen locatie gevonden is die in die periode beschikbaar kwam. Habeko wonen heeft begin 2014 het Woon Servicepunt ingericht in het kantoor van Habeko. Doel van dit Woon Servicepunt is dat bewoners de gelegenheid hebben om dichtbij informatie te kunnen krijgen over wonen en zorg. In 2016 heeft Habeko wonen samen met Allcura Thuiszorg uit Benthuisen een bijeenkomst georganiseerd met als thema 'Langer Thuis in Benthuisen'.

In het kader van het langer thuis wonen heeft Habeko wonen geïnventariseerd of er behoefte was het plaatsen van een mantelzorgwoning. Dit leverde vooralsnog geen reactie op van huurders.

Financieel zeer gezond

De commissie vindt dat Habeko wonen een efficiënt werkende, financieel gezonde corporatie is. Habeko wonen is passend verankerd in de lokale samenleving met een duidelijke volkshuisvestelijke opgave voor de vier kernen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Habeko wonen heeft relatief weinig leningen en kan veel van haar opgaven uit eigen middelen bekostigen. Zelfs het inperken van haar

verkoopprogramma en inzetten van haar bestaande woningbestand op basis van verlaagde huurinkomsten aan een grote groep van instroom hebben bij Habeko wonen geen financieel probleem opgeleverd. Het is goed te merken dat Habeko wonen door financieel onderlegde mensen geleid is de afgelopen periode. Habeko wonen is financieel 'in control' en procedures worden nagekomen. Haar financiële verslaglegging met monitoring en naleving van haar geformuleerde financiële kengetallen is op orde.

Habeko wonen is efficiënt en effectief. De bedrijfslasten zijn laag en het personeel werkt op een dusdanige wijze met belanghebbenden en opdrachtnemers samen om dit ook zo te houden.

Duurzaamheid en innovatie

Habeko wonen heeft gedurende de visitatieperiode steeds gericht ingezet op duurzaamheid en energieneutraliteit. Habeko wonen heeft niet stil gezeten en voorbeelden als het energieplan het zonnepanelproject en de 'nul-op-de-meter-woningen' aan de Groenestein zijn daar ook mooie voorbeelden van. De energie-index van haar woningbestand geeft ook een goed beeld dat Habeko wonen grote stappen heeft gezet. Zelfs de huurdersvereniging ziet duurzaamheid als een belangrijk onderwerp en met de organisatie van een huurdersbijeenkomst begin 2018 is daar verder vorm aan gegeven. Habeko wonen heeft dit initiatief passend gefaciliteerd. Habeko wonen weet dat er nog veel moet gebeuren de komende jaren om verduurzaming en 'vergroening' te kunnen bijbenen.

Profilering als dé corporatie voor vitale dorpen binnen de gemeente

In alle gesprekken met belanghebbenden is duidelijk naar voren gekomen dat Habeko wonen dé corporatie voor de vier kernen is. De afgelopen vier jaar heeft Habeko wonen haar ambities en opgaven prudent uitgevoerd. In de kernen is duidelijk dat Habeko wonen voor hen de maatschappelijke woonprestaties levert. In de overige kernen en steden binnen de gemeente is deze zichtbaarheid minder opgevallen. Daar is men minder bekend met het goede werk van Habeko wonen. Aan deze zichtbaarheid kan Habeko wonen nog werken. Dit zal zeker op strategisch terrein haar lokale speelveld kunnen vergroten. De belanghebbenden en de gemeente gunnen Habeko wonen deze rol.

Besturing

De gehele beleidscyclus is efficiënt en effectief ingericht, waarbij de Plan-Do-Check-Act in vele opzichten goed binnen de organisatie is geïmplementeerd. De geformuleerde visie is voldoende SMART. Habeko wonen adresseert tijdig afwijkingen en betreft voldoende de raad van commissarissen bij de te maken keuzes.

Facilitering nieuwe concepten

Habeko wonen beschikt over veel ruime eengezinswoningen. De uitkomsten uit het strategische vastgoedbeleid geven een beeld dat de vraag naar type woningen verandert. Habeko wonen springt daar met haar nultredenwoningen en de energiezuinige woningen al deels op in. De veranderende markt vraagt versneld om nieuwe initiatieven en woonvormen, bijvoorbeeld gericht op een- en tweepersoons-huishoudens. Daarin kan Habeko wonen een versnelling maken en met

samenwerkingsverbanden en werkvormen haar woningbezit vernieuwen, uitbreiden en passend maken om de vraag vanuit de verschillende kernen.

Samenwerking met collega-corporaties

De vraag is of Habeko wonen met haar schaalgrootte kan voldoen aan de steeds hogere eisen die aan een corporatie worden gesteld mede als gevolg van toenemend complexiteit van wet-en regelgeving, maatschappelijke opgaven en wensen en verwachtingen van stakeholders. Dit is wat betreft de commissie een van de vraagstukken voor de komende periode: "Is de schaalgrootte en de organisatie-inrichting optimaal voor wat betreft effectiviteit en doelmatigheid? En worden de financiële en organisatorische risico's, die met deze schaalgrootte samenhangen ook in de toekomst voldoende beheerst"? Daarom onderschrijft de commissie wat daarover in de positionpaper is vermeld: wat is de toegevoegde waarde van een 'kleine corporatie'.

Habeko wonen kan als relatief kleine corporatie nog een hele fase door op basis van haar huidige presteren. Zij heeft de zaken goed op orde , scoort in de benchmark goed en presteert in deze visitatie bovengemiddeld. Daarom kan de commissie zich goed voorstellen dat de corporatie op de huidige voet verder wil. Habeko wonen heeft over dit onderwerp al ruime discussies heeft gevoerd, zeker ook in verband met de fusie tussen de grote collega's Trifolium en wonenCentraal tot Woonforte. Habeko wonen weet dat zelfstandigheid niet betekent dat er geen samenwerking met collega-corporaties nodig is. Gedurende de visitatieperiode werkt Habeko wonen al veelvuldig samen op verschillende terreinen - beleidsmatig en bijvoorbeeld met inzet van gedeeld personeel. Deze samenwerking zal de komende tijd geïntensiveerd moeten gaan worden om Habeko wonen ook op lange termijn de maatschappelijke prestaties voldoende te kunnen uitvoeren.

Sterke punten Habeko

- Habeko heeft duidelijk meerwaarde voor de volkshuisvestelijk sector in haar werkgebied en heeft een sterke focus op de volkshuisvestelijke prestaties van haar woningbezit in de kernen. Habeko wonen heeft haar nek meerdere malen ten positieve uitgestoken om de leefbaarheid en sociale coherentie in de kernen te waarborgen.
- Effectieve en doelmatige organisatie met ervaren en deskundige medewerkers
- Habeko wonen is direct benaderbaar en hanteert korte lijnen; betrokken en professioneel. Zichtbaar, behulpzaam en betrokken.
- Habeko wonen heeft een heldere visie op toezicht en toetsing, vastgelegd in een overduidelijk document.
- Externe legitimatie is prima op orde.
- Blijkt uit in klanttevredenheid.

Attentie- en verbeterpunten

- Werken aan innovatie, Habeko wonen zou meer vernieuwend kunnen zijn in nieuwe woon-, of samenwerkingsvormen.
- Meer aandacht voor nieuwe uitdagingen in duurzaamheidsinitiatieven.
- Meer aandacht voor leefbaarheidsinitiatieven om het verschil te maken.

- Niet wachten op aanbod via de gemeente, maar zelf nieuwbouwinitiatieven ontplooien. Ga de dialoog met de gemeente aan op de mogelijkheden van nieuwbouw, wees proactief en durf lef te tonen.
- Nog meer inzetten op levensloopbestendige woningen.
- Meer aan bekendheid werken, 'wie ze zijn', 'wat ze doen' en 'waarom'? Waarom niet meer de projecten, de initiatieven en de eigen organisatie promoten? Successen vieren: zowel intern, als extern.
- Houd aandacht voor de medewerkers en organisatieontwikkeling.

Integrale scorekaart

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

De volgende zes prestatievelden worden gehanteerd:

1. Huisvesting van de primaire doelgroep
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer
4. (Des)investeringen in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten
6. Overige/andere prestaties

Samenvatting

Profiel

Habeko wonen is een 'dorpencorporatie' die uitsluitend werkzaam is in de gemeente Alphen aan den Rijn. Lokale verankering is een van de kernpunten van de corporatie. Habeko wonen heeft een woningbezit van bijna 1.900 woningen.

De missie van Habeko wonen luidt als volgt:

"Habeko wonen is dé corporatie voor Hazerswoude, Benthuisen en Koudekerk. In deze kernen bieden we betaalbare woningen. Habeko wonen speelt met volle overtuiging in op de opgaven en uitdagingen in de dorpen. Wij richten ons op behoud en versterken van de vitaliteit van de vier kernen. Voor mensen die niet in staat zijn de vrije marktprijs te betalen, zorgen wij voor huisvesting; mensen dus met een lager inkomen".

Habeko wonen is een vereniging met een tweelagenstructuur. Statuten en reglementen zijn aangepast aan de eisen van de nieuwe Woningwet. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door een raad van commissarissen. De raad kent ultimo 2017 vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. Bij de corporatie waren eind 2017 16 medewerkers in dienst; het aantal formatieplaatsen bedroeg 13,2.

Werkgebied

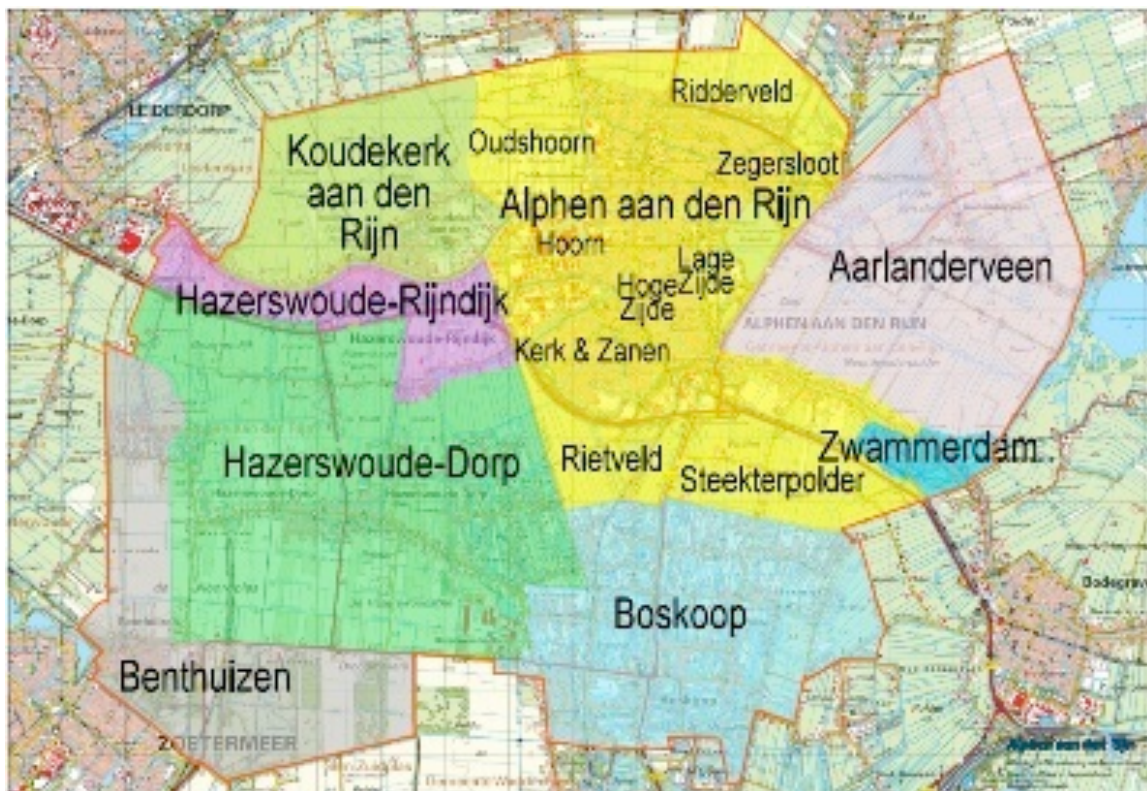
Het werkgebied van Habeko wonen is de gemeente Alphen aan den Rijn in de kernen: Benthuisen, Hazerswoude-Dorp, Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. Tot 1 januari 2014 vormden deze dorpen nog samen de gemeente Rijnwoude.

De corporatie ziet het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de dorpen te behouden en te versterken. Waar mogelijk wil Habeko wonen bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de verschillende kernen.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft circa 106.000 inwoners en telt zo'n 47.000 woningen.

De samenstelling van het woningbezit (Aedes CiP, januari 2017):

Type	Corporatie	Referentie	Landelijk
Eengezinswoningen	66,0 %	59,5 %	41,2 %
Meergezins etagebouw zonder lift t/m 4 lagen	23,4 %	15,0 %	25,7 %
Meergezins etagebouw met lift	8,7 %	15,8 %	15,1 %
Hoogbouw	0,0 %	6,1 %	11,8 %
Onzelfstandige overige wooneenheden	1,9 %	3,6 %	6,3 %



Beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 7,3.

Habeko wonen heeft met de gemeente op diverse prestatievelden afspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken worden vrijwel allemaal nagekomen. Monitoring van deze afspraken samen met gemeente en huurders is gewenst. Op een aantal prestatievelden gaat Habeko wonen veel verder dan de prestatieafspraken. Zo plaatst Habeko wonen op iedere eengezinswoning indien mogelijk (o.a. afhankelijk van oriëntatie) zonnepanelen. Deze prestatieopgave jegens de gemeente is hierdoor dan ook al veel eerder behaald dan gepland. In aansluiting op het convenant energiebesparing huursector 2012 en SER Energieakkoord sept 2013 zorgt Habeko wonen ervoor dat de sociale huurvoorraad in 2020 een gemiddeld label B of gemiddelde energieindex van minimaal 1,25 heeft.

Ook op het gebied van leefbaarheid onderneemt Habeko wonen veel initiatief. Zo heeft Habeko wonen bij de start van de drie nieuwbouwprojecten de lokale scholen betrokken. Bij Rijnveste is bijvoorbeeld een 'schat' begraven met daaraan toegevoegd de uitgesproken verwachtingen van de schoolkinderen uit Hazerswoude-Rijndijk anno 2013. De bouwplaats van de Van den Boschstraat is opgeleukt met beschilderde bouwboarden. Drie scholen schilderen de vier jaargetijden. Elk seizoen worden de nieuwe boarden toegevoegd. Bij 't Doel van Benthuizen heeft Habeko wonen bij de eerste paal de link gelegd met het vroegere gebruik van het terrein als voetbalveld.

Verder valt op dat Habeko wonen dicht bij de huurders staat en de huurders goed kent. Dit zou een verklaring kunnen zijn voor het feit dat bijvoorbeeld de huurachterstanden heel laag zijn en er weinig overlastgevallen zijn.

Presteren volgens Belanghebbenden

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

Habeko wonen heeft een heldere visie op wie haar belangrijkste belanghebbenden zijn en treedt met hen open en constructief in overleg. Met de gemeente Alphen aan den Rijn wordt samengewerkt in het gezamenlijk vaststellen van de opgave met het mede-opstellen van de woonvisie en de prestatieafspraken.

De huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen doet mee met de prestatieafspraken, heeft periodiek overleg met de corporatie over beleidsonderwerpen en is deelnemer in de ledenvergaderingen. Dorpsoverleg met de vier kernen en contacten met zorg- en welzijnspartijen zorgen voor een nauwe aansluiting bij maatschappelijke partners.

Gemiddeld scoort Habeko wonen het cijfer 7,3 op het prestatieperspectief Presteren volgens Belanghebbenden. Over het algemeen zijn de belanghebbenden gemiddeld meer dan voldoende tevreden over de prestaties op alle prestatievelden. Op de prestatiegebieden Passend toewijzen, betaalbaarheid, beperking overige woonlasten, aanpak huurachterstanden, prijs-kwaliteitsniveau woningen, conditie- en onderhoudsniveau verdient Habeko wonen goede cijfers. Alle belanghebbenden zijn meer dan tevreden over de relatie en de wijze van communicatie met Habeko wonen. Ook over de mate van invloed op het beleid van Habeko wonen zijn de belanghebbenden ingenomen.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit perspectief met een gemiddelde van een 7,6.

Op het onderdeel financiële continuïteit waardeert de commissie de actieve wijze waarop Habeko wonen de financiële kengetallen goed monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen. De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel goed. Het is noemenswaardig hoe een corporatie met een overzichtelijk werkapparaat zo goed functioneert. Habeko wonen heeft gedurende de gehele periode op onderdelen (zoals effectiviteit en productiviteit) substantieel beter gepresteerd dan de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

Habeko wonen heeft op een actieve wijze haar vermogensinzet gehanteerd op basis van een eigen visie. De activiteiten worden daarbij getoetst op consequenties voor de omvang en ontwikkeling van het vermogen. Het vermogensbeleid sluit daarbij aan op andere delen van het beleid. De vermogensinzet is gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, onderhoudsramingen en verkoopprogramma.

Governance

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

Ten aanzien van de Plan-Do-Check-Act cyclus is er veel tijd en energie gestopt in het actualiseren van haar visie op basis van relevante markt- en maatschappijontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van passende risicoanalyses.

Habeko wonen heeft aangetoond haar Act in haar organisatie en verantwoordingsdocumenten ruim voldoende te borgen. Het bijsturend vermogen van de organisatie en de doorgevoerde afwijkingen zijn aantoonbaar op velerlei fronten en sluiten aan bij de geformuleerde visie en doelstellingen. De geformuleerde visie is SMART geformuleerd. Habeko wonen adresseert tijdig afwijkingen en heeft gedurende de visitatieperiode verbeterprogramma's binnen de organisatie doorgevoerd.

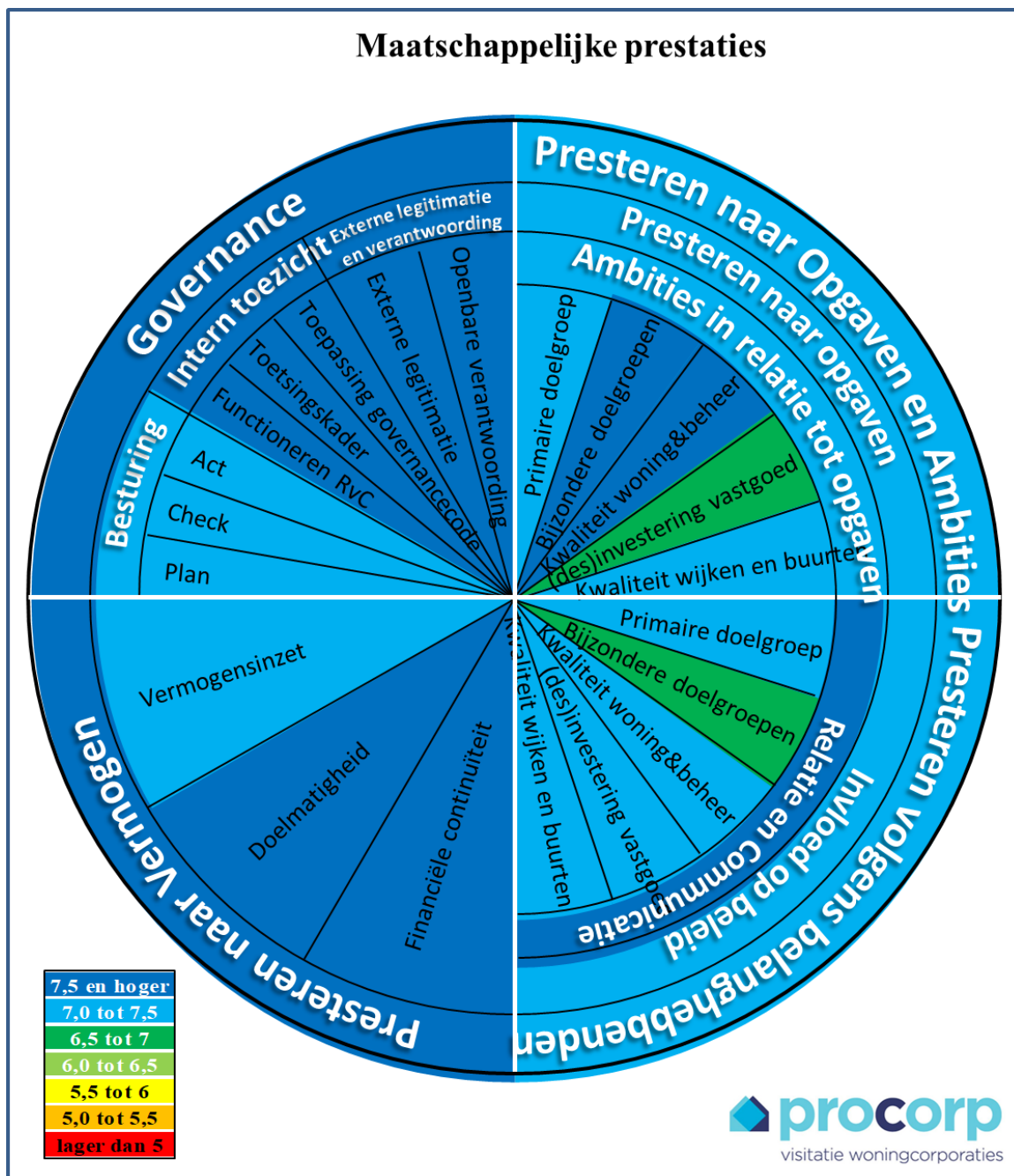
De corporatie heeft actief gewerkt en is voortvarend aan de slag gegaan aan de implementatie van de nieuwe Woningwet. Daarmee voldeed Habeko wonen voor 1 januari 2017 aan de nieuwe regelingen uit deze wet, als ook aan de nieuwe Governancecode.

Habeko wonen besteedt actief aandacht aan de diversiteit van samenstelling van de raad van commissarissen, herijkt de profielschets wanneer dat nodig is en besteedt actief aandacht aan deskundigheidsbevordering. De commissie is van oordeel dat op een professionele en gedegen wijze de raad haar toezicht/klankbord/werkgeversrol vervult.

De jaarlijkse zelfreflectie wordt actief en met diepgang uitgevoerd met externe professionele begeleiding. Habeko wonen leeft alle principes en bepalingen van de Governancecode na. De volledige en actuele governancestructuur staat op de website. Habeko wonen is op een actieve wijze steeds in gesprek met haar belangrijkste belanghebbenden.

Beoordeling samenvatting

De maatschappelijke visitatie over de periode 2014 tot en met 2017 levert volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



1 Presteren naar Opgaven en Ambities

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

De cijfers die Habeko wonen scoort op de externe opgaven zijn bepaald door de mate waarin Habeko wonen deze opgaven haalt of zelfs overtreft. In de uitgebreide prestatietabel in de bijlage is per onderdeel uitgewerkt en beargumenteerd wat de score is. In dit hoofdstuk zijn de geaggregeerde cijfers per onderdeel opgenomen.

De commissie beoordeelt ook in welke mate de eigen ambities van Habeko wonen aanvullend zijn op of in overeenstemming zijn met deze externe opgaven. Als er geen opgaven zijn geformuleerd of ambities opgenomen in het Koersdocument, is de commissie uitgegaan van de doelstellingen in de jaarplannen, die wel gedetailleerd zijn uitgewerkt.

1.1 De opgaven in het werkgebied

In de opsommingen hierna zijn alleen de afspraken opgenomen die een directe relatie hebben met de prestatiegebieden van de visitatiemethodiek.

De opgaven van Habeko wonen zijn beschreven in verschillende documenten:

- Prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen;
- Preambule Prestatieafspraken Gemeente Alphen aan den Rijn, Stichting wonenCentraal, Trifloium Woondiensten Boskoop, Habeko wonen, Woonpartners Midden-Holland 2015;
- Prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021;
- Convenant zorgnetwerken OGGZ Zuid-Holland Noord 2011;
- Samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling 2016.

In 2015 is afgesproken om de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 tussen de gemeente Rijnwoude en Habeko wonen voorlopig te verlengen. In 2016 bleek echter dat de prestatieafspraken niet meer aansluiten bij de veranderende huurmarkt en de ambitie van Habeko wonen. In 2016 is gestart met het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. Deze heeft geresulteerd in de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021.

In de prestatieafspraken van 2017 is de volgende gedeelde visie vastgesteld tussen gemeente en woningcorporaties:

BETAALBARE SOCIALE HUURVOORRAAD MET KEUZEMOGELIJKHEDEN DOOR VARIATIE

- In 2026 hebben we een betaalbare sociale huurvoorraad, waarbinnen voldoende keuzemogelijkheden zijn voor verschillende doelgroepen.

- Er is een ruime variatie aan woningen, zowel qua prijs, eigendom als woningtype. Jong en oud heeft de mogelijkheid om binnen de eigen kern door te stromen naar een passende woning.
- In wijken en kernen zijn nieuwe functies en woonconcepten ontstaan, die passen bij veranderende (woning)behoeften van de inwoners.
- De variatie draagt ook bij aan wijken en kernen met een duidelijk herkenbare identiteit, met een intense stad en vitale dorpen, gelegen in een waardevol landschap

PARTICIPATIE VAN BEWONERS GERICHT OP BEHOUD VITALE, VEILIGE EN GEZONDE WOONOMGEVING

- Inwoners voelen zich veilig en vertrouwd in hun omgeving.
- Er zijn voldoende beschutte en levensloopgeschikte woonvormen beschikbaar, zodat mensen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen blijven wonen en extra zorg kunnen ontvangen als zij dat willen.
- Multifunctionele accommodaties vormen de spil in wijken en kernen. Hier kunnen mensen met vragen over zorg en welzijn terecht bij professionele organisaties.
- Zelfstandig wonende zorgvragers zijn in beeld en krijgen de zorg die zij nodig hebben.
- Bewoners organiseren en investeren met elkaar in hun leefomgeving zoals woningen, openbare ruimte, (zorg)ondersteuning en voorzieningen. Bewoners kennen de weg naar professionals om hen daarin te ondersteunen.

AANDACHT VOOR EEN (SOCIALE) HUURVOORRAAD MET TOEKOMSTBESTENDIGE KWALITEIT

- Partijen handelen vanuit vier principes: de bodem niet uitputten, geen schadelijke chemische stoffen gebruiken, de natuur niet aantasten, aandacht voor mensen hebben.
- Partijen beseffen dat ontwikkelingen en vernieuwingen op het gebied van duurzaamheid snel gaan. Het is van belang dat partijen elkaar niet te veel vastleggen op acties en indicatoren die na verloop van tijd door de dynamiek van ontwikkelingen achterhaald zijn. Partijen houden steeds de uiteindelijk te bereiken doelstellingen voor ogen.
- We streven naar een woningvoorraad die energiezuinig en levensloopbestendig is. Delen van de gemeente zijn niet meer afhankelijk van fossiele brandstoffen. Coöperatieve (woon)vormen, zoals initiatieven voor eigen energieopwekking en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, hebben een behoorlijke vlucht genomen.
- Door flexibele woningindeling zijn woningen en utiliteitsgebouwen eenvoudig aanpasbaar voor verschillende generaties en (gecombineerde) functies.

1.2 Beoordeling van Presteren naar Opgaven

In dit hoofdstuk worden de prestaties gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2014 tot en met 2017.

HUISVESTING VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Bij de huisvesting van de primaire doelgroep wordt zowel gekeken naar de opgaven en prestaties op het gebied van woningtoewijzing en doorstroming als naar de betaalbaarheid van de woning.

Wat betreft de woningtoewijzing en doorstroming wordt onderscheid gemaakt tussen de beschikbaarheid van woningen, passend toewijzen, tegengaan van woonfraude, keuzevrijheid van doelgroepen, wachtlijst/slaagkans, leegstand en maatregelen voor specifieke doelgroepen.

Op het gebied van beschikbaarheid van woningen is afgesproken dat Habeko zorgt dat doorstroming van senioren naar een kleinere woning wordt bevorderd en scheefwonen wordt voorkomen danwel tegengegaan door het bevorderen van de overstap van sociale huurwoning naar een koopwoning. Daarnaast dient de gemiddelde slaagkans voor actief woningzoekenden in Alphen aan den Rijn minimaal 20% te bedragen. Door nieuwbouw en verkoop van bestaand bezit zorgt Habeko wonen voor voldoende doorstroming van senioren en huishoudens met een bovenmodaal inkomen. De slagingskans voor een woning in Alphen aan den Rijn is in 2016 (nulmeting) 21,5% en in 2017 19%. Dit ligt weliswaar onder de vereiste 20%, maar betreft slechts 1 jaar en zit in de marge van -5% en +5%.

Op het gebied van passend toewijzen is afgesproken dat in 2014, 80% van het vrijkomende aanbod in de bestaande voorraad dient te bestaan uit woningen met een huur tot aan de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Voor de totale nieuwbouw tot 2015 geldt dat de helft van het aanbod dient te bestaan uit woningen tot de tweede aftoppingsgrens. Verder is afgesproken dat corporaties zorgen dat in ieder geval 70% van de nieuwe verhuringen in de sociale voorraad gedurende 2017 behoort in de prijsklasse tot de tweede aftoppingsgrens. In 2014 verhuurde Habeko 66% tot de tweede aftoppingsgrens. Hiermee zit Habeko wonen iets boven het gemiddelde in de gemeente en sterk boven het gemiddelde in de regio. Voor de nieuwbouw in 2014 bestaat tenminste de helft uit woningen tot de tweede aftoppingsgrens en in 2015 meer dan driekwart van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens. In 2015 heeft Habeko wonen 68% van de nieuwe en gemuteerde woningen werd in 2015 verhuurd tegen een huur onder de tweede aftoppingsgrens. In 2017 heeft 81 procent een huur tot de tweede aftoppingsgrens en ten minste 52% tot de eerste aftoppingsgrens. Op het gebied van tegengaan van woonfraude en keuzevrijheid van doelgroepen, is afgesproken dat de gemeente en Habeko wonen elkaar vroegtijdig informeren in het geval zij illegale bewoning vermoeden. Zoals afgesproken met de gemeente wordt bij een vermoeden van illegale bewoning de gemeente geïnformeerd en worden de individuele gegevens vergeleken en naar bevind van zaken opgetreden.

In de prestatieafspraken tussen de Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen en Alphen aan den Rijn is afgesproken dat doorstroming van senioren naar een kleinere woning wordt bevorderd en van huishoudens met bovenmodale inkomens vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning. Habeko wonen bevordert deze doorstroming door nieuwe woningen te bouwen voor senioren en om bestaand bezit te verkopen. Daarnaast heeft het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging invloed op doorstroming.

Over de leegstand van woningen zijn geen prestatieafspraken gemaakt. De ambitie van Habeko wonen is om – weliswaar indirect en op langere termijn - leegstand te beperken door slechte plekken op te knappen. In 2014 heeft Habeko wonen een uitgebreide inventarisatie gedaan van de 'rotte plekken' in de dorpen. Er zijn vijf locaties benoemd die extra aandacht krijgen en waarbij toevoeging van woningbezit één van de oplossingen is die uitgevoerd is.

Wat betreft maatregelen voor specifieke doelgroepen is in de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 van de Gemeente Rijnwoude en Habeko vastgelegd dat Habeko garant staat voor de huisvesting van status- / vergunninghouders die door het rijk toegewezen worden aan de gemeente. Habeko heeft in de visitatieperiode de afgesproken statushouders toegewezen.

Wat betreft de betaalbaarheid van woningen wordt onderscheid gemaakt tussen huurprijsbeleid, kernvoorraadbeleid, overige woonlasten en aanpak van huurachterstanden.

Op het gebied van huurprijsbeleid is afgesproken dat het niet DAEB bezit terug gebracht zal worden vanaf 2017. Terugdringen is geen doel, maar wel vergrote focus op de doelgroep. Dit leidt er toe dat het aantal niet Daeb woningen de komende jaren licht daalt. Om dit te kunnen realiseren heeft Habeko in haar SVB hiervoor woningen aangewezen. Daarnaast is in 2016 afgesproken dat 70% van de te verhuren woningen betaalbaar aangeboden worden. In 2016 werd 75% van de woningen betaalbaar aangeboden.

Voor de niet-DAEB woningen zijn er verder geen prestatieafspraken over het huurprijsbeleid. De ambitie van Habeko wonen is om de huurprijzen voor de niet-DAEB woningen betaalbaar te houden. Habeko wonen heeft daarom in de afgelopen visitatieperiode een structureel lagere huurverhoging doorgevoerd dan wettelijk toegestaan.

Wat betreft het kernvoorraadbeleid is afgesproken dat Habeko wonen zorgt voor voldoende woningaanbod. In 2015 en 2016 heeft Habeko daarom 72 nieuwbouw-woningen opgeleverd om te voldoen aan de vraag van de woningmarkt. Doordat in 2014 de woningmarkt veranderd is, is de lokale slaagkans echter gedaald. Regionaal zijn er afspraken om 70% van het aanbod betaalbaar aan te bieden (tot tweede aftoppingsgrens) en bouwt daarom de komende vijf jaar 130 nieuwe woningen.

Op het gebied van aanpak van huurachterstanden is afgesproken dat de gemeente en Habeko wonen elkaar vroegtijdig informeren bij de signalering van betalingsproblemen waardoor incassokosten en huisuitzetting kunnen worden voorkomen.

In de visitatieperiode hebben gemeente en Habeko wonen elkaar altijd vroegtijdig geïnformeerd. De huurachterstanden bij Habeko wonen zijn heel laag in vergelijking met collega-corporaties. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat Habeko wonen dicht bij de huurders staat en de huurders kent. Habeko wonen zoekt in een zo vroeg mogelijk stadium contact met huurders met achterstand. In de visitatieperiode bedroeg de totale huurachterstand tussen de 0,35% en 0,42% van de totale jaarhuur.

HUISVESTING VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Bij de huisvesting bijzondere doelgroepen wordt zowel gekeken naar de opgaven en prestaties voor ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een al of niet lichamelijke beperking en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen.

Wat betreft ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte is afgesproken dat Habeko wonen bij nieuwbouw voldoende levensloopgeschikt is (25 nieuwbouw-woningen tot 2020) en dat er voldoende beschutte en levensloopgeschikte woonvormen beschikbaar zijn. In de visitatieperiode heeft Habeko wonen 78 levensloopbestendig woningen gebouwd.

Over personen met een beperking is afgesproken dat Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen jaarlijks onderzoeken in hoeverre aanvullende afspraken gemaakt moeten worden voor het huisvesten van die bijzondere doelgroepen. In de visitatieperiode is er regelmatig overleg geweest over het huisvesten van bijzondere doelgroepen gesproken tussen de gemeente en Habeko wonen. De gemeente is nu opnieuw bezig met beleid en heeft daarover contact met Habeko. Daarnaast doet Habeko wonen vanaf 2016 mee aan de regionale contingent regeling met als doel het goed organiseren van de uitstroom van cliënten uit bijvoorbeeld maatschappelijke opvang of instellingen zoals de GGZ.

Ten aanzien van overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen is afgesproken dat de gemeente en Habeko wonen jaarlijks onderzoeken in hoeverre aanvullende afspraken gemaakt moeten worden voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen waaronder (zoals staat in de prestatieafspraken) mensen die behoefte hebben aan vormen van begeleid wonen. Deze afspraken hebben in 2016 gerealiseerd in een zorgformule in 'de Herbergier' in een deel van het voormalige gemeentehuis van Rijnwoude. Hier zal door De Drie Notenboomen uit Gouda kleinschalige zorg voor mensen met geheugenproblemen worden gegeven. In april 2018 zullen de eerste klanten in 2018 hun nieuwe woning kunnen betrekken.

KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN WONINGBEHEER

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,1.

Bij kwaliteit van woningen en woningbeheer wordt onderscheid gemaakt tussen woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, differentiatie aanbod), kwaliteit dienstverlening en energie en duurzaamheid (energienormen en energielabels en beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen).

Op het gebied van prijs-kwaliteitsverhouding zijn geen afspraken gemaakt. Habeko wonen hanteert een streefhuur van 73% van de maximaal toegestane huur van het WWS. Met de veranderingen hoogte WOZ-waarde in 2015 mogen hogere maximale huren gevraagd worden. Om dit te compenseren is in 2015 de streefhuur als percentage verlaagd van 73% naar 70,5%.

Op het gebied van conditie en onderhoud zijn geen afspraken gemaakt. Habeko wonen gaat ervan uit dat alle woningen die minimaal 15 jaar in exploitatie blijven de

zogenoemde 'Habeko'-kwaliteit hebben. Hierop is haar onderhoudsbeleid ook afgestemd.

Over de differentiatie van het aanbod is voor de periode 2010 t/m 2014 afgesproken dat de te realiseren appartementen een minimaal gebruiksoppervlak van 80 m² bezitten en een buitenruimte die minimaal 10% van het bruto vloeroppervlak bedraagt. Voor eengezinswoningen geldt een minimaal gebruiksoppervlak van 100 m² en een minimale beukmaat van 5,4 m. De gerealiseerde woningen in deze periode voldoen aan deze eisen.

Wat betreft de kwaliteit van de dienstverlening zijn geen afspraken gemaakt. De ambitie van Habeko wonen is om de KWH-score nog verder te verhogen. Dit werd o.a. bereikt door het proces van verhuur en onderhoud bij verhuizing te optimaliseren. Ook werden verbeteringen aangebracht aan de interne afhandeling van klachten over de dienstverlening. De KWH-score bedraagt in 2014 een 7,7 en in 2015 een 8,0, in 2016 en 2017 een 7,9.

Ten aanzien van energie en duurzaamheid is vastgelegd in de prestatieafspraken met de Gemeente Rijnwoude dat gestreefd wordt naar een vermindering van het energiegebruik in de bestaande voorraad met 20% in de periode 2010-2018. Afgesproken is dat 500 woningen met het energielabel E, F of G zodanig aangepakt worden dat zij na de ingreep het label C of D bezitten. In totaal zijn echter niet 500 maar 700 woningen met het energielabel E, F of G zodanig aangepakt dat zij eind 2017 na de ingreep het label C of D bezitten. Dat zijn er 200 meer dan in de prestatieafspraken 2010-2014 is afgesproken.

Over beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen is afgesproken dat de te realiseren woningbouw ook voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Afgesproken is dat 259 woningen zodanig aanpast worden dat ze voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Daarnaast is afgesproken dat in 2020 het aandeel duurzaam opgewekte energie in het bezit van de corporaties 14% van de door de huurders benodigde energie is. Hiervoor zal Habeko wonen op 150 woningen zonnepanelen plaatsen. In genoemde periode zijn in totaal 312 woningen op het niveau van Politie Keurmerk Veilig Wonen gebracht. Habeko wonen heeft de doelstelling om in 2017 zo'n 150 zonnepanelen te plaatsen ruimschoots behaald. Eind december lag het aantal op circa 275 met het voornemen er in 2020 500 geplaatst te hebben.

(DES)INVESTEREN IN VASTGOED

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5.

Bij (des) investeringen in vastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw, sloop en/of samenvoeging van woningen, verbeteren van bestaand woningbezit, maatschappelijk vastgoed en verkoop.

Over nieuwbouw, is afgesproken dat de gemeente en Habeko wonen zich gezamenlijk inspannen om tot 2015 in totaal minimaal 361 sociale huur- en koopwoningen te bouwen. In de periode tot 2015 zijn 131 sociale huurwoningen gebouwd en zijn er nog vier sociale koopwoningen gerealiseerd. De gemeente is er niet in geslaagd de meeste uitbreidingslocaties van de grond te krijgen. Daardoor heeft Habeko wonen ook minder kunnen realiseren. Habeko wonen is nu permanent

met de gemeente in gesprek over nieuwbouwlocaties. Samen proberen zij te zorgen dat Habeko wonen tot 2022 130 sociale huurwoningen kan realiseren.

Wat betreft sloop en/of samenvoeging van woningen zijn geen prestatieafspraken of ambitieplannen gesteld.

Over het verbeteren van bestaand woningbezit is afgesproken dat bij eengezinswoningen indien mogelijk en gewenst een toilet op de eerste verdieping wordt aangebracht. In de periode 2010-2015 gaat het daarbij om circa 90 woningen.

In het kader van het preventief onderhoud heeft Habeko wonen in 2014 bij 63 woningen de badkamer vernieuwd en bij 183 woningen de keukens vervangen. Ook is bij 58 woningen het toilet vernieuwd.

Wat betreft het maatschappelijk vastgoed is afgesproken dat Habeko wonen bijdraagt aan de realisering van het eerstelijns gezondheidscentrum in Hazerswoude-Dorp en afhankelijk van de andere betrokken partijen aan het opknappen van het dorpscentrum en de realisering van het eerstelijns gezondheidscentrum in Koudekerk aan den Rijn. Het gezondheidscentrum in Hazerswoude Dorp is door Habeko wonen gerealiseerd en deels verkocht aan een huisarts, apotheker fysiotherapeut en deels verhuurd Habeko wonen aan de gemeente het Centrum voor Jeugd en Gezin. In Koudekerk is een eerstelijns gezondheidscentrum niet van de grond gekomen. De betrokken partijen zagen hun samenwerking niet meer zitten.

Ten aanzien van de verkoop is met gemeente Rijnwoude afgesproken dat 205 sociale huurwoningen in de bestaande voorraad te koop aangeboden worden aan de zittende huurder dan wel bij vertrek van huurders. Het doel is daarbij tenminste 125 woningen daadwerkelijk in deze periode te verkopen. In 2014 heeft Habeko wonen vier woningen uit het bestaande bezit verkocht en vijf woningen die leeggekomen zijn, zijn aangemerkt voor verkoop. In 2015 zijn 14 eengezinswoningen verkocht. In verband met de grotere druk op de sociale huurmarkt is eind 2015 besloten tot een verkoopstop. Toen in 2009 gestart werd met de verkoop van huurwoningen was de verwachting dat op termijn een overschot zou zijn aan eengezinswoningen. Met de verruiming van de markt blijkt dit niet het geval. Gezien de grotere behoefte aan betaalbare woningen heeft Habeko ervoor gekozen om de woningen die eerder nog aangemerkt waren om te verkopen, nu te behouden en te zorgen dat deze aan de kwaliteitseisen voor de langere termijn voldoen. Het betreft een aantal complexen met kleinere eengezinswoningen.

KWALITEIT VAN WIJKEN EN BUURTEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Wat betreft de kwaliteit van wijken en buurten wordt onderscheid gemaakt tussen leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

Over de leefbaarheid is afgesproken met Gemeente Rijnwoude dat Habeko wonen in 2014 verantwoordelijk is voor de directe woonomgeving rond de complexen en voor het aanbrengen van achterpadenverlichting. Habeko wonen heeft bijvoorbeeld in 2014 bijna € 37.000 besteed aan achterpadverlichting. Daarnaast is veel tijd besteed aan overleg met en advies aan dorpsraden en winkeliers-verenigingen ter verbetering van de leefbaarheid.

Ten aanzien van wijk- en buurtbeheer is met Gemeente Rijnwoude afgesproken dat de bewonersinitiatieven en dorpsorganisaties gericht op behoud en versterking van de vitaliteit van de kernen en het vergroten van de verantwoordelijkheid van de bewoners gestimuleerd en ondersteund wordt. De gemeente en Habeko wonen stellen hiervoor elk € 1.000 per jaar per kern beschikbaar. In de visitatieperiode heeft Habeko wonen gestimuleerd dat de instromers actief bijdragen aan de voorzieningen in de dorpen omdat deze veelal op vrijwilligers draaien en een grote bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de kernen. Habeko wonen heeft regelmatig dorpsoverleg in Hazerswoude-Dorp, Benthuisen en Koudekerk aan den Rijn.

Daarnaast is er een wijkcomité in het buurtschap Groenendijk waar Habeko wonen regelmatig mee aan tafelzit. Habeko wonen kijkt hoe de samenwerking ingevuld kan worden en zij steunt lokale initiatieven zoals de klussendienst van Actief Rijnwoude. In 2015 is door Habeko wonen onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het opzetten en ontwikkelen van een participatiekaart om huurders bekend te maken met het vele vrijwilligerswerk en ze te stimuleren hierin bij te dragen. In 2016 is met Actief Rijnwoude de afspraak gemaakt over een Welkomstpas voor nieuwe huurders bedoeld om het gebruik van voorzieningen in de dorpen te stimuleren. Bovendien helpt dit nieuwe bewoners van buiten de kernen hun weg te vinden.

Wat betreft de aanpak van overlast is afgesproken dat woonoverlast wordt voorkomen en bestreden door het tegengaan van illegale bewoning en het waar nodig aanbieden van buurtbemiddeling en begeleiding van bewoners. Verder is als doel gesteld dat er een vroegtijdige signalering en begeleiding moet zijn van probleemgezinnen. Voor alle medewerkers van Habeko die klantencontact hebben is het signaleren van problemen achter de voordeur een aandachtspunt. Eventuele problemen worden ingebracht in het zorgnetwerk. In 2015 zijn 19 huurders besproken in het zorgnetwerk. In 2016 heeft Habeko deelgenomen aan het zorgnetwerk Rijnwoude. Er zijn afspraken met de gemeente Alphen aan den Rijn en de GGD over een convenant voorkomen huisuitzetting en er zijn verschillende afstemmingsoverleggen geweest met Tom in de Buurt en het Serviceplein.

In onderstaande tabel staan de scores van de verschillende onderdelen van Presteren naar Opgaven weergegeven.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden	Beoordeling volgens meetschaal	Gemiddeld cijfer
1. Huisvesting van primaire doelgroep		
Woningtoewijzing en doorstroming	7,0	7,0
Betaalbaarheid	7,0	
2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
Ouderen met specifieke zorgbehoefte	10,0	8,0
Personen met een (lichamelijk, psychiatrische of verstandelijke) beperking	7,0	
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0	
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer		
Woningkwaliteit	7,3	8,1
Kwaliteit dienstverlening	7,0	
Energie en duurzaamheid	10,0	
4. (Des)investeringen in vastgoed		
Nieuwbouw	6,0	6,5
Sloop, samenvoeging		
Verbetering bestaand woningbezit	7,0	
Maatschappelijk vastgoed	7,0	
Verkoop	6,0	
5. Kwaliteit van wijken en buurten		
Leefbaarheid	7,0	7,3
Wijk- en buurtbeheer	8,0	
Aanpak overlast	7,0	
Presteren naar Opgaven		7,4

1.3 Beschrijving van de Ambities

De ambities van Habeko zijn beschreven in het ondernemingsplan. Hieruit komt het volgende naar voren:

BETAALBAAR WONEN

Habeko wonen is er voor mensen die niet op de vrijemarkt een woning kunnen huren of kopen. Deze groep is wettelijk afgebakend. Daarnaast rekent Habeko wonen ook lagere middeninkomens tot hun klanten. Voor hen biedt Habeko een betaalbaar alternatief, zij het tegen hogere prijzen dan de laagste inkomens. Betaalbaar wonen is voor al deze huishoudens van essentieel belang. Habeko wonen werkt hieraan mee door de woonlasten laag te houden. Door energiezuinige woningen te bieden worden ook de energiekosten laag gehouden.

LEEFBAARHEID

Habeko wonen is verbonden met de kernen Hazerswoude, Benthuisen en Koudekerk. De kwaliteiten van de dorpsamenleving hebben de aandacht van Habeko wonen. Vanuit betrokkenheid is Habeko wonen aanspreekpunt als het gaat om leefbaarheid in deze kernen. Maar ook zal zij vanuit haar betrokkenheid en kennis bij haar partners aankloppen om de dorpen en dorpsvraagstukken hoog op de agenda te houden. Een kracht van de kernen is de sociale samenhang en de initiatieven die uit de samenleving zelf komen. Habeko wonen ondersteunt deze vanuit haar betrokkenheid.

BETROKKEN EN KLANTGERICHTE ORGANISATIE

Habeko wonen is een kleine laagdrempelige organisatie. Habeko wonen hecht waarde aan het persoonlijk contact met haar klanten en partners. Door samenwerking dragen zij bij aan goed wonen. Dit doen zij vanuit een open houding met oog voor vragen en belangen van haar klanten en partners. Habeko wonen wil klantvriendelijkheid op een hoog peil houden en werken aan een flexibele en efficiënte organisatie.

1.4 Beoordeling van de Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Habeko wonen heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven. De visitatiecommissie geeft een pluspunt omdat de ambities op het gebied van leefbaarheid en betaalbaarheid realistisch en goed onderbouwd zijn en maatwerk geleverd wordt.

Op het gebied van betaalbaarheid van de woning heeft Habeko wonen de ambitie om niet-DAEB betaalbaar te houden en om hiervoor maatwerk te bieden. Door specifiek te sturen op huurprijsgrenzen realiseert Habeko wonen nog meer maatwerk waardoor de betaalbaarheid optimaal wordt.

Op het gebied van leefbaarheid gaan de ambities van Habeko wonen verder dan de prestatieafspraken. Behalve de verantwoordelijkheid van Habeko voor de directe woonomgeving rond de woning complexen, achterpadverlichting en realisering en modernisering van speelvoorzieningen heeft Habeko wonen de ambitie om ook de bewoners, ondernemers en stakeholders te betrekken bij leefbaarheid en om samen slechte plekken aan te pakken. Zo heeft Habeko wonen lokale scholen betrokken bij nieuwbouwprojecten en heeft zij samen met dorpsraden en winkeliersverenigingen verschillende acties uitgevoerd. Onder andere door vijf locaties die benoemd zijn als 'rotte plekken' op te pakken.

Op het gebied van een betrokken en klantgerichte organisatie heeft Habeko wonen zichzelf vanuit intrinsieke motivatie ten behoeve van haar huurders, eigen doelstellingen opgelegd en deze is zij ook nagekomen.

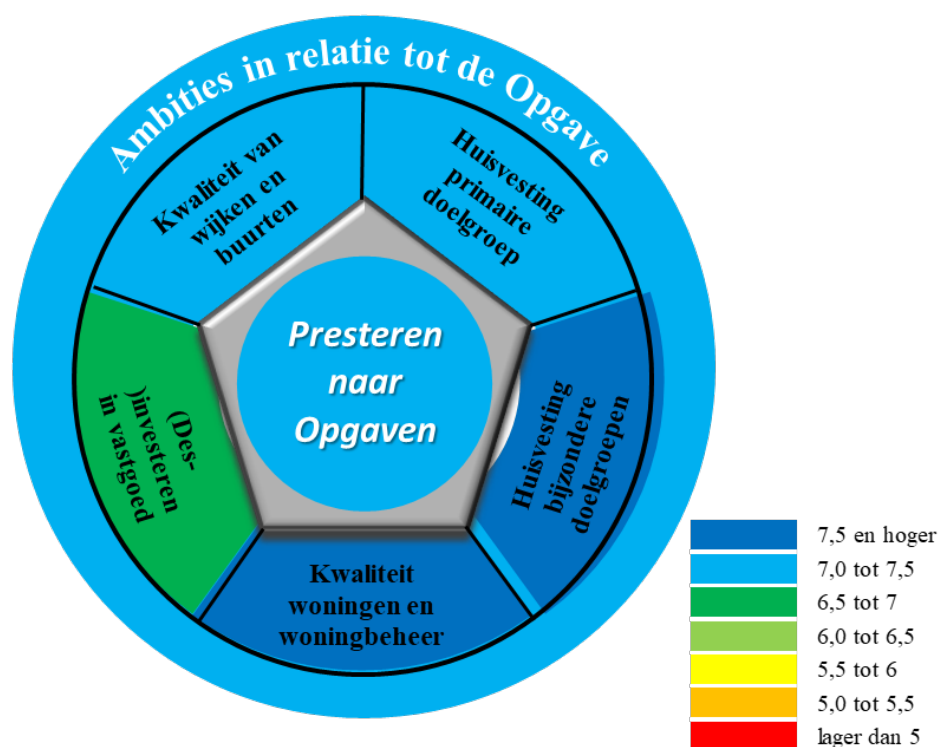
1.5 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een gemiddelde van 7,3.

In onderstaande tabel en taartdiagram staan de scores van de verschillende onderdelen van Presteren naar Opgaven weergegeven.

Tabel: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	8,0	8,1	6,5	7,3		7,4	75%	7,3
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	



2 Presteren volgens Belanghebbenden

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

De belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van:

- Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw);
- Gemeente Alphen aan den Rijn;
- Dorpsoverleggen;
- Zorg- en welzijnsinstellingen, te weten Actief Rijnwoude en WIJdezorg.

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

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

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

2.1 De Belanghebbenden

HUURDERS

Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) behartigt de belangen van de huurders van de corporatie. De samenwerking tussen de corporatie en de huurdersorganisatie SBHw verloopt goed. Bij adviesaanvragen over gewichtige onderwerpen – zoals huurbeleid – wordt door de corporatie relevante toelichting gegeven. In 2015 is een proef gestart waarbij de SBHw voorafgaand aan groot onderhoud een enquête hield onder de betrokken bewoners. Met een dergelijke enquête kunnen huurders hun eventuele wensen aangeven. Zowel de huurders als SBHw hebben zich positief uitgelaten over deze proef en vervolgens is dat een standaard-werkwijze geworden.

SBHw is een actieve organisatie. Zo heeft zij een bijeenkomst voor de huurders – met een grote opkomst – georganiseerd over energiebesparing en duurzaamheid, met in bijzonder de plaatsing van zonnepanelen en initiatieven voor nul-op-de-meter. SBHw wordt begeleid door de Woonbond.

GEMEENTE

In de Woningwet is vastgelegd dat corporaties een bijdrage leveren aan de gemeentelijke woonopgave indien er een gemeentelijke woonvisie aan ten grondslag ligt. In Alphen aan den Rijn is de woonvisie opgenomen in de Woonagenda.

In de visitatieperiode is de gemeente Rijnwoude opgegaan in de fusiegemeente Alphen aan den Rijn. De prestatieafspraken zijn voor een langere periode gemaakt. Ieder jaar worden deze afspraken geëvalueerd en geactualiseerd. De huurdersorganisatie is ook partij bij het maken van de prestatieafspraken.

Er zijn in de regio meer sociale huurwoningen nodig. Al een aantal jaren stijgt de vraag naar woningen, deels door de demografische ontwikkeling - vergrijzing en verdunning - en deels door de instroom van nieuwe huurders vanuit omliggende gemeenten. In de regionale woonvisie is naar aanleiding daarvan vastgelegd dat 25% sociale huurwoningen bij nieuwbouw het gewenste percentage is.

Met de gemeente heeft Habeko wonen op zowel bestuurlijk, ambtelijk als politiek vlak veel contact.

OVERIGE BELANGHEBBENDEN

Habeko wonen werkt samen met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen, zoals WJldeZorg en Stichting Actief Rijnwoude. Enerzijds om gevolg te geven aan de opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen, anderzijds om samen te werken aan het op peil houden van de woonkwaliteit in buurten en wijken. Contacten vinden formeel en informeel plaats op diverse niveaus binnen de werkorganisatie van Habeko wonen. Actief Rijnwoude is een welzijnsorganisatie, gericht op volwassenen (vanaf 18 jaar) en ouderen die woonachtig zijn in Rijnwoude. De kernactiviteit is verbinden van: bewoners, verenigingen, stichtingen, ondernemers etc. Dienstverlening bestaat onder meer uit een klussendienst, uit Burenhulp, dat zorgt voor mensen die kortstondig hulp in het algemeen nodig en computerhulp in het bijzonder nodig hebben.

Habeko wonen hecht grote waarde aan de vitaliteit van de kernen. Daarom is Habeko wonen een drijvende kracht geweest bij het opzetten van dorpsoverleggen in de vier kernen waar zij haar bezit heeft.

De corporatie participeert actief in 'het dorpenoverleg'.

De Woningwet bepaalt dat corporaties een bijdrage leveren aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie. Met het uitbrengen van een bod op de woonopgave heeft Habeko wonen ook het wijkcomité Groenendijk en de vier dorpsoverleggen betrokken.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

HUISVESTING VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,2.

De gemeente stelt dat voor woningtoewijzing Habeko gebonden is aan de voorwaarden van het woonruimteverdeelsysteem WoningNet Holland Rijnland. Qua betaalbaarheid van de woningen doet Habeko wonen het prima. De corporatie wordt met goed betaalbare en kwalitatief goede woningen aantrekkelijk voor vestigers van buiten het directe werkgebied van Habeko – met name uit Leiden.

Een 'ongewenst' neveneffect is dat deze vestigers vooral de gezinswoningen betrekken, hetgeen ten koste gaat van de gegadigden uit de dorpen. Habeko heeft daarom gezamenlijk met de gemeente in de prestatieafspraken een nadere regeling getroffen, waarin ruimte is voor 'maatwerk'. De goedkope woningen kan Habeko

wonen lokaal aanbieden. Hiermee krijgen inwoners van de vier kernen voorrang bij de toewijzing van woningen op woningzoekenden van buitenaf.

De wachttijden zijn flink opgelopen. In de afgelopen jaren blijkt dat er verdringing is op de woningmarkt voor jongeren uit de kernen door jongeren uit de omliggende gemeenten. De corporatie heeft immers goed betaalbare twee- en driekamer woningen voor de laagste inkomens.

Habeko wonen en de gemeente zijn in gesprek over de lage mutatiegraad en slaagkansen in het werkgebied. De gemeente wil Habeko wonen de mogelijkheid om meer nieuwbouw te realiseren. Ook zijn zij met elkaar in gesprek over maatregelen om de doorstroming te verbeteren.

Habeko wonen heeft een groot aandeel betaalbare woningen in haar bezit, zo vinden de huurders. Er zijn wel te weinig woningen voor starters. De corporatie neemt voorts energiematregelen, zoals het mogelijk maken van het plaatsen van zonnepanelen. Deze beïnvloeden op een positieve wijze de betaalbaarheid - als overige woonlasten. De vraag is gesteld of de corporatie hierin nog actiever zou kunnen acteren.

Actieve en persoonlijke benadering van de huurders zorgt er voor dat Habeko wonen lage huurachterstanden kent.

De corporatie voldoet aan de taakstelling van de gemeente ten aanzien van de statushouders. Habeko wonen huisvest – in overleg met de gemeente - zoveel mogelijk meerpersoonshuishoudens/gezinnen, omdat zij relatief gezien veel gezinswoningen in eigendom heeft.

HUISVESTING VAN BIJZONDERE DOELGROEPEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 6,9.

De gemeente is van mening dat Habeko wonen in de dorpen waar zij actief is, potentieel nog voldoende woningen geschikt kan maken voor levensloopbestendig wonen. In z'n algemeen staat de beschikbaarheid van de juiste woningen voor bijzondere doelgroepen onder druk door de toenemende extramuralisering. In het kader van de regionale contingentregeling heeft Habeko wonen constructief meegewerkt aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

De afgelopen jaren is weliswaar ingezet op het bouwen van levensloopbestendige woningen, maar Habeko wonen heeft naar het oordeel van de huurders onvoldoende woningen voor ouderen met specifieke zorg- of huisvestingsbehoefte gerealiseerd.

De verbouwing van het oude gemeentehuis aan de Rijndijk, waardoor 16 zorgeenheden en een woning voor de zorgondernemers konden worden gerealiseerd, verdient volgens de belanghebbenden een applaus. De Goudse zorgorganisatie "De Drie Notenbomen" heeft hier in 2018 de Herbergier geopend. Op verzoek van zorginstelling WIJdezorg is in het project "Van den Boschstraat" een aantal woningen bestemd voor 'Wonen met begeleiding en verzorging'.

KWALITEIT VAN WONINGEN EN WONINGBEHEER

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,4.

Het aanbod aan typen woningen is relatief eenzijdig met veel grondgebonden eengezinswoningen en relatief weinig meergezinswoningen/appartementen. Bij de gemeente en de huurders is veel waardering voor de manier waarop Habeko wonen werkt aan de verduurzaming. Habeko wonen ligt op koers om de norm - gemiddeld label B in 2021 - te halen. De gemeente Alphen aan den Rijn waardeert het beleid om meer zonnepanelen aan te brengen.

Belanghebbenden zijn alle van mening dat het woningbezit van Habeko wonen er prima bij staat. Er is door de jaren heen de juiste aandacht geweest voor het technische beheer aan de woningen. Er is goed en gedegen planmatig onderhoud uitgevoerd. Verder is veel aandacht geweest voor groot onderhoud, waaronder investeringen in muur- en dakisolatie, het plaatsen van nieuwe kozijnen met dubbele beglazing en het installeren van hoogrendementsketels. Bij elk uitgevoerd project grootonderhoud is een bewonerscommissie ingesteld.

De kwaliteit van de dienstverlening van Habeko wonen wordt door nagenoeg alle belanghebbenden gewaardeerd met het cijfer 8.

(DES-)INVESTEREN IN VASTGOED

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,1.

De gemeente meent, dat het nieuwbouwprogramma groter zou mogen zijn. Onder het huidige regime zullen de voornemens om 265 woningen tot 2025 te realiseren niet gehaald worden. Habeko wonen heeft momenteel geen grondposities. Bij het realiseren van meer nieuwbouw kijkt Habeko vooral naar wat de voornemens van de gemeente zijn om locaties ter beschikking te stellen. Uit de Indicatieve Bestedingsruimte woningcorporaties blijkt dat Habeko voldoende investeringsruimte heeft, zo zegt de gemeente. De gemeente verwacht meer initiatief van Habeko om haar doelstellingen te halen, waaronder het zelf verwerven van grond.

KWALITEIT VAN WIJKEN EN BUURTEN

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,1.

De gemeente is van mening dat Habeko wonen geen visie heeft op het aandachtsgebied leefbaarheid of vitaliteit van de dorpen en dat vindt zij jammer.

Geregeld is er overleg met belanghebbenden uit de verschillende kernen. De huurders en dorpsoverleggen vinden dat Habeko wonen zich juist inzet voor de leefbaarheid van de kernen.

Habeko wonen gaat passend om met overlastgevende bewoners. Bij overlast vindt overleg plaats tussen hulpverlenende instanties, wijkagenten en buurtregisseurs.

Er worden door de corporaties geen kern- en buurtvisies opgesteld. De dorps omgeving kent veel sociale controle. Er bestaat een bloeiend sociaal leven binnen de kernen. Door de samenstelling van het woningbezit – veelal eengezinswoningen - en de grootte van de vier kernen bestaan veel sociale activiteiten binnen de dorpen. Veel projecten worden door vrijwilligers begeleid met als voorbeeld de zwembaden.

DE RELATIE EN COMMUNICATIE MET DE CORPORATIE

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,7.

Hier volgen enkele steekwoorden, waarmee Habeko wonen wordt getypeerd:

- Betrouwbaar, degelijk, boel prima op orde
- Lokaal gericht, meer dan stenen alleen, goed bereikbaar
- Zichtbaar, behulpzaam en betrokken
- No-nonsense, betrouwbaar, tikkeltje eigenwijs, verbonden met gemeenschap, behoudend en tegelijkertijd op bepaalde terreinen vernieuwend
- Klein, maar fijn
- Als er kansen zijn, worden ze benut
- Slagkracht in werkgebied
- Betrokken en professioneel
- Transparant en betrouwbaar
- Een degelijke, betrouwbare samenwerkingspartner, die afspraken nakomt en open staat voor nieuwe initiatieven

De samenwerking met de gemeente Alphen aan den Rijn is goed en Habeko wonen wordt als betrouwbare partner gezien.

De huurders laten weten dat zij door de corporatie serieus wordt genomen en het wordt gewaardeerd dat de huurdersvertegenwoordiging op tal van onderwerpen kan en mag meedenken.

Habeko wonen communiceert op een effectieve wijze met haar belanghebbenden. Daarbij steekt Habeko wonen positief af bij het landelijke beeld van corporaties. Habeko wonen is volgens alle belanghebbenden goed benaderbaar en reageert adequaat op gestelde vragen.

Habeko wonen staat open voor samenwerking met belanghebbenden. Via reguliere gesprekken met belanghebbenden, digitale periodieke nieuwsbrieven en een maandelijks pagina Groene Hart-koerier wordt door Habeko wonen allerlei van belang zijnde informatie gegeven. Habeko wonen is duidelijk in de mogelijkheden en onmogelijkheden.

In welke zaken blinkt de corporatie uit:

- Gemeente: Het is waardevol dat Habeko kleinschalig, betrokken en nabij de doelgroep opereert.
- Oud-wethouder: Verbondenheid met de dorpen, dienstverlening aan huurders, en de prima betaalbaarheid.
- Huurders: Habeko wonen is innovatief, vooruitstrevend en luistert goed naar haar belanghebbenden.
- Dorpsraden: De corporatie geeft vaak een snelle response. De betrokkenheid met de dorpen is groot.

DE INVLOED OP HET BELEID

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een gemiddelde van 7,4.

Binnen de gemeente zijn twee meningen te horen. Enerzijds vindt de gemeente dat Habeko wonen reactief is in het betrekken van de gemeente bij haar beleidsvorming.

Anderzijds zegt de oud-wethouder, die eind 2017 terugtrad, dat er zeker tweemaal per jaar beleidsbeïnvloeding plaatsvond over tal van onderwerpen.

Huurders en overige belanghebbenden worden door Habeko wonen actief betrokken bij de ontwikkeling van een nieuw beleids- of ondernemingsplan. Habeko wonen heeft zich ingespannen om prestatieafspraken te maken met de gemeente. De prestatieafspraken worden jaarlijks in gezamenlijkheid geëvalueerd en gemonitord. De visie van Habeko wonen op het belanghebbendenbeleid wordt door haar passend en duidelijk uitgedragen.

Huurders zijn van oordeel dat de belanghebbenden goed worden gehoord. Huurders zijn tevreden over de wijze en mate waarin zij invloed kunnen hebben op beleidsvorming.

De overige belanghebbenden voelen zich ook gehoord. Behoeften en wensen worden aantoonbaar meegenomen in het beleid van de corporatie. Een voorbeeld is dat belanghebbenden twee bijeenkomsten hebben bijgewoond voordat het laatste ondernemingsplan werd opgesteld en vastgesteld. Voorts worden de dorpsoverleggen en de huurdersorganisatie betrokken bij het bod op de woonopgave. Inbreng van de belanghebbenden heeft vaak geleid tot aanpassing van het bod.

2.3 Verbeterpunten volgens Belanghebbenden

VERBETERPUNTEN VOLGENS DE HUURDERS

- Aandacht voor interne communicatie.
- Betrek alle van belang zijnde organisaties/mensen bij de corporatie. Weet goed wie de stakeholders zijn.

VERBETERPUNTEN GEMEENTE

- De samenleving beter betrekken bij het beleid. Nu wordt er vanuit prestatieafspraken een en ander gedeeld, hierbij ervaart de gemeente niet dat Habeko actief haar beleid uitlegt. Wel reactief, tijdens sessies geven ze aan wat hun ideeën zijn en welk beleid ze erop hebben.
- Habeko wonen mag minder behoudend zijn met de beschikbare middelen. Een pro-actievere opstelling laten zien in het gezamenlijk aanpakken van de volkshuisvesting.
- Habeko wonen is in vergelijking met andere corporaties wat terughoudend in onderhandelingen met grondeigenaren. Zij bouwt iets teveel op de rol van de overheid. Andere corporaties lijken bereid om een hogere grondprijs te betalen en realiseren op die manier meer vernieuwing/toevoeging van/aan hun woningvoorraad.
- Behoud de verbondenheid met de dorpen in het werkgebied. Taak is voor de corporatie weggelegd voor gecombineerde projecten 'zorg en wonen'
- Scheefwoners, zou een deel van het bezit naar niet-DAEB kunnen?
- Duurzaamheid, vernieuwing voorraad en toevoegen van meer gestapelde woningen voor jongeren/senioren.

VERBETERPUNTEN VOLGENS OVERIGE BELANGHEBBENDEN

- Meer woningen aanbieden, doorstroming bevorderen
- Betere feedback op inbreng wijkcomité
- Meer bouwen voor starters en ouderen in de kernen
- Blijf onderscheidend in het lokale
- Meer gaan meedoen/denken in het ontwikkelen van moderne woonvoorzieningen voor ouderen en voor andere verschillende nieuwe woonvormen
- Meer duidelijkheid geven wat de woningbehoefte is en waar de knelpunten liggen. Wat wel kan en wat niet. En waarom projecten niet doorgaan.
- De digitale nieuwsbrief of vaker of uitgebreider uitbrengen. De digitale nieuwsbrief ook gebruiken voor bredere onderwerpen zoals het jaarverslag, beleidsplannen, etc.

OP WELKE WIJZE KAN HABEKO WONEN DE KOMENDE JAREN VAN BETEKENIS ZIJN VOOR DE DORPEN?

De gemeente vindt dat voldoende nieuwbouw en doorstroming essentieel is voor de dorpen. De gemeente vraagt om inzet op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Vanwege de energietransitie en vergrijzing zijn kwaliteitsverbeteringen noodzakelijk. De dorpen worden relatief sterk getroffen door de vergrijzing. Dit brengt een aantal uitdagingen met zich mee. De goede organisatie van zorg is er daar een van. Habeko zou van betekenis kunnen zijn bij de begeleiding van ouderen in haar woning met zorgvragen, waaronder een mechanisme om ouderen te verleiden om te verhuizen naar een woning die beter geschikt is. De belanghebbenden vragen om grote betrokkenheid bij de dorpen. Opkomen voor de belangen van de dorpskernen. Maximaal inzetten op duurzaamheid. Duidelijke communicatie met belangengroepen hoe aan de specifieke woningvraag kan worden voldaan.

Verder aandacht voor:

- Moderne vormen van wonen ontwikkelen rondom ouderen.
- Blijvende aandacht voor jongerenhuisvesting.
- Verder ontwikkelen plan om constructieve relatie te onderhouden met oudere bewoners/huurders met als doel mogelijke toekomstige (woon)problemen te voorkomen

MET WELKE ZAKEN HEEFT HABEKO WONEN ZICH DE AFGELOPEN JAREN POSITIEF ONDERSCHIEDEN?

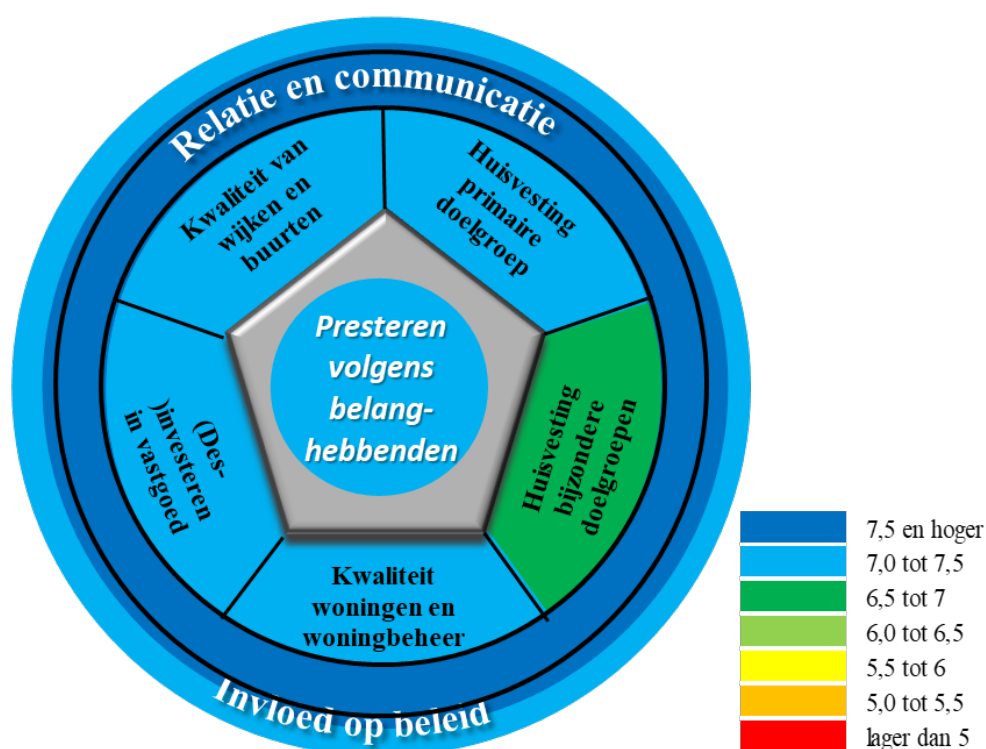
- Constructieve houding bij het maken van prestatieafspraken
- Het realiseren van zonnepanelen
- De discussie over betaalbaarheid en inzet op verduurzaming van de woningvoorraad
- Maatschappelijke betrokkenheid
- Welkomstgeschenk en zonnepanelen-project
- Gesprekken met de bevolking
- Huurders zijn meer dan tevreden over zonnepanelen en de start met NOM-woningen
- Haar openheid

2.4 Totaalscore Presteren volgens Belanghebbenden

In onderstaande tabel en taartdiagram staan de scores van de verschillende onderdelen van Presteren volgens Belanghebbenden weergegeven.

Tabel: Presteren volgens Belanghebbenden

Tevredenheid van belanghebbenden		Huurders	Gemeente(n)	Overige belanghebbenden	Gemiddeld cijfer
2.1	Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties				
2.1.1	Huisvesting van primaire doelgroep	7,3	7,0	7,3	7,2
2.1.2	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	7,0	6,5	7,1	6,9
2.1.3	Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,5	7,0	7,6	7,4
2.1.4	(Des-)investerings in vastgoed	7,3	6,8	7,1	7,1
2.1.5	Kwaliteit van wijken en buurten	6,8	6,8	7,6	7,1
Totaal tevredenheid over de prestaties		7,2	6,8	7,4	7,1
2.2	Tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie	7,8	7,6	7,7	7,7
2.3	Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie	7,9	7,4	6,9	7,4
Eindcijfer		7,5	7,1	7,3	7,3



3 Presteren naar Vermogen

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

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor dit onderdeel zoveel mogelijk aangesloten bij de beschikbare gegevens van accountants, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Centraal Fonds Volkshuisvesting, thans Autoriteit woningcorporaties (Aw).

3.1 Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Habeko wonen haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Habeko wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er pluspunten dienen te worden toegekend vanwege:

De verschillende financiële parameters die zijn afgezet tegen de WSW norm:

- *De mate waarin Habeko wonen de financiële kengetallen monitort en periodiek actualisaties doorvoert in haar scenario's en doelstellingen toetst.*
- *De financiële kengetallen liggen stelselmatig boven de landelijke gemiddelden in de sector. Gedurende de visitatieperiode heeft Habeko wonen dat waar gemaakt.*
- *Uitstekende integrale verantwoording op kasstromen en het in kaart brengen van (operationele) risico's.*
- *Habeko wonen verantwoordt haar vermogenspositie uitgebreid en legt eventuele afwijkingen van onderzoeksuitkomsten van toezichthouders adequaat vast, motiveert die en treft waar nodig maatregelen.*

Habeko wonen heeft in 2013 haar ambities en strategie opnieuw geformuleerd in het Ondernemingsplan 2014-2018. Habeko wonen streeft naar een financieel gezonde onderneming, opdat de investeringen en uitgaven gefinancierd kunnen (blijven) worden. De corporatie is daarin naar het oordeel van de commissie geslaagd.

De strategie van Habeko wonen is om op eigen kracht en waar wenselijk in samenwerking met collega-corporaties met de maatschappelijke en economische ontwikkelingen om te gaan. De financiële strategie, die Habeko wonen kiest, is om te sturen op kasstromen, rendementen en vermogen.

Om de financiële continuïteit te meten en te monitoren gebruikt Habeko wonen instrumenten, zoals de jaarrekening, de jaarplannen, de meerjarenbegroting, de

begroting, de managementrapportages, het financieel dashboard en de bedrijfswaardemeting. Habeko wonen legt de basis voor de beoordeling van haar financiële inspanningen, die vervolgens in detail uitgewerkt zijn vast in de financiële uitgangspunten en indicatoren t.b.v. begrotingen en meerjarenramingen. In 2016 zijn de financiële- en beheeruitgangspunten in het 'Reglement financieel beleid en beheer' ondergebracht. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op kengetallen voor continuïteit van de onderneming en financierbaarheid van investeringen.

Op projectniveau beoordeelt Habeko wonen of voldaan is aan de rendementseisen van een investering. De commissie stelt vast dat de interne controle gedurende de visitatieperiode zichtbaar verbeterd is. De kengetallen zijn mede gebaseerd op de eisen, die het Aw en het WSW stellen.

Om financieel gezond te blijven hanteert Habeko wonen het uitgangspunt dat alle financiële kengetallen ten minste voldoen aan haar gestelde normen, die ten minste gelijk dienen te zijn met de kengetallen van WSW en de Aw. Habeko wonen haalt in de visitatieperiode ruimschoots deze normen. De corporatie voldoet tevens aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

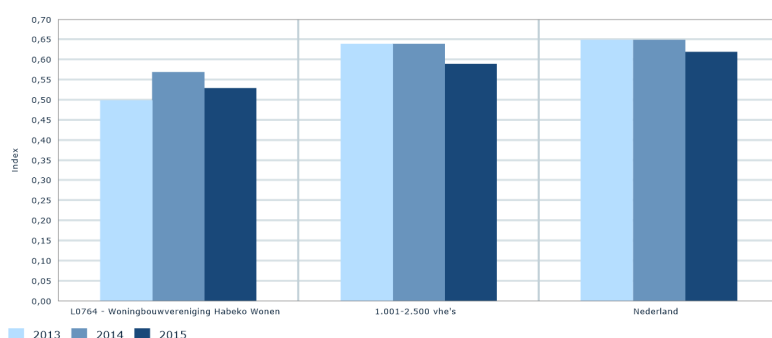
Het beleid is gericht op behoud van blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarin is Habeko wonen gedurende de visitatieperiode geslaagd. Het WSW heeft dat in haar periodieke rapportages bevestigd. Habeko wonen financiert een groot deel van haar nieuwe activiteiten uit eigen middelen, die verdiend worden uit operationele bedrijfsvoering en de verkoop van enkele woningen.

Met ingang van 2013 zijn er geen 'losstaande' continuïteitsoordelen meer afgegeven door het CFV. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen verstrekt, die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het eventueel plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Habeko wonen heeft in de jaren tot en met 2017 geen interventie gekregen en zij heeft binnen de toegestane richtlijnen van het CFV en Aw gewerkt. Deze instanties hebben hiermee te kennen dat alle door de corporatie voorgenomen activiteiten op basis van het vermogen financierbaar zijn.

In verband met de waarborgfunctie en de buffer die nodig is om onverwachte exploitatierisico's te dekken, is voldoende solvabiliteit van belang. CFV heeft in de visitatieperiode het solvabiliteitsoordeel op basis van de bedrijfswaarde ieder jaar als voldoende geacht. CFV concludeert dat het vermogen op balansdatum hoger is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag inclusief vermogensbeklemming. In de Oordeelsbrieven over de visitatieperiode is steeds gemeld, dat Habeko wonen een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan van de corporatie in financieel opzicht op orde is.

Volgens de normering van het WSW voldoet Habeko wonen aan haar kredietwaardigheid. Habeko wonen stelt jaarlijks een analyse op onder 'Inzicht in financiële en financieringsruimte'. Daarin wordt een heldere analyse gegeven van de stand van zaken ten aanzien van haar financiële ruimte, de financieringsbehoefte en draagkracht van haar vermogen in relatie tot de voorgenomen (bouw-)activiteiten. Uit de analyse blijkt dat er tot 2025 per saldo 295 woningen aan het woningbezit moeten worden toegevoegd.

Gedurende de gehele visitatieperiode is Habeko wonen ieder jaar door het WSW als kredietwaardig aangemerkt. Deze toets heeft plaatsgevonden aan de hand van een positieve kasstroomprognose, waarbij het WSW rekening houdt met een aflossingsfictie van thans 2% van de leningenportefeuille. De leningenportefeuille is zodanig opgebouwd dat de door het WSW gehanteerde norm, een maximaal renterisico van 15 % van de totale leningenportefeuille per jaar, niet is overschreden. De Loan to Value, de externe financiering uitgedrukt in een percentage van de bedrijfswaarde van het bezit, is gedurende de visitatieperiode onder de gestelde norm van 75% gebleven. Ultimo 2017 bedroeg de Loan to Value ongeveer 43%. Op basis van meerjarenbegrotingen blijft de Loan to Value ook in de toekomst ruim onder de norm van 75%. De dekkingsratio op basis van de WOZ-waarde bedroeg gedurende de visitatieperiode ongeveer 13%. De solvabiliteit op basis van de marktwaarde ultimo 2017 bedroeg ongeveer 80%.

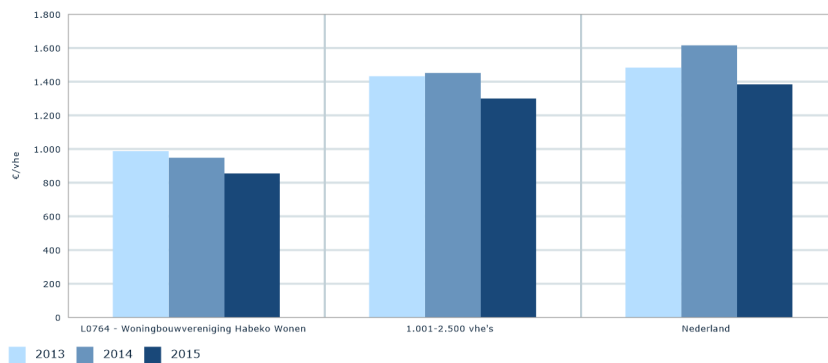


Bron: CBC, versie 1 januari 2017, Loan to Value op basis van de bedrijfswaarde

Een belangrijk kengetal in de visitatieperiode om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. Habeko wonen heeft deze norm gehaald.

Daarnaast heeft de corporatie een Interest Coverage Ratio (ICR), die gedurende de gehele visitatieperiode ruimschoots boven de WSW-norm ligt, te weten gemiddeld tussen de 3,5 en 4. Habeko wonen voldoet derhalve ruim aan de normen van de Interest Coverage ratio en de Debt Service Coverage Ratio gesteld door het WSW.

Ultimo 2017 had Habeko wonen langlopende schulden van totaal nominaal € 35 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2017 bedraagt ongeveer 3,8%. Habeko wonen monitort de renterisico's periodiek via de kasstromen en, indien nodig, door vervroegd leningen af te lossen alsmede door toepassen van looptijdmanagement tijdig bij te sturen. De jaarlijkse totale rentelasten, door in verhouding kleine leningenportefeuille, zijn substantieel lager dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.



Bron: CBC, versie 1 januari 2017, rentelasten per VHE

Vrijwel alle leningen betreffen annuïtaire en lineaire leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata zijn zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen. Habeko wonen maakt geen gebruik van rentederivaten.

De marktwaarde van het sociale vastgoed bedraagt ultimo 2017 ongeveer € 223 miljoen, terwijl de bedrijfswaarde ultimo 2017 ongeveer € 76,5 miljoen bedroeg. De WOZ-waarde bedroeg ultimo 2017 ongeveer € 323 miljoen (peildatum 1 januari 2016).

3.2 Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8,0.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Habeko wonen een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Habeko wonen aan het ijkpunt van het cijfer 6.

Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe:

Habeko wonen voert volgens de commissie een verantwoord beleid op doelmatigheid. De visitatiecommissie vindt de effectiviteit en productiviteit van het personeel al jarenlang goed. Habeko wonen heeft gedurende de gehele periode substantieel beter gepresteerd dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

Habeko wonen voert een verantwoord beleid op de financiële kengetallen. Door de begroting taakstellend te hanteren en de investeringsplannen tevens taakstellend te laten uitvoeren geeft de corporatie er blijk van verantwoord en gecontroleerd te kunnen omgaan met haar vermogen.

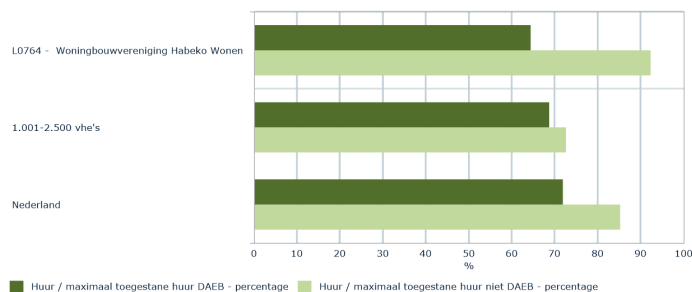
Habeko wonen vindt het zeer belangrijk dat medewerkers uitstekende competenties hebben, dan wel die te ontwikkelen om het werk effectief en efficiënt uit te voeren. De verhuurbare eenheden zijn gedurende de visitatieperiode ongeveer gelijk gebleven, 1.920. De omvang in aantallen fte's van de organisatie is gedurende de visitatieperiode iets afgenomen tot 13,2 fte in 2017. Er is weinig verloop onder het personeel.

Habeko wonen is gefaseerd blijven investeren in nieuwe woningen en aanpassingen in bestaande woningen gedurende de visitatieperiode. De verduurzaming van haar

woningen, zoals het energiezuiniger maken van het woningbezit door isolatiemaatregelen toe te passen en zonnepanelen aan te brengen, heeft tot veel enthousiasme bij haar huurders geleid. Zo hebben vijf keer zoveel huurders zich gemeld voor deelname aan het project Zonnepanelen, dan in eerste instantie werd verwacht. In 2017 zijn 345 woningen voorzien van energiemaatregelen. Habeko wonen heeft daarnaast in 2017 bij 214 geïnteresseerde huurders zonnepanelen aangebracht.

De doelmatigheid is door de visitatiecommissie tevens beoordeeld aan de hand van de reguliere exploitatieopbrengsten en kosten. De commissie heeft de huuropbrengsten, de netto bedrijfslasten, personeelskosten en de onderhoudskosten beoordeeld.

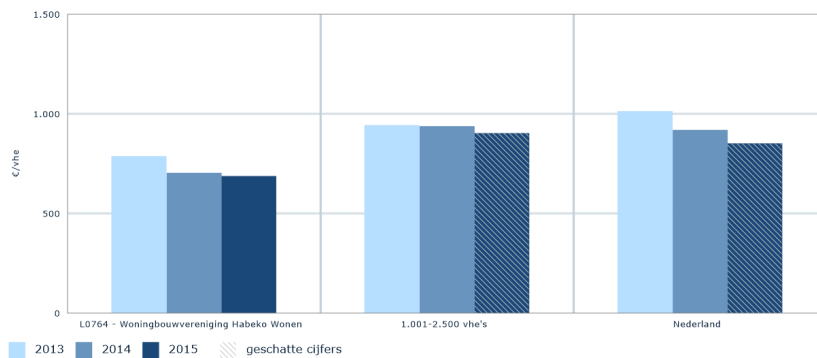
De huur (DAEB) is gemiddeld 65,3% (64,2% in 2016) van de maximaal toegestane huur en landelijk is dat 72,2% (71,7% in de CBC-versie I, januari 2017).



Bron: CBC, versie I januari 2017, maximaal toegestane huur

In 2016 heeft Habeko wonen de huurverhoging naar inkomenscategorie gedifferentieerd toegepast. De huurverhoging is gerelateerd aan de inflatie van het voorafgaande jaar. Periodiek verhoogt Habeko wonen derhalve de huur van de woningen gematigd op basis van inflatie. Vanaf 2013 wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huurdifferentiatie op basis van inkomen aan te brengen. Huurverhoging voor vrijkomende woningen vindt plaats op basis van het streefhuurniveau.

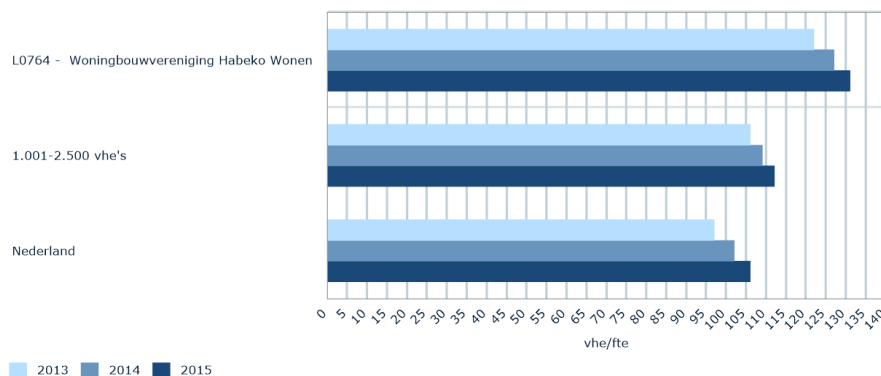
Op het onderdeel bedrijfslasten scoorde Habeko wonen gedurende de visitatieperiode in de hoogste (A) categorie van de Aedes Benchmark. In 2016 stond zij zelfs in de top drie vergeleken met haar referentiecorporaties. De geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per VHE van Habeko wonen liggen over de gehele visitatieperiode onder de referentiecorporaties en het landelijke gemiddelde. Over 2017 zijn de netto bedrijfslasten van het landelijk gemiddelde € 790 ten opzichte van Habeko wonen € 712. De procentuele afname van de netto bedrijfslasten in de visitatieperiode ligt op ongeveer 12%, hoewel bij de referentiecorporaties de bedrijfslasten ongeveer gelijk bleven en landelijke een daling van ongeveer 10% is vastgesteld.



Bron: CBC, versie I januari 2017, netto bedrijfslasten

De personeelslasten per VHE zijn bij Habeko wonen in de visitatieperiode relatief gelijk gebleven. De personeelslasten lagen gedurende de visitatieperiode onder de lasten van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

Habeko wonen beschikte over de gehele visitatieperiode over een substantieel betere ratio van het aantal VHE per fte dan haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Habeko wonen heeft gedurende de visitatieperiode het gemiddelde steeds iets verbeterd, te weten tot 131 VHE per fte in 2016. De lijn van de landelijke trend ten aanzien van effectiviteit en productiviteit van het personeel, gemeten per VHE, laat een verbetering zien.



Bron: CBC, versie I januari 2017, aantal VHE/fte

De onderhoudskosten liggen gedurende de gehele visitatieperiode op hetzelfde niveau als de referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. Habeko wonen baseert haar uit te voeren onderhoud op de meerjarige onderhoudsplanning. Habeko wonen bezit relatief veel oudere woningen, waarbij zij de onderhoudskosten door efficiënt uitgevoerde opdrachten en goed ingekochte en uit onderhandelde onderhoudscontracten de kosten binnen de perken heeft weten te houden.

3.3 Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

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

voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt oordeelt de commissie dat er een pluspunt dient te worden toegekend vanwege:

Habeko wonen heeft op een actieve en prudente wijze haar vermogen ingezet. De activiteiten worden daarbij getoetst op consequenties voor de omvang en ontwikkeling van het vermogen. Het vermogensbeleid sluit daarbij aan op andere delen van het beleid. De vermogensinzet is gebaseerd op een actueel portefeuillebeleid, onderhoudsramingen en verkoopprogramma. Habeko wonen heeft de mogelijkheden van vermogensverruiming gehaald uit huurharmonisatie, verkoop van woningen en versterking c.q. efficiencyverbetering van haar werkapparaat.

Habeko wonen heeft de ambitie de financiële continuïteit te waarborgen en maakt deze ambitie ook waar. De financiële middelen zijn beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen. Habeko wonen houdt door periodieke sturing op investeringen haar vermogenspositie voldoende in beeld. Gestuurd wordt op beschikbaarheid van liquiditeit. Habeko wonen heeft destijds leningen aangetrokken op basis van een van tevoren vastgesteld investeringsprogramma. De borging vindt plaats door als uitgangspunt te nemen dat ieder project een positieve kasstroom dient te hebben en voorts rendabel (IRR) moet zijn. Tevens voert Habeko wonen het beleid haar vastgoedinvestering (DAEB) deels te borgen via WSW om daarmee externe financiering aan te trekken. Voor het resterende deel kan Habeko wonen de investering opvangen door middelen uit de reguliere exploitatie.

Habeko wonen voert jaarlijks niet de maximale huurverhoging door. Het actuele huurprijsniveau van Habeko wonen blijft gedurende de visitatieperiode achter bij het landelijk gemiddelde percentage van het maximaal toegestane huurprijsniveau.

Habeko wonen heeft haar verkoopprogramma gedurende de visitatieperiode ingeperkt, door de grote instroom van buiten de gemeente. Oorzaak daarvan was de deelname aan de woonruimteverdeling van WoningNet Holland Rijnland. Habeko wonen heeft daarop tevens besloten om eerst haar bestaande bezit van grotere eengezinswoningen geschikt te maken voor deze nieuwe instroom. Daarmee beschikte Habeko wonen versneld over meer passende woningen. Dit vormde een goedkopere en snellere oplossing om de instroom te kunnen faciliteren.

Daarnaast is Habeko wonen gedurende de visitatieperiode blijven bouwen voor haar doelgroep op basis van het strategisch voorraadbeleid, zoals de 24 levensloopbestendige appartementen en 6 eengezinswoningen aan de Van den Boschstraat te Hazerswoude-Dorp. Habeko wonen kiest gedurende de visitatieperiode steeds vaker voor kleinschalige nieuwbouwprojecten, zoals aan de Potgieterlaan te Hazerswoude-Rijndijk en in de nabijheid van Vreugdenhil te Hazerswoude-Dorp.

De visitatiecommissie constateert dat Habeko wonen haar investeringsprogramma in belangrijke mate heeft kunnen realiseren. Ook in de slechte economische tijden gedurende de visitatieperiode is Habeko wonen doorgegaan met het ontwikkelen, renoveren en bouwen van woningen voor haar doelgroep. Wel ziet de visitatiecommissie een enorme nieuwbouw-opgave voor de komende periode opkomen.

Tot 2025 zijn per saldo 295 nieuwe woningen nodig in de verschillende kernen. Daarbij is een goede samenwerking met de gemeente en veel van haar belanghouders van belang om deze opgave te halen. Habeko wonen besteedt veel aandacht aan de leefbaarheid in haar kernen en faciliteert de dorpsraden in kennis, ervaring en enthousiasme.

Habeko wonen geeft blijk van een heldere visie op haar vastgestelde doelstellingen met betrekking tot de wijze waarop ze haar vermogen dient te vergroten.

Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door huurharmonisatie, verkoop van woningen, alsmede de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat.

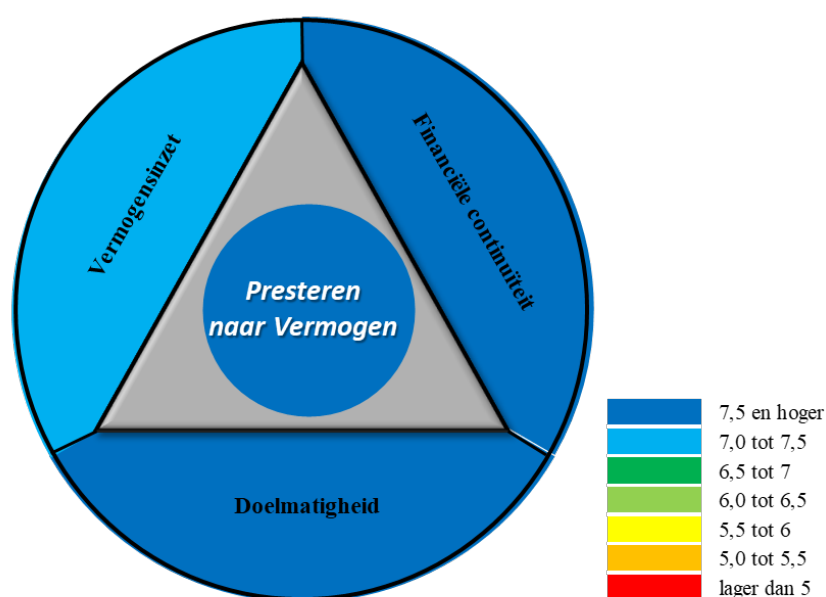
De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met het bestuur en de raad van commissarissen kunnen vaststellen dat Habeko wonen haar vermogen doelmatig inzet en daarover regelmatig en structureel evalueert met de diverse geledingen binnen de organisatie. Habeko wonen heeft naar de mening van de commissie voldoende gedaan het vermogen voor haar maatschappelijke/volkshuisvestelijke taken naar behoren in te zetten.

3.4 Totaalscore Presteren naar Vermogen

De totaalscore voor het presteren naar vermogen is als volgt:

Tabel: Presteren naar Vermogen

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



4 Governance

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

4.1 Besturing

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

De commissie waardeert dit onderdeel gemiddeld met een 7,0. Habeko wonen voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie één pluspunt toe.

4.1.1 Plan

De commissie beoordeelt het onderdeel Plan met een 7,0

Habeko wonen voldoet aan het ijkpunt voor het cijfer 6.

Het onderdeel Plan is een gemiddelde van de prestatievelden Visie en Vertaling doelen.

Plan	Beoordelingscijfer	Weging	Totaal
Visie	7.0	50%	7.0
Vertaling doelen	7.0		

VISIE

De commissie beoordeelt het onderdeel Visie met een 7,0.

Ten opzichte van het ijkpunt van een 6 ziet de commissie een duidelijk pluspunt:

Habeko wonen heeft op een prima wijze en meer dan voldoende haar visie periodiek aangepast aan en geactualiseerd op basis van relevante markt- en maatschappelijke -ontwikkelingen en daarbij tevens gebruik maakt van heldere risicoanalyses.

Habeko wonen heeft haar visie zodanig vastgelegd dat daardoor haar eigen huidige maatschappelijke positie binnen haar werkgebied en toekomstig financieel functioneren prima in beeld komt. Aan het begin van de visitatieperiode heeft Habeko wonen haar visie, haar toekomstperspectief aangepast, nieuwe markttrends geactualiseerd en geïmplementeerd.

Habeko wonen heeft een heldere, consistente visie en geeft blijk die op tijd te actualiseren.

Habeko wonen zit in een werkgebied, waar in absolute zin inwonersaantallen nog groeien, maar ontgroening en vergrijzing van de bevolking wel zichtbaar wordt. De woningen van Habeko wonen zijn erg in trek bij huurders uit de gemeente Leiden. Habeko wonen biedt veel wooncomfort - grote eengezinswoningen - tegen een aantrekkelijke huurprijs, waardoor gelet op de woonverdelingsregeling de instroom hoog is.

Er is een constante vraag naar (huur-)woningen en Habeko wonen is zich ervan bewust dat dit niet een blijvende toekomstige situatie is. Habeko wonen kan op basis van haar strategisch voorraadbeleid tot 2025 nog 295 woningen toevoegen aan haar portefeuille in de verschillende kernen. Door toekomstige demografische ontwikkelingen zijn er wel aangepaste en andere woningtypes nodig. Habeko wonen heeft in haar strategische voorraadbeleid een goed beeld van haar kernen en is doende haar woningbezit 'passend' te maken, zoals het bouwen van nultreden-woningen en 'nul op de meter'-woningen. Habeko wonen is zich bewust dat de oplossingsrichting niet alleen in 'de stenen' moet worden gezocht, maar dat ook in optimale samenwerking met belanghebbenden de leefbaarheid in de kernen en de woonkwaliteit blijvende aandacht en verbetering behoeven, te vergroten. Zo heeft Habeko wonen veelvuldig contact met de bewoners in de vier kernen en kent Habeko wonen lange openingstijden op kantoor gedurende de week. Habeko wonen staat haar klanten tevens bij in de digitaliseringslag die is gemaakt. De visitatiecommissie is van mening dat Habeko wonen een evenwichtig beeld heeft van de opkomende woonvraagstukken en maatschappelijke trends, waarmee corporaties in het algemeen en Habeko wonen in het bijzonder geconfronteerd worden.

Tijdens de visitatieperiode is één ondernemingsplan vigerend, te weten Ondernemingsplan 2014-2018 "Wonen met dorpse kracht". Habeko wonen is dusdanig verankerd in de vier kernen dat zij de huurders goed weet te vinden. De visitatiecommissie heeft op basis van documenten en gevoerde gesprekken vastgesteld, dat het beleid en strategie prima zijn verankerd in de organisatie en feitelijk adequaat worden uitgevoerd.

Habeko wonen actualiseert periodiek haar vastgoedbeleid op basis van huidige marktinformatie en demografische modellen. Bij het laatst geactualiseerde strategisch voorraadbeleid heeft Habeko wonen Companen ingehuurd om haar te ondersteunen bij het opstellen van een dergelijk beleidsplan. Habeko wonen maakt ruim voldoende gebruik van risicoanalyses en scenario's om optimaal te kunnen reageren op veranderende omstandigheden. De risicoanalyses en scenario's worden regelmatig besproken met de raad van commissarissen.

VERTALING DOELEN

De commissie beoordeelt het onderdeel Vertaling doelen met een 7.

Habeko wonen voldoet ten minste aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie het volgende pluspunt:

Aangetoond is dat Habeko wonen erg veel tijd en energie gestopt heeft in het concreet maken van de ondernemingsdoelen. Via de jaarplannen worden periodiek op detailniveau de lange(re) termijn doelen en plannen geactualiseerd. De visitatiecommissie is van mening dat de jaarplannen van Habeko wonen

overzichtelijk van opzet zijn met heldere bewoordingen, alsmede ruim voldoende SMART verwoord.

Habeko wonen vertaalt haar strategische en tactische doelen in operationele activiteiten, een en ander onder monitoring van de (financiële) randvoorwaarden. De doelen uit het ondernemingsplan zijn ruim voldoende SMART vertaald naar jaarplannen en in de (meerjaren-)begroting financieel verwerkt. In het belang van het meer inzichtelijk maken van de financiële positie van de onderneming en continuïteit in de bedrijfsvoering heeft Habeko wonen het reglement Financieel Beleid en Beheer opgesteld. Daarin komt het financieel sturingskader goed tot uiting. De voornaamste doelstellingen zijn en worden vertaald en verwerkt in begrotingen en geprognosticeerd in meerjarenbegrotingen.

In de periodieke managementrapportages, maandelijkse overzichten en Dashbord verantwoordt Habeko wonen zich op detailniveau van de bedrijfsvoering. Dit geeft een goede verankering binnen de organisatie en maakt het mogelijk om de uitvoering van visie en realisatie van bedrijfsdoelen te volgen, te monitoren en waar gewenst aan te passen. Door deze manier van verantwoording afleggen aan de raad van commissarissen wordt de onderlinge aansluiting tussen de verschillende doelstellingen en plannen ruim voldoende zichtbaar gemaakt.

Jaarlijks bij het opstellen van het activiteiten(jaar)plan bij de begroting en de doorvertaling naar prestatievelden worden waar nodig doelstellingen en plannen bijgesteld. Vervolgens wordt de financiële vertaling in de begroting gemaakt. De begroting bevat ook een meerjarenplan met een extrapolatie van de toekomstige 5 jaar. Tevens wordt een analyse van de verschillende kengetallen gepresenteerd, waardoor het gevoerde beleid wordt doorgerekend.

In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en kaders vastgelegd die in acht genomen moeten worden bij het aantrekken, uitzetten en beleggen van financiële middelen. Het regelt tevens de afbakening van verantwoordelijkheden, taken, bevoegdheden binnen Habeko wonen. In het treasuryjaarplan zijn de activiteiten voor het komende jaar beschreven en afgezet tegen andere financiële parameters. De visitatiecommissie maakt hieruit op dat Habeko wonen goed risico's inventariseert, daarop stuurt waardoor zij een goed in beeld heft de stand van de bedrijfseconomisch stand van zaken. Habeko wonen heeft haar risicogebieden in een integraal schema gecategoriseerd en deze aangevuld met de daarbij passende beheersingsmaatregel. Habeko wonen beschikt ook over een Investeringsstatuut.

De beleidsvisies komen terug in veel beleidsdocumenten zoals de jaarverslagen, jaarplannen, (meerjaren-)begroting en periodieke managementrapportages.

4.1.2 Check

De commissie beoordeelt het onderdeel Check met een 7.

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

Habeko wonen heeft een controlesysteem, waarbij de risico's stelselmatig beoordeeld worden. Habeko wonen hanteert op actieve wijze het monitorings- en rapportagesysteem. Daardoor wordt duidelijkheid verkregen in de ondernemingsopgaven op het gebied van bedrijfsvoering en financiële randvoorwaarden.

Habeko wonen heeft voor de controlfunctie binnen de onderneming een onafhankelijke interne controller aangesteld, die in een directe lijn met de raad van commissarissen rapporteert.

De ambities worden helder en adequaat vertaald in de onderliggende beleidsplannen, de jaarplannen en de periodieke rapportages.

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties - volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering - vorderen. Uit de verschillende beleidsdocumenten, zoals de beleidskaders, fasedocumenten, treasurystatuut, jaarplannen, alsmede de (meerjaren-)begroting, blijkt dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties adequaat en in samenhang gevolgd kunnen worden in jaarverslag, managementrapportages en rapporten over investeringen.

De operationele en financiële doelstellingen van Habeko wonen zijn vastgelegd in de jaarplannen en de (meerjaren-)begroting, waarin de voornaamste doelstellingen bepaald zijn. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. In de managementrapportages wordt verantwoording op detailniveau aangebracht. De managementrapportages geven de voortgang aan met betrekking tot realisatie van gestelde doelen en koppeling vindt plaats met de begroting.

De raad van commissarissen heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met de bestuurder en de externe accountant overleg gevoerd over de kwaliteit van haar systeem van risicobeheersing. De interne controller heeft een directe lijn met de raad van commissarissen en kan, indien gewenst, gevraagd of ongevraagd de raad van commissarissen informeren.

Intern controles worden uitgevoerd op het primaire proces, zoals bijvoorbeeld op het gebied van projectontwikkeling, planmatig onderhoud en huurmutatieproces. Het controleplan wordt periodiek geactualiseerd door Habeko wonen. De interne controle functioneert naar de mening van de visitatiecommissie ruim voldoende. Habeko wonen laat zich bij staan door haar externe accountant, die waar nodig en of gewenst, aanbevelingen doet ter verbetering van o.a. interne risicoprocessen.

4.1.3 Act

De commissie beoordeelt het onderdeel Act met een 7.

Habeko wonen voldoet ten minste aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunt:

Het bijsturend vermogen van de organisatie en de jarenlange efficiënte werkwijze zijn breed doorgevoerd in de organisatie en leidt aantoonbaar tot kostenbesparing op velerlei fronten en sluit aan bij de geformuleerde visie en doelstellingen. De visitatiecommissie is positief verrast door de actieve wijze waarop Habeko wonen haar koers op haar vastgoedbeleid, duurzaamheid en netwerken prudent heeft doorgevoerd en succesvol heeft uitgevoerd.

De corporatie steekt veel tijd en energie in het verzamelen van informatie en legt dat in verantwoordingsdocumenten vast. Over de voortgang van nieuwbouw wordt via de interne nieuwsbrief en via het dashboard gerapporteerd. De fasedocumenten worden gebruikt om belangrijke stappen in het proces te nemen. Van vooronderzoek naar ontwikkeling, van ontwikkeling naar aanbesteding/realisatie en na afronding project nacalculatie met weergave leerpunten zijn de te beschrijven fases.

Habeko wonen heeft gedurende de visitatieperiode beleid in die zin aangepast door het invoeren van allerlei dynamisch indicatoren om aldus beter haar woningbezit te kunnen monitoren en waar nodig kan ingrijpen. Mede daardoor heeft Habeko wonen efficiënter en actief kunnen acteren op het gebied van nieuwbouw, vervanging, renovatie, sloop en aanpassing van haar woningbezit en meer gerichte ingrepen kunnen doen om de kwaliteit van de woningen te verbeteren.

Habeko wonen heeft het verduurzamen van haar woningbezit hoog in het vaandel staan. In 2020 moet 20% van dat bezit energiezuiniger zijn ingericht vergeleken met de peiljaar 2012. Het aantal woningen met zonnepanelen dient in 2020 tevens te zijn gestegen tot 500. In 2017 heeft Habeko wonen al bij 214 woningen zonnepanelen geplaatst.

De commissie is van mening dat Habeko wonen haar vastgoedactiviteiten waaronder nieuwbouw, renovatie en onderhoud ruim voldoende monitort, aanstuurt en waar nodig aanpast. Habeko wonen heeft gedurende de visitatieperiode haar investeringsdoelstellingen bijgesteld door te focussen op de sociale huurwoningen met verbetering van de duurzaamheid. Habeko wonen houdt met haar energielabels (thans energie-index) een gelijke trend op met haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.

“Act” staat bij Habeko wonen in het teken van het doorvoeren van veranderingen om haar doelen alsnog te realiseren, dan wel haar doelen herformuleren in de lijn van de realiteit. De commissie is van mening dat Habeko wonen veranderingen passend doorvoert dan wel haar doelen op tijd aanpast. Habeko wonen voert dit niet alleen gedegen uit, maar legt dit ook op een heldere en transparante manier vast in haar beleidsdocumenten.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen aan de hand van de criteria van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score.

Tevens toetst de commissie of de raad van commissarissen een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomanagement, hanteert en of de corporatie de governancecode adequaat toepast en naleeft.

4.2.1 Het functioneren van de raad van toezicht

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

De commissie waardeert 'Het functioneren van de raad van commissarissen met het cijfer 8,0.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

Het onderdeel 'Samenstelling van de raad van commissarissen' heeft betrekking op de profielschets, werving van nieuwe leden en deskundigheidsbevordering.

Volgens de commissie voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie de volgende pluspunten toe vanwege:

De raad van Habeko wonen besteedt actief aandacht aan de pluriforme samenstelling van de raad van commissarissen. De herbenoeming van een lid wordt benut om binnen de raad de samenstelling te evalueren. De raad herijkt de profielschets op een uiterst gedegen wijze, indien een vacature zich aandient. De raad besteedt actief aandacht aan de introductie van de nieuwe leden en aan deskundigheidsbevordering.

Habeko wonen heeft de samenstelling, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen beschreven in haar jaarverslagen en in alle relevante documenten, die alle ook op de website zijn te vinden.

Alle beginselen van de Governancecode Woningcorporaties zijn toegepast. De raad kenmerkt zich door een open cultuur, is kritisch en koppelt lange termijn visie aan de dagelijkse praktijk. De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden met complementaire deskundigheid. De leden van de raad van commissarissen kunnen voor een periode van vier jaar worden benoemd. Herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van vier jaar. Twee leden van de raad zijn voorgedragen door huurders. De raad heeft uit haar midden een audit- en een selectie/renumeratiecommissie benoemd.

Naam	(Her-) benoemd per	Einde huidige termijn	Uiterlijk aftredend per	Rol (kennisgebied) en commissie (A=audit R=selectie/remuneratie)
A. Kerssies	01-07-2015	01-07-2019	01-07-2019	Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening (A)
Mw. E.W.M. Aalsma	01-01-2012	01-01-2016	01-01-2020	Projectontwikkeling (R)

Mw. H.F.M. van Oldeniel	01-01-2012	01-01-2016	01-01-2020	Welzijn, zorg en onderwijs (R)
Dhr. T.P.S. Dijt	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025	Financiën, control en risicomanagement (A)
Mw. M. Meulman	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025	Marketing en communicatie (R)

De werving van nieuwe leden gebeurt openbaar op basis van een profielschets, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste expertise binnen de raad van commissarissen. De raad stuurt actief op een pluriforme samenstelling, onder meer qua sekse, leeftijd, werkervaring en maatschappelijke positie, culturele en/of etnische achtergrond. De leden zijn complementair aan elkaar teneinde een scherp debat te kunnen voeren, zowel met elkaar als met het bestuur. Herbenoeming is binnen de raad geen vanzelfsprekendheid.

Binnen de raad van commissarissen wordt aan deskundigheids-bevordering gewerkt door nieuwe leden een 'op maat gemaakt' introductieprogramma te laten volgen en deel te nemen aan workshops, cursussen en themabijeenkomsten van de VTW en het Nationaal Register. Daarnaast worden regelmatig themabijeenkomsten gehouden, onder meer over de bestuurlijke toekomstvisie 'Stip op de horizon' en het herijkte strategisch voorraadbeheerplan als voorbeeld.

ROLOPVATTING TOEZICHTHOUDER, WERKGEVER EN KLANKBORD

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

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

De professionele en gedegen wijze, waarop de raad haar drie rollen vervult.

De raad van commissarissen heeft zijn taak en werkwijze vastgelegd in het Reglement raad van commissarissen. De jaaragenda is gekoppeld aan de beleids- en bedrijfsproces. De raad van commissarissen pakt zijn toezichtrol serieus op, bereidt de vergaderingen goed voor, vergadert gestructureerd en volgens een vast jaarschema. Accenten binnen de agenda liggen op evidente onderwerpen als de jaarcyclus, financiën, nieuwbouw en overige vastgoedprojecten en governance. De raad richt zich zowel op strategische als operationele onderwerpen. Van alle raadsvergaderingen worden verslagen gemaakt.

De twee leden van de raad, die benoemd zijn namens de huurders wonen drie keer per jaar de vergadering bij van de huurdersorganisatie Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen. De visitatiecommissie constateert, mede op basis van de interviews, dat de raad in ruime mate voeling heeft met wat er leeft in de vier dorpskernen. Dit draagt bij aan een actieve invulling van de toezichtrol.

In de gesprekken met zowel de raad van commissarissen als met de directeur-bestuurder heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat de raad grote betrokkenheid tonen bij de corporatie. Mede door de schaalgrootte van Habeko wonen, is de afstand tot zowel de organisatie als de directeur-bestuurder klein. Dit wordt door zowel de raad als de directeur-bestuurder als prettig ervaren, omdat de

interne toezichthouder zo haar rol als klankbord goed kan vervullen. In de samenwerking tussen de bestuurder en de raad van commissarissen is sprake van een goede verstandhouding, open communicatielijnen en wederzijds vertrouwen.

De raad van commissarissen besteedt ruime aandacht aan de invulling van haar rol als werkgever. De raad kent een remuneratiecommissie die periodiek gesprekken voert met de bestuurder - functioneren en beoordelen - en in een terugblik hiervan verslag doet in de voltallige raad.

ZELFREFLECTIE

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. Voor het onderdeel 'Zelfreflectie' is het ijkpunt van een 6 dat de raad van commissarissen minimaal eenmaal per jaar het eigen functioneren en dat van individuele leden bespreekt en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden.

De visitatiecommissie constateert dat Habeko wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe:

De commissie is van mening dat raad van commissarissen de zelfreflectie serieus en actief uitvoert met diepgang, compleetheid en externe begeleiding.

De governancecode schrijft voor dat de raad van commissarissen haar eigen functioneren en dat van de individuele leden van de Raad eenmaal per jaar evalueert. Over de jaren 2014-2017 heeft de Raad een zelfevaluatie uitgevoerd. De laatste drie jaar heeft de zelfreflectie plaatsgevonden onder begeleiding van externe deskundigen. Ieder jaar werd een ander adviesbureau gekozen.

In de zelfevaluaties komen ieder jaar de volgende onderwerpen aan bod: het functioneren van de raad van commissarissen, deskundigheidsontwikkeling, het toezicht op compliance en integriteit, de relatie tussen bestuurder en raad en het functioneren van de bestuurder. Kwaliteit en ontwikkelpunten van de leden worden benoemd. In de evaluatieverslagen worden de belangrijkste conclusies en afspraken weergegeven. Uit de verslagen klinkt een actieve houding van de raad door. In de evaluaties is aandacht voor openheid en aanspreekbaarheid.

4.2.2 Toetsingskader

De commissie beoordeelt het onderdeel Toetsingskader met een 8,0.

Habeko Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt ziet de commissie de volgende pluspunten:

De raad van commissarissen beschikt over een actueel toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. De mate van volledigheid en de mate van verantwoording van het toetsingskader is voor de commissie op dit onderdeel reden voor een pluspunt. Periodiek vindt afstemming plaats en zo nodig worden normen herijkt. Op verschillende niveaus vindt scenariodoorrekening plaats en worden risicoanalyses uitgevoerd.

Een extra punt geeft de visitatiecommissie voor het document "Toezichtvisie als vertrekpunt voor het toezicht- en toetsingskader raad van commissarissen Habeko wonen". Dit document beschrijft in duidelijke bewoordingen het gehele speelveld van het toezichtskader en het toetsingskader. Een mooi voorbeeld voor de sector en een aanbeveling voor velen.

De raad beschikt over het volgende toetsingskader om een oordeel te vellen over de voorstellen en de ontwikkelingen binnen Habeko wonen:

*Strategische Voorraadbeleid;
Ondernemingsplan 2014-2018, 'Wonen met dorpse kracht'
Activiteiten(jaar)plannen, waarin de activiteiten en doelen voor het jaar zijn vastgelegd;
Diverse beleidsnotities op huisvesting, zoals op sloop (Algemeen Sociaal statuut sloop), duurzaamheid (Energieplan) en verkoopbeleid;
Begroting, waarin de activiteiten financieel zijn vertaald;
Financiële Meerjaren Prognose (MJB);
Huurprijsbeleid (strategische keuzes);
Treasurystatuut
Investeringsstatuut;
Reglement Financieel Beleid en Beheer;
Prestatieafspraken met de gemeente;
Leefbaarheidsbeleid;
Huishoudelijk reglement;
Klokkenluideregeling;
Samenwerkingsovereenkomsten;
Bevindingen en adviezen van externe accountant opgenomen in de managementletter;
Beoordelingen van de externe toezichthouders (WSW, Aw).*

Daarnaast zijn door de raad diverse besprekingen met externe partijen gevoerd om zich op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen in de sector in het algemeen en bij Habeko wonen specifiek.

De voortgang van de ontwikkeling van resultaten en activiteiten van de geformuleerde en vastgestelde doelen uit de jaarplannen missie en visie wordt gevolgd en vormgegeven in het jaarverslag, jaarplannen, als ook in periodieke rapportages. In deze rapportages wordt geconstateerd in welke mate de gerapporteerde kasstromen overeenkomen met de begroting. In de vergaderingen van de raad wordt gerapporteerd over de financiële situatie, de voortgang van

projecten, bedrijfsrisico's, kwaliteit van dienstverlening en volkshuisvestelijke prestaties.

4.2.3 Toepassing Governancecode

De commissie beoordeelt dit onderdeel met het cijfer 8.

Het ijkpunt voor een 6 is dat de corporatie de governancecode naleeft, de bepalingen toepast en eventuele afwijkingen vermeldt in het jaarverslag. Habeko wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe:

De compleetheid, waarop Habeko wonen de governancecode naleeft. De volledige en actuele governancestructuur staat op de website.

De commissie is van mening dat de bepalingen uit de governancecode niet op zichzelf staan. Zij vloeien voort uit onderliggende normen met betrekking tot goed bestuur. Met de code wordt mede beoogd het bewustzijn over deze normatieve achtergrond te bevorderen.

Habeko wonen leeft alle bepalingen van de governancecode woningcorporaties na. Bij wijziging van de code neemt de corporatie voortvarend actie. De raad heeft de zelftoets uitgevoerd door de VTW-checklist governancecode te beantwoorden, die door de visitatiecommissie op onderdelen is gecheckt. Om een goed beeld te hebben van het functioneren van Habeko wonen nodigt de raad van commissarissen jaarlijks de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad uit voor overleg. Ook ontvangt de raad direct rapportages van de interne controller en van de accountant als externe controller. Habeko wonen beschikt over de volgende documenten, die ook op de website zijn geplaatst.

- Governance;
- Statuten 2016;
- Bestuursreglement;
- Nevenfuncties bestuurder;
- Remuneratierapport in hoofdlijnen;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Reglement auditcommissie;
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- Samenstelling, deskundigheid en nevenfuncties;
- Toezichtvisie als vertrekpunt voor het toezicht- en toetsingskader;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Profielschetsen Raad van Commissarissen;
- Rooster van aftreden;
- Integriteitscode 'Zo zijn onze manieren';
- Klokkenluidersregeling;
- Privacyreglement;
- Visitatierapport 2010 en 2014;
- Ondernemingsplan 2014-2018 'Wonen met dorpse kracht'.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 8,0.

4.3.1 Externe legitimatie

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie met het cijfer 8.

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

De corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6, dat wil zeggen dat zij voldoet aan de eisen van de governancecode en de Overlegwet. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie pluspunten toe, vanwege:

De uiterst actieve wijze, waarop zij steeds in gesprek is met haar belangrijkste belanghebbenden.

Habeko wonen heeft een heldere visie op wie haar belangrijkste belanghebbenden zijn en treedt met hen open en constructief in overleg. De belanghebbenden worden op verschillende manieren bij de beleidsvorming betrokken. Voor het opstellen van een nieuw ondernemingsplan worden voor de stakeholders bijeenkomsten georganiseerd, waarbij de beleidsagenda door de corporatie bij hen wordt opgehaald.

Met de gemeente Alphen aan den Rijn wordt 'opgetrokken' in het gezamenlijk vaststellen van de opgave middels het opstellen van de woonvisie en prestatieafspraken.

Tweemaal per jaar wordt een algemene vergadering uitgeschreven, waarin het jaarverslag en de voornemens van het komende jaar met de huurders wordt besproken. Voorts heeft SBHw periodiek overleg met de corporatie en vindt dat zij op tal van onderwerpen invloed kan uitoefenen, waarvan de jaarlijkse huurverhoging en de verschillende energiemaatregelen voorbeelden zijn. SBHw neemt deel aan het maken met de prestatieafspraken met de gemeente.

In samenwerking met Stichting Actief Rijnwoude is succesvol de Welkomstpas geïntroduceerd. Alle nieuwe huurders krijgen deze pas die bedoeld is om het gebruik van allerlei voorzieningen in de dorpen te stimuleren.

In 2016 is de eerste Maatschappelijke Beursvloer Rijnwoude georganiseerd, waardoor het mogelijk is gemaakt om onderling diensten uit te ruilen. Lokale organisaties – non-profit en profit – kunnen elkaar ondersteunen en nieuwe verbindingen aangaan.

Habeko wonen heeft 'aan de wieg' gestaan bij de vorming van de verscheidene dorpsoverleggen. Jaarlijks worden bijeenkomsten voor de verschillende

dorpsoverleggen met de gemeente georganiseerd, waarbij ook de raad van commissarissen deelneemt. Aan de orde komen onder meer op welke projecten/processen de dorpsoverleggen invloed willen krijgen en welke bijdrage een ieder vanuit het eigen perspectief kan leveren. Dorpsoverleggen worden ook betrokken bij het jaarlijkse bod dat Habeko wonen uitbrengt op de gemeentelijke woonopgave.

Ieder jaar heeft de corporatie een gesprekstafette met de politieke partijen in de gemeenteraad om elkaar te informeren over allerlei relevante ontwikkelingen en uitwisseling van informatie.

De raad van commissarissen bezoekt eenmaal per jaar nieuwbouw- en renovatieprojecten, waarbij met huurders wordt gesproken over hun ervaringen met de corporatie. De raad voert jaarlijks met de accountant overleg, als ook met de ondernemingsraad. De huurderscommissarissen hebben driemaal per jaar overleg met de huurdersorganisatie SBHw.

4.3.2 Openbare verantwoording

De commissie beoordeelt het onderdeel Openbare verantwoording met het cijfer 8.

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht. De corporatie voldoet aan het ijkpunt. Ten opzichte van het ijkpunt kent de commissie twee pluspunten toe:

Habeko wonen legt haar prestaties helder en in samenhang uit in zowel haar jaarverslag, als ook op de website en diverse nieuwsbrieven.

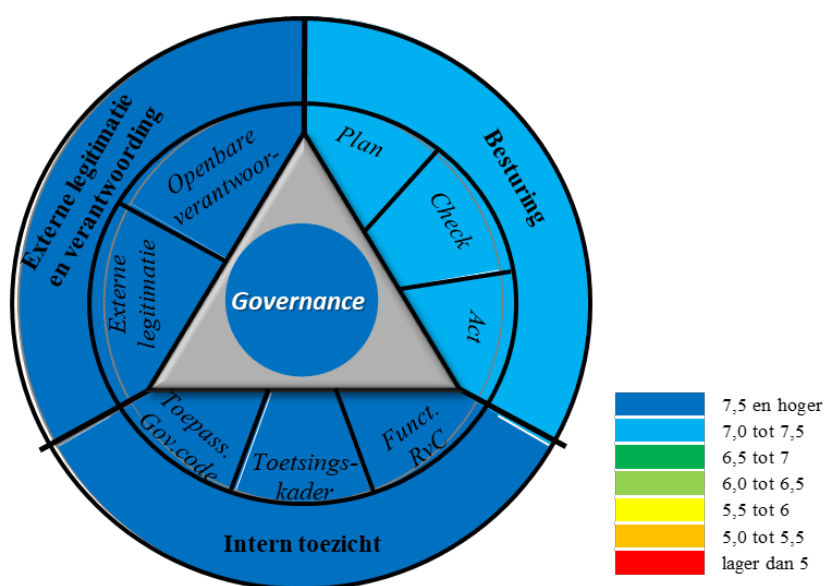
Habeko wonen is open in haar communicatie en benaderbaar door haar huurders, en legt ruim voldoende verantwoording over haar prestaties af. Het jaarverslag is duidelijk en laat zien wat de prestaties van de corporatie zijn. Ook afwijkingen en veranderingen wordt uitgelegd. De huurders en belanghebbenden worden met nieuwsbrieven frequent geïnformeerd via de website.

Eén keer per maand worden de huurders via een pagina in de Groene Hart-koerier over de activiteiten van Habeko wonen. Voor informatie over het huurbeleid van Habeko wonen en de jaarlijkse huurverhoging wordt gebruik van gemaakt van een gepersonaliseerde huurderskrant.

4.4 Totaalscore voor Governance

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

Meetpunt		Beoordeling cijfer	Gemid- deld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer	
Besturing						
Plan		7,0	7,0	33%	2,3	
Check		7,0				
Act		7,0				
Intern toezicht						
Functioneren RvC	Samenstelling RvC	8,0	8,0	8,0	33%	2,7
	Rolopvatting Toezicht, klankbord etc	8,0				
	Zelfreflectie	8,0				
Toetsingskader		8,0	8,0	33%	2,7	
Toepassing Governancecode		8,0				
Externe legitimering en verantwoording						
Externe legitimatie		8,0	8,0	33%	2,7	
Openbare verantwoording		8,0				
Governance						7,7



Deel 3 Bijlagen



Bijlage 1: Gerealiseerde prestaties

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

BESCHIKBAARHEID

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen is afgesproken dat Habeko zorgt dat doorstroming van senioren naar een kleinere woning wordt bevorderd en van huishoudens met bovenmodale inkomens vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is de doelstelling dat woningzoekenden met een inkomens tot €36.165 (prijsspeil 2017), een woning vinden die past bij hun behoefte. Een belangrijke indicator hiervoor is de slaagkans van de verschillende doelgroepen. De gemiddelde slaagkans voor actief woningzoekenden in deze inkomensgroep dient minimaal 20% te bedragen.

Door nieuwbouw en verkoop van bestaand bezit zorgt Habeko voor voldoende doorstroming van senioren en huishoudens met een bovenmodaal inkomen. Habeko dringt bij de andere corporaties aan om ook voldoende betaalbare woningen beschikbaar te stellen, omdat de toestroom van buiten toeneemt en lokale woningzoekenden daardoor op termijn minder kans maken op een woning. Om blijvend te kunnen voldoen en rekening te houden met de regionale ontwikkeling, is het nodig om het woningbestand flink te laten groeien tot 2021 met 130 sociale huurwoningen.

De slagingskans voor een woning in Alphen aan den Rijn is in 2016 (nulmeting) 26,4%. Voor de kernen was het gemiddelde van de gemeente lager. In 2016 was er in de hele gemeente veel nieuwbouw en in 2017 geen nieuwbouw dus de slaagkans is gedaald.

Belangrijke indicator is de slaagkans van de verschillende doelgroepen. Met de slaagkans bedoelen partijen de lokale slaagkans. Dit wil zeggen, dat voor de berekening van de slaagkansen alleen de reacties van actief woningzoekenden uit de gemeente Alphen op het vrijkomende aanbod binnen de gemeente worden meegenomen. De situatie in 2016 beschouwen partijen als de nulmeting (zie onderstaande tabellen). De systematiek van meting van slaagkansen c.q. wachttijden wordt in 2017 door de corporaties in overleg met gemeente en huurdersorganisaties uitgewerkt (gespecificeerd. De norm bedraagt ten minste 20%.

Tabel: Slaagkans per gemeente

	2015	2016	2017-Q 1,2
Aarlanderveen	13,7%	10,5%	19,0%
Alphen aan den Rijn	23,9%	26,4%	15,9%
Benthuizen	25,4%	12,7%	13,5%

Boskoop	12,9%	21,9%	11,2%
Hazerswoude-Dorp	13,5%	14,3%	22,2%
Hazerswoude-Rijndijk	13,1%	10,3%	8,1%
Koudekerk aan den Rijn	11,9%	11,1%	11,9%
Zwammerdam	14,8%	7,4%	8,7%
Totaal	19,6%	21,5%	14,9%

Tabel: Slaagkans totaal werkgebied per inkomensgroep

	2015	2016	2017-Q 1,2
22.200 of minder	22,3%	21,2%	13,8%
22.201 t/m 30.175	18,2%	19,2%	17,2%
30.176 t/m 36.165	13,4%	27,3%	15,9%
36.166 t/m 40.349	4,8%	19,5%	16,1%
Meer dan 40.349	0,0%	17,8%	13,0%

De prestatie is gelijk de opgave

PASSEND TOEWIJZEN

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen is afgesproken dat jaarlijks 80% van het vrijkomende aanbod in de bestaande voorraad dient te bestaan uit woningen met een huur tot aan de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Voor de totale nieuwbouw tot 2015 geldt dat de helft van het aanbod dient te bestaan uit woningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

In 2014 verhuurde Habeko 66% tot de 2^e aftoppingsgrens. (-14%) Hiermee zit Habeko iets boven het gemiddelde in de gemeente en sterk boven het gemiddelde in de regio. Voor de nieuwbouw in 2014 bestaat tenminste de helft uit woningen tot de 2^e aftoppingsgrens en in 2015 meer dan ¾ van de woningen onder de 2^e aftoppingsgrens (+25%).

In 2015 heeft Habeko 68% van de nieuwe en gemuteerde woningen verhuurd tegen een huur onder de 2^e aftoppingsgrens.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

Woningtoewijzing				
	Aantallen corporatie			
Inkomensgrenzen	2014	2015	2016	2017
< inkomensgrenzen	81	111		89,8%
> Inkomensgrenzen	35	59		
Passend	79	104	89	77
Te duur	35	58	2	
Te goedkoop	2	8		8

De prestatie is gelijk aan de opgave.

TEGENGAAN VAN WOONFRAUDE

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is afgesproken dat de gemeente en Habeko elkaar vroegtijdig informeren in het geval zij illegale bewoning vermoeden. Ook leggen zij eens per vier jaar de gegevensbestanden naast elkaar. De gemeente zorgt ervoor dat haar Gemeentelijke Basis Administratie personen en Basisregistratie Adressen en Gebouwen op orde is en hetzelfde geldt voor Habeko met betrekking tot haar huudersadministratie.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 zijn hierover geen afspraken gemaakt.

Zoals afgesproken met de gemeente wordt bij een vermoeden van illegale bewoning de gemeente geïnformeerd en worden de individuele gegevens vergeleken.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

KEUZEVRIJHEID VAN DOELGROEPEN

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen is afgesproken dat doorstroming van senioren naar een kleinere woning wordt bevorderd en van huishoudens met bovenmodale inkomens vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is afgesproken dat er doorstroming binnen de sociale huurvoorraad is. Bewoners kunnen een wooncarriere binnen de kern en/of de gemeente maken.

Habeko bevordert deze doorstroming door nieuwe woningen te bouwen voor senioren en om bestaand bezit te verkopen.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

WACHTLIJST/SLAAGKANS

- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is in verband met de beschikbaarheid (zie paragraaf beschikbaarheid), de doelstelling dat woningzoekenden met een inkomens tot €36.165 (prijsspeil 2017), een woning vinden die past bij hun behoefte. Een belangrijke indicator hiervoor is de slaagkans van de verschillende doelgroepen. De gemiddelde slaagkans voor actief woningzoekenden in deze inkomensgroep dient minimaal 20% te bedragen.

Sinds de woonruimteverdeling in april 2014 via WoningNet Holland Rijnland loopt, is de wachttijd voor een sociale huurwoning binnen de kernen flink gestegen. Er is ook een grote instroom van nieuwe huurders vanuit omliggende gemeenten. De wachttijd voor eengezinswoningen van Habeko is nog steeds korter dan de wachttijd in Leiden en omgeving waardoor woningzoekenden van 'buiten' naar de kernen trekken. Voor WoningNet Holland Rijnland vond de woonruimteverdeling plaats via Stichting Woonmarkt Rijnstreek. De woningzoekenden kenden het bezit en de woning werd meestal toegewezen aan de 1^e of 2^e kandidaat. In 2016 accepteert gemiddeld nummer 9 op de wachtlijst de woning.

De slaagkans voor lokaal woningzoekenden is veel lager geworden. In Alphen aan den Rijn is de slaagkans in 2015: 23,9%, 2016: 26,4 % en in de eerste helft van 2017: 15,9%. De slagingskans voor een woning in Alphen aan den Rijn voor woningzoekenden met een inkomens tot €36.165 is in 2017 19%. Dit ligt

onder de vereiste 20%, maar betreft slechts 1 jaar en zit in de marge van -5% en +5%.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

LEEGSTAND

- In de prestatieafspraken zijn hierover geen afspraken gemaakt.
- De ambitie van Habeko is om leegstand zoveel mogelijk te beperken door slechte plekken op te knappen. [Ondernemingsplan 2014-2018]

In 2014 heeft Habeko een uitgebreide inventarisatie gedaan van de 'rotte plekken' in de dorpen. Er zijn 5 locaties benoemd die extra aandacht krijgen en waarbij toevoeging van woningbezit 1 van de oplossingen is die uitgevoerd is.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

MAATREGELEN VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN ALS STARTERS, JONGEREN OF STATUSHOUDERS

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is afgesproken dat Habeko garant staat voor de huisvesting van status- / vergunninghouders die door het rijk toegewezen worden aan de gemeente.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 zijn hierover geen afspraken gemaakt.

De opgave in 2014 was om 15 woningen voor statushouders aan te bieden. Habeko heeft in 2014 ook 15 woningen voor statushouders toegewezen. De opgave in 2015 was het huisvesten van 7 personen. Dit zijn 34 personen geworden in 7 woningen. De 7 extra personen werden in mindering gebracht op de taakstelling voor 2016. Omdat in 2015 een extra toename van statushouders verwacht wordt zijn in 2015 hiervoor al huisvestingsmogelijkheden onderzocht.

De norm was in 2016 23 personen. Er zijn 10 personen gehuisvest. Reden hiervoor was dat er geen aanbod van kandidaten was vanuit de gemeente. Hier speelde mee dat de taakstelling verdeeld wordt over de corporaties. In 2016 en ook in 2017 zijn er speciale initiatieven gerealiseerd voor het huisvesten van statushouders. Deze moesten eerst gevuld worden voordat corporaties in reguliere woningen gingen huisvesten. Wat betreft gemeente is derhalve de gewenste prestatie geleverd.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

Betaalbaarheid

HUURPRIJSBELEID

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko zijn hierover geen afspraken gemaakt.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is vastgelegd dat Habeko de niet-DAEB op termijn terug brengt van 40 naar 36 met inschatting van 1 woning in 2017 afhankelijk van mutatie.
- Regionale afspraak die is gemaakt tussen de corporaties die lid zijn van Holland Rijnland Wonen om 70% van de vrijkomende woningen betaalbaar aan te bieden [jaarverslag 2016]

- Voor de niet-DAEB woningen zijn er verder geen prestatieafspraken over het huurprijsbeleid. De ambitie van Habeko is om de huurprijzen voor de niet-DAEB woningen betaalbaar te houden.

Habeko heeft in 2017 41 niet-daeb woningen. In de prestatieafspraken 2018 is opgenomen dat het streven is dat dit er in 2022 39 zijn. Dit is vooral aangegeven om duidelijk te maken wat de gewenste ontwikkeling is. In het SVB en huurprijsbeleid heeft Habeko woningen aangewezen die zij in het niet daeb willen hebben. Daarbij neemt dit in totaal af.

In de loop van 2016 is Habeko gestart met het sturen op de huurprijsgrenzen. Habeko houdt zich aan de Regionale afspraak om 70% van de vrijkomende woningen betaalbaar aan te bieden. Op basis van de behoefte in het verzorgingsgebied van Habeko wordt 81 van de vrijkomende woningen onder de 2^e aftoppingsgrens aangeboden waarvan tenminste 54% onder de 1^e aftoppingsgrens. Habeko baseert zich op de gegevens van het NIBUD. De consequentie is dat veel woningen met een huur boven de 2^e aftoppingsgrens afgetopt worden. Dit wordt vooral gedaan bij de woningen die het dichtst bij deze grens zitten i.v.m. het streven naar een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Met 68% verhuurde sociale woningen tot de 1^e aftoppingsgrens en 75% tot de 2^e aftoppingsgrens en 18% bereikbaar voor jongeren is de regionale doelstelling van 70% ruim gehaald. Sinds september 2016 topt Habeko huren af. In totaal zijn 10 woningen afgetopt.

Om de niet-DAEB woningen betaalbaar te houden heeft Habeko in de afgelopen visitatieperiode een structureel lagere huurverhoging doorgevoerd dan wettelijk toegestaan. In 2014 resp 2015 is de basishuurverhoging van 4% resp 2,5% toegepast waarbij huurders met een huur boven de streefhuur alleen 2,5% huurverhoging kregen. Huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg gemiddeld 1,1%. In 2017 is slechts 0,3% huurverhoging doorgevoerd terwijl 2,8% toegestaan was.

Tabel: Huurpercentage, CIP januari 2017 en januari 2018

<i>Huur in % van maximaal redelijk</i>				
	2014	2015	2016	2017
DAEB	65,5	64,2	65,3%	-
Niet DAEB	88,2	92,1	92,5%	-
Huur/WOZ-waarde	3,4	3,6	-	-

De prestatie is gelijk aan de opgave.

KERNVOORRAADBELEID

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen is afgesproken dat Habeko zorgt dat er voldoende woningaanbod beschikbaar is in de sociale huursector om te kunnen voorzien in de vraag van ingeschreven woningzoekenden.

In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 is aangegeven dat er voldoende woningaanbod beschikbaar is. In 2015 en 2016 heeft Habeko 72 nieuwbouwwoningen opgeleverd om voldoende woningaanbod beschikbaar te

hebben. Complicatie bij dit verhaal is dat in 2014 de woningmarkt veranderd is. Ondanks meer aanbod is daardoor de lokale slaagkans gedaald.

Tabel: Aantallen woningen per prijssegment CIP januari 2017, verslagjaar 2015

Prijssegmenten	Aantallen		
	2014	2015	2016
Goedkope huurwoningen	245	272	291
Betaalbare huurwoningen	1223	1219	1210
Dure huurwoningen < huurtoeslaggrens	277	279	284
Dure huurwoningen > huurtoeslaggrens	62	70	81
Totaal	1807	1840	1866

De prestatie is gelijk aan de opgave.

OVERIGE WOONLASTEN

- In de prestatieafspraken zijn hierover geen afspraken gemaakt. Habeko heeft naast het verlagen van woonlasten door energiebesparende maatregelen, geen aanvullende ambities vastgesteld. De prestatie overige woonlasten kan daardoor niet beoordeeld worden.

AANPAK HUURACHTERSTANDEN

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is afgesproken dat de gemeente en Habeko elkaar vroegtijdig informeren bij de signalering van betalingsproblemen waardoor incassokosten en huisuitzetting kunnen worden voorkomen.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 zijn hierover geen afspraken gemaakt.

De huurachterstanden bij Habeko wonen zijn heel laag in vergelijking met collega-corporaties. Een verklaring hiervoor zou kunnen zijn dat Habeko dicht bij de huurders staat en de huurders kent. Habeko zoekt in een zo vroeg mogelijk stadium contact met huurders met achterstand.

Gemeente en Habeko informeren elkaar vroegtijdig. In de visitatieperiode bedroeg de totale huurachterstand tussen de 0,35% en 0,42% van de totale jaarhuur. De huurachterstand in 2017 bedroeg 0,35% en de huurderving 0,15%.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015 en jaarverslag 2016

Huurdering als gevolg van de markt/project in % jaarhuur				
	2014	2015	2016	2017
Mutatiegraad	4,9	7,5	7,1	-
Huurachterstand (% netto jaarhuur)	0,38	0,42	0,37	0,35
Huurderving (% bruto jaarhuur)	0,25	0,20	0,2	0,15
Huurderving marktomstandigheden (%)	0,2	0,0	-	-
Huurderving projectleegstand (%)	0,0	0,0	-	-

De prestatie is gelijk aan de opgave.

2.Huisvesting van bijzondere doelgroepen

OUDEREN MET SPECIFIEKE ZORG- EN HUISVESTINGSBEHOEFTE

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen is afgesproken dat de te realiseren woningbouw voldoende levensloopgeschikt is. Alle woningen voldoen tenminste aan de eisen van niveau 2. Tot 2020 realiseert Habeko wonen tevens appartementen in Koudekerk aan den Rijn waarvan zo mogelijk 15 voor 2015 en 10 appartementen in Hazerswoude Dorp waarvan 5 voor 2015 op niveau 3 of 4.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is afgesproken dat er voldoende beschutte en levensloopgeschikte woonvormen beschikbaar zijn, zodat mensen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen blijven wonen en extra zorg kunnen ontvangen als zij dat willen. In 2020 is het aandeel levensloopbestendige woningen in de totale woningvoorraad binnen de gemeente met 10% toegenomen.

In de visitatieperiode heeft Habeko wonen gerealiseerd: 12 woningen aan de Zilverschoon, de 6 benedenwoningen hebben 4 sterren. De 6 bovenwoningen komen ook op 4 sterren als er in de toekomst een lift bijgeplaatst wordt. Gezien de verwachte doelgroep bij verhuur is deze toen niet geplaatst. Van de 30 appartementen in de Rijnveste (Potgieterlaan) in de Rijndijk hebben er 20 3 sterren, 9 4 sterren en 1 5 sterren. Van de 12 appartementen aan de Esdoorn hebben er 6 3 sterren, 5 4 sterren en 1 5 sterren. De 24 appartementen aan de Van den Boschstraat in Dorp hebben er 20 3 sterren en 4 4 sterren. Bij de 6 eengezinswoningen aan de Van den Boschstraat zijn geen extra eisen gesteld voor levensloopbestendigheid.

Het is Habeko wonen niet gelukt om in de visitatieperiode in Koudekerk te bouwen. Er is geen locatie gevonden die in die periode beschikbaar kwam. Er is wel overlap met de woningmarkt van Rijndijk waar 30 appartementen zijn gerealiseerd. Toen de afspraken met Rijnwoude werden gemaakt ging de gemeente er van uit dat zij in de periode een uitbreidingslocatie daar beschikbaar konden stellen. Dat is ze niet gelukt.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

Wonen en Zorg				
	2014	2015	2016	2017
Ouderenwoningen (%)	-	15,9	-	-
Nultredenwoningen (%)	21,1	23,0	-	-
Toewijzing vhe aan ouderen (%)	15,5	20,0	-	-

In plaats van de afgesproken 25 woningen heeft Habeko uiteindelijk 78 levensloopbestendige woningen gebouwd.

De prestatie overtreft de opgave aanzienlijk.

PERSONEN MET EEN (LICHAMELIJKE, PSYCHIATRISCHE OF VERSTANDELIJKE) BEPERKING

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen is afgesproken dat de gemeente en Habeko jaarlijks onderzoeken in

hoeverre aanvullende afspraken gemaakt moeten worden voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking als gevolg van extramuralisering van de gezondheidszorg. Daarbij komen aan de orde de woningvraag, het mogelijke woningaanbod en de wijze waarop de woningen kunnen worden toegewezen.

- Sinds 2016 doet Habeko mee aan de contingentregeling. Dit is niet geregeld via een convenant. De structuur is dat de gezamenlijke corporaties verenigd Holland Rijnland Wonen dit regelen en er formeel een besluit ligt van het dagelijks bestuur van de Regio Holland Rijnland dat dit vastlegt.

Er is regelmatig over het huisvesten van bijzondere doelgroepen gesproken tussen de gemeente en Habeko. De gemeente is nu opnieuw bezig met beleid en heeft daarover contact met Habeko. Tot nu toe heeft dit niets concreets opgeleverd. Vanaf 2016 doet Habeko mee aan de regionale contingent regeling.

De contingentregeling heeft als doel het goed organiseren van de uitstroom van cliënten uit bijvoorbeeld maatschappelijke opvang of instellingen zoals de GGZ. In 2016 heeft Habeko 2 woningen geleverd voor De Binnenvest.

In 2017 heeft Habeko 3 woningen daadwerkelijk verhuurd. Daarnaast zijn er eind van het jaar kandidaten voor 2 woningen gekoppeld. De verhuring gebeurt in 2018. Aandachtspunt is dat de instellingen een voorkeur hebben voor woningen in de buurt van Leiden en de Rijnstreek als laatste op hun lijstje staat. Zij worden inmiddels onder druk gezet om meer woningen in de Rijnstreek te vragen. De prestatie is gelijk aan de opgave.

OVERIGE HUISHOUDENS DIE ZORG EN/OF BEGELEIDING NODIG HEBBEN OF SPECIALE EISEN AAN HUN WONING STELLEN

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko wonen is afgesproken dat de gemeente en Habeko jaarlijks onderzoeken in hoeverre aanvullende afspraken gemaakt moeten worden voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals mensen die behoefte hebben aan vormen van begeleid wonen. Daarbij komen aan de orde de woningvraag, het mogelijke woningaanbod en de wijze waarop de woningen kunnen worden toegewezen.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 zijn hierover geen afspraken gemaakt.

In 2016 zijn afspraken gemaakt voor het realiseren van een zorgformule in 'de Herbergier' in een deel van het voormalige gemeentehuis van Rijnwoude. Hier geeft De Drie Notenboomen uit Gouda kleinschalige zorg voor mensen met geheugenproblemen.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

PRIJS-KWALITEITVERHOUDING

- In de prestatieafspraken zijn hierover geen afspraken gemaakt.
- Sinds 2012 hanteert Habeko een streefhuur van 73% van de maximaal toegestane huur van het WWS.

Met de wijziging in het woningwaarderingstelsel in 2015 mogen hogere maximale huren gevraagd worden. Om dit te compenseren is in 2015 de streefhuur als percentage verlaagd van 73% naar 70,5%. Huurders die onder de streefhuur van 73% zaten kregen een extra huurverhoging in 2015 van 0,5%. Betrof het echter huishoudens die recht hadden op huurtoeslag en een huur hadden boven de 1^e aftoppingsgrens, dan werd de huur alleen met de inflatie verhoogd. Huurders met een middeninkomen kregen een huurverhoging van 2,5% met aftopping op 80%. Huurders met een hoger inkomen kregen de maximale huurverhoging van 4,5%. Dankzij de goede prijs-kwaliteitverhouding van de woningen van Habeko, reageren veel woningzoekenden van buiten de kernen op de vrijkomende woningen.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

WWS punten woningen 2015			
	Corp	Ref	Land
WWS punten DAEB	165	156	146
WWS punten niet DAEB	191	169	185
WWS punten oppervlakte DAEB	64	64	63
WWS punten oppervlakte niet DAEB	73	69	68
Puntprijs DAEB	€ 3,09	€ 3,27	€ 3,47
Puntprijs niet DAEB	€ 4,54	€ 4,21	€ 4,40

De prestatie overtreft de opgave.

CONDITIE EN ONDERHOUDSTOESTAND

- In de prestatieafspraken zijn hierover geen afspraken gemaakt.

Habeko wonen gaat ervan uit dat alle woningen die minimaal 15 jaar in exploitatie blijven de zogenoemde 'Habeko'-kwaliteit hebben. Voor woningen die binnen 15 jaar hun einde levensduur kennen wordt uitgegaan van een sober functioneel kwaliteitsniveau. Woningen die binnen 5 jaar onttrokken worden krijgen als norm 'noodzakelijke' kwaliteit.

De kosten van reparatieonderhoud zijn in 2014 gestegen door een toename van het aantal meldingen onder andere door verzakkingen en vochtproblemen.

Het aantal reparatieopdrachten in 2016 is 16% hoger dan is aangehouden in de begroting. Ondanks deze toename blijven de totale reparatiekosten onder de begrotingsnorm omdat de gemiddelde kosten per reparatie lager zijn.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

Onderhoud per woning (x 1.000)				
Onderhoudstypen	2014	2015	2016	2017
Reparatie onderhoud	€ 202	€ 236	-	-
Mutatie onderhoud	€ 201	€ 286	€ 438	-

Planmatig onderhoud	€ 809	€ 631	€ 835	-
Totaal	€ 1.212	€ 1.153	€ 1.274	

De prestatie is gelijk aan de opgave.

DIFFERENTIATIE AANBOD NAAR WONINGSOORT EN UITRUSTINGSNIVEAU

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is met betrekking tot flexibiliteit en toekomstgerichtheid afgesproken dat de te realiseren appartementen een minimaal gebruiksoppervlak van 80 m2 bezitten en een buitenruimte die minimaal 10% van het bruto vloeroppervlak bedraagt. Voor eengezinswoningen geldt een minimaal gebruiksoppervlak van 100 m2 en een minimale beukmaat van 5,4 m. Voor starterswoningen kan hiervan worden afgeweken. Alle woningen dienen over een privé dan wel gezamenlijke berging te beschikken met voldoende ruimte om fietsen te stallen.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 zijn hierover geen afspraken gemaakt.

De 12 beneden/bovenwoningen die in 2014 zijn gerealiseerd voldoen ruimschoots aan de norm van 80 m2 en de 10% buitenruimte. Inmiddels stuurt Habeko daar niet meer op. Wel stuurt Habeko wonen op de oppervlaktes van kamers op basis van het sterrenstelsel dat zij hanteren. Ook om woningen betaalbaar te houden hoeven wil Habeko wonen ze ook niet te groot maken. In de praktijk betekent dit dat nu appartementen beginnen vanaf 75m2 dit is nodig om de eisen voor 3 sterren te halen. Bij startersappartementen die de komende jaren gerealiseerd gaan worden, worden deze eisen niet gesteld. De eengezinswoningen voldoen nog steeds aan de beukmaat en 100m2. Dit stond en staat in het pve van Habeko voor nieuwbouw. Daarin is het ook het sterrenstelsel meegenomen.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

Samenstelling woningbezit				
Woningtypen	2014	2015	2016	2017
Eengezinswoningen	82,4%	66,0%	-	65,1%
MG etage zonder lift	0,0%	23,4%	-	9,9%
MG etage met lift	14,3%	8,7%	-	23,1%
Hoogbouw	0,0%	0,0%	-	-
Onzelfstandige woningen	3,2%	1,9%	-	-1,9%
Totaal	99,9%	100,0%		

De prestatie is gelijk aan de opgave.

Kwaliteit dienstverlening

- In de prestatieafspraken zijn hierover geen afspraken gemaakt.
- De ambitie van Habeko is om de KWH-score nog verder te verhogen door vooral nog beter te luisteren naar de klant en deze meer individueel maatwerk te geven.

Habeko is een betrokken en klantgerichte organisatie. Ze kent haar huurders, luistert naar haar huurders en past haar beleid hierop aan. Ze zorgt ervoor dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Ze werkt vanuit een open houding met oog voor de vraag vanuit de dorpen. De KWH-score bedraagt in 2014 een 7,7 en in 2015 een 8,0, in 2016 en 2017 een 7,9. Dit werd bereikt door het proces van verhuur en onderhoud bij verhuizing te optimaliseren. Ook werden verbeteringen aangebracht aan de interne afhandeling van klachten over de dienstverlening.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

Energie en duurzaamheid

VOLDOEN AAN ENERGIENORMEN/BELEID INZAKE ENERGIELABELS

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is vastgelegd dat Habeko streeft naar een vermindering van het energiegebruik in de bestaande voorraad met 20% in de periode 2010-2018. In totaal worden 500 woningen die momenteel het energielabel E, F of G hebben zodanig aangepakt dat zij na de ingreep het label C of D bezitten.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is afgesproken dat de sociale huurvoorraad in 2020 een gemiddeld label B of gemiddelde energieindex van minimaal 1,25 heeft (aansluiting op convenant energiebesparing huursector 2012 en SER Energieakkoord sept 2013).

In totaal zijn er niet 500 maar 700 woningen met het energielabel E, F of G zodanig aangepakt dat zij eind 2017 na de ingreep het label C of D bezitten. Dat zijn er dus 200 meer dan in de prestatieafspraken 2010-2014 is afgesproken

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015 en jaarverslag 2016

Label resultaten huurwoningen			
EPA	2014	2015	2016
AAA	0	19	?
AA	0	41	?
A	10	109	163
B	306	401	414
C	387	681	788
D	204	306	275
E	93	323	174
F	18	84	62
G	1	11	7
onbekend	0	0	0

De prestatie overtreft de opgave aanzienlijk.

BELEID EN UITVOERING DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is afgesproken dat de door of voor Habeko te realiseren woningbouw voldoet aan de eisen van het Keurmerk Veilig Wonen. Afgesproken is dat Habeko in de periode 2010-2015 in totaal 259 woningen zodanig aanpast dat ze voldoen aan het Keurmerk Veilig Wonen.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is afgesproken dat in 2020 het aandeel duurzaam opgewekte energie in het bezit van de corporaties 14% van de door de huurders benodigde energie is. Verder is afgesproken dat partijen aan de slag gaan met een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming en investeren in alternatieven voor gas in nieuwbouw en herstructurering.
In 2017 zal Habeko 150 zonnepanelen plaatsen.

In of vanaf 2014 zijn bij 20 woningen voorzieningen aangebracht waarna ze het PKVW hebben gekregen. In totaal voldoen in 2014 nu 604 woningen aan de eisen van het PKVW. Alle nieuwe woningen voldoen aan de actuele eisen PKVW. Vanwege de oplopende eisen van PKVW (bijv. slot vervangen voldoet aan PKVW 2016, maar een jaar later niet meer aan PKVW 2017 is het systeem van PKVW

verlaten. Bij groot onderhoud en projecten met kozijnrenovatie wordt het hang en sluitwerk vernieuwd en daarmee voldaan aan hogere eisen keurmerk.

In genoemde periode zijn in totaal 312 woningen op het niveau van PKVW gebracht

Habeko wonen heeft de doelstelling om in 2017 zo'n 150 zonnepanelen te plaatsen ruimschoots behaald. Eind december lag het aantal op 214.

De prestatie overtreft de opgave aanzienlijk.

4. (Des) investeringen in vastgoed

In onderstaande tabel staat de nieuwbouw en mutaties en realisatie van de 3 jaar gemiddelde 2013 t/m 2015 weergegeven.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

<i>Nieuwbouw en mutaties, realisatie (3 jaar gem. 2013-2015)</i>			
<i>Jaargemiddelde in % voorraad</i>	<i>Corp</i>	<i>Ref</i>	<i>Land</i>
Nieuwbouw huurwoningen	1,0	1,0	0,9
Sloop woongelegenheden	0,1	0,2	0,1
Aankoop woongelegenheden	0,0	0,1	0,3
Verkoop bestaande woongelegenheden	0,1	0,2	0,1
Nieuwbouw koopwoningen	0,0	0,1	0,1

NIEUWBOUW

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is afgesproken dat de gemeente en Habeko zich gezamenlijk inspannen om tot 2015 in totaal minimaal 361 sociale huur- en koopwoningen te bouwen. Verder is aangegeven dat in de periode 2010-2015 enkele herstructureringsprojecten (sloop/nieuwbouw) in uitvoering worden genomen.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is aangegeven dat invulling nieuwbouw sociale huur op uitleglocaties in maart-april 2017 gemaakt zal worden. In de prestatieafspraken is verder aangegeven dat in de 2^e helft van 2017 een plan voor herstructurering en verduurzaming van het Rode Dorp opgesteld zal worden.

In de periode tot 2015 zijn 131 sociale huurwoningen gebouwd en zijn er nog 4 sociale koopwoningen gerealiseerd. In deze periode van prestatieafspraken zijn ook twee slooprojecten gedaan. De Zonneveldstraat en een deel van de Molenstraat. In plaats daarvan is nieuwbouw aan de Zonneveldhof en de Barm/Molen gerealiseerd. De gemeente is er niet in geslaagd de meeste uitbreidingslocaties van de grond te krijgen. Daardoor heeft Habeko wonen ook minder kunnen realiseren.

Habeko wonen is nu permanent met de gemeente in gesprek over nieuwbouwlocaties.

Samen proberen zij te zorgen dat Habeko wonen tot 2022 130 sociale huurwoningen kan realiseren

Habeko wonen heeft in 2014 12 beneden- en bovenwoningen opgeleverd aan de Zilver schoon in Wiedelanden, het uitbreidingsgebied in Hazerswoude-Dorp. De grondpositie aan de Tuinstraat is verkocht omdat Habeko hiervoor binnen afzienbare tijd geen kansen ziet voor een haalbaar plan. [JV 2014]

Habekowonen heeft geen grondposities in 2016 waardoor de bouwopgave van 265 woningen in 2025 gerealiseerd kan worden. De mogelijkheden en wenselijkheid voor sloop en vervangende nieuwbouw is heel beperkt.

In 2016 vond de oplevering plaats van 24 levensloopbestendige appartementen en 6 eengezinswoningen aan de Van den Boschstraat in Hazerswoude-Dorp.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

<i>Nieuwbouw woningen (opgeleverd)</i>			
<i>Projecten</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Nieuwbouw huurwoningen	12	42	30
Nieuwbouw overig	0	0	0
Nieuwbouw koopwoningen	0	0	0
Aantal reeds opgeleverde niet verkochte woningen	0	0	0
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	0	0
Totaal	12	42	30

De prestatie is evenaart in belangrijke mate de opgave.

SLOOP, SAMENVOEGING

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko en in de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 zijn hierover geen afspraken gemaakt.

VERBETEREN BESTAAND WONINGBEZIT (RENOVATIE/GROOT ONDERHOUD)

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is vastgelegd dat bij eengezinswoningen indien mogelijk en gewenst een toilet op de eerste verdieping wordt aangebracht. In de periode 2010-2015 gaat het daarbij om circa 90 woningen.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is aangegeven dat Habeko wonen, zal in 2017 bij 179 woningen een kwaliteitsverbetering uitvoeren.

In het kader van het preventief onderhoud heeft Habeko in 2014 bij 63 woningen de badkamer vernieuwd en bij 183 woningen de keukens vervangen. Ook is bij 58 woningen het toilet vernieuwd. Het geschatte aantal vervangingen is verwerkt in prestatie afspraken. De daadwerkelijke realisatie kan hiervan afwijken omdat huurders soms zelf de keukens / badkamer enz. al hebben vervangen, kort voor realisatie de werkzaamheden als reparatie onderhoud is uitgevoerd, danwel de bewoner geen behoefte heeft aan de nieuwe voorziening. In 2014 is verder groot onderhoud uitgevoerd aan 8 woningen in de Molenlaan in Groenendijk. De kozijnen en dakkapellen zijn vervangen. Binnen zijn toiletten en badkamers aangepakt. Tegelijk zijn energiemaatregelen genomen zoals de isolatie van het dak.

In 2016 zijn in diverse complexen keukens vervangen en badkamers en toiletten vernieuwd.

De voorgenomen activiteiten zijn ook in 2017 gerealiseerd. In geringe mate kan het aantal afwijken omdat men zelf al had vernieuwd enz.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is vastgelegd dat Habeko bijdraagt aan de realisering van het eerstlijns gezondheidscentrum in Hazerswoude-Dorp en afhankelijk van de andere betrokken partijen aan het opknappen van het dorpscentrum en de realisering van het eerstelijns gezondheidscentrum in Koudekerk aan den Rijn.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 zijn hierover geen afspraken gemaakt.

Het gezondheidscentrum in Hazerswoude Dorp is door Habeko gerealiseerd en verkocht aan de huisart, apotheek etc. Hier verhuurd Habeko aan de gemeente het Centrum voor Jeugd en Gezin. In Koudekerk is het niet van de grond gekomen. De betrokken partijen zagen hun samenwerking niet meer zitten.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

VERKOOP

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is vastgelegd dat 205 sociale huurwoningen in de bestaande voorraad te koop aangeboden worden aan de zittende huurder dan wel bij vertrek van huurders. Het doel is daarbij tenminste 125 woningen daadwerkelijk in deze periode te verkopen.

Alle aangeboden woningen zijn ook daadwerkelijk verkocht. In 2014 heeft Habeko 4 woningen uit het bestaande bezit verkocht en 5 woningen die leeggekomen zijn, zijn aangemerkt voor verkoop. In 2015 zijn 14 eengezinswoningen verkocht. In verband met de grotere druk op de sociale huurmarkt is eind 2015 besloten tot een verkoopstop. Toen in 2009 gestart werd met de verkoop van huurwoningen was de verwachting dat op termijn een overschot zou zijn aan eengezinswoningen. Met de verruiming van de markt blijkt dit niet het geval. Gezien de grotere behoefte aan betaalbare woningen heeft Habeko ervoor gekozen om de woningen die eerder nog aangemerkt waren om te verkopen, nu te behouden en te zorgen dat deze aan de kwaliteitseisen voor de langere termijn voldoen.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

Verkoop				
Woningen	2014	2015	2016	2017
Aantallen	4	14		
Bruto verkoopprijs	157.750	140.071		
Verkoopkosten	5.000	2.929		
Verkoop onder voorwaarden	62	58		

De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgave.

5. Kwaliteit wijken en buurten

LEEFBAARHEID

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is vastgelegd dat Habeko verantwoordelijk is voor de directe woonomgeving rond de complexen en het aanbrengen van achterpadenverlichting. Gemeente en Habeko dragen beide de helft van de kosten van de realisering en upgrading van speelvoorzieningen in de directe omgeving waar Habeko bezit heeft. De bijdrage van Habeko bedraagt maximaal €12.000 per speelvoorziening met een totaal maximum van €18.000 per jaar.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is afgesproken dat in 2021 de score van de Leefbarometer voor alle wijken minstens 'voldoende' is. Corporaties voeren wijkshouwen uit in 2017.

Habeko wonen ondersteunt lokale initiatieven die een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de kernen. In totaal ging het in 2014 om € 4.200. Verder is bijna € 37.000 aan achterpadverlichting besteed. Daarnaast wordt tijd besteed aan overleg met en advies aan de dorpsraden en de winkeliersverenigingen.

Op de leefbarometer scoren de wijken minstens voldoende.

Tabel: Woningtoewijzing, CIP januari 2017, verslagjaar 2015

Uitgaven leefbaarheid	2015	
	Corporatie	Referentie
Sociale activiteiten	€ 8	€ 23
Fysieke activiteiten	€ 22	€ 21
Totaal	€ 30	€ 45

De prestatie is gelijk aan de opgave.

WIJK- EN BUURTBEHEER

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is afgesproken dat de bewonersinitiatieven en dorpsorganisaties gericht op behoud en versterking van de vitaliteit van de kernen en het vergroten van de verantwoordelijkheid van de bewoners gestimuleerd en ondersteund wordt. De gemeente en Habeko stellen hiervoor elk € 1.000 euro per jaar per kern beschikbaar.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is afgesproken dat zelfbeheer over de woning en woonomgeving wordt gestart en dat eind 2019 er minimaal drie bewonersinitiatieven zijn uitgevoerd. In 2017 zetten corporaties medewerkers in voor het participatietraject met bewoners.

Habeko wonen stimuleert de instromers om actief bij te dragen aan de voorzieningen in de dorpen omdat deze veelal op vrijwilligers draaien en een grote bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de kernen en Habeko heeft per kern € 1.000 beschikbaar gesteld.

Habeko wonen heeft regelmatig dorpsoverleggen in Hazerswoude-Dorp, Benthuisen en Koudekerk aan den Rijn. Daarnaast is er een wijkcomité in het buurtschap Groenendijk waar Habeko wonen regelmatig mee aan tafel zit. Habeko

wonen kijkt hoe de samenwerking ingevuld kan worden en zij steunt lokale initiatieven zoals de klussendienst van Actief Rijnwoude. In 2014 heeft Habeko een uitgebreide inventarisatie gedaan van de 'rotte plekken' in de dorpen. Er zijn vijf locaties benoemd die extra aandacht krijgen en waarbij toevoeging van woningbezit een van de oplossingen is.

In 2015 is met de gemeente besproken welke problemen de vernieuwde horecaregeling voor vrijwilligersorganisaties in dorpen opleverde. In 2015 is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het opzetten en ontwikkelen van een participatiekaart om huurders bekend te maken met het vele vrijwilligerswerk en ze te stimuleren hierin bij te dragen.

In 2016 is met Actief Rijnwoude de afspraak gemaakt over een Welkomstpas voor nieuwe huurders bedoeld om het gebruik van voorzieningen in de dorpen te stimuleren. Bovendien helpt dit nieuwe bewoners van buiten de kernen hun weg te vinden. Wanneer zij daarbij steun kunnen gebruiken kan Actief Rijnwoude hen daarbij helpen.

De prestatie is overtreft de opgave.

AANPAK OVERLAST

- In de prestatieafspraken 2010 t/m 2014 Gemeente Rijnwoude en Habeko is vastgelegd dat woonoverlast wordt voorkomen en bestreden door het tegengaan van illegale bewoning en het waar nodig aanbieden van buurtbemiddeling en begeleiding van bewoners.
- In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn 2017-2021 is als doel gesteld dat er een vroegtijdige signalering en begeleiding is van probleemgezinnen. Het souterrain van de woningmarkt is in beeld, er vallen geen mensen tussen wal en schip. Er is een sluitende ketensamenwerking van gemeente, corporaties, GGS, zorg- en welzijnspartijen.
- In het convenant zorgnetwerken OGGZ Zuid-Holland Noord 2011 is afgesproken dat de betrokken organisaties een actieve inzet leveren. Daarnaast realiseren zij onder andere een juiste melding van nieuw gesignaleerde cliënten of problematiek bij het Meldpunt Zorg en Overlast. Zij informeren elkaar over de melding. Zij gaan creatief om met mogelijkheden van de eigen organisatie om tot passende maatregelen te komen om de zorgelijke situatie van de cliënt te verbeteren. Zij spannen zich in om een oplossing te vinden voor de knelpunten die uit de ketensamenwerking naar voren komen. Zij maken hun inzet voor de cliënt bij meervoudige problematiek niet afhankelijk van de inzet van andere zorgnetwerkpartners. Zij treden actief en vasthoudend op naar cliënten, zeker waar het gaat om zorgmijders.
- In de Samenwerkingsovereenkomst buurtbemiddeling 2016 is afgesproken dat de contractpartners burenoverlastzaken die voor bemiddeling in aanmerking komen, voordragen. De contractpartners geven waar mogelijk bekendheid aan buurtbemiddeling binnen hun eigen communicatiekanalen.

Voor alle medewerkers van Habeko die klantencontact hebben is het signaleren van problemen ander de voordeur een aandachtspunt. Eventuele problemen worden ingebracht in het zorgnetwerk. In 2015 zijn 19 huurders besproken in het zorgnetwerk.

In 2016 heeft Habeko deelgenomen aan het zorgnetwerk Rijnwoude. Er zijn afspraken met de gemeente Alphen aan den Rijn en de GGD over een convenant voorkomen huisuitzetting en er zijn verschillende afstemmingsoverleggen geweest met Tom in de Buurt en het Serviceplein.

De prestatie is gelijk aan de opgave.

Bijlage 2: Positionpaper

ONS WERKGEBIED, ONZE HUURDERS EN HUN WONINGEN

Habeke wonen is actief in 4 dorpen in het buitengebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze dorpen vormden tot 1 januari 2014 nog samen de gemeente Rijnwoude.

De nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn kent 2 meer stedelijke kernen: Alphen aan den Rijn (70.000 inwoners) en Boskoop (15.000 inwoners) en een zestal dorpen. De 4 dorpen waar wij actief zijn behoren tot de grotere dorpen (4.000-5.000 inwoners per dorp). We zijn een echte dorpcorporatie en we zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de dorpen te behouden en te versterken. Waar mogelijk willen we bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. We bewaken daarbij dat aandacht blijft bestaan voor de dorpsproblemen in de "100.000 plus" gemeente Alphen aan den Rijn.

Onze dorpen kennen nog relatief veel voorzieningen. De vele vrijwilligers spelen hierbij een belangrijke rol. Denk bijvoorbeeld aan de 2 openluchtzwembaden in de dorpen. Het aantal winkels neemt echter al jaren af. Behoud van een boodschappencentrum vormt een belangrijk doel.

Habeke wonen is een slanke woningcorporatie met bijna 1.900 woningen. Ongeveer 70% hiervan betreft eengezinswoningen. Gericht op de vergrijzing is het aantal nultredenwoningen de afgelopen 10 jaar aanzienlijk toegenomen. De woningen staan er goed bij. Wij investeren actief in de energiezuinigheid van onze woningen. Wij verwachten dan ook de energiedoelstellingen vanuit het Aedes Energie akkoord op tijd te kunnen behalen. De gemiddelde huurprijs van onze woningen bedraagt €537,50 hetgeen overeenkomt met 65,8% van de maximale redelijke huur.

Door vergroting van de woningmarktregio hebben wij sinds enkele jaren te maken met een toename van de vraag naar onze woningen van buitenaf. Dit heeft te maken met de beperkte afstand ten opzichte van Leiden en het aantrekkelijk aanbod van eengezinswoningen. Wij zijn hierin uniek binnen de gemeente Alphen, elders is deze extra beweging niet zichtbaar. Wij willen ook in deze vraag voorzien, waarbij wij oog hebben voor de belangen van de lokale woningzoekende.

Onze huurders voelen zich over het algemeen sterk verankerd met de dorpen. Wij bedienen een brede groep van huurders van jong tot oud. Ook bijzondere doelgroepen vinden bij ons een thuis. Wij verhuren in dit verband 36 appartementen aan Philadelphia. Daarnaast is de verbouw van het voormalig gemeentehuis tot Herbergier, een woonvorm voor mensen met geheugenproblemen, in volle gang.

WAAR STAAT HABEKO WONEN VOOR?

Met een team van 16 medewerkers (13,2 fte) zetten wij ons in voor een optimale dienstverlening aan huurders en woningzoekenden. Er is sprake van korte lijnen, waardoor veel zaken snel geregeld kunnen worden. Wij staan voor persoonlijke dienstverlening, onze pay-off is niet voor niets "Wij kennen elkaar". De klanttevredenheid van onze huurders ligt op een hoog niveau (gemiddeld bijna 8).

Tegelijkertijd zijn we ook een nuchtere club waar efficiency hoog in het vaandel staat. Onze bedrijfslasten liggen dan ook al jaren op een zeer laag niveau.

Wij zijn laagdrempelig zowel richting onze huurders als onze stakeholders, We betrekken hen bij onze keuzes en zoeken actief het contact met hen. Een bijzondere rol is daarbij weggelegd voor de huurdersorganisatie SBHw. Wij voeren met hen constructief overleg over bijvoorbeeld het huurprijsbeleid, maar ook het bod op de woonopgave en de prestatieafspraken. Binnen de Woningwet is voor de huurdersorganisatie een zeer zware taak bij hen neergelegd. De wijze waarop de SBHw invulling geeft aan deze verantwoordelijkheid verdient alle respect.

Financieel gezien zijn we solide. Vanuit onze nuchtere benadering zijn wij altijd bij onze kerntaak gebleven. De nieuwe Woningwet heeft ons dan ook niet gedwongen tot grote beleidsaanpassingen.

WAAR RICHT HABEKO WONEN ZICH OP?

Onze ambities zijn vastgelegd in ons Ondernemingsplan 2014-2018 'Wonen met Dorpse kracht'. Hoofddoelstellingen vormen het behoud van voldoende betaalbare woningen en het inzetten op de dorpse kracht. Daarnaast willen wij ons verder ontwikkelen als een betrokken, klantgerichte organisatie.

In de afgelopen jaren hebben wij aan de ambitie rond behoud van voldoende betaalbare woningen invulling gegeven door een herijking van ons huurprijsbeleid en het hanteren van inflatievolgende huurverhogingen. Na de invoering van de passendheidstoets hebben wij besloten dat jaarlijks 81% van het vrijkomend aanbod toegankelijk moet zijn voor huurtoeslagontvangers. Wij hebben er daarbij voor gekozen om ook huishoudens met een inkomen iets boven de huurtoeslaggrens een kans te geven op een betaalbare woning. Daarnaast hebben wij in de afgelopen jaren ruim 100 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd.

De vergroting van de woningmarkt heeft geleid tot een verdere toename van de vraag naar onze woningen. Ook deze woningzoekenden willen wij graag helpen. Wij hebben daarom onze nieuwbouwambities aanzienlijk verhoogd. Wij zijn inmiddels in gesprek over een groot aantal nieuwbouwlocaties. Er zijn echter in de meeste gevallen nog geen harde afspraken gemaakt. Tegen de achtergrond van de vergrote druk op de woningmarkt hebben wij besloten ons verkoopprogramma tijdelijk stop te zetten. Eerdere onder Koopgarant verkochte woningen kopen we nu terug.

Met onze ondersteuning is het gelukt om in alle dorpen een dorpsoverleg van de grond te krijgen. Wij zien hen als belangrijke stakeholders en trekken samen met hen op richting gemeente. Wij spannen ons ook in om de winkelvoorzieningen in stand te houden. Dat doen we niet door het aankopen van winkels maar wel door het gesprek aan te gaan met winkeliersverenigingen en mee te denken over bedrijfseconomisch aantrekkelijke opties. Hoewel wellicht beperkt, zorgt onze nieuwbouwambitie er ook voor dat draagvlak voor (winkel) voorzieningen minder snel in gevaar komt. Wij stimuleren daarnaast nieuwkomers zich aan te sluiten bij sport- en welzijnsvoorzieningen. De Welkomstpas voor onze huurder biedt hiervoor ondersteuning.

Wij werken ook aan verdere verbetering van de organisatie. Het is ons gelukt de afgelopen jaren de klanttevredenheid licht te laten stijgen. Hoewel de basis al goed is, sturen wij hierbij op het verhogen van de first time fix ratio (in één keer goed). Wij hebben daarnaast met elkaar de klantvisie vastgelegd. Naast de gebruikelijke elementen leggen we hierin duidelijk vast dat we openstaan voor alle klantwensen en vragen, maar dat niet alles mogelijk is. Wij adviseren dan een alternatief.

Onze huurders worden gemiddeld steeds ouder. Voor veel ouderen is de digitale snelweg nog geen aantrekkelijk perspectief. Wij stemmen onze communicatie daarom af op de wensen van de klant en dwingen hen bewust niet tot digitale alternatieven. Ook de openingstijden van ons kantoor zijn nog steeds zeer ruim. Als moderne organisatie bereiden wij ons wel voor op een verdere digitalisering. Wij hebben hiervoor een strategisch informatieplan opgesteld. Na de invoering van de Woningwet resulteert deze veranderingsslag opnieuw in een forse uitdaging voor de organisatie.

WAT ZIJN DE UITDAGINGEN VOOR DE EERSTKOMENDE JAREN?

Onze lokale belanghouders zijn over het algemeen zeer tevreden over ons. Wij zijn toegankelijk en tonen ons verbonden met de dorpen. Per 1 januari 2017 zijn de twee, meer stedelijke, collega corporaties uit Boskoop en Alphen aan den Rijn met elkaar gefuseerd tot Woonforte. Indirect roept dit bij met name de gemeente de vraag op, wat de toegevoegde waarde is van Habeko wonen.

Een belangrijke uitdaging voor de komende jaren is dan ook gelegen in het aantonen van onze toegevoegde waarde. Wij vullen die uitdaging nu vooral in door het breed naar voren brengen van de andere positie van de dorpen ten opzichte van het stedelijke gebied. In ons nieuwe ondernemingsplan willen wij hierin strategische keuzes maken en zodoende een nog duidelijker antwoord geven op deze vraag.

Een andere uitdaging vormt de inzet voor de dorpen zelf. Door beperkte initiatieven kunnen wij in dit verband een belangrijke bijdrage leveren. Wij praten dan over het participeren in bijvoorbeeld de maatschappelijke beursvloer of de instelling van een vrijwilligersprijs. De nieuwe Woningwet beperkt de mogelijkheden op dit gebied sterk. Wij moeten daarom op zoek naar nieuwe, binnen de Woningwet passende, acties. Deze moeten dan primair bijdragen aan de leefbaarheid voor onze huurders, maar hebben secundair natuurlijk ook effect op de Dorpse kracht.

Met het einde van de crisis is onze positie als investeerder verzwakt. Er zijn immers andere partijen die meer willen betalen voor nieuwe woningen. De gemeente neemt in dat verband een beperkte, tamelijk passieve rol in. De haalbaarheid van onze vergrote nieuwbouwambitie staat dan ook onder druk. Alleen als we genoeg nemen met minimale of zelfs negatieve rendementen lijkt dit mogelijk. We zullen moeten afwegen of deze prijs acceptabel is.

Ook de organisatie staat voor de nodige uitdagingen. Voor de korte termijn betreft dit in elk geval de realisatie van het strategisch informatieplan. Daarnaast is, om de klantbediening nog verder te verbeteren, een aanpassing van de cultuur aan de orde.

Door het beperkte verloop is de gemiddelde leeftijd de afgelopen jaren sterk toegenomen. Door met name de digitalisering van werkzaamheden verandert het werkkerrein de komende jaren echter sterk. Routinematige werkzaamheden zullen steeds verder afnemen en meer aandacht zal uitgaan naar de behandeling van bijzondere vraagstukken. Dit vraagt om innovatieve kracht maar ook om medewerkers die zich richten op life time employment. Wij geven invulling aan onze taak als werkgever door het faciliteren van ontwikkelplannen op basis van de recent uitgevoerde vlootschouw.

Bijlage 3: Bronnenlijst

Algemeen

- Positionpaper
- Account voor databank Corporatie Benchmark Centrum

Presteren naar opgaven en ambities

- Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen
- Beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan, zie hieronder
- Ondernemingsplan
- Strategische visie, zie ondernemingsplan
- Werk- en activiteitenplannen, zie begroting
- Beleidsplan, zie begroting
- Operationeel plan, zie doelstellingen in de begroting
- Bod van de corporatie aan de gemeente
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Monitors / rapportages over de resultaten van de prestatieafspraken, geen formele evaluatie
- Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)
- Woonvisies van gemeente
- Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen
- Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid)
- Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)
- Eigen wijkvisie
- Strategisch voorraadbeleid
- Verkoopbeleid bezit
- Eigen woningmarktgegevens en woningmarktanalyses van het werkgebied
- Prestatieafspraken met andere belanghebbenden
- Relevante lokale, regionale en landelijke convenanten, contracten
- Reglement inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen woongelegenheden
- Overzicht voorgenomen werkzaamheden en de bijdrage aan de volkshuisvesting
- Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten

Presteren volgens belanghebbenden

- Diverse zienswijzen van gemeente en huurdersorganisaties, geen adm. Splitsing
- Documenten met opvattingen van overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnsinstellingen
- Verslagen van overleg met belanghebbenden
- Verslagen van overleg met de Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen
- Onderzoeken (klant)tevredenheid (huurders en overige belanghebbenden)
- Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden

Presteren naar vermogen

- Publicaties CFV: continuïteitsbrief en solvabiliteitsbrief
- De oordeelsbrief van de minister van BZK
- Corporatiebenchmarkcentrum: overzicht kengetallen en verloop daarin
- WSW: cijfermatig perspectief en de uitslagbrief jaarrekeningen en jaarverslag
- Jaarrekening en jaarverslag
- Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen
- Kwartaalrapportages (zie tussentijdse rapportages)
- Kasstroomberekeningen en bedrijfswaardeberekeningen
- Managementdocumenten m.b.t. financiële risico's en scenario's en visie op vermogensinzet
- Overzicht onrendabele investeringen, zie notitie Inzicht in Vermogen
- Van accountant; managementletters, verslagen en brieven
- Managementletters
- Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency
- Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend
- Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency
- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan

Governance

- Documenten over alle opgaven
- Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties
- Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)
- Documenten over toezicht, inclusief agenda
- Notulen vergaderingen raad van commissarissen
- Documenten met betrekking tot het profiel van de rvc, statuten, reglementen, zelfevaluatie
- Toepassing Governancecode (VTW Checklist)

Bijlage 4: Geïnterviewde en geënkquêteerde belanghebbenden

Directeur-bestuurder

Martin Bogerd

Raad van Commissarissen

Lisanne Aalsma

Hetty van Oldeniel

Mariëtte Meulman

Theo Dijt

Albert Kerssies

Managementteam

John Kinkel

Cyriel van der Heijden

Ondernemingsraad

Jos Schmidt

Justy Slingerland

Personeelsvertegenwoordiging

Anja Bruijntjes

Marcel van Kasterop

Rogier Kremer

Gemeente Alpen aan den Rijn

Tseard Hoekstra (oud-wethouder)

Gerard van As (wethouder)

Kees van Velzen (wethouder)

Marnix Groenland

Tobias de Graaf

Huurdersvertegenwoordiging

Loek van der Krabben

Kees Kok

Dorpsoverleggen

Jolanda van der Mey, Wijkcomité Groenendijk

Jan Wentink, Wijkcomité Groenendijk

Rob van Daalhoff, Dorpsoverleg Benthuisen

Maria Loomans, Dorpsoverleg Benthuisen

Karin Strijk, Dorpsoverleg Hazerswoude-Rijndijk

Janneke Clarisse, Dorpsoverleg Hazerswoude-Rijndijk

Zorg- en welzijnsinstellingen

Marja van der Valk, WIJdezorg

Ron Orta, WIJdezorg

Jos Timmermans, Actief Rijnwoude

Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 20 december 2017

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

Habeko wonen

in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

mr. H. Wilbrink

*Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl*

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 20 december 2017

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Habeko wonen

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

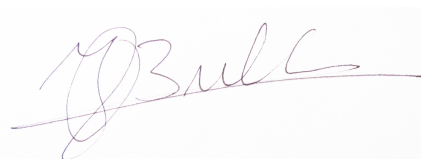
In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

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

Voorzitter van de visitatiecommissie



drs. G.B.J. van Onna MRE



ir. drs J.G.M. Bults

Secretaris van de visitatiecommissie



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