

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert maatschappelijk voldoende tot goed

Onderzoeksrapportage van de maatschappelijke visitatie van
Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland

E. Mujkanovic – Stocevic MSc
L.M. Klaassen MSc
drs. M. Nieland
drs. W. van Olst

December 2014

Inhoud

Recensie	4
Grafisch overzicht uitkomsten visitatie.....	9
Samenvatting: Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert maatschappelijk voldoende tot goed	11
Oordeel over maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland varieert van 'voldoende' tot 'goed'	11
Inleiding	16
Vier perspectieven voor een objectief, onafhankelijk en deskundig oordeel.....	17
Aanpak.....	17
Opbouw van het rapport	18
1 Missie, visie en strategie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland	20
Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland	20
Missie.....	20
Visie	20
Speerpunten	20
Directie en toezicht	21
2 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert ruim voldoende naar opgaven en ambities	22
Eindoordeel presteren naar opgaven en ambities is 'ruim voldoende'	23
Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'voldoende'	24
Huisvesting bijzondere doelgroepen scoort 'voldoende'	26
Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'voldoende'	28
(Des-)investeren in vastgoed scoort 'ruim voldoende'	29
Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'goed'	31
De ambities van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland sluiten ruim voldoende aan in relatie tot de opgaven	32
3 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert volgens haar belanghebbenden maatschappelijk goed	34
Aanpak oordeel belanghebbenden.....	34
Eindoordeel presteren volgens belanghebbenden is 'goed'	35
Prestaties volgens belanghebbenden scoren 'goed'	36
Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'ruim voldoende'	37
Huisvesting bijzondere doelgroepen scoort 'goed'	38
Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'goed'	39
(Des-)investeren in vastgoed scoort 'ruim voldoende'	40
Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'ruim voldoende'	41

	Relatie en communicatie scoort 'goed'	42
	Invloed op beleid scoort 'goed'	43
	Beoordeling samenwerking	43
	Uitdragen missie en visie scoort 'goed'	44
	Transparantie beleidskeuzes scoort 'goed'	46
	Maken van prestatieafspraken scoort 'ruim voldoende'	47
	Bereidheid tot het voeren van projectoverleg scoort 'goed'	48
4	Presteren naar vermogen scoort 'voldoende'	51
	Eindoordeel Presteren naar vermogen en continuïteit is 'voldoende'	51
	Financiële continuïteit scoort 'ruim voldoende'	51
	Doelmatigheid scoort 'onvoldoende'	55
	Vermogensinzet scoort 'ruim voldoende'	57
5	Governance scoort 'ruim voldoende'	59
	Eindoordeel Governance is 'ruim voldoende'	60
	Besturing scoort 'ruim voldoende'	60
	Intern toezicht scoort 'ruim voldoende'	63
	Externe legitimering en verantwoording scoort 'ruim voldoende'	68
A:	Onafhankelijkheidsverklaringen EY	71
B:	Onafhankelijkheidsverklaringen visitatoren	72
C:	CV's visitatoren	74
D:	Overzicht gebruikte brondocumenten	78
E:	Overzicht interne gesprekken	80
F:	Overzicht externe gesprekken	81
G:	Toetsing Opgaven.....	82
H:	Toetsing Ambities	85
I:	Position paper Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland	89

Recensie

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is actief met de uitkomsten van de voorgaande visitatie aan de slag gegaan

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is voor de tweede keer gevisiteerd volgens het SVWN-stelsel. Ditmaal heeft de visitatie de jaren 2010 tot en met 2013 beslagen. Ten opzichte van de voorgaande visitatie periode beschikt de corporatie nu bijvoorbeeld over betere kwartaalrapportages en worden ook halfjaarlijkse evaluaties van haar jaarplannen uitgevoerd. Het gevolg is dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland adequater de voortgang van haar presteren monitort en bijstuurt waar nodig. De rapportages volgen bovendien nu beter het beleidsplan en de jaarplannen, waardoor er sprake is van een mix van sturingsvariabelen op zowel volkshuisvestelijk, financieel en personeel vlak. Het project risicomanagement heeft ertoe geleid dat er een systeem van risico-classificaties in de rapportages is opgenomen. Dit is een waardevolle toevoeging aan de rapportage.

De visitatiecommissie heeft ten opzichte van de vorige visitatie verbeteringen geconstateerd.

De afgelopen jaren vormen een bewogen periode voor Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

Kosten verlagen en verder professionaliseren was noodzakelijk. De corporatie kreeg onder andere te maken met de invoering van de inkomensgrens voor de sociale huurwoningen en de invoering van de verhuurdersheffing. Intern is de bestuursstructuur gewijzigd en werkt de corporatie nu met een tweelagenstructuur. Hiermee is de bestuur- en toezichtstructuur vereenvoudigd en tegelijkertijd geprofessionaliseerd.

De visitatiecommissie is dan ook, net als de belanghebbenden, van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland goed naar de ontwikkelingen en signalen luistert en acties onderneemt om haar kerntaak naar behoren uit te kunnen oefenen. De visitatiecommissie is van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft laten zien dat zij ondanks haar kleinschaligheid in staat is haar organisatie op een hoger niveau te tillen en te functioneren op het beleidsniveau van een grote(re) corporatie. Ondanks het feit dat lasten fors zijn toegenomen, vindt de visitatiecommissie dat de woningbouwvereniging haar primaire taken goed heeft weten in te vullen.

Position paper

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een corporatie die stevig is verankerd in de lokale samenleving van Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. Onze kerntaak wordt gevormd door het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede woningen aan mensen met een minder sterke maatschappelijke positie. Onze ambitie is om dit ook voor toekomstige generaties te kunnen blijven doen. De lokale gemeenschap is en blijft onze basis. Ons motto is: **vertrouwd en dichtbij**. Onze

drijfveer is niet om producten aan te bieden aan klanten, maar vooral om samen met ‘onze’ mensen te werken aan leefbare dorpskernen. Wij werken vanuit onze waarden.

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een maatschappelijke organisatie die werkt aan goed wonen met acceptabele woonlasten en leefbare wijken in het bijzonder voor mensen met lagere inkomens of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Dit doen we samen met onze partners. Wij verbinden ons met bewoners en maatschappelijke partners om in dialoog en samenwerking invulling te geven aan leefbare dorpskernen in de gemeente Molenwaard.

We bieden, door goed onderhoud, renovaties en investeringen in duurzaamheid aantrekkelijke huurwoningen aan zowel de sociale als de vrije sector(voor de lagere middeninkomens) met een aantrekkelijke prijs/kwaliteitverhouding. Behoud van de kwaliteit in de huidige woongebieden en behoud van de leefbaarheid vinden we van groot belang, mede gelet op de ontgroening en vergrijzing en het verdwijnen van voorzieningen. Wij leveren actief bijdragen in het kader van leefbaarheid als dit toegevoegde waarde heeft voor onze huurders en/of de wijken waar wij bezit hebben.

De visitatiecommissie is van mening dat Woningbouwvereniging de schets in haar position paper ook in de praktijk waarmaakt en haar (beleids)plannen voor de toekomst daar eveneens mee in lijn zijn.

Tijdens de huidige visitatie heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland dan ook goede scores behaald

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een bescheiden, kleinschalige en maatschappelijk gedreven corporatie die haar kerntaken goed vervult. Ondanks de kleinschaligheid toont zij voor al haar belanghebbenden voldoende betrokkenheid en weet zij goed wat bij haar huurders en overige belanghebbenden speelt. Ondanks haar bescheidenheid heeft de woningbouwvereniging een eigen karakter, waarbij zij altijd verantwoorde risico's neemt, dit blijkt dan ook uit haar sober maar doelmatig financieel beleid.

Wat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland goed doet, is dat zij actief is op het gebied van nieuwbouw en herstructurering. De visitatiecommissie is van mening dat veel projecten van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een grote betekenis hebben voor de lokale samenleving. Vooral de Brede School heeft een grote impact in Nieuw-Lekkerland en een positief effect op het imago van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Ook andere projecten zoals: de Hooghe Boei, De Haven, 't Waellant, de Dierenweide, het Parkje Hoge Boezem en Middelweg worden door de samenleving gewaardeerd.

De visitatiecommissie heeft de belangrijkste projecten van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bezocht en is onder de indruk van de bouwkwaliteit, uitstraling en de maatschappelijke meerwaarde.

Een bijzondere vermelding verdient de wijze waarop Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland

zich inzet voor de leefbaarheid

De Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft een goede focus op de leefbaarheidsvraagstukken die binnen de gemeente spelen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft in de wijken en buurten een goede rol vervuld. Zij heeft dit gedaan door bijvoorbeeld het 'mooiste tuin evenement' te organiseren. Op deze wijze brengt zij mensen in gesprek, wat teweeg brengt dat de kwaliteit van de woonomgeving wordt verbeterd.

Het belang van uitdragen van de missie en visie en uitleg over de beleidskeuzes

De visitatiecommissie benadrukt echter wel het belang van uitdragen van de missie en visie richting andere partijen. Vooral als het gaat het om de partijen waarmee de woningbouwvereniging direct en indirect samenwerkt zoals scholen en zorg- en welzijnsinstellingen. Ook kan men meer uitleg geven op het moment dat zij niet voor een bepaald beleid kiest. Op het gebied van samenwerking kan men meer initiatief tonen en initiatieven die de woningbouwvereniging zelf oppakt kunnen beter gedeeld worden met andere corporaties.

Samenvattend: Haar slogan uit de strategienotitie: 'vertrouwd en dichtbij' maakt Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in de praktijk waar

Samenvattend komt de commissie tot de conclusie dat de corporatie dichtbij haar huurders staat en door haar stakeholders wordt gewaardeerd. Bovendien worden haar medewerkers als zeer vriendelijk en als toegankelijk ervaren. De visitatiecommissie ziet een woningbouwvereniging die maatschappelijke is en haar rol als woningbouwvereniging goedt vervult.

Vooruitblik: doorgaan op de bestaande lijn en aanpassen indien nodig

Voor de periode 2013-2016 heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland acht kerntaken geformuleerd en vertaald in concrete acties. De te bereiken prestaties worden jaarlijks uitgewerkt in het Jaarplan. De visitatiecommissie is van mening dat dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland goed op weg is met de realisatie van deze doelstellingen. Bijvoorbeeld dichtbij haar huurders staan en haar lokale verankering behouden, samenwerking met de belanghebbenden en bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Wat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland daarom voor de komende jaren te doen staat, is niet zozeer rigoureuze onderdelen van haar beleid te veranderen, maar meer doorgaan op de bestaande lijn en aanpassen indien nodig

De visitatiecommissie adviseert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland hierbij vooral haar sociale kant te behouden, zich minder bescheiden op te stellen en haar rol in de regio te blijven nemen. Ook het blijven samenwerken met anderen die wellicht een andere visie hebben is in de ogen van de visitatiecommissie belangrijk om succesvol te kunnen zijn.



Integrale scorekaart

Figuur 1 op de volgende pagina geeft een samenvattend overzicht van de scores van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Figuur 2 toont een grafische samenvatting van de uitkomsten met een kleurcodering. Dit is een speciaal voor de visitatie door EY ontwikkeld model dat wij toevoegen aan het stelsel.

Figuur 1: integrale scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Cijfer	Gemiddelde	Gewicht	Gewogen cijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6				
Presteren in het licht van de opgaven	6,8	6	6	7	8		6,8		75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven	7						7,0		25%	
Presteren volgens Belanghebbenden	1	2	3	4	5	6				
Prestaties	7,3	7,7	7,7	7,2	7,4		7,5		50%	7,6
Relatie en communicatie	7,8						7,8		25%	
Invloed op beleid	7,8						7,8		25%	
Presteren naar Vermogen										
Financiële Continuïteit							7		30%	6,4
Doelmatigheid							5		30%	
Vermogensinzet							7		40%	
Governance										
Besturing	Planning						7	7,0	33%	7,0
	Monitoring						7			
	Bijsturing						7			
Intern toezicht	Functioneren RvC						7	7,0	33%	
	Toetsingskader						7			
	Toepassing Governancecode						7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording						7			

Grafisch overzicht uitkomsten visitatie

Het eindoordeel in figuur 1 is gevormd op basis van de meetschaal van de visitatiemethodiek 5.0. EY heeft als aanvulling op de methodiek een kleurcodering toegepast. Deze komt in het gehele rapport terug in de tabellen met oordelen. De kleurcode geeft middels de stoplichtmethode snel en direct inzicht in de goede en te verbeteren resultaten.

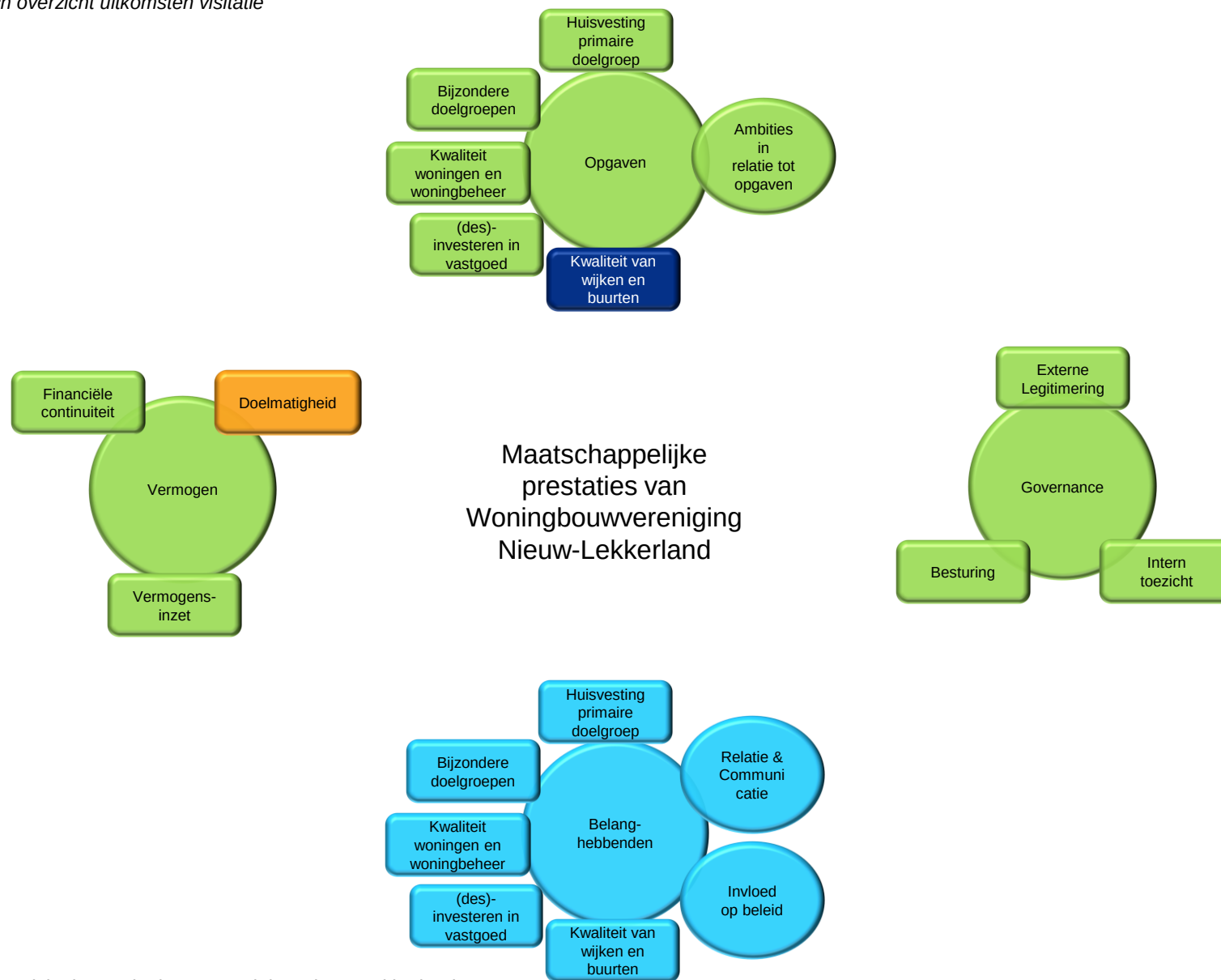
In tabel 1 is de relatie aangegeven tussen de kwalitatieve score, de kwantitatieve score (rapportcijfer) en de toegekende kleurcode. Rood wordt toegekend voor scores lager dan 5,0. Oranje wordt toegekend voor de scores van 5,0 tot en met 5,9. Groen wordt toegekend voor de scores vanaf 6,0 tot en met 7,0. Lichtblauw wordt toegekend bij scores van 7,1 tot en met 7,9. EY heeft er dus voor gekozen pas boven de 7,0 een afwijkende kleur te gebruiken. Hierdoor wordt makkelijk zichtbaar waar de corporatie boven de 7 scoort. De kleur donkerblauw wordt toegekend bij scores van 8,0 en hoger.

Tabel 1: toelichting gehanteerde oordelen en kleurcode

Kwantitatieve score (gelijk aan of hoger)	Score voor toekennen kleurcode
Lager dan 5,0	Rood
5,0 tot en met 5,9	Oranje
6,0 tot en met 7,0	Groen
7,1 tot en met 7,9	Lichtblauw
8,0 en hoger	Donkerblauw

Bron: EY, 2014

Figuur 2: grafisch overzicht uitkomsten visitatie





Samenvatting: Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert maatschappelijk voldoende tot goed

EY Accountants LLP (hierna: EY) geeft vanuit een onafhankelijk en objectief perspectief een oordeel over de maatschappelijke prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland over de periode 2010 tot en met 2013. In deze samenvatting presenteert EY haar belangrijkste conclusies.

Oordeel over maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland varieert van 'voldoende' tot 'goed'

De volgende tabel bevat het eindoordeel over het maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Het oordeel is gebaseerd op zowel de toetsing van EY als de mening van de belanghebbenden. In het visitatiestelsel 5.0 wordt geen gemiddeld eindcijfer gegeven voor het maatschappelijk presteren. Dit is een verandering ten opzichte van de voorgaande stelsels.

Tabel S-1: oordelen maatschappelijk presteren Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland

Prestatievelden maatschappelijke visitatiestelsel	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities	6,8
Presteren volgens belanghebbenden	7,6
Presteren naar vermogen	6,4
Governance	7,0

Bron: EY, 2014

In de eerste kolom staan de prestatievelden van de maatschappelijke visitatie. Verticaal zijn de onderdelen weergegeven waarop EY het maatschappelijk presteren van de corporatie heeft getoetst. De maatschappelijke visitatie geeft antwoord op de volgende vragen:

- Hoe presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in verhouding tot haar *opgaven en ambities*?
- Hoe presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland volgens de *belanghebbenden*?
- Hoe presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland gelet op het beschikbare *vermogen*?
- Hoe presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van *governance*? In dit onderdeel wordt ook de besturing getoetst, waarbij planning, monitoring en bijsturing zijn onderzocht.



Hierna wordt per onderwerp ons oordeel kort toegelicht.

Presteren naar opgaven en ambities scoort 'ruim voldoende'

EY heeft getoetst of Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar opgaven heeft gerealiseerd en of haar zelfstandig geformuleerde ambities aansluiten bij de opgaven. De score is een 6,8, het bijbehorende oordeel is 'ruim voldoende'.

Over het algemeen realiseert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar opgaven binnen de gestelde tijd en met de beoogde kwaliteit. Vooral op het gebied van kwaliteit van wijken en buurten scoort Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland hoog met een 8. Hieruit blijkt dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland oog heeft voor de bredere rol die zij in wijken en buurten kan vervullen.

De woningbouwvereniging wijst haar woningen op de beoogde wijze toe aan de doelgroep en rapporteert hier viermaal per jaar over aan de gemeente, conform de gemaakte afspraken. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland beschikt over een voldoende grote kernvoorraad van betaalbare woningen. De woningen zijn goed onderhouden en de woningbouwvereniging zet zich in om de woningen energetisch te verbeteren.

De woningbouwvereniging is actief op het gebied van nieuwbouw en herstructurering. De visitatiecommissie heeft de belangrijkste projecten van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bezocht en is onder de indruk van de bouwkwaliteit, uitstraling en de maatschappelijke meerwaarde. Veel projecten van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland hebben een grote betekenis voor de lokale samenleving. Vooral de Brede School heeft een grote impact in Nieuw-Lekkerland en een positief effect op het imago van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft zelfstandig een aantal ambities geformuleerd. De woningbouwvereniging heeft hierbij goed oog voor wat nodig is, en zij vraagt daarnaast ook actief input vanuit de lokale samenleving. Hierdoor worden ambities geformuleerd die bijdragen aan het realiseren van de opgaven. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland volgt de veranderende omstandigheden in de samenleving en speelt hier op in door het herijken van de ambities. Daarnaast worden de ambities en bijbehorende prestaties op zeer transparante wijze verantwoord. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geeft hiermee de samenleving een goede kijk op haar ambities en prestaties.

Presteren volgens belanghebbenden scoort 'goed'

In het visitatiestelsel is een belangrijke plaats toegekend aan de mening die de belanghebbenden hebben over het maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Gemiddeld kennen de belanghebbenden aan Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een 7,6 als rapportcijfer toe.



Opvallend is dat de scores bij het onderdeel Presteren naar Opgaven op verschillende prestatievelden lager zijn ten opzichte van de beoordeling door de belanghebbenden. De belanghebbenden hebben hoge cijfers gegeven. Deze kijken naast de realisatie van de opgaven ook naar andere prestaties. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft bij haar belanghebbenden een hoge gunfactor, omdat zij over het algemeen de juiste dingen doet en zeer betrokken is. De belanghebbenden zijn daarom op alle onderdelen tevreden en positief over de relatie met de corporatie en kennen daarom hoge scores toe, ondanks het feit dat niet altijd de opgave ruim is behaald.

De belanghebbenden zijn zeer positief over de mate waarin Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zich inzet voor haar primaire doelgroep: de mensen met een laag inkomen. De woningbouwvereniging heeft ook voldoende woningen beschikbaar, wel maken de belanghebbenden zich zorgen over het doorstroombeleid van de woningbouwvereniging. Door het huidige doorstroombeleid is sprake van zogenoemde 'scheefwoners'. Het aanbod van betaalbare woningen neemt hierdoor af. De belanghebbenden geven ook aan dat in Nieuw-Lekkerland meer behoefte is aan eengezinswoningen, starterswoningen en woningen voor jongeren en dat de woningbouwvereniging iets met deze behoefte moet doen.

De belanghebbenden zijn van mening dat er voldoende woningen voor specifieke doelgroepen zijn en dat de woningbouwvereniging goed zicht heeft op de behoefte van ouderen en kwetsbare doelgroepen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wordt geprezen voor het feit dat zij initiatieven neemt voor het bouwen van de voorzieningen voor deze doelgroep, ondanks de huidige economische ontwikkelingen en beperkte mogelijkheden. Als voorbeeld worden de projecten de Hooghe Boei, De Haven en 't Waellant gegeven.

Over het onderwerp het presteren naar kwaliteit van woningen en woningbeheer zijn de belanghebbenden tevreden. Reparaties worden goed en tijdig uitgevoerd en de dienstverlening is op orde. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland investeert voldoende in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid.

Op het gebied van (Des-) investeren in vastgoed zijn de belanghebbenden van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland meer dan voldoende haar woningen en gebouwen renoveert, en in nieuwbouw investeert. De woningbouwvereniging wordt geprezen voor het feit dat zij bezig is haar woningbezit te verbeteren, bijvoorbeeld door senioren woningen levensloopbestendig te maken. De woningbouwvereniging wordt ook geprezen voor het feit dat zij ondanks de ontwikkelingen zoals de verhuurdersheffing toch bezig is met het project Middelweg.

De inspanningen van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van leefbaarheid zijn heel goed. De woningbouwvereniging heeft een goede focus op de leefbaarheidsvraagstukken die binnen de gemeente spelen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft in de wijken en buurten een goede rol vervuld. Zij heeft dit gedaan door bijvoorbeeld het 'mooiste tuin evenement'



te organiseren. Op deze wijze brengt zij mensen in gesprek, wat teweeg brengt dat de kwaliteit van de woonomgeving wordt verbeterd.

De belanghebbenden zijn tevreden over de relatie met de woningbouwvereniging. Er is sprake van een relatie gebaseerd op vertrouwen, met een open en transparante communicatie. De goede relatie blijkt ook vaak uit de samenwerking met de belanghebbenden. Eén belanghebbende geeft aan dat op regionaal niveau de communicatie van de woningbouwvereniging beter kan. De woningbouwvereniging kan een grotere rol in de regio hebben en meer bereiken door nog meer samen te werken met andere corporaties.

De belanghebbenden vinden dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bereid is om afspraken te maken. Als voorbeeld wordt de realisatie van de Brede School en andere maatschappelijke voorzieningen die de woningbouwvereniging tot stand heeft gebracht, zoals de buurtbarbecues genoemd. Volgens de gemeente heeft de woningbouwvereniging een grote rol hierin gehad.

Er zijn in de ogen van de belanghebbenden ook nog andere te verbeteren punten. Een aantal belanghebbenden geven aan dat de woningbouwvereniging haar missie en visie breder kan uitdragen richting andere partijen. Vooral gaat het om de partijen waarmee de woningbouwvereniging direct en indirect samenwerkt. Partijen zoals scholen en zorg en welzijnsinstellingen.

Een enkele overige belanghebbenden ervaart dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland transparant is, maar geeft ook aan dat de woningbouwvereniging meer uitleg kan geven op het moment dat zij niet voor een bepaald beleid kiest. De belanghebbende ervaren in dergelijke gevallen dat zij meer een algemene uitleg krijgen, dan een specifieke.

Ten slotte hebben de belanghebbenden de wens geuit dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland met iets meer regelmaat informatie over relevante projecten en de evaluatie daarvan deelt met andere corporaties in de regio. Dit stimuleert de kennisdeling.

Presteren naar vermogen scoort 'voldoende'

EY concludeert dat het eindoordeel op het onderdeel presteren naar vermogen 'voldoende' is. Het bijbehorende cijfer is 6,4.

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland beschikt over een solide financiële positie als geoordeeld wordt op basis van de kengetallen die het CFV en het WSW hiervoor hanteren. Beide toezichthouders hebben middels hun oordeel brieven aangegeven dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland solvabel en financieerbaar is. De woningbouwvereniging is dan ook kredietwaardig en kan haar leningen laten borgen door het WSW. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland scoort een onvoldoende op het gebied van doelmatigheid. Over het algemeen is Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een efficiënt opererende woningbouwvereniging, waarbij de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten een belangrijk aandachtspunt vormt.



Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland verantwoordt de inzet van haar vermogen ruim voldoende. Dit blijkt uit haar jaarverslagen en overleggen en correspondentie met belanghouders omtrent investeringen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geeft in haar jaarverslagen een duidelijke en transparante weergave van haar activiteiten en behaalde resultaten.

Governance scoort 'ruim voldoende'

Op het onderdeel Governance scoort Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland 'ruim voldoende'. Het bijbehorende cijfer is 7,0. EY is van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een adequate governance structuur heeft. De opzet is zodanig dat de uitgangspunten voor een adequaat functionerend toezicht aanwezig zijn.

Het strategisch plan wordt op adequate wijze vertaald naar jaarplannen en afdelingsplannen. Doelstellingen worden over het algemeen zogenoemd SMART geformuleerd en ook adequaat gemonitord en bijgestuurd. Per doelstelling in het jaarplan is ook een deadline en een verantwoordelijke functionaris genoemd. De jaarlijkse evaluaties van de jaarplannen wordt op de website gepubliceerd. Hierdoor geeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland gedetailleerd inzicht in haar prestaties en werkwijzen.

De corporatie monitort de voortgang van haar presteren middels kwartaalrapportages én middels halfjaarlijkse evaluaties van haar jaarplannen. De rapportages volgen het beleidsplan en de jaarplannen, waardoor er sprake is van een mix van sturingsvariabelen op zowel volkshuisvestelijk, financieel en personeel vlak. Het project risicomanagement heeft ertoe geleid dat er een systeem van risico-classificaties in de rapportages is opgenomen. Dit is een waardevolle toevoeging aan de rapportage.

De samenstelling van de RvC is evenwichtig, gelet op de volkshuisvestelijke taak van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en de verschillende expertises die nodig zijn om toezicht te kunnen uitoefenen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geeft in haar jaarverslag een goed leesbare weergave van de governance van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en beschrijft ook adequaat het gevoerde toezicht door de RvC.

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft prestatieniveau ten opzichte van voorgaande visitatie op onderdelen verbeterd

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is voor de tweede maal gevisiteerd volgens het stelsel van de SVWN. Bij de vorige visitatie was geconcludeerd dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland 'voldoende' presteerde met een eindcijfer 7,0. In het huidige stelsel wordt geen gemiddeld eindcijfer toegekend, maar de onderdeel scores variëren van 6,4 tot 7,6. Bij de voorgaande visitatie was sprake van een andere visitatiesystematiek (versie 4.0) waarbij de aard en wijze van beoordelen op onderdelen anders was. Om deze reden is afgezien van een gedetailleerde vergelijking met cijfers.



Inleiding

Woningcorporaties hebben maatschappelijk draagvlak nodig om effectief te kunnen opereren. Daarbij staat openheid over het functioneren en presteren van de organisatie voorop. Openheid vergroot het leervermogen van de corporatie en bevordert een goede maatschappelijke discussie. Een maatschappelijke visitatie is een uitstekend middel om de maatschappelijke prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland open en transparant te maken.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft onder toezicht van de Auditraad Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties vanaf 2006 tot januari 2008 gewerkt aan het ontwikkelen van een onafhankelijk, extern en gezaghebbend visitatiestelsel.

De aanbevelingen van de Auditraad in 2008, de ervaringen met de methodiek en de uitkomsten van de door de SEV uitgevoerde evaluatie in 2009, leidden tot de aanbeveling om de methodiek op een aantal punten aan te scherpen. In 2009 is ook de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) opgericht. De SVWN heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor Woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Onder toezicht van de SVWN is in 2010 een ontwikkelgroep van alle visiterende bureaus van start gegaan wat heeft geleid tot een verdere aanscherping van de methodiek, resulterend in de Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 4.0. Per 1 april 2014 is deze methodiek verder doorontwikkeld zodat thans versie 5.0 de meest recente versie is.

De maatschappelijke visitatie bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland, die in deze rapportage wordt beschreven, geeft een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat ook inzicht wordt gegeven in het presteren volgens hun maatstaven. Bovendien geeft de visitatie informatie en verantwoording aan de belanghebbenden over het presteren van de corporatie. Dit bevordert de gewenste openheid in de sector.

EY benadrukt dat voor de maatschappelijke visitatie weliswaar financiële analyses zijn uitgevoerd om tot een eindoordeel te kunnen komen, maar dat ze voor het oordeel presteren naar vermogen *geen* accountantscontrole heeft toegepast op de aangeleverde cijfers en documenten.

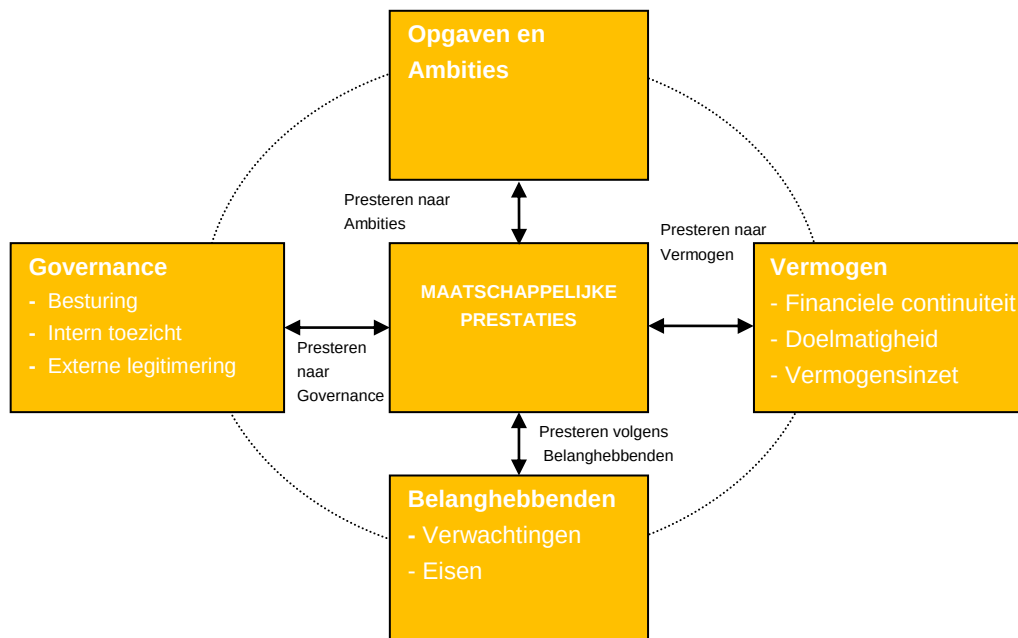
Vier perspectieven voor een objectief, onafhankelijk en deskundig oordeel

De onderwerpen van de visitatie zijn ingedeeld in vier perspectieven. Deze zijn:

- a presteren naar opgaven en ambities;
- b presteren volgens de belanghebbenden;
- c presteren naar vermogen;
- d presteren naar Governance.

De volgende figuur geeft dit weer.

Figuur I-1: conceptueel analysekader maatschappelijke visitatie



Bron: EY/ SVWN, 2014

Aanpak

EY heeft, op basis van brononderzoek, beschikbare informatie en documenten die door EY zijn opgevraagd bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland, een eerste verkenning gemaakt van de corporatie. Op basis van deze verkenning zijn verdiepende gesprekken gevoerd met leden van het management team.

Vervolgens heeft EY externe belanghebbenden geraadpleegd om inzicht te krijgen in hun verwachtingen en hun beoordeling van het maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. EY heeft daartoe met deze belanghebbenden een gesprek gevoerd. In bijlage F is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee EY heeft gesproken in het kader van de maatschappelijke visitatie.



EY heeft met alle beschikbare gegevens een toetsingskader ontwikkeld waarin de maatschappelijke activiteiten én prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zijn opgenomen. Het toetsingskader is ook gekoppeld aan onafhankelijke normen en externe referentiekaders. Daardoor kunnen de normen die Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zelf heeft gesteld en de normen van externe bronnen met elkaar worden vergeleken.

Om een onafhankelijk, deskundig en objectief oordeel over het maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland te geven zijn de volgende vragen beantwoord:

- a Hoe presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in verhouding tot haar opgaven en sluiten haar ambities aan op de opgaven?
- b Hoe presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland volgens de belanghebbenden?
- c Hoe presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland gelet op het beschikbare vermogen?
- d Hoe presteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van governance?

EY heeft het visitatierapport eerst in concept opgeleverd en besproken met Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Daarna is het visitatierapport ter beoordeling voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De SVWN heeft getoetst of de methodiek correct is toegepast en de oordelen transparant tot stand zijn gekomen. Het rapport is vervolgens definitief opgeleverd.

Opbouw van het rapport

Dit rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 beschrijft de missie, visie en strategie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zodat de lezer een goed beeld krijgt van de corporatie en wat deze wil bereiken. Hoofdstuk 2 beschrijft de opgaven van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en de mate waarin de corporatie deze heeft gerealiseerd. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de zelfstandig door Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geformuleerde ambities en in welke mate deze aansluiten op de opgaven. Hoofdstuk 3 vergelijkt enerzijds de prestaties en anderzijds de verwachtingen en oordelen van belanghebbenden. Hoofdstuk 4 geeft een oordeel over het presteren naar vermogen. Hoofdstuk 5 bevat het oordeel over governance.

EY hecht zeer aan het onafhankelijkheidsbeginsel van de maatschappelijke visitatie. Daarom voert EY geen visitatie uit bij haar accountantsklanten of bij klanten waarmee in de afgelopen twee jaar door EY een zakelijke relatie heeft bestaan.

In bijlage A en B zijn onafhankelijkheidsverklaringen opgenomen. In bijlage C zijn de CV's van de visitatoren opgenomen. Bijlage D bevat een overzicht van de brondocumenten die Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland ter beschikking heeft gesteld aan EY voor het vormen van een oordeel over het maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Bijlage E bevat een overzicht van de interne vertegenwoordigers die ten behoeve van de maatschappelijke visitatie zijn geïnterviewd. In bijlage F is een overzicht opgenomen van de betrokken externe belanghebbenden en hun relatie met Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.



Bijlage G bevat de toetsing van de opgaven. In de bijlage zijn de opgaven onder het kopje 'doelstelling' opgenomen en onder het kopje 'resultaat' is de beoordeling inclusief de toelichting van EY opgenomen.

Bijlage H bevat de getoetste Ambities en de beoordeling van EY exclusief de toelichting.

Bijlage I bevat de door Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geschreven position paper.

Bijlage J bevat de reactie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op de uitkomsten.



1 Missie, visie en strategie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland

1.01 In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de achtergrond van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Waar is de corporatie actief en hoe is het bezit samengesteld? Verder wordt ingegaan op de missie en visie van de corporatie om vervolgens te kunnen beschrijven via welke weg men dit wil gaan realiseren. Ten slotte wordt in dit hoofdstuk in het kort de governancestructuur van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland belicht.

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland

1.02 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een van oudsher sociaal ingestelde corporatie met ongeveer 1.300 verhuurbare woningen in het werkgebied Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. De corporatie geeft aan zich bescheiden op te stellen en niet te koop te lopen met de prestaties.

Missie

1.03 De missie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geeft aan wat de corporatie ziet als belangrijkste taak: Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een sociaal ingestelde corporatie met een grote maatschappelijke betrokkenheid. De kerntaak van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wordt gevormd door het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede woningen aan mensen met een minder sterke maatschappelijke positie. Zij vormen de primaire doelgroep. Daarnaast richt zij zich in mindere mate op huurders in het midden en duurdere segment.

Visie

1.04 Vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid streeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland er naar om in overleg met de gemeente en de andere maatschappelijke instellingen in te spelen op demografische ontwikkelingen en een zo optimaal mogelijke leefomgeving tot stand te brengen.

Speerpunten

1.05 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft een beleidsplan opgesteld voor de periode 2009-2013. Het plan is in samenwerking met de medewerkers en de belanghebbenden tot stand gekomen, middels een traject waar alle partijen expliciet gevraagd werd naar de verwachtingen en de opgaven die men ziet voor Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.



1.06 Bij het formuleren van beleid hebben, naast de meningen van de belanghebbenden en medewerkers, ook omgevingsfactoren een rol gespeeld. Als voorbeelden worden genoemd de invoering van de integrale vennootschapsbelasting in 2008, de nieuwe rol die de woningcorporaties dienen te vervullen en de discussie over invulling en grenzen van deze rol en het samenwerkingstraject tussen de gemeenten Nieuw-Lekkerland, Liesveld en Graafstroom en de invloed die deze samenwerking zal hebben op de woningcorporaties die werkzaam zijn in deze gemeenten.

1.07 In de praktijk wil Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar beleid vormgeven en realiseren door aandacht te geven aan onder andere de volgende speerpunten van beleid:

- a veiligheid;
- b faciliteren zorgleverantie;
- c duurzaamheid;
- d woonomgeving.

Directie en toezicht

1.08 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een vereniging. De directie bestaat uit één directeur-bestuurder, mevrouw J.A.C. Tukker-Blok. De bevoegdheden van de directie staan vermeld in de statuten.

1.09 De RvC bestaat uit vijf leden. Deze leden oefenen toezicht uit op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

2 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert ruim voldoende naar opgaven en ambities

2.01 Dit hoofdstuk beschrijft de opgaven en ambities van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. De opgaven worden vervolgens vergeleken met de feitelijke prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. De ambities worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Hierdoor wordt duidelijk in hoeverre Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bijdraagt aan de realisatie van de opgaven.

2.02 Bij het beoordelen van het presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland naar opgaven en ambities is EY uitgegaan van de volgende prestatievelden:

- a huisvesting van de primaire doelgroep;
- b huisvesting bijzondere doelgroepen;
- c kwaliteit woningen en woningbeheer;
- d (des-)investeren in vastgoed;
- e kwaliteit van wijken en buurten.

2.03 Het eindoordeel is gevormd op basis van de meetschaal van de visitatiemethodiek 5.0. In tabel 2-1 is de relatie aangegeven tussen de kwalitatieve score, de mate van afwijking van de norm en de kwantitatieve score (rapportcijfer).

Tabel 2-1: toelichting gehanteerde oordelen

Kwalitatieve Score	Toelichting	Kwantitatieve score (gelijk aan of hoger)
Zeer slecht	Afwijking meer dan 75 % negatief	1
Slecht	Afwijking van 60 % negatief tot 75 % negatief	2
Zeer onvoldoende	Afwijking van 45 % negatief tot 60 % negatief	3
Ruim onvoldoende	Afwijking van 30 % negatief tot 45 % negatief	4
Onvoldoende	Afwijking van 15 % negatief tot 30 % negatief	5
Voldoende	Afwijking van 5 % negatief tot 15 % negatief	6
Ruim voldoende	Afwijking van 5 % negatief tot 5 % positief	7
Goed	Afwijking van 5 % positief tot 20 % positief	8
Zeer goed	Afwijking van 20 % positief tot 35 % positief	9
Uitmuntend	Afwijking meer dan 35 % positief	10

Bron: SVWN, EY, 2014

2.04 EY heeft als aanvulling op de methodiek een kleurcodering toegepast. Deze komt in het gehele rapport terug in de tabellen met oordelen. De kleurcode geeft middels de stoplichtmethode snel en direct inzicht in de goede en te verbeteren resultaten. Tabel 2-2 geeft een overzicht van de gehanteerde kleuren en de bijbehorende scores.

Tabel 2-2: toelichting cijfer en kleurcode

Kwantitatieve score (gelijk aan of hoger)	Score voor toekennen kleurcode
Lager dan 5,0	
5,0 tot en met 5,9	
6,0 tot en met 7,0	
7,1 tot en met 7,9	
8,0 en hoger	

Bron: EY, 2014

2.05 De kleur rood wordt toegekend voor scores lager dan 5,0. De kleur oranje wordt toegekend voor de scores van 5,0 tot en met 5,9. De kleur groen wordt toegekend voor de scores vanaf 6,0 tot en met 7,0.

2.06 De kleur lichtblauw wordt toegekend bij scores van 7,1 tot en met 7,9. EY heeft er dus voor gekozen pas boven de 7,0 een afwijkende kleur te gebruiken. Hierdoor wordt makkelijk zichtbaar waar de corporatie boven de 7 scoort.

2.07 De kleur donkerblauw wordt toegekend bij scores van 8,0 en hoger.

Eindoordeel presteren naar opgaven en ambities is 'ruim voldoende'

2.08 In de volgende tabel staat het eindoordeel voor het presteren naar opgaven en ambities weergegeven.

Tabel 2-2: eindoordeel presteren naar opgaven

Onderwerp	Weging	Score
Presteren naar opgaven	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven	25%	7
Eindoordeel: ruim voldoende		6,8

Bron: EY, 2014

2.09 De volgende tabel bevat de uitsplitsing van 'Presteren naar opgaven'.

Tabel 2-3: eindoordeel presteren naar opgaven

Onderwerp	Score
Huisvesting van de primaire doelgroep	6,8
Huisvesting bijzondere doelgroepen	6
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6
(Des-)investeren in vastgoed	7
Kwaliteit van wijken en buurten	8
Eindoordeel: ruim voldoende	6,8

Bron: EY, 2014

2.10 Uit de tabel blijkt dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland ruim voldoende presteert bij het realiseren van de opgaven. Het onderwerp Kwaliteit van wijken en buurten scoort met een 8 het best.

Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'voldoende'

2.11 Dit prestatieveld omvat de opgaven en prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep. Concreet gaat het om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, de wijze van woningtoewijzing en het bevorderen van doorstroming.

Tabel 2-4: eindoordeel presteren naar huisvesting primaire doelgroep

Jaar	Opgaven	Prestatie	Oordeel
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland dient, om het aandeel jongere inwoners in de gemeente te verhogen, 250 huurwoningen te labelen voor starters.	Ruim voldoende	7
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland houdt minimaal 30% van de kernvoorraad goedkoop (< € 362 prijspeil 2010, < € 375 prijspeil 2013) en wijst deze woningen toe aan de doelgroep van beleid. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland houdt met haar huur- en verkoopbeleid en met het labelen van de woningen in het kader van de woonruimteverdeling rekening met dit percentage.	Voldoende	6

Jaar	Opgaven	Prestatie	Oordeel
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland houdt minimaal 55% van de kernvoorraad betaalbaar (€ 362 - € 555 prijspeil 2010, € 375 - € 575 prijspeil 2013) en wijst deze woningen zoveel als mogelijk toe aan de doelgroep van beleid. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland houdt met haar huur- en verkoopbeleid en met het labelen van de woningen in het kader van de woonruimteverdeling rekening met dit percentage.	Ruim voldoende	7
2010-2013	De corporatie levert aan de gemeente ieder kwartaal een gespecificeerde rapportage over de ingeschreven woningzoekenden en de toewijzingen. Jaarlijks wordt een overzicht verstrekt dat een actueel inzicht biedt in de samenstelling van de woningvoorraad van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.	Ruim voldoende	7
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland dient voor senioren nieuwbouwwoningen te realiseren en starters zoveel mogelijk te huisvesten in de bestaande voorraad, om de doorstroming te bevorderen.	Ruim voldoende	7
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voert op een constructieve manier de taakstelling uit die de gemeente heeft ten aanzien van het huisvesten van asielzoekers.	Ruim voldoende	7
Eindoordeel: ruim voldoende			6,8

Bron: EY, 2014

2.12 Op basis van bovenstaande bevindingen en de in de bijlagen opgenomen opgaven en prestaties, beoordeelt EY het presteren naar huisvesting primaire doelgroep als 'ruim voldoende'. In de volgende alinea's wordt dit oordeel toegelicht.

2.13 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft in ruim voldoende mate voldaan aan de opgave betreffende het labelen van woningen voor starters. Om het aandeel jongere inwoners in de gemeente te verhogen is er in het actieplan opgenomen dat er voldoende huurwoningen

worden gelabeld voor starters. Op 1 januari 2011 had Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland circa 300 woningen gelabeld voor starters.

2.14 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft in voldoende mate voldaan aan de opgave betreffende het percentage goedkope woningen in de voorraad. Het percentage goedkope woningen is dalend en in 2012 onder de 30% gekomen. Huurverhoging (regulier en als gevolg van woningverbetering) en huurharmonisatie bij mutatie zorgen volgens de corporatie voor verschuivingen tussen de prijsklassen ten opzichte van voorgaande jaren. In het Meerjarenperspectief Wonen is vastgelegd dat uitgegaan wordt van de vraag in de kern, zoals vastgesteld in het Woningmarktonderzoek. Hieruit blijkt dat (onder andere door het aantal scheefhuurders) het percentage goedkope woningen van 30% niet langer vastgehouden hoeft te worden.

2.15 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave met betrekking tot het percentage betaalbare woningen in de voorraad. Het percentage betaalbare woningen exclusief 'goedkoop' ligt tussen 61% in 2010 en 63% in 2013 en is stabiel te noemen over betreffende jaren, hiermee wordt het in de prestatieafspraken gestelde percentage van 55% betaalbare woningen ruim gehaald.

2.16 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave betreffende het rapporteren aan de gemeente over toewijzingen en woningzoekenden. De corporatie maakt ieder kwartaal een gedetailleerde rapportage over de inschrijvingen en toewijzingen. Het jaarverslag, wat een actueel inzicht biedt in de samenstelling van de woningvoorraad van de corporatie, wordt jaarlijks aan de gemeente gestuurd.

2.17 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave met betrekking tot het bevorderen van de doorstroom. In het kader van de doorstroming zijn 17 nieuwe woningen gebouwd in het project Boeierstraat en zijn 30 appartementen gebouwd aan de Middelweg. Deze appartementen zijn niet uitsluitend gericht op de doelgroep senioren, maar trekken wel voornamelijk ouderen. Voor starters worden geen nieuwbouwwoningen gebouwd, maar worden woningen uit de voorraad toegewezen. Gemiddeld wordt 36% van de vrijkomende woningen per jaar toegewezen aan starters.

2.18 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave betreffende het huisvesten van asielzoekers. De corporatie realiseert samen met drie andere corporaties binnen de regio de taakstelling voor de gemeente Molenwaard. In de visitatieperiode heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland 23 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders en hiermee voldaan aan de opgave voor Molenwaard.

Huisvesting bijzondere doelgroepen scoort 'voldoende'

2.19 Dit prestatieveld omvat de opgaven en prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-

Lekkerland op het gebied van huisvesting van doelgroepen die behoefte hebben aan specifieke aanpassingen en voorzieningen. Het betreft zowel nieuwbouw als (aanpassingen aan) bestaand bezit.

Tabel 2-5: eindoordeel presteren naar huisvesting bijzondere doelgroep

Jaar	Opgaven	Prestatie	Oordeel
2010-2013	In de periode tot 2015 is een uitbreiding nodig van het aantal toegankelijke woningen voor zorgbehoevende huurders (zowel huur als koop) met 200 woningen. Regionaal geldt de voorwaarde dat 40% van de nieuwbouw (inclusief sloop) bestaat uit sociale woningbouw, welke Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voor haar rekening dient te nemen.	Voldoende	6
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland plant uitbreiding van verzorgd/beschut wonen tot 2015 met circa 24 woningen, in de nabijheid van het complex aan de Tjalkstraat.	Voldoende	6
Eindoordeel: voldoende			6

Bron: EY, 2014

2.20 EY beoordeelt het presteren naar Huisvesten bijzondere doelgroepen conform de opgaven als 'voldoende'. In de volgende alinea's wordt dit oordeel toegelicht.

2.21 Regionaal geldt de voorwaarde dat 40% van de nieuwbouw (inclusief sloop) bestaat uit sociale woningbouw. De uitbreiding met 200 toegankelijke woningen is nog niet gehaald. Er zijn 44 toegankelijke woningen gerealiseerd aan de Middelweg, 17 woningen aan de Boeierstraat en er zijn er 24 gepland aan de Middelweg, fase 2. Als al deze plannen gerealiseerd zijn bedraagt de toename 85 woningen, grofweg de helft van de opgave. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat er langlopende contracten zijn met projectontwikkelaars die niet altijd voorzien in nieuwe aanpassingsmogelijkheden voor woningen. Het openbreken en wijzigen van deze contracten is een kostbare aangelegenheid. Een oplossing die vaker voorkomt, is het bouwen van de zogenaamde kangoeroewoning. Hierbij woont de zorgvrager of zorgvragers, bijvoorbeeld een ouder echtpaar, in een aparte woning die binnendoor toegankelijk is vanuit een andere woning. In deze andere woning woont dan bijvoorbeeld de zoon of dochter van het oudere echtpaar. Op deze wijze kan er door de zoon of dochter eenvoudig mantelzorg worden geleverd. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft door het bouwen van deze woningen wel voldaan aan het bouwen van 40% toegankelijke woningen binnen de sociale woningbouw.

2.22 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft in voldoende mate voldaan aan de opgave betreffende de realisatie van verzorgd/beschutte woningen. Er zijn 21 verzorgd/beschutte woningen gerealiseerd aan de Tjalkstraat, terwijl de termijn tot 2015 loopt. Er is bovendien naar voren gekomen dat de vraag naar verzorgde/beschutte woningen achterblijft, en dat er minder

woningen gebouwd hoeven te worden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'voldoende'

2.23 Dit prestatieveld omvat de opgaven en prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Daarnaast omvat dit prestatieveld de inspanningen van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van energie en duurzaamheid.

Tabel 2-6: eindoordeel presteren naar kwaliteit woningen en woningbeheer

Jaar	Opgaven	Prestatie	Oordeel
2012-2013	In 2020 is 90% van alle huurwoningen van de 8 woningcorporaties gezamenlijk energetisch verbeterd tot minimaal Label C. Het betreft in totaal ongeveer 17.000 woningen.	Voldoende	6
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland spant zich in om in de periode tot 2015 circa 100 woningen op te plussen.	Voldoende	6
Eindoordeel: voldoende			6

Bron: EY, 2014

2.24 EY beoordeelt het presteren naar Kwaliteit woningen en woningbeheer conform de opgaven als 'voldoende'. In de volgende alinea's wordt dit oordeel toegelicht.

2.25 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet in voldoende mate aan de opgave betreffende het energetisch verbeteren van de voorraad. Het aantal huurwoningen met een energielabel C of beter is in 2010 62%, in 2011 70%, in 2012 37% van het bezit en 48% in 2013. De reden dat het percentage fluctueert gedurende de jaren en de laatste jaren lager geworden is, is dat in 2012 ongeveer een derde van de woningen opnieuw geïnclassificeerd is en preventief is teruggezet naar een lager label. De reden hiervoor is dat er na aanvullend onderzoek twijfel ontstaan was over de kwaliteit van de isolatie die in eerdere jaren was aangebracht in deze woningen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is wel actief bezig de huurwoningen energetisch te verbeteren en is op weg het doel, minimaal 90% van de woningen het Label C of hoger in 2020, te behalen.

2.26 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet in voldoende mate aan de opgave met betrekking tot het opplussen van woningen. Het opplussen van de woningen gebeurt met een tempo van circa 6 tot 8 woningen per jaar. Het doel in 2015 is om 100 woningen in de huursector toegankelijk te maken. Hiervan zijn er 44 gerealiseerd aan de Middelweg Fase I en 17 gerealiseerd

in aan de Boeierstraat/Hoogaarslaan en nog 24 in planvorming voor 2014 aan de Middenweg Fase II. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bezit veel grondgebonden eengezinswoningen en aan het toegankelijk maken van dergelijke woningen kleven zowel technische als financiële bezwaren. Samen met de aanbieders van de zorg wordt gezocht naar praktische oplossingen om bewoners toch zo lang mogelijk in de huidige woning te laten wonen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland toont aan zich voldoende ingespannen te hebben om aan de opgave te voldoen, en heeft eveneens aangetoond actief te zoeken naar alternatieve oplossingen in samenwerking met diverse partners.

(Des-)investeren in vastgoed scoort 'ruim voldoende'

2.27 Dit prestatieveld omvat de opgaven en prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van nieuwbouw, sloop, verkoop en verbetering van bestaand bezit. Het betreft sociaal en maatschappelijk vastgoed.

Tabel 2-7: eindoordeel presteren naar (des-)investeren in vastgoed

Jaar	Opgaven	Prestatie	Oordeel
2012-2013	De 8 woningcorporaties in de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden bouwen gezamenlijk circa 1050 sociale huurwoningen en 250 vrije sector huurwoningen tot 2020. Een flink deel daarvan wordt gerealiseerd in bestaand gebied en betreft herstructurering en transformatie van de woningvoorraad.	Ruim voldoende	7

Jaar	Opgaven	Prestatie	Oordeel
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland dient een deel van het woningbezit te verkopen. Bij de verkoop hanteert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland de volgende criteria: - door verkoop van woningen mag de benodigde kernvoorraad nimmer worden aangetast - door verkoop van woningen mag de woningvoorraad van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland niet dalen beneden het aantal van 1300 woningen - de te verkopen woningen hebben geen achterstallig onderhoud - alle te verkopen woningen worden aangeboden aan de zittende huurders - indien de zittende huurder geen interesse in aankoop heeft wordt de woning verkocht bij eerste verhuismutatie - alle te verkopen woningen worden aangeboden met de mogelijkheid tot het afsluiten van een koopgarantregeling - de voorwaarden waaronder de koopgarantregeling wordt aangeboden worden nader door Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in overleg met de gemeente bepaald.	Ruim voldoende	7
Eindoordeel: ruim voldoende			7

Bron: EY, 2014

2.28 EY beoordeelt het presteren naar (Des-)investeren in vastgoed conform de opgaven als 'ruim voldoende'. In de volgende alinea's wordt dit oordeel toegelicht.

2.29 De opgave heeft betrekking op een totaal aantal woningen van alle in de regio actieve corporaties. De opgave is niet verbijzonderd naar corporatie. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave met betrekking tot het bouwen van sociale huurwoningen. In de periode 2010 t/m 2013 zijn door Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland 61 sociale huurwoningen opgeleverd en er staan er nog een aantal op de planning. Gezien haar omvang, heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland daarmee een prestatie naar draagkracht verricht. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft geen vrije sector huurwoningen gebouwd in deze periode.

2.30 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave betreffende de criteria voor verkoop van woningen. De woningvoorraad van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is in de jaren 2010-2013 niet onder de 1.300 woningen gekomen. Eind 2008 heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland 144 woningen voor verkoop

gelabeld, conform de in de prestatieafspraken 2009-2013 genoemde criteria. Daarvan zijn er in 2011 34 verkocht. In het eerste jaar is een deel aan zittende huurders verkocht, voor het overige deel, worden de woningen bij mutatie verkocht. De woningen zijn expliciet bestemd voor starters op de koopmarkt. Per 1 januari 2013 zijn circa 100 woningen extra gelabeld voor verkoop.

Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'goed'

2.31 Dit prestatieveld omvat de opgaven en prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van onder andere leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

Tabel 2-8: eindoordeel presteren naar kwaliteit van wijken en buurten

Jaar	Opgaven	Prestatie	Oordeel
2010-2013	Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zet jaarlijks financiële middelen in voor leefbaarheid. Jaarlijks vindt over leefbaarheidsprojecten en de financiering hiervan afstemming met de gemeente plaats	Goed	8
Eindoordeel: goed			8

Bron: EY, 2014

2.32 EY beoordeelt het presteren naar Kwaliteit van wijken en buurten conform de opgaven als 'goed'. In de volgende alinea wordt dit oordeel toegelicht.

2.33 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet goed aan de opgave met betrekking tot het inzetten van financiële middelen voor leefbaarheid. De jaarlijkse investering varieert van € 46.000 in 2010 tot € 125.000 in 2012. Naast deze financiële middelen heeft de corporatie zich ook op andere manieren betrokken getoond bij het vergroten van de leefbaarheid in de wijken. Er wordt in samenwerking met de gemeente actief gezocht naar andere inspanningen die de woningcorporatie kan verrichten als het gaat om leefbaarheid. Deze inzet maakt dat de prestatie goed te noemen is. De volgende projecten zijn of worden aangepakt:

Dierenweide

Het kernoverleg heeft aandacht gevraagd voor het opknappen van de dierenweide. De gemeente heeft gezorgd voor startkapitaal en had daarnaast een faciliterende rol. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft een financiële bijdrage geleverd.

Brede School

Het voormalig gemeentehuis is verbouwd tot Brede School. Gemeente en corporatie werken nauw samen in de ontwikkeling van dit maatschappelijk vastgoed en hebben samen het eigendom. De Brede School biedt huisvesting aan een basisschool, kinderopvang, peuterspeelzaal, logopedische dienst en andere op kinderen, jeugd en gezin gerichte voorzieningen. Verder vervult het gebouw



een dorpshuisfunctie, is er een bibliotheek en maken verschillende verenigingen gebruik van het gebouw.

Parkje Hoge Boezem

De gemeente heeft het initiatief genomen voor de herinrichting van het park en aan het kernoverleg gevraagd om dit op te pakken. De gemeente heeft een faciliterende rol. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft een financiële bijdrage toegezegd.

Winkelcentra

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland streeft ernaar vanuit haar leefbaarheidsdoelstellingen betrokken te zijn bij het revitaliseringsproces van de beide winkelcentra in Nieuw-Lekkerland. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is onder andere lid van de stuurgroep die het proces tot verbetering van de winkelcentra leidt. Naast deze formele betrokkenheid levert de corporatie ook praktische en financiële bijdrage. Zo verhuurt zij namens de gemeente de voor het project aangekochte woningen. Daarmee wordt een tweeledig doel bereikt. Leegstand wordt voorkomen en inwoners met een tijdelijke woningbehoefte kunnen worden geholpen aan tijdelijke woonruimte. Vanuit het verleden (2009) ligt er een toezegging richting de gemeente, dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een bedrag van € 100.000 zal bijdragen aan de herinrichting van de openbare ruimte na de revitalisatie van het winkelcentrum Kleyburgplein.

De ambities van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland sluiten ruim voldoende aan in relatie tot de opgaven

2.34 In deze paragrafen wordt getoetst in welke mate Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland ook eigen ambities en doelstellingen heeft geformuleerd die passen bij de opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie beoordeelt het aansluiten van de ambities op de opgaven als 'ruim voldoende'. De visitatiecommissie is van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan het ijkpunt van een 6, daarnaast kent de visitatiecommissie pluspunten toe. Het oordeel wordt gebaseerd op onderstaande punten, hierbij worden ook een aantal concrete realisaties van ambities beschreven.

2.35 Tijdens de visitatieperiode is sprake van twee strategie/beleidsplannen waarin de ambities van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland goed zijn weergegeven en onderbouwd. De woningbouwvereniging heeft structureel overleg met belanghebbenden over de opgaven in het werkgebied. De strategie/beleidsplannen zijn dan ook tot stand gekomen met inbreng van de belanghouders. In overleg met interne en externe belanghebbenden heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland negen strategische hoofddoelstellingen geformuleerd die aansluiten op de opgaven.

2.36 De visitatiecommissie is van mening dat de beschreven ambities van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland worden gebruikt in het handelen van de woningbouwvereniging. Het strategieplan/beleidsplan is SMART geformuleerd en is naar

aanleiding van landelijke en regionale ontwikkelingen tijdig bijgesteld. Dit plan is meetbaar. Inhoudelijk zijn de ambities grotendeels afgeleid uit de opgaven die de commissie heeft gezien in de regio. Ook op lokaal niveau en de afgesloten convenanten/overeenkomsten die zijn afgesloten zijn grotendeels afgeleid uit de opgaven. Zo heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland ambities geformuleerd die de corporatie een sterkere regionale rol moeten geven. De bestuurder van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is bijvoorbeeld voorzitter geworden van de stuurgroep Woonruimteverdeelsysteem. Deze ambitie sluit goed aan op de opgaven waarin onder meer is opgenomen dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een actieve rol heeft in regionaal verband.

2.37 De corporatie heeft een initiatief genomen voor een Duurzaamheidspilot, waarin creatief wordt gedacht om woonlasten te verlichten. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft daarnaast in haar beleidsplan de ambitie geformuleerd zich actief in te zetten om tot energiebesparingen te komen en een bijdrage te leveren aan de vermindering van CO₂-uitstoot. In de opgaven is opgenomen dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zich inzet op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing.

2.38 De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in haar beleidsplannen ambities heeft opgenomen voor het aanbrenge van differentiatie in het woningbezit en kwaliteit van de voorraad, evenals de invoer van het aanbodmodel woonruimteverdeling. Deze ambities sluiten aan op opgaven waarin staat dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland het aanbod voor de doelgroep moet vergroten door nieuwbouw.

2.39 Op het gebied van wonen en zorg investeert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland veel voor ouderen en mensen met een beperking, zowel in nieuwbouw als bestaand bezit, om ervoor te zorgen dat deze groepen (langer) zelfstandig kunnen wonen. De samenwerking met zorginstellingen wordt hierin actief gezocht. Daarmee sluit deze ambitie volledig aan op de opgave van de corporatie op het gebied van huisvesting bijzondere doelgroepen.

2.40 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft als ambitie opgenomen huizen te labelen voor verkoop onder de Koopgarantconstructie met een kortingspercentage van 15%. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wil hiermee het aanbod van betaalbare (sociale) koopwoningen creëren in de gemeente Nieuw-Lekkerland. Met de opbrengst bouwt de corporatie nieuwe woningen voor de doelgroep. De ambitie sluit aan op de opgave die gericht is op verkoop.

2.41 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland inventariseert en ondersteunt de gemeenschappelijke voorzieningen in de wijk in samenwerking met bewonerscommissies, kernoverleg, belanghouders en gemeente. Vanuit het budget leefbaarheid reserveert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een bedrag voor ondersteuning van gemeenschappelijke voorzieningen. Deze ambitie sluit aan op de opgave waarin is geformuleerd dat er budget beschikbaar moet worden gesteld voor leefbaarheid.

3 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert volgens haar belanghebbenden maatschappelijk goed

3.01 Dit hoofdstuk beschrijft het maatschappelijk presteren volgens een selectie van belangrijke belanghebbenden van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. De verwachtingen en de oordelen van de belanghebbenden nemen een prominente plaats in bij de uiteindelijke oordeelsvorming van de maatschappelijke visitatie.

3.02 Allereerst wordt in dit hoofdstuk de aanpak toegelicht die is gehanteerd om het oordeel van de belanghebbenden in kaart te brengen. Vervolgens wordt het eindoordeel van de belanghebbenden van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland toegelicht. Als aanvulling op het visitatiestelsel is ook gevraagd naar de wijze waarop de samenwerking is ervaren. Dit wordt aan het eind van het hoofdstuk besproken.

Aanpak oordeel belanghebbenden

3.03 In totaal zijn 4 individuele interviews en 2 groepsinterviews afgenomen met belanghebbenden van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Hierbij zijn in totaal 10 mensen gesproken. Er is gesproken met vertegenwoordigers van de huurders, de gemeente Molenwaard, twee instellingen op het gebied van zorg en welzijn en twee corporaties.

3.04 Het overzicht van de belanghebbenden die aan de visitatie hebben meegewerkt is weergegeven in bijlage E.

3.05 Bij het beoordelen van het presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland volgens de belanghebbenden is EY uitgegaan van de volgende prestatievelden:

- a huisvesting van de primaire doelgroep;
- b huisvesting bijzondere doelgroepen;
- c kwaliteit woningen en woningbeheer;
- d (des-)investeren in vastgoed;
- e kwaliteit van wijken en buurten.

3.06 Daarnaast is ingegaan op de ervaringen ten aanzien van de relatie en de communicatie en de invloed op het beleid.

3.07 De oordelen van de belanghebbenden ten aanzien van de prestatievelden worden achtereenvolgens in dit hoofdstuk besproken.

Eindoordeel presteren volgens belanghebbenden is 'goed'

3.08 De belanghebbenden beschrijven Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland aan de hand van de volgende kenmerken:

- a maatschappelijk betrokken, midden in de samenleving;
- b samenwerkend;
- c bescheiden;
- d positief;
- e betrouwbaar;
- f doelmatig;
- g conservatief;
- h prettig in de omgang;
- i sociale huisvester, binnen het kader;
- j kleinschalig.

3.09 Uit de omschrijvingen blijkt dat de belanghebbenden voornamelijk woorden met een positieve ondertoon gebruiken. De belanghebbenden zijn dan ook over het algemeen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Het gemiddelde cijfer is een 7,6. Het bijbehorende kwalitatieve oordeel is 'goed'. Tabel 3-1 bevat een overzicht van de gegeven scores.

Tabel 3-1: eindoordeel Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatie	Huurders	Gemeente	Overig	Cijfer	Weging	Eind-cijfer
Maatschappelijke prestaties						
huisvesting van de primaire doelgroep	7,0	8,0	7,0	7,3	50%	7,5
huisvesting bijzondere doelgroepen	8,0	7,0	8,0	7,7		
kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	8,0	7,2	7,7		
(des-)investeren in vastgoed	7,0	7,0	7,7	7,2		
kwaliteit van wijken en buurten	7,0	8,0	7,3	7,4		
Relatie en communicatie	8,0	8,0	7,3	7,8	25%	7,8
Invloed op beleid	8,0	8,0	7,5	7,8	25%	7,8
Eindoordeel: goed						7,6

Bron: EY, 2014

3.10 Uit de tabel blijkt dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in de ogen van de belanghebbenden op bijna alle onderdelen een 'ruime voldoende' scoort. In de volgende paragrafen worden de scores toegelicht.

Prestaties volgens belanghebbenden scoren 'goed'

3.11 In deze paragrafen wordt ingegaan op de scores op het onderdeel Prestaties. Tabel 3-2 bevat het oordeel van de belanghebbenden per prestatieveld.

Tabel 3-2: eindoordeel Presteren volgens Belanghebbenden onderdeel Prestaties

Prestatie	Score
Huisvesting van de primaire doelgroep	7,3
Huisvesting bijzondere doelgroepen	7,7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,7
(Des-)investeren in vastgoed	7,2
Kwaliteit van wijken en buurten	7,4
Eindoordeel: goed	7,5

Bron: EY, 2014

3.12 Uit de tabel blijkt dat bijna alle onderwerpen een voldoende scoren, maar dat de onderwerpen 'Kwaliteit van woningen en woningbeheer' en 'Huisvesting bijzondere doelgroepen' het hoogste scoren. Het onderwerp '(Des-)investeren in vastgoed' scoort het laagst. Het eindoordeel van de belanghebbenden is 'goed'.

3.13 De volgende tabel geeft het oordeel weer over het maatschappelijk presteren van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland per belanghebbendengroep.

Tabel 3-3: oordeel per belanghebbendengroep prestaties

Belanghebbendengroep	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	7,4
Gemeente	7,6
Overige belanghebbenden	7,4
Eindoordeel: goed	7,5

Bron: EY, 2014

3.14 De belanghebbendengroepen waarderen de prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland gemiddeld met een 7,5. Opvallend is dat de huurdervertegenwoordiging de prestaties iets lager waarderen dan de andere belanghebbenden, maar dat de scores dicht bij elkaar liggen.

3.15 In het vervolg van dit hoofdstuk wordt gedetailleerder ingegaan op de prestaties per prestatieveld van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland volgens haar belanghebbenden. Indien een belanghebbende onvoldoende zicht heeft op de betreffende prestatie, is logischerwijs geen cijfer gegeven.

Huisvesting van de primaire doelgroep scoort 'ruim voldoende'

3.16 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van huisvesting van de primaire doelgroep. Concreet gaat het om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, de wijze van woningtoewijzing, het bevorderen van doorstroming en het bevorderen van eigen woningbezit. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 3-4: eindoordeel presteren naar Huisvesting primaire doelgroep

Belanghebbendengroep	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	7,0
Gemeente	8,0
Overige belanghebbenden	7,0
Eindoordeel: ruim voldoende	7,3

Bron: EY, 2014

3.17 De belanghebbenden beoordelen het presteren naar huisvesting primaire doelgroep als 'ruim voldoende'. De gemeente is het meest tevreden op dit onderdeel.

3.18 De huurdersvertegenwoordigers geven aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoende goede en betaalbare woningen heeft voor de primaire doelgroep. Wel wordt door de huurders een kanttekening geplaatst dat het doorstroombeleid van de corporatie beter kan. Door het huidige doorstroombeleid is sprake van zogenoemde 'scheefwoners'. Dit zijn huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wonen. Volgens de huurders kan de corporatie dit voorkomen door het voorbeeld van de collega corporatie Tablis Wonen over te nemen. Deze corporatie heeft veel seniorengebouwen gebouwd en voor goede doorstroom gezorgd, welke niet gepaard gaat met de huurharmonisatie.

3.19 De gemeente is van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland over voldoende goedkope woningen beschikt en dat de corporatie goed voor haar huurders klaar staat. In de

afgelopen jaren is door de corporatie de huisvestingsbehoefte in kaart gebracht. De corporatie heeft haar beleid hier goed op afgestemd. De gemeente vindt dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland toegankelijk en goed bereikbaar is voor haar huurders. Over de toewijzing van de woningen is de gemeente tevreden. Er zijn immers geen lange wachtlijsten. Ook treft de corporatie voldoende maatregelen voor de groep statushouders, om deze te huisvesten binnen de gemeente.

3.20 De overige belanghebbenden zijn over het algemeen van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland over voldoende betaalbare woningen beschikt. Zij geven ook aan dat in Nieuw-Lekkerland behoefte is aan eengezinswoningen, starterswoningen en woningen voor jongeren.

Huisvesting bijzondere doelgroepen scoort 'goed'

3.21 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van huisvesting van doelgroepen die behoefte hebben aan specifiek aanpassingen en voorzieningen. Het betreft zowel nieuwbouw als (aanpassingen aan) bestaand bezit. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 3-5: eindoordeel Huisvesting bijzondere doelgroepen

Belanghebbendengroep	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	8,0
Gemeente	7,0
Overige belanghebbenden	8,0
Eindoordeel: goed	7,7

Bron: EY, 2014

3.22 De belanghebbenden beoordelen het presteren naar huisvesten bijzondere doelgroepen als 'goed'. Opvallend is het iets lagere oordeel van de gemeente ten opzichte van de huurders en de overige belanghebbenden.

3.23 De huurders geven aan dat er geen signalen zijn dat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn voor de bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met specifieke zorgbehoeften en mensen met een beperking. Zij geven ook aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bereid is, indien dit nodig is, woningen aan te passen. Op deze wijze creëert de corporatie voldoende aanbod voor woningen, ook voor deze specifieke doelgroep. Wel plaatsen de huurders de kanttekening dat zij het idee hebben dat de wachttijd voor de aangepaste woningen vrij lang is. Dit heeft te maken met het feit dat de doorstroom van deze woningen niet optimaal is. Volgens de huurders kan de corporatie termijnen voor de doorstroom stellen. Op deze wijze heeft de corporatie zicht op welke aangepaste woningen niet meer nodig zijn en wordt hiermee de doelgroep die hier behoefte aan heeft sneller bediend.

3.24 De gemeente vindt dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland ruim voldoende woningen beschikbaar heeft voor bijzondere doelgroepen. De corporatie wordt vooral gewaardeerd voor de wijze waarop zij bij de toewijzing aandacht aan bijzondere doelgroepen besteedt. Scheiden van wonen en zorg is op dit moment binnen de gemeente een belangrijk onderwerp. De vergrijzing die zich voortzet en het feit dat minder mensen intramuraal gehuisvest worden, heeft een nieuwe aanpak nodig. Op dit moment heeft de gemeente echter geen zicht op wat de opgave precies wordt en wat van de corporatie verwacht kan worden.

3.25 De overige belanghebbenden geven aan dat er voldoende woningen voor specifieke doelgroepen zijn en dat de corporatie goed zicht heeft op de behoefte van ouderen en kwetsbare doelgroepen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wordt geprezen voor het feit dat zij initiatieven neemt voor het bouwen van de voorzieningen voor deze doelgroep, ondanks de huidige economische ontwikkelingen en beperkte mogelijkheden. Als voorbeeld worden de projecten de Hooghe Boei, De Haven en 't Waellant gegeven.

Kwaliteit woningen en woningbeheer scoort 'goed'

3.26 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Daarnaast omvat dit prestatieveld de kwaliteit van de dienstverlening van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en haar inspanningen op het gebied van energie en duurzaamheid. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 3-6: eindoordeel Kwaliteit woningen en woningbeheer

Belanghebbendengroep	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	8,0
Gemeente	8,0
Overige belanghebbenden	7,2
Eindoordeel: goed	7,7

Bron: EY, 2014

3.27 De belanghebbenden zijn zeer tevreden over het presteren naar kwaliteit woningen en woningbeheer.

3.28 De huurders zijn van mening dat over het algemeen de woningen er goed bij staan. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland onderhoudt haar woningen goed. Reparaties worden goed en tijdig uitgevoerd en de dienstverlening is op orde. De corporatie richt zich voldoende op het verduurzamen van woningen en bezuinigt niet op onderhoud.

3.29 De gemeente geeft aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar woningen goed onderhoudt, er zijn daarom ook geen klachten over achterstallig onderhoud die de gemeente bereiken. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland investeert voldoende in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid.

3.30 De overige belanghebbenden zijn tevreden over de staat van het onderhoud, zij geven aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland meer dan voldoende aandacht heeft voor het verduurzamen van haar woningen.

(Des-)investeren in vastgoed scoort 'ruim voldoende'

3.31 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van nieuwbouw, sloop, verkoop en verbetering van bestaand bezit. Het betreft sociaal en maatschappelijk vastgoed. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 3-7: eindoordeel (Des-)investeren in vastgoed

Belanghebbendengroep	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	7,0
Gemeente	7,0
Overige belanghebbenden	7,7
Eindoordeel: ruim voldoende	7,2

Bron: EY, 2014

3.32 De belanghebbendengroepen beoordelen het presteren naar (Des-)investeren in vastgoed als 'ruim voldoende'.

3.33 De huurders geven aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland meer dan voldoende investeert. Vooral in nieuwbouw wordt geïnvesteerd. De corporatie wordt geprezen voor het feit dat zij bijzondere projecten realiseert.

3.34 De gemeente is van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoende in haar vastgoed investeert. De corporatie spant zich voldoende in aan de gewenste doelgroepen de juiste woningen voor een goede prijs te verkopen. Zij heeft een verkoopprogramma opgesteld, samen met de gemeente wordt dit programma regelmatig besproken. De gemeente geeft aan dat naar haar inziens de verkoop van de woningen anders verloopt dan gedacht. Dit heeft echter te maken met de ontwikkelingen die niet door de corporatie beïnvloed kunnen worden.

3.35 Verder is de corporatie goed bezig met haar herstructureringsprojecten, echter het tempo

waarin herstructurering aangepakt moet worden blijft achter. Deze projecten zijn gebaseerd op de financiële positie van de corporatie. De corporatie heeft door de opdrachten minder te besteden en de gemeente heeft hier begrip voor.

3.36 Het beeld bij de overige belanghebbenden is zeer positief. Zij geven aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland meer dan voldoende haar woningen en gebouwen renoveert, en in nieuwbouw investeert. De corporatie wordt geprezen voor het feit dat zij bezig is haar woningbezit te verbeteren, bijvoorbeeld door senioren woningen levensloopbestendig te maken. De corporatie wordt ook geprezen voor het feit dat zij ondanks de ontwikkelingen zoals de verhuurdersheffing toch bezig is met het project Middelweg. De enige kanttekening die de overige belanghebbenden maken is dat de corporatie ook oog moet hebben voor de doelgroepen jongeren, starters en grote gezinnen en dat zij voor deze doelgroepen in de nieuwbouw investeert.

Kwaliteit van wijken en buurten scoort 'ruim voldoende'

3.37 Dit prestatieveld omvat de prestaties van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op het gebied van emancipatie, leefbaarheid en de inzet voor het behouden dan wel creëren van vitale wijken en buurten. De volgende tabel bevat de scores die de belanghebbenden hebben toegekend voor dit prestatieveld.

Tabel 3-8: eindoordeel Kwaliteit van wijken en buurten

Belanghebbendengroep	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	7,0
Gemeente	8,0
Overige belanghebbenden	7,3
Eindoordeel: ruim voldoende	7,4

Bron: EY, 2014

3.38 De belanghebbenden beoordelen het presteren naar Kwaliteit van wijken en buurten als 'ruim voldoende'. De gemeente is het meest tevreden op dit onderwerp.

3.39 De huurders zijn over het algemeen tevreden over de mate waarin Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zich inzet voor de verbetering van de kwaliteit van wijken en buurten en leefbaarheid. De corporatie is goed op de hoogte wat in haar wijken speelt, indien nodig anticipeert zij hierop. De corporatie wordt gewaardeerd voor haar proactieve aanpak, zij handelt snel en correct. Als voorbeeld worden de buurtfeesten die de corporatie organiseert aangehaald. De inzet van de corporatie wordt door de huurders gewaardeerd.

3.40 De gemeente is zeer tevreden over de inspanningen van Woningbouwvereniging Nieuw-

Lekkerland op dit onderwerp. De corporatie heeft een goede focus op leefbaarheidsvraagstukken die binnen de gemeente spelen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland neemt ook een voortrekkersrol in bij de transities van wijken en buurten om deze leefbaarder te maken. Zij voelt zich hier verantwoordelijk voor en laat dit in de praktijk blijken. Dit doet zij door bijvoorbeeld het 'mooiste tuin evenement' te organiseren. Op deze wijze brengt zij mensen in gesprek, wat teweeg brengt dat de kwaliteit van de woonomgeving wordt verbeterd.

3.41 Het beeld bij de overige belanghebbenden is ook positief. Ze zijn tevreden over de mate waarin Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zich inzet voor de verbetering van de kwaliteit van wijken en buurten en leefbaarheid. Als voorbeeld wordt de Dierenweide aangehaald. De belanghebbenden zijn positief hierover en geven ook aan dat de corporatie een financiële bijdrage aan het voetpad op de dijk heeft geleverd. Dit heeft allemaal de kwaliteit van wijken en buurten en leefbaarheid verbeterd.

Relatie en communicatie scoort 'goed'

3.42 Het onderdeel relatie en communicatie gaat in op de wijze waarop Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland samenwerkt met andere partijen en de mate en effectiviteit van de communicatie. De volgende tabel geeft de scores weer per belanghebbendengroep ten aanzien van het onderdeel relatie en communicatie.

Tabel 3-9: oordeel per belanghebbendengroep Relatie en communicatie

Belanghebbende	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	8,0
Gemeente	8,0
Overige belanghebbenden	7,3
Oordeel: goed	7,8

Bron: EY, 2014

3.43 De huurders zijn zeer te spreken over de relatie en communicatie met Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Zij vinden dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland met hen een professionele relatie onderhoudt, waarbij pittig gediscussieerd wordt, maar de verstandhouding altijd goed blijft. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wordt ervaren als een betrokken corporatie. Zij laat dit zien door het aanstellen van diverse commissies.

3.44 De gemeente is eveneens zeer tevreden over de relatie en communicatie. Er is sprake van een (warme) zakelijke relatie gebaseerd op vertrouwen, met een open en transparante communicatie. De goede relatie blijkt ook vaak uit de innigere samenwerking met de gemeente.

3.45 De overige belanghebbenden zijn tevreden over de relatie en communicatie met Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Wel geven enkele belanghebbenden aan dat op

regionaal niveau de communicatie van de corporatie een aandachtspunt is. De corporatie kan een grotere rol in de regio hebben en meer bereiken door samen te werken met andere corporaties.

Invloed op beleid scoort 'goed'

3.46 Bij dit onderdeel wordt vastgesteld of de belanghebbenden tevreden zijn over de invloed die zij hebben op het beleid.

Tabel 3-10: oordeel per belanghebbendengroep Invloed op beleid

Belanghebbende	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	8,0
Gemeente	8,0
Overige belanghebbenden	7,5
Oordeel: goed	7,8

Bron: EY, 2014

3.47 De huurders zijn zeer te spreken over de mate van inspraak. Er is voldoende mogelijkheid invloed uit te oefenen op het beleid van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

3.48 De gemeente is eveneens tevreden over de mate van inspraak. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland staat open voor invloed op het beleid. De corporatie heeft oog voor het belang van de regio en zij staat open om een goede rol te spelen in het overkoepelende beleid van de gemeente. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wordt door de gemeente ervaren als een zakelijke corporatie, maar in vergelijking met andere corporaties heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een menselijk gezicht. Zij wordt door de gemeente ervaren als toegankelijk en open. De gemeente waardeert de corporatie voor het feit dat zij altijd bereidwillig is te onderzoeken welke samenwerking met elkaar mogelijk is.

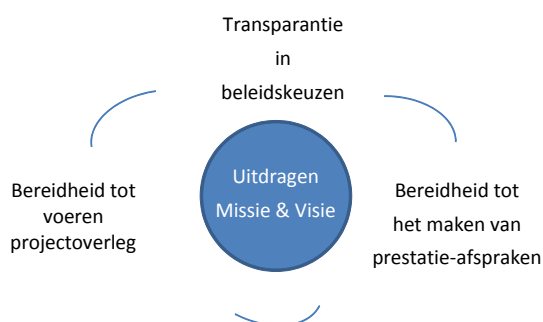
3.49 De overige belanghebbenden zijn zeer tevreden en zij ervaren een goede mate van inspraak waarbij, afhankelijk van de visie van de corporatie, veel ruimte wordt gegeven aan de belanghebbende om aan te geven waar zij behoefte aan heeft en wat zij wil. De corporatie wordt geprezen voor het feit dat zij voor haar stakeholders bijeenkomsten organiseert. Tijdens deze bijeenkomst krijgen de stakeholders voldoende gelegenheid invloed uit te oefenen op het beleid. Ook tussen de collega corporaties en gemeente vindt periodiek overleg plaats. De belanghebbenden vinden dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland open staat voor gemeenschappelijke standpunten en om deze samen op te pakken.

Beoordeling samenwerking

3.50 Het oordeel op het perspectief Prestaties volgens Belanghebbenden is, conform de

vereisten van het visitatiestelsel, gebaseerd op de cijfers die de belanghebbenden in het voorgaande deel toekennen voor de prestatievelden. EY heeft er voor gekozen om in de gesprekken met de belanghebbenden ook gedetailleerder de samenwerking tussen de belanghebbende en medewerkers van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland te bespreken. Hierbij is een verkorte versie van de beleidscyclus van woningcorporaties gehanteerd. Figuur 3-1 toont deze onderdelen van de cyclus.

Figuur 3-1: beleidscyclus woningcorporaties



Bron: SEV, 2007

- 3.51 De belanghebbenden is in de gesprekken ook gevraagd naar:
- a uitdragen missie en visie;
 - b helderheid en transparantie van beleidskeuzes en afwegingen;
 - c De bereidheid tot het maken van prestatieafspraken;
 - d het bereid zijn tot het voeren van projectoverleg tijdens de samenwerking.

3.52 In de volgende tabel wordt het oordeel van de belanghebbenden op de verschillende onderdelen van de beleidscyclus weergegeven.

Tabel 3-11: eindoordeel Presteren volgens belanghebbenden per beleidsveld

Onderwerp	Oordeel
Uitdragen missie en visie	7,7
Beleidskeuzes en afwegingen	7,9
Bereidheid tot het maken van prestatieafspraken	7,3
Bereidheid tot voeren projectoverleg	8,3
Eindoordeel: goed	7,8

Bron: EY, 2014

Uitdragen missie en visie scoort 'goed'

3.53 Dit onderdeel gaat in op de mate waarin de missie en visie van Woningbouwvereniging

Nieuw-Lekkerland overeenstemmen met de verwachtingen van belanghebbenden. Er is ook gevraagd naar de wijze waarop Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland deze missie en visie uitdraagt. Als Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland immers duidelijke keuzen heeft gemaakt in wat zij wil bereiken, voor wie zij er wil zijn en dit ook goed uitdraagt, bevordert dit de samenwerking met de belanghebbenden.

3.54 Het gemiddelde rapportcijfer voor het uitdragen van de missie en visie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een 7,7. De volgende tabel geeft de scores weer per belanghebbendengroep ten aanzien van het onderdeel missie en visie.

Tabel 3-12: oordeel per belanghebbendengroep onderdeel Missie en visie

Belanghebbende	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	8,0
Gemeente	8,0
Overige belanghebbenden	7,2
Oordeel: goed	7,7

Bron: EY, 2014

3.55 De huurders zijn van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland duidelijk uitdraagt waar zij voor staat. Zij zet zich vooral in voor de primaire doelgroep. Tijdens de vergaderingen licht Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland goed zaken toe.

3.56 De gemeente is van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar missie en visie goed uitdraagt. De gemeente weet wat zij heeft aan de corporatie en waardeert de wijze waarop de corporatie met haar belanghebbenden omgaat. Bij het ontwikkelen van haar missie is de gemeente een belangrijke partner. De corporatie wordt geprezen voor het feit hoe zij is omgegaan met het totstandkoming van nieuwe afspraken over de openbare ruimte bij te herstructureren gebied.

3.57 De overige belanghebbenden zijn van mening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar missie en visie goed uitdraagt. De corporatie wordt geprezen voor het feit dat zij haar beleidsplan met de belanghebbenden bespreekt. De corporatie heeft volgens de belanghebbenden een sociaal hart. Dit uit zich in de wijze waarop de corporatie over haar huurders spreekt. Zij communiceert duidelijk dat ze voor haar huurders staat en laat dit in de praktijk ook blijken. Wel plaatsen de belanghebbenden een kanttekening dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar missie en visie breder kan uitdragen richting andere partijen. Vooral gaat het om de partijen waarmee de corporatie direct en indirect samenwerkt. Partijen zoals scholen en zorg- en welzijnsinstellingen.

Transparantie beleidskeuzes scoort 'goed'

3.58 Het onderdeel beleidskeuzes gaat in op de wijze waarop Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een gedegen afweging maakt bij het stellen van prioriteiten op haar prestatievelden en de mate waarin Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland erin slaagt de uitgedragen prioritering te realiseren. De volgende tabel geeft de scores weer per belanghebbende ten aanzien van het onderdeel beleidskeuzes.

Tabel 3-13: oordeel per belanghebbendengroep Beleidskeuzes

Belanghebbende	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	8,0
Gemeente	8,0
Overige belanghebbenden	7,6
Oordeel: goed	7,9

Bron: EY, 2014

3.59 De huurders zijn zeer tevreden over de mate van inspraak die Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland hen biedt. De gemaakte keuzen onderbouwt Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland goed. Daarnaast worden de belanghebbenden in een vroegtijdig stadium bij het besluitvormingsproces betrokken. Er worden regelmatig sessies georganiseerd waar huurders worden meegenomen in de keuzes die Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wil gaan maken.

3.60 De gemeente geeft aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland transparant is bij de uitleg van haar beleidskeuzes en deze ook goed uitlegt. De corporatie wordt geprezen voor het feit hoe zij met de vorige visitatieresultaten aan de slag is gegaan en de wijze waarop zij dit aan de belanghebbenden heeft gecommuniceerd.

3.61 De overige belanghebbenden zijn tevreden over de mate van transparantie in beleidskeuzes door Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. De beleidskeuzes zijn gebaseerd op een goede argumentatie. In het geval dat een beslissing negatief uitpakt, geeft de corporatie voldoende uitleg en redenen.

3.62 Een enkele overige belanghebbende ervaart dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland transparant is, maar geeft ook aan dat de corporatie meer uitleg kan geven op het moment dat zij niet voor een bepaald beleid kiest. De belanghebbende ervaart in dergelijke gevallen dat zij meer een algemene uitleg krijgen, dan een specifieke. De corporatie geeft echter niet aan of zij alternatieven heeft onderzocht en welke andere afwegingen zij heeft gemaakt. Of de overwegingen kloppen kan de belanghebbende echter niet nagaan omdat deze transparantie niet wordt geboden.

Maken van prestatieafspraken scoort 'ruim voldoende'

3.63 Dit onderdeel gaat in op het oordeel van de belanghebbenden over de wijze waarop Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zich inspant om prestatieafspraken te maken en in welke mate Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland de gemaakte afspraken naleeft. De volgende tabel geeft de scores weer per belanghebbende ten aanzien van het onderwerp prestatieafspraken.

Tabel 3-14: oordeel per belanghebbendengroep Prestatieafspraken

Belanghebbende	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	8,0
Gemeente	7,0
Overige belanghebbenden	7,0
Oordeel: ruim voldoende	7,3

Bron: EY, 2014

3.64 De huurdersvertegenwoordigers geven aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland altijd bereid is om afspraken te maken met de huurders. Zij zijn daarom zeer tevreden op dit onderdeel.

3.65 De gemeente is tevreden over de bereidheid om tot prestatieafspraken te komen. Deze ervaart dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoende initiatief neemt en proactief handelt door contact op te zoeken en vragen te stellen om tot goede afspraken over de samenwerking te komen. Over het algemeen is sprake van een gedeelde opvatting hoe bepaalde zaken op te pakken. Als voorbeeld wordt de realisatie van de Brede School en andere maatschappelijke voorzieningen die de corporatie tot stand heeft gebracht zoals de buurtbarbecues genoemd. Volgens de gemeente heeft de corporatie een grote rol hierin gehad.

3.66 De overige belanghebbenden hebben een belangrijke rol gehad bij de realisatie van de Brede School en andere maatschappelijke voorzieningen zoals de buurtbarbecues.

3.67 De overige belanghebbenden zijn goed te spreken over de mate waarin Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bereid is te komen tot prestatieafspraken of een convenant en over de mate waarin zij de inhoud daarvan waarmaakt. De corporatie signaleert tijdig kansen en mogelijkheden, en neemt het initiatief om dit te gezamenlijk te bespreken. Slechts één belanghebbende plaatst een kanttekening, deze is van mening dat het initiatief om tot afspraken te komen vaak van een andere partij moet komen. De belanghebbende vindt dit een gemiste kans.

Bereidheid tot het voeren van projectoverleg scoort 'goed'

3.68 Dit onderdeel gaat in op de mate waarin Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bereid is op alle relevante aspecten van de samenwerking te overleggen tijdens de samenwerking.

Tabel 3-15: oordeel belanghebbendengroep bereidheid voeren projectoverleg

Belanghebbende	Oordeel
Huurdersvertegenwoordiging	9,0
Gemeente	8,0
Overige belanghebbenden	7,8
Oordeel: goed	8,3

Bron: EY, 2014

3.69 De huurders zijn zeer tevreden over de bereidheid van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland om tijdens projectoverleg de projecten gedetailleerd te bespreken. De corporatie is open en legt in voldoende mate uit welke overwegingen er achter zitten. Dit doet zij op basis van de rapportages welke per kwartaal aan de huurders worden verstrekt. Ook de RvC van de corporatie is open, handelt professioneel en is indien nodig bereidwillig uitleg te geven.

3.70 De gemeente geeft aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zeer goed de voortgang van projecten bespreekt. Dit is mede te danken aan het feit dat er periodiek overleg is. De informatie is bovendien tijdig in het geval er problemen zijn gesignaleerd.

3.71 De overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over het overleg dat met Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland wordt gevoerd. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geeft breeduit en op een proactieve wijze inzicht in de projectvoortgang. De corporatie doet dit door bij belanghebbenden langs te gaan. Ook achteraf stuurt zij informatie op naar de belanghebbenden. Op deze wijze komen de belanghebbenden niet voor verrassingen te staan. Verder wordt de corporatie geprezen voor het feit dat zij regelmatig met de huurdersvereniging en de ledenraad overleg voert en aan de RvC rapporteert.

3.72 Wel wordt door een belanghebbende de wens geuit dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland met iets meer regelmaat informatie over relevante projecten en de evaluatie daarvan deelt met andere corporaties in de regio. Dit stimuleert de kennisdeling.

Goede en te verbeteren punten

3.73 De belanghebbenden is ook specifiek gevraagd goede en te verbeteren punten aan te dragen.

Goede punten

- 3.74 De belanghebbenden noemen onder meer de volgende goede punten:
- a kleinschaligheid van de corporatie. Zij heeft korte lijnen en is toegankelijk;
 - b Betrokkenheid die ze toont voor haar belanghebbenden en weet wat bij de belanghebbenden leeft;
 - c Degelijk, betrouwbaar, consistent en consequent;
 - d Maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid;
 - e Huurderstevredenheid;
 - f Goede dienstverlening;
 - g Bescheiden corporatie met een eigen karakter;
 - h Doelmatig en sober financieel beleid;
 - i Duurzaamheid en lage kosten;
 - j Aandacht voor de primaire doelgroep;
 - k Vriendelijke en verfrissende medewerkers;
 - l Kosten per eenheid is goed;
 - m De kwaliteit van woningen is goed;
 - n Straalt vitaliteit uit.

Te verbeteren punten

- 3.75 De belanghebbenden willen graag dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland de onderstaande punten verbetert.
- a herstructurering kan sneller;
 - b onderbouwing van de huurverhoging duidelijker communiceren;
 - c op het gebied van samenwerking meer initiatief tonen. Initiatieven die de corporatie zelf oppakt meer delen met andere corporaties;
 - d servicekosten sneller afrekenen;
 - e media opzoeken en de corporatie in de regio op de kaart zetten.

Wensen van de belanghebbenden

3.76 De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden ook gevraagd naar een wens. Wat willen de belanghebbenden Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland meegeven om nog beter samen te werken?

3.77 De huurders willen graag dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op de ingeslagen weg doorgaat.

3.78 De gemeente spreekt de wens uit dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland met de nieuwe prestatieafspraken snel aan de slag gaat en dat de corporatie de ontwikkelingen goed in de



gaten houdt en op basis hiervan gevraagd en ongevraagd advies aan de gemeente geeft.

3.79 De volgende wensen worden geuit door de overige belanghebbenden:

- a samenwerking met andere collega corporaties aangaan;
- b ogen open houden wat in je omgeving aan de gaande is;
- c bewaak je belang en aanwezigheid in de kern;
- d ga door op de ingeslagen weg. Behoud de maatschappelijke verantwoording;
- e maak de woningen van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland levensloopbestendig
- f heb aandacht voor scheiden van wonen en zorg.

4 Presteren naar vermogen scoort 'voldoende'

4.01 Dit hoofdstuk geeft de resultaten weer van de beoordeling van het presteren naar vermogen. Hiermee kan worden geoordeeld over de mate waarin Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert, afgemeten aan de daarvoor aanwezige financiële middelen en de duurzaamheid van deze prestatie.

4.02 Achtereenvolgens wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- a Financiële continuïteit;
- b Doelmatigheid;
- c Vermogensinzet.

4.03 Wij merken op dat wij geen accountantscontrole hebben uitgevoerd op de aangereikte financiële- en niet-financiële informatie.

Eindoordeel Presteren naar vermogen en continuïteit is 'voldoende'

4.04 De volgende tabel geeft de opbouw van de eindscore van presteren naar vermogen.

Tabel 4-1: eindoordeel Presteren naar vermogen

Onderwerp	Bevinding	Oordeel	Weging
Financiële continuïteit	Ruim voldoende	7,0	30 %
Doelmatigheid	Onvoldoende	5,0	30 %
Vermogensinzet	Ruim voldoende	7,0	40 %
Eindoordeel: voldoende		6,4	100%

Bron: EY, 2014

4.05 EY concludeert dat het eindoordeel op het onderdeel presteren naar vermogen en continuïteit 'voldoende' is. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland beschikt over een financiële positie die de komende jaren voldoende perspectieven biedt, waarbij de ontwikkeling van netto bedrijfslasten in het kader van het doelmatig presteren van de organisatie een aandachtspunt is. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland verantwoordt haar vermogensinzet ruim voldoende.

4.06 In de navolgende paragrafen volgt een toelichting per onderdeel.

Financiële continuïteit scoort 'ruim voldoende'

4.07 Bij dit onderdeel wordt beoordeeld of Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar financiële continuïteit als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam borgt. Dit stelt Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in staat haar maatschappelijke functie in

continuïteit uit te voeren. Onderzocht wordt of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezicht eisen voor vermogen en kasstromen.

4.08 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd, onder meer in de positieve afwijking van de toezichtnormen en het actief sturen op de financiële continuïteit. Alles overwegende is het oordeel 'ruim voldoende'.

Solvabiliteitsoordeel

4.09 Het CFV heeft een oordeel gegeven over de solvabiliteit van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Over de jaren 2010 – 2012 was deze voldoende. Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 verstrekt het CFV integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Het CFV geeft in haar brief over 2013 aan dat zij geen aanleiding heeft tot het doen van interventies.

Continuïteitsoordeel

4.10 Het continuïteitsoordeel over de jaren 2010, 2011 en 2012 is een A1-oordeel. Het CFV geeft met deze hoogst mogelijke kwalificatie aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in staat is haar werkzaamheden en ambities in continuïteit uit te voeren. Met ingang van 2013 geeft het CFV geen losstaande continuïteitsoordelen meer af. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Het CFV geeft in haar brief over 2013 aan dat zij geen aanleiding heeft tot het doen van interventies.

Interest dekkingsratio

4.11 De interest dekkingsratio (ICR) geeft aan in hoeverre Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit haar verschuldigde interest te betalen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland monitort de ontwikkeling van de kasstromen in haar kwartaalrapportages, ook in relatie tot de financieringsbehoefte. In de begroting is een meerjarenkasstroomoverzicht voor de komende 10 jaren opgenomen.

4.12 Als norm voor de interest dekkingsratio wordt in het visitatiestelsel de norm van het WSW gehanteerd. Deze bedraagt een ICR van minimaal 1,3. De interest dekkingsratio van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland ligt eind 2013 met 1,6 ruim boven de 1,3 die het stelsel hanteert. In de jaren 2010 tot en met 2013 bedroeg de ICR gemiddeld 1,6. Voor de komende vier jaren wordt een gemiddelde ICR van 1,7 begroot.

Loan to value

4.13 Een kengetal dat de relatie legt tussen de beleidswaarde en het aandeel externe financiering wordt 'Loan to Value' genoemd. Dit betreft de verhouding tussen de leningen en de waarde van het vastgoed, ofwel de mate waarin het vastgoed extern is gefinancierd.

4.14 Op basis van de CFV-rapportage Corporatie in Perspectief bedraagt eind 2012 de loan to value op basis van de WOZ-waarde 20%. Als norm geldt binnen het visitatiestelsel de WSW-norm van maximaal 50% op basis van WOZ-waarde. Lager is in dit geval beter. Over 2010 bedroeg de loan to value eveneens 20% en over 2011 bedroeg de loan to value 10%.

Debt Service Coverage Ratio

4.15 De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) geeft aan in welke mate Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland de rente én aflossing uit haar operationele kasstroom kan voldoen. In het visitatiestelsel wordt ook bij dit kengetal aangesloten bij de norm van het WSW. Deze bedraagt 1,0. Eind 2013 bedroeg de DSCR 1,3 (ongewogen gemiddelde over de jaren 2011 tot en met 2013). Dit is ruim boven de norm van het WSW. Voor de komende vier jaren wordt een gemiddelde DSCR van 1,5 geprognosticeerd.

Toelichting oordeel

4.16 In het voorgaande is vastgesteld of Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft voldaan aan de minimale eisen voor een voldoende. Hierbij geldt dat voldaan moet zijn aan de algemene eisen van toezicht door CFV en WSW. Het CFV heeft geconcludeerd dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan de toezichteisen voor solvabiliteit en continuïteit.

4.17 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar voortbestaan in financieel opzicht wordt gewaarborgd. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland streeft bijvoorbeeld naar voldoende solvabiliteit, die voldoet aan de beleidsregels van het CFV. De liquiditeit (kasstroompositie) speelt hierbij een belangrijke rol.

4.18 De corporatie voldoet verder aan een aantal pluspunten die allen in positieve zin bijdragen aan het borgen van de financiële continuïteit. Alles afwegende kent de visitatiecommissie daarom het oordeel 'ruim voldoende' toe. De pluspunten worden onderstaand toegelicht.

4.19 Zoals in het voorgaande beschreven wijken de kengetallen van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in positieve zin ruim af van de door CFV en WSW gestelde normen. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is daarnaast volledig en transparant in de verantwoording van haar vermogenspositie. In haar jaarverslagen wordt aandacht gegeven aan de kengetallen en de normen ten aanzien van kasstromen en vermogen.

4.20 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland beschikt over een treasurywet en een

treasuryjaarplan waarmee de verwachte investeringen worden gerelateerd aan de kasstromen en geborgde faciliteringsvolumes. Over de uitkomsten van toetsingen die in dit kader plaatsvinden, wordt periodiek gerapporteerd in kwartaalrapportages.

4.21 Uit de begroting, kwartaalrapportages en de jaarrekening blijkt dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar vermogenspositie goed aansluit op integrale kasstromen en risicoanalyses door zichtbare sturing op kasstromen als basis voor de aansturing van de corporatie te nemen. Uit de jaarrekening en de interne rapportages blijkt dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland goed stuurt op een voldoende vrije kasstroom.

4.22 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland hanteert sinds 2012 een fraude risicomatrix die zij ieder jaar actualiseert. Het doel hiervan is om het risico op fraude binnen de bedrijfsvoering van de corporatie te minimaliseren. Binnen de matrix worden de beheersmaatregelen ter voorkoming van het optreden van bepaalde fraude risico's afgezet tegen de situatie bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en wordt ten gevolge van die analyse een oordeel gegeven over de mate waarin de betreffende risico's aandacht behoeven.

4.23 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft in 2013 risicomanagement beleid geformuleerd en met behulp van een extern bureau binnen de organisatie geïmplementeerd. De risico's die worden benoemd worden vastgelegd in een risicoregister volgens de COSO ERM methodiek. Dit betekent dat de grootte van risico's wordt gekwantificeerd door een getal te koppelen aan de kans dat een risico optreedt en deze te vermenigvuldigen met een getal die de impact van het risico aangeeft, mocht dit ook daadwerkelijk optreden.

4.24 Tabel 4-2 bevat een samenvatting van de uitkomsten van de toezichtnormen, de afwijking daarvan en het totaaloordeel.

Tabel 4-2: bevindingen beoordeling financiële continuïteit

Onderwerpen financiële continuïteit	Bevinding
Solvabiliteitsoordeel (oordeel CFV)	2010 t/m 2012: voldoende 2013: geen aanleiding tot interventies
Continuïteit (oordeel CFV)	2010 t/m 2012: A1 oordeel 2013: geen aanleiding tot interventies
Interest Coverage Ratio (oordeel WSW)	1,6 (WSW-norm 1,3)
Loan to Value op basis van WOZ-waarde (oordeel WSW)	20% (WSW-norm 50%)
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	Gemiddeld 1,3 over de jaren 2011, 2012 en 2013 (WSW-norm 1,0)
Oordeel: ruim voldoende	7,0

Bron: EY, 2014

Doelmatigheid scoort 'onvoldoende'

4.25 Het doel van de visitatie op dit onderdeel is het vormen van een oordeel over de verhouding tussen de prestaties en de daarvoor gemaakte kosten (efficiëntie). De beoordeling kent dus een financiële en operationele kant. Er wordt beoordeeld of de corporatie efficiënt werkt en actief bijstuurt indien er afwijkingen ten opzichte van het plan worden geconstateerd. Ook wordt beoordeeld of de corporatie een visie en criteria heeft voor de doelmatigheid in haar organisatie.

4.26 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland scoort ten opzichte van de referentiecorporaties op een onderdeel beter en op onderdelen minder dan de referentie. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal kwalitatieve punten geconstateerd die in positieve wijze bijdragen aan het verhogen van de doelmatigheid. Het eindoordeel op het onderdeel presteren naar doelmatigheid wordt alles overwegende 'onvoldoende'.

4.27 In de volgende tabel is de opbouw van de eindscore weergegeven. In de daaropvolgende paragrafen worden de scores en de kwalitatieve beoordeling van de efficiëntie toegelicht.

Score op CiP-indicatoren

4.28 Bij dit onderdeel wordt een vergelijking gemaakt tussen de kengetallen in de CFV-publicatie Corporatie in Perspectief (CiP) van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en van de referentiegroep. De referentiegroep voor Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is Rf06 Gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen.

Netto bedrijfslasten per VHE hoger dan gemiddeld

4.29 De netto bedrijfslasten per VHE van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland bedragen ultimo 2012 € 1.499. De referentie bedraagt € 1.320. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zit hiermee 13,5 % hoger dan het gemiddelde van de referentiecorporaties.

Ontwikkeling netto bedrijfslasten per VHE boven het gemiddelde

4.30 De netto bedrijfslasten per VHE nemen bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in de periode 2009 tot en met 2012 toe met 16,1 %. De referentie kent eveneens een stijging, maar slechts van 2,4 %. Redenen van de relatief sterke stijging zijn vooral hogere personeelskosten, onder andere door opleidingskosten en de inhuur van interim personeel, en een hoge sanerings- en verhuurdersheffing van het CFV in 2013. De reden voor de toename van de personeelskosten heeft te maken met het feit dat de corporatie haar organisatie professioneler wil inrichten, hierdoor is extra capaciteit nodig en daarmee is de stijging verklaarbaar.



Aantal VHE per fte hoger dan gemiddeld

4.31 Efficiëntie komt ook tot uitdrukking in de omvang van de formatie. Hoe borgt de organisatie dat men qua formatie 'niet te ruim in het jasje zit'? Een goede graadmeter voor de efficiëntie van de corporatie is het aantal VHE per fte. Dit kengetal ligt voor Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op 129, hetgeen boven het gemiddelde ligt van 101 VHE per fte. Een hogere score is bij dit kengetal gunstig. Dit betekent namelijk dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland meer woningen beheert per fte dan de referentie.

Personeelskosten per fte op het gemiddelde

4.32 De gemiddelde brutoloonkosten per fte in loondienst zijn eveneens beoordeeld. De gemiddelde loonkosten van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland per fte bedragen € 69.340 en zijn daarmee 0,6 % hoger dan de gemiddelde waarde van € 68.887 bij de referentiecorporaties.

Kwalitatieve beoordeling

4.33 Naast een kwantitatieve beoordeling van efficiëntie is ook gekeken naar de organisatie-inrichting om zo efficiënt mogelijk te werken en is er gekeken naar het zelfcorrigerende vermogen van de organisatie. Met dit laatste wordt bedoeld op het vermogen van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland om zelf inefficiënties te signaleren, voorstellen te doen voor verbetering en deze verbetering te monitoren.

4.34 EY stelt vast dat bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op een adequate wijze kostenbeheersing wordt uitgevoerd en gemonitord. Er zijn voldoende gedetailleerde rapportages aanwezig waarop wordt gestuurd. Het oordeel is daarom dat de organisatie ten aanzien van kostenbeheersing over voldoende zelfcorrigerend vermogen beschikt.

4.35 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft in haar beleidsplan 2009 tot en met 2013 de strategische doelstelling geformuleerd om een efficiënte en slagvaardige organisatie te zijn. Hiertoe is een optimalisatieproces opgestart om de kosten van het niet-planmatig onderhoud te verlagen. Als randvoorwaarde mocht de optimalisering niet ten koste gaan van de kwaliteit. In 2012 zijn de resultaten van het optimalisatieproces zichtbaar geworden. De kengetallen geven aan dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland tegen lagere kosten het niet-planmatig onderhoud uitvoert. Daarnaast geven de resultaten van klanttevredenheid op het gebied van onderhoud nog steeds een positief beeld. In het kader van efficiënte bedrijfsvoering had Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zich ten doel gesteld om minimaal 10 % te besparen op de kosten van het niet-planmatig onderhoud. In 2012 heeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland een besparing van circa 25 % gerealiseerd.

4.36 Het totaaloordeel blijft ondanks de positieve kwalitatieve beoordeling 'onvoldoende', aangezien Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in het licht van de kwantitatieve beoordeling

niet aan het ijkpunt voor een voldoende voldoet. Tabel 4-3 bevat een samenvatting.

Tabel 4-3: eindoordeel Presteren naar doelmatigheid

Kengetal	Bevinding
• Netto bedrijfslasten per VHE	€ 1.499, referentie € 1.320. Dit is 13,5 % hoger dan de referentie.
• Ontwikkeling netto bedrijfslasten	16,1 % toename, referentie 2,4 % toename.
• Aantal VHE per fte	129, referentie 101
• Personeelskosten per fte	€ 69.340, referentie € 68.887. Dit is 0,6 % hoger.
Eindoordeel: onvoldoende	5,0

Bron: EY, 2014

Vermogensinzet scoort 'ruim voldoende'

4.37 Bij dit onderdeel wordt beoordeeld of de corporatie de inzet van haar vermogen voor het leveren van maatschappelijke prestaties verantwoordt.

4.38 In de volgende tabel wordt het eindoordeel gegeven op het onderdeel presteren naar vermogensinzet. Het oordeel wordt daarna toegelicht.

Tabel 4-4: oordeel Presteren naar vermogensinzet

Onderwerp	Bevinding
Presteren naar vermogensinzet	Ruim voldoende
Oordeel: ruim voldoende	7,0

Bron: EY, 2014

4.39 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland verantwoordt op een heldere en transparante wijze haar vermogensinzet. Dit blijkt onder meer uit de beschrijvingen van uitgevoerde projecten in de jaarverslagen en interne documenten zoals de kwartaalrapportages en half jaarlijkse voortgangsrapportages. Zij voldoet hierdoor aan het ijkpunt voor een voldoende. De visitatiecommissie heeft ook een aantal pluspunten geconstateerd. Hierdoor wordt het eindcijfer positief beïnvloed. Deze worden in de volgende paragrafen toegelicht.

4.40 Het vermogen wordt actief ingezet voor de maatschappelijke ambities in het werkgebied, maar er wordt ook voorzichtigheid betracht ten aanzien van financiële risico's. Investeringsbesluiten worden onderbouwd aan de hand van de toetsingscriteria in het investeringsstatuut. Financiële risico's worden hierbij zowel op projectniveau als op



corporatieniveau onderzocht. Investerings dienen bijvoorbeeld te voldoen aan een rendementseis en een minimale ICR van 1,3 moet in het kader van een investering op corporatieniveau worden behouden.

4.41 Het investeringsprogramma wordt daarnaast door Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland getoetst op organisatorische en maatschappelijke criteria. Hierbij passeren criteria de revue waarbij beoordeeld wordt of investeringen binnen de personele capaciteit van de organisatie passen, of investeringen bij de volkshuisvestelijke doelstellingen passen en of investeringen passen binnen het strategisch voorraadbeleid van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Ook wordt een markttoets uitgevoerd. De beoordeling van deze criteria vindt verspreid plaats over drie investeringsfasen: de initiatief fase, de voorlopige ontwerp fase en de definitieve ontwerp fase. De besluiten worden door de bestuurder geaccordeerd en er wordt bovendien ook aan de RvC goedkeuring gevraagd.

4.42 Alles overwegende kent de visitatiecommissie het oordeel 'ruim voldoende' toe.

5 Governance scoort 'ruim voldoende'

5.01 In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland de interne besturing, het interne toezicht op haar functioneren en de externe legitimiteit heeft geborgd.

5.02 De toetsing is in drie onderdelen verdeeld:

- a) Besturing
 - i. planning (Plan);
 - ii. monitoring (Check);
 - iii. bijsturing (Act).
- b) Intern toezicht;
 - i. het functioneren van de RvC (RvC);
 - ii. het gebruik van een toetsingskader;
 - iii. toepassing Governancecode.
- c) Externe legitimering en externe verantwoording.

5.03 De interne besturing wordt onderzocht aan de hand van de 'Plan-Do-Check-Act'-cyclus. Hierbij wordt opgemerkt dat het onderdeel 'Do' in de hoofdstukken Ambities en Opgaven aan de orde is geweest.

5.04 Het interne toezicht wordt beoordeeld in het licht van de criteria van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Governancecode. De externe legitimiteit wordt getoetst door de toetsen hoe Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zich naar de samenleving verantwoordt en legitimeert.

5.05 EY heeft zich bij het vormen van haar oordeel gebaseerd op de volgende bronnen:

- a de Governancecode;
- b toepassing Governancecode (VTW-checklist);
- c bestuurs- en directiereglement;
- d statuten en andere reglementen;
- e de agenda's en verslagen (met bijlagen) van de RvC-bijeenkomsten van 2010 tot en met 2013;
- f belangrijke documenten uit de P&C cyclus van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland;
- g de verslaglegging door de externe accountant van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland;
- h een interview met de directeur-bestuurder en de voltallige RvC;
- i bevindingen uit relevante andere onderdelen van deze visitatie;
- j documenten van de internetsite van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

5.06 Wij merken nadrukkelijk op dat wij geen werkzaamheden hebben verricht om de door de RvC genomen beslissingen te toetsen.

Eindoordeel Governance is 'ruim voldoende'

5.07 In de volgende tabel worden de oordelen gegeven ten aanzien van het presteren op het onderdeel Governance. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan de eisen voor een voldoende. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd. Het eindoordeel is daarom 'ruim voldoende'. De onderdelen worden verder uitgewerkt in dit hoofdstuk.

Tabel 5-1: eindoordeel Presteren naar governance

Onderwerp	Oordeel
Besturing	7,0
Intern toezicht	7,0
Externe legitimering en verantwoording	7,0
Oordeel: ruim voldoende	7,0

Bron: EY, 2014

Besturing scoort 'ruim voldoende'

5.08 Bij dit onderdeel wordt beoordeeld of de corporatie professioneel plant, monitort en actief bijstuurt bij afwijkingen.

5.09 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan de eisen voor een voldoende. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd. Het eindoordeel is daarom 'ruim voldoende' op dit onderdeel. In de volgende tabel worden de oordelen en pluspunten nader toegelicht.

Tabel 5-2: oordeel Presteren naar besturing

Onderwerp	Oordeel
Planning 'plan'	7,0
Monitoring 'check'	7,0
Bijsturing 'act'	7,0
Oordeel: ruim voldoende	7,0

Bron: EY, 2014

Planning scoort 'ruim voldoende'

5.10 Bij het onderdeel 'planning' wordt getoetst of Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland kennis van en visie heeft op relevante omgevingsontwikkelingen, risico's, opgaven en de eigen sterkten en zwakten. Deze visie dient bovendien gedeeld te worden door de directie en RvC én door de RvC goedgekeurd te zijn.

5.11 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan de ijkpunten voor een voldoende. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft een realistische en meetbare vertaling van strategische doelen naar tactische doelen en operationele activiteiten gemaakt die kunnen worden gemonitord.

5.12 Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd waardoor het eindcijfer 7,0 wordt toegekend. Onderstaand wordt het oordeel toegelicht.

5.13 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft haar beleidscyclus duidelijk omschreven. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft ook haar visie omschreven in een strategisch beleidsplan voor de jaren 2009 tot en met 2013 genaamd Kwaliteit & Betrokkenheid. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft voor ieder van de jaren 2010 tot en met 2013 een jaarplan opgesteld.

5.14 Het jaarplan is een vertaling van het beleidsplan. In de jaarplannen wordt een duidelijke relatie gelegd met de belangrijke onderwerpen in het beleidsplan. De onderwerpen worden nader uitgewerkt in subdoelstellingen zodat zij concreter worden. Zo nodig wordt in het jaarplan ook aangesloten bij externe onderzoeken zoals een woningmarktonderzoek, waardoor een onderbouwing wordt gegeven van het belang van de doelstelling. Hierdoor wordt tegelijkertijd ook de actualiteit van de uitwerking van het beleidsplan geborgd. Door de uitgebreide toelichting per onderwerp wordt bovendien ook duidelijk wat de onderlinge relatie is van de doelstellingen in de jaarplannen.

5.15 De jaarplannen zijn over het algemeen voldoende SMART geformuleerd. Per doelstelling in het jaarplan is ook een deadline en een verantwoordelijke functionaris genoemd.

5.16 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland betreft de belanghebbenden bij het vormen van beleid door regelmatig met hen te spreken. Dit geldt voor zowel de vertegenwoordigers van huurders als professionele stakeholders. De RvC is hier periodiek ook bij aanwezig. Ook wordt beleid waar mogelijk bepaald in samenspraak met de huurdersorganisaties.

5.17 EY beoordeelt op basis van bovenstaande het presteren naar planning als 'ruim voldoende'.



Monitoring scoort 'ruim voldoende'

5.18 Bij het onderdeel 'Monitoring' wordt getoetst of Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland over een systeem beschikt waarmee periodiek gemeten wordt in welke mate de voorgenomen prestaties worden gerealiseerd.

5.19 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan de ijkpunten voor een voldoende. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd. Onderstaand wordt het oordeel toegelicht.

5.20 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland monitort de voortgang van haar presteren middels kwartaalrapportages én middels halfjaarlijkse evaluaties van haar jaarplannen. De rapportages volgen het beleidsplan en de jaarplannen, waardoor er sprake is van een mix van sturingsvariabelen op zowel volkshuisvestelijk, financieel en personeel vlak. Als voorbeelden kunnen de status van het voorbereid zijn op de invoering van de herzieningswet en de optimalisatie van risicomanagement genoemd worden. Het project risicomanagement heeft ertoe geleid dat er een systeem van risico-classificaties in de rapportages is opgenomen. Dit is een waardevolle toevoeging aan de rapportage.

5.21 Ook wordt aan de hand van de jaarbegroting geëvalueerd of de prestaties nog op koers liggen en waar nodig wordt bijgestuurd. EY heeft aan de hand van de kwartaalrapportages en de halfjaarlijkse evaluaties vastgesteld dat de monitoring op relevante onderwerpen plaatsvindt en ook voldoende diepgang heeft. Bij afwijkingen ten opzichte van de geplande prestaties of begroting wordt een toelichting opgenomen in de rapportage. De rapportages zijn ruim voor het eind van de tweede volgende maand beschikbaar en worden ook aan de RvC ter beschikking gesteld.

5.22 In de halfjaarlijkse evaluaties worden ook de bevindingen van de accountant meegenomen ten aanzien van de planning & control-cyclus en de administratieve organisatie.

5.23 Het oordeel op presteren naar monitoring is daarom 'ruim voldoende'.

Bijsturing scoort 'ruim voldoende'

5.24 Bij het onderdeel 'bijsturing' wordt getoetst of Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland actief bijstuurt indien er afwijkingen ten opzichte van de gestelde doelen worden gerealiseerd.

5.25 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan de ijkpunten voor een voldoende. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd waardoor het eindcijfer 7,0 wordt toegekend. Onderstaand wordt het oordeel toegelicht.

5.26 Uit de rapportages blijkt dat actief wordt gemonitord of er opvolging wordt gegeven aan doelstellingen en aandachtspunten uit voorgaande rapportages. Indien doelstellingen niet of niet geheel zijn behaald, volgt een uitgebreide verklaring en wordt ook gezocht naar mogelijke oplossingen die passen binnen het beoogde beleid. Om die reden is ook in de rapportage een

stukje tekst opgenomen waarin de beleidsdoelstelling wordt weergegeven.

5.27 Voor belangrijke projecten en activiteiten is de eerder genoemde risico-classificatie gemaakt. Deze methodiek werkt met een stoplichtsysteem en leidt er toe dat afwijkingen tijdig worden gesignaleerd.

5.28 Uit bovenstaande blijkt dat er voldoende bijsturing plaats vindt. EY kent daarom het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Intern toezicht scoort 'ruim voldoende'

5.29 Bij dit onderdeel worden de uitgangspunten van het functioneren van de RvC, het gehanteerde toetsingskader van de RvC en de mate waarin de Governancecode wordt toegepast, getoetst.

5.30 In de volgende tabel worden de oordelen gegeven op bovenstaande oordelen. De onderdelen worden verder uitgewerkt in deze paragraaf.

Tabel 5-3: eindoordeel Presteren intern toezicht

Onderwerp	Oordeel
Functioneren RvC	7,0
(Actueel) toetsingskader	7,0
Toepassen/naleven Governancecode	7,0
Eindoordeel: ruim voldoende	7,0

Bron: EY, 2014

Functioneren RvC scoort 'ruim voldoende'

5.31 Bij dit onderdeel wordt de samenstelling van de RvC, de rolopvatting als toezichthouder en de mate en wijze van zelfreflectie onder de loep genomen.

Tabel 5-4: eindoordeel Functioneren RvC

Onderwerp	Oordeel
Samenstelling	7,0
Rolopvatting	7,0
Zelfreflectie	7,0
Eindoordeel: ruim voldoende	7,0

Bron: EY, 2014

Samenstelling scoort 'ruim voldoende'

5.32 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast heeft visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd. Alles overwegende is het eindoordeel een 7,0. Het oordeel en de pluspunten worden onderstaand toegelicht.

5.33 De samenstelling van de RvC is evenwichtig, gelet op de volkshuisvestelijke taak van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en de verschillende expertises die nodig zijn om toezicht te kunnen uitoefenen. De RvC bestaat uit vijf personen. Er is een rooster van aftreden beschikbaar en gepubliceerd in het jaarverslag en op de website.

5.34 De profielschets voor leden van de RvC krijgt regelmatig aandacht. Het wordt bijvoorbeeld jaarlijks herijkt. Ook is het standaard de profielschets bij herbenoeming te onderzoeken op passendheid. De profielschets is opgenomen op de website van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

5.35 De samenstelling van de RvC is overeenkomstig de profielschets. Door werving in externe media met ondersteuning van een extern bureau is gezocht naar kandidaten buiten de haar bekende kring. Dit heeft geleid tot een brede kennis en ervaring, waarbij ook commissarissen van buiten de regio zijn aangesteld.

5.36 De leden van de RvC zijn allen tegelijk benoemd. Teneinde te voorkomen dat alle leden dan ook op hetzelfde moment aftreden heeft de raad besloten gefaseerd af te treden, maar hierbij niet de maximale termijnen (twee keer vier jaar) te overtreden. Dit is bereikt door een aantal leden eerder te herbenoemen dan de termijn van vier jaar.

5.37 Om met elkaar kennis te maken, op de hoogte te komen van elkaars deskundigheid en de onderlinge samenwerking te bevorderen is voorafgaand aan de officiële vergadering van de Raad, de Raad driemaal bijeengekomen.

5.38 Leden van de RvC volgen periodiek bijscholingsbijeenkomsten van de VTW en hebben

eenmaal per jaar een themabijeenkomst. Uit de zelfevaluatie van de RvC is naar voren gekomen dat men het cursus budget wil verhogen teneinde meer cursussen te kunnen volgen. Hieruit blijkt ook een actieve omgang en houding ten aanzien van de deskundigheidsbevordering.

5.39 De raad kent ook een introductieprogramma voor nieuwe commissarissen.

5.40 Uit bovenstaande blijkt dat er sprake is van een adequate samenstelling. EY kent daarom het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Rolopvatting scoort 'ruim voldoende'

5.41 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast heeft visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd. Het eindoordeel is daarom 'ruim voldoende'. Het oordeel en de pluspunten worden onderstaand toegelicht.

5.42 De RvC van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland presteert op elk van de gebieden toezicht, werkgever en klankbord ruim voldoende en verdeelt, voor zover op te maken uit de notulen van de raad, haar tijd evenwichtig.

5.43 De RvC laat zich adequaat informeren, en heeft regelmatig contact met het MT van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en met stakeholders. De Raad gebruikt deze momenten om als zogenoemd klankbord te kunnen functioneren, maar zoekt ook uit eigen initiatief het contact.

5.44 De Raad onderhoudt ook contacten met wethouders en andere belanghebbenden over de samenwerking en de maatschappelijke inzet van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Bij belangrijke momenten zoals een opening, zijn leden van de Raad aanwezig. De besprekingen met belanghebbenden vinden hierdoor ook vaak plaats buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder zodat de raad zich ook zelfstandig een oordeel kan vormen over de wijze waarop belanghebbenden aankijken tegen de werkorganisatie en het bestuur van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

5.45 De werkgeversrol jegens de directeur-bestuurder wordt adequaat ingevuld bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. De RvC bereidt in eigen kring het jaarlijkse beoordelingsgesprek voor dat wordt gevoerd met de bestuurder. Hiervoor wordt ook informatie opgehaald bij de overige management teamleden (MT). De Raad is bovendien voornemens de belanghebbenden ook om input te vragen die gebruikt kan worden bij het beoordelingsgesprek. Ook wordt op adequate gesproken (en gehandeld) inzake beloningsbeleid en alle ontwikkelingen (in het kader van de Wet Normering Topinkomens) die tijdens de visitatieperiode speelden. Ook de verantwoording over het beloningsbeleid vindt transparant plaats in het jaarverslag. Uit de verslagen blijkt dat er sprake is van een voldoende open relatie, waarbij RvC en bestuurder elkaar kunnen aanspreken en overleg voeren.

5.46 De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de RvC zelfstandig toegang heeft tot alle leden van het MT van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. Ook zijn er bij de vergaderingen van de raad regelmatig leden van het MT aanwezig.

5.47 Uit bovenstaande blijkt dat er sprake is van een adequate rolopvatting. EY kent daarom het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Zelfreflectie scoort 'ruim voldoende'

5.48 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast heeft visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd. Het eindoordeel is daarom 'ruim voldoende'. Het oordeel en de pluspunten worden onderstaand toegelicht.

5.49 Jaarlijks vindt binnen de RvC zelfreflectie op het functioneren plaats, waarvan over 2011 en 2013 met externe ondersteuning. Het feit dat de zelfevaluatie heeft plaatsgevonden wordt ook toegelicht in het jaarverslag. De Raad besteedt ruimschoots aandacht aan de opvolging van de uitkomsten van de zelfevaluatie. Bijvoorbeeld door het volgen van cursussen.

5.50 Uit de verslagen van de zelfevaluatie, maar ook uit de input van de leden van de RvC is naar voren gekomen dat er ook nadrukkelijk kritisch is gekeken naar de onderlinge relatie en de relatie met de directeur-bestuurder. Men 'houdt elkaar scherp'.

5.51 EY heeft aan de hand van de gespreksverslagen van de RvC-vergaderingen vastgesteld dat de onderwerpen 'integriteit' en 'belangenverstrengeling' aan de orde zijn geweest.

5.52 De visitatiecommissie heeft uit de verslagen van en bespreking met de voltallige RvC opgemaakt dat er sprake is van een open cultuur waarin afwijkende meningen gehoord worden en kritische vragen kunnen worden gesteld. Uit de verslagen blijkt ook dat er voldoende met elkaar de discussie wordt aangegaan.

5.53 Uit bovenstaande blijkt dat er sprake is van een adequate invulling van de zelfreflectie. EY kent daarom het oordeel 'ruim voldoende' toe.

(Actueel) toetsingskader scoort 'ruim voldoende'

5.54 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal pluspunten gesignaleerd. Het oordeel wordt hierdoor 'ruim voldoende'. Onderstaand wordt het oordeel nader toegelicht.

5.55 De Raad maakt bij het uitvoeren van haar toezicht gebruik van een toetsingskader. Dit omvat de volgende documenten:

- a wet- en regelgeving zoals het BBSH;
- b de Aedescode en de Governancecode;

- c de statuten van de vereniging;
- d de reglementen van de RvC en Bestuur;
- e de goedgekeurde strategienotitie;
- f het goedgekeurde jaarplan en begroting;
- g het strategisch voorraadbeleid;
- h het treasurystatuut;
- i het investeringstatuut;
- j de kwartaalrapportages;
- k het jaarrapport;
- l de rapportages en de managementletter van de externe accountant;
- m de afspraken met externe belanghebbenden;
- n de rapportages/oordeelsbrieven van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Ministerie.

5.56 Uit de notulen van de Raad blijkt dat het toetsingskader actief wordt gebruikt bij het goedkeuren van besluiten én bij het stellen van aanvullende vragen aan de bestuurder en de overige MT-leden. Het kader wordt ook tijdig wordt aangevuld als bijvoorbeeld de omstandigheden zijn gewijzigd. Uit het gesprek met de voltallige RvC en de notulen is ook gebleken dat de Raad zich zelf regelmatig de vraag heeft gesteld of de juiste zaken aan de orde komen tijdens de vergaderingen.

5.57 EY kent het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Toepassing/naleving Governancecode scoort 'ruim voldoende'

5.58 In deze paragraaf wordt beoordeeld of Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland de Governancecode juist toepast en worden eventuele afwijkingen daarop getoetst. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet 'ruim' aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een aantal pluspuntenesignaleerd. Het oordeel wordt hierdoor 'ruim voldoende'. Het oordeel en de pluspunten worden onderstaand toegelicht.

5.59 De RvC van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland onderschrijft de landelijk gehanteerde Governancecode, de klokkenluidersregeling en de integriteitscode van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland. In de jaarverslaggeving wordt aangegeven dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland deze Governancecode naleeft op de volgende punten. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in het verslagjaar opgevolgd, met uitzondering van de benoemingstermijn van de bestuurder. Deze is niet voor vier jaar benoemd, maar voor onbepaalde tijd. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland respecteert daarmee de arbeidsovereenkomst die eerder met haar bestuurder is gesloten.

5.60 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet door de uitgebreide toelichting aan het

‘pas toe of leg uit’ principe.

5.61 De beloning van functionarissen wordt adequaat toegelicht in de respectievelijke jaarrekeningen en jaarverslagen.

5.62 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geeft in haar jaarverslag een goed leesbare weergave van de governance van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en beschrijft ook adequaat het gevoerde toezicht door de RvC.

5.63 EY kent het oordeel ‘ruim voldoende’ toe.

Externe legitimering en verantwoording scoort ‘ruim voldoende’

5.64 Bij dit onderdeel wordt getoetst of Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan de vereisten die de Governancecode en de Overlegwet stellen aan de wijze waarop belanghebbenden het beleid van de corporatie kunnen beïnvloeden.

5.65 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voldoet aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast heeft visitatiecommissie een aantal pluspunten geconstateerd. Het eindoordeel is daarom ‘ruim voldoende’. Het oordeel en de pluspunten worden onderstaand toegelicht.

Tabel 5-5: oordeel Externe legitimatie

Onderwerp	Oordeel
Externe legitimering	7,0
Openbare verantwoording	7,0
Eindoordeel: ruim voldoende	7,0

Bron: EY, 2014

Externe legitimering scoort ‘ruim voldoende’

5.66 Ten aanzien van het toetsingsonderdeel ‘Externe legitimering’ voldoet Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast vindt EY dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland ruim voldoende presteert om de volgende redenen:

- de corporatie heeft een visie op welke partijen de voor haar belangrijkste belanghebbenden;
- er is een lijst met belanghebbenden aanwezig;
- Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland betreft haar belanghebbenden bij haar beleidsvorming;
- Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland houdt regelmatig contact met haar

belanghebbenden.

5.67 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland heeft regelmatig overleg met haar belanghebbenden. Het betreft onder meer externe toezichthouders, financiers, gemeenten, zorginstellingen en andere maatschappelijke instellingen. Met de gemeenten en de zorginstellingen wordt bovendien projectmatig samengewerkt en uit dien hoofde contact gehouden. De uitkomsten worden echter niet rechtstreeks op de website gepubliceerd. Wel publiceert Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland haar managementrapportages op haar website, waardoor toch gedetailleerd inzicht in haar prestaties ontstaat.

5.68 Uit de resultaten van het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden blijkt dat de belanghebbenden de inzet van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zeer waarderen als het gaat om de wijze waarop het overleg wordt vormgegeven. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is in het overleg met haar belanghebbenden altijd op zoek naar een constructieve samenwerking en wil zich ook vastleggen en committeren aan afspraken.

5.69 De RvC heeft op diverse wijze contact met de belanghebbenden zonder dat de primaire verantwoordelijkheid van het bestuur/de organisatie hierbij wordt doorbroken. Dit is ook in de gesprekken met de belanghebbenden bevestigd.

5.70 In het gesprek met commissarissen geven deze aan dat het onderwerp Duurzaamheid in het kader van externe legitimering belangrijk blijft en dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland op dat onderwerp nog beter kan presteren en het contact met de belanghebbenden kan zoeken.

5.71 EY kent het oordeel 'ruim voldoende' toe.

Openbare verantwoording scoort 'ruim voldoende'

5.72 Ten aanzien van het onderwerp openbare verantwoording voldoet Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland aan het ijkpunt voor een voldoende. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een pluspunt geconstateerd. Het eindcijfer wordt hierdoor 7,0.

5.73 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland vermeldt de door haar gerealiseerde opgaven en ambities in haar jaarverslagen. Indien er afwijkingen zijn van de begroting of verwachting wordt het verschil toegelicht. De verantwoording in de jaarverslagen is transparant en begrijpelijk weergegeven. Uit de opbouw van de website blijkt verder dat Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland de openbare verantwoording serieus neemt. Er is een uitgebreide lijst met documentatie.

5.74 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland voert ook goede verantwoording rechtstreeks naar haar belanghebbenden uit. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geeft bijvoorbeeld



presentaties over projecten en laat weten waar zij mee bezig is en geeft hiermee collega corporaties een kijkje in haar keuken. Uit de hoge cijfers bij het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden blijkt dat de belanghebbenden dit ook zeer waarderen. De corporatie is zowel in georganiseerde bijeenkomsten met meerdere belanghebbenden als in de één op één contacten open en legt in voldoende mate uit welke overwegingen er achter het beleid zitten. Dit doet zij op basis van de rapportages welke per kwartaal aan de huurders worden verstrekt. Ook de RvC van de corporatie is open, handelt professioneel en is indien nodig bereidwillig uitleg te geven.

5.75 Daarnaast worden ook, zoals eerder aangegeven, de jaarlijkse evaluaties van de jaarplannen en managementrapportages op de website gepubliceerd. Hierdoor geeft Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland ook gedetailleerd inzicht in haar prestaties en werkwijzen, waarbij een duidelijke relatie wordt gelegd met haar volkshuisvestelijke en overige doelstellingen.



A: Onafhankelijkheidsverklaringen EY

Onafhankelijkheidsverklaring bureau

EY Accountants LLP verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. EY Accountants LLP heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft EY Accountants LLP geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitgevoerd bij de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal EY Accountants LLP geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

Drs. W. van Olst
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. van Olst', written over a light blue horizontal line.

Arnhem, 22 april 2014



B: Onafhankelijkheidsverklaringen visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring van de heer drs W. van Olst

Wichert van Olst verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wichert van Olst heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Wichert van Olst geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitgevoerd bij de betreffende corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Wichert van Olst geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

Drs W. van Olst
Partner

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'W' and 'O'.

Arnhem, 15 juli 2014

Onafhankelijkheidsverklaring van de heer drs M. Nieland

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitgevoerd bij de betreffende corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

Drs M. Nieland
Senior manager

A handwritten signature in grey ink, consisting of a stylized 'M' and 'N'.

Rotterdam, 15 juli 2014



Onafhankelijkheidsverklaring van mevrouw E. Mujkanovic-Stocevic MSc

Edna Mujkanovic-Stocevic verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Edna Mujkanovic-Stocevic heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Edna Mujkanovic-Stocevic geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitgevoerd bij de betreffende corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Edna Mujkanovic-Stocevic geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

E. Mujkanovic-Stocevic MSc
Manager

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Mujkanovic-Stocevic', written over a faint horizontal line.

Rotterdam, 15 juli 2014

Onafhankelijkheidsverklaring van de heer L.M. Klaassen MSc

Leon Klaassen verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Leon Klaassen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Leon Klaassen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitgevoerd bij de betreffende corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Leon Klaassen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland.

L.M. Klaassen MSc
Senior advisor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L.M. Klaassen', written over a faint horizontal line.

Rotterdam, 15 juli 2014



C: CV's visitatoren

Personalia

drs. W. van Olst RA (1966)

Opleiding

- Vrije Universiteit, Post Doctoraal Accountancy
- Universiteit van Amsterdam, Bedrijfseconomie

Ervaring

September 2009 - heden	EY , Voorzitter branchegroep Woningcorporaties
Januari 2000 - heden	EY , Partner in auditpraktijk
September 1989 – december 2010	EY , Van assistent tot senior manager

Selectie referenties sector Woningcorporaties

Voorzitter branchegroep Woningcorporaties

- Eindverantwoordelijk voor strategie en beleid van EY in woningcorporatiesector
- Vertegenwoordiger van EY in de woningcorporatiesector en bij de brancheorganisaties
- Auteur van visiedocument woningcorporaties 2020

Partner in de auditpraktijk

- Eindverantwoordelijk voor vele jaarrekeningcontroles van woningcorporaties
- Eindverantwoordelijk voor vele adviesopdrachten bij woningcorporaties



Personalia

drs. M. Nieland RA (1968)

Opleiding

- Vrije Universiteit, Post Doctoraal Accountancy
- Vrije Universiteit Bedrijfseconomie

Ervaring

September 2012 - heden	EY , Senior Manager
April 2011 – maart 2012	Deloitte Real Estate Advisory , Senior Manager
Juni 1998 – maart 2011	PricewaterhouseCoopers, Advisory N.V. , Principal Manager

Selectie referenties sector Woningcorporaties

Maatschappelijke Visitaties Woningcorporaties (2005 – heden)

- Namens PwC vanaf 2005 tot april 2011 en namens EY sinds 2012 betrokken en verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het visitatiestelsel (in samenwerking met SEV, Aedes en vanaf 2009 de SVWN)
- Projectleider bij alle door EY uitgevoerde visitaties
- Projectleider bij alle door PwC tot maart 2011 uitgevoerde visitaties
- Meer dan 350 gesprekken gevoerd met belanghebbenden (gemeenten, huurders, zorg- en welzijn, onderwijs)

WoonBench (2005 – 2011)

- Programmamanager WoonBench (2008 – maart 2011)
- Deelprojectleider Financiële bouwsteen (2005 – 2009)

Strategie en organisatieontwikkeling

- Mede-auteur 'Visiedocument woningcorporaties 2020'
- Diverse corporaties

Doelmatigheid / formatiebenchmarking

- Diverse corporaties

Fusiebegeleiding en haalbaarheidsonderzoeken fusie

- Diverse corporaties



Personalia

L.M. Klaassen MSc (1985)

Opleiding

- Universiteit Leiden, Master of Science, Management van de publieke sector
- Universiteit Leiden, Bachelor of Science, Bestuurskunde / Economie

Ervaring

September 2013 - heden	EY , Senior Adviseur
Januari 2009 - Augustus 2013	Haute Equipe , Medior Financieel Adviseur
Oktober 2012 - augustus 2013	Gemeente Rotterdam , Interne Auditor

Selectie referenties sector Woningcorporaties

- Procesmanagement bij diverse corporaties en andere publieke instellingen
- Subsidie- en project management bij diverse corporaties en andere publieke instellingen
- Financiële en niet-financiële audits bij woningcorporaties en andere publieke instellingen
- Financiële en operationele besturing bij diverse corporaties en andere publieke instellingen
- Planning- en Control functie bij diverse corporaties en andere publieke instellingen



Personalia

E. Mujkanovic – Stocevic MSc (1982)

Opleiding

- Universiteit Leiden, Master of Science en Management publieke sector

Ervaring

April 2012 – heden	EY , Manager
September 2007 – April 2012	Haute Equipe , Financieel Adviseur
Januari 2009 – April 2012	Rijksgebouwendienst , Senior audit & procesoptimalisatie

Selectie referenties

- Procesoptimalisatie bij diverse corporaties
- Risicomanagement bij diverse corporaties
- Financiële en niet-financiële audits bij woningcorporaties en andere publieke instellingen
- Inrichting financiële en operationele besturing bij diverse corporaties
- Inrichting Planning- en Controlfunctie bij diverse corporaties

D: Overzicht gebruikte brondocumenten

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de belangrijkste tijdens de visitatie gebruikte documenten.

Presteren naar Opgaven en Ambities
Jaarverslagen 2010 t/m 2013
Managementrapportages 2010 -2013
Lokaal actieplan Nieuw-Lekkerland
Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'
Evaluatie lokaal actieplan Nieuw-Lekkerland
Woningmarktonderzoek 2010-2020
Meerjarenperspectief Wonen Molenwaard
Evaluatie Prestatieafspraken 2009-2013 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland- gemeente Nieuw-Lekkerland
Kwartaalrapportages 2010 t/m 2013
Deel III van de Regionale woonvisie
Lokaal Actieplan Wonen, Welzijn en Zorg Nieuw-Lekkerland
Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden
Pact van Bleskensgraaf
Evaluatie Pact van Bleskensgraaf
Beleidsplan 2009-2013
Notities Leefbaarheid en Duurzaamheid
Strategienota 2013

Presteren volgens Belanghebbenden
Belanghoudersregister
Verslagen overleg met huurdersvereniging

Presteren naar Vermogen
Jaarrekening en jaarverslag Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland 2010-2013
Kwartaalrapportages 2010-2013
Halfjaarlijkse voortgangrapportages 2010-2013
Begrotingen 2010-2013
Brieven WSW inzake kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
Corpodata dVi
Corporatie in perspectief (analyse, samenvatting en toelichting)
Notitie risicomanagement
Oordeelbrieven CFV en WSW 2010-2013
Investeringsstatuut
Treasurystatuut



Presteren naar Vermogen
Fraude risico matrix
Risico register

Presteren naar Governance
Gedragcode RvC
Integriteitscode
Zelfevaluatie RvC 2009 – 2013
Agenda en verslagen van RvC-vergaderingen 2009-2013



E: Overzicht interne gesprekken

Met de volgende functionarissen van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland en de RvC is in het kader van de visitatie een gesprek gehouden.

Naam	Functie
Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok	Directeur -bestuurder
Mevrouw A. Jakovljevic-Glavas	Hoofd verhuur- en bewonerszaken
De heer A. Teeuw	Projectleider
De heer H. Reekers	Hoofd Financiën
De heer A.L. Dost	Voorzitter RvC
De heer mr. G. van de Haar	Vicevoorzitter RvC
De heer A. de Jonge	Secretaris RvC
Mevrouw ir. J.B. Sanders	Lid RvC
De heer J.C. Schudde RA	Lid RvC

F: Overzicht externe gesprekken

Met de volgende belanghebbenden is in het kader van de visitatie een gesprek gehouden.

Belanghebbendengroep	Organisatie	Gesprekspartner	Functie
Huurders	Huurdersvereniging	Mevrouw K. Hol	Lid
		Mevrouw R. Van Dieren	Lid
		Mevrouw L. Bak	Lid
	Ledenraad	De heer E. Van Loenen	Lid
		De heer J. Den Ouden	Lid
		Mevrouw R. Van Vianen	Lid
Gemeente	Gemeente Molenwaard	De heer D. Heykoop	Wethouder
		Mevrouw L. de Kievit	Beleidsmedewerker
Overige belanghebbenden	Lek en Waard Wonen	De heer P. van Hellemond	Directeur-bestuurder
	Tablis Wonen	De heer H. Gravesteijn	Directeur-bestuurder
	AV Zorggroep	De heer M. Verboom	Directeur/bestuurder
	L en N Smit's Stichting	De heer J. Simons	Directeur/bestuurder



G: Toetsing Opgaven

Onderdeel	Doelstelling	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Resultaat	Oordeel
Huisvesting van de primaire doelgroep	WBV NL dient, om het aandeel jongere inwoners in de gemeente te verhogen, 250 huurwoningen te labelen voor starters.	2010-2013	Lokaal actieplan Nieuw-Lekkerland Pact van Bleskensgraaf	Evaluatie lokaal actieplan Nieuw-Lekkerland Pact van Bleskensgraaf	WBV NL heeft in ruim voldoende mate voldaan aan de opgave betreffende het labelen van woningen voor starters. Om het aandeel jongere inwoners in de gemeente te verhogen is er in het actieplan opgenomen dat er voldoende huurwoningen worden gelabeld voor starters. Op 1 januari 2011 had WBV NL circa 300 woningen gelabeld voor starters.	7
Huisvesting van de primaire doelgroep	WBV NL houdt minimaal 30% van de kernvoorraad goedkoop (< € 362 prijspeil 2010, < € 375 prijspeil 2013) en wijst deze woningen toe aan de doelgroep van beleid. WBV NL houdt met haar huur- en verkoopbeleid en met het labelen van de woningen in het kader van de woonruimteverdeling rekening met dit percentage.	2010-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Jaarverslagen 2010, 2011, 2012, 2013 Woningmarktonderzoek 2010-2020 Meerjarenperspectief Wonen Molenwaard	WBV NL heeft in voldoende mate voldaan aan de opgave betreffende het percentage goedkope woningen in de voorraad. Het percentage goedkope woningen is dalend en in 2012 onder de 30% gekomen. Huurverhoging (regulier en als gevolg van woningverbetering) en huurharmonisatie bij mutatie zorgen volgens de corporatie voor verschuivingen tussen de prijsklassen ten opzichte van voorgaande jaren. In het Meerjarenperspectief Wonen is vastgelegd dat uitgegaan wordt van de vraag in de kern, zoals vastgesteld in het Woningmarktonderzoek. Hieruit blijkt dat (onder andere door het aantal scheefhuurders) het percentage goedkope woningen van 30% niet langer vastgehouden hoeft te worden. In 2010 is het percentage goedkope woningen 34% In 2011 is het percentage goedkope woningen 32% In 2012 is het percentage goedkope woningen 29% In 2013 is het percentage goedkope woningen 27%	6
Huisvesting van de primaire doelgroep	WBV NL houdt minimaal 55% van de kernvoorraad betaalbaar (€ 362 - € 555 prijspeil 2010, € 375 - € 575 prijspeil 2013) en wijst deze woningen zoveel als mogelijk toe aan de doelgroep van beleid. WBV NL houdt met haar huur- en verkoopbeleid en met het labelen van de woningen in het kader van de woonruimteverdeling rekening met dit percentage.	2010-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Jaarverslagen 2010, 2011, 2012, 2013	WBV NL voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave betreffende het percentage betaalbare woningen in de voorraad. Het percentage betaalbare woningen is stabiel te noemen over betreffende de jaren. In 2010 is het percentage betaalbare woningen 61% In 2011 is het percentage betaalbare woningen 63% In 2012 is het percentage betaalbare woningen 63% In 2013 is het percentage betaalbare woningen 62%	7
Huisvesting van de primaire doelgroep	De corporatie levert aan de gemeente ieder kwartaal een gespecificeerde rapportage over de ingeschreven woningzoekenden en de toewijzingen. Jaarlijks wordt een overzicht verstrekt dat een actueel inzicht biedt in de samenstelling van de woningvoorraad van WBV NL.	2010-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Evaluatie Prestatieafspraken 2009-2013 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland- gemeente Nieuw-Lekkerland. Jaarverslagen 2010, 2011, 2012, 2013 Kwartaalrapportages 2010 t/m 2013	WBV NL voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave betreffende het rapporteren aan de gemeente over toewijzingen en woningzoekenden. De corporatie maakt ieder kwartaal een gedetailleerde rapportage over de inschrijvingen en toewijzingen. Het jaarverslag, wat een actueel inzicht biedt in de samenstelling van de woningvoorraad van de corporatie, wordt jaarlijks aan de gemeente gestuurd.	7
Huisvesting van de primaire doelgroep	WBV NL dient voor senioren nieuwbouwwoningen te realiseren en starters zoveel mogelijk te huisvesten in de bestaande voorraad, om de doorstroming te bevorderen.	2010-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Evaluatie Prestatieafspraken 2009-2013 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland- gemeente Nieuw-Lekkerland.	WBV NL voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave met betrekking tot het bevorderen van de doorstroom. Voor senioren zijn 17 nieuwe woningen gebouwd in het project Boeierstraat en zijn appartementen gebouwd aan de Middelweg. Deze (30) appartementen zijn niet uitsluitend gericht op de doelgroep senioren, maar trekken wel voornamelijk ouderen. Voor starters worden geen nieuwbouwwoningen gebouwd, maar worden woningen uit de voorraad toegewezen. Gemiddeld wordt 36% van de vrijkomende woningen per jaar toegewezen aan starters.	7

Onderdeel	Doelstelling	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Resultaat	Oordeel
Huisvesting van de primaire doelgroep	WBV NL voert op een constructieve manier de taakstelling uit die de gemeente heeft ten aanzien van het huisvesten van asielzoekers.	2010-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Evaluatie Prestatieafspraken 2009-2013 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland- gemeente Nieuw-Lekkerland.	WBV NL voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave betreffende het huisvesten van asielzoekers. De corporatie realiseert samen met drie andere corporaties binnen de regio de taakstelling voor de gemeente Molenwaard. In de visitatieperiode heeft WBV NL 23 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders en hiermee voldaan aan de opgave voor Molenwaard.	7
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	In de periode tot 2015 is een uitbreiding nodig van het aantal toegankelijke woningen voor zorgbehoevende huurders (zowel huur als koop) met 200 woningen. Regionaal geldt de voorwaarde dat 40% van de nieuwbouw (inclusief sloop) bestaat uit sociale woningbouw, welke WBV NL voor haar rekening dient te nemen.	2010-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Evaluatie Prestatieafspraken 2009-2013 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland- gemeente Nieuw-Lekkerland. Woningmarktonderzoek 2010-2020 Deel III van de Regionale woonvisie	Regionaal geldt de voorwaarde dat 40% van de nieuwbouw (inclusief sloop) bestaat uit sociale woningbouw. De uitbreiding met 200 toegankelijke woningen is nog niet gehaald. Er zijn 44 toegankelijke woningen gerealiseerd aan de Middelweg, 17 woningen aan de Boerierstraat en er zijn er 24 gepland aan de Middelweg, fase 2. Daarnaast zijn er 23 toegankelijke woningen gepland aan het Kleijburgplein. Als al deze plannen gerealiseerd zijn, bedraagt de toename 108 woningen, grofweg de helft van de opgave. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat er langlopende contracten zijn met projectontwikkelaars die niet altijd voorzien in nieuwe aanpassingsmogelijkheden voor woningen. Het openbreken en wijzigen van deze contracten is een kostbare aangelegenheid. Een oplossing die vaker voorkomt is de zogenaamde kangaroewoning. Hierbij woont de zorgvrager of zorgvragers, bijvoorbeeld een ouder echtpaar, in een aparte woning die binnendoor toegankelijk is vanuit een andere woning. In deze andere woning woont dan bijvoorbeeld de zoon of dochter van het oudere echtpaar. Op deze wijze kan er door de zoon of dochter eenvoudig mantelzorg worden geleverd. WBV NL heeft met deze woningen wel voldaan aan het bouwen van 40% toegankelijke woningen binnen de sociale woningbouw.	6
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	WBV NL plant uitbreiding van verzorgd/beschut wonen tot 2015 met ca. 24 woningen, in de nabijheid van het complex aan de Tjalkstraat.	2010-2013	Lokaal Actieplan Wonen, Welzijn en Zorg Nieuw-Lekkerland	Evaluatie lokaal actieplan Nieuw-Lekkerland Pact van Bleskensgraaf	WBV NL heeft in voldoende mate voldaan aan de opgave betreffende de realisatie van verzorgd/beschutte woningen. Er zijn 21 verzorgd/beschutte woningen gerealiseerd aan de Tjalkstraat. Er is naar voren gekomen dat de vraag naar verzorgde/beschutte woningen achterblijft, en dat er minder woningen gebouwd hoeven te worden.	6
Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	In 2020 is 90% van alle huurwoningen van de 8 woningcorporaties gezamenlijk energetisch verbeterd tot minimaal Label C. (ca. 17.000 woningen).	2012-2013	Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	Jaarverslagen 2010, 2011, 2012, 2013	WBV NL voldoet in voldoende mate aan de opgave betreffende het energetisch verbeteren van de voorraad. Het aantal huurwoningen met een energielabel C of beter is in 2010 62%, in 2011 70%, in 2012 37% van het bezit in 2012 tot 48% in 2013. Het percentage fluctueert erg gedurende de jaren en is de laatste jaren lager geworden. WBV NL is er wel bewust mee bezig de huurwoningen energetisch te verbeteren.	6

Onderdeel	Doelstelling	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Resultaat	Oordeel
Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	De WBV NL spant zich in om in de periode tot 2015 ca. 100 woningen op te plussen.	2010-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Evaluatie Prestatieafspraken 2009-2013 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland- gemeente Nieuw-Lekkerland. Evaluatie lokaal actieplan Nieuw-Lekkerland. Evaluatie lokaal actieplan Nieuw-Lekkerland Pact van Bleskensgraaf	WBV NL voldoet in voldoende mate aan de opgave met betrekking tot het opplussen van woningen. Het opplussen van de woningen gebeurt met een tempo van ca. 6 tot 8 woningen per jaar. Het doel in 2015 is om 90 woningen in de huursector toegankelijk te maken. Hiervan zijn er 44 gerealiseerd aan de MWI, 17 in aanbouw aan de Boeierstraat/Hoogaarslaan en nog 24 in planvorming voor 2014 MWII. WBV NL bezit veel grondgebonden eengezinswoningen en aan het toegankelijk maken van dergelijke woningen kleven zowel technische als financiële bezwaren. Samen met de aanbieders van de zorg wordt gezocht naar praktische oplossingen om bewoners toch zo lang mogelijk in de huidige woning te laten wonen. WBV NL toont aan zich voldoende ingespannen te hebben om aan de opgave te voldoen, en heeft eveneens aangetoond actief te zoeken naar alternatieve oplossingen in samenwerking met diverse partners.	6
(Des-) investeringen in vastgoed	De 8 woningcorporaties in de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden bouwen gezamenlijk ca. 1050 sociale huurwoningen en 250 vrije sector huurwoningen tot 2020. Een flink deel daarvan wordt gerealiseerd in bestaand gebied en betreft herstructurering en transformatie van de woningvoorraad.	2012-2013	Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	Jaarverslagen 2010, 2011, 2012, 2013	WBV NL voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave met betrekking tot het bouwen van sociale huurwoningen. In de periode 2010 t/m 2013 zijn door WBV NL 61 sociale huurwoningen opgeleverd en er staan er nog een aantal op de planning. WBV NL heeft geen vrije sector huurwoningen gebouwd in deze periode volgens de jaarverslagen.	7
(Des-) investeringen in vastgoed	WBV NL dient een deel van het woningbezit van de te verkopen. Bij de verkoop hanteert de WBV NL de volgende criteria: - door verkoop van woningen mag de benodigde kernvoorraad nimmer worden aangetast - door verkoop van woningen mag de woningvoorraad van de WBV NL niet dalen beneden het aantal van 1300 woningen - de te verkopen woningen hebben geen achterstallig onderhoud - alle te verkopen woningen worden aangeboden aan de zittende huurders - indien de zittende huurder geen interesse in aankoop heeft wordt de woning verkocht bij eerste verhuismutatie - alle te verkopen woningen worden aangeboden met de mogelijkheid tot het afsluiten van een koopgarantregeling - de voorwaarden waaronder de koopgarantregeling wordt aangeboden worden nader door WBV NL in overleg met de gemeente bepaald.	2010-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Evaluatie Prestatieafspraken 2009-2013 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland- gemeente Nieuw-Lekkerland.	WBV NL voldoet in ruim voldoende mate aan de opgave betreffende de criteria voor verkoop van woningen. De woningvoorraad van WBV NL is in de jaren 2010-2013 niet onder de 1.300 woningen gekomen. Eind 2008 heeft WBV NL 144 woningen voor verkoop gelabeld, conform de in de prestatieafspraken 2009-2013 genoemde criteria. Daarvan zijn er in 2011 34 verkocht. In het eerste jaar is een deel aan zittende huurders verkocht, voor het overige worden de woningen bij mutatie verkocht. De woningen zijn expliciet bestemd voor starters op de koopmarkt. Door de invoering van de ministeriele regeling voor staatssteunregels per 1-1-2011 komen ook kopers met een zogenaamd middeninkomen (€ 33.614,00 - € 43.000,00) voor deze woningen in aanmerking. WBV NL herzielt in 2012 het verkoopbeleid. Per 1 januari 2013 worden ca. 100 woningen extra gelabeld voor verkoop.	7

Onderdeel	Doelstelling	Jaar	Brondocument	Toetsings document	Prestatie	Oordeel
Kwaliteit van wijken en buurten	WBV NL zet jaarlijks financiële middelen in voor leefbaarheid. Jaarlijks vindt over leefbaarheidsprojecten en de financiering hiervan afstemming met de gemeente plaats.	2009-2013	Prestatieafspraken 2009-2013 Gemeente Nieuw-Lekkerland Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'	Evaluatie Prestatieafspraken 2009-2013 Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland- gemeente Nieuw-Lekkerland.	WBV NL voldoet goed aan de opgave met betrekking tot het inzetten van financiële middelen voor leefbaarheid. In de visitatieperiode heeft WBV NL zich samen met de gemeente ingezet voor de leefbaarheid in de wijken. De volgende projecten zijn of worden aangepakt: • Dierenweide: het kernoverleg heeft aandacht gevraagd voor het opknappen van de dierenweide. De gemeente heeft gezorgd voor startkapitaal en had daarnaast een faciliterende rol. WBV NL heeft een financiële bijdrage geleverd. • Brede School: het voormalig gemeentehuis is verbouwd tot brede school. Gemeenten en corporatie werken nauw samen in de ontwikkeling van dit maatschappelijk vastgoed en hebben samen het eigendom. De brede school biedt huisvesting aan een basisschool, kinderopvang, peuterspeelzaal, logopedische dienst en andere op kinderen, jeugd en gezin gerichte voorzieningen. Verder vervult het gebouw een dorpshuisfunctie, is er een bibliotheek en maken verschillende verenigingen gebruik van het gebouw. • Parkje Hoge Boezem: de gemeente heeft het initiatief genomen voor de herinrichting van het park en aan het kernoverleg gevraagd om dit op te pakken. De gemeente heeft een faciliterende rol. WBV NL heeft een financiële bijdrage toegezegd. • Winkelcentra: WBV NL wil vanuit haar leefbaarheidsdoelstellingen graag betrokken zijn bij het revitaliseringsproces van de beide winkelcentra in Nieuw-Lekkerland. WBV NL is onder andere lid van de stuurgroep die het proces tot verbetering van de winkelcentra leidt. Naast deze formele betrokkenheid levert de corporatie ook praktische bijdragen aan het proces. Zo verhuurt zij namens de gemeente de voor het project aangekochte woningen. Daarmee wordt een tweeledig doel bereikt. Leegstand wordt voorkomen en inwoners met een tijdelijke woningbehoefte kunnen worden geholpen aan tijdelijke woonruimte. In overleg met de gemeente wordt nagedacht over andere inspanningen binnen het project die WBV NL zou kunnen verrichten om het project te ondersteunen.	8

Onderdeel	Doelstelling	Jaar	Brondocument	Oordeel
Huisvesting van de primaire doelgroep	WBV NL wil het aanbod voor de doelgroep vergroten door nieuwbouw, het bevorderen van doorstroming en het tegengaan van scheef wonen. Daarnaast wil zij actief acquisitie voeren voor het binnenhalen van woningbouwprojecten.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
Huisvesting van de primaire doelgroep	Door het aanbrengen van differentiatie in het woningbezit en kwaliteit van de voorraad, alsmede de invoer van het aanbodmodel woonruimteverdeling wil WBV NL de doorstroom van zittende huurders bevorderen en zo voorkomen dat mensen te goedkoop wonen.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
Huisvesting van de primaire doelgroep	WBV NL streeft er naar de huren op een redelijk niveau te brengen. De huur van woningen ouder dan 25 jaar wordt bij mutatie opgetrokken tot 65% van de maximaal toegestane huur. Voor de woningen van 25 jaar of jonger geldt een percentage van 70%.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
Huisvesting van de primaire doelgroep	Om de klanten goed te informeren zal WBV NL de communicatie naar de klanten via de website, foldermateriaal en dergelijke versterken. Ook vindt WBV NL het belangrijk om de informatievoorziening over het bezit verder te verbeteren.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	WBV NL wil investeren in wonen en zorg voor ouderen en mensen met een beperking, zowel in nieuwbouw als bestaand bezit, om ervoor te zorgen dat deze groepen (langer) zelfstandig kunnen wonen. De samenwerking met zorginstellingen wordt hierin gezocht.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Bij mutatie van een (oudere) woning, wordt deze zodanig opgeknapt door de corporatie dat voldaan wordt aan het huidige kwaliteitsniveau voor een dergelijke woning. Jaarlijks wordt de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil gehouden door het uitvoeren van planmatig onderhoud.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	WBV NL streeft er naar om huurders keuzevrijheid en maatwerk te bieden als het gaat om onderhoud van hun woning. Er wordt keuzevrijheid geboden bij de uitvoering van badkamer-, keuken- of toiletrenovatie en op verzoek worden diverse aangebracht in woningen die zich daarvoor lenen (mits de woning zich hiervoor leent).	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	WBV NL zet zich actief in om tot energiebesparingen te komen en een bijdrage te leveren aan de vermindering van CO2-uitstoot.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven

Onderdeel	Doelstelling	Jaar	Brondocument	Oordeel
Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	WBV NL wil het KVV label behouden. Hiervoor worden eisen gesteld aan het onderhoud van de woningen, de woonomgeving, de dienstverleningen en de verhoudingen met de huurders. Elk kwartaal wordt 25% van de huurders die een reparatieverzoek heeft ingediend geïnterviewd.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
(Des-) investeringen in vastgoed	Door huizen te labelen voor verkoop onder de Koopgarantconstructie met een kortingspercentage van 15% beoogt WBV NL aanbod van betaalbare (sociale) koopwoningen te creëren in de gemeente Nieuw-Lekkerland. Met de opbrengst kunnen nieuwe woningen gebouwd worden voor de doelgroep.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
(Des-) investeringen in vastgoed	Er wordt door WBV NL gewerkt aan herstructurering van het woningbezit, op locaties die voortvloeien uit het Strategisch Voorraad Beleid. Het streven is om nieuwbouw woningen toe te voegen die bijdragen aan de differentiatie van het woningbezit.	2010-2013	Beleidsplan 2009-2013	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van wijken en buurten	WBV NL streeft ernaar te zorgen voor gedifferentieerde wijken met zowel huur- als koopwoningen.	2012	Notitie Leefbaarheidsplan 2012 WBV NL	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van wijken en buurten	WBV NL stimuleert en ondersteunt andere functies in de wijk dan wonen alleen. In 2012 is onder andere concreet invulling gegeven aan het beheer en de exploitatie van de Brede School, een gezamenlijk project met gemeente.	2012	Notitie Leefbaarheidsplan 2012 WBV NL	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van wijken en buurten	WBV NL richt zich op het houden van een opzoameractie in één van de buurten of wijken. Naast de reguliere partners een vertegenwoordiging van bewoners hierbij betrekken. Vanuit het budget leefbaarheid reserveert WBV NL een bedrag van € 5.000,- voor deze actie.	2012	Notitie Leefbaarheidsplan 2012 WBV NL	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van wijken en buurten	WBV NL wil de gemeenschappelijke voorzieningen in de wijk in samenwerking met bewonerscommissies, kernoverleg, belanghouders en gemeente inventariseren en ondersteunen. Vanuit het budget leefbaarheid reserveert WBV NL een totaal bedrag van €25.000,- voor ondersteuning van gemeenschappelijke voorzieningen. Dit is onder andere bedoeld voor de volgende projecten: -inrichting park Hoge Boezem; -bijdrage rond herinrichting voetbalvelden Kinderdijk; -toegezegde jaarlijkse bijdrage aan dierenweide (gedurende een periode van 5 jaar). Vanuit het verleden (2009) ligt er een toezegging richting de gemeente, dat de WBV NL een bedrag van € 100.000 zal bijdragen aan de herinrichting van de openbare ruimte na de revitalisatie van het winkelcentrum Kleyburgplein.	2012	Notitie Leefbaarheidsplan 2012 WBV NL	Aansluiting bij de opgaven



Onderdeel	Doelstelling	Jaar	Brondocument	Oordeel
Kwaliteit van wijken en buurten	In voorkomende gevallen het vergroten van de betrokkenheid van de bewoners door het (financieel) ondersteunen van passende initiatieven, projecten en buurtactiviteiten die voornamelijk worden opgezet door vrijwilligers of een afvaardiging vanuit de wijk. Vanuit het budget leefbaarheid reserveert WBV NL een bedrag van € 1.500,= voor dergelijke activiteiten.	2012	Notitie Leefbaarheidsplan 2012 WBV NL	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van wijken en buurten	De richtlijnen hoe te handelen bij overlast regelmatig onder de aandacht van de bewoners brengen bijvoorbeeld door het plaatsen van een artikel in het bewonersblad, extra aandacht hiervoor op de website en informatie via de halfjaarlijkse bewonersmailing. Actieve bemiddelingsrol vanuit de corporatie aanbieden en waarnodig een ervaren mediator inschakelen. Vanuit het budget leefbaarheid reserveert WBV NL een bedrag van € 20.000,= voor het bestrijden van woonoverlast. Dit bedrag is gebaseerd op ervaringscijfers uit voorgaande jaren.	2012	Notitie Leefbaarheidsplan 2012 WBV NL	Aansluiting bij de opgaven
Kwaliteit van wijken en buurten	In voorkomende gevallen spreekt WBV NL de bewoners aan op hun verantwoordelijkheid inzake het onderhoud van erfafscheidingen en het vrijhouden van brandgangen, zijpaden e.d. Daarnaast zorgt WBV NL voor het spoedig verwijderen van graffiti van eigendommen van WBV NL en krijt van muren.	2012	Notitie Leefbaarheidsplan 2012 WBV NL	Aansluiting bij de opgaven



I: Position paper Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland

Wie wij zijn

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een corporatie die stevig is verankerd in de lokale samenleving van Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. Onze kerntaak wordt gevormd door het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede woningen aan mensen met een minder sterke maatschappelijke positie. Onze ambitie is om dit ook voor toekomstige generaties te kunnen blijven doen. De lokale gemeenschap is en blijft onze basis. Ons motto is: vertrouwd en dichtbij. Onze drijfveer is niet om producten aan te bieden aan klanten, maar vooral om samen met 'onze' mensen te werken aan leefbare dorpskernen. Wij werken vanuit onze waarden. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een vereniging waar de ledenraad een duidelijke rol vervult als verbinding met onze achterban.

Wie wij zijn, wat onze opgave is, hoe we daar mee omgaan en wat we willen bereiken en verbeteren is beschreven in deze position paper.

Feiten en cijfers (2013)

- Een woningcorporatie die actief is in de plattelandskern Nieuw-Lekkerland (incl. Kinderdijk). Op 1 januari 2013 is de gemeente Nieuw-Lekkerland samen met de voormalige gemeenten Graafstroom en Liesveld opgegaan in de nieuw gevormde gemeente Molenwaard. Wij zijn één van de vier in Molenwaard werkzame corporaties met het grootste aandeel sociale huurwoningen in de gemeente.
- We staan dicht bij onze huurders, kennen hen en zijn voor hen aanspreekbaar.
- Wij zijn sterk lokaal verankerd, maar investeren bewust ook tijd en energie in (onderzoek naar) samenwerking.
- Wij waren en zijn nog steeds financieel gezond. Ons woningbezit is adequaat onderhouden.
- De kwaliteit van onze dienstverlening wordt bovengemiddeld gewaardeerd.
- We zijn een nuchtere en degelijke organisatie en beperken onze ambities vooral tot het bieden van goede huisvesting voor mensen met een smalle beurs of een bijzondere woonbehoefte. We investeren alleen in woningen of maatschappelijke projecten die bestemd zijn voor verhuur.
- We participeren actief in zorg- en signaleringsnetwerken en dragen onze verantwoordelijkheid bij het huisvesten van statushouders.
- We beschikken over een actuele strategienotitie. We hebben onze interne en externe belanghouders nadrukkelijk betrokken bij het bepalen van onze prioriteiten en het maken van plannen voor de toekomst.

Terugblik 2010-2013

In de vier jaar die de visitatieperiode beslaat, is er veel gebeurd. Intern werd de bestuursstructuur gewijzigd. Per 1-1-2011 werkt Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland met een tweelagenstructuur. De reden hiervoor was het feit dat van de organisatie slagkracht en professionaliteit werd gevraagd om alle zaken op deskundige wijze te kunnen behandelen. De bestuur- en toezichtstructuur is geprofessionaliseerd. Ook de samenwerking met de Ledenraad is zakelijker en professioneler geworden.

Extern kreeg Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland te maken met elkaar snel opvolgende ontwikkelingen, zoals de invoering van een inkomensgrens voor sociale huurwoningen en de invoering van de



verhuurdersheffing. Door deze maatregelen wordt de doelgroep beperkt en nemen de lasten fors toe.

Kwaliteit & betrokkenheid: beleidsplan 2009-2013

In de eerste drie jaar van de visitatieperiode (tot 2013) was het beleidsplan Kwaliteit & betrokkenheid van kracht. In dit beleidsplan toont Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland zich als een sociaal ingestelde corporatie met een grote maatschappelijke betrokkenheid die zich samen met anderen inzet om een zo optimaal mogelijke leefomgeving voor de huurders.

Belangrijke doelen die we bereikt hebben in deze periode zijn:

- de realisatie van 47 toegankelijke woningen, 14 toegankelijk te maken woningen en 21 zorgwoningen;
- het woningaanbod voor starters is flink uitgebreid door ook (kleinere) eengezinswoningen toe te gaan wijzen aan deze doelgroep;
- bieden van een bovengemiddeld niveau van dienstverlening;
- alle woningen zijn voorzien van een energielabel;
- in het kader van duurzaamheid vooral geïnvesteerd in bodemisolatie van de kruipruimte;
- de (deel)investering in maatschappelijk vastgoed: Brede School Het Carillon;
- heldere kaders opgesteld voor besluitvorming zoals Investeringsstatuut, Treasurystatuut, SVB en risicobeleid geïmplementeerd.

Hoe zijn de kernwaarden in de prestaties van de afgelopen jaren naar voren gekomen

Het beeld dat onze belanghouders ons gegeven hebben bij het proces om te komen tot een nieuwe strategienotitie in 2012/2013, is het beeld van een woningcorporatie die sterk in de lokale samenleving van Nieuw-Lekkerland is verankerd. We zijn een laagdrempelige organisatie en zijn fysiek verankerd in de gemeenschap. Er is geen sprake van zwakke wijken of buurten in Nieuw-Lekkerland. We zorgen ervoor dat onze huurders tevreden klanten zijn. In 2011 stonden we op 1 in de prestatie index van het KWH huurlabel en in de jaren daarna is de dienstverlening door onze huurders steeds met gemiddeld een 8 of hoger gewaardeerd. We bieden kwalitatief goede woningen, maar we zetten ons ook in voor de leefbaarheid in wijken en buurten. Hierbij werken we intensief samen met een groot aantal partners. Onze kerntaak staat centraal: het verhuren en beheren van woningen. We zijn bescheiden en lopen niet te koop met onze prestaties.

VERTROUWD EN DICHTBIJ: strategienotitie met de richting voor de komende jaren

In 2013 hebben we met input van onze interne en externe belanghouders een nieuwe strategienotitie opgesteld. Samen met hen hebben we onderzocht, wat de uitdagingen zijn voor de komende jaren.

Onze missie, visie en kernwaarden

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een maatschappelijke organisatie die werkt aan goed wonen met acceptabele woonlasten en leefbare wijken in het bijzonder voor mensen met lagere inkomens of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Dit doen we samen met onze partners. Wij verbinden ons met bewoners en maatschappelijke partners om in dialoog en samenwerking invulling te geven aan leefbare dorpskernen in de gemeente Molenwaard. De medewerkers zetten hun talenten in om professioneel, klantgericht en slagvaardig te werken. Onze medewerkers worden bij het uitvoeren van hun werkzaamheden gedreven door onze kernwaarden. Deze waarden hebben we vertaald in het passiestatement.

Ons passiestatement: de brug, het team, de toekomst

Onze brugfunctie houdt in dat wij mensen met een smalle beurs helpen om goed te kunnen wonen in onze



gemeenschap. Het team, dat wil zeggen we doen het samen: met collega's, met bewoners en met onze partners. De toekomst geeft aan dat wij ook voor toekomstige generaties goede en betaalbare woningen willen blijven bieden voor mensen met een smalle beurs.

Dit passiestatement hebben we in de bijeenkomst eind 2012 aan alle belanghouders voorgelegd en vervolgens hebben we hen om reactie gevraagd. De algemene conclusie is, dat de belanghouders de uitgangspunten zoals verwoord in het passiestatement delen en dat zij zich uitgedaagd voelen om hierin mee te denken en vanuit deze basis verder samenwerking te zoeken. Onze strategische doelen zullen we steeds spiegelen aan ons passiestatement. Het werken vanuit onze waarden is een sterk punt van onze organisatie, dat we willen behouden.

Wat wij willen wij bereiken in de periode 2013-2016

We hebben de volgende acht kerntaken geformuleerd en vertaald in concrete prestaties voor de periode 2013-2016. De te bereiken prestaties worden jaarlijks uitgewerkt in het Jaarplan.

- **Bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed.** De nadruk bij bouwen ligt op herstructurering van bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw en renovatie.
- **Een aanbod van passende en betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs en mensen die dat om andere redenen niet zelfstandig kunnen organiseren.** We richten ons op de doelgroep tot de door de overheid vastgestelde inkomensgrens en de lagere middeninkomens. We passen bestaande huurwoningen vraag gestuurd aan voor bewoners met een zorgbehoefte en bij nieuwbouw realiseren we tenminste 2/3 deel als toegankelijke woning.
- **We bieden de huishoudens met een zogenaamd middeninkomen een kans.** We doen dit door verkoop van bestaand bezit en een (beperkt) aanbod van huurwoningen boven de huurtoeslaggrens. We vragen van de huishoudens met een hoger inkomen een bijdrage (inkomensafhankelijke huurverhoging) en hebben oog voor de betaalbaarheid van de laagste inkomensgroepen.
- **Op het gebied van volkshuisvesting werken we samen met collega's, klanten en partners.** We gaan deelnemen aan het interregionaal woonruimte verdeelsysteem, we werken zuinig en efficiënt en we willen backoffice activiteiten gezamenlijk uitvoeren als dit tot kostenreductie leidt.
- **Dicht bij onze huurders staan, onze lokale verankering behouden.** We werken specifiek aan verdere versterking van de rollen van verschillende commissies en klankbordgroepen. De ingezette versterking van de rol van de ledenraad als maatschappelijk klankbord en verbinding met onze achterban willen we verder uitbouwen.
- **Samen met onze mensen werken aan leefbare dorpskernen en wijken/straten.** Bewoners en partners actief betrekken bij planvorming.
- **Aandacht hebben voor toekomstige doelgroepen.** Jongeren kansen bieden op een betaalbare woning en ouderen zolang mogelijk in de huidige woning laten wonen.
- **Op maatschappelijk verantwoorde wijze ondernemen.** Wij ondernemen gericht op continuïteit maar met respect voor de sociale kant en met oog voor duurzaamheid.

Inmiddels hebben we al een aantal doelstellingen bereikt:

- Het renovatieproject (incl. verduurzaming) van 24 woningen Hoedstraat/Potstraat is afgerond.
- Herstructureringsproject Middelweg 5 t/m 75 is gestart.
- Het interregionaal woonruimte verdeelsysteem Woongaard is juni 2014 geïmplementeerd.
- Het pilot project verduurzaming bestaande huurwoningen complex 5 doen we samen met bewoners.



-We voerden 2 jaar achter elkaar de inkomensafhankelijk huurverhoging door en boden de laagste inkomensgroep(en) een beperkte tegemoetkoming in de zin van een lagere huurverhoging en/of extra bezwaarmogelijkheden.

-Het aantal te verkopen woningen dat geprognosticeerd is voor heel 2014 is al behaald.

-Het onderzoek naar samenwerking met Tablis Wonen is in volle gang.

Onze positie in de lokale, regionale en landelijke context

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is een laagdrempelige woningcorporatie die sterk en fysiek in de lokale samenleving van Nieuw-Lekkerland is verankerd. Ook regionaal doen we er toe. Bij de totstandkoming van (inter)regionale samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling (Woongaard) vertegenwoordigde Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is voorzitter van de stuurgroep (Tafel van Vier) van Woongaard, het samenwerkingsverband voor de woonruimteverdeling. Ingegeven vanuit de landelijke politiek maakt de corporatiesector al een aantal jaar een dynamische tijd door. Wet- en regelgeving is erop gericht om de totale woningvoorraad aan sociale huurwoningen te doen krimpen en corporaties terug te brengen tot hun kerntaak. Dit laatste is voor Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland geen al te grote opgave. Van oudsher hebben wij ons voornamelijk beperkt tot onze kerntaak. Zo hebben wij bijvoorbeeld nooit koopwoningen gebouwd en zeer beperkt huurwoningen bestemd voor verhuur boven de huurtoeslaggrens. De nu toegestane activiteiten inzake de woningmarkt, maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid lijken op korte termijn verder te worden beperkt. Zowel de investeringsruimte als de bewegingsruimte komt verder onder druk te staan.

Hoe wij ons inzetten voor de doelgroepen van beleid en de maatschappij in het algemeen

We bieden, door goed onderhoud, renovaties en investeringen in duurzaamheid aantrekkelijke huurwoningen aan zowel de sociale als de vrije sector (voor de lagere middeninkomens) met een aantrekkelijke prijs/kwaliteitverhouding. Behoud van de kwaliteit in de huidige woongebieden en behoud van de leefbaarheid vinden we van groot belang, mede gelet op de ontgroening en vergrijzing en het verdwijnen van voorzieningen. Wij leveren actief bijdragen in het kader van leefbaarheid als dit toegevoegde waarde heeft voor onze huurders en/of de wijken waar wij bezit hebben. Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland anticipeert actief in zowel het regionale zorgnetwerk als het lokale signaleringsnetwerk om te voorkomen dat bewoners zich niet kunnen handhaven in deze samenleving. Daarnaast nemen wij deel in een samenwerking op het gebied van (zorg)alarmering zodat bewoners langer in de eigen woning kunnen blijven wonen. We doen dit samen met enkele welzijnsorganisaties. We nemen actief deel aan het kernoverleg Nieuw-Lekkerland. We hebben een sterke binding met onze achterban. Met de ledenraad die praktisch alle huurders (leden) vertegenwoordigt overleggen we vier keer per jaar. Aan de maatschappelijke klankbordrol van de ledenraad hechten we grote waarde. Ook met de huurdersvereniging Nieuw-Lekkerland hebben we intensief en constructief contact, net als met de gemeente Molenwaard.

Aanvullende ambities voor de komende periode van vier jaar en waar wij willen verbeteren

- De focus uitbreiden naar Molenwaard zodat we beter aansluiten bij de nieuwe schaal van de gemeente.
- Investeren in samenwerking en inspraak. We zetten onze capaciteit en financiële middelen mede in voor het betrekken van bewoners en partners bij onze plannen en activiteiten. De uitdaging is om bewoners daadwerkelijk actief mee te laten participeren.
- Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland hecht er sterk aan, zelf keuzes te kunnen maken in mate en



vormen van samenwerking en opteert daarom voor een actieve rol in dit proces.

- Investeren in duurzaamheidsmaatregelen en in 2020 90% van ons bezit minimaal op label C hebben.

Onze financiële visie en mogelijkheden

Onze financiële positie is gezond maar niet overmatig. We investeren alleen in DAEB vastgoed. Ons uitgangspunt is jaarlijks een positieve operationele kasstroom exclusief woningverkoop. Dit betekent dat de exploitatie van huurwoningen gedekt moet worden uit de inkomsten van deze huurwoningen. De verkoopopbrengsten zijn ter dekking van de investeringen in nieuwbouw. We investeren alleen onrendabel in sociale huurwoningen. De kaders voor de hoogte van deze onrendabele investeringen zijn vastgelegd in ons investeringsstatuut.

De bedrijfsvoering gebeurt zo efficiënt en effectief mogelijk. Om de betaalbaarheid van de huren voor de toekomst ook te kunnen waarborgen, zoeken we naar samenwerkingsvormen die de kosten van bedrijfsvoering verder beperken, zonder in te leveren op kwaliteit (beleving) van dienstverlening aan onze huurders.

Onze visie op governance en de rol van de interne toezichthouder

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland hecht veel waarde aan goed bestuur en toezicht, in woorden en daden. Dat begint met transparant verantwoording afleggen. De afgelopen jaren hebben we duidelijke kaders ontwikkeld en vastgelegd zoals bijvoorbeeld het investeringsstatuut en het treasury statuut.

De RvC vervult zijn rol vanuit actieve betrokkenheid, legt jaarlijks verantwoording af aan de Ledenraad en heeft op gezette momenten contacten met stakeholders en medewerkers. Wij zijn een risicomijdende organisatie die ons vooral bezig houdt met de kerntaak. Bij nieuwbouw beperken we ons van oudsher tot (sociale) huurwoningen of maatschappelijk vastgoed. Wij staan voor betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die dat echt nodig hebben. Met een organisatie die verstandig met het geld, dat door de huurders is opgebracht, omgaat.

Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland is niet van de toezichthouders of de bestuurder maar van al onze leden-huurders. Wij beheren het maatschappelijk kapitaal voor het heden en de toekomst.

Adrie Tukker-Blok

Directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland