



Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen

Visitatierapport



Utrecht, januari 2012

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)
Mevrouw E.J. Dijkema MSc (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

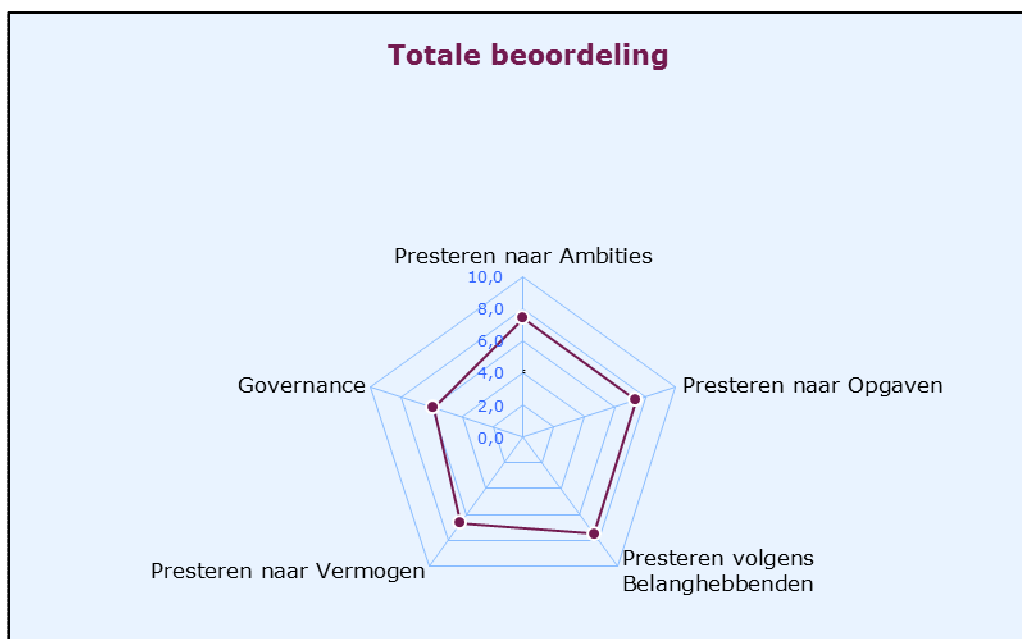
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In augustus 2011 heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen te Nieuwpoort opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen september 2011 en januari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 17 oktober 2011.

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,0.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,4
Presteren naar Opgaven	7,4
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	6,7
Governance	5,9
Gemiddelde score	7,0

De commissie beoordeelt de prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen als ruim voldoende. Op de onderdelen Presteren naar Ambities, naar Opgaven en volgens Belanghebbenden presteert de corporatie ruim voldoende tot goed. Presteren naar Vermogen wordt net met een ruim voldoende beoordeeld en de Governance van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen scoort voldoende. De laatstgenoemde onderdelen kennen aandachtspunten en bieden ruimte voor verbetering.

Hieronder worden de belangrijkste bevindingen conclusies van de commissie per prestatiegebied samengevat.

Presteren naar Ambities

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,4. Dit totaalcijfer is gebaseerd op ruim voldoende beoordelingen voor huisvesting van primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en de kwaliteit van wijken en buurten. Er zijn goede beoordelingen voor de prestatievelden huisvesting van bijzondere doelgroepen en (des-)investeren in vastgoed.

Op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep is het beleid van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen erop gericht het aanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de behoeften van de markt. Dit is momenteel nog niet helemaal het geval, maar de goede stappen worden gezet om deze ambitie te verwezenlijken.

Ook op het gebied van de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer scoort Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen een ruime voldoende. Hierbij wordt met name ingezet op een groeiende klanttevredenheid en een modern en energiezuinig woningaanbod.

De prestatiegebieden huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen en (des-)investeren in vastgoed worden beide goed beoordeeld. Hierbij waardeert de commissie vooral de investeringen van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen in de nieuwbouwprojecten 'Hof van Groot-Ammers' en 'Vijverhof Nieuwpoort', waarbij woongelegenheden is gecreëerd voor ouderen en zorgbehoevenden. Voor starters op de woningmarkt worden koopwoningen met korting aangeboden om ook voor deze doelgroep meer kansen te creëren.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,4. De opgaven van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen zijn in verregaande mate vergelijkbaar met haar ambities (zie bijlage 5). De oordelen luiden hetzelfde.

Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden beoordelen het presteren van de corporatie gemiddeld met een 7,5. Belanghebbenden vinden dat Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen voldoende woningen beschikbaar heeft voor de primaire doelgroep en dat deze woningen betaalbaar zijn. Ook de kwaliteit van de woningen wordt ruim voldoende gewaardeerd door belanghebbenden. De wijze waarop Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen initiatieven neemt op het gebied van kwalitatief goede voorzieningen voor ouderen, wordt vooral goed gewaardeerd. Dit geldt ook voor de huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen en de wijze waarop Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen (des-)investeert in vastgoed. Ten slotte wordt het prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten als ruim voldoende beoordeeld door de belanghebbenden. Hiervoor geldt dat de investeringen goed gewaardeerd worden, maar dat er verbetering mogelijk is op het gebied van personele inzet in de complexen.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

De financiële continuïteit van de corporatie wordt met een voldoende gewaardeerd.

Tijdens de visitatieperiode heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen telkens over voldoende middelen en borging beschikt. Wel heeft de commissie geconstateerd dat er beter gebruik gemaakt kan worden van analyses op het gebied van portfoliokasstromen en financieringskasstromen. Deze analyses zijn goed bruikbaar bij het analyseren van en anticiperen op mogelijke liquiditeitstekorten in de toekomst.

Het financieel beheer (financiële planning, controlecyclus en treasury), wordt door de commissie op dit moment als nog niet voldoende beoordeeld. Er is nog niet voldoende sprake van een geëxpliciteerde financiële planning en controlecyclus. Er wordt geen gebruik gemaakt van kwartaalrapportages en er is geen sprake van duidelijke meerjaren(kasstroom)ramingen op basis waarvan beslissingen genomen worden. Beslissingen worden naar het oordeel van de commissie ogenschijnlijk te veel op basis van ad hoc informatie genomen. Ten slotte is de rol en de betrokkenheid van de raad van commissarissen (RvC) bij het financieel beheer niet duidelijk genoeg zichtbaar.

De doelmatigheid en de vermogensinzet worden door de commissie met een ruim voldoende beoordeeld. Ten opzichte van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde scoort Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen beter dan gemiddeld op het gebied van doelmatigheid. Aangaande de vermogensinzet is de commissie positief over de visie van de corporatie op de vermogensinzet en de daadwerkelijke inzet van vermogen voor prestaties.

Governance

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,9.

Het onderdeel 'besturing' wordt als onvoldoende beoordeeld. De belangrijkste reden hiervoor is het ontbreken van een duidelijke verankering in de organisatie van de beleidscyclus. Uit de gesprekken heeft de commissie opgemaakt dat veel impliciet gebeurt. Door de beperkte omvang van de corporatie, vindt veel onderlinge afstemming plaats en is de verslaglegging beperkt. Plannen en bijsturen vindt nog niet integraal plaats. De vastlegging en daarmee aantoonbaarheid is beperkt, waardoor de commissie dit onderdeel met een onvoldoende moet beoordelen.

Het onderdeel 'intern toezicht' wordt als nipt voldoende beoordeeld. De RvC is kwalitatief voldoende toegerust om evenwichtig toezicht te houden. De commissie constateert dat nog een aantal formele documenten (zoals het plaatsen van een profielschets op de website van de corporatie) ontbreekt, evenals het doen van opgaven over de onafhankelijkheid van de leden. Uit gesprekken is gebleken dat een commissaris oud-bestuurder is van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen. Het ontbreken van een duidelijke besturingscyclus vertaalt zich ook in beperkte handvatten voor het toetsingskader van de RvC. Daarbij is er een aantal zaken waarin de Governancecode niet of niet voldoende gevolgd wordt.

Het onderdeel 'externe legitimatie' wordt door de commissie als ruim voldoende beoordeeld. Zo bestaat er de mogelijkheid voor externe belanghebbenden om het beleid te beïnvloeden doordat zij worden geraadpleegd en hebben huurders inspraak in de veranderingen die in hun woningen aangebracht worden.

Recensie

Lek en Waard Wonen is een corporatie met een bezit van 949 verhuureenheden en 7,3 fte (ultimo 2010). De corporatie is werkzaam in de gemeente Liesveld en het bezit is gelegen in de kernen Groot-Ammers, Nieuwpoort, Langerak/Waal. In 2010 zijn er twee grote projecten opgeleverd door Lek en Waard Wonen te weten 'Hof van Groot-Ammers' bestaande uit appartementen, wonen met zorg in zelfstandige zorgwoningen en in woongroepen, een dorpshuis en een bibliotheek. De zorg in dit project wordt geleverd door Zorggroep Alblasserwaard. Het tweede project is de renovatie van 29 woningen in de Liesdel in Nieuwpoort. Vooruitlopend op een gemeentelijke herindeling waarbij de gemeenten Graafstroom, Liesveld en Nieuw-Lekkerland gaan fuseren in 2013, hebben de vier corporaties die dit betreft afgesproken het overleg met elkaar te intensiveren en het beleid meer met elkaar af te stemmen.

Lek en Waard Wonen levert voldoende prestaties in relatie tot hetgeen de corporatie zich heeft voorgenomen, in relatie tot de opgaven in het werkgebied en in de ogen van belanghebbenden. De corporatie wordt gewaardeerd om haar ambities en de in dat kader geleverde prestaties, vooral op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Op het gebied van presteren naar vermogen en governance ziet de commissie ruimte voor verbetering, vooral in het expliciet maken van een aantal zaken en in meer scherpte en een betere borging binnen de gekozen bestuursstructuur. De beperkte omvang van de corporatie mag in de ogen van de commissie niet het argument zijn om de beleidscyclus niet verder te expliciteren. Veel gebeurt werkende weg: zowel binnen de corporatie als in het contact met belanghebbenden. Plannen en bijsturen gebeurt wel degelijk, maar de vastlegging en daarmee aantoonbaarheid is beperkt. De omgeving is goed op de hoogte van de ontwikkelingen van de corporatie, waardoor sprake is van voldoende legitimatie. Het valt op dat de communicatie met belanghebbenden veelal op informele wijze gebeurt.

In aansluiting op de opmerking dat een helderder toezichtkader bijdraagt aan de scherpte van het toezicht, merkt de commissie op dat er op basis van de gekozen bestuursstructuur meer 'checks-and-balances' verwacht mogen worden ten aanzien van de beleidscyclus. Door te kiezen voor een tweehoofdig bestuur wordt voorzien in de mogelijkheid om te spiegelen binnen het bestuur. Van die mogelijkheid zou het bestuur naar het oordeel van de commissie meer gebruik kunnen maken.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar Ambities	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar Opgaven	19
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	19
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	20
3.3 Conclusies en motivatie	20
4 Presteren volgens Belanghebbenden	23
4.1 De belanghebbenden van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen	23
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	25
4.3 Conclusies en motivatie	25
5 Presteren naar Vermogen	27
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	27
5.2 Conclusies en motivatie	27
6 Governance	31
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	31
6.2 Conclusies en motivatie	31
7 Integrale scorekaart	35
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	37
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	39
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	45
Bijlage 4 Definities	47
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	51

1 Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen en het werkgebied

1.1 De visitatie

In augustus 2011 heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen te Nieuwpoort opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) voor kleine corporaties en vond plaats tussen september 2011 en januari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 17 oktober 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. H. van Santen (voorzitter) en mevrouw E.J. Dijkema MSc (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. De verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen de belangrijkste reden.

De visitatie beslaat de periode van 2007 tot en met 2010.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen is opgericht in 1949. De corporatie bezit ultimo 2010 949 woongelegenheden en werkt in één gemeente: Liesveld. Deze gemeente telt een kleine 10.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders, de gemeente Liesveld, Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk en Zorggroep Alblasserwaard. Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk is actief in hetzelfde werkgebied en beheert circa 300 woningen.

Bij Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen werken elf medewerkers; in totaal 7,3 fte. De leiding van de corporatie berust bij een tweehoofdig directiebestuur. Het interne toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen is werkzaam in de gemeente Liesveld (Zuid-Holland). Dit werkgebied kenmerkt zich door plattelandsgebied.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 6 in, dat wil zeggen dat de corporatie een gemiddeld profiel heeft met een accent op eengezinswoningen. In deze categorie bevinden zich 92 corporaties¹.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

¹ Bron: Kenmerken van referentiegroepen, CFV.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen heeft haar missie en ambities verwoord in haar 'Strategisch Beleidsplan' uit 2007. De missie van Lek en Waard Wonen luidt als volgt:

'Wij zijn een maatschappelijke onderneming op het terrein van het wonen, die vooral werkt voor mensen, die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast werken we voor een bredere doelgroep en voelen we ons verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de kernen van Liesveld.'

De missie vertaalt zich in diverse ambities. De belangrijkste ambities worden hieronder beschreven. In bijlage 5 treft u een gedetailleerd overzicht aan van de ambities, de opgaven en bijbehorende prestaties.

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen wil haar woningbezit blijven aanpassen op de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking in het werkgebied. Zo wordt er in het bijzonder gekeken naar de behoeften van ouderen in de categorieën 55-75-jarigen en 75+-ers. Er wordt rekening gehouden met de toenemende vergrijzing in de regio. Daarnaast geldt dat er sprake is van meer grote gezinnen dan landelijk. Daaruit volgt dat de starters oververtegenwoordigd zullen zijn/worden, maar het aanbod voor deze groep is vooralsnog beperkt.

Aangaande haar huurders streeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen naar een hoge klanttevredenheid. Dit moet onder andere het gevolg zijn van een actief beleid op het gebied van de keuzevrijheid en maatwerk voor huurders en het voeren van een gematigd huurbeleid.

Met betrekking tot haar woningvoorraad streeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen naar een aanbod voor starters op de koopmarkt, luxere en duurdere huurwoningen voor de huidige eigenaars van koopwoningen, zowel appartementen als twee-onder-1 kap en vrijstaande woningen. Er is vraag naar dergelijke woningen in het werkgebied.

Om woningen en wijken aantrekkelijk te houden of te maken, zijn er ambities om te werken aan een meer uitdagende vormgeving van wijken en woningen en te investeren in leefbaarheid. Ook maatregelen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing dienen hieraan bij te dragen, evenals de introductie van het Te Woon concept bij de verkoop van woningen en investeringsprogramma's waarbij woningen naar moderne standaarden aangepast worden.

Ten slotte heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen de ambitie zich in te zetten voor mensen in (bijzonder) kwetsbare posities.

De prestaties zoals door Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen geleverd, worden beoordeeld in het licht van de door de corporatie vastgestelde ambities, ingedeeld volgens de vijf meetpunten van de methodiek. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,4

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,4. Dit totaalcijfer is gebaseerd op ruim voldoende beoordelingen voor huisvesting van primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en de kwaliteit van wijken en buurten. Er zijn goede beoordelingen voor de prestatievelden huisvesting van bijzondere doelgroepen en (des-)investeren in vastgoed.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen streeft ernaar haar middelen in te zetten om aan de doelgroepen betaalbare woningen van hoogwaardige kwaliteit en met een modern voorzieningenniveau te leveren.

Hoewel het woningbezit op dit moment nog niet geheel aansluit op de behoeften van de doelgroep doordat het woningaanbod van bepaalde type woningen ondervertegenwoordigd zijn (waaronder ouderen en jongeren), is het beleid erop gericht binnen afzienbare termijn aan deze behoeften te voldoen. In de afgelopen periode is er een aantal projecten gestart die erop gericht zijn te voorzien in de behoeften van ouderen.

Wat betreft de betaalbaarheid van de woningen wil Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen een gematigd prijsbeleid voeren. Zoals blijkt uit bijlage 5, sluiten de ambities op dit gebied aan op de opgaven en de gerealiseerde prestaties. Bestaande woningen worden geharmoniseerd op 65 procent van de huurprijsgrens, nieuwbouwwoningen op 80 procent. Dit wordt door de commissie als betaalbaar en daarmee als ruim voldoende beoordeeld.

Ten slotte heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen aan haar ambitie om betaalbare koopwoningen aan te bieden voldaan. De meeste woningverkoop geschieden onder voorwaarden van Koopgarant, waarbij kortingen tot 25 procent verstrekt worden. Dit komt overeen met de geformuleerde ambities (zie bijlage 5).

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen streeft naar een groeiende klanttevredenheid en wil inzicht krijgen in de tevredenheid van haar klanten. Er wordt naar gestreefd de (bestaande) woningen te laten voldoen aan de huidige eisen op het gebied van comfort en duurzaamheid. Uit de jaarrekeningen van de afgelopen jaren (zie bijlage 5) is gebleken dat er naar het oordeel van de commissie ruim voldoende geïnvesteerd is in (planmatig) onderhoud op deze gebieden.

Op het gebied van energiebesparende maatregelen, heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen de ambitie om naast nieuwbouwwoningen ook bestaande huurwoningen zoveel mogelijk energiezuinig te maken. Deze ambitie is ook vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente Liesveld (zie bijlage 5). Er wordt gestreefd naar een reductie van het energieverbruik van 20 procent in 2018. Uit de gerealiseerde prestaties blijkt, dat Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen ruim voldoende maatregelen heeft getroffen om hieraan te voldoen. Als voorbeeld wordt er bij de uitvoering van onderhoud onder meer aandacht besteed aan de energieprestatie van de woningen. Zo plaats Lek en Waard Wonen bij kozijnrenovatie HR++-glas en worden er standaard HR CV-ketels geplaatst. Naar het oordeel van de commissie presteert de corporatie op dit onderdeel conform de ambities en prestatieafspraken.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De corporatie wil zich sterk maken voor de kwetsbare groepen in de maatschappij.

Door samenwerking met organisaties voor maatschappelijke opvang en organisaties voor mensen met een beperking wil zij bijdragen aan de regionale problematiek. De corporatie wil actief meewerken aan initiatieven van zorg- en welzijnsinstellingen, voor zover deze een relatie hebben met het wonen van mensen (zie bijlage 5).

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen heeft in de visitatieperiode veel geïnvesteerd in de huisvesting van doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften. Met de nieuwbouwprojecten 'Hof van Groot-Ammers' en 'Vijverhof Nieuwpoort' is er veel woongelegenheden gecreëerd voor ouderen en zorgbehoevenden (zie bijlage 5 voor de details). De commissie concludeert daarmee dat Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen niet alleen hoge ambities gesteld heeft op dit vlak, maar deze ook (meer dan) gerealiseerd heeft. De corporatie heeft naar het oordeel van de commissie derhalve een goede prestatie geleverd.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De ambitie om te investeren is hoog. Dit blijkt uit de plannen en gedane investeringen voor doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften. Daarnaast is er fors geïnvesteerd in renovatieprojecten om bestaande woningen te verbeteren en aan te passen aan de huidige standaarden (zie hiervoor bijlage 5).

Met betrekking tot de verkoop van vastgoed heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen de ambitie geformuleerd om woningen met korting aan starters te verkopen. Ook deze ambitie is gerealiseerd. De meeste woningverkoop hebben plaatsgevonden onder voorwaarden van koopgarant, waarbij kortingen tot 25 procent zijn toegekend. In totaal zijn er nu achttien woningen via de Koopgarantregeling verkocht, waarmee het eigen woningbezit onder starters in het werkgebied gestimuleerd is.

Er is nog geen gelegenheid geweest om te investeren in maatschappelijk vastgoed. De corporatie stelt hierbij namelijk als voorwaarde dat het maatschappelijk vastgoed meerwaarde dient te bieden aan de klanten. Hieraan gerelateerd, heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen wel geïnvesteerd in twee opgeleverde woon-zorgcomplexen; de Vijverhof en de Hof van Groot-Ammers (zie bijlage 5).

De corporatie heeft zich niet voorgenomen om gedurende de visitatieperiode woningen te slopen. De corporatie heeft zich voorgenomen om woningen die niet meer voldoen aan het wensenpatroon van de woningzoekenden of niet meer passen bij de ontwikkeling van de bevolking van de Gemeente Liesveld, te slopen of te verkopen. De gerealiseerde sloophoeveelheid (bijna twintig woningen om het woningbezit te vernieuwen) beoordeelt de commissie als passend bij de ambitie.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Om een aantal buurten 'op te waarderen', heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen de ambitie geformuleerd om de mogelijkheden van een samenhangende 'make over' te onderzoeken.

Onderzocht wordt hoe wijken stevig opgewaardeerd kunnen worden, waarbij aansluiting gezocht wordt met soortgelijke projecten, die elders in het land tot opzienbarende resultaten geleid hebben. Hierbij krijgen bewoners een belangrijke inbreng in de uiteindelijke vormgeving van hun woning.

Daarnaast stelt Lek en Waard Wonen jaarlijks een budget beschikbaar voor de bevordering van de leefbaarheid. Waar nodig wil de corporatie het verenigingsleven en vrijwilligersorganisaties ondersteunen, bij voorkeur via het aanbieden en bouwen van gebouwen. Uit jaarrekeningen is gebleken dat deze bijdragen in de afgelopen periode geleverd zijn (zie bijlage 5). In de jaren 2007 tot en met 2010 is voor een bedrag van ruim 85.000 euro besteed aan (kleinschalige) projecten als sociale activiteiten, de dagopvang in het seniorencomplex de Vijverhof, het 60-jarig jubileum van een muziekvereniging en de kinderboerderij. Gezien de omvang van de corporatie heeft Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen haar ambities, naar het oordeel van de commissie, in ruim voldoende mate gerealiseerd.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De belangrijkste bron van informatie in het kader van 'Presteren naar Opgaven', is de overeenkomst 'Prestatieafspraken 2009-2011'. Deze overeenkomst is door de gemeente Liesveld met de woningcorporaties Lek en Waard Wonen en Beter Wonen Streefkerk gesloten. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt op zes gebieden:

- de realisatie van het structuurplan van de gemeente Liesveld;
- de bouwproductie op gemeentelijk niveau;
- de betaalbaarheid van wonen;
- de leefbaarheid en dorpsvernieuwing;
- wonen en zorg;
- duurzaamheid en energiebesparing.

In de overeenkomst worden de prestatieafspraken geconcretiseerd (zie bijlage 5). De belangrijkste opgaven op het terrein van de realisatie van het structuurplan van de gemeente Liesveld, hebben betrekking op rust, ruimte en groen in Liesveld. Van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen wordt verwacht dat ze zich daarbij vooral richt op het wonen en het actief bijdragen aan aangrenzende terreinen als zorg, leefbaarheid en het versterken van het voorzieningenniveau in de dorpskernen.

Aangaande de bouwproductie wordt afgesproken dat er door de corporaties samen tussen de 300 en 365 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Het percentage sociale woningbouw dient te worden opgehoogd van 30 procent naar 40 procent van het totaal. Hierin is zowel een deel huur- als koopwoningen opgenomen. Hiernaast worden er afspraken gemaakt over herstructurering en onderhoud, het verkoopbeleid en ten slotte compensatiebeleid.

Met betrekking tot de opgaven voor de betaalbaarheid, hebben de partijen opgaven geformuleerd inzake betaalbare huurprijzen, sociale grondprijzen en energiebesparing.

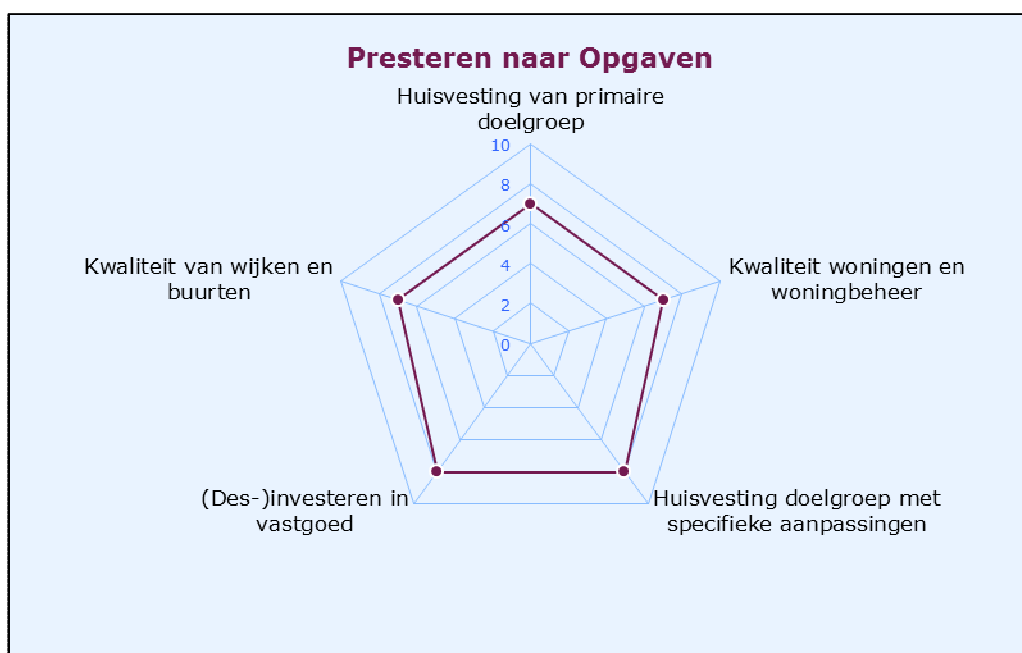
De opgaven die betrekking hebben op leefbaarheid en dorpsvernieuwing zijn gericht op het behalen van concrete doelstellingen, zoals het realiseren van een woon-zorgcomplex in elke dorpskern, het versterken van centrumvoorzieningen, het beschikbaar stellen van budgetten voor leefbaarheid en het ondersteunen van initiatieven van andere organisaties door bijvoorbeeld sponsoring.

In de paragraaf 'Wonen en Zorg' van de overeenkomst, worden opgaven geformuleerd die betrekking hebben op het stoppen van de terugloop van het aantal jongeren binnen het werkgebied, het bevorderen van het zelfstandig wonen door ouderen en bijzondere doelgroepen.

Ten slotte maakt Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen afspraken met de gemeente op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. De doelstelling om de CO₂-uitstoot te verminderen, dient te worden behaald door de uitvoering van een EPA-labeling op alle woningen, 20 procent reductie van gasverbruik in 2018, experimenten met energiezuinige woningen en het realiseren van een duurzame woonwijk.

In bijlage 5 zijn de details met betrekking tot de opgaven (de daadwerkelijke prestatieafspraken) opgenomen en vergeleken met de geleverde prestaties.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,4

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,4.

De opgaven van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen zijn in verregaande mate vergelijkbaar met haar ambities (zie hiervoor ook bijlage 5). De commissie kiest er daarom voor om de scores van 'Presteren naar ambities' hier over te nemen en te verwijzen naar paragraaf 2.3 voor de conclusies en motivatie. In het voorgaande hoofdstuk zijn de prestaties gerelateerd aan de ambities.

Dezelfde beoordeling geldt wanneer de prestaties worden gerelateerd aan de opgaven. Om onnodige herhalingen in dit visitatierapport te vermijden heeft de commissie ervoor gekozen om de tekst in dit hoofdstuk niet nogmaals te herhalen.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen.

4.1 De belanghebbenden van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen

Tijdens de visitatie heeft de commissie met diverse belanghebbenden van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen gesproken: huurdersvertegenwoordigers, een zorginstelling, de gemeente Liesveld en collega-corporaties. De gesprekken met deze belanghebbenden vormen de basis van dit hoofdstuk.

Huurdersvertegenwoordigers

De huurders worden vertegenwoordigd door een bewonerscommissie. De bewonerscommissie is in het leven geroepen in de jaren negentig. De bewonerscommissie heeft ervaren dat de houding van de corporatie in de loop der jaren is verbeterd; deze wordt nu getypeerd als open. Alle kernen zijn met twee of drie leden vertegenwoordigd in de bewonerscommissie. Hierdoor is er inbreng uit alle kernen in de commissie. De voorzitter van de commissie heeft maandelijks overleg met Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen.

Tijdens vergaderingen worden zaken bespreekbaar gemaakt en in het geval er zaken onduidelijk zijn, kan hierop achteraf teruggekomen worden door de bewoners en worden de vragen serieus beantwoord. Niet voor alle onderwerpen wordt vooraf overleg gepleegd met de bewonerscommissie. Wanneer er tijdens de vergaderingen met Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen meningsverschillen ontstaan, worden deze nog tijdens de vergadering opgelost.

De bewonerscommissie zou graag met Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen discussiëren over de gevolgen van de nieuwe Woningwet, waarin onder andere regels gesteld worden aan DAEB² en niet-DAEB activiteiten en sociale- en niet sociale woningbouw. Tot een dergelijk overleg is het vooralsnog niet gekomen.

De algemene indruk van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen bij de bewonerscommissie is positief en wordt met een goede beoordeling (8) gewaardeerd.

² DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Gemeente Liesveld

De commissie heeft gesproken met twee wethouders van de gemeente Liesveld. Zoals in de voorgaande hoofdstukken is vermeld, kent Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen prestatieafspraken met de gemeente Liesveld.

De gemeente Liesveld heeft veel waardering voor de ambities en prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen de afgelopen jaren. De prestatieafspraken met de gemeente worden goed nageleefd en op enkele aspecten wordt er méér gedaan dan conform de prestatieafspraken noodzakelijk. Over de kwaliteit van de huisvesting van ouderen is de gemeente zeer te spreken, alsook de inspanningen van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen om jongeren aan een koopwoning te helpen. Inspanningen op het gebied van leefbaarheid verdienen volgens de gemeente Liesveld nog wel extra aandacht. Het oordeel van de gemeente over de prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen is desalniettemin positief: ruim voldoende tot goed.

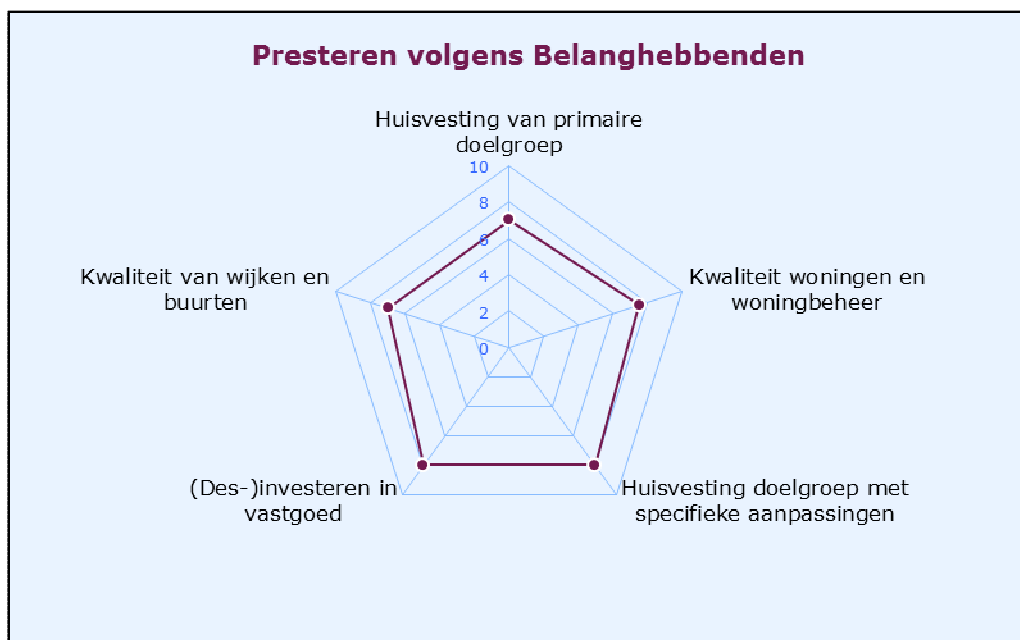
Zorg- en Welzijnspartijen

De zorg- en welzijnspartij die de commissie heeft gesproken, is bijzonder goed te spreken over de prestaties die Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen de afgelopen jaren heeft geleverd. Er is waardering voor de betrokkenheid en zelfkennis van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen. In een kort tijdsbestek zijn twee projecten gerealiseerd. Op het moment van het aangaan van de verplichtingen was dit niet geheel risicovrij. Er was sprake van forse projecten voor een corporatie van deze omvang. De projecten zijn, mede door de inzet van externe deskundigen, op een goede wijze gerealiseerd. Deze complexen zijn van goede kwaliteit en worden positief beoordeeld door de bewoners.

Overige partijen

Naast bovengenoemde partijen, heeft de commissie ook gesproken met een tweetal collega-corporaties. De collega-corporaties geven de corporatie een ruime voldoende voor de geleverde prestaties. Vooral op het gebied van zorg, leefbaarheid en nieuwe ontwikkelingen worden de prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen goed beoordeeld. De prestatieafspraken die de corporaties gezamenlijk met de gemeente gemaakt hebben, zouden in de toekomst wellicht meer in harmonie en gezamenlijk overleg opgepakt kunnen worden.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	8,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	7,5

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen een 7,5 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Dit oordeel is gebaseerd op goed beoordeelde prestaties op het gebied van de kwaliteit van woningen en woningbeheer, huisvesting van de doelgroep met specifieke aanpassingen en het (des-)investeren in vastgoed. De huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteit van wijken en buurten (leefbaarheid) wordt als ruim voldoende beoordeeld.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

Over het algemeen is het beeld dat belanghebbenden hebben, dat Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen voldoende woningen beschikbaar heeft voor de primaire doelgroep en dat deze woningen betaalbaar zijn. Bij mutatie worden de huren verhoogd tot 65 procent van de huurprijsgrens, voor nieuwe woningen betreft dit percentage 80 procent. Dit wordt als voldoende betaalbaar beoordeeld door belanghebbenden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De kwaliteit van de woningen en het woningbeheer wordt door belanghebbenden als goed beoordeeld. Er is veel waardering voor de wijze waarop Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen initiatieven neemt op het gebied van kwalitatief goede voorzieningen voor ouderen. De kwaliteit van overige woningen en woningbeheer wordt door de belanghebbenden als ruim voldoende beoordeeld.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in vastgoed ten behoeve van de huisvesting van de doelgroep met specifieke aanpassingen en voorzieningen (zie bijlage 5, zoals Vijverhof). Dit is opgemerkt en gewaardeerd door de belanghebbenden. Dit afgezet tegen de (beperkte) omvang van de corporatie, hebben deze inspanningen geleid tot een goede beoordeling in de ogen van belanghebbenden.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

Het prestatieveld (des-)investeren in vastgoed wordt door belanghebbenden goed beoordeeld. Met name de investeringen in huisvesting voor de doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen (seniorenwoningen en woningen voor mensen met een beperking) worden gewaardeerd. Het aantal woningen dat met korting verkocht wordt aan starters, is hoog in de ogen van belanghebbenden en wordt door belanghebbenden als positief beoordeeld.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

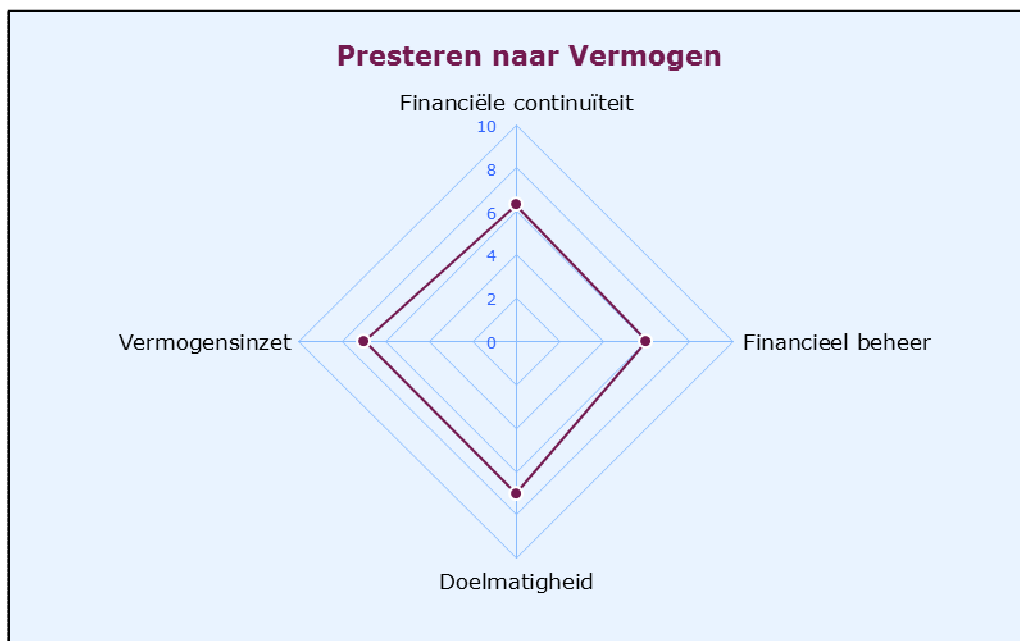
De kwaliteit van wijken en buurten wordt met een 'ruim voldoende' beoordeeld. De beoordelingen die door belanghebbenden worden gegeven op dit onderdeel, zijn uiteenlopend. Dit heeft mogelijk te maken met de mate waarin belanghebbenden zicht hebben op de prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen op dit gebied en de mate waarin activiteiten gewaardeerd worden door de verschillende belanghebbenden.

De bewoners en de collega-corporaties zijn tevreden over de inspanningen van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen op het gebied van de kwaliteit van wijken en buurten. De investeringen in 'stenen en speeltoestellen' op dit gebied worden gewaardeerd door de gemeente, maar het inzetten van personeel in de wijken (als wijkconsulenten) wordt nog niet gedaan en wordt daarom minder goed beoordeeld. Belanghebbenden zien, met andere woorden, wel de inspanningen op het gebied van fysieke leefbaarheid, maar in mindere mate op het gebied van sociale leefbaarheid.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,3	20%
Financieel beheer	6,0	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	7,0	40%
Gemiddelde score	6,7	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Bij het onderdeel financiële continuïteit beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie een voldoende vermogenspositie heeft, voldoende middelen heeft en stuurt op kasstromen. De onderwerpen vermogenspositie, middelen en kasstromen komen hierbij aan bod.

De vermogenspositie wordt door de commissie als ruim voldoende beoordeeld. IJkpunt voor een ruim voldoende beoordeling is het beschikken over een continuïteitsoordeel A door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV); hieraan wordt voldaan door Lek en Waard Wonen.

De commissie dient voorts te bepalen of de corporatie over voldoende middelen beschikt. Normaliter baseert de commissie zich hierbij op het kredietwaardigheidsoordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningenbouw (WSW). Lek en Waard Wonen heeft zich echter niet aangesloten bij het WSW. De benodigde financieringsmiddelen worden momenteel geborgd door de gemeente Liesveld. Aan de gemeente is hiervoor een hypothecaire zekerheid verstrekt ten bedrage van 4.537.802 euro. Als onderpand dienen de complexen Vijverhof in Nieuwpoort en Prinsenhof in Groot-Ammers. Gedurende de visitatieperiode heeft dat telkens voor voldoende borging en daarmee voldoende kredietwaardigheid gezorgd en de commissie oordeelt daarom positief over de aanwezige middelen. Voor de (nabije) toekomst staat de borging door de gemeente ter discussie in verband met de gemeentelijke samenvoeging van de gemeente Liesveld met de gemeenten Graafstroom en Nieuw-Lekkerland. Lek en Waard zal op dat moment wel de toetsing door WSW moeten doorstaan. In de huidige financieringsstructuur en borging van de leningen zijn de criteria van het WSW reeds gehanteerd. De commissie veronderstelt daarom, op basis van voorliggende stukken, dat deze toets positief zal zijn.

De commissie is van oordeel dat Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen beperkt stuurt op operationele kasstromen. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs in plaats van op bedrijfswaarde. In de bedrijfswaarde worden onder andere de toekomstige kasstromen verdisconteerd. Daarnaast wijken de huidige financiële prognoses op een aantal punten, waaronder de onderhoudskosten, af van de begroting zoals deze in financiële meerjarenplanning opgenomen is. Hierbij is er onvoldoende inzicht in de te verwachten uitgaven voor onderhoud.³

Ten slotte heeft de commissie geconstateerd dat op het gebied van portfoliokasstromen en financieringskasstromen beter inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Deze analyses zijn goed bruikbaar bij het analyseren van en anticiperen op mogelijke liquiditeitstekorten in de toekomst. Het oordeel voor integrale kasstroomsturing luidt voldoende, omdat deze integrale sturing gedeeltelijk nog verder moet plaatsvinden. De corporatie heeft de sturing 'tussen de oren zitten', maar nog niet afdoende expliciet gemaakt.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Binnen het prestatieveld financieel beheer beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële planning en controlecyclus en haar treasury naar professionele maatstaven op orde heeft. De financiële planning, controlecyclus en treasury wordt door de commissie als net voldoende beoordeeld.

³ Gedurende de visitatieperiode (2007-2010) is de personele bezetting van de corporatie op het gebied van onderhoud als gevolg van ziekte en personele wisselingen beperkt geweest. Hierdoor beschikte de corporatie in beperkte mate over een onderhoudsbegroting.

Er is nog niet voldoende sprake van een geëxpliciteerde financiële planning en controlecyclus. Het niet beschikken over de benodigde documenten wil in dit geval niet zeggen dat de corporatie niet in control is. De beperkte omvang, het informele karakter en de onderlinge afstemming compenseren dit, waardoor de commissie toch een nipt voldoende oordeel toekent.

Er wordt geen gebruik gemaakt van kwartaalrapportages en er is geen sprake van duidelijk meerjarenramingen op basis waarvan beslissingen genomen kunnen worden. Beslissingen worden naar het oordeel van de commissie ogenschijnlijk te veel op basis van ad hoc informatie genomen.

Daarnaast is de rol en betrokkenheid van de raad van commissarissen bij financieel beheer niet duidelijk zichtbaar. De RvC ontvangt periodiek rapportages met betrekking tot het onderhoud of projecten, maar er bestaat geen vast format of procedure waarbinnen dit gebeurt. Uit de gesprekken maakt de commissie op dat er wel op de juiste momenten overleg plaatsvindt over belangrijke onderwerpen. De structurele vastlegging van hetgeen wordt besproken, de afwegingen die daarbij worden gemaakt en de criteria waaraan deze worden getoetst, ontbreken.

De corporatie heeft een beeld van de kasstromen voor de komende tien jaren. Lek en Waard Wonen heeft deze echter nog niet expliciet weergegeven. Er is geen monitoring- en rapportagesysteem in werking en een treasuryjaarplan of treasurystatuut ontbreekt. De corporatie beschikt wel over een beleggingsstatuut. Op dit vlak liggen er nog uitdagingen voor Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen. De commissie beoordeelt de huidige prestaties op dit vlak als nog niet geheel voldoende.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.357	€ 1.299	€ 1.396
Toename netto bedrijfslasten	16,0%	24,0%	19,5%
Aantal vhe per fte	126	96	88
Personeelskosten per fte	€ 58.904	€ 65.048	€ 61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

De commissie beoordeelt de doelmatigheid van de corporatie als ruim voldoende. Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen komt op het gebied van de netto bedrijfslasten gunstig uit de benchmark (lagere netto bedrijfslasten per vhe dan het landelijk gemiddelde en lagere toename van de bedrijfslasten), maakt de corporatie in de ogen van de commissie een goede ontwikkeling door op dit gebied. Dit geldt ook voor de inzet van personeel en de daarmee samenhangende kosten. De visie op en criteria voor doelmatigheid zijn beperkt (men tracht binnen de benchmark te blijven), maar leiden wel tot een efficiënte inzet van mensen en middelen.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

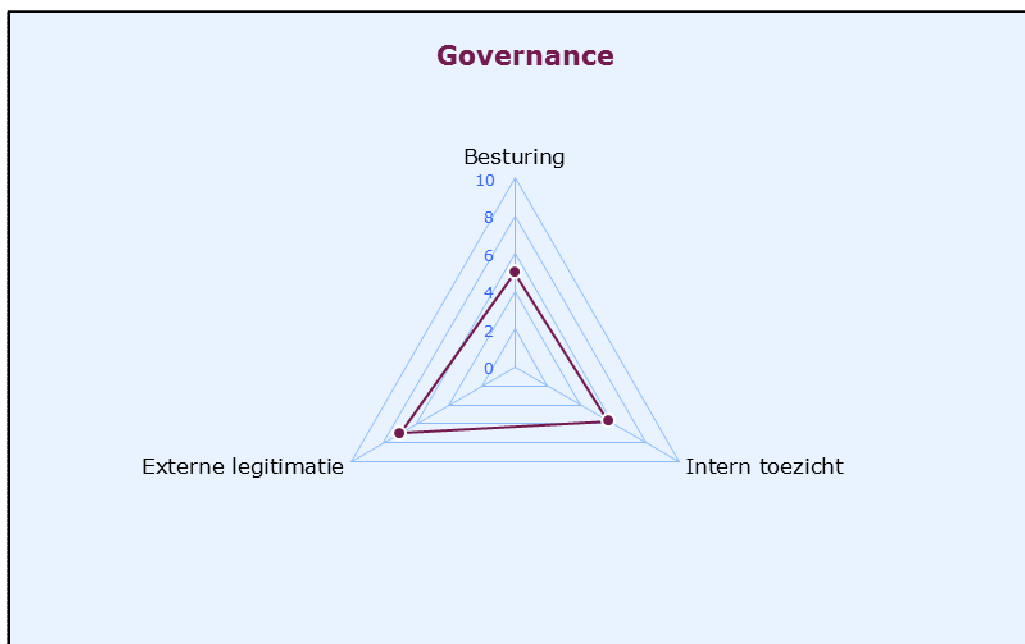
Binnen het prestatieveld 'vermogensinzet' beoordeelt de commissie of Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen haar vermogen maximaal inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Ook beoordeelt de commissie of Lek en Waard Wonen inzicht heeft in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen.

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen beschikt over een voldoende onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van haar middelen naar maatschappelijk rendement. Een en ander gebeurt in de met de gemeente Liesveld overeengekomen prestatieafspraken. De mogelijkheden om het vermogen te verruimen, zijn nog niet onderzocht, maar daar is ook nog geen reden toe geweest. De prestatieafspraken die Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen overeengekomen is, bieden voldoende aanknopingspunten om de komende jaren maatschappelijk goed te presteren. De inspanningen en het vermogen zijn in evenwicht (getuige het A-oordeel). De commissie is echter van mening dat de corporatie in de toekomst duidelijker mag uitspreken wat Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen zelf aan verdere opgaven ziet en welke inspanningen zij zal leveren. De commissie is al met al positief over de visie van de corporatie op de vermogensinzet en de daadwerkelijke inzet van vermogen voor prestaties. De commissie waardeert dit met een ruim voldoende.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	5,0
Intern toezicht	5,7
Externe legitimatie	7,0
Gemiddelde score	5,9

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hierbij om 'plan', 'check' en 'act'. 'Do' is beoordeeld in de eerdere hoofdstukken Presteren naar Ambitie, Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden.

Naar het oordeel van de commissie is de cyclus aangaande het plannen, controleren en het daarnaar handelen onvoldoende verankerd in de organisatie van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen. Het beleid is hierop niet toegesneden.

Voorbeelden van de afwezigheid van een planningscyclus zijn het ontbreken van managementdocumentatie op dit terrein en het niet betrekken van belanghebbenden bij het strategisch proces. Een managementsysteem, bijvoorbeeld in de vorm van kwartaalrapportages waarin onder andere prestatie-indicatoren zijn geformuleerd en opgenomen, ontbreekt, waardoor het monitoren van ontwikkelingen op voor de corporatie belangrijke prestatievelden, niet goed mogelijk is (check). Ten slotte kan Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen niet (overtuigend) aantonen dat er bijgestuurd is of een verbeterplan opgesteld is op punten, waar naar eigen inzicht onvoldoende gepresteerd werd. De beleidscyclus binnen Lek en Waard Wonen is niet duidelijk zichtbaar. Uit de gesprekken heeft de commissie echter opgemaakt dat veel impliciet gebeurt. Door de beperkte omvang van de corporatie, vindt veel onderlinge afstemming plaats en is de verslaglegging beperkt. Plannen en bijsturen gebeurt wel degelijk. De vastlegging en daarmee aantoonbaarheid is beperkt, waardoor de commissie dit onderdeel met een onvoldoende moet beoordelen.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7.

Bij de beoordeling van het intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen (open cultuur, zelfreflectie, roloppvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en samenstelling). Ook toetst de commissie of de raad van commissarissen (RvC) een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement) hanteert en of de corporatie de Governancecode toepast en uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt.

Jaarlijks vindt er zelfreflectie plaats binnen de RvC. Dit gebeurt echter niet eens in de twee jaar onder begeleiding van een externe begeleider. Uit de verslagen van de vergaderingen van de RvC en uit de gesprekken blijkt dat de RvC zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, klankbord en werkgever. De RvC is kwalitatief voldoende toegerust om evenwichtig toezicht te houden op het bestuur en de relatie tussen RvC en bestuurder is voldoende zakelijk en professioneel naar het oordeel van de commissie. Met betrekking tot de rapportering van de RvC valt op dat in het jaarverslag van de RvC geen opgaven gedaan worden over de onafhankelijkheid van de leden. Uit gesprekken is gebleken dat een commissaris oud-bestuurder is van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen. Ook is er geen profielschets op de website geplaatst met betrekking tot de omvang en samenstelling van de RvC.

Het ontbreken van een duidelijke besturingscyclus, zoals in voorgaande paragraaf besproken, vertaalt zich ook in beperkte handvatten voor het toetsingskader van de RvC. De RvC hanteert enkel het opgestelde beleidsplan en de benchmarks vanuit bijvoorbeeld het CFV als toetsingskader. Gezien de gerealiseerde en onderhanden projecten zou de RvC hiervoor heldere toetsingscriteria moeten hebben. Deze ontbreken echter. Gezien het feit dat de corporatie en de gerealiseerde projecten desondanks continu 'in control' zijn geweest, leidt dit per saldo tot een nipt voldoende beoordeling.

De commissie heeft geconstateerd dat de Governancecode niet integraal toegepast wordt en uitzonderingen niet in voldoende mate uitgelegd worden. Zo wordt de governancestructuur niet integraal op de website van Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen geplaatst. Ook is er geen op de bedrijfsvoering toegesneden risicobeheersing- en intern controlesysteem in werking. Op basis van de hierboven beschreven constatering, oordeelt de commissie dat de toepassing van de Governancecode onvoldoende is.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

De mate van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden wordt door de commissie als ruim voldoende beoordeeld.

Huurders wordt de keuze gegeven om mee te beslissen in hetgeen er aan hun woning veranderd wordt, zoals vervangen van een keuken en toilet of douche. Daarbij kunnen huurders ervoor kiezen, tegen een huurverhoging, extra voorzieningen te laten aanbrengen. De prestatie op dit onderdeel wordt door de commissie dan ook op ruim voldoende beoordeeld.

Belanghebbenden zijn volgens de visitatiegesprekken en andere metingen tevreden over de prestaties van de corporatie. Periodiek nodigt de corporatie de huurderscommissie uit om tijdens een bijeenkomst verantwoording af te leggen over het gevoerde beleid. Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurders en huurder zoals vastgelegd in de Overlegwet. De leden van de commissie zijn positief over de manier waarop Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen verantwoording aflegt en de wijze waarop vragen in behandeling worden genomen. De daadwerkelijke beleidsbeïnvloeding en -vorming zou in samenspraak met collega-corporaties en gemeenten nog verdere invulling kunnen krijgen.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	7,0	8,0	8,0	7,0		7,4	1,0	7,4
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	8,0	8,0	7,0		7,4	nvt	7,4
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	7,0	7,5	8,0	8,0	7,0		7,5	nvt	7,5
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	6,3	20%	6,7
	Liquiditeit					6,0			
	Integrale kasstroomsturing					6,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					6,0	6,0	20%	
	Treasurymanagement					6,0			
Doelmatigheid						7,0	7,0	20%	
Vermogensinzet	Visie					7,0	7,0	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					7,0			
Governance									
Besturing	Plan					5,0	5,0	33%	5,9
	Check					5,0			
	Act					5,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,0	5,7	33%	
	Toetsingskader					6,0			
	Toepassing Governancecode					5,0			
Externe legitimatie						7,0	7,0	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									7,0
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	• Strategisch Beleidsplan 2007 • Woningmarktverkenning Woonleefhart 2010
Presteren naar Opgaven	• Prestatieafspraken 2009 - 2011
Presteren volgens Belanghebbenden	• Notulen Bewonerscommissie • Pact van Bleskensgraaf • Programma Wonen, Zorg en Welzijn 2009 – 2015
Presteren naar Vermogen	• (Meerjaren)begroting 2010 en 2011 • Analyse Corporatie in Perspectief 2009 • Analyse Corporatie in Perspectief 2010 • Oordeelsbrief Ministerie VROM / BZK 2008 – 2010 • De Prospectieve informatie (dPi) 2008 - 2010 • De Verantwoordingsinformatie (dVi) 2008 - 2010 • Jaarverslag 2008 - 2010
Governance	• Ingevulde checklist Governancecode • Notulen raad van commissarissen • Statuten Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer B.J. van der Poel
- De heer J.C. Bakker
- De heer J. van den Berg
- De heer P.A. Muijen
- De heer M. Pantekoek

Directeur/bestuurder

- De heer P. van Hellemond (Directeur-bestuurder)
- De heer A. den Boer (Bestuurder)

Gemeente Liesveld

- De heer C. van der Vlist (wethouder)
- De heer T. van Gelder (wethouder)

Huurderscommissie

- De heer K. Stigter (voorzitter)
- De heer G. Hoogendoorn

Collega corporaties

- Mevrouw A. Tukker-Blok (directeur-bestuurder Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland)
- De heer J. van der Meijden (voorzitter bestuur Woningbouwvereniging Beter Wonen)

Zorggroep Alblasserwaard

- De heer M. Verboom

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
van Santen, drs., H.

Geboorteplaats en -datum:
Kedichem, 24 juli 1952

Woonplaats:
Gorinchem



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- HBS-A
- Prop. Nederlands recht
- Doct. fiscale bedrijfseconomie

Loopbaan:

- 2002 – heden: visitator Raeflex
- 1998-2010: Wethouder: o.a. RO, vhv, grondzaken BWT, P&O, verkeer en vervoer, lid (regionale) colleges
- 1994-1998: Raadslid en fv (lokaal en regionaal)
- 1985-1998: Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1980 - heden: Diverse bestuurslidmaatschappen binnen en buiten de vhv
- 1980 – heden: Commissariaten binnen de vhv, waterleidingsector en een ontwikkelingsmaatschappij.

Nevenfuncties:

- 2011 - heden: Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland
- 2010- heden: Voorzitter raad van commissarissen MerwedeLingeLijn Beheer BV
- 2010- heden: Voorzitter Van Andel-Spruijt Natuurcentrum, Gorinchem
- 2010- heden: Voorzitter Stichting A27 (PPS Gemeenten Gorinchem/Werkendam, Kamers van Koophandel en bedrijvenkringen
- 2008- heden: Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 1999 - heden: Voorzitter van de Huisvestingsklachtencommissie van de Gemeente Lingewaal

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen te Nieuwpoort

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. H. van Santen

Geboortedatum

: 24-7-1952

Handtekening

: 

Datum

: 16-9-2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Dijkema, E.J., MSc

Geboorteplaats en -datum:
Assen, 22 april 1984

Woonplaats:
Beilen



Huidige functie:

- Consultant BDO Business Control B.V., Utrecht

Onderwijs:

- Master of Science Business Administration: Change Management, Rijksuniversiteit Groningen (2005 – 2007)
- Bachelor of Science Bedrijfskunde, Rijksuniversiteit Groningen (2002 – 2005)
- Gymnasium, Profiel Economie & Maatschappij, Roelof van Echten College, Hogeveen (1996 – 2002)

Loopbaan:

- Secretaris Raeflex (2009 – heden)
- Consultant BDO Business Control B.V., Utrecht (2007 – heden)
- Afstudeeronderzoeker Axenza | Lentis (voorheen GGz Groningen), Zuidlaren (2006 – 2007)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen te Nieuwpoort

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw E.J. Dijkema MSc

Geboortedatum : 22 april 1984

Handtekening : 

Datum : 20 september 2011



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen
Jaar visitatie : 2011

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 12 oktober 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010						Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)						Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)						Cijfer																																																																																									
Huisvesting van primaire doelgroep												7													7																																																																																			
Beschikbaarheid van woningen																																																																																																												
Jaarrekening 2010 De samenstelling van het woningbezit per ultimo 2010, 2009 en 2008 is als volgt: <table><tr><td></td><td colspan="2">2010</td><td colspan="2">2009</td><td colspan="2">2008</td></tr><tr><td>Prijsklasse (Ijkpunt bedragen: 31-12-2010)</td><td>Aantal</td><td>%</td><td>Aantal</td><td>%</td><td>Aantal</td><td>%</td></tr><tr><td>Goedkoop (< € 362)</td><td>200</td><td>22%</td><td>229</td><td>25%</td><td>244</td><td>27%</td></tr><tr><td>Betaalbaar (€ 362 - € 555)</td><td>670</td><td>72%</td><td>662</td><td>74%</td><td>652</td><td>72%</td></tr><tr><td>Middelbaar (€ 555 - € 653)</td><td>22</td><td>2%</td><td>6</td><td>1%</td><td>6</td><td>1%</td></tr><tr><td>Duur (vrije sector) (> € 653)</td><td>33</td><td>4%</td><td>0</td><td>0%</td><td>0</td><td>0%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>925</td><td>100%</td><td>897</td><td>100%</td><td>902</td><td>100%</td></tr></table> De verdeling van de woningvoorraad per woningtype is als volgt: <table><tr><td>Woningtype</td><td>Groot-Ammers</td><td>Nieuwpoort</td><td>Langerak / Waal</td><td>Totaal</td><td>%</td></tr><tr><td>Alleenstaandenwoningen</td><td>77</td><td>9</td><td>14</td><td>100</td><td>11%</td></tr><tr><td>Eengezinswoningen</td><td>275</td><td>139</td><td>195</td><td>609</td><td>66%</td></tr><tr><td>Seniorenwoningen</td><td>87</td><td>102</td><td>23</td><td>212</td><td>23%</td></tr><tr><td>Aangepaste woningen</td><td>2</td><td>-</td><td>2</td><td>4</td><td>0%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>441</td><td>250</td><td>234</td><td>925</td><td>100%</td></tr></table>														2010		2009		2008		Prijsklasse (Ijkpunt bedragen: 31-12-2010)	Aantal	%	Aantal	%		Aantal	%	Goedkoop (< € 362)	200	22%	229	25%	244	27%	Betaalbaar (€ 362 - € 555)	670	72%	662	74%	652	72%	Middelbaar (€ 555 - € 653)	22	2%	6	1%	6	1%	Duur (vrije sector) (> € 653)	33	4%	0	0%	0	0%	Totaal	925	100%	897	100%	902	100%	Woningtype	Groot-Ammers	Nieuwpoort	Langerak / Waal	Totaal	%	Alleenstaandenwoningen	77	9	14	100	11%	Eengezinswoningen	275	139	195	609	66%	Seniorenwoningen	87	102	23	212	23%	Aangepaste woningen	2	-	2	4	0%	Totaal	441	250	234	925	100%	Strategisch Beleidsplan (2007) De middelen worden ingezet om aan de doelgroepen betaalbare woningen van hoogwaardige kwaliteit en met een modern voorzieningenniveau te leveren.									
	2010		2009		2008																																																																																																							
Prijsklasse (Ijkpunt bedragen: 31-12-2010)	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%																																																																																																						
Goedkoop (< € 362)	200	22%	229	25%	244	27%																																																																																																						
Betaalbaar (€ 362 - € 555)	670	72%	662	74%	652	72%																																																																																																						
Middelbaar (€ 555 - € 653)	22	2%	6	1%	6	1%																																																																																																						
Duur (vrije sector) (> € 653)	33	4%	0	0%	0	0%																																																																																																						
Totaal	925	100%	897	100%	902	100%																																																																																																						
Woningtype	Groot-Ammers	Nieuwpoort	Langerak / Waal	Totaal	%																																																																																																							
Alleenstaandenwoningen	77	9	14	100	11%																																																																																																							
Eengezinswoningen	275	139	195	609	66%																																																																																																							
Seniorenwoningen	87	102	23	212	23%																																																																																																							
Aangepaste woningen	2	-	2	4	0%																																																																																																							
Totaal	441	250	234	925	100%																																																																																																							
Jaarrekening 2010 Het verkopen van huurwoningen heeft een tweeledig doel. Enerzijds worden betaalbare koopwoningen gecreëerd, anderzijds is het een belangrijke inkomstenbron om nieuwe projecten te kunnen financieren. Ook Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen heeft deze inkomsten nodig en heeft woningen gelabeld voor verkoop.												Strategisch Beleidsplan (2007) Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen wil voorkomen dat de dorpen vergrijzen en bevordert dat starters kunnen blijven wonen. Daartoe worden de volgende initiatieven genomen: Elk jaar investeren in een aantal nieuwe woningen voor jongeren. Dit kunnen huurwoningen zijn, maar ook koopwoningen in combinatie met																																																																																																
												Prestatieafspraken 2009-2011 Tussen 2009 en 2014 worden in de gemeente Liesveld tussen 300 en 365 nieuwe woningen gerealiseerd. In deze periode zal het percentage woningbouw opgehoogd worden van 30% tot 40%. Als uitgegaan worden van 40% betekent dit tussen de 120 en 145 sociale woningen. Sociale woningen bestaan uit huurwoningen (max. € 609 huur) en sociale koopwoningen. Deze laatste woningen zijn onder te verdelen in: - Vrije sector koopwoningen tot een stichtingskostenbedrag van € 200.000 v.o.n; - Nieuwe en bestaande huurwoningen die via Koopgarant verkocht worden. Met de gemeente Liesveld en Beter Wonen Streefkerk is overeengekomen dat, indien stuurbaar, de corporaties 25% van het totaal aantal woningen dat in de gemeente in de sociale huur gebouwd wordt en de overige sociale woningen in de koopsector. Het strategisch voorraadbeleid wordt vóór 2010 geactualiseerd.																																																																																																
												Prestatieafspraken 2009-2011 Het stoppen van de terugloop van het aantal jongeren. Te nemen maatregelen zijn: - Uitbreiden van het aantal betaalbare huurwoningen voor starters gaat plaatsvinden in Groot-Ammers Zuid-Oost (24) en Langerak-Zuid (30). - Er worden afspraken gemaakt over het labelen van bestaande huurwoningen voor starters en het																																																																																																

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
De meeste woningen worden verkocht via de Koopgarantregeling. De koper krijgt nu een korting van 25% op de marktwaarde. Bij verhuizing wordt de woning weer teruggekocht door de woningbouwstichting, waarbij we voor 50% meedelen in het verkoopresultaat. Van het bestaande woningbezit zijn in 2010 4 woningen verkocht, met een gemiddelde verkoopprijs van € 141.375 (incl. 25% korting). In 2009 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs € 149.175, maar toen waren de verkochte woningen ook iets jonger. In totaal zijn er nu 18 woningen via de Koopgarantregeling verkocht. Er staan nog 29 woningen gelabeld om via Koopgarant te verkopen. Daarnaast zijn 9 woningen gelabeld voor gewone verkoop. Dit betreft woningen in blokken met gesplitst eigendom. Deze woningen worden voor 90-100% van de marktwaarde verkocht. Te verkopen woningen worden via een makelaar aangeboden op de markt. Bij meerdere reacties vindt door loting door een notaris de toewijzing plaats. Jaarrekening 2009 In 2009 is het tweede nieuwbouwproject aan de Stellingmolen in Groot-Ammers Zuid-Oost opgeleverd. Dit project omvatte de bouw van 2 blokken van ieder 5 starterswoningen voor twee- en meerpersoonshuishoudens. Het ene blok is na oplevering verhuurd, de huurprijs bedraagt € 511 per maand. Het andere blok is in Koopgarant verkocht met 25% korting op de marktprijs, waarmee de verkoopprijs gemiddeld zo'n € 160.000 bedroeg. Jaarrekening 2008 In 2008 werd één nieuw deelproject opgeleverd: Stellingmolen Groot-Ammers. In 2008 is het in 2007 gestarte nieuwbouwproject aan de Stellingmolen in Groot-Ammers Zuid-Oost opgeleverd. Dit project omvatte de bouw van 24 starterswoningen, verdeeld over twee blokken. Ieder	maatschappelijk gebonden eigendom en een kortingsregeling. Op korte termijn worden 12 tot 24 van dit soort woningen gerealiseerd. • De mogelijkheden voor starters in de toewijzing van huurwoningen worden verruimd. • Verkoop van bestaande woningen aan starters, waarvoor deze woningen betaalbaar zijn. Een woningaanbod voor starters op de koopmarkt, luxere en duurdere huurwoningen voor de huidige eigenaars van koopwoningen, zowel appartementen als twee-onder-1 kap en vrijstaande woningen, zijn producten die nu nog missen in het aanbod van Lek en Waard Wonen en in het werkgebied ondervertegenwoordigd zijn.		aanpassen van woningen voor starters bij mutatie. • In 2009 wordt gestart met het bevragen van mensen naar hun verhuismotieven om op deze wijze beter te kunnen inspelen op de vraag. • Via Maatschappelijk Gebonden Eigendom in de vorm van Koopgarant in de nieuwbouw en bestaande voorraad komen woningen duurzaam beschikbaar voor de doelgroep. De gemeente en de corporatie stimuleren collectief particulier opdrachtgeverschap van groepen starters. Lek en Waard Wonen is bereid als achtervang van het bouwproces op te treden. De corporatie hanteert een terughoudend beleid met betrekking tot de vrije verkoop van bestaande huurwoningen. Er worden 35 woningen te koop aangeboden.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
blok bestaat uit vier hoekappartementen en acht tussenwoningen. De appartementen zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens, de woningen voor twee- en meerpersoonshuishoudens. De woningen voldoen uiteraard aan de laatste eisen op het gebied van energieprestatie. Ook wordt speciale aandacht gegeven aan de directe woonomgeving. Tussen de blokken wordt namelijk een brink met wandelpaden en een verkeersvrije speelruimte aangelegd.				
	Strategisch Beleidsplan (2007) De ontwikkelingen met betrekking tot de vraag zijn opvallend. Er staan veel woningzoekenden ingeschreven, maar de reacties op vrijkomende woningen komen vooral van woningzoekenden die zich net hebben geregistreerd. Het lijkt er dus op dat veel inwoners van Lek en Waard wel een andere woning zouden willen, maar in de huidige voorraad niet vinden wat ze zoeken. Dit lijkt een duidelijk signaal, maar de uitdaging ligt dan in het creëren van een aanbod dat wel gewenst is. De ambitie is gericht op het bij elkaar brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt.		Prestatieafspraken 2009-2011 <i>Uitbreiding Langerak-Zuid</i> Vanaf 2011 wordt Nieuwpoort/Langerak uitgebreid met ca. 270 nieuwe woningen. Hierbij is uitgegaan van 40% sociaal, wat betekent dat er 108 sociale woningen, waarvan 60 sociale huurwoningen en gerealiseerd worden. Alle sociale woningen worden door Lek en Waard Wonen gebouwd. Daarnaast bouwt Lek en Waard Wonen tevens sociale koopwoningen, die zij deels via een Koopgarantconstructie in de markt zet. <i>Woonleefhart</i> Er wordt een nieuw Woonleefhart gerealiseerd, waarbij een verbinding met de Vijverhof tot stand komt. In dit plan zal het aandeel sociale woningen van 40% gerealiseerd worden. Gemeente en Lek en Waard Wonen beschouwen elkaar bij de ontwikkeling van het Woonleefhart als strategische partners. Ten aanzien van de vorm van deze samenwerking worden met respect voor de verdere afspraken in dit document verdere afspraken gemaakt. Herstructurering Schoolstraat/Liesdel Gemeente Liesdel en Lek en Waard Wonen ontwikkelen gezamenlijk een plan voor de locaties Liesdel en Schoolstraat. Hierbij wordt een projectgroep opgestart, waarbij ook andere maatschappelijke organisaties betrokken worden.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
<i>De Hof van Groot-Ammers</i> In 2010 zijn er twee projecten opgeleverd; Woonzorgcomplex 'Hof van Groot-Ammers' en de renovatie van de Liesdel in Nieuwpoort. Voor details over deze projecten verwijzen wij naar de rubriek '(Des)investeren in vastgoed'.			<i>Groot-Ammers / Zuid-Oost</i> In Groot-Ammers Zuid-Oost worden vanaf 2009 ca. 75 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 29 door Lek en Waard Wonen in de sociale huur en 5 in de sociale koop met MGE-constructie worden gebouwd.	
Woningtoewijzing en doorstroming				
			Prestatieafspraken 2009-2011 De corporatie neemt deel aan het gezamenlijke woningtoewijzingssysteem.	
Betaalbaarheid				
Jaarrekening 2010 Het huurprogramma kan in twee delen worden gesplitst; de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli en huurharmonisatie bij mutatie. <i>Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2010</i> De mogelijkheden voor de jaarlijkse huurverhoging zijn beperkt, omdat het huidige rijksbeleid uitgaat van een inflatievolgende huurverhoging. Voor 2010 bedroeg de maximale huurverhoging 1,2%, zijnde de inflatie over 2009. Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen heeft de maximale ruimte benut en 1,2% huurverhoging voorgesteld aan de huurders. <i>Huurharmonisatie bij mutatie</i> Huurharmonisatie bij mutatie geeft meer mogelijkheden om extra huuropbrengsten te genereren. Wij hanteren dit instrument al enkele jaren. Bij mutatie wordt geharmoniseerd op 65% van de maximaal redelijke huurprijs. De huur van de woningen in complex 33, wat dit jaar ingrijpend is gerenoveerd, worden bij mutatie geharmoniseerd op € 480 per maand, wat ongeveer 80% van de maximaal redelijke huurprijs is.	Strategisch Beleidsplan (2007) Vanuit haar sociale doelstelling kiest Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen voor een gematigd huurbeleid. Rekening houdend met de doelstellingen ten aanzien van de voorraad goedkope huurwoningen en de prijs-kwaliteitverhouding gaat de woningbouwstichting voor het continueren van de inflatievolgende huurontwikkeling. Lek en Waard Wonen streeft naar een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding binnen haar woningbestand. De corporatie heeft als doel om op basis van het huidige woningwaarderingssysteem voor alle woningen eenzelfde prijs per punt te hanteren. Bestaande verschillen worden weggewerkt door een gedifferentieerde jaarlijkse huurontwikkeling en harmonisatie ineens bij mutatie. De huurprijs wordt voor nieuwe klanten gesteld op circa 65% van de maximale huurgrens, wat lager is dan het gemiddelde voor soortgelijke corporaties. Nieuwbouwwoningen worden geprijsd op 80%.		Prestatieafspraken 2009-2011 De corporatie voert een gematigd huurbeleid, met als resultaat dat minimaal 90% van de woningen bereikbaar is voor de doelgroep. De corporatie hanteert een relatief lage aanvangshuur. Lek en Waard Wonen gaat bij nieuwe bewoners uit van een streefhuur van 65% bij bestaande woningen. Bij nieuwe woningen worden per complex afspraken gemaakt tot een maximum van 80%. Beter Wonen hanteert alleen de jaarlijkse huurverhoging en geen huurharmonisatie.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
Bevorderen eigen woningbezit				
Jaarrekening 2010 Het verkopen van huurwoningen heeft een tweeledig doel. Enerzijds worden betaalbare koopwoningen gecreëerd, anderzijds is het een belangrijke inkomstenbron om nieuwe projecten te kunnen financieren. Ook Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen heeft deze inkomsten nodig en heeft woningen gelabeld voor verkoop. De meeste woningen worden verkocht via de Koopgarantregeling. De koper krijgt nu een korting van 25% op de marktwaaarde. Bij verhuizing wordt de woning weer teruggekocht door de woningbouwstichting, waarbij we voor 50% meedelen in het verkoopresultaat. Van het bestaande woningbezit zijn in 2010 4 woningen verkocht, met een gemiddelde verkoopprijs van € 141.375 (incl. 25% korting). In 2009 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs € 149.175, maar toen waren de verkochte woningen ook iets jonger. In totaal zijn er nu 18 woningen via de Koopgarantregeling verkocht. Er staan nog 29 woningen gelabeld om via Koopgarant te verkopen. Daarnaast zijn 9 woningen gelabeld voor gewone verkoop. Dit betreft woningen in blokken met gesplitst eigendom. Deze woningen worden voor 90-100% van de marktwaaarde verkocht. Te verkopen woningen worden via een makelaar aangeboden op de markt. Bij meerdere reacties vindt door loting door een notaris de toewijzing plaats.	Strategisch Beleidsplan (2007) Woningen die niet meer voldoen aan het wensenpatroon van de woningzoekenden of niet meer passen bij de ontwikkeling van de bevolking van de Gemeente Liesveld kunnen worden gesloopt en plaats maken voor de nieuwe producten, maar kunnen ook worden ingebracht in het koopsegment. Nieuwe koop/huurvarianten, zoals Te Woon beiden kansen om woningen tegen een prijs op de markt te brengen waardoor zij aantrekkelijk worden voor de kooplustige starter of de huurder met een koopwens. Investerings door deze kopers in de eigen woning zullen door de toevoeging van creatief ondernemerschap en eigen werk een hogere waarde hebben tegen lagere kosten dan door Lek en Waard Wonen kan worden gerealiseerd. De koopvarianten met een aanbodplicht bij vertrek aan Lek en Waard Wonen zorgen ervoor dat de Woningbouwstichting greep houdt op de voorraad en elke keer weer kan bepalen welke aanbodvariant wordt gekozen, aangepast aan de ontwikkelingen.		Prestatieafspraken 2009-2011 De corporatie intensificeert de verkoop via Koopgarant. Dit concept wordt toegepast bij 5 nieuwbouwwoningen en minimaal 12 bestaande woningen. Indien de gemeente in nieuwbouwplannen Koopgarantwoningen wil bouwen, is Lek en Waard Wonen bereid deze te bouwen en in beheer te nemen als de financiële situatie dit toelaat.	
	Strategisch Beleidsplan (2007) Bij het Te Woon concept kiest de bewoner zelf welke eigendomsvorm bij hem past. Veelal wordt naast huur ook een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom aangeboden, waar mensen de mogelijkheid krijgen de nieuwe of bestaande woning met een kortingspercentage te kopen. Als voorwaarde wordt		Prestatieafspraken 2009-2011 De corporatie intensificeert de verkoop via Koopgarant. Dit concept wordt toegepast bij 5 nieuwbouwwoningen en minimaal 12 bestaande woningen. Indien de gemeente in nieuwbouwplannen Koopgarantwoningen wil bouwen, is Lek en Waard Wonen bereid deze te bouwen en in beheer te nemen als de financiële situatie	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010				Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)				Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)				Cijfer																																								
				gesteld dat bij verkoop de woning weer aan de corporatie aangeboden wordt. Op deze manier blijft de woning op een andere wijze toch toegankelijk voor de doelgroep met een lager inkomen. Het concept is vooral voor starters interessant omdat hiermee een (koop-)woning ook voor hen haalbaar wordt.					dit toelaat.																																												
Kwaliteit woningen en woningbeheer								7					7																																								
Woningkwaliteit																																																					
				Strategisch Beleidsplan (2007) In de bestaande voorraad is ruimte om levensduur verlengende ingrepen te doen die de woningen weer geschikt maken voor een nieuwe (of de bestaande) doelgroep. Plattegronden kunnen worden aangepast, energiebesparende maatregelen en toevoeging van luxe elementen aan het uitrustingsniveau zullen de huidige sobere voorraad een impuls geven, waarmee zij de concurrentie weer aankunnen met de nieuw toe te voegen voorraad.					Prestatieafspraken 2009-2011 Het strategisch voorraadbeleid wordt vóór 2010 geactualiseerd. Op basis hiervan wordt de vervangingsnieuwbouw en te herstructureren projecten geïnventariseerd en worden de beleidsmatige implicaties aan de andere partijen kenbaar gemaakt.																																												
Jaarrekening 2010 Onderhoud is een belangrijke taak voor Lek en Waard Wonen. Door het uitvoeren van onderhoud blijft de kwaliteit van de voorraad op peil, blijven de bewoners tevreden en houden de woningen hun waarde. In de jaarrekening 2010 wordt de onderstaande informatie verschaft aangaande het onderhoud.				Strategisch Beleidsplan (2007) De middelen worden ingezet om aan de doelgroepen betaalbare woningen van hoogwaardige kwaliteit en met een modern voorzieningenniveau te leveren. Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen streeft naar een groeiende klanttevredenheid en wil inzicht krijgen in de tevredenheid van haar klanten. Het belangrijkste hulpmiddel hierbij is het aansluiten bij de pilot KWH-huurlabel voor kleine corporaties. Om inzicht in de tevredenheid te verkrijgen wordt periodiek een enquête onder huurders uitgezet, die met de dienstverlening van de woningbouwstichting te maken hebben. Daarnaast zal de woningbouwstichting haar klanten breed informeren over beleid, projecten en dienstverlening, zodat iedereen weet wat men van de corporatie mag verwachten.					Prestatieafspraken 2009-2011 Het strategisch voorraadbeleid wordt vóór 2010 geactualiseerd. Op basis hiervan wordt de vervangingsnieuwbouw en te herstructureren projecten geïnventariseerd en worden de beleidsmatige implicaties aan de andere partijen kenbaar gemaakt.																																												
<table><tr><td colspan="4">Schilderwerk (totaal 61 woningen)</td></tr><tr><td>Complex 020</td><td>Prinsenhof</td><td>Groot-Ammers</td><td>38 woningen</td></tr><tr><td>Complex 021</td><td>Roerdompstraat</td><td>Groot-Ammers</td><td>11 woningen</td></tr><tr><td>Complex 024</td><td>Molenlaan</td><td>Groot-Ammers</td><td>6 woningen</td></tr><tr><td>Complex 037</td><td>Hoogstraat</td><td>Nieuwpoort</td><td>6 woningen</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td colspan="4">Kozijnrenovatie (totaal 62 woningen)</td></tr><tr><td>Complex 006</td><td>Julianastraat, Lijsterstraat, Marijkestraat, Pr. Hendrikstraat</td><td>Groot-Ammers</td><td>40 woningen</td></tr><tr><td>Complex 035</td><td>Driesprong</td><td>Nieuwpoort</td><td>6 woningen</td></tr><tr><td>Complex 044</td><td>Julianastraat</td><td>Langerak</td><td>16 woningen</td></tr></table>				Schilderwerk (totaal 61 woningen)				Complex 020	Prinsenhof	Groot-Ammers	38 woningen	Complex 021	Roerdompstraat	Groot-Ammers	11 woningen	Complex 024	Molenlaan	Groot-Ammers	6 woningen	Complex 037	Hoogstraat	Nieuwpoort	6 woningen					Kozijnrenovatie (totaal 62 woningen)				Complex 006	Julianastraat, Lijsterstraat, Marijkestraat, Pr. Hendrikstraat	Groot-Ammers	40 woningen	Complex 035	Driesprong	Nieuwpoort	6 woningen	Complex 044	Julianastraat	Langerak	16 woningen										
Schilderwerk (totaal 61 woningen)																																																					
Complex 020	Prinsenhof	Groot-Ammers	38 woningen																																																		
Complex 021	Roerdompstraat	Groot-Ammers	11 woningen																																																		
Complex 024	Molenlaan	Groot-Ammers	6 woningen																																																		
Complex 037	Hoogstraat	Nieuwpoort	6 woningen																																																		
Kozijnrenovatie (totaal 62 woningen)																																																					
Complex 006	Julianastraat, Lijsterstraat, Marijkestraat, Pr. Hendrikstraat	Groot-Ammers	40 woningen																																																		
Complex 035	Driesprong	Nieuwpoort	6 woningen																																																		
Complex 044	Julianastraat	Langerak	16 woningen																																																		

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer																																									
In totaal is er in 2010 € 800.000 aan planmatig onderhoud uitgegeven. Daarnaast is nog € 410.000 uitgegeven aan de renovatie van complex 33 (project Liesdel). Deze uitgaven zijn niet ten laste van de exploitatie gebracht, maar geactiveerd. De totale uitgaven planmatig onderhoud 2010 komen hiermee op € 1.210.000. De onderhoudsuitgaven in de jaren 2007 tot en met 2010 waren als volgt (bedragen * € 1): <table><tr><th>Onderhoudsuitgaven</th><th>2010</th><th>2009</th><th>2008</th><th>2007</th></tr><tr><td>Planmatig onderhoud</td><td>800.527</td><td>1.141.802</td><td>1.751.403</td><td>1.098.565</td></tr><tr><td>Dagelijks onderhoud ^[1]</td><td>526.940</td><td>250.493</td><td>289.543</td><td>287.719</td></tr><tr><td>Mutatie-onderhoud ^[1]</td><td>121.475</td><td>22.909</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>1.448.942</td><td>1.415.204</td><td>2.040.946</td><td>1.386.284</td></tr></table> [1]: In de jaren 2008 en 2007 werden de uitgaven voor dagelijks- en mutatieonderhoud cumulatief gepresenteerd. De onderstaande projecten zijn doorgeschoven: <table><tr><th colspan="4">Binnenrenovatie (totaal 60 woningen)</th></tr><tr><td>Complex 015</td><td>Reigerstraat en Zwaluwensingel</td><td>Groot-Ammers</td><td>19 woningen</td></tr><tr><td>Complex 020</td><td>Prinsenhof</td><td>Groot-Ammers</td><td>38 woningen</td></tr><tr><td>Complex 030</td><td>Patersgang</td><td>Nieuwpoort</td><td>3 woningen</td></tr></table> Snel en correct herstelverzoeken afhandelen, dat is waar het hier om gaat. Het bepaalt immers voor een belangrijk deel het woongenot van de klant. Daarom zetten wij ons in voor een goede dienstverlening naar de huurder toe. In 2010 zijn er in totaal 2.809 meldingen/opdrachten afgehandeld n.a.v. herstelverzoeken.	Onderhoudsuitgaven	2010	2009	2008	2007	Planmatig onderhoud	800.527	1.141.802	1.751.403	1.098.565	Dagelijks onderhoud ^[1]	526.940	250.493	289.543	287.719	Mutatie-onderhoud ^[1]	121.475	22.909				1.448.942	1.415.204	2.040.946	1.386.284	Binnenrenovatie (totaal 60 woningen)				Complex 015	Reigerstraat en Zwaluwensingel	Groot-Ammers	19 woningen	Complex 020	Prinsenhof	Groot-Ammers	38 woningen	Complex 030	Patersgang	Nieuwpoort	3 woningen				
Onderhoudsuitgaven	2010	2009	2008	2007																																									
Planmatig onderhoud	800.527	1.141.802	1.751.403	1.098.565																																									
Dagelijks onderhoud ^[1]	526.940	250.493	289.543	287.719																																									
Mutatie-onderhoud ^[1]	121.475	22.909																																											
	1.448.942	1.415.204	2.040.946	1.386.284																																									
Binnenrenovatie (totaal 60 woningen)																																													
Complex 015	Reigerstraat en Zwaluwensingel	Groot-Ammers	19 woningen																																										
Complex 020	Prinsenhof	Groot-Ammers	38 woningen																																										
Complex 030	Patersgang	Nieuwpoort	3 woningen																																										
Jaarrekening 2010 In de jaarrekening 2010 wordt de prijs/kwaliteitverhouding van het woningbezit van Lek en Waard als volgt gepresenteerd.	Strategisch Beleidsplan (2007) Op basis van nieuwe inzichten is de woningvoorraad opnieuw geïnventariseerd. In lijn hiermee moet de nieuwe portefeuillestrategie mogelijkheden bieden voor																																												

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010				Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)		Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)		Cijfer																																																				
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>PRIJS/KWALITEIT-VERHOUDING WONINGEN</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td></tr><tr><td>Gemiddelde huurprijs per 31 december</td><td>436</td><td>408</td><td>396</td></tr><tr><td>Gemiddeld aantal punten WWS</td><td>138</td><td>138</td><td>138</td></tr><tr><td>Gemiddeld percentage maximaal redelijk</td><td>69%</td><td>65%</td><td>65%</td></tr><tr><td>Gemiddelde puntprijs per 31 december</td><td>3,16</td><td>2,96</td><td>2,87</td></tr><tr><td>Gemiddelde huurverhoging</td><td>1%</td><td>3%</td><td>2%</td></tr></table> Met betrekking tot de kwaliteit wordt de volgende informatie vermeld: <table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>KWALITEIT</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td></tr><tr><td>Aantal reparatieverzoeken per vhe</td><td>2,89</td><td>2,93</td><td>2,69</td></tr><tr><td>Aantal gevallen mutatie-onderhoud per vhe</td><td>0,08</td><td>0,06</td><td>0,1</td></tr><tr><td>Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe</td><td>668</td><td>295</td><td>311</td></tr><tr><td>Kosten planmatig onderhoud per vhe</td><td>824</td><td>1230</td><td>1879</td></tr></table>								PRIJS/KWALITEIT-VERHOUDING WONINGEN	2010	2009	2008	Gemiddelde huurprijs per 31 december	436	408	396	Gemiddeld aantal punten WWS	138	138	138	Gemiddeld percentage maximaal redelijk	69%	65%	65%	Gemiddelde puntprijs per 31 december	3,16	2,96	2,87	Gemiddelde huurverhoging	1%	3%	2%					KWALITEIT	2010	2009	2008	Aantal reparatieverzoeken per vhe	2,89	2,93	2,69	Aantal gevallen mutatie-onderhoud per vhe	0,08	0,06	0,1	Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	668	295	311	Kosten planmatig onderhoud per vhe	824	1230	1879	de nieuwe doelgroepen (de kopers en de oudere (50-70 jarige)) en meer kwaliteit leveren aan de zittende huurders.					
PRIJS/KWALITEIT-VERHOUDING WONINGEN	2010	2009	2008																																																										
Gemiddelde huurprijs per 31 december	436	408	396																																																										
Gemiddeld aantal punten WWS	138	138	138																																																										
Gemiddeld percentage maximaal redelijk	69%	65%	65%																																																										
Gemiddelde puntprijs per 31 december	3,16	2,96	2,87																																																										
Gemiddelde huurverhoging	1%	3%	2%																																																										
KWALITEIT	2010	2009	2008																																																										
Aantal reparatieverzoeken per vhe	2,89	2,93	2,69																																																										
Aantal gevallen mutatie-onderhoud per vhe	0,08	0,06	0,1																																																										
Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	668	295	311																																																										
Kosten planmatig onderhoud per vhe	824	1230	1879																																																										
Jaarrekening 2010 Bij het vervangen van keuken, douche of toilet heeft de huurder keuzevrijheid. Er is keuze uit diverse kleuren keukenfrontjes, tegels en aanrechtbladen. Tegen huurverhoging kunnen ook extra voorzieningen, zoals een grotere keukenopstelling, worden aangebracht.				Strategisch Beleidsplan (2007) Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen is actief bezig met keuzevrijheid en maatwerk. Bestaande en nieuwe klanten worden in de gelegenheid gesteld om zelf te kiezen welke aanpassingen ze willen aanbrengen in hun woning. Zelfwerkzaamheid is daarbij toegestaan binnen de beleidskaders van het beleid voor Zelf-Aangebrachte-Voorzieningen. Dit wordt de komende periode verder uitgewerkt. Het beleid is gericht op ruimte voor de huurder om zelf te investeren in zijn woning op een kwalitatief hoogwaardig niveau. De medewerkers zullen de huurders indien gewenst adviseren over het uitvoeren van de aanpassingen. Bij planmatig onderhoud wordt rekening gehouden met de wensen van de bewoners en wordt vooraf overlegd over het gewenste voorzieningenniveau.																																																									
Jaarrekening 2010 <i>Renovatie Liesdel Nieuwpoort</i> De renovatie van 29 woningen in de Liesdel/Korte Tiendweg/Nieuwpoortseweg/Polderstraat in Nieuwpoort, die in 2009 is gestart, is in 2010 afgerond.				Strategisch Beleidsplan (2007) Tot nu toe is het onderhoud sober, maar doelmatig en zijn een aantal complexen met kleine, energie-onzuinige woningen met vochtproblemen aangewezen voor de sloop. Hier zal vervangende nieuwbouw			Prestatieafspraken 2009-2011 De corporatie zal in 2009 een experiment met een project van 29 woningen opzetten, waarbij de combinatie gemaakt wordt van verbeteren van kwaliteit, variatie aan de buitenkant en energiebesparing (alles																																																						

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
Er is bij deze renovatie met name geïnvesteerd in energiebesparing (van label F en G naar A en B) en uitstraling. De buitenschil is vervangen door een nieuwe, eigentijdse 'look'. Bij sommige woningen is de metamorfose nog verder gegaan door plaatsing van een dakkapel, tuindeuren, erker. Aan de huurders is geen directe huurverhoging doorberekend. Wel wordt de huur van de woningen bij mutatie opgetrokken naar € 480, wat ongeveer 80% van de maximaal redelijke huurprijs is.	plaatsvinden.		label B). Dit gaat niet gepaard met huurverhoging. Afhankelijk van de resultaten van dit project, worden vanaf 2010 jaarlijks 15 woningen op deze wijze verbeterd.	
Jaarrekening 2010 In totaal is er in 2010 € 800.000 aan planmatig onderhoud uitgegeven. Daarnaast is nog € 410.000 uitgegeven aan de renovatie van complex 33 (project Liesdel). Deze uitgaven zijn niet ten laste van de exploitatie gebracht, maar geactiveerd. De totale uitgaven planmatig onderhoud 2010 komen hiermee op € 1.210.000.	Strategisch Beleidsplan (2007) In de bestaande voorraad is ruimte om levensduur verlengende ingrepen te doen die de woningen weer geschikt maken voor een nieuwe (of de bestaande) doelgroep. Plattegronden kunnen worden aangepast, energiebesparende maatregelen en toevoeging van luxe elementen aan het uitrustingsniveau zullen de huidige sobere voorraad een impuls geven, waarmee zij de concurrentie weer aankunnen met de nieuw toe te voegen voorraad.			
Kwaliteit dienstverlening				
	Strategisch Beleidsplan (2007) Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen betreft haar huurders bij het vormgeven van beleid en beheer rondom het woningbezit. Hiertoe zijn afspraken gemaakt met de huurdesorganisatie. Daarnaast worden ook de individuele klanten betrokken bij de ontwikkelingen bij de corporatie. Belangrijkste speerpunten hierbij zijn: • het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en de woningbouwstichting • het laten aansluiten van het door de woningbouwstichting te voeren beleid bij de (woon)wensen en behoefte van de (toekomstige) huurders • het optimaliseren van de dienstverlening • het stimuleren van bewonersbijeenkomsten, en			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
	een goede voorlichting via bewonersbladen en de internetsite.			
Energie en duurzaamheid				
Jaarrekening 2010 In 'Het bod aan de regio' hebben de gezamenlijke corporaties in de regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden onder meer afgesproken te streven naar een energiebesparing van 20% in 2018 t.o.v. nu. Ook wordt een regionale EPA-streefnorm ontwikkeld. De uitkomsten van de energielabeling worden daarom in eerste instantie regionaal uitgewerkt, waarna later implementatie in de eigen organisatie volgt. Er wordt bij de uitvoering van onderhoud meteen naar de energieprestatie van de woningen gekeken. Zo wordt bij kozijnrenovatie HR++-glas geplaatst en worden er standaard HR CV-ketels geplaatst. Bij de ingrijpende renovatie aan de Liesdel in Nieuwpoort (complex 33) zijn we nog een grote stap verder gegaan. Hier is fors geïnvesteerd in gevel- en dakisolatie, waardoor de energieprestatie een enorme sprong voorwaarts heeft gemaakt. Doordat wij de bewoners hebben gevraagd hun gasverbruik voor en na de renovatie aan ons door te geven, hebben we zo ook inzicht gekregen in wat het in de woonlasten voor de bewoners scheelt. De energielabels per woonkern worden als volgt weergegeven.	Strategisch Beleidsplan (2007) Het belang van energiebesparende maatregelen en het op een duurzame manier bouwen wordt door Lek en Waard Wonen onderschreven en zal, niet alleen in de nieuwbouw, maar ook bij het planmatig onderhoud een belangrijk onderdeel worden in de programma's van eisen. Het veranderen van doelgroepen (in leeftijd en eigendomsverhoudingen) voor woningen in plaats van deze te slopen is op zich zelf al een belangrijke ingreep die veel verlies aan materiaal voorkomt. Daarnaast zal op grootschalige wijze geïnvesteerd worden in warmte-isolatieprogramma's om een bijdrage te leveren aan het verminderen van CO2-uitstoot. De totale woonlasten van de huurders worden betrokken bij het beleid, zodat waar mogelijk een bijdrage wordt geleverd aan het verlagen van de energiekosten. Onderzocht zal worden of geïnvesteerd kan worden in kleinschalige alternatieve energiebronnen, zoals zonne-energie, zonnepanelen en combiketels.		Prestatieafspraken 2009-2011 Gemeente en de corporatie streven naar vermindering van de CO2-uitstoot. Dit heeft positieve effecten op het milieu en via besparing op energie op de totale woonlasten van de bewoners. - In 2009 wordt de 0-situatie door de corporaties geformuleerd. Hiervoor wordt voor alle woningen de EPA-labeling uitgevoerd; - De corporatie streeft naar 20% reductie van het gasverbruik in 2018; hiervoor wordt een uitwerkingsprogramma opgesteld. - Samen met de gemeente zal Lek en Waard Wonen een innovatief experiment met energiezuinige woningen uitvoeren; - De gemeente zet bij de ontwikkeling in het Woonleefhart en Langerak-Zuid in op het realiseren van een duurzame woonwijk. Het ambitieniveau wordt hierin nader bepaald. Op basis van ervaringen hiermee kan het ambitieniveau worden uitgebreid naar andere opgaven. De corporatie zal in haar strategisch voorraadbeleid aandacht besteden aan het terugdringen van de woonlasten door het realiseren van het isolatieprogramma, dat gebaseerd is op de inventarisatie van de EPA-normering.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010						Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)		Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)		Cijfer																																																						
<table><tr><td>Energielabel</td><td>Groot-Ammers</td><td>Nieuwpoort</td><td>Langerak / Waal</td><td>Totaal</td><td>%</td></tr><tr><td>A</td><td>75</td><td>2</td><td>0</td><td>77</td><td>8%</td></tr><tr><td>B</td><td>35</td><td>89</td><td>0</td><td>124</td><td>13%</td></tr><tr><td>C</td><td>90</td><td>66</td><td>72</td><td>228</td><td>25%</td></tr><tr><td>D</td><td>182</td><td>37</td><td>82</td><td>301</td><td>33%</td></tr><tr><td>E</td><td>45</td><td>39</td><td>60</td><td>144</td><td>16%</td></tr><tr><td>F</td><td>10</td><td>9</td><td>11</td><td>30</td><td>3%</td></tr><tr><td>G</td><td>4</td><td>8</td><td>9</td><td>21</td><td>2%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>441</td><td>250</td><td>234</td><td>925</td><td>100%</td></tr></table>						Energielabel	Groot-Ammers	Nieuwpoort	Langerak / Waal	Totaal	%	A	75	2	0	77	8%	B	35	89	0	124	13%	C	90	66	72	228	25%	D	182	37	82	301	33%	E	45	39	60	144	16%	F	10	9	11	30	3%	G	4	8	9	21	2%	Totaal	441	250	234	925	100%						
Energielabel	Groot-Ammers	Nieuwpoort	Langerak / Waal	Totaal	%																																																												
A	75	2	0	77	8%																																																												
B	35	89	0	124	13%																																																												
C	90	66	72	228	25%																																																												
D	182	37	82	301	33%																																																												
E	45	39	60	144	16%																																																												
F	10	9	11	30	3%																																																												
G	4	8	9	21	2%																																																												
Totaal	441	250	234	925	100%																																																												
Jaarrekening 2010 Prestaties in dit kader zijn in de jaarrekening onder de onderhoudskosten opgenomen: <table><tr><td>Onderhoudsuitgaven</td><td>2010</td><td>2009</td><td>2008</td><td>2007</td></tr><tr><td>Planmatig onderhoud</td><td>800.527</td><td>1.141.802</td><td>1.751.403</td><td>1.098.565</td></tr><tr><td>Dagelijks onderhoud ^[1]</td><td>526.940</td><td>250.493</td><td>289.543</td><td>287.719</td></tr><tr><td>Mutatie-onderhoud ^[1]</td><td>121.475</td><td>22.909</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>1.448.942</td><td>1.415.204</td><td>2.040.946</td><td>1.386.284</td></tr></table> [1]: In de jaren 2008 en 2007 werden de uitgaven voor dagelijks- en mutatieonderhoud cumulatief geïntegreerd.						Onderhoudsuitgaven	2010	2009	2008	2007	Planmatig onderhoud	800.527	1.141.802	1.751.403	1.098.565	Dagelijks onderhoud ^[1]	526.940	250.493	289.543	287.719	Mutatie-onderhoud ^[1]	121.475	22.909				1.448.942	1.415.204	2.040.946	1.386.284	Strategisch Beleidsplan (2007) Met de uitgangspunten is een inventarisatie van de voorraad gemaakt en is per complex bepaald wat voor de komende 5 (10) jaar de maatregelen zouden moeten zijn. Omdat ook hier de ontwikkelingen van vraag en aanbod van invloed zullen zijn op de planning, geeft dit overzicht vooral een beeld van de omvang van de ingrepen en de financiële consequenties. Uitgesplitst naar kosten per jaar: <table><tr><td>Som van Totaal per maatregel</td><td></td></tr><tr><td>Zwaartepunt van de ingreep</td><td>Totaal</td></tr><tr><td>1-1-2007</td><td>€ 80.000</td></tr><tr><td>1-1-2008</td><td>€ 574.000</td></tr><tr><td>1-1-2009</td><td>-€ 475.500</td></tr><tr><td>1-1-2010</td><td>€ 4.975.000</td></tr><tr><td>1-2-2010</td><td>€ 1.725.000</td></tr><tr><td>1-1-2011</td><td>-€ 1.000.000</td></tr><tr><td>1-1-2012</td><td>€ 35.000</td></tr><tr><td>Eindtotaal</td><td>€ 5.913.500</td></tr></table>		Som van Totaal per maatregel		Zwaartepunt van de ingreep	Totaal	1-1-2007	€ 80.000	1-1-2008	€ 574.000	1-1-2009	-€ 475.500	1-1-2010	€ 4.975.000	1-2-2010	€ 1.725.000	1-1-2011	-€ 1.000.000	1-1-2012	€ 35.000	Eindtotaal	€ 5.913.500													
Onderhoudsuitgaven	2010	2009	2008	2007																																																													
Planmatig onderhoud	800.527	1.141.802	1.751.403	1.098.565																																																													
Dagelijks onderhoud ^[1]	526.940	250.493	289.543	287.719																																																													
Mutatie-onderhoud ^[1]	121.475	22.909																																																															
	1.448.942	1.415.204	2.040.946	1.386.284																																																													
Som van Totaal per maatregel																																																																	
Zwaartepunt van de ingreep	Totaal																																																																
1-1-2007	€ 80.000																																																																
1-1-2008	€ 574.000																																																																
1-1-2009	-€ 475.500																																																																
1-1-2010	€ 4.975.000																																																																
1-2-2010	€ 1.725.000																																																																
1-1-2011	-€ 1.000.000																																																																
1-1-2012	€ 35.000																																																																
Eindtotaal	€ 5.913.500																																																																
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften								8			8																																																						

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
	Strategisch Beleidsplan (2007) De woningbouwstichting wil zich ook sterk maken voor de écht kwetsbare groepen in de maatschappij. Door samenwerking met organisaties voor maatschappelijke opvang en organisaties voor mensen met een beperking wil zij bijdragen aan de regionale problematiek.		Prestatieafspraken 2009-2011 In ieder dorp wordt een woon-zorgcomplex gerealiseerd, dat als basis voor de zorgstructuur in het dorp fungeert. In Nieuwpoort is de Vijverhof gerealiseerd en zal in de verbinding met het nieuwe woonleefhart verder verbeterd worden. In Groot-Ammers wordt de Hof van Groot-Ammers gerealiseerd. In Streefkerk is de Stevenaer reeds gerealiseerd.	
Jaarrekening 2010 <i>De Hof van Groot-Ammers</i> 'Hof van Groot-Ammers' is een project, wat een enorme stap voorwaarts is voor de volkshuisvesting in de kern Groot-Ammers: • mooie, nieuwe appartementen, die zorgen voor meer diversiteit in het woningaanbod; • wonen met zorg, zowel in zelfstandige zorgwoningen als in woongroepen; • integratie van dorpshuis en bibliotheek; • de verfraaiing van de dorpskern door de vervanging van de oude rijtjeshuizen door het nieuwe complex. De zorg in de 'Hof' wordt geleverd door Zorggroep Alblasserwaard (ZA), die daarnaast ook het dorpshuis en de bibliotheek exploiteert. Tot tevredenheid van alle betrokken partijen zijn hierover goede afspraken gemaakt. Daardoor kan ieder zich richten op de activiteiten waarin men goed is: de woningbouwstichting bouwt en beheert, ZA faciliteert en exploiteert. Deze symbiose zorgt uiteindelijk voor het beste resultaat, waarvan de inwoners van Groot-Ammers de vruchten plukken. 'De Hof van Groot-Ammers' is in 2010 opgeleverd en bestaat uit: • 33 zorgwoningen voor mensen met een lichte zorgindicatie • 2 groepswoningen met 6 plaatsen ieder, voor	Strategisch Beleidsplan (2007) De woningbouwstichting wil actief meewerken aan initiatieven van zorg- en welzijnsinstellingen, voor zover deze een relatie hebben met het wonen van mensen. Deze samenwerking richt zich primair op geconcentreerde woonzorgvoorzieningen zoals de Vijverhof, maar zal zich ook uitstrekken tot het realiseren van kleinschalige woonvoorzieningen met zorg en/of begeleiding.		Prestatieafspraken 2009-2011 <u>Hof van Groot-Ammers</u> - <i>Deelproject 1</i> Lek en Waard Wonen realiseert in 2009 het eerste deelproject van het complex Hof van Groot-Ammers. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verbetering van de woon-zorgstructuur van het dorp door de bouw van 12 zware zorgeenheden, 33 lichte zorgappartementen, 13 appartementen en een dorpshuis en bibliotheek. - <i>Deelproject 2</i> Lek en Waard Wonen streeft naar het realiseren van circa 44 appartementen met zorg in 2010.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
mensen met een zware zorgindicatie • algemene ruimten, waaronder onder andere een restaurant en keukenvoorziening • een ruimte voor dagverzorging, toereikend voor 9 mensen • een dorpshuis annex bibliotheek • 13 toegankelijke seniorenwoningen. Met de bouw van dit complex is een investering van € 12 mln. gemoeid. Hiervan kan € 1 mln. worden toegerekend aan het dorpshuis/de bibliotheek, € 1,2 mln. aan de woongroepen, € 1,7 mln. aan de 13 seniorenwoningen (€ 129.000 per woning) en € 8,0 mln. aan de 33 zorgwoningen (€ 244.000 per woning). Hierbij moet natuurlijk in acht worden genomen dat in de stichtingskosten ook algemene ruimten, zoals de ruimte voor dagverzorging en de parkeervoorzieningen, zitten verrekend. Vergeleken met gewone rijtjeswoningen zorgt dit natuurlijk voor hogere gemiddelde stichtingskosten. <i>Vijverhof Nieuwpoort</i> In Nieuwpoort heeft Lek en Waard Wonen 93 seniorenwoningen in eigendom, gebundeld in het complex 'De Vijverhof'. De eerste fase (44 huurwoningen) dateert van 1974, fase 2 (16 huur- en 10 koopwoningen) is in 1995 gebouwd. In 2005/2006 is de Vijverhof ingrijpend gerenoveerd, waarbij er nog eens 42 nieuwe woningen zijn bijgekomen (hiervoor moesten 9 woningen worden gesloopt). Bij mutatie worden de woningen uit fase 1 grondig aangepakt, zodat de woningen weer aan de eisen van moderne seniorenwoningen voldoen. Hierdoor zijn ze weer goed geschikt voor zorglevering aan de bewoners. De zorg in de Vijverhof wordt geleverd door Woon- en Zorgcentrum Open Vensters (onderdeel van de Zorggroep Alblasserwaard) en Rivas Zorggroep. Daarnaast heeft Lek en Waard Wonen een eigen beheerder in dienst als aanspreekpunt voor de bewoners.				

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
In De Vijverhof zijn tevens een huisartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie gevestigd. Het derde project is de renovatie van de Liesdel in Nieuwpoort. 29 Woningen in de Liesdel, Korte Tiendweg, Nieuwpoortseweg en Polderstraat zijn ingrijpend onder handen genomen. Het grootste deel van de werkzaamheden is in 2009 al uitgevoerd, in 2010 is het project afgerond.				
Jaarrekening 2010 Zie bovenstaande tekst met betrekking tot de Hof van Groot-Ammers en Vijverhof Nieuwpoort.	Strategisch Beleidsplan (2007) De opgaven tot 2015 zijn in kaart gebracht in de notitie 'Op weg naar een levensloopbestendig Liesveld' uit 2005. De belangrijkste opgaven met betrekking tot ouderen hierin zijn: • Realiseren van 71 nieuwe ouderenwoningen; • Aanpassen van 365 bestaande woningen om deze beter toegankelijk te maken; • Rondom zorgcomplexen zoals de Vijverhof woningen specifiek voor ouderen labelen; • Zorg aan huis laten organiseren en faciliteren; • Ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligersorganisaties; • Uitbreiding van de welzijnsvoorzieningen.		Strategisch Beleidsplan (2007) De opgaven tot 2015 zijn in kaart gebracht in de notitie 'Op weg naar een levensloopbestendig Liesveld' uit 2005. De belangrijkste opgaven met betrekking tot ouderen hierin zijn: • Realiseren van 71 nieuwe ouderenwoningen; • Aanpassen van 365 bestaande woningen om deze beter toegankelijk te maken; • Rondom zorgcomplexen zoals de Vijverhof woningen specifiek voor ouderen labelen; • Zorg aan huis laten organiseren en faciliteren; • Ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligersorganisaties; • Uitbreiding van de welzijnsvoorzieningen.	
Jaarrekening 2010 Zie bovenstaande tekst met betrekking tot de Hof van Groot-Ammers en Vijverhof Nieuwpoort.	Strategisch Beleidsplan (2007) De corporatie ondersteunt de conclusies van het rapport 'Op weg naar een levensloopbestendig Liesveld in 2015' en zal deze met voortvarendheid in de praktijk brengen. Hierbij wordt met name gericht op de woonparagraaf, maar zal er daarnaast aandacht zijn voor aanvullende zorg. Concreet vertaalt zij de aanbevelingen als volgt: • Het complex 'Vijverhof' is voor de senioren in Nieuwpoort van groot belang. In de omgeving van de Vijverhof zal verder geïnvesteerd worden in seniorenwoningen met de mogelijkheid tot aanvullende zorg. Bovendien worden hier voorzieningen getroffen ten behoeve van dagopvang van zorgbehoevende senioren. • In Groot-Ammers wordt ingezet op een		Prestatieafspraken 2009-2011 <i>Zelfstandig wonen van ouderen en andere zorgbehoevenden</i> • Zelfstandig wonen voor ouderen en ander zorgbehoevenden (waaronder gehandicapten) is in 2015 het dominante beeld geworden, waarbij; • Het aantal toegankelijke woningen wordt uitgebreid; • Er een aantal verzorgd/beschutte woningen en beschermd wonen plaatsen zal worden gerealiseerd via het complex Hof van Groot-Ammers. • Het kwaliteitsniveau 'Woonkeur' uitgangspunt is. • Gemeente en de corporatie hebben hun afspraken gevat in de Liesveldse uitwerking van de projectorganisatie Pact van Bleskensgraaf. De in dit	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
	vergelijkbaar complex. • Alle nieuwbouwwoningen zullen levensloopbestendig zijn. Hierbij is voldoende ruimte voor mensen met een beperking. • Binnen de bestaande voorraad wordt in het kader van het strategisch voorraadbeleid gezien welke complexen levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. Dit zal een forse investering vergen, die maar zeer ten dele via de huur terugontvangen kan worden. • Verzoeken om een aangepaste woning of een cluster van woningen voor mensen met een handicap van bewoners of organisaties worden serieus in overweging genomen. Waar nodig wordt hierbij samengewerkt met andere organisaties. • Bij individuele woningaanpassingen staat de klant centraal; de corporatie bevordert dat mensen in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en niet verplicht hoeven te verhuizen als een andere woning beter geschikt is. De corporatie onderhandelt met de gemeente over snellere procedure met betrekking tot WVG-aanpassingen. • Er worden dure huur- en koopwoningen ten behoeve van meer vermogende senioren gebouwd. • Er wordt samengewerkt met Rivas en Open Vensters om aanvullende zorg in de woningen te realiseren. • Realiseren van een zorgboerderij.		lokaal actieplan geformuleerde acties zullen ten uitvoer worden gebracht. Veel activiteiten komen samen bij de zorg- en welzijnssteunpunten De Stevenaer, De Vijverhof en het (toekomstige) Hof van Groot-Amers. <i>Bijzondere doelgroepen</i> • De corporatie wil bijzondere doelgroepen onder dak brengen. Lek en Waard Wonen denkt hierbij aan het opzetten van zorgboerderijen, begeleid wonen en preventief beleid bij 'moeilijke' huurders. • Er is bijzondere aandacht voor mensen met een lichamelijke beperking. • De corporatie en gemeente zetten zich in om nieuwe bouwtechnische aanpassingen efficiënt en snel te realiseren. Woningen die aangepast zijn, worden zoveel mogelijk behouden voor de doelgroep. • De corporatie stelt alles in het werk om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren.	
	Strategisch Beleidsplan (2007) De gemeente Liesveld wil de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning samen met de maatschappelijke partners invoeren. Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen wil daar graag in participeren, om daarmee de keten wonen-zorg en welzijn verder in te kunnen vullen. De WVG wordt geïntegreerd in deze wet. Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen zal altijd meewerken aan het treffen van benodigde aanpassingen. Eventueel zullen betreffende huurders met voorrang in aanmerking komen voor passende huisvesting. Tevens zullen		Prestatieafspraken 2009-2011 De deelnemers aan het project 'naar drie zorg- en welzijnssteunpunten en Liesveld' richten zich naast het realiseren hiervan ook op de afstemming van het beleid in het kader van de WMO. Hierbij wordt onder andere gericht op: • Leefbaarheid en sociale samenhang; • Ondersteuning van de mantelzorg; • Bijdragen aan preventie bij probleemgezinnen en probleemjongeren (in samenwerking met andere organisaties); • Efficiënte afwikkeling van vragen voor	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
	woningen die in het verleden zijn aangepast, indien deze door huurbeëindiging beschikbaar komen voor verhuur, bij voorkeur toegewezen worden aan iemand met een beperking. Aangepaste woningen worden zo min mogelijk teruggebracht in oorspronkelijke staat.		woningaanpassingen.	
	Strategisch Beleidsplan (2007) De woningbouwstichting voelt zich verantwoordelijk voor de kwetsbare groepen in de samenleving. Zij is van mening dat dit niet alleen een grootstedelijk probleem is en wil bijdragen aan het verbeteren van de positie van deze groepen, zowel curatief als preventief. Samen met de organisaties voor maatschappelijke zal onderzocht worden wat er kan gebeuren op het terrein van de woonproblemen van onder meer dak- en thuislozen, statushouders en andere mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen. Activiteiten richten zich op Liesveld, maar de woningbouwstichting wil ook een bijdrage aan de regionale problematiek leveren. Een ander onderdeel van dit beleidsterrein is het beheer en eigendom van de woonwagenlocaties in Liesveld. Om te voorkomen dat mensen afglijden naar het daklozencircuit worden samen met deze instellingen tussenvoorzieningen, zoals begeleid wonen en woonbegeleiding, gestimuleerd. De plannen zullen afgestemd en geconcretiseerd worden in het sociaal platform.		- De corporatie wil bijzondere doelgroepen onder dak brengen. Lek en Waard Wonen denkt hierbij aan het opzetten van zorgboerderijen, begeleid wonen en preventief beleid bij 'moeilijke' huurders. - Er is bijzondere aandacht voor mensen met een lichamelijke beperking. - De corporatie en gemeente zetten zich in om nieuwe bouwtechnische aanpassingen efficiënt en snel te realiseren. Woningen die aangepast zijn, worden zoveel mogelijk behouden voor de doelgroep. - De corporatie stelt alles in het werk om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren.	
(Des-)investeren in vastgoed		8		8
Nieuwbouw				
Jaarrekening 2010 In 2010 zijn er twee projecten opgeleverd; Woonzorgcomplex 'Hof van Groot-Ambers' en de renovatie van de Liesdel in Nieuwpoort. 'Hof van Groot-Ambers' is een project, wat een enorme stap voorwaarts is voor de volkshuisvesting in de kern Groot-Ambers: mooie, nieuwe appartementen, die zorgen voor meer diversiteit in het woningaanbod;	Strategisch Beleidsplan (2007) Lek en Waard Wonen wil optreden als integrale ontwikkelaar van nieuwe woongebieden, waarbij zij ook duurdere huurwoningen en sociale koopwoningen wenst te realiseren. Er wordt een resultaatgericht prestatiecontract opgesteld met de gemeente Liesveld.		Prestatieafspraken 2009-2011 <i>Uitbreiding Langerak-Zuid</i> Vanaf 2011 wordt Nieuwpoort/Langerak uitgebreid met ca. 270 nieuwe woningen. Hierbij is uitgegaan van 40% sociaal, wat betekent dat er 108 sociale woningen, waarvan 60 sociale huurwoningen en gerealiseerd worden. Alle sociale woningen worden door Lek en Waard Wonen gebouwd. Daarnaast bouwt Lek en Waard Wonen tevens sociale koopwoningen, die zij deels via een Koopgarantconstructie in de markt zet.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
- wonen met zorg, zowel in zelfstandige zorgwoningen als in woongroepen; - integratie van dorps huis en bibliotheek; - de verfraaiing van de dorpskern door de vervanging van de oude rijtjeshuizen door het nieuwe complex. De zorg in de 'Hof' wordt geleverd door Zorggroep Alblasserwaard (ZA), die daarnaast ook het dorps huis en de bibliotheek exploiteert. Tot tevredenheid van alle betrokken partijen zijn hierover goede afspraken gemaakt. Daardoor kan ieder zich richten op de activiteiten waarin men goed is: de woningbouwstichting bouwt en beheert, ZA faciliteert en exploiteert. Deze symbiose zorgt uiteindelijk voor het beste resultaat, waarvan de inwoners van Groot-Ammers de vruchten plukken. Het tweede project is de renovatie van de Liesdel in Nieuwpoort. 29 Woningen in de Liesdel, Korte Tiendweg, Nieuwpoortseweg en Polderstraat zijn ingrijpend onder handen genomen. Het grootste deel van de werkzaamheden is in 2009 al uitgevoerd, in 2010 is het project afgerond. <i>Woonleefhart</i> In 2010 is met name intensief overleg gevoerd over het Woonleefhart, waar gezamenlijk wordt gekeken of dit project gerealiseerd kan worden. Daarnaast is ook veelvuldig contact geweest ten behoeve van de realisatie van de Hof van Groot-Ammers, zowel voor fase 1 als voor fase 2.	De belangrijkste nieuwbouw mogelijkheden worden gerealiseerd op de volgende locaties: - Groot-Ammers Zuid-Oost - Omgeving Vijverhof - Diverse herstructureringslocaties.		<i>Groot-Ammers / Zuid-Oost</i> In Groot-Ammers Zuid-Oost worden vanaf 2009 ca. 75 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 29 door Lek en Waard Wonen in de sociale huur en 5 in de sociale koop met MGE-constructie worden gebouwd. <i>Woonleefhart</i> Er wordt een nieuw Woonleefhart gerealiseerd, waarbij een verbinding met de Vijverhof tot stand komt. In dit plan zal het aandeel sociale woningen van 40% gerealiseerd worden. Gemeente en Lek en Waard Wonen beschouwen elkaar bij de ontwikkeling van het Woonleefhart als strategische partners. Ten aanzien van de vorm van deze samenwerking worden met respect voor de verdere afspraken in dit document verdere afspraken gemaakt. Herstructurering Schoolstraat/Liesdel Gemeente Liesdel en Lek en Waard Wonen ontwikkelen gezamenlijk een plan voor de locaties Liesdel en Schoolstraat. Hierbij wordt een projectgroep opgestart, waarbij ook andere maatschappelijke organisaties betrokken worden.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
	Strategisch Beleidsplan (2007) Nieuwbouw is van belang voor het waarborgen van de gevarieerdheid van het bezit en het bevorderen van de doorstroming. Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen zoekt actief naar mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren in meerdere segmenten; zowel goedkoop, betaalbaar als duur. Belangrijke doelgroepen vormen de starters en de senioren. In de nieuwbouwplannen zal hier, zowel in de koop- als in de huursector, op ingezet worden.		Prestatieafspraken 2009-2011 Tussen 2009 en 2014 worden in de gemeente Liesveld tussen 300 en 365 nieuwe woningen gerealiseerd. In deze periode zal het percentage woningbouw opgehoogd worden van 30% tot 40%. Als uitgegaan worden van 40% betekent dit tussen de 120 en 145 sociale woningen. Sociale woningen bestaan uit huurwoningen (max. € 609 huur) en sociale koopwoningen. Deze laatste woningen zijn onder te verdelen in: • Vrije sector koopwoningen tot een stichtingskostenbedrag van €200.000 V.O.N; • Nieuwe en bestaande huurwoningen die via Koopgarant verkocht worden. Met de gemeente Liesveld en Beter Wonen Streefkerk is overeengekomen dat, indien stuurbaar, de corporaties 25% van het totaal aantal woningen dat in de gemeente in de sociale huur gebouwd wordt en de overige sociale woningen in de koopsector. Het strategisch voorraadbeleid wordt vóór 2010 geactualiseerd. Als belangrijkste herstructureringslocaties worden beschouwd: • Hof van Groot-Ammers; • Het nieuwe woonleefhart in Nieuwpoort/Langerak; • Schoolstraat in Nieuwpoort. Met uitzondering van de Hof van Groot-Ammers (reeds gestart), zullen deze locaties vóór 2011 in voorbereiding genomen worden.	
Jaarrekening 2010 Zie de in 2010 zijn opgeleverde projecten: Woonzorgcomplex 'Hof van Groot-Ammers' en de renovatie van de Liesdel in Nieuwpoort.	Strategisch Beleidsplan (2007) De opgaven tot 2015 zijn in kaart gebracht in de notitie 'Op weg naar een levensloopbestendig Liesveld' uit 2005. De belangrijkste opgaven hierin zijn: • Vervangende nieuwbouw voor woningen die verouderd zijn		Strategisch Beleidsplan (2007) De opgaven tot 2015 zijn in kaart gebracht in de notitie 'Op weg naar een levensloopbestendig Liesveld' uit 2005. De belangrijkste opgaven met betrekking tot ouderen hierin zijn: • Realiseren van 71 nieuwe ouderenwoningen; • Aanpassen van 365 bestaande woningen om deze beter toegankelijk te maken; • Rondom zorgcomplexen zoals de Vijverhof woningen specifiek voor ouderen labelen;	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
			• Zorg aan huis laten organiseren en faciliteren; • Ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligersorganisaties; • Uitbreiding van de welzijnsvoorzieningen.	
Verkoop				
Jaarrekening 2010 Het verkopen van huurwoningen heeft een tweeledig doel. Enerzijds worden betaalbare koopwoningen gecreëerd, anderzijds is het een belangrijke inkomstenbron om nieuwe projecten te kunnen financieren. Ook Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen heeft deze inkomsten nodig en heeft woningen gelabeld voor verkoop. De meeste woningen worden verkocht via de Koopgarantregeling. De koper krijgt nu een korting van 25% op de marktwaarde. Bij verhuizing wordt de woning weer teruggekocht door de woningbouwstichting, waarbij we voor 50% meedelen in het verkoopresultaat. Van het bestaande woningbezit zijn in 2010 4 woningen verkocht, met een gemiddelde verkoopprijs van € 141.375 (incl. 25% korting). In 2009 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs € 149.175, maar toen waren de verkochte woningen ook iets jonger. In totaal zijn er nu 18 woningen via de Koopgarantregeling verkocht. Er staan nog 29 woningen gelabeld om via Koopgarant te verkopen. Daarnaast zijn 9 woningen gelabeld voor gewone verkoop. Dit betreft woningen in blokken met gesplitst eigendom. Deze woningen worden voor 90-100% van de marktwaarde verkocht. Te verkopen woningen worden via een makelaar aangeboden op de markt. Bij meerdere reacties vindt door loting door een notaris de toewijzing plaats.	Strategisch Beleidsplan (2007) Bij het Te Woon concept kiest de bewoner zelf welke eigendomsvorm bij hem past. Veelal wordt naast huur ook een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom aangeboden, waar mensen de mogelijkheid krijgen de nieuwe of bestaande woning met een kortingspercentage te kopen. Als voorwaarde wordt gesteld dat bij verkoop de woning weer aan de corporatie aangeboden wordt. Op deze manier blijft de woning op een andere wijze toch toegankelijk voor de doelgroep met een lager inkomen. Het concept is vooral voor starters interessant omdat hiermee een (koop-)woning ook voor hen haalbaar wordt.		Prestatieafspraken 2009-2011 De corporatie intensificeert de verkoop via Koopgarant. Dit concept wordt toegepast bij 5 nieuwbouwwoningen en minimaal 12 bestaande woningen. Indien de gemeente in nieuwbouwplannen Koopgarantwoningen wil bouwen, is Lek en Waard Wonen bereid deze te bouwen en in beheer te nemen als de financiële situatie dit toelaat.	
Jaarrekening 2010 In de onderstaande tabel worden de aantallen mutaties in het woningbezit weergegeven alsmede de waardeverandering van onder voorwaarden verkochte woningen voor de jaren 2008 – 2010:	Strategisch Beleidsplan (2007) De financiële positie en de vrijkomende middelen uit Te woon en verkoop bieden mogelijkheden om in de nieuwbouw een rol op te eisen die ontwikkelaars van buiten de Gemeente nooit zullen kunnen waarmaken.		Prestatieafspraken 2009-2011 De corporatie hanteert een terughoudend beleid met betrekking tot de vrije verkoop van bestaande huurwoningen. Er worden 35 woningen te koop aangeboden.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010				Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)		Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer																																								
<table><tr><th colspan="4">Aantal mutaties in het woningbezit</th></tr><tr><th></th><th>2010</th><th>2009</th><th>2008</th></tr><tr><td>Aantal opgeleverd</td><td>61</td><td>10</td><td>24</td></tr><tr><td>Aantal aangekocht</td><td></td><td></td><td>6</td></tr><tr><td>Aantal verkocht</td><td>4</td><td>10</td><td>4</td></tr><tr><td>Aantal gesloopt</td><td>14</td><td>5</td><td></td></tr><tr><td>Aantal aangepast</td><td></td><td>1</td><td></td></tr><tr><td>Totaal mutaties</td><td>79</td><td>26</td><td>34</td></tr><tr><td colspan="4"> </td></tr><tr><td>Waardeverandering verkoop o.v.</td><td>€ 489.414</td><td>€ 422.492</td><td>€ 411.616</td></tr></table>				Aantal mutaties in het woningbezit					2010	2009	2008	Aantal opgeleverd	61	10	24	Aantal aangekocht			6	Aantal verkocht	4	10	4	Aantal gesloopt	14	5		Aantal aangepast		1		Totaal mutaties	79	26	34					Waardeverandering verkoop o.v.	€ 489.414	€ 422.492	€ 411.616	20% - 30% van de nieuw te bouwen voorraad dient in de huursector te worden gerealiseerd. Lek en Waard Wonen heeft de middelen en de organisatie om dat te realiseren, niet alleen in de huursector maar ook in de koop. Zij verwacht dan ook een rol te krijgen in deze ontwikkeling die past bij haar positie in de Gemeente Liesveld. Investeringen vanuit haar vermogen, de extra vrij te maken middelen uit de verkoop van de huurvoorraad en de zekerheid dat de investeringen ten goede zullen komen aan haar bezit in de Gemeente Liesveld, geven haar ook een niet te passeren positie bij de ontwikkeling van koopwoningen in de duurdere sector.				
Aantal mutaties in het woningbezit																																																
	2010	2009	2008																																													
Aantal opgeleverd	61	10	24																																													
Aantal aangekocht			6																																													
Aantal verkocht	4	10	4																																													
Aantal gesloopt	14	5																																														
Aantal aangepast		1																																														
Totaal mutaties	79	26	34																																													
Waardeverandering verkoop o.v.	€ 489.414	€ 422.492	€ 411.616																																													
Aankoop																																																
In totaal zijn 3 woningen aangekocht om in het kader van het Strategisch Vastgoedbeleid huizenblokken 'compleet' te maken.				Strategisch Beleidsplan (2007) De Woningbouwstichting zal een actiever aankoopbeleid van grond en vastgoed inzetten, om daarmee haar sociale doelstelling te helpen realiseren. Naast grond kunnen dit ook bestaande woningen zijn, die geschikt te maken zijn voor een specifieke doelgroep.			Prestatieafspraken 2009-2011 De gemeente hanteert een grondprijs van gemiddeld € 400 voor vrije sector kavels en €270 per meter voor sociale koop- en huurwoningen (prijspeil 2009). Deze prijs ligt boven de richtprijs vanuit het regionale aanbod van de woningcorporaties. De corporatie is bereid deze grondprijs te betalen, mits daar mogelijkheden tegenover staan om koopwoningen te bouwen die voor de corporatie compensatie opleveren. Hierover worden aan het begin van de ontwikkeling van elke nieuwe bouwlocatie nadere afspraken gemaakt.																																									
Maatschappelijk vastgoed																																																
				Strategisch Beleidsplan (2007) Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen zal samenwerken met de gemeente en welzijnsorganisaties en bewoners om de leefbaarheid in brede zin te bevorderen. Hiertoe behoort ook het realiseren van maatschappelijk vastgoed door de woningbouwstichting, mits dit vastgoed een meerwaarde biedt aan onze klanten. Het gaat dan met name over dorpshuizen, andere voorzieningen en brede scholen.			Prestatieafspraken 2009-2011 In ieder dorp wordt een woon-zorgcomplex gerealiseerd, dat als basis voor de zorgstructuur in het dorp fungeert. In Nieuwpoort is de Vijverhof gerealiseerd en zal in de verbinding met het nieuw woonleefhart verder verbeterd worden. In Groot-Ammers wordt de Hof van Groot-Ammers gerealiseerd. In Streefkerk is de Stevenaer reeds gerealiseerd.																																									

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
			De corporatie levert een bijdrage aan de versterking van de centrumvoorzieningen in de dorpen. Lek en Waard Wonen zal actief participeren in het nieuwe woonleefhart in Nieuwpoort/Langerak.	
	Strategisch Beleidsplan (2007) Waar nodig zal het verenigingsleven en vrijwilligersorganisaties gesteund worden, bij voorkeur via het aanbieden en bouwen van gebouwen.			
Verbetering bestaand bezit				
	Strategisch Beleidsplan (2007) Tot nu toe is het onderhoud sober, maar doelmatig en zijn een aantal complexen met kleine, energie-onzuinige woningen met vochtproblemen aangewezen voor de sloop. Hier zal vervangende nieuwbouw plaatsvinden.		Prestatieafspraken 2009-2011 De corporatie zal in 2009 een experiment met een project van 29 woningen opzetten, waarbij de combinatie gemaakt wordt van verbeteren van kwaliteit, variatie aan de buitenkant en energiebesparing (alles label B). Dit gaat niet gepaard met huurverhoging. Afhankelijk van de resultaten van dit project, worden vanaf 2010 jaarlijks 15 woningen op deze wijze verbeterd.	
Kwaliteit van wijken en buurten		7		7
Leefbaarheid				
	Strategisch Beleidsplan (2007) Lek en Waard Wonen wil optreden als integrale ontwikkelaar van nieuwe woongebieden, waarbij zij ook duurdere huurwoningen en sociale koopwoningen wenst te realiseren. Er wordt een resultaatgericht prestatiecontract opgesteld met de gemeente Liesveld.		Prestatieafspraken 2009-2011 - De corporatie stelt budgetten beschikbaar voor leefbaarheidsprojecten. Hier kunnen ook andere organisaties een beroep op doen. - De corporatie voert een preventief beleid met betrekking tot problematische huurders. Samen met professionals van andere betrokken organisaties wordt een sociaal vangnet gevormd om problemen 'achter de voordeur' aan te pakken en te voorkomen. - In 2009 worden door de partijen gemeente, Lek en Waard Wonen en Beter Wonen Streefkerk een samenhangende aanpak op het terrein van leefbaarheid gemaakt met in ieder geval aandacht voor:	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
			○ Veiligheid en leefbaarheid ○ Fysieke investeringen ○ Sociale investeringen ○ Maatschappelijk vastgoed dat mogelijk door de corporaties gebouwd, overgenomen of geëxploiteerd kan worden. Hierbij valt te denken aan scholen, dorpshuizen, sociaal-culturele voorzieningen en winkels • Lek en Waard Wonen is bereid een brede maatschappelijke rol te pakken, waartoe ook maatschappelijk vastgoed en de centrumvoorzieningen in Groot-Ammers en Nieuwpoort kunnen behoren. De voorwaarden hiervoor zullen nader onderzocht en in beeld gebracht worden. De deelnemers aan het project 'naar drie zorg- en welzijnssteunpunten en Liesveld' richten zich naast het realiseren hiervan ook op de afstemming van het beleid in het kader van de WMO. Hierbij wordt onder andere gericht op: • Leefbaarheid en sociale samenhang; • Ondersteuning van de mantelzorg; • Bijdragen aan preventie bij probleemgezinnen en probleemjongeren (in samenwerking met andere organisaties). • Efficiënte afwikkeling van vragen voor woningaanpassingen.	
	Strategisch Beleidsplan (2007) Om een aantal saaie buurten op te waarderen worden de mogelijkheden van een samenhangende 'make over' onderzocht. Aan een toonaangevend architectenbureau wordt de opdracht verstrekt om te bezien hoe wijken stevig opgewaardeerd kunnen worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht met soortgelijke projecten, die elders in het land tot opzienbarende resultaten geleid hebben. Hierbij krijgen bewoners een belangrijke inbreng in de uiteindelijke vormgeving van hun woning.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010 (Strategisch Beleidsplan 2007)	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010 (Prestatieafspraken 2009 - 2011)	Cijfer
Jaarrekening 2010 In 2010 zijn er bijdragen verstrekt aan de volgende kleinere projecten: - Bijdrage aan de volkskerstzang (€ 200) Bijdrage ten behoeve van sociale activiteiten in seniorencomplex de Vijverhof (€ 1.600) - Dierbenodigdheden voor de kinderboerderij bij seniorencomplex De Vijverhof (€ 2.300) - Bijdrage aan Zorggroep Alblasserwaard voor de inventaris van het woonzorgcomplex 'Hof van Groot-Ammers' (€ 30.000) In 2009 zijn er bijdragen verstrekt aan de volgende kleinere projecten: - Koffie voor de dagopvang in seniorencomplex de Vijverhof - Bijdrage aan het 60-jarig jubileum van muziekvereniging Kunst na Arbeid uit Groot-Ammers - Dierbenodigdheden voor de kinderboerderij bij seniorencomplex De Vijverhof Projecten waaraan in 2007 en 2008 is bijgedragen, zijn in de prijzen gevallen. Het gaat hierbij om de landijsbaan in Nieuwpoort/Langerak en de speeltuin Het Lijsternest in Groot-Ammers. In het kader van een leefbaarheidswedstrijd, georganiseerd door de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij (KNMH), zijn beide projecten beloond met het predicaat 'Kern met pit' en de hieraan verbonden prijs van € 1.000. Speeltuin Het Lijsternest ontving daarnaast, samen met negen andere projecten, een extra prijs van € 1.500 als 'meest bijzondere project'. De totale uitgaven aan 'leefbaarheid' in de jaren 2007 tot en met 2010 zijn als volgt: 2010: € 34.100 2009: € 6.549 2008: € 23.340 2007: € 23.000	Strategisch Beleidsplan (2007) Leefbaarheid omvat alle activiteiten die bijdragen aan het woongenot, het welzijn en de positieve woonbeleving van de bewoners. In eerste instantie is de gemeente hiervoor verantwoordelijk, maar de woningbouwstichting wil vanuit haar eigen rol - actief bijdragen aan de leefbaarheid in Nieuwpoort en Groot-Ammers. Zij zal daarom initiatieven van gemeente en bewoners actief ondersteunen. Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen zal samenwerken met de gemeente en welzijnsorganisaties en bewoners om de leefbaarheid in brede zin te bevorderen. Hiertoe behoort ook het realiseren van maatschappelijk vastgoed door de woningbouwstichting, mits dit vastgoed een meerwaarde biedt aan onze klanten. Het gaat dan met name over dorpshuizen, andere voorzieningen en brede scholen. Lek en Waard Wonen stelt jaarlijks een budget beschikbaar voor o.a. leefbaarheid, verbeteringen in de woonomgeving, het verlichten van achterpaden om de veiligheid te bevorderen en de kinderboerderij. Waar nodig zal het verenigingsleven en vrijwilligersorganisaties gesteund worden, bij voorkeur via het aanbieden en bouwen van gebouwen.		Prestatieafspraken 2009-2011 Lek en Waard Wonen zal, onder nader te bepalen voorwaarden, bijdragen aan het behoud van het lokale voorzieningenniveau door te participeren in de ontwikkeling van exploitatie van te realiseren voorzieningen zoals winkels en scholen.	