

Maatschappelijke visitatie Woonpartners Midden-Holland

Opdrachtgever: Woonpartners Midden-Holland

ECORYS Nederland BV

Ton Lensen
Sandra Groot
Sander Voogt

Rotterdam, februari 2010

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

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

ECORYS Vastgoed
T 010 453 85 19
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1 Woonpartners Midden-Holland	9
1.1 Profiel	9
1.2 Bezit	9
1.3 Organisatie	10
1.4 Beleidscyclus	11
2 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Meerjarenbeleidsplan ‘Thuis in Wonen’ 2002-2006	12
2.3 Meerjarenbeleidsplan ‘Spiegelbeelden van partners in wonen’ 2007-2011	14
2.4 Overig beleid	16
2.5 Beleid in ontwikkeling	17
2.6 Prestaties en beoordeling	18
2.7 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende	21
3 Presteren naar Opgaven (PnO)	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Regionale opgaven	23
3.3 Lokale opgaven	24
3.3.1 Gouda	24
3.3.2 Waddinxveen	26
3.3.3 Zevenhuizen-Moerkapelle	27
3.3.4 Overige afspraken	29
3.4 Presteren naar Opgaven	31
3.5 Presteren naar Opgaven: ruim voldoende	33
4 Presteren volgens Stakeholders (PnS)	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Samenwerking en overleg	35
4.3 Betrokkenheid stakeholders vaststellen meerjarenbeleidsplan	37
4.4 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie	38
4.4.2 Conclusies en rapportcijfer telefonische interviews	41
4.5 Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende	44

5	Presteren naar Vermogen en Efficiëntie	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Inventarisatie en beoordeling door het CFV	46
5.3	Financiële sturing door Woonpartners Midden-Holland	51
5.3.1	Meerjarenbegroting 2009 – 2013	52
5.4	Maatschappelijke uitgaven	54
5.5	Efficiëntie	55
5.6	Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende	56
6	Governance	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Governance structuur	60
6.3	Intern Toezicht	62
6.4	Betrokkenheid van stakeholders	63
6.5	Prestatie op het gebied van governance: goed	63
Deel II:	Prestatiespinnenwebben	66
	Het totaalbeeld	67
	Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende	67
	Presteren naar Opgaven: ruim voldoende	68
	Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende	69
	Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende	69
	Presteren met betrekking tot Governance: goed	70
Deel III:	Integrale beoordelingstabellen	71
Bijlagen		74
	Bijlage 1: SEV-referentiekader (versie 3.0)	75
	Bijlage 2: Geïnterviewde personen Woonpartners Midden-Holland	81
	Bijlage 3: Betrokken stakeholders	82
	Bijlage 4: Documentatie	83
	Bijlage 5: Uitwerking beoordeling eigen doelen en ambities Woonpartners Midden-Holland	86
	Bijlage 6: uitwerking prestatieafspraken Gouda	108
	Bijlage 7: uitwerking prestatieafspraken Waddinxveen	112
	Bijlage 8: uitwerking prestatieafspraken Zevenhuizen-Moerkapelle	117
	Bijlage 9: Uitwerking beoordeling prestaties opgaven in het werkgebied Woonpartners Midden-Holland	120
	Bijlage 10: KWH-maatschappijlabel 2006 – scores per onderdeel	127

Voorwoord

Een nieuw visitatiestelsel

Een aantal corporaties, verenigd in Het Woonnetwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw stelsel voor maatschappelijke visitatie. Het initiatief sluit aan op de actuele discussies over toezicht, verantwoording en governance waarover onder meer de commissies Sas en Winter zich hebben uitgesproken. In de AedesCode die in januari 2007 is vastgesteld, is de verplichting opgenomen voor corporaties die aangesloten zijn bij Aedes om zich eens per vier jaar te onderwerpen aan een audit die een gestructureerd oordeel oplevert over de maatschappelijke prestaties.

Het Woonnetwerk heeft de SEV gevraagd om de ontwikkeling van een nieuw visitatiestelsel te willen ondersteunen, waarbij als accenten werden geformuleerd:

- Een onafhankelijk vormgegeven instrument; geen instrument van de branche of van de overheid.
- Toetsing van buiten naar binnen; welke vragen wil 'de omgeving' beantwoord zien?
- Primair een horizontale verantwoording, niet zozeer een leerinstrument.
- Meer toetsen op resultaat dan op proces.

Medio 2006 was het visitatiestelsel op hoofdlijnen ontwikkeld¹ en is een pilot van start gegaan, waarin maatschappelijke visitaties zijn uitgevoerd en de methodiek is doorontwikkeld. Deze pilot is in de eerste helft van 2008 afgerond. In september 2009 is de methodiek ondergebracht in de Stichting Maatschappelijke Visitatie, die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel.

Hoofdlijnen van het stelsel voor maatschappelijke visitatie

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

Het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de stakeholders over het presteren van de corporatie².

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- De eigen ambities en doelstellingen.
- De opgaven in het werkgebied.
- De normen van de stakeholders.

¹ Vastgelegd in Deel 1: Contouren van het nieuwe visitatiestelsel: producten van de visitatie. Deel II: Onderleggers van de visitatieonderdelen.

² Idem.

- De financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.
De governance vormt hierin een bijzonder veld.

De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een kwantitatieve scorekaart. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

Maatschappelijke visitatie Woonpartners Midden-Holland – de aanpak van ECORYS

Woonpartners Midden-Holland heeft ECORYS begin 2009 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode mei-november 2009. Het visitatieteam bestond uit Ton Lensen, Sandra Groot en Sander Voogt. De aanpak van ECORYS kende de volgende stappen:

1. Deskresearch:
Op basis van beschikbare documenten is in de zomerperiode 2009 een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdokument.
2. Startbijeenkomst:
Op 15 september 2009 heeft onder leiding van ECORYS een startbijeenkomst plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, het managementteam en twee leden van de Raad van Toezicht. Daarbij heeft ECORYS een korte toelichting gegeven op de doelstellingen en de aanpak van de maatschappelijke visitatie. De bevindingen van de deskresearch zijn besproken. Tevens zijn afspraken gemaakt over de vervolgstappen.
3. Interviews intern³:
Op 22, 23, 24 en 29 september 2009 hebben interviews plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, twee leden van de Raad van Toezicht en de leden van het managementteam. Doelstelling van deze interviews was om de bevindingen uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.
4. Stakeholdersronde:
In de laatste week van oktober en de eerste week van november heeft ECORYS telefonische interviews gehouden met een selectie uit de groep stakeholders. Bijlage 3 bevat het volledige overzicht van de bij de visitatie betrokken stakeholders.
5. Interne bijeenkomsten visitatieteam ECORYS:
In de maanden september en oktober heeft het visitatieteam van ECORYS intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de prestaties besproken.
6. Rapportage:
Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Deze is op 17 november 2009 besproken met de directeur-bestuurder, een delegatie van de Raad van Toezicht en het managementteam van Woonpartners Midden-Holland. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

De maatschappelijke visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0 versie van de SEV-methodiek.

³ Voor een volledig overzicht zie bijlage 2

Graag lichten wij toe welke aanpak wij hanteren bij het beoordelen van maatschappelijke prestaties van de corporatie:

- Wij beschouwen een periode van 5 à 6 jaren en kijken daarbij enkele jaren terug en enkele jaren vooruit. ECORYS maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De feitelijk geleverde prestaties en de waargenomen stakeholdersoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.
- Wij bekijken tevens de beleidsstructuur waarbinnen de prestaties zijn (worden) geleverd. De beleidsstructuur geeft een indruk van de borging en de duurzaamheid van de prestaties en is mede van invloed op de beoordeling. De wijze waarop binnen de corporatie de governance is ingevuld, maakt eveneens deel uit van de beoordeling.
- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.
- Wij hebben ervoor gekozen om de prestatiespinwebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat naar onze mening een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/ argumentatie.

De cijfermatige beoordeling wordt als volgt toegepast:

cijfer	toelichting
10	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders + verwerking van voortschrijdend inzicht en extra ambities
9	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders
8	Prestatie conform hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (100%)
7	Prestatie iets achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (90-100%)
6	Prestatie behoorlijk achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (75-90%)
5	Prestatie onvoldoende ten opzichte van wat de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (50-75%)
4	Prestaties minder dan de helft van hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders
3-1	Niet of nauwelijks prestaties op de eigen doelstellingen of afspraken met stakeholders. Toekenning 3, 2 of 1 varieert met de geleverde inspanning en de mate waarin die zichtbaar wordt

Wanneer de doelstellingen (zowel ten aanzien van eigen ambities en doelstellingen als de opgaven) kwalitatief geformuleerd zijn, heeft de beoordeling als volgt plaatsgevonden:

Cijfer	Toelichting	Kleurcode BSC
8	Gerealiseerd conform afspraak	Groen
7 of 6	Gedeeltelijk gerealiseerd	Geel
5 of 4	Niet gerealiseerd	Rood

Leeswijzer

Deel I van de rapportage bevat het toelichtende rapport. Het bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel Woonpartners Midden-Holland
2. Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)
3. Presteren naar Opgaven (PnO)
4. Presteren volgens Stakeholders (PnS)
5. Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV/E).
6. Governance

Deel II bevat de prestatiespinnenwebben met tekstblokken.

Deel III geeft de kwantitatieve scorekaart.

Bijlage 1 bevat de beoordelingsschema's van de visitatiemethodiek.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de betrokkenen bij Woonpartners Midden-Holland die wij in het kader van de maatschappelijke visitatie hebben gesproken en geïnterviewd.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de stakeholders die betrokken waren bij de maatschappelijke visitatie.

Bijlage 4 geeft het overzicht van de bestudeerde documentatie.

Bijlage 5 geeft de prestatiemeting op de eigen doelen en ambities weer.

Bijlage 6 geeft de uitgewerkte prestatieafspraken met de gemeente Gouda weer.

Bijlage 7 geeft de uitgewerkte prestatieafspraken met de gemeente Waddinxveen weer.

Bijlage 8 geeft de uitgewerkte prestatieafspraken met de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle weer.

Bijlage 9 geeft de prestatiemeting op de opgaven in het werkgebied weer.

Bijlage 10 geeft het overzicht van de resultaten van de KWH-maatschappijlabel 2006 – scores per onderdeel.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van ECORYS hebben de procesgang gedurende de maatschappelijke visitatie en de samenwerking daarin met Woonpartners Midden-Holland ervaren als constructief, open en prettig. Wij danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

1 Woonpartners Midden-Holland

1.1 Profiel

Het bezit van Woonpartners Midden-Holland bestaat uit ca. 7.500 verhuureenheden, waarvan ca. 6.860 woningen. Het werkgebied van Woonpartners Midden-Holland omvat de gemeenten Gouda, Waddinxveen, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht. Vanaf 1 januari 2010 fuseren de gemeenten Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel tot de gemeente Zuidplas. In de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting behoort Woonpartners Midden-Holland tot de referentiegroep van corporaties met een gemiddeld profiel met een krimpende portefeuille. In totaal behoren 56 corporaties tot deze referentiegroep.

Woonpartners Midden-Holland kan zich qua profiel minder goed herkennen in de referentiegroep die het CFV hanteert. Woonpartners Midden-Holland heeft h.i. niet te maken met een krimpende portefeuille gezien de plannen die op stapel staan. In de rapportage wordt op een aantal momenten een vergelijking gemaakt met een referentiegroep; voor Woonpartners Midden-Holland zal dan telkens de vergelijking met het landelijke beeld weergegeven worden.

1.2 Bezit

Het woningbezit van Woonpartners Midden-Holland dateert voor ca. 50% uit woningen die gebouwd zijn in de periode 1945-1969. Landelijk gezien is het aandeel van de genoemde bouwperiode 33%. In vergelijking met het landelijke beeld heeft Woonpartners Midden-Holland minder recent gebouwde woningen (10% gebouwd na 1990 ten opzichte van het landelijke beeld 17,5%).

Tabel 1.1 Woningbezit Woonpartners Midden-Holland

	Woonpartners Midden-Holland %	Landelijk %
Eengezinswoningen	41,5	43,7
Meergezinswoningen 4 etages zonder lift	30,4	28,0
Meergezinswoningen met lift	11,8	12,6
Hoogbouw	15,6	9,9
Eenheden verzorging	0,3	2,1
Overig	0,4	3,7
Onbekend	0,0	0,0
Totaal	100,0	100,0

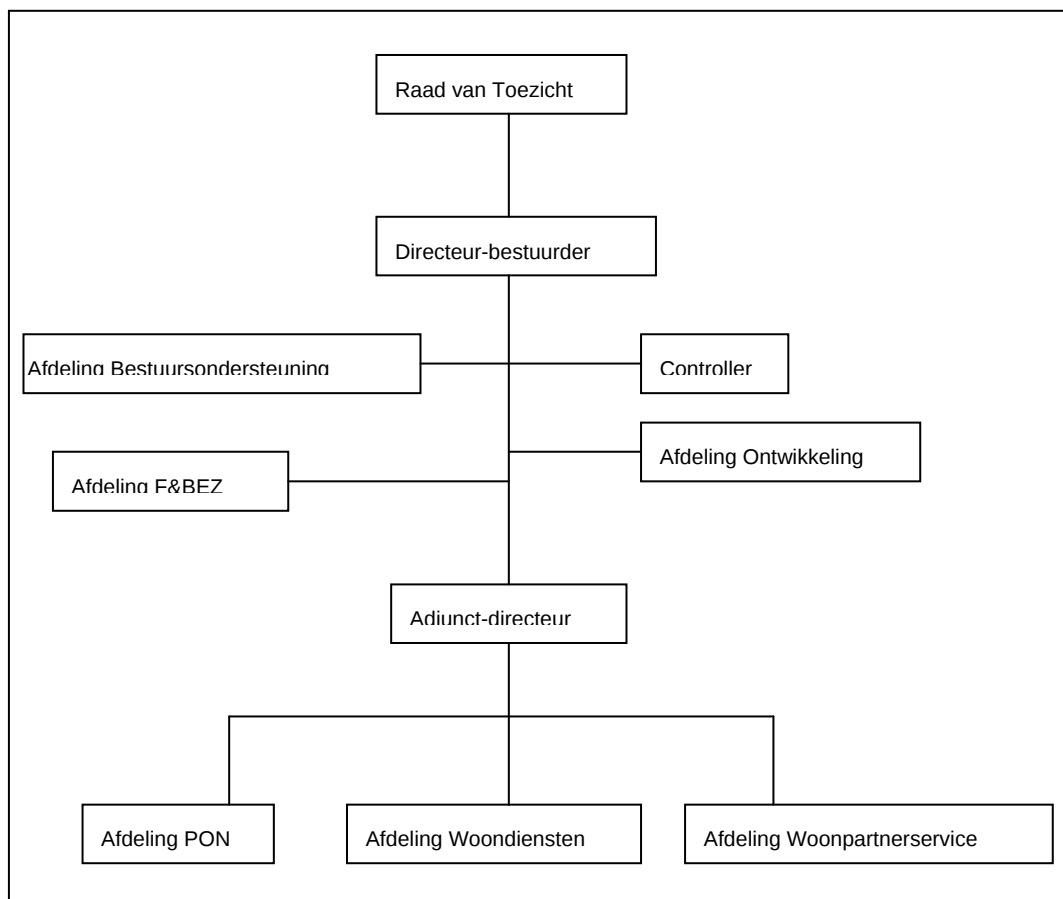
Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, 2008, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het woningbezit van Woonpartners Midden-Holland heeft een gemiddeld huurniveau van € 392 per maand. Dit is 69,9% van maximaal redelijk. Voor het landelijk gemiddelde ligt het gemiddelde huurniveau op een iets hoger niveau (€ 396). Het percentage van maximaal redelijk is nagenoeg gelijk. Woonpartners Midden-Holland heeft in vergelijking met het landelijke beeld een relatief groot aandeel goedkope woningen (30% ten opzichte van 28,2% voor het landelijk gemiddelde). Daarnaast bestaat iets meer dan 68% van de voorraad uit betaalbare woningen. Geconcludeerd kan worden dat het aandeel dure woningen met 1,9% laag is (landelijk 6,4%).

1.3 Organisatie

Woonpartners Midden-Holland is georganiseerd via een Strategisch Overleg, waar directeur-bestuurder, adjunct-directeur, Controller, Bestuursondersteuning, Financiën & Bedrijfseconomische Zaken en Ontwikkeling in deelnemen. De adjunct-directeur vertegenwoordigt de afdelingen PON (planmatig onderhoud en nieuwbouw), Woondiensten en Woonpartnersservice in het Strategisch Overleg.

Eind 2008 had Woonpartners Midden-Holland 84 medewerkers (50 fulltime en 34 parttime). De organisatie ziet er als volgt uit:



1.4 Beleidscyclus

In het kader van de maatschappelijke visitatie is een beoordeling van de beleidscyclus van belang vanwege de verankering van de maatschappelijke prestaties in de organisatie en de duurzaamheid van het presteren.

De ambitie en doelstellingen van Woonpartners Midden-Holland zijn vastgelegd in meerjarenbeleidsplannen, die in relatie gebracht zijn met de Meerjarenbegroting. Vervolgens zijn ambities en doelstellingen doorvertaald naar jaarlijkse activiteitenplannen.

Opgemerkt wordt dat in de meerjarenbeleidsplannen de ambities en doelen van Woonpartners Midden-Holland niet op alle fronten SMART weergegeven zijn. In de jaarlijkse activiteitenprogramma's worden de doelstellingen meer concreet gemaakt. Er is een ontwikkeling zichtbaar naar het benoemen van succesbepalende factoren en de prestatie-indicatoren. De prestatie-indicatoren zijn grotendeels SMART weergegeven. De monitoring van de prestatie-indicatoren vindt plaats in de Balanced Score Cards en de kwartaal-rapportages. In de jaarverslagen worden de prestaties vooral kwalitatief weergegeven.

2 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)

2.1 Inleiding

In het kader van de visitatie zijn twee beleidsplannen relevant voor de inventarisatie en beoordeling van de geleverde prestaties op de eigen ambities en doelstellingen. In 2002 is het meerjarenbeleidsplan 'Thuis in Wonen' vastgesteld voor de periode 2002-2006. Voor de periode 2007-2011 is, in samenspraak met de stakeholders, het beleidsplan 'Spiegelbeelden van partners in wonen' vastgesteld. Voor de eigen monitoring worden de managementrapportages gebruikt.

De meest relevante beleidsdocumenten worden in de navolgende paragrafen kort beschreven. Aansluitend worden de ambities en doelstellingen gekoppeld aan de feitelijk gerealiseerde prestaties om tot de beoordeling te komen.

2.2 Meerjarenbeleidsplan 'Thuis in Wonen' 2002-2006

In het meerjarenbeleidsplan 'Thuis in Wonen' 2002-2006 heeft Woonpartners Midden-Holland de volgende missie verwoord:

Woonpartners Midden-Holland is per saldo een niet winstbeogende organisatie die woondiensten aanbiedt in de regio Midden-Holland en in het bijzonder in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle. Daarbij wordt op de eerste plaats inhoud gegeven aan de dienstverlening voor woonconsumenten die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Daarnaast worden commerciële activiteiten op het gebied van gebouwen, ontwikkelen, beheren, aan-/verkopen van onroerend goed door Woonpartners Midden-Holland tot de activiteiten gerekend in zoverre een rechtstreekse aantoonbare relatie met de primaire doelstelling aanwezig is, danwel aantoonbare revenuen ten behoeve van de primaire doelstelling kunnen worden gegenereerd.

De strategische ambitie luidt:

In de regio Midden-Holland en de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle in het bijzonder de functie van marktleider met verve vervullen. Daarbij wordt in de allereerste plaats inhoud gegeven aan een optimale dienstverlening aan de bestaande klanten. Op de tweede plaats worden bestaande woningen en woonmilieus getransformeerd. Deze transformatieopgave wordt gericht op een toekomstig kwalitatief hoogwaardige woningvraag. Voor de laagste inkomensgroepen wordt daarbij voor zover dit binnen de grenzen van een verantwoorde financiële continuïteit mogelijk is een niet volledig kostendekkend huurprijsbeleid geaccepteerd. Woonpartners Midden-Holland heeft daarbij de ambitie om ook meer draagkrachtige woonconsumenten te voorzien van adequate woondiensten in zoverre dit de primaire woondiensten kan ondersteunen. Bij de keuze van het aanbieden van woondiensten staan de vraag en de bestedingsprofielen van consumenten centraal. Vergroting van omzet, optimalisering

van opbrengsten en reductie van kosten en risico's zijn vanzelfsprekende doelstellingen. Schaalvergroting wordt in het marktgebied nagestreefd in zoverre dit de huidige taken en doelstelling ondersteunt.

Ten aanzien van de strategische ambitie heeft Woonpartners Midden-Holland een aantal strategische keuzes geformuleerd.

- *Woonpartners Midden-Holland regionaal hecht verankerd.* Woonpartners heeft de ambitie marktleider te zijn voor het leveren van woondiensten in de regio Midden-Holland.
- *Samenwerking loont; de uitgangspunten.* Woonpartners zoekt strategische samenwerking met betrouwbare partners in het woningmarktgebied. Samenwerking wordt aangegaan in zoverre dit de woondiensten aan klanten bevordert. Samenwerking is gericht op thema's van projectmatige aard en korte tijdsduur. Woonpartners ziet wel mogelijkheden ten aanzien van verdere schaalvergroting binnen de regio op het vlak van strategische aankopen, scheiding van wonen en zorg, toevoeging van woningbezit middels herstructurering en nieuwbouw en strategische samenwerking met collega woningbezitters.
- *Marktverkenning en voorraadstrategie.* Woonpartners heeft in 2001 een marktverkenning van het woningbezit 2001-2010 opgesteld. Van daaruit zijn de toekomstige overschotten en woningtekorten naar marktsegment in kaart gebracht. De marktverkenning is het toetsingskader voor het te voeren kwaliteitsbeleid, huurbeleid en geeft de richting aan van het te voeren portfoliobeleid bij aan- en verkoop, herstructurering en nieuwbouwprogrammering.
- *Huurbeleid en Woonpartnerskwaliteit.* Ten aanzien van de huurprijzen wordt in de periode 2002-2006 gewerkt met jaarlijkse aanpassingen die inflatievolgend zijn conform het advies van de cie. Vermeulen. Bij mutatie van woningen wordt gewerkt met de Woonpartnerskwaliteit. Er moeten voldoende bereikbare woningen aanwezig blijven. Daarboven worden voor alle woningen die nog minimaal 15 (10) jaar in exploitatie blijven de komende jaren aanzienlijke kwaliteitstoevoegingen gedaan. Als huurwoningen de vraaghuur nog niet bereikt hebben vindt dit plaats met huurverhogingen waarbij zittende huurders keuzevrijheid hebben. Als de vraaghuur bereikt is vinden de investeringen onrendabel plaats.
- *Seniorenhuisvesting in de toekomst. Investeren in woonzorgzoning.* In de directe nabijheid van zorgcentra zal Woonpartners in die woningcomplexen die daarvoor geschikt zijn extra investeringen doen in het kader van opplussen en toegankelijk maken van woningen ten behoeve van senioren.
- *Strategische aankopen.* Woonpartners verworft grond en gebouwen met als oogmerk huisvesting op voorzienbare termijn te kunnen realiseren o.a. voor de doelgroepen van beleid. Aankopen dienen bij te dragen aan de primaire doelstellingen van de organisatie. Verwerving gericht op projectrealisatie in de vrije sector wordt alleen aangegaan in zoverre dit een meerwaarde kan opleveren in termen van de bestaande portefeuille.
- *Scheiding wonen en zorg.* Woonpartners heeft niet de ambitie om voor de periode van het beleidsplan zelf actief zorg aan te bieden. Wel wordt een taak gezien in het optreden als intermediair tussen zorgaanbieders en klanten. Er worden mogelijkheden gezien voor het verzorgen van gebouwenbeheer voor zorgaanbieders, de woningbemiddeling van zelfstandige eenheden en de administratieve dienstverlening bij voorgaande aspecten. Er dient een bijdrage geleverd te worden aan de primaire doelstelling, waarbij een verantwoord maatschappelijk rendement voorop staat. Daartoe behoort ook de verwerving van het onroerend goed van zorgaanbieders in het werkgebied.

- *Toevoeging van woningbezit middels herstructurering en nieuwbouw.* Voor de duur van het beleidsplan voorziet Woonpartners geen grootschalige sloop-nieuwbouwprojecten. Woonpartners voorziet met name kleine gebiedsgerichte strategische ingrepen in de herstructureringsgebieden alsmede planvoorbereiding en een begin van daadwerkelijke projectrealisatie gericht op verdichting in herstructureringsgebieden. Ten aanzien van nieuwbouw zullen gedurende het beleidsplan een aantal locaties in voorbereiding genomen worden:
 - centrumlocatie Waddinxveen; er is een samenwerkingsverband met de Stichting Waddinxveense Bejaardenhuisvesting. Als zich elders mogelijkheden voordoen voor het realiseren van nieuwbouw voor senioren zal dit bij voorkeur geschieden in samenwerking met deze stichting.
 - Naar verwachting zullen de wijken Triangel (Waddinxveen) en Westergouwe (Gouda) voor 2006 in ontwikkeling komen. Woonpartners wil een actieve bijdrage leveren in de totstandkoming van de bestemmingsplannen en nieuwbouwplannen.
- *Strategisch verkoopprogramma* Woonpartners werkt middels een vastgesteld beleid van verkoop van huurwoningen in Gouda. In 2002 start tevens een verkoopprogramma van bestaande huurwoningen in de gemeenten Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle. Op concernniveau gaat het in de periode 2002-2006 om circa 240 woningen totaal. De extra opbrengsten worden primair gebruikt voor investeringen ten behoeve van herstructurering en nieuwbouw.
 - *Schaalvergroting.* Woonpartners zoekt actief naar samenwerkingsverbanden met collega woningaanbieders in de regio. Op onderdelen van de bedrijfsvoering wordt al samengewerkt met collega corporaties.

Het meerjarenbeleidsplan wordt per thema uitgewerkt in succesbepalende factoren en prestatie-indicatoren. De thema's zijn:

- Maatschappij en omgeving
- Markt en klant
- Organisatie en interne processen
- Financiële continuïteit

2.3 Meerjarenbeleidsplan 'Spiegelbeelden van partners in wonen' 2007-2011

De missie van Woonpartners Midden-Holland voor de horizon van het meerjarenbeleidsplan luidt:

Woonpartners Midden-Holland is een klantgerichte professionele organisatie zonder winstoogmerk, die woondiensten en aan wonen gerelateerde diensten levert in de regio Midden-Holland en in het bijzonder in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle. Zij richt zich primair op woonconsumenten die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Zij investeert creatief in buurten en wijken, gaat de dialoog aan met haar klanten en maatschappelijke partners, wat resulteert in betaalbaar wonen in sociaal goed functionerende verbanden met goede maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast rekent Woonpartners Midden-Holland het tot haar taak om met lef commerciële activiteiten te ontwikkelen op het gebied van bouwen, beheren en aankopen c.q. verkopen van onroerend goed, zij het dat er wel een rechtstreekse - aantoonbare - relatie met de primaire doelstelling moet zijn.

Achtergrond bij totstandkoming beleidsplan

In 2006 is door RIGO een onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de invoering van het KWH-maatschappijlabel. De meetonderdelen zijn open beleidsproces, vertrouwengevend beleid, gewaardeerde prestaties en goede reputatie.

Geconcludeerd werd dat afgezet tegen de norm 7 Woonpartners net niet voldoende scoort voor een maatschappelijk ondernemende corporatie. Vooral openheid van bedrijfsvoering en reputatie waren nog voor verbetering vatbaar. Lokale partners werden nog te weinig betrokken bij het beleidsproces, waardoor zij onvoldoende invloed kunnen uitoefenen op de keuzes die Woonpartners Midden-Holland maakt.

Naar aanleiding van dit onderzoek heeft Woonpartners Midden-Holland ervoor gekozen de externe oriëntatie te verbeteren. Er zijn maatregelen genomen en instrumenten ontwikkeld om overleg met partners structureel vorm te geven. Zo wordt er intensief samengewerkt met zorg- en welzijnsinstellingen bij de realisatie van bijvoorbeeld zorgwelzijns-kruis- en steunpunten.

Strategische keuzes

Na verkenning van de maatschappij en omgeving van Woonpartners Midden-Holland en een analyse van de kansen en bedreigingen zijn strategische keuzes geformuleerd. De voorgaande beleidsperiode werd gekenmerkt door het planmatig onderhoud en de verbeterprojecten. Woonpartners Midden-Holland geeft aan dat het accent verschuift naar verbetering van de dienstverlening aan de huurder, het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten en meer aandacht voor het milieu, vooral binnen het bestaande bezit, met name door het gebruik van duurzame materialen en de reductie van de CO²-uitstoot. Hierbij richt Woonpartners Midden-Holland zich niet langer alleen op de beheersing van de huurlast, maar ook op de ontwikkeling van de woonlasten als geheel. In de wijken waar Woonpartners Midden-Holland veel huurwoningen in eigendom heeft, investeert ze in de realisering van noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen.

De volgende strategische keuzes zijn benoemd:

- Beheerste groei: Woonpartners Midden-Holland streeft naar een stabiel, licht groeiend marktaandeel in de regio Midden-Holland.
- Taakafbakening, lokale verankering: in de komende beleidsperiode zal Woonpartners Midden-Holland samen met de maatschappelijke partners de grenzen opnieuw verkennen. Woonpartners Midden-Holland zal doelgericht investeren in de leefbaarheid van buurten en wijken door, in samenspraak met de bewonerscommissies, buurtgerichte activiteiten te subsidiëren en te participeren bij de totstandkoming van maatschappelijke voorzieningen.
- Continuïteit, investeringscapaciteit: Woonpartners Midden-Holland beschikt over voldoende eigen vermogen om de ambitieuze plannen voor de komende 10 jaar te kunnen realiseren. De belangrijkste bron van inkomsten is de huuropbrengst, aangevuld met de opbrengst uit de verkoop van bestaand bezit.
- In de komende 10 jaar realiseert Woonpartners Midden-Holland ca. 630 nieuwe huurwoningen. Hiermee is een onrendabele investering van ongeveer € 25 miljoen gemoeid.
- Het strategisch voorraadbeleid wordt in de komende periode herijkt aan de gegevens van een nieuwe marktverkenning:
 - Meer woningen levensloopbestendig maken

- Bestaande woningen met minder dan drie kamers transformeren of (tijdelijk) bestemmen voor bepaalde groepen in de markt
- Het gehele woningbezit met een exploitatiehorizon van 15 jaar of meer voorzien van voldoende (basis)kwaliteit en functionaliteit
- In elk huurprijssegment een marktconform aantal huurwoningen van verschillende woningtypen waarborgen
- Een marktconform (gericht op de wensen van de woonconsument) verkoopprogramma realiseren in Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle
- Opnemen van informatie uit Energie Prestatie Adviezen in de complexbeheerplannen

Jaarlijks worden de strategische keuzes vertaald in activiteitenprogramma's, die in de managementrapportages gemonitord worden.

2.4 Overig beleid

Strategisch voorraadbeleid

In 2008 heeft Woonpartners Midden-Holland voor het eerst deelgenomen aan de Aedex-benchmark. De uitkomsten zullen geanalyseerd worden en als input gebruikt worden voor het vernieuwde strategisch voorraadbeleid. De resultaten zullen in de complexbeheerplannen worden verwerkt.

Voorstellen voor ingrepen in complexen worden samen met een onderbouwing vanuit SVB-opzicht (vanuit de complexbeheerplannen), planmatig onderhoud (PON) en Woon-diensten (verhuurkant: mutatie, verhuurbaarheid, % maximaal redelijk etc.) ter beoordeling in het Strategisch Overleg gebracht.

Woonpartnerskwaliteit

De na te streven kwaliteit in het door Woonpartners beheerde woningbestand is vastgelegd in een kwaliteitsstandaard en deze standaard staat bekend als 'Woonpartnerskwaliteit'. Bij dit kwaliteitsniveau kunnen huurders rekenen op een duurzaam onderhouden eigentijdse woning.

Op grond van de Woonpartnerskwaliteit worden woningen die nog 15 jaar of langer in exploitatie blijven uitgerust met:

- verbeterde keuken en douchevoorzieningen
- vloertegels in het toilet
- dubbelglas in de woonkamer en de keuken
- waterbesparende toiletvoorzieningen
- dakisolatie boven woonvertrekken
- functionele gas- en elektra-installatie
- cv-installatie (in principe HR-combi)
- functionele ventilatie

Inmiddels voldoet het grootste deel van het woningbestand aan Woonpartnerskwaliteit.

Bij het beschikbaar komen van de Energie Prestatie Adviezen (EPA's), eind 2008, worden alle grote onderhoudsingrepen tevens voorzien van een voorstel voor te nemen energetische maatregelen, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder er qua woonlasten niet op achteruit gaat en zo mogelijk 50% van de lasten door de huurder worden gedragen in de vorm van een huurverhoging. Bij uitvoering van deze maatregelen neemt de kwaliteit van het woningbestand verder toe.

Verkoopbeleid

Woonpartners Midden-Holland heeft met de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle afspraken gemaakt over de verkoop van huurwoningen. Er zijn ca. 450 woningen gelabeld voor verkoop.

Woonpartners Midden-Holland ziet de verkoop van woningen niet als doel op zich, maar als middel om de beleidsdoelstellingen te realiseren. Waar mogelijk komt de corporatie tegemoet aan de wens van de huurder om zijn/haar woning te kopen. Daarnaast kan verkoop van woningen bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, de kwaliteit van de woonomgeving en een meer heterogene samenstelling van huishoudens op wijkniveau. Het op de markt brengen van betaalbare koopwoningen biedt bovendien kansen voor de starters op de (koop)woningmarkt. Tot slot heeft de corporatie door middel van verkoop de mogelijkheid middelen vrij te maken voor investeringen elders in het werkgebied.

2.5 Beleid in ontwikkeling

Duurzaamheidsbeleid

Het vertalen van duurzaamheid binnen Woonpartners Midden-Holland vindt plaats via de Woonpartnerskwaliteit; in het activiteitenplan van 2010 is een prioriteitenanalyse gemaakt van de manier waarop op duurzaamheid ingezet wordt.

In 2002 heeft Woonpartners Midden-Holland door ENECO een rapport laten maken in het kader van activiteiten op het gebied van energiebesparingadviezen voor de periode 2003 tot en met 2012.

Verder sluit Woonpartners Midden-Holland aan bij een aantal convenanten en overeenkomsten:

- Intentieverklaring duurzame woningbouw Midden-Holland (1996)
- Convenant Energiebesparing Corporatiesector (2008)
- GPR-gebouw (2009)

Leefbaarheidbeleid

Dit beleid is minder concreet dan het duurzaamheidsbeleid; Woonpartners gaat uit van de wijk- en buurtbenadering. In 2010 wordt leefbaarheid financieel inzichtelijk gemaakt. De cijfers van het CFV laten relatief lage leefbaarheiduitgaven zien. Woonpartners heeft geen formeel leefbaarheidbeleid, maar wel budget en levert maatschappelijke prestaties. In het jaarplan en de kwartaalrapportages is weergegeven welke projecten uitgevoerd zijn in relatie tot het totale budget voor leefbaarheid. Indicatief wordt de ene helft besteed aan initiatieven vanuit de bewonerscommissies en de andere helft via woonconsulenten.

Woonpartners Midden-Holland alsmede de Raad van Toezicht zijn van mening dat de corporatie een meer samenhangend en duidelijk beleidskader voor leefbaarheid nodig heeft. Het is duidelijk dat er veel gebeurt op het gebied van leefbaarheid, maar op dit moment is het niet mogelijk om de prestaties te toetsen aan het door Woonpartners gevoerde beleid.

2.6 Prestaties en beoordeling

Teneinde de prestaties op eigen ambities en doelstellingen te beoordelen wordt voor het jaar 2006 teruggekeken op het meerjarenbeleidsplan ‘Thuis in Wonen’ en voor de jaren 2007, 2008 en de eerste helft van 2009 op het meerjarenbeleidsplan ‘Spiegelbeelden van partners in wonen’.

Zoals aangegeven in de voorgaande paragrafen zijn de ambities en doelstellingen in de meerjarenbeleidplannen vooral kwalitatief verwoord. Deze kwalitatieve ambities en doelstellingen zijn vervolgens vertaald naar jaarlijkse activiteitenprogramma's (deels nog steeds kwalitatief), waarvan de voortgang in de kwartaalrapportages gemonitord wordt.

In bijlage 5 worden voor de genoemde jaren uitgebreid de prestaties op de verschillende onderdelen in beeld gebracht. In deze paragraaf komen de totaalbeoordelingen voor de genoemde jaren aan de orde.

Voor 2006 zijn de hoofdvelden: maatschappij en omgeving, markt en klant, organisatie en interne processen. Per hoofdveld zijn succesbepalende factoren genoemd waaraan prestatie-indicatoren gekoppeld zijn. Voor de hoofdvelden is de volgende prestatiebeoordeling gemaakt.

Tabel 2.1 Prestaties 2006

Aandachtsvelden	Beoordeling 2006
Maatschappij en omgeving	7,6
Markt en klant	6,9
Organisatie en interne processen	7,8
Financiële continuïteit	7,2
Gewogen gemiddelde	7,3

Over het algemeen zijn de prestaties in 2006 ruim voldoende tot goed te noemen. De totaalcijfers zijn opgebouwd uit de onderliggende beoordelingen op de door Woonpartners Midden-Holland geformuleerde succesbepalende factoren en daaraan gekoppelde prestatie-indicatoren op de genoemde aandachtsvelden (zie uitwerking in bijlage 5). Het aandachtsveld ‘maatschappij en omgeving’ kent bijvoorbeeld in 2006 drie succesbepalende factoren met daaraan gekoppeld 11 prestatie-indicatoren. Het totaalcijfer 7,6 is derhalve een afgeleide van de beoordelingen op de 11 prestatie-indicatoren. Als voorbeeld wordt een aantal subbeoordelingen genoemd. Ten aanzien van de prestatie-indicatoren ‘nieuwbouw op een aantal locaties’ zijn intentieovereenkomsten gesloten met ontwikkelaars. Dit levert een goede beoordeling op. In de jaren daarna (alsmede in relatie tot het presteren naar opgaven) zal beoordeeld worden of de plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht. Binnen dit aandachtsveld zijn twee SMART-geformuleerde prestatie-indicatoren beoordeeld. Ten eerste: de jaarlijkse verkoop van 50 woningen, hetgeen in 2006 gerealiseerd is (beoordeeld met een 8). Ten tweede: de jaarlijkse toevoeging van tenminste 50 nieuwe woningen, hetgeen in 2006 slechts ten dele gelukt is door de realisatie van 12 kamers voor de Jutters (beoordeeld, conform het beoordelingsschema, met een 4).

Voor 2007 zijn de hoofdvelden anders weergegeven, waarbij de activiteiten uit het activiteitenprogramma direct gekoppeld zijn aan de hoofdvelden. Er is in 2007 geen sprake van een indeling naar prestatie-indicatoren.

Tabel 2.2 Prestaties 2007

Onderwerp	Beoordeling 2007
verkoop van woningen	7
kwaliteit bestaande voorraad	8
strategisch voorraadbeleid	7
duurzaam bouwen	8
nieuwbouw	6,6
woondiensten	8
betrekken bewoners bij beleid	8
marketing en PR	8
leefbaarheid en wijkbeheer	7
dienstverlening aan derden	8
ontwikkeling (interne organisatie)	8
Totaal	7,6

Voor 2008 en 2009 zijn per afdeling succesbepalende factoren benoemd met daaraan gekoppeld prestatieindicatoren. In vergelijking met de voorgaande jaren wordt niet meer gekeken naar een aantal hoofdonderwerpen, maar worden de prestaties per afdeling gemonitord.

Tabel 2.3 Prestaties 2008

Afdelingen	Beoordeling 2008
financiën	8
controller - organisatie en interne processen	6,6
ontwikkeling	
. Verkoop woningen	5
. VvE beheer	8
. Ontwikkeling projecten, planning	8
PON	
. Energie	8
. Overname nieuwbouw/planning	7,5
. Gerealiseerde begroting	7
Woonpartnersservice	7
Woondiensten	
. Klanttevredenheid	7,3
. Verhuur woningen	7,7
. Leefbaarheid	5,5
. Interne organisatie	7,4
Totaal	7,2

Wat betreft de minder positieve beoordelingen: over verkoop van woningen en leefbaarheid kan het volgende opgemerkt worden. Voor de verkoop van woningen zijn twee succesbepalende factoren benoemd met daaraan gekoppeld twee prestatieindicatoren, te weten:

Succesbepalende factor 'verkoop van woningen'	Prestatie-indicator
Uitvoeren van het vastgestelde verkoopprogramma van Woonpartners Midden-Holland	Gerealiseerde woningverkoop
In de managementrapportages en jaarverslag opnemen van benchmarks	Oplevering van benchmarks bevattende rapportages

Vanuit de managementrapportages kan geconcludeerd worden, dat de woningverkoop enigszins is achtergebleven (beoordeling 6) en de rapportages niet zijn opgeleverd (beoordeling 4). De beoordeling van de prestaties op het gebied van leefbaarheid wordt vooral beïnvloed door het niet maximaal benutten van het leefbaarheidbudget, dat als prestatie-indicator opgenomen was.

Tabel 2.4 Prestaties 2009

Afdelingen	Beoordeling 2009 (1 ^e half jaar)
financiën	6,8
controller - organisatie en interne processen	7,3
ontwikkeling	
. Verkoop woningen	7,4
. VvE beheer	7,2
. Ontwikkeling projecten	6,4
. Ontwikkeling interne organisatie	8
PON	
. Energie	8
. Realiseren sociale woningbouw	5
. Onderhoud	7,5
Woondiensten	
. Klanttevredenheid	7,5
. Verhuur woningen	7,3
. Leefbaarheid	7,5
. Interne organisatie	8
Totaal	7,2

Met uitzondering van de realisatie van sociale woningbouw scoort Woonpartners Midden-Holland ruim voldoende tot goed op haar eigen prestatieindicatoren.

Als totaalbeeld kan de volgende beoordeling voor presteren naar eigen ambities en doelstellingen weergegeven worden:

Tabel 2.5 Totaal beoordeling prestaties naar eigen ambities en doelstellingen

Jaren	Beoordeling
2006	7,3
2007	7,6
2008	7,2
2009 (eerste half jaar)	7,2
Totaal (gewogen)	7,3

2.7 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woonpartners Midden-Holland resulteert het volgende beeld:

Tabel 2.6 Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I. Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities.	De doelen en ambities zijn verwoord in de twee meerjarenbeleidplannen. De doorvertaling vindt jaarlijks plaats naar de activiteitenplannen. In de periode 2006-2009 is een ontwikkeling zichtbaar van de mate waarin de activiteiten al dan niet SMART verwoord worden. Monitoring vindt plaats in de kwartaalrapportages en de jaarverslagen. Het is duidelijk zichtbaar, dat Woonpartners Midden-Holland prestaties levert. De koppeling aan de eigen doelen en ambities is niet altijd even duidelijk te maken. De visitatiecommissie concludeert dat de prestaties die gemeten worden, in ruim voldoende mate bijdragen aan de realisatie van de eigen doelen en ambities.	7,3	70%	5,1
II. Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied.	De missie, visie en doelen passen bij de corporatie en het werkgebied. Woonpartners Midden-Holland heeft haar werkgebied in de gemeenten Gouda, Waddinxveen, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht. De ambities die geformuleerd zijn, spelen in op de ontwikkelingen in het werkgebied, Woonpartners Midden-Holland laat hierin een proactieve houding zien.	8	10%	0,8
III. Doelen zijn geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden.	De doelstellingen zijn deels doorvertaald in strategische doelstellingen en kritische succesfactoren. De uitwerking in prestatiedoelen per jaar is niet op alle aspecten meetbaar in de afgelopen jaren. De financiële onderbouwing vindt plaats in de meerjarenbegroting. De visitatiecommissie ziet de ontwikkeling in monitoring.	7	10%	0,7
IV. Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies.	Woonpartners Midden-Holland beoordeelt per kwartaal het eigen presteren en trekt daaruit conclusies. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de interne controleprocessen steeds meer op orde komen en bijdragen aan het 'in control' zijn van de organisatie	8	10%	0,8
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,4 (afgerond 7)				

De ambities en doelstellingen van Woonpartners Midden-Holland laten in de afgelopen periode een ontwikkeling zien, enerzijds gebaseerd op de opeenvolgende beleidsplannen en anderzijds op basis van voortschrijdende inzichten. Zo zijn de referentiekaders waartegen de eigen ambities en doelstellingen jaarlijks afgezet worden sinds 2006 veranderd. In de laatste twee jaar is er sprake van een referentiekader gekoppeld aan de verschillende afdelingen binnen de organisatie.

Woonpartners Midden-Holland heeft in 2006 haar meerjarenbeleidsplan vernieuwd en daarbij de stakeholders een duidelijke rol gegeven. De subtitel van het meerjarenbeleidsplan illustreert dit: Spiegelbeelden van partners in wonen.

De ambities en doelstellingen in het meerjarenbeleidsplan zijn niet altijd even SMART verwoord. Woonpartners Midden-Holland vertaalt de ambities en doelstellingen naar jaarlijkse activiteitenprogramma's. De laatste jaren zijn deze programma's vooral gebonden aan de afdelingen en wordt de voortgang op de activiteitenprogramma's ook als zodanig gemonitord. Er is hierin een positieve ontwikkeling zichtbaar.

In het algemeen kan vastgesteld worden, dat de prestaties die Woonpartners Midden-Holland de afgelopen jaren heeft laten zien op de eigen doelen en ambities ruim voldoende zijn.

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

Het werkgebied van Woonpartners Midden-Holland omvat de gemeenten Gouda, Waddinxveen, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht. Vanaf 1 januari 2010 fuseren de gemeenten Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel tot de gemeente Zuidplas.

3.2 Regionale opgaven

De gemeenten Gouda, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen-Moerkapelle hebben gezamenlijk, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap, het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas vormgegeven. In dit plan worden de regionale opgaven geformuleerd voor de periode tot 2030. Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas is in 2006 vastgesteld met daarin de kaders voor de thema's landschap, wonen, voorzieningen, bedrijvigheid, groen en recreatie en infrastructuur. In de onderstaande tabellen worden de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen weergegeven.

Tabel 3.1 Opgave woningbouw

Periode	Woningbouw	Doelgroepen
Vastgelegd 2010-2020	15.000	Bouwen voor de eigen behoefte (senioren en starters) Midden en hoge inkomens uit de regio
Kader geformuleerd 2020-2030	15.000	Restant eigen bevolking en Zuidvleugel

Voor de woningbouw geldt dat er een opgave is van 30% goedkope woningen waaronder sociale woningbouw, ter ondersteuning van de stedelijke vernieuwingsprogramma's. Wat betreft de periode tot 2010 zullen de woningbouwlocaties Westergouwe in Gouda (3.800 woningen) en Triangel in Waddinxveen (2.900) ontwikkeld worden. Deze locaties stammen uit eerdere planvorming⁴.

⁴ Op dit moment zijn beide woningbouwlocaties nog niet in ontwikkeling gebracht; de verwachting is dat 2010-2011 de start zal plaatsvinden.

Tabel 3.2 Opgave voorzieningen

Periode	Voorzieningen
Vastgelegd tot 2015	Vanaf de start van de ontwikkeling van de Zuidplas zullen nieuwe voorzieningen op het gebied van sport, basisonderwijs en welzijn worden ingericht
Kader geformuleerd 2015-2030	Bij 30.000 woningen additioneel ruimtebeslag voor: - 130.000 m² detailhandel - 55.000 m² onderwijs - 181.500 tot 194.000 m² sport - 10.000 tot 14.000 m² sociaal-culturele voorzieningen - 64.000 tot 73.000 m² zorg gerelateerd; ivm levensloopbestendige woningen (intra-extramuraal) welzijns/zorgcentra en gezondheidscentra en jeugdzorg
Op agenda	Locaties voor (boven) lokale voorzieningen in Ringvaartdorp en Gouweknoop

In het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas worden de opgaven niet voor de corporaties specifiek gespecificeerd, maar als algemene opgaven weergegeven.

3.3 Lokale opgaven

De lokale opgaven voor Woonpartners Midden-Holland vloeien voort uit het gemeentelijke beleid zoals weergegeven in de woonvisies van de gemeenten Waddinxveen en Gouda en de beleidsnota wonen van gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle. Met de verschillende gemeenten zijn vervolgens prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast heeft Woonpartners Midden-Holland samenwerkingsverbanden en convenanten met onder meer zorg- en welzijnspartners.

3.3.1 Gouda

Woonvisie Gouda 'Centrum in de Deltametropool'

In 2003 is de woonvisie Gouda tot stand gekomen met als titel: 'Centrum in de Deltametropool'. Hierin wordt het woonbeleid geformuleerd voor de periode tot 2014.

De hoofdopgave van het woonbeleid luidt:

Het zo adequaat mogelijk benutten cq uitbreiden van de woningvoorraad, die de historie van Gouda heeft opgeleverd, met het oog op een toekomst waarin Gouda zich ontwikkelt als een van de centra in de Deltametropool.

In de woonvisie is een aantal kernpunten geformuleerd die als volgt samengevat kunnen worden:

- De noodzakelijke herstructurering van de woningvoorraad in Gouda wordt voortvarend doorgezet, ongeacht het tempo van de nieuwbouw binnen eigen gemeentegrenzen. Stabilisatie of krimp van de bevolkingsomvang wordt daarbij desnoods geaccepteerd;
- Juist het perspectief dat Gouda vermoedelijk tijdelijk en eventueel zelfs blijvend moet rekenen op een stabiele of dalende bevolkingsomvang, is aanleiding om in te zetten

- Gouda zet in op een rol als regionaal centrum en/of stedelijk centrum in het polycen- trisch stedelijk netwerk Deltametropool afhankelijk van de betekenis en de gevolgen van de positiebepaling die nog vanuit een breder (ruimtelijk) perspectief wordt uit- gewerkt.

Met corporaties heeft overleg plaatsgevonden over de Woonvisie, waarbij de corporaties zich bereid tonen om te investeren in Gouda, maar benadrukken dat daarvoor wel een strategisch aangestuurde en slagvaardige gemeentelijke organisatie vereist is. In onder- staande tabel worden de kernopgaven vanuit het woonbeleid en daarbij de rol van de cor- poraties weergegeven.

Tabel 3.3 Kernopgaven

Opgave	Rol corporaties
1. Meer keuzevrijheid door zeggenschap	Woonpartners MH verkoopt 40 woningen per jaar
	Iedere wijk heeft een wijkteam waarin een corporatie vertegenwoordigd is
2. Steun voor kwetsbare groepen	Het passend huisvesten van de primaire doelgroepen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeen- te en corporaties (geen afspraken met Woonpartners MH over de omvang)
3. Wonen en zorg op maat	Werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg (gemeente, corpo- raties, zorg-welzijnsinstellingen etc.)
4. Tegemoetkomen aan de vraag naar woningen en woonomgevingen	
5. Uitvoering in co-productie	Raamovereenkomst prestatieafspraken gemeente en corporaties
	Algemene afspraken over huisvesten van de doel- en aandachtsgroepen van beleid, kwaliteit van het wo- ningbezit, leefbaarheid, verhouding met bewoners en financieel beleid

Bron: Woonvisie gemeente Gouda

Prestatieafspraken wonen 2006-2014

De prestatieafspraken hebben een looptijd van 2006 tot 2009 (programma en prestaties) en 2010-2014 (intenties en scenario's) en zijn overeengekomen tussen de gemeente Gouda en de woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. Na de evaluatie in 2008 zal de tweede fase van de afspraken verder uitgewerkt worden. De prestatieafspraken sluiten aan bij de Woonvisie Gouda, de visie van gemeenten en corpo- raties op wijkontwikkeling in Korte Akkeren en Gouda-Oost en het beleid van bovenge- noemde woningcorporaties.

De prestatieafspraken gaan uit van de volgende gezamenlijk vastgestelde algemene af- spraken:

- Woningcorporaties investeren een evenredig deel van het beschikbare investeringsvermogen aan hun woningbezit in Gouda en halen de reeds geplande investeringen in Gouda naar voren;
- Partijen spreken jaarlijks af of en in welke mate aantallen en bedragen wat betreft woningbouw, woningverkoop en huisvesting van de doelgroepen aanpassing behoeven;
- Partijen spannen zich in om bouwvoornemens volgens planning uit te voeren;
- Partijen werken jaarlijks de activiteiten uit in een uitvoeringsprogramma met een doorkijk naar de twee daaropvolgende jaren. Afspraken worden gemaakt over de te realiseren projecten en opleveringstermijnen.

De prestatieafspraken kennen een indeling naar zeven thema's:

1. woningbouw en stedelijke vernieuwing
2. woningverkoop
3. huisvesting kwetsbare groepen
4. complex-, buurt- en wijkbeheer
5. dienstverlening (o.a. samenwerking en afgestemde diensten)
6. financiën
7. participatie (o.a. overleg met huurders)

Vervolgens zijn de prestatieafspraken in te delen naar het type afspraak met de bijbehorende bedoeling:

- uitspraken (vinden, vastleggen/bevestigen, beschrijvend van aard);
- intentieafspraken (verkennen, proberen, doel dat aan handelen gerelateerd is);
- handelingsafspraken (plannen/afstemmen, doen/planning om dingen te doen);
- garantieafspraken (waarborgen bieden);
- transactieafspraken (ruilen, overdragen, handelen, vastleggen);
- procesafspraken (ordenen/regelen, structureren manier van samenwerken).

De uitwerking van de prestatieafspraken is weergegeven in de bijlage 6.

De gemeente volgt jaarlijks de woningproductie, ontwikkeling van de bereikbare huurvoorraad, het woningaanbod voor aandachtsgroepen, de huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen en de voorraad aangepaste woningen.

3.3.2 Waddinxveen

Woonvisie Waddinxveen (2004-2010)

In 2005 is de Woonvisie Waddinxveen vastgesteld. Deze Woonvisie loopt van 2004 tot 2010, met een doorkijk naar 2015. De gemeente Waddinxveen wil het woningbouwbeleid primair richten op het zo goed mogelijk voorzien in de lokale woningbehoefte. Daarnaast zal Waddinxveen een deel van de regionale woningbehoefte opvangen.

Er is een aantal hoofddopgaven tot 2010 geformuleerd waarbij de corporaties een rol kunnen spelen:

- De gemeente treedt in overleg met de woningcorporaties over de mogelijkheid om voor de kortere termijn een groter deel van de woningvoorraad te 'labelen' voor jongeren.

- Het realiseren van nieuwe woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten krijgt een belangrijk accent. Ditzelfde geldt voor het aanpassen van (een deel van) de bestaande woningvoorraad.
- Het nieuwbouwprogramma richt zich op het creëren van een menging binnen bestaande en nieuwe wijken en op het bereiken van duurzaamheid.

Vanuit de hoofdpogaven zijn prestatieafspraken met de lokaal werkende corporaties gemaakt op het gebied van nieuwbouw, herstructurering, huursubsidie, wijk- en buurtbeheer en woonruimteverdeling.

Prestatieafspraken wonen met gemeente Waddinxveen (2002)

De prestatieafspraken zijn overeengekomen tussen de gemeente Waddinxveen, Woonpartners Midden-Holland en de Stichting Waddinxveense Bejaardenhuisvesting. De inhoud van de overeenkomst is onder andere gebaseerd op het volkshuisvestingsplan Waddinxveen en het regionaal volkshuisvestingsplan Midden-Holland. De prestatieafspraken zoals geformuleerd gelden voor een periode tot de laatste oplevering van de bouwlocatie Triangel.

Er zijn afspraken vastgelegd op onderstaande thema's:

- Algemene zaken (overleg, informatie, beleidsontwikkeling, woningmarktonderzoek);
- Huisvesten van de doelgroep (kernvoorraad, huisvestingsverordening, woonlasten, nieuwbouw, verkoop en woonwagens);
- Kwaliteit van het woningbezit (nieuwbouw, duurzaamheid en energie);
- Leefbaarheid (wijkontwikkeling, sociale veiligheid, investeringen leefbaarheid);
- Verhouding met bewoners;
- Financieel beleid.

Een bijzondere afspraak in relatie tot het thema huisvesten van de doelgroep is het Revolving Fund Waddinxveen. Corporaties zonderen bij verkoop de verkoopwinst af in een Revolving Fund Waddinxveen. In overleg met de gemeente worden de gelden ingezet voor onrendabele investeringen.

De afspraken zijn grotendeels in algemene termen geformuleerd of in de vorm van procesafspraken, waardoor zij weinig SMART geformuleerd zijn. In bijlage 7 is een overzicht opgenomen van de afspraken per bovengenoemde thema's. Vastgelegd is dat de afspraken jaarlijks worden geëvalueerd en dat er minimaal 4 keer per jaar volkshuisvestelijk overleg plaats vindt tussen de partijen.

3.3.3 Zevenhuizen-Moerkapelle

Beleidsnota wonen 2002-2006 gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

In 2002 is de beleidsnota wonen voor de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle tot stand gekomen. Woonpartners Midden-Holland heeft als enige niet-gemeentelijke partij deelgenomen aan de begeleidingsgroep voor het opstellen van deze beleidsnota.

In het woonbeleid van Zevenhuizen-Moerkapelle worden drie groepen onderscheiden die extra aandacht verdienen: starters, senioren en sociale doelgroepen zoals mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. In onderstaande tabel worden de hoofddoelstellingen van het beleid weergegeven.

Tabel 3.4 Hoofddoelstellingen woonbeleid Zevenhuizen-Moerkapelle

Hoofddoelstelling	Beleidsdoel
Voorzien in de woningbehoefte	1. de gemeente streeft naar voldoende mogelijkheden voor de starters in Zevenhuizen-Moerkapelle voor het verkrijgen van een woning. Omdat zij jongeren wil vasthouden zal extra aandacht worden gegeven aan het voorzien in de huisvestingsbehoefte van jongeren. 2. specifieke aandachtsgroepen, zoals ouderen, gehandicapten en statushouders hebben veelal behoefte aan specifiek voor hen geschikte woningen. Extra aandacht dient uit te gaan naar het realiseren van voor hen geschikt woningaanbod om op deze behoefte in te kunnen spelen 3. het gemeentelijk woningbeleid is erop gericht bij woningaanpassingen en nieuwbouw zo goed mogelijk in te spelen op de sterk toegenomen diversiteit van de kwalitatieve woningvraag van alle woningzoekenden
Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat	4. bevorderen van een eenduidige en integrale aanpak van het bestaande gebied 5. bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving

Bron: gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

Prestatieafspraken 2008-2010

In 2006 is de periode van de voorgaande prestatieafspraken beëindigd. Voor de periode 2008-2010 hebben de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en Woonpartners Midden-Holland nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Met deze prestatieafspraken is de gezamenlijke verantwoordelijkheid geformaliseerd van de betreffende partijen om op lokaal niveau een goed woonbeleid te ontwikkelen. De gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en Woonpartners Midden-Holland hebben elkaar nodig voor de lokale woningbouwopgave tot 2010, maar ook voor de regionale ontwikkeling van de Zuidplaspolder die voor een groot deel op het grondgebied van de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle ligt. Daarnaast zijn er nog diverse andere onderwerpen, zoals wonen, zorg en welzijn (waarover al eerder in het Pact van Savelberg afspraken zijn gemaakt) en de overdracht van huurwoningwagens.

Het prestatiecontract omvat de volgende aspecten, gerelateerd aan de BBSH-velden:

Tabel 3.5 Prestatiecontract gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en Woonpartners Midden-Holland

BBSH-veld	Uitwerking
Kwaliteit van de nieuwbouw en de bestaande voorraad	• Omvang en samenstelling van het nieuwbouwprogramma • Kwaliteit van de nieuwbouw (% sociale woningbouw) • Financiering van de woningbouw (grondprijzen) • Herstructurering en herontwikkeling • Integrale visie Burg. Klinkhamerweg/Zuidplaspolder • Overige maatregelen bestaande woningvoorraad • Diverse keurmerken (o.a. Woonkeur)

BBSH-veld	Uitwerking
Verhuur van woningen, in het bijzonder passend huisvesten van de (primaire) doelgroep	• Slaagkansen voor woningzoekenden • Woonruimteverdeling en woningtoewijzing • Starters • Senioren • Huisvesting statushouders • Overdracht woonwag en woonwagstandplaatsen • Tweede kansbeleid • Huurbeleid
Betrekken van de huurders bij het beheer en beleid	
Leefbaarheid in buurten en wijken	• Rol van de woningcorporatie en de gemeente bij het buurt- en wijk-beheer • Aankoop achterpaden
Wonen en zorg	• Nieuwbouw voor senioren en mensen met een functiebeperking • Ontwikkelingen rondom verzorg- en verpleeghuizen • Opplussen van de huidige woningvoorraad • Ontwikkeling woonzorgzones en steunpunten • Afspraken met partijen gericht op een samenhangend aanbod van wonen, zorg en dienstverlening (Wet Wmo)
Financiële continuïteit	• Revolving Fund • Verkoop huurwoningen

De uitwerking van de prestatieafspraken wordt weergegeven in bijlage 8.

3.3.4 Overige afspraken

Pact van Savelberg

Het Pact van Savelberg is in 2004 gesloten in de regio Midden-Holland. In het Pact van Savelberg zijn op regionaal niveau prestaties geformuleerd voor wonen, welzijn en zorg. In 2015 moeten er circa 9.000 woonruimten voor ouderen en gehandicapten met een adequate welzijns- en zorgaanbod beschikbaar zijn binnen woonzorgzones in Midden-Holland.

Deze regionale afspraken zijn voor de gemeenten in het werkgebied van Woonpartners Midden-Holland uitgewerkt op lokaal niveau.

Pact van Savelberg – Zevenhuizen-Moerkapelle

Het Pact van Savelberg is een lokaal plan wonen, zorg en welzijn in de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (2004). In 2005 is het Pact uitgewerkt in prestatieafspraken tussen de betrokken partijen: gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, Woonpartners Midden-Holland, Stichting Bejaardenhuisvesting Zevenhuizen, Stichting Gereformeerde Zorgcentra Zuid-Holland, Stichting Vierstroom Zorggroep, Stichting Orion, Stichting Siloah, Stichting Kwadraad en de ANBO.

De partijen zijn het erover eens dat door de vergrijzing de vraag naar passend woningaanbod zal toenemen. De afspraken die in dit kader gemaakt worden hebben het karakter van een inspanningsverplichting.

Vanuit de nota Wonen kunnen de volgende aandachtspunten benoemd worden:

- Voorzien in de huisvestingsbehoefte van de eigen bevolking met bijzondere aandacht voor de huisvesting van senioren en kwetsbare groepen;
- Een gedifferentieerde wijkopbouw naar bevolkingssamenstelling en leefstijlen;
- Voorwaarden scheppen gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen van senioren en gehandicapten;
- Voorzien in integraal beleid vanuit de gedachte dat wonen niet ophoudt bij de voordeur;
- Toepassen van Woonkeur bij nieuwbouwwoningen, bestemd voor senioren..

De beoogde resultaten vanuit het Pact van Savelberg bestaan uit de realisatie van twee woonzorgzones.

Intentieverklaring wonen, zorg en welzijn in Waddinxveen (23-12-2004)

De gemeente Waddinxveen, Woonpartners Midden-Holland, Stichting Waddinxveense Bejaardenhuisvesting, Zorgpartners Midden-Holland, Stichting Vierstroom IJssel & Gouwe, Stichting Waddinxveens Welzijnswerk, Platform Gehandicapten Waddinxveen, Seniorenraad Waddinxveen en de Stichting Kwadraad hebben gezamenlijk een intentieverklaring wonen, zorg en welzijn ondertekend.

De partijen zijn het erover eens dat door de vergrijzing de vraag naar passend woningaanbod zal toenemen. De afspraken die in dit kader gemaakt worden hebben het karakter van een inspanningsverplichting.

De beoogde resultaten van de samenwerking tussen de partijen bestaan uit de realisatie van tenminste drie woonzorgzones:

- Rndom zorgcentrum Souburgh/nieuw centrumgebied;
- Rndom servicecentrum Anne Frank;
- In de nieuwbouwwijk Triangel.

Convenant levensloopbestendig Gouda (2004)

Op 2 september 2004 ondertekenden 23 organisaties die in Gouda actief zijn op het gebied van wonen, welzijn en zorg, het convenant Levensloopbestendig Gouda. In het convenant leggen zij hun inspanningen voor de komende jaren vast.

Als uitgangspunt geldt de levensloopbestendige stad waar bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen op een voor ieder gelijkwaardig kwaliteitsniveau, met andere woorden een passend en divers aanbod van woningen en welzijnsvoorzieningen en zorg in iedere wijk.

Convenant Sluitende Aanpak Jeugdwerkloosheid 2007-2010

Dit convenant is 26-4-2007 ondertekend door een groot aantal partijen: gemeente Gouda, bedrijven/werkgevers, welzijn, scholen en overige organisaties.

Het doel van het convenant kan als volgt verwoord worden:

- het bevorderen van de instroom en het behoud van Goudse jongeren van 16 tot 27 jaar in het arbeidsproces en het onderwijs;
- het verbeteren van de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt;
- het tot stand brengen van een sluitende infrastructuur, waarbij de verschillende partijen optimaal, doeltreffend en duurzaam samenwerken;
- een effectieve match tussen vraag en aanbod.

De beoogde resultaten zijn:

- in 2010 zijn in Gouda alle jongeren van 16 tot 27 jaar bezig met een opleiding of hebben een baan;
- in het schooljaar 2007/2008 is de schooluitval vergeleken met 2005/2006 met 20% gereduceerd;
- gedurende de convenantsperiode (2007-2010) stelt het Goudse bedrijfsleven 200 stageplekken/ werkervaringsplaatsen/leer-werktrajecten beschikbaar;
- een optimale verspreiding van kennis, ervaring, methodieken (best practices) op het gebied van preventie van voortijdig schoolverlaten en het toeleiden van jongeren naar werk.

Woonpartners is een van de werkgevers, die gezamenlijk het volgende voorstaan:

- breiden gedurende de looptijd van het convenant het personeelsbestand uit met 200 jongeren (werknemers)
 - begeleiden en ondersteunen de jongeren zoveel mogelijk op hun nieuwe werkplek
 - vergroten de kennis van medewerkers van P&O afdelingen en managers op het terrein van jongeren en employability
- stellen gedurende de looptijd van het convenant 200 stageplekken/ werkervaringsplaatsen/leer-werktrajecten beschikbaar
- bevorderen de samenwerking tussen onderwijs en arbeidsmarkt:
 - zetten een stage programma/mentorship voor Goudse jongeren van 16 tot 27 jaar op
 - geven inhoud aan een schooladoptiemodel
 - participeren in het nieuw te ontwikkelen Transferpunt Maatschappelijke Stages (TMS)
- informeren over de voortgang van het proces
 - participeren actief in het Gouds Werkgeversplatform
 - stellen periodiek, middels ingevulde actieplannen, de actuele stand van zaken ter beschikking aan de convenantpartijen
- onderzoeken gedurende de looptijd van het convenant de mogelijkheden van een weekendschool

3.4 Presteren naar Opgaven

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties op de opgaven in het werkgebied is gebaseerd op de navolgende informatie:

- Monitoring prestatieafspraken;
- Jaarverslagen;
- Kwartaalrapportages, Balanced Score Cards;
- Corporatie in perspectief.

De totale opgaven in het werkgebied zijn ingedeeld naar de verschillende prestatievelden van de visitatiemethodiek. Het totaaloverzicht is weergegeven in bijlage 9. Onderstaand worden de totaalbeoordelingen per prestatieveld weergegeven met een aantal illustratieve aanvullingen op de cijfers.

Tabel 3.6 Totaalbeeld presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling
Beschikbaarheid	7,3
Betaalbaarheid	6,5
Bijzondere doelgroepen	7,6
Leefbaarheid en veiligheid	7,9
Bouwproductie	6,1
Herstructurering	7,3
Duurzaamheid en energie	8,0
Totaal beoordeling	7,2

De prestaties op de verschillende velden worden beoordeeld met cijfers variërend van voldoende tot goed. In een aantal prestatievelden komen vanuit de prestatieafspraken de wijkontwikkelingsprogramma's in de gemeente Gouda en Waddinxveen naar voren. Het tot stand willen brengen van maatschappelijke voorzieningen naast woningen is een van de speerpunten van de corporatie, hetgeen zich voor Gouda-Oost bijvoorbeeld vertaalt in de realisatie van een multifunctioneel gebouw, waarin onder andere een basisschool en een centrum voor jeugd en gezin worden gevestigd. Woonpartners Midden-Holland heeft haar activiteiten in de wijkontwikkeling (Korte Akkeren en Gouda-Oost) versneld, hetgeen tot een goede beoordeling heeft geleid. Gemeente Waddinxveen heeft in 2008 het initiatief genomen op het gebied van leefbaarheid middels het project "Leefbare wijken". De uitwerking van het voorgenomen beleid vindt plaats in de wijkplatforms, waarvan er vier opgericht zijn. Woonpartners Midden-Holland neemt als een van de partners deel aan het project 'Leefbare wijken'.

De afspraken, die gemaakt zijn in het kader van de sluitende aanpak jeugdwerkloosheid, worden door Woonpartners Midden-Holland goed opgepakt. Als ambassadeur van het project trekt de corporatie het initiatief voor de weekendschool. In oktober 2009 is bekend geworden, dat er voldoende sponsors gevonden zijn om de weekendschool vanaf januari 2010 te laten draaien.

De beoordeling van de prestaties op het gebied van duurzaamheid en energie is goed wanneer gekeken wordt naar de realisatie van de gemaakte afspraken. Prestaties op het gebied van duurzaamheid en energie worden genoemd als een van de speerpunten voor het toekomstige beleid van de corporatie. Toonaangevend zijn op het vlak van energiebesparende maatregelen in plaats van volgend is het motto voor de komende jaren.

Met betrekking tot de bouwproductie wordt, op basis van de vastgelegde afspraken in de verschillende prestatieovereenkomsten, net een voldoende gegeven voor de geleverde prestaties. Vanuit de stukken en de interviews is duidelijk naar voren gekomen, dat wat betreft de ontwikkeling van de grote nieuwbouwlocaties (Westergouwe en Land van Stein in Gouda en Triangel en het Centrumgebied in Waddinxveen) de vertraging niet voor rekening van Woonpartners Midden-Holland komt. Enerzijds procedurele vertragingen en anderzijds de effecten van de kredietcrisis hebben ertoe geleid dat de realisatie van woningen in deze gebieden nog niet heeft plaatsgevonden. De strategie van Woonpartners Midden-Holland is om de aandacht enerzijds te verleggen naar de kleinere projecten om de portefeuille te versterken en anderzijds naar de vernieuwing in de eigen portefeuille.

Daarnaast probeert de corporatie ten aanzien van de grotere woningbouwprojecten een aanjaagteam te formeren om de productie te kunnen versnellen.

3.5 Presteren naar Opgaven: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woonpartners Midden-Holland resulteert het volgende beeld:

Tabel 3.7 Presteren naar Opgaven in het werkgebied

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De externe opgaven van Woonpartners Midden-Holland liggen in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle. Met elk van de gemeenten heeft Woonpartners Midden-Holland de opgaven vastgelegd in prestatieafspraken. Jaarlijks worden de prestaties gemonitord. De visitatiecommissie concludeert dat Woonpartners Midden-Holland de opgaven in het werkgebied ruim voldoende waarmaakt. Woonpartners Midden-Holland speelt in op ontwikkelingen in de genoemde gemeenten en maakt –indien gewenst- afspraken (samenwerkings-, intentieovereenkomsten ed) met maatschappelijke partners.	7,2	70%	5,0
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelen gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	Woonpartners Midden-Holland heeft op elk van de prestatievelen gedegen inzicht in de opgaven die zich in de gemeenten behorend tot haar werkgebied voordoen. In het kader van het meest recente beleidsplan zijn hiertoe ook de wensen en verwachtingen van de stakeholders opgehaald. Woonpartners Midden-Holland laat dit inzicht blijken vanuit de proactieve houding die zij heeft richting de maatschappelijke partners.	8	10%	0,8
III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.	Een deel van de lokale opgaven komt terug in de activiteitenplannen die Woonpartners Midden-Holland jaarlijks formuleert. De prestatieafspraken worden jaarlijks gemonitord. De concretisering van doelen is nog niet op alle aspecten aan de orde. Woonpartners Midden-Holland geeft in haar jaarverslagen weer met welke partijen samengewerkt wordt om tot realisatie van de afspraken te kunnen komen.	7	10%	0,7

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings- factor	Gewogen oordeel
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.	De monitoring van de prestatieafspraken vindt jaarlijks plaats. Aan de resultaten worden door de convenantpartners conclusies verbonden.	8	10%	0,8
Presteren naar Opgaven: 7,3 (afgerond 7)				

Woonpartners Midden-Holland presteert ruim voldoende wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. De corporatie kent de opgaven in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle en heeft de opgaven samen met gemeenten en maatschappelijke partners vastgelegd in lokale afspraken.

Op alle gemaakte afspraken laat Woonpartners Midden-Holland prestaties zien. De mate waarin de prestaties plaatsvinden verschilt per prestatieveld. De bouwproductie is bijvoorbeeld een veld waar de prestaties enigszins achterblijven, enerzijds door procedurele vertragingen en anderzijds door de effecten van de kredietcrisis. De vertragingen die geconstateerd zijn bij de ontwikkeling van de grotere nieuwbouwlocaties zijn Woonpartners Midden-Holland niet aan te rekenen. Woonpartners Midden-Holland heeft aangegeven in overleg met de overheid (Rijk, provincie en gemeenten) te willen komen tot een aanjaagteam om de stagnerende bouwproductie op de grotere nieuwbouwlocaties vlot te trekken. Woonpartners Midden-Holland speelt verder in op de huidige situatie door enerzijds de aandacht te verleggen naar de kleinere projecten om de portefeuille te versterken en anderzijds naar de vernieuwing in de eigen portefeuille. Een ander voorbeeld kan gegeven worden ten aanzien van leefbaarheid en veiligheid (wijkontwikkeling, aanpak jeugdwerkloosheid), waar veel inspanningen en goede prestaties worden waargenomen op de gemaakte afspraken.

4 Presteren volgens Stakeholders (PnS)

4.1 Inleiding

Woonpartners Midden-Holland kent de stakeholders in het werkgebied, heeft formeel en informeel overleg met hen en werkt met hen samen. Ten behoeve van de formulering van het meest recente meerjarenbeleidsplan heeft in negen sessies een stakeholdersconsultatie plaatsgevonden.

4.2 Samenwerking en overleg

Convenanten en samenwerking

Woonpartners Midden-Holland heeft met een aantal partners zoals de gemeenten, zorg-, welzijns- en onderwijsorganisaties prestatieafspraken gemaakt, intentieovereenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten afgesloten.

Huurders

Woonpartners Midden-Holland heeft twee huurderverenigingen: HWZM (vertegenwoordiger van de huurders in Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapellen) en HWHM (vertegenwoordiger van de huurders in Gouda). Doel van de samenwerking tussen Woonpartners Midden-Holland en de huurderverenigingen is:

- Optimaliseren van de kwaliteit van wonen;
- Bevorderen van een goede relatie tussen huurders en corporatie;
- Het aansluiten van beleid bij de behoefte van de huurders;
- Bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur, de kwaliteit van de woning en de hoogte van het inkomen.

Ongeveer vijf maal per jaar vindt overleg plaats tussen Woonpartners Midden-Holland en de huurderverenigingen (een aantal maal afzonderlijk en een aantal maal gezamenlijk).

Daarnaast overlegt Woonpartners Midden-Holland twee maal per jaar (voorjaars- en na-jaarsoverleg) met de 33 bewonerscommissies in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle.

Tevredenheidmetingen USP

Woonpartners Midden-Holland meet op verschillende manieren de tevredenheid van de stakeholders en in het bijzonder die van de huurders. Woonpartners Midden-Holland onderkent dat onderzoek naar de tevredenheid en de wensen van klanten van groot belang is voor het monitoren van de kwaliteit van dienstverlening. Woonpartners Midden-Holland heeft USP opdracht verstrekt om over twee onderwerpen gegevens structureel ieder kwartaal te verzamelen. Dit betreft een onderzoek dat al wat langer loopt betreffende de tevredenheid onder nieuwe huurders die een woning betrekken en sinds begin 2008 de tevredenheid onder huurders die een reparatieverzoek hebben ingediend.

Tabel 4.1 Tevredenheidmeting nieuwe huurders

Onderdeel	2006	2007	2008
Algemene tevredenheid	7,0	7,2	7,0
Informatieverstrekking	7,5	7,5	7,5
Huurovereenkomst	7,7	7,8	7,6
Oplevering	7,2	7,4	7,3
Tevredenheid woning	7,7	7,8	7,4

Bron: USP

Over het algemeen is er sprake van tevreden nieuwe huurders. Niet op alle onderdelen wordt het streefcijfer 7,5 gerealiseerd.

Tabel 4.2 Tevredenheidmeting reparatieverzoeken 2008

Onderdelen	Woonpartners MH	Landelijk
Afhandeling van reparatieverzoek (algemeen)	6,9	7,3
Telefonische bereikbaarheid	7,9	8,0
Bereikbaarheid van de balie	7,9	8,0
Telefonische wachttijden	7,6	7,6
Wachttijden aan de balie (3 kwartalen)	7,8	7,6
Vriendelijkheid medewerker - telefoon	7,7	7,8
Deskundigheid medewerker - telefoon	7,3	7,4
Vriendelijkheid medewerker - balie	7,7	7,8
Deskundigheid medewerker - balie	7,2	7,5
Vriendelijkheid medewerker maken afspraak	7,6	nb
Deskundigheid medewerker maken afspraak	7,5	nb
Vriendelijkheid uitvoerend medewerker	7,9	8,0
Deskundigheid uitvoerend medewerker	7,8	7,9
Snelheid uitgevoerde reparatie	7,6	7,6
Kwaliteit uitgevoerde reparatie	7,6	7,6
Mate waarin rommel is opgeruimd	7,7	7,9

Bron: UPS

In 2008 heeft deze meting voor de eerste keer plaatsgevonden. De algemene tevredenheid over reparatieverzoeken werd door de huurders met het cijfer 6,9 gewaardeerd. Landelijk is dat cijfer 7,3. Gemiddeld genomen vond 41% van de ondervraagden dat er niets verbeterd kan worden. Echter, 53% is van mening dat er wel degelijk verbeterpunten zijn, zoals afspraken beter nakomen, sneller reageren, sneller afhandelen, klantgerichtheid en betere communicatie. In 68% van het aantal uitgevoerde reparaties is de reparatie in een keer goed uitgevoerd. Landelijk scoort men 73%. Belangrijke oorzaak is de kwaliteit van de vastlegging van de melding. De communicatie tussen de klant en de medewerker die het reparatieverzoek aanneemt is voor verbetering vatbaar.

Tevredenheidmetingen KWH

Woonpartners Midden-Holland is KWH-gecertificeerd. Voor de afgelopen jaren zijn de volgende scores gerealiseerd op de verschillende labelonderdelen:

Tabel 4.3 KWH-huurlabel 2006 - 2007

Label- Onderdeel	Gouda		Waddinxveen		Zevenhuizen- Moerkapelle	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Corporatie bezoeken	7,6	7,7	8,0	7,9	7,8	7,6
Corporatie bellen	6,8	7,9	6,8	7,9		
Woning zoeken	7,5	7,9	7,4	7,8	7,7	7,5
Woning betrekken	7,7	7,4	7,4	7,6		
Huur betalen	7,2	8,2	7,2	8,3		
Reparatie uitvoeren	7,2	7,6	7,2	7,4		

Bron: KWH

In 2006 en 2007 zijn er weinig verschillen tussen de vestigingen van Woonpartners Midden-Holland. Waddinxveen scoort op een aantal onderdelen (met uitzondering van ‘woning zoeken’) iets hoger dan Gouda en Zevenhuizen-Moerkapelle. In 2008 zijn de verschillen wat anders en valt vooral het relatief lage cijfer op van de klachtenafhandeling in Gouda.

Tabel 4.4 KWH-huurlabel 2008

Labelonderdeel	Waddinxveen- Zeven- huizen/ Moerkapelle	Gouda	Totaal Woonpartners
Corporatie bellen	8,1	8,1	8,1
Woning veranderen	7,2	7,0	7,1
Woning onderhouden	7,5	7,9	7,6
Klachten afhandelen	6,8	5,9	6,6
Woning verlaten	8,0	8,0	8,0

Bron: KWH

4.3 Betrokkenheid stakeholders vaststellen meerjarenbeleidsplan

Kwaliteit van Maatschappelijk Ondernemen – resultaten meting KWH-maatschappijlabel

In 2006 heeft Woonpartners Midden-Holland een meting laten uitvoeren in het kader van het KWH-maatschappijlabel. De resultaten van deze meting kunnen als volgt worden weergegeven in relatie tot het gemiddelde van de meetgroep (de corporaties die in de pilot omtrent het KWH-maatschappijlabel hebben geparticipeerd):

Tabel 4.5 KWH-maatschappijlabel

Labelonderdeel	Woonpartners Midden-Holland	Gemiddelde meetgroep
Open beleidsproces	6,6	6,8
Vertrouwengevend beleid	6,8	6,8
Gewaardeerde prestaties	6,8	6,7
Goede reputatie	6,6	7,1

Bron: KWH

KWH hanteert als norm de 7, hetgeen betekent dat Woonpartners Midden-Holland het maatschappijlabel niet gehaald heeft, maar er wel dicht tegen aan zit. Per labelonderdeel zijn verschillende aspecten benoemd (een totaaloverzicht van de scores is opgenomen in bijlage 10).

Woonpartners Midden-Holland laat de laagste score zien op het onderdeel ‘de corporatie betreft belanghouders actief in het beleidsproces en geeft ruimte voor beïnvloeding van keuzen’. Deze constatering heeft ertoe geleid, dat voor de vaststelling van het nieuwe meerjarenbeleidsplan nadrukkelijk de stakeholders opgezocht zijn.

Vaststelling meerjarenbeleidsplan 2007-2011

Het meerjarenbeleidsplan 2007-2011 is het resultaat van een interactief proces, waarin de belangrijkste keuzen voor die periode zijn vastgelegd. Voor de totstandkoming van dit meerjarenbeleidsplan is gebruik gemaakt van de dialoog met de stakeholders. Op basis van deze gesprekken heeft Woonpartners Midden-Holland bepaald welke vraagstukken zij kan helpen oplossen en waar de accenten voor de genoemde beleidsperiode liggen. In negen bijeenkomsten zijn de stakeholders gehoord, waarbij de volgende discussiepunten aan de orde kwamen:

- Moet Woonpartners Midden-Holland wel of geen duurdere huurwoningen bouwen? Is er ruimte tussen koop en huur door middel van nieuwe concepten zoals koopgarant en fiscalisering?
- Woonpartners Midden-Holland draagt medeverantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van de woonomgeving. Hoe ver moet de corporatie hierin gaan?
- In het werkgebied van Woonpartners Midden-Holland liggen grote nieuwbouwopgaven. Hoe ondernemend moet Woonpartners Midden-Holland zijn?
- Integratie van taken en samenwerking is een loffelijk streven. Hoe ver moet de corporatie hierin gaan?
- Sociale en culturele voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid. Hoe ver moet Woonpartners Midden-Holland gaan in de (mede)financiering en het beheer van voorzieningen?
- Welke criteria moet Woonpartners Midden-Holland hanteren voor het investeren in leefbaarheid?
- Wat kan Woonpartners Midden-Holland bijdragen aan duurzaam bouwen?
- Moet Woonpartners Midden-Holland wel of niet investeren in maatschappelijk vastgoed?
- Moeten alle huurders hun woning kunnen kopen?
- Moet het leefbaarheidbudget omhoog, desnoods ten koste van het onderhoud?
- Moet de huurprijs gekoppeld worden aan het inkomen?
- Wat zijn de mogelijkheden voor energiebesparing?
- De moderne consument wil meer keuzevrijheid en betaalbaar maatwerk. Hoe kan Woonpartners Midden-Holland daarin voorzien?
- Wat moet Woonpartners Midden-Holland bouwen?
- Waar liggen de kansen in de bestaande voorraad?
- Hoe kunnen we slimmer samenwerken?

4.4 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie

In de periode van 23 oktober tot 19 november 2009 hebben 18 telefonische interviews plaatsgevonden. In de telefonische interviews is onder meer gesproken over het beeld dat

men heeft van Woonpartners Midden-Holland, de wijze waarop het contact tussen Woonpartners Midden-Holland en de betreffende stakeholders plaatsvindt, de herkenbaarheid van prestaties op de eigen doelen en de opgaven in het werkgebied. Ook is aan de orde gesteld of Woonpartners zich met de goede dingen bezighoudt en of er wellicht kansen onbenut blijven. Alle geïnterviewde stakeholders hebben een rapportcijfer gegeven voor de maatschappelijke prestaties van Woonpartners. De oordelen en meningen van de geïnterviewde stakeholders zijn als volgt geclusterd:

- Gemeenten (4 stakeholders);
- Maatschappelijke partners (4 stakeholders);
- Huurders en bewoners (10 stakeholders).

Gemeenten

Het overleg met de gemeenten vindt plaats in het bestuurlijk overleg, waarbij onder andere de prestatieafspraken aan de orde komen. Verder vinden de contacten met de gemeenten plaats op een aantal thema's, zoals wijkontwikkeling, leefbaarheid, bijzondere projecten.

De gemeentelijke stakeholders hebben over het algemeen een positief beeld van Woonpartners Midden-Holland. De corporatie voert haar primaire taak als volkshuisvester goed uit en heeft daarnaast oog voor de omgeving. Een aantal gemeentelijke stakeholders merkt op dat Woonpartners Midden-Holland geen innovatieve corporatie is, ze lopen in de sector niet voorop.

De ambities en doelstellingen zijn herkenbaar voor de gemeentelijke stakeholders. Een aantal van deze doelstellingen ziet men ook terug in de gemeentelijke prestatieafspraken. Zichtbaar is, dat Woonpartners Midden-Holland hard werkt om haar eigen doelstellingen waar te maken. Er is een ontwikkeling ingezet van een traditionele woningbeheerder naar de corporatie met oog en aandacht voor de omgeving. Als aandachtspunt geldt de verbetering van de contacten met bewoners.

De gemeentelijke stakeholders herkennen allen de opgaven in het werkgebied en zien ook dat Woonpartners Midden-Holland haar aandeel daarin waar wil maken. De voortgang van de bouwproductie is hierbij voor de gemeentelijke stakeholders een aandachtspunt. Daarnaast wordt opgemerkt dat Woonpartners Midden-Holland niet te veel hooi op haar vork neemt, maar wel zorgt dat ze waarmaakt wat ze belooft. Dit wordt als positief ervaren. Als voorbeeld wordt de realisatie van 't Leliepark genoemd, alsmede de inzet voor de weekendschool en de wil om te komen tot realisatie van maatschappelijke voorzieningen in zowel Gouda als Waddinxveen.

Vanuit de gemeenten wordt aangegeven dat Woonpartners Midden-Holland zich met de goede dingen bezighoudt; ze laten geen kansen onbenut. Wat meer inzicht in het leefbaarheidbeleid zou in de richting van de gemeenten wel tot meer duidelijkheid leiden over de inzet van Woonpartners Midden-Holland op dit gebied.

Maatschappelijke partners

De maatschappelijke partners hebben vooral op operationeel niveau te maken met Woonpartners Midden-Holland. Zo heeft bijvoorbeeld de politie vooral contact met de woonconsulenten, de bewoners, de wijkteams of via het signaleringsoverleg.

Het beeld dat de maatschappelijke stakeholders van Woonpartners Midden-Holland hebben is overwegend positief. De corporatie heeft oog voor de omgeving, hetgeen gewaardeerd wordt. Als aandachtspunt wordt het relatief grote verloop onder de woonconsulenten naar voren gebracht, waardoor de continuïteit in gevaar kan komen. Ook wordt aangegeven, dat er verschil bestaat tussen de vestiging in Gouda en de vestiging Waddinxveen, waarbij de laatste wat afstandelijker overkomt.

De eigen ambities en doelstellingen zijn voor de maatschappelijke partners minder goed herkenbaar, omdat zij veelal vanuit hun eigen werkveld tegen Woonpartners Midden-Holland aankijken. Daar waar ze wel zicht op hebben, zoals leefbaarheid en wijkaanpak, aandacht voor bijzondere doelgroepen, zien de stakeholders dat Woonpartners Midden-Holland haar ambities en doelstellingen waar wil maken.

De opgaven in het werkgebied zijn eveneens niet op alle velden even goed herkenbaar voor de stakeholders. Voor zover de stakeholders er zicht op hebben, zien zij dat Woonpartners Midden-Holland prestaties levert. Huisvesten van kwetsbare groepen wordt hierbij als voorbeeld genoemd. Ook de activiteiten op het gebied van leefbaarheid, de betrokkenheid bij wijkplatforms, worden positief gewaardeerd.

De maatschappelijke stakeholders geven aan dat zij van mening zijn dat Woonpartners Midden-Holland zich met de juiste dingen bezighoudt. De stakeholders geven aan dat er nog kansen liggen op het gebied van huisvesting en hulp aan kwetsbare doelgroepen.

Huurders en bewoners Gouda

De betrokken stakeholders behoren tot een van de bewonerscommissies in de gemeente Gouda en/of de huurderbelangenvereniging.

Het beeld dat de bewonerscommissies van Woonpartners Midden-Holland hebben, heeft veelal een directe relatie met het complex waar ze woonachtig zijn. Op het moment dat daar geen problemen zijn, is het beeld van Woonpartners Midden-Holland positief. Een aantal bewoners geeft aan, dat het contact met Woonpartners Midden-Holland wel vaak op initiatief van de bewoners plaats moet vinden.

De ambities en doelstellingen van Woonpartners Midden-Holland zijn grotendeels bekend bij de bewoners, maar sommigen geven aan dat ze idealistisch zijn. De vraag is bijvoorbeeld hoe er in de praktijk omgegaan wordt met het huisvesten van huurders met een kleine beurs als de goedkoopste woningen gesloopt worden.

Ook wat betreft de opgaven in het werkgebied (Gouda) worden herkend. Vooral de huisvesting van senioren en de minder bedeelden in de samenleving worden door de stakeholders bij de opgaven benoemd. Er wordt ook aangegeven, dat er een verschil is tussen wat Woonpartners Midden-Holland doet in het werkgebied en wat ze expliciet voor de huurders doet: een aantal stakeholders vindt, dat Woonpartners Midden-Holland soms meer doet voor de gemeenten waar zij werkzaam is dan voor de huurders.

Woonpartners Midden-Holland houdt zich over het algemeen met de juiste dingen bezig, zoals het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken. Als aandachtspunt wordt het aanbod aan goedkopere sociale huurwoningen genoemd; de stakeholders vrezen dat het aanbod niet meer toereikend zal zijn in de toekomst.

Huurders en bewoners Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle

De betrokken stakeholders behoren tot een van de bewonerscommissies in de gemeente Waddinxveen of Zevenhuizen-Moerkapelle en/of de huurderbelangenvereniging.

Het beeld dat deze stakeholders van Woonpartners Midden-Holland hebben, is minder positief dan in Gouda. De stakeholders geven aan dat Woonpartners veel dingen belooft, maar dat de uitvoering ervan vaak op zich laat wachten. Er is dan vervolgens onduidelijkheid over de reden waarom dit zo is. Anderzijds vinden de stakeholders Woonpartners Midden-Holland een financieel gezonde, rijke, corporatie.

De ambities en doelstellingen van Woonpartners Midden-Holland worden herkend. Wel wordt opgemerkt dat Zevenhuizen-Moerkapelle als gemeente onderbelicht blijft in de informatievoorziening.

Verder wordt de accentverschuiving naar verbetering van de dienstverlening aan de huurders als positief opgemerkt. Tevens wordt het positief bevonden dat Woonpartners Midden-Holland zich bezighoudt met leefbaarheidprojecten. Daarbij wordt wel opgemerkt, dat goed gekeken moet worden of de leefbaarheidprojecten die uitgevoerd worden wel de juiste zijn. Het moet wel de huurders van de woningen van Woonpartners Midden-Holland ten goede komen en niet de eigenaren van de koopwoningen bijvoorbeeld.

De opgaven in het werkgebied (Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle) worden door de stakeholders herkend. Echter, ze hebben weinig zicht op de prestaties die Woonpartners Midden-Holland hierop realiseert. Een aantal stakeholders ziet bijvoorbeeld wel de aandacht voor jongeren- en ouderenhuisvesting terug.

Woonpartners Midden-Holland houdt zich volgens de bewoners over het algemeen wel met goede dingen bezig. De leefbaarheid van de wijken en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad worden hierbij genoemd. Een aantal stakeholders geeft aan, dat er nog wel kansen liggen op het gebied van communicatie, zowel intern als extern naar bewoners en de gemeente.

4.4.2 Conclusies en rapportcijfer telefonische interviews

De stakeholders is gevraagd Woonpartners Midden-Holland te vergelijken met een auto-merk om een beeld te krijgen van de positionering van de corporatie.

De gemeentelijke stakeholders houden het op een degelijke, goede middenklasser, niet superinnovatief. De Volkswagen en de Renault worden genoemd. De maatschappelijke stakeholders zien Woonpartners Midden-Holland als een betrouwbare, degelijke, zakelijke auto met enige aandacht voor vernieuwing. De auto's variëren van een bestelbusje via een Volkswagen of Opel naar een Toyota. Tot slot de bewoners: zij vonden het zeer lastig om Woonpartners Midden-Holland te vergelijken met een auto-merk. Maar ook hier gaan de gedachten vooral uit naar een degelijke auto, een diesel die langzaam op gang komt. Zelfs een vrachtwagen wordt genoemd: ze doen hun best, komen vooruit maar zijn niet comfortabel.

Voor de verschillende stakeholders wordt in het volgende overzicht nog eens beknopt weergegeven hoe zij over Woonpartners en de prestaties van Woonpartners oordelen:

Tabel 4.6 Overzicht telefonische interviews

Thema	Gemeente	Maatschappelijke partners	Huurlers
Op welke wijze te maken met Woonpartners	• Bestuurlijk overleg • Uitvoering prestatieafspraken • Huisvestingsvraagstukken (incl. incidenteel onderwĳshuisvesting en buurthuizen) • Ruimtelijke Ordening • Wijkaanpak en leefbaarheid: besteding budgetten • Onderwĳs (weekendschool) en jeugdwerkloosheid • Multifunctionele accommodatie	• Wijkteam Gouda Oost • Aanpassen seniorenwoningen • Hulpverleningsdiensten • Wijkplatforms • Bewoners die met politie te maken krijgen • Meldpunt Zorg & Overlast en hulpverlening • Jeugdoverleg	• Overleg bewonerszaken • Wijkschouwen • Groot onderhoud • Pleiten voor nieuwbouw • Toegankelijkheid woningen
Beeld van Woonpartners	• (Vrij) positief • Redelijk flexibel • Goede samenwerking • Soms harde onderhandelaar • Meer oog voor omgeving • Degelijk en financieel solide • Lopen niet voorop in sector in aantal ontwikkelingen	• Integere organisatie • Open houding • Proactief • Modern gedachtegoed • Lijdt onder stroperige publieke besluitvorming in Gouda • Veel contact met bewoners • Houdt goed rekening met kwetsbare doelgroepen • Persoonlijk en humaan	• Rijke stichting • Wordt kwalijk genomen: Onterecht via servicekosten kosten voor groenonderhoud geïnd bij bewoners • Houden de wijken leefbaar • Stonden vroeger sneller paraat dan tegenwoordig • Staat goed bekend, de mensen zijn positief over Woonpartners • Communicatie Woonpartners, aannemer en bewonerscommissie bij uitvoeren groot onderhoud bijzonder goed • Goed aanspreekbaar, er wordt snel actie ondernomen
Strategische doelstellingen	• Dienstverlening aan huurders (m.n. Gouda) soms lastig: wordt extra aandacht aan besteed	• Optreden en prestaties komen overeen met ambities • Doen niet dik • Tav de woning zelf en hoogte huur goed	• Beperkt/selectief zicht op de doelstellingen • Worden deels herkend • Aan leefbaarheid doen wordt positief gewaardeerd

Thema	Gemeente	Maatschappelijke partners	Huurders
	- Goede ervaring met aanpak herstructurering Leliepark - Vertrouwen in toekomst - Kijk naar grote steden voor voorbeelden aanpak grote herstructureringsopgave	- Tav seniorenvoorzieningen in omgeving niet goed - Mogelijkheid 2^e kansenbeleid in Waddinxveen minder - Verloop onder woonconsulenten vrij hoog (dossierkennis wat beperkt)	- Het ontbreekt ze aan voldoende mankracht om meer aan leefbaarheid te doen - Zevenhuizen heeft meer aandacht, o.a. communicatie over beleid Zevenhuizen en samenwerking met gemeente
Opgaven in het werkgebied	- Omvang productie blijft achter - Houd continuïteit in de bouwstroom, dus ook in voorbereiding nieuwe projecten - Concreter worden in herstructurering na 1^e fase, zodat gemeente middelen kan verschuiven - Maken waar wat ze beloven	- Restauratie van woningen van goede kwaliteit - Er wordt goed voldaan aan huisvesting kwetsbare doelgroepen - Veel commitment in overlegstructuur - Goede dienstverlening - Meer persoonlijk contact wordt door hulpverlening geprefereerd	- Beperkt/selectief zicht op alle opgaven in het werkgebied, uit overleg en informatie verstrekt door Woonpartners - Je moet rekening houden met waar de woningcorporatie vandaan komt. - Er heeft zich in het verleden een periode voorgedaan waarin de spanningen tussen huurders en verhuurder heel groot was, de situatie is nu goed
Bezig met juiste dingen	- Inzicht in leefbaarheid-beleid en -budgetten beperkt, wie draagt wat bij? - Makkelijk afspraken mee te maken - Afspraken worden geëvalueerd - Alle opgaven in werkveld komen aan bod	- In de woning aandacht voor senioren voorzieningen, daarbuiten niet - Klantencontact is aandachtspunt - Vestiging Waddinxveen is zakelijker en afstandelijker dan vestiging Gouda, minder wij-gevoel - Meer mensen helpen die op straat komen te staan (asielfunctie Woonpartners).	- Wat je hoort en leest ziet er goed uit - Moeilijk om sociale huurwoningen te realiseren, maar ze blijven het proberen - Vergeet de eigen doelgroep, ziet zichzelf meer als projectontwikkelaar dan als woningcorporatie - Communicatie is aandachtspunt

De stakeholders hebben de volgende rapportcijfers gegeven:

Tabel 4.7 Rapportcijfers stakeholders uit telefonische interviews naar type stakeholder

Type stakeholder	Rapportcijfers	Gemiddeld
Gemeenten	7 t/m 8	7,6
Maatschappelijke partners	6 t/m 8	7,1
Huurderbelangenverenigingen	6- t/m 8	6,8
Gemiddelde over alle stakeholders		7,0

De tijdens de telefonische interviews uitgesproken gemiddelde waardering van de prestaties, komt daarmee op een 7,0.

4.5 Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woonpartners Midden-Holland resulteert het volgende beeld:

Tabel 4.8 Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oor-deel	We-gings-factor	Gewo-gen oor-deel
Ia De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie (vermogen). Ib De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.	De stakeholders van Woonpartners Midden-Holland beoordelen zowel de ambities en doelstellingen van de corporatie als de bijdragen aan de lokale opgaven als ruim voldoende. De prestaties op het gebied van leefbaarheid, wijkontwikkeling en huisvesting van bijzondere doelgroepen worden goed gewaardeerd door de stakeholders. De stakeholders zien Woonpartners Midden-Holland als een degelijke, flexibele en betrouwbare corporatie met aandacht voor haar huurders. Woonpartners Midden-Holland komt haar afspraken na en neemt niet te veel hooi op haar vork.	7	70%	4,9
II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	Woonpartners Midden-Holland kent de stakeholders in het werkgebied en onderhoudt formeel en/of informeel contact met hen. Er zijn in het kader van de formulering van meerjarenbeleidsplan 2007-2011 een negental sessies georganiseerd met stakeholders om hun wensen op te halen voor de komende periode. Woonpartners Midden-Holland is bereid om prestatieafspraken te maken met gemeenten in haar werkgebied en neemt hiertoe ook een proactieve houding aan. Verder is Woonpartners Midden-Holland bereid intentieovereenkomsten te sluiten en convenanten af te sluiten.	8	10%	0,8

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oor-deel	We-gings-factor	Gewo-gen oor-deel
III De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.	Woonpartners Midden-Holland geeft in de afspraken die met stakeholders gemaakt worden, duidelijk aan op welke wijze men de prestaties wil leveren. De stakeholders worden op formele en informele wijze geïnformeerd. In de jaarverslagen vindt de evaluatie van de prestaties plaats.	8	10%	0,8
IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	De stakeholders hebben hun input kunnen leveren bij de vaststelling van het meerjarenbeleidsplan 2007-2011. Jaarlijks vindt een terugkoppeling plaats via de jaarverslagen. De prestatieafspraken met de gemeenten worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.	8	10%	0,8
Presteren volgens Stakeholders: 7,3 (afgerond 7)				

Woonpartners Midden-Holland kent de stakeholders in haar werkgebied en heeft formeel en informeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken, intentieovereenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten met verschillende stakeholders gemaakt. Bij het vaststellen van het meest recente meerjarenbeleidsplan is Woonpartners Midden-Holland in negen sessies de dialoog met haar stakeholders aangegaan. De terugkoppeling vindt voorsnog alleen op papier plaats, in de vorm van de jaarverslaglegging. Er is geen jaarlijks terugkerende stakeholdersbijeenkomst.

Woonpartners Midden-Holland monitort de huurdertevredenheid via een aantal USP- en KWH-onderzoeken. In 2006 heeft Woonpartners Midden-Holland geparticipeerd in de pilot omtrent het KWH-maatschappijlabel. Woonpartners heeft het label net niet gehaald, maar de uitkomsten ervan wel gebruikt om via de negen dialoogsessies in gesprek te komen met de stakeholders.

De stakeholders van Woonpartners Midden-Holland hebben de prestaties beoordeeld als voldoende. Er is een redelijk consistent beeld over de verschillende stakeholders met hier en daar wat accentverschillen, hetgeen een logisch gevolg is wanneer naar de typen stakeholders gekeken wordt. Huurders hebben vaak een ander beeld van een corporatie dan een gemeente. Het algemene beeld is een vrij positief beeld: Woonpartners Midden-Holland is een corporatie die haar afspraken nakomt, niet te veel hooi op haar vork neemt en (nog) weinig vernieuwend is.

5 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie

5.1 Inleiding

Het SEV-referentiekader betreffende de vraag of de corporatie presteert naar vermogen is nog in ontwikkeling. In de eerder uitgevoerde visitaties heeft ECORYS een aanpak ontwikkeld die langs drie invalshoeken gaat:

- De Transparantiemethodiek⁵, ontwikkeld door RIGO Research & Advies, danwel op een andere wijze kijkend naar de verdien capaciteit van de corporatie enerzijds en de maatschappelijke bestedingen van de corporatie anderzijds.
- De gegevens van het CFV betreffende investeringen, bedrijfsvoering en financiële positie. De gegevens van het WSW betreffende kasstromen en kredietwaardigheid.
- De eigen filosofie en het beleid van de corporatie inzake het vraagstuk van presteren naar vermogen (met betrekking tot waardering, sturing, criteria, normstellingen, scenario's, risicomanagement etc).

Woonpartners Midden-Holland heeft aangegeven dat het invullen van de Transparantiemethodiek lastig is. In plaats van deze methodiek zal in het kader van de maatschappelijke visitatie gebruik gemaakt worden van de Aedex-gegevens.

5.2 Inventarisatie en beoordeling door het CFV

Woonpartners Midden-Holland kan zich qua profiel minder goed vinden in de referentiegroep⁶ die het CFV hanteert (zie ook inleiding). In de rapportage wordt derhalve geen vergelijking gemaakt met de referentiegroep; voor Woonpartners Midden-Holland zal telkens de vergelijking met het landelijke beeld weergegeven worden.

Uit de cijfers van het CFV over de periode 2005 tot en met 2007 komt Woonpartners Midden-Holland naar voren als een financieel gezonde en matig actieve corporatie. De prognose laat zelfs een verder afnemende dynamiek in de woningvoorraad zien, voor wat betreft de nieuwbouw van huurwoningen en de verkoop van huurwoningen. Wat betreft de aankoop van huurwoningen en de nieuwbouw van koopwoningen is er sprake van een toenemende dynamiek.

In het navolgende worden de gegevens weergegeven over de jaren 2005 tot en met 2007 betreffende de uitgaven aan onderhoud, de mutaties in het bezit, de bedrijfsvoering en de financiële positie. Op onderdelen zijn prognoses beschikbaar voor 2008 tot en met 2012. Daarbij geldt steeds het landelijk beeld als vergelijking.

⁵ De Transparantiemethodiek werd in de 1.0 versie van het SEV-referentiekader voorgesteld voor het blok Presteren naar Vermogen.

⁶ Woonpartners Midden-Holland behoort in CFV-termen tot de corporaties met een gemiddeld profiel met een krimpende portefeuille.

Onderhoudsuitgaven en woningverbetering

Volgens de CFV-gegevens liggen de uitgaven van Woonpartners Midden-Holland voor zowel klachtenonderhoud als planmatig onderhoud op een hoger niveau dan landelijk het geval is. De uitgaven voor mutatieonderhoud zijn ook hoger, echter beperkt. De ontwikkeling over periode 2005 tot en met 2007 laat zien dat de uitgaven voor klachtenonderhoud vooral in 2006 sterk gestegen zijn. De uitgaven voor planmatig onderhoud laten in de genoemde periode een wisselend beeld zien.

Tabel 5.1 Onderhoudskosten Woonpartners Midden-Holland, 2005 t/m 2007

x € 1.000	2005	2006	2007	in € per vhe 2007	
				Woonpartners	Landelijk
Klachtenonderhoud	2.426	3.184	3.309	471	274
Mutatieonderhoud	1.213	1.435	1.560	222	175
Planmatig onderhoud	5.904	11.246	9.595	1.367	861
Woningverbetering	7.404	12.725	7.314	12.899	11.926

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Desgewenst geeft de corporatie aan, dat het onderhoud een punt van aandacht is binnen de organisatie. De onderhoudsbegroting wordt afgeleid uit de meerjarenbegroting. In de jaarbegroting werden tot voor kort de geraamde onderhoudsbedragen opgenomen voor de projecten die in het begrotingsjaar worden opgestart. De feitelijke doorloop van deze projecten beslaat vaak een langere periode dan de jaargrens. Daarmee zijn de geraamde bedragen moeilijk aan te sluiten op de feitelijke uitgaven in het betreffende jaar. Vanaf 2010 wordt gewerkt met begrote onderhoudsuitgaven die ten laste komen van het desbetreffende begrotingsjaar.

De onderhoudsuitgaven van Woonpartners Midden-Holland zijn relatief hoog door de onderhoudsfilosofie van de corporatie met betrekking tot de kwaliteit van de woningvoorraad (Woonpartnerskwaliteit). De relatie tussen het strategisch voorraadbeleid (dat gekoppeld wordt aan Aedex) en de geplande onderhoudsinspanningen is nog niet optimaal, en een punt van aandacht voor Woonpartners Midden-Holland.

Er zijn ook verschillen waarneembaar in de onderhoudsuitgaven tussen de vestiging in Gouda en de vestiging in Waddinxveen. Woonpartners Midden-Holland geeft aan, dat dit verschil verklaard kan worden vanuit het feit dat Gouda achterloopt wat betreft planmatig onderhoud. In Gouda werd eerder geen planmatig interieuronderhoud gepleegd en in Waddinxveen is dit al een tijd gemeengoed.

Uitgaven voor leefbaarheid

Deze uitgaven voor leefbaarheid zijn in de CFV-gegevens gesplitst in individuele activiteiten en wijkgebonden activiteiten en daarbinnen in sociale en fysieke activiteiten. Het totaal aan leefbaarheiduitgaven per woongelegenheid ligt voor Woonpartners Midden-Holland op een lager niveau dan voor het landelijk gemiddelde geldt. Dit wordt vooral veroorzaakt door achterblijvende uitgaven op het gebied van sociale activiteiten en individuele fysieke activiteiten.

Tabel 5.2 Uitgaven leefbaarheid (realisatie in € per woongelegenhheid 2007)

	Woonpartners	Landelijk
Individuele sociale activiteiten	0	11
Individuele fysieke activiteiten	0	10
Wijkgebonden sociale activiteiten	1	30
Wijkgebonden fysieke activiteiten	15	25
Totaal	16	76

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat bovengenoemde cijfers geen recht doen aan de activiteiten die Woonpartners Midden-Holland op het gebied van leefbaarheid ontplooit. Er zijn veel activiteiten zichtbaar op het gebied van fysieke aanpak, lokale samenwerking (wijkenaanpak, wijk- en buurtbeheer), buurtbemiddeling, onderhoud openbaar groen, politiekeurmerk Veilig Wonen etc. Echter de uitgaven die in dit kader gedaan worden, worden nog niet geregistreerd als leefbaarheiduitgaven en zijn nog niet gerelateerd aan een uitgewerkt leefbaarheidbeleid.

Mutaties

Het CFV meet de mutaties in het bezit (nieuwbouw, sloop, verkoop, aankoop) als een percentage van de voorraad. In de periode 2005-2007 is er voor Woonpartners Midden-Holland sprake van een geringe dynamiek. De prognose 2008-2012 toont een toenemende dynamiek, vooral waar het de nieuwbouw en de aankoop van woningen betreft.

Tabel 5.3 Mutaties in de voorraad Woonpartners Midden-Holland, 2005 t/m 2007 en 2008 t/m 2012

	2005-2007		2008-2012	
	Woonpartners	Landelijk	Woonpartners	Landelijk
Nieuwbouw huur	0,1	1,0	0,0	1,7
Sloop huur	0,7	0,7	0,1	0,9
Aankoop huur	0,0	0,7	1,7	0,3
Verkoop huur	0,6	1,2	0,4	0,8
Nieuwbouw koop	0,1	0,3	1,7	0,6

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Voor de komende periode staan er voor Woonpartners Midden-Holland verschillende grotere nieuwbouwprojecten op stapel als onderdeel van de locaties Triangel en centrumgebied (Waddinxveen), Land van Stein en Westergouwe (Gouda). Als gevolg van procedurele vertragingen en de effecten van de kredietcrisis zijn deze projecten nog niet tot ontwikkeling gebracht. Woonpartners Midden-Holland heeft wel een proactieve houding om waar nodig de processen te kunnen versnellen; er zijn plannen voor het instellen van een aanjaagteam ter bevordering van de bouwproductie. Zo lang de grotere bouwstromen niet op gang komen, zal Woonpartners Midden-Holland investeren in meer kleinere projecten en zal zij de investeringen in de bestaande voorraad en in de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed versnellen.

Realisatie-index

De eigen prognoses van Woonpartners Midden-Holland worden, met uitzondering van de realisatie van nieuwbouwwoningen (zie opmerking hierboven), in de periode 2005-2007 relatief goed waargemaakt.

Tabel 5.4 Realisatie-index 2005-2007; uitgedrukt als percentage van de voornemens

Realisatie-index 2005-2007	Woonpartners MH	Landelijk
Nieuwbouw	17%	54%
Sloop	100%	50%
Verkoop van bezit	87%	61%

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Kosten en opbrengsten productie 2007

Volgens de registratie van het CFV zijn in 2007 geen nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd. De opbrengsten van verkochte huurwoningen liggen ten opzichte van het landelijk gemiddelde hoger en heeft te maken met de ligging van de woningen in de Randstad.

Tabel 5.5 Opbrengsten

Kosten en opbrengsten (2007)	Woonpartners Midden-Holland	Landelijk
Verkoop bestaand bezit		
Bruto verkoopprijs	157.000	145.727
Verkoopkosten	3.719	7.205

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Rentedekkingsgraad

Woonpartners Midden-Holland had steeds een iets gunstiger rentedekkingsgraad⁷ dan het landelijk beeld laat zien. In 2006 is die situatie veranderd en komt Woonpartners Midden-Holland iets minder gunstig uit de vergelijking naar voren.

Tabel 5.6 Interest coverage ratio

Interest coverage ratio	2004	2005	2006	2007
Woonpartners Midden-Holland	1,8	1,9	1,3	1,5
Landelijk	1,5	1,6	1,6	1,6

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Vastgoedwaarde

De bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per verhuureenheid liggen bij Woonpartners Midden-Holland lager dan het landelijk gemiddelde, terwijl de WOZ-waarde op een duidelijk hoger niveau ligt.

⁷ dekking rentelasten vreemd vermogen vanuit operationele kasstromen

Tabel 5.7 Vastgoedwaarde

	Woonpartners Midden-Holland	Landelijk
Bedrijfswaarde	€ 29.048	€ 40.998
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	€ 26.709	€ 33.980
WOZ-waarde	€ 156.115	€ 147.312
Huur/WOZ-waarde	3,0	3,3

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Risicoprofiel en ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

Het CFV maakt met ingang van het jaar 2008 de vergelijking tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het vermogen dat beschikbaar moet zijn om risico's op te kunnen vangen. Als het volkshuisvestelijk vermogen groter is dan het benodigde risicovermogen, volgt een positief solvabiliteitsoordeel. Het solvabiliteitsoordeel wordt uitgesproken over de laatst bekende balansdatum (in dit geval 31/12/07) en op basis van de prognoses (31/12/12). Het oordeel is positief voor Woonpartners Midden-Holland. In de vergelijking valt op dat het volkshuisvestelijk vermogen per verhuureenheid lager ligt dan landelijk het geval is, terwijl de risicobeoordeling iets hoger ligt. Het verschil zit vooral in de relatief grotere gevoeligheid van Woonpartners Midden-Holland voor macro-economische risico's⁸. Deze gevoeligheid neemt volgens het CFV de komende jaren enigszins af, terwijl het operationele risico⁹ toe zal nemen. Het CFV verwacht dat het marktrisico¹⁰ de komende jaren gelijk zal blijven. In vergelijking met het landelijke beeld nemen de risico's voor Woonpartners Midden-Holland af en komen ze per saldo op een lager niveau uit.

Tabel 5.8 Volkshuisvestelijk vermogen per vhe

	2007	2012
Woonpartners Midden-Holland	12.307	15.259
Landelijk	13.217	14.605

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

⁸ Toelichting CFV op het **macro-economische risico**: Dit betreft de kans dat door economische ontwikkelingen (inflatie, rente) de komende vijf jaar de waarde van bezittingen of schulden lager uitpakt dan verwacht. De benadering is ten behoeve van het solvabiliteitsoordeel uitgewerkt voor de balansposten materiële vaste activa in exploitatie en langlopende schulden. Deze twee posten maken ook het overgrote deel van de balans uit (eigen vermogen buiten beschouwing latend). De focus is hierbij met name gericht op de onzekere kasstromen in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en de onzekerheid met betrekking tot de renteontwikkeling.

⁹ Toelichting CFV op operationeel risico: dit betreft het risico van een verlies door inadequate of falende interne processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen.

¹⁰ Toelichting CFV op marktrisico: dit betreft het risico dat door negatieve marktontwikkelingen de waarde van het bezit of de opbrengst van nieuwbouwkoopt lager is dan verwacht. Ook het marktrisico bij de verkoop van eenheden uit de bestaande voorraad is hieraan toegevoegd.

Tabel 5.9 Risicobeoordeling, als % van het balanstotaal

	2007				2012			
	Markt	Macro-economisch	Operationeel	Totaal	Markt	Macro-economisch	Operationeel	Totaal
Woonpartners	3,1	12,7	1,4	13,1	3,1	10,0	3,3	11,0
Landelijk	3,7	9,4	2,6	10,8	4,9	9,7	4,5	12,0

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

In aanvulling op het solvabiliteitsoordeel geeft het CFV een continuïteitsoordeel. Daarin worden de voorgenomen activiteiten in relatie gebracht met de vermogenspositie. Woonpartners Midden-Holland heeft in 2008 een continuïteitsoordeel A gekregen: de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie zijn in lijn met het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. In 2009 concludeert het CFV dat op basis van de door Woonpartners ingediende prognosegegevens 2009-2013 een mogelijk onvoldoende inzet van het vermogen plaatsvindt. Het CFV heeft in 2009 een C-oordeel gegeven. Woonpartners Midden-Holland heeft op het oordeel gereageerd door het volgende aan te geven:

Woonpartners Midden-Holland heeft in haar meerjarenbeleidsplan opgenomen voor welke clusters het vermogen zal worden ingezet:

- Woningtekort: aanvulling van het bestand huurwoningen door nieuwbouw
- Beperking CO²-uitstoot: verbetering van de energieprestatie van het bestaande bezit
- Maatschappelijke voorzieningen: investeringen in, aan ons woningbestand gerelateerd, maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid.

In de financiële meerjarenbegroting is terughoudend omgegaan met het opnemen van de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Dit uiteraard vanwege de onzekerheid van de planning van deze projecten als gevolg van de ontstane externe omstandigheden. Vast staat overigens nog steeds dat Woonpartners Midden-Holland bij een aantal nieuwbouwontwikkelingen betrokken zal zijn. De belangrijkste hiervan zijn de nieuwbouwwijk Triangel in Waddinxveen en Westergouwe in Gouda.

Om de beperking van de CO²-uitstoot te realiseren is een fors investeringsprogramma aan energetische maatregelen in uitwerking genomen. Uitgangspunt hierbij is dat 50% van de investeringen wordt terugverdiend via huurverhoging, voor zover de besparing aan energiekosten dit toelaat. Het programma was nog niet zover uitgewerkt dat duidelijk was welke uitgaven in welke jaren zullen worden gedaan. De verwachting is dat dit traject (dat 10 jaar zal doorlopen) maximaal € 20 miljoen aan onrendabele investeringen met zich meebrengt.

Als reactie heeft het CFV aangegeven dat zij geen nieuwe productie kan en mag toevoegen in haar berekeningen. Het C-oordeel blijft daarom gehandhaafd. Wel geeft het CFV aan, dat Woonpartners Midden-Holland volgend jaar opnieuw zal worden beoordeeld op basis van de dan actuele beleidsvoornemens. Op basis van de door Woonpartners Midden-Holland geschetste beleidskaders is het niet ondenkbeeldig dat er dan weer sprake is van een A-status.

5.3 Financiële sturing door Woonpartners Midden-Holland

Uitgangspunt voor het financiële beleid van Woonpartners Midden-Holland is dat het beschikbare vermogen zoveel als verantwoord mogelijk moet worden ingezet. Daarnaast moeten de uitgaven passend zijn binnen de jaarlijkse begroting en meerjarenbegroting.

De financiële sturing richt zich vooral op de meerjarenbegroting en de risicoanalyse. Het risicomanagement is in ontwikkeling bij Woonpartners Midden-Holland en vormt onderdeel van het controleplan. Woonpartners Midden-Holland heeft gekozen voor een gefaseerde aanpak voor het opzetten van een gestructureerde vorm van risicomanagement. De focus is in eerste instantie gericht op enkele belangrijke processen en thema's:

- Investerings in nieuwbouw (projectontwikkeling);
- Investerings in planmatig danwel projectonderhoud;
- Dagelijks onderhoud;
- Aanbestedingen;
- Treasury;
- Fiscaliteiten;
- Fraude.

Vanuit de ervaringen die daarbij worden opgedaan zal een gestructureerde aanpak voor de gehele organisatie worden ontwikkeld.

De controller binnen Woonpartners Midden-Holland is betrokken bij een project dat in samenwerking met Deloitte moet leiden tot het samenstellen van een praktijk handboek 'In control statement'. Het afgeven van een dergelijk statement geeft in grote lijnen aan dat alle bedrijfsprocessen worden beheerst en de risico's (juridisch, fraude, markt, etc.) in kaart zijn gebracht. Om een beeld te krijgen hoever Woonpartners hier mee is, is samen met Deloitte een quick scan uitgevoerd. De resultaten geven een redelijk positief beeld van de situatie bij Woonpartners.

5.3.1 Meerjarenbegroting 2009 – 2013

In de financiële meerjarenbegroting zijn de volgende cijfers verwerkt en is van onderstaande uitgangspunten uitgegaan:

- de materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Hiertoe worden bedrijfswaardeberekeningen per complex gemaakt. Voor de, op basis van het lopende verkoopprogramma als verkoopwoning aangewezen woningen, wordt in de bedrijfswaarde op het moment van verkoop de verwachte opbrengst als positieve kasstroom opgenomen. Tot die datum worden de kasstromen die uit de verhuur van de woning voortkomen in de bedrijfswaardeberekening opgenomen. Hierbij wordt voor het eerst uitgegaan van een maximale periode van vijf jaar.
- Er is gerekend met WSW-cijfers: 2,5% voor kostenstijging, 3,25% voor onderhoud, 6% voor disconteringsvoet.
- Er wordt rekening gehouden met het actuele verkoopprogramma, dat geldt voor de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle. Er wordt rekening gehouden met een jaarlijks licht aflopend aantal te verkopen woningen (tot 18 woningen in 2013).
- Voor de categorieën woningverbeteringen, Woonpartnerskwaliteit en PKVW is rekening gehouden met een jaarlijks aflopend bedrag aan investeringen.
- De geactualiseerde cijfers uit de meerjareninvesteringsplanning 2009-2013 zijn verwerkt in de financiële meerjarenbegroting.
- Tevens is rekening gehouden met een aantal nieuwbouwprojecten, waarvan met voldoende zekerheid kan worden uitgegaan dat deze zullen worden gerealiseerd en waarvan redelijkerwijs de aantallen en planning kan worden ingeschat (in totaal 91 koopwoningen en 116 huurwoningen).

- Voor wat betreft te ontwikkelen koopwoningen wordt uitgegaan van een rendement van 5%.
- Voor de te ontwikkelen huurwoningen wordt uitgegaan van stichtingskosten tot € 240.000. De starthuren liggen voornamelijk tussen € 500 en € 625 per maand. In enkele gevallen worden huurwoningen voor de vrije sector ontwikkeld.

De eerste doorrekeningen van de energieprestatie-adviezen wijzen erop dat rekening moet worden gehouden met een investering van ca. € 6.000 per woning. Ervan uitgaande dat 50% van de investering in de huur verdisconteerd wordt, blijft er een onrendabele investering van ca. € 3.000 per woning over dat ten laste van het resultaat moet worden gebracht. Wanneer ervan uitgegaan wordt, dat het grootste deel van deze verbeteringen gelijktijdig met het planmatig schilderonderhoud samenvalt, dan zal na ca. 7 jaar het grootste deel van de te nemen maatregelen zijn uitgevoerd.

Tabel 5.10 Meerjarenbegroting 2009-2013

X € 1.000	2007 ¹¹	2008 ¹²	2008 ¹³	2009	2010	2011	2012	2013
Bedrijfsopbrengsten								
Huren	32.501	33.358	33.064	34.156	35.149	36.400	37.272	38.160
Vergoedingen	1.740	1.700	1.683	1.734	1.777	1.822	1.867	1.914
Overheidsbijdragen	34	33	33	31	27	22	19	19
Verkoop onr. goed	416	780	585	195	-	-	-	-
Geact. productie tbv bedrijf	249	559	559	366	315	323	331	339
Ov. Bedrijfsopbrengsten	624	479	608	611	570	528	539	552
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	<i>35.564</i>	<i>36.909</i>	<i>36.532</i>	<i>37.093</i>	<i>37.838</i>	<i>39.095</i>	<i>40.028</i>	<i>40.984</i>
Bedrijfslasten								
Afschr. vaste activa	247	233	243	243	283	319	346	282
Ov. waardeveranderingen	3.745	8.464	8.627	5.626	391	-	-	-
Lonen en salarissen	3.366	3.700	3.359	4.026	4.133	4.214	4.308	4.403
Sociale lasten	350	397	393	456	469	478	488	499
Pensioenlasten	605	641	591	728	748	762	779	797
Lasten onderhoud	14.464	14.866	13.734	13.219	15.782	14.565	14.104	13.810
Overige bedrijfslasten	7.581	8.151	8.428	8.535	8.422	8.615	8.819	9.030
<i>Som der bedrijfslasten</i>	<i>30.358</i>	<i>36.452</i>	<i>35.375</i>	<i>32.833</i>	<i>30.228</i>	<i>28.953</i>	<i>28.844</i>	<i>28.821</i>
<i>Bedrijfsresultaat</i>	<i>5.206</i>	<i>457</i>	<i>1.157</i>	<i>4.260</i>	<i>7.610</i>	<i>10.142</i>	<i>11.184</i>	<i>12.163</i>
Financiële baten en lasten								
Rentebaten	401	119	151	126	97	72	60	49
Rentelasten	-5.709	-6.233	-5.748	-5.886	-6.065	-6.227	-6.165	-5.783
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	-102	-5.657	-4.440	-1.500	1.642	3.987	5.079	6.429
Belastingen	45	-	-1.140	-997	-566	-1.025	-1.282	-1.599
Resultaat na belastingen	-57	-5.657	-5.580	-2.497	1.076	2.962	3.797	4.830

Bron: Woonpartners Midden-Holland – financiële meerjarenbegroting 2009-2013

¹¹ werkelijk

¹² begroting

¹³ prognose

Kasstroomen

Voor de periode 2010-2018 is de betalingscapaciteit weergegeven voor Woonpartners Midden-Holland, waarbij de operationele kasstroom, de totale rente, de aflossingscapaciteit en de betalingscapaciteit na 2% aflossing (norm WSW) opgenomen zijn:

Tabel 5.11 Betalingscapaciteit 2010-2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Operationele kasstroom	747	9.173	10.116	8.158	7.643	11.709	10.273	12.251	14.579
Totale rente	6.112	6.764	7.092	6.884	6.836	6.752	6.578	6.525	6.115
Aflossingscapaciteit	-5.366	2.409	3.024	1.274	807	4.957	3.696	5.726	8.464
Betalingscapaciteit na 2% afl	-7.361	209	-49	-1.821	-2.251	1.868	705	2.800	5.490

Bron: Woonpartners Midden-Holland (september 2009)

Vooraf in 2010 staat de betalingscapaciteit onder druk, hetgeen vooral veroorzaakt wordt door relatief grote uitgaven voor planmatig onderhoud en MIP (meerjaren investeringsplan). Ook in 2013 en 2014 staat de betalingscapaciteit onder druk, hetgeen in deze jaren vooral de resultante is van het geplande planmatig onderhoud. Vanaf 2015 nemen de geplande uitgaven hiervoor af.

Ontwikkeling eigen vermogen – solvabiliteit

De voorzichtige inschatting van het investeringsvolume in de begroting leidt tot een toenemend eigen vermogen en een toenemende solvabiliteit. Woonpartners Midden-Holland is van mening, dat bij doorgang van de zachte plannen dit eigen vermogen in voldoende mate aangewend zal worden. De zachte plannen betreffen vooral de nieuwbouwonwikkelingen in het werkgebied, die op dit moment door de economische ontwikkelingen nog niet opgestart zijn.

Tabel 5.12 Ontwikkelingen eigen vermogensolvabiliteit

Jaar	Eigen vermogen	Solvabiliteit
2005	€ 123.013.000	49,2%
2006	€ 117.868.000	48,8%
2007	€ 111.622.000	48,0%
2008	€ 99.861.000	44,0%
Begroot		
2009	€ 119.927.000	49,8%
2010	€ 126.624.000	49,6%
2011	€ 135.022.000	51,5%
2012	€ 141.877.000	54,3%
2013	€ 148.856.000	57,2%

Bron: Woonpartners Midden-Holland (jaarverslagen en begroting)

5.4 Maatschappelijke uitgaven

De maatschappelijke uitgaven voor leefbaarheid zijn opgenomen in de begroting, maar niet alles is verenigd onder één post. Enkele uitzonderingen:

- de kosten voor huismeesters zijn in de servicekosten verrekend;
- schilderen van trappenhuizen wordt onder onderhoud gerekend;
- PKVW is standaard bij nieuwbouw en in de herstructurering. Dit wordt voor de helft betaald door Woonpartners en de helft door de huurder. Deze investeringen worden niet onder leefbaarheid weergegeven.

Teneinde de maatschappelijke investeringen beter in beeld te krijgen heeft Woonpartners Midden-Holland zich aangesloten bij Aedex (eerste resultaten bekend over 2007). Deze benchmark maakt zowel de bedrijfseconomische als maatschappelijke prestaties van het door de deelnemers aan Aedex geëxploiteerde vastgoed inzichtelijk. In de Aedex wordt onderscheid gemaakt tussen woningtypen en bouwjaren, bedrijfsomroerend goed en maatschappelijk vastgoed.

In het kader van de maatschappelijke visitatie zijn er nog geen prestaties zichtbaar vanuit de Aedex.

5.5 Efficiëntie

De mate waarin de corporatie de prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over het presteren naar vermogen. De netto bedrijfslasten per verhuureenheid vormen daarvoor in het SEV-referentiekader de relevante maat. Daarnaast kijkt ECORYS tevens naar de focus die de corporatie heeft op efficiëntie.

De netto bedrijfslasten per verhuureenheid lagen volgens de cijfers van het CFV bij Woonpartners Midden-Holland in de periode 2004 tot en met 2007 voortdurend iets boven het landelijke gemiddelde. De personeelskosten per verhuureenheid liggen echter duidelijk lager dan landelijk het geval is, terwijl het aantal verhuureenheden per fte gelijk ligt.

Tabel 5.13 Netto bedrijfslasten, personeelskosten en vhe per fte

	Woonpartners MH	Landelijk
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.323	€ 1.249
Personeelskosten per fte	€ 57.922	€ 61.209
Aantal vhe per fte	94	94

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Tabel 5.14 Ontwikkeling van de netto bedrijfslasten per verhuureenheid; periode 2004-2007

	2004	2005	2006	2007	Toename 2004- in %
Woonpartners MH	€ 1.085	€ 1.198	€ 1.198	€ 1.323	22,0
Landelijk	€ 1.043	€ 1.125	€ 1.169	€ 1.249	19,7

Bron: Corporatie in Perspectief, Woonpartners Midden-Holland, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008

Voor Woonpartners Midden-Holland geldt, dat efficiency een doel is in de organisatie. In het activiteitenprogramma 2009 is een training kostenbewust handelen opgenomen. Er

wordt ook gestuurd op kosten. Dit heeft bijvoorbeeld invloed op het aantal fte's. Woonpartners heeft in de afgelopen periode veel vacatures en invalkrachten gehad, maar momenteel is alles goed gevuld en wordt er niet meer uitgebreid.

5.6 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woonpartners Midden-Holland resulteert het volgende beeld:

Tabel 5.15 Presteren naar Vermogen en Efficiëntie

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
<i>Vermogensprestatie</i> I. bedrijfswaarde a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de markteis komen ten laste van het bestemd eigen vermogen	Woonpartners Midden-Holland waardeert in de jaarstukken bedrijfswaarde en geeft in de jaarstukken ook de uitgangspunten aan. De meerjarenprognose geeft geen beeld van de voorgenomen investeringen voor de komende 20 jaar. Opgenomen zijn investeringen voor een kortere tijdsperiode, die al opgenomen zijn in harde plannen. Daarnaast wordt rekening gehouden met zachte plannen, die afhankelijk zijn van de ontwikkelingen op de markt. Hiertoe wordt het toenevend eigen vermogen bestemd. Woonpartners Midden-Holland stuurde in het verleden vooral op vermogen en laat een ontwikkeling zien naar het sturen op kasstromen. In het beleid wordt een investeringsambitie duidelijk, zowel ten aanzien van nieuwbouw als ten aanzien van de bestaande voorraad. Het investeringsprogramma is gekoppeld aan het strategisch voorraadbeleid, dat sinds 2007/2008 gekoppeld wordt aan de Aedex. In de Aedex zullen de verschillende rendementseisen aan de orde komen, maar op dit moment is dat nog niet op alle aspecten zichtbaar. In de meerjarenbegroting worden de rendementseisen voor koopwoningen expliciet benoemd. In de jaarplannen en meerjarenbegroting worden de projecten (nieuwbouw en bestaande voorraad) benoemd en van budgetten voorzien.	6,0	70%	4,2

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
II Extra potenties c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht. e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend III Presteren naar vermogen f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	Om een inschatting te kunnen maken van de gevoeligheid voor externe factoren is het risicomanagement in ontwikkeling bij Woonpartners Midden-Holland. De corporatie werkt nog niet met scenario's. Het woningverkoopprogramma zal alleen aangepast worden als de geplande jaarlijkse woningverkoop als gevolg van de woningmarktontwikkelingen niet gerealiseerd kunnen worden en dit vanuit kasstroombeheer noodzakelijk is. Woonpartners Midden-Holland heeft in het kader van financieringsruimte vreemd vermogen de mogelijkheden in beeld gebracht door een kasstroomenprognose op te stellen. Het risicomanagement is in ontwikkeling bij Woonpartners Midden-Holland. Voor nieuwbouwprojecten wordt de risicoanalyse gebruikt bij de investeringsafwegingen die gemaakt worden in het strategisch overleg. Woonpartners Midden-Holland heeft de intentie om het beschikbare vermogen in te zetten voor de maatschappelijke opgaven. In 2009 gaf het CFV echter een C-oordeel, dat staat voor een onvoldoende inzet van het vermogen. Het C-oordeel hangt samen met de terughoudendheid van de corporatie om nieuwbouwplannen in de begroting op te nemen. Woonpartners Midden-Holland heeft in een reactie aangegeven hoe zij op basis van het meerjarenbeleidsplan haar vermogen zal inzetten. Woonpartners Midden-Holland gaat ervan uit dat een beter onderbouwde verantwoording richting het CFV volgend jaar tot een ander oordeel zal leiden. Woonpartners Midden-Holland zal door middel van Aedex haar maatschappelijke prestaties inzichtelijk maken. In de jaarverslagen geeft Woonpartners Midden-Holland hoe het vermogen wordt ingezet, maar de verslaglegging wordt verspreid weergegeven.			

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.	De visitatiecommissie concludeert dat de intentie van Woonpartners Midden-Holland om te presteren naar vermogen aanwezig is. De ontwikkeling naar een actieve en investerende corporatie is zichtbaar. Het daarop gerichte beleid is deels nog in ontwikkeling en laat nog in beperkte mate resultaten zien. Dit heeft ook te maken met het feit, dat de corporatie gezien de huidige situatie (markt en procedureel) voorzichtig omgaat met het doorrekenen van nieuwbouwprojecten in de meerjarenbegroting. Hierdoor stijgt het vermogen van de corporatie gestaag. Dit leidt op dit moment tot het oordeel dat Woonpartners Midden-Holland voldoende presteert naar vermogen. De visitatiecommissie verwacht dat dit oordeel binnen enkele jaren naar een ruim voldoende of goed zal gaan, wanneer de nieuwbouwplannen tot uitvoering komen tezamen met de investeringen die gepland zijn in de bestaande voorraad.			
<i>Visie</i> II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen	Woonpartners Midden-Holland heeft in haar financiële meerjarenbegroting de uitgangspunten voor haar financiële beleid weergegeven. Door de aansluiting bij Aedex, de ontwikkeling van het risicomanagement, de aandacht voor kasstromen, wordt de modernisering van het financiële beleid zichtbaar.	6	10%	0,6
<i>Risicoprofiel</i> III De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het voorgenen investeringsprogramma.	De solvabiliteitsdoelstelling die Woonpartners Midden-Holland hanteert, gaat uit van een voldoende solvabiliteit om de continuïteit van de corporatie veilig te stellen. In de huidige meerjarenbegroting (met voorzichtig opgenomen investeringen in nieuwbouw en bestaande voorraad) loopt het solvabiliteitspercentage gestaag op.	6	10%	0,6
<i>Bedrijfsvoering</i> IV De corporatie presteert efficiënt	De netto bedrijfslasten bij Woonpartners Midden-Holland zijn hoger dan het landelijk gemiddelde. Het aantal vhe per fte ligt op eenzelfde niveau, terwijl de personeelskosten per vhe lager liggen. Daarnaast heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat efficiëntie onderdeel is van het beleid. In 2009 is dat zichtbaar door een training 'kostenbewust handelen'. Verder is het besluit genomen om de formatie niet meer uit te breiden.	7	10%	0,7
Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: 6,1 (afgerond 6)				

Woonpartners Midden-Holland ontwikkelt zich naar een actieve corporatie, die het eigen vermogen wil inzetten voor de opgaven die er liggen. Er is investeringsbereidheid zichtbaar waar het gaat om nieuwbouwprojecten, bestaande voorraad (kwaliteitsinvesteringen, onderhoud, energetische maatregelen etc.) en leefbaarheid (maatschappelijke opgaven). Enerzijds door het voorzichtig begroten van met name de nieuwbouwactiviteiten en anderzijds door het achterlopen van planningen (onderhoud en nieuwbouw) is er sprake van een toenemend vermogen. Dit heeft ook geleid tot een C-status voor 2009 bij het CFV.

Woonpartners Midden-Holland maakt in haar financiële sturing een verbeterslag door, onder andere door effectiever te begroten (onderhoud), meer aandacht te hebben voor kasstromen, het inrichten van het risicomanagement. Daarnaast wil Woonpartners Midden-Holland haar maatschappelijke investeringen zichtbaar maken, onder andere door de uitkomsten van de Aedex hiervoor te gebruiken. Daarnaast is er ook aandacht voor het formuleren van een leefbaarheidbeleid dat eveneens inzicht zal geven in de maatschappelijke investeringen die Woonpartners Midden-Holland doet.

Op basis van de CFV-benchmarkcijfers is Woonpartners Midden-Holland gemiddeld efficiënt te noemen. De visitatiecommissie heeft wel geconstateerd dat er steeds meer een focus op efficiëntie komt te liggen bij de corporatie.

De visitatiecommissie komt tot het oordeel dat Woonpartners Midden-Holland voldoende presteert naar vermogen. Daarin weegt het tot nu toe beperkte presteren naar vermogen mee, maar ook de zichtbare en overtuigende investeringsambities die in de toekomst tot resultaten leiden. Hierbij spelen ook de inspanningen van Woonpartners Midden-Holland een rol met betrekking tot het versnellen van de bouwproductie een rol. De voldoende kan binnen enkele jaren een ruime voldoende of een goede beoordeling worden.

6 Governance

6.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen veld. De methodiek vereist een oordeel over de inrichting en het functioneren van de governance. De toetsing omvat twee onderdelen:

1. Governance structuur en naleving en handhaving van de code.
2. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door belanghebbenden:
 - Eigen ambities en doelen.
 - Opgaven in het werkgebied.
 - Betrokkenheid van belanghebbenden.
 - Vermogen.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over de governance daarnaast gebaseerd op de wijze waarop Woonpartners Midden-Holland omgaat met de Governance code en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met de directeur-bestuurder en met leden van de Raad van Toezicht.

6.2 Governance structuur

De Raad van Toezicht bestaat uit vijf leden. De profielschets geeft aan dat men streeft naar toezichthouders, die:

- voldoen aan de wettelijke en statutaire eisen;
- kunnen functioneren op strategisch en beleidsmatig niveau;
- loyaal kunnen samenwerken in teamverband;
- een kritische en onafhankelijke houding en bestuurlijke ervaring hebben;
- affiniteit met het bedrijfsleven (marketing en commercieel inzicht), de overheid of non-profit instellingen hebben;
- volkshuisvestelijk inzicht of maatschappelijke betrokkenheid hebben;
- continuïteit waarborgen door de bereidheid tot binding aan de organisatie voor lange tijd;
- gezamenlijk zorgen voor invulling van de navolgende deskundigheidsvelden in de Raad van Toezicht:
 - o Financiële aspecten;
 - o Fiscaliteiten en accountancy;
 - o Bestuurskunde en bedrijfskunde;
 - o Juridische, bancaire en verzekeringszaken;
 - o Bouwtechnische vraagstukken en Projectontwikkeling.

Als algemene kernmerken voor de Raad van Toezicht heeft men het volgende benoemd:

- De Raad van Toezicht treedt naar buiten toe op als een eenheid met een collectieve verantwoording.
- De Raad van Toezicht dient naar herkomst zoveel mogelijk een afspiegeling te zijn van het door de stichting te beheren woningbezit.
- De Raad van Toezicht oefent een klankbordfunctie uit.
- De Raad van Toezicht kent een goede leeftijdsopbouw en heeft een pluriforme samenstelling.

Wanneer gekeken wordt naar de professionaliteit van de Raad van Toezicht wordt opgemerkt dat de Raad steeds kijkt of ze de dingen goed doet, maar vooral ook hoe ze de dingen beter kan doen. In 2007 is gestart met het competentieprofiel en ieder jaar wordt gekeken hoever de Raad hiermee is. De leden van de Raad van Toezicht spreken elkaar ook op hun ontwikkeling aan, bijvoorbeeld ten aanzien van het volgen van cursussen.

Woonpartners Midden-Holland onderschrijft de Governance Code en heeft op haar website de code gepubliceerd alsmede de wijze waarop Woonpartners Midden-Holland daarmee omgaat. Opgenomen is de stand van zaken op een aantal onderdelen en de afwijkingen ten opzichte van de Code volgens het principe 'pas toe of leg uit'.

De afwijkingen ten opzichte van de Code hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- De directeur-bestuurder heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De Raad van Toezicht kiest daarmee voor continuïteit in de leiding van de bedrijfsvoering.
- De Code schrijft voor dat 'de auditcommissie zo vaak overlegt als zij dit noodzakelijk acht, doch ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van leden van het bestuur met de externe accountant'. Woonpartners Midden-Holland gaat daar als volgt mee om: de auditcommissie kan besluiten buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, controller en hoofd F&BEZ overleg te hebben met de accountant. De auditcommissie maakt hiervan gebruik als hiertoe een directe aanleiding is. Een jaarlijks overleg met de accountant buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder is echter geen jaarlijkse verplichting.
- De wijze waarop overleg gevoerd wordt met belanghebbenden is de verantwoordelijkheid van het bestuur. Het bestuur informeert de Raad van Toezicht over de resultaten. De Raad van Toezicht neemt niet deel aan het overleg met de belanghouders, maar laat zich informeren over de resultaten. Zodra daartoe aanleiding is, spreekt de Raad van Toezicht het bestuur aan op de gehanteerde werkwijze. Bij de interactieve sessies met belanghouders in het kader van de totstandkoming van het meerjarenbeleidsplan hebben de leden van de Raad van Toezicht de mogelijkheid om als toehoorder aanwezig te zijn.

Op de website van Woonpartners Midden-Holland krijgt de Governance invulling door de informatie over de Raad van Toezicht – samenstelling profiel, rooster van aftreden - de integriteitscode en de beschrijving van de governance structuur bij Woonpartners Midden-Holland.

De minister van VROM/WWI spreekt jaarlijks in november het oordeel uit over de prestaties van de corporatie. Ten aanzien van het jaarverslag over 2006 heeft de minister geconcludeerd dat Woonpartners Midden-Holland op het vlak van interne organisatie en governance bij de 25 beste corporaties van Nederland behoort.

De Raad van Toezicht heeft een auditcommissie waarin twee leden van de Raad zitting hebben. Er is gezien de omvang van de Raad van Toezicht geen aparte selectie- en renu-meratiecommissie.

De Raad van Toezicht komt zes keer per jaar bijeen voor een reguliere vergadering. Op de vergaderingen worden de managementrapportages (inclusief Balanced Score Cards) besproken.

De Raad van Toezicht ziet toe op de salariering van de directeur-bestuurder. De Raad van Toezicht heeft voor de beoordeling van de directeur-bestuurder een werkwijze en proto-col vastgesteld. De zelfevaluatie van de directeur-bestuurder (met betrekking tot het eigen functioneren, de ontwikkelingen in de werkzaamheden van de onderneming, de eigen ambitie en de relatie met de Raad Van Toezicht) wordt voorafgaand aan het functione-rings- en beoordelingsgesprek besproken in de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht levert daarbij input aan de delegatie die het functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder voert. De Raad werkt daarbij met een delegatie die naast de voor-zitter bestaat uit een jaarlijks roulerend lid van de Raad van Toezicht.

De evaluatie van de Raad van Toezicht vindt plaats aan de hand van de checklist van de VTW; in 2008 lag het accent vooral op de relatie directeur-bestuurder versus Raad van Toezicht. Dit jaar zal daarnaast het functioneren van de leden van de Raad van Toezicht zelf en met elkaar explicieter aandacht krijgen. De evaluatie heeft vooral te maken met het intern functioneren van de leden van de Raad van Toezicht en de relatie met de directeur-bestuurder. De Raad van Toezicht geeft feedback over het eigen functioneren aan de directeur-bestuurder en hij geeft daar een reactie op.

6.3 Intern Toezicht

Het beeld dat de visitatiecommissie heeft gekregen, laat een Raad van Toezicht zien met een teamgerichte benadering, waarbij elk lid zijn eigen verantwoordelijkheid heeft in re-latie tot de discipline waar hij/zij ervaring in heeft. De Raad van Toezicht neemt vervol-gens wel een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Naast de reguliere toezichtsrol wordt een verschuiving zichtbaar naar de klankbordrol zonder daarbij overigens de toe-zichtsrol los te laten.

De ontwikkeling van de Raad van Toezicht is duidelijk zichtbaar; alle vragen kunnen ge-steld worden, waarbij vooral het hanteren van de beleidskaders input is. Qua ontwikke-ling wordt opgemerkt, dat de kaders scherper geformuleerd worden, zodat er beter naar de prestaties gekeken kan worden. De kwartaalrapportages met de Balanced Score Card la-ten zien dat deze ontwikkeling ingezet wordt. Doelstellingen worden steeds meer SMART verwoord. De Raad van Toezicht is nog niet helemaal tevreden, maar ziet wel duidelijk dat de organisatie op de goede weg is.

Het aspect integriteit is vorig jaar opgepakt. Ten aanzien van duurzaamheid en leefbaar-heid zou de Raad van Toezicht een meer samenhangend duidelijker beleidskader willen zien. Het is duidelijk dat er veel gebeurt op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid, maar op dit moment is het niet mogelijk om de prestaties te toetsen aan het door Woon-partners gevoerde beleid. Binnen de organisatie wordt hieraan gewerkt; er is sprake van een professionaliseringsslag.

Het is voor de Raad van Toezicht helder waar Woonpartners Midden-Holland staat als corporatie in de omgeving. In het kader van het meerjarenbeleidsplan zijn er strategische verkenningen geweest. Op dit moment is er echter sprake van een veranderende omgeving als gevolg van de financiële crisis. Binnen de Raad van Toezicht wordt aandacht besteed aan de wijze waarop de corporatie wellicht mee moet veranderen met haar omgeving. De Raad van Toezicht wil de projecten, die nu langskomen, beter kunnen toetsen. De informatie die de Raad van Toezicht over de projecten krijgt, is steeds eenduidiger, waardoor er makkelijker getoetst kan worden. De Raad van Toezicht wordt bij de oriëntatiefase geïnformeerd over een project; de vraag die dan gesteld wordt is of alle parameters bekend zijn om te kunnen beoordelen of een project past binnen het beleid en de strategie van de corporatie. Bij alle vervolgfases van een project wordt de Raad geïnformeerd en houdt zij de vinger aan de pols. Ze kijkt minder naar de inhoud van de projecten, omdat de Raad niet op de stoel van de directeur-bestuurder wil zitten. Er wordt nog wel gezocht naar vorm en inhoud om de projecten en de daaraan verbonden risico's goed te kunnen toetsen.

Door de crisis is de oriëntatie verlegd naar kleinere projecten. Voor een betere beoordeling van deze projecten moeten ten behoeve van de Raad van Toezicht samenhangende beleidscriteria ontwikkeld worden, zodat de Raad van Toezicht ook deze projecten goed kan toetsen aan de hand van samenhangende thema's, bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid. Een aantal risicovolle –grotere– projecten komt telkens terug (Triangel, Swanla, Centrumontwikkeling Waddinxveen en de Goudse wijkontwikkeling).

6.4 Betrokkenheid van stakeholders

Woonpartners Midden-Holland onderhoudt contacten met haar stakeholders vanuit het uitgangspunt dat ze haar verantwoordelijkheid als maatschappelijk ondernemer naar behoren wil kunnen invullen. In het jaarverslag wordt ruimschoots aandacht besteed aan de relaties die Woonpartners Midden-Holland heeft met haar stakeholders.

Op de website worden de stakeholders benoemd onder het kopje 'samenwerking'. Voor de totstandkoming van het meest recente beleidsplan zijn negen interactieve sessies met stakeholders gehouden. Het beleidsplan heeft als subtitel dan ook 'Spiegelbeelden van partners in wonen' meegekregen.

Zie verder hoofdstuk 4 voor het beeld van de contacten met de stakeholders en het oordeel van de stakeholders over Woonpartners Midden-Holland.

6.5 Prestatie op het gebied van governance: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de SEV-methodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor Woonpartners Midden-Holland resulteert het volgende beeld:

Tabel 6.1 Prestatie op het gebied van governance

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
I Goed bestuur.				
De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd	Woonpartners Midden-Holland heeft de kwaliteit van het interne toezicht vastgelegd in diverse documenten die gepubliceerd zijn op de website. Ook in de jaarverslagen wordt de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd en transparant neergezet. Daarmee is het functioneren van de Raad van Toezicht en het besturingsmodel inzichtelijk. De visitatiecommissie constateert dat deze aspecten van de governance goed op orde zijn, ook in het dagelijks functioneren. In 2007 behoorde Woonpartners Midden-Holland tot de 25 corporaties met de beste kwaliteit van de toezichtrapportage.	8	20%	1,6
II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.				
<i>Tav eigen ambities en doelen</i> De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen	In 2006 heeft Woonpartners Midden-Holland voor het meerjarenbeleidsplan 2007-2011 de missie en de ambities geformuleerd. Het meerjarenbeleidsplan heeft als titel 'Spiegelbeelden van partners in wonen' en is tot stand gekomen vanuit de wensen van de stakeholders. De ambities worden jaarlijks vertaald naar activiteitenplannen waarin de maatschappelijk verwoorde ambities een belangrijk uitgangspunt vormen.	8	20%	1,6
<i>Tav opgaven in het werkgebied</i> Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghouders.	Woonpartners Midden-Holland heeft de prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten in haar werkgebied. Jaarlijks worden de prestatieafspraken geëvalueerd. Verantwoording wordt voorts ook afgelegd in de jaarverslagen.	8	20%	1,6

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegings factor	Gewogen oordeel
<i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i> Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen	Woonpartners Midden-Holland kent de eigen stakeholders goed en onderhoudt formeel en informeel contact met hen. Ten behoeve van de vaststelling van het meerjarenbeleidsplan zijn de stakeholders uitvoerig gehoord. De communicatie over de realisatie van beleidsdoelstellingen vindt plaats in de evaluatiebijeenkomsten van de prestatieafspraken en de voortgangsbijeenkomsten van samenwerkingen.	8	20%	1,6
<i>Tav het vermogen</i> De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC/RvT.	De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening via de management letters aan het bestuur en de Raad van Toezicht. De accountant neemt ook deel aan de vergaderingen van de Raad van Toezicht, waarin de conceptjaarstukken, het accountantsverslag en de managementletter worden behandeld.	8	20%	1,6
Eindoordeel governance: 8				

De governance is bij Woonpartners Midden-Holland goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn (deels te vinden onder kopje 'governance', deels te vinden in het jaarverslag). De Governance Code is geïmplementeerd en wordt goed nageleefd. Woonpartners Midden-Holland geeft duidelijk aan op welke punten men afwijkt van de Code. De Raad van Toezicht voert op een weloverwogen en gedegen wijze het interne toezicht uit. In 2007 behoorde de verslaglegging van Woonpartners Midden-Holland tot de 25 beste corporaties in Nederland.

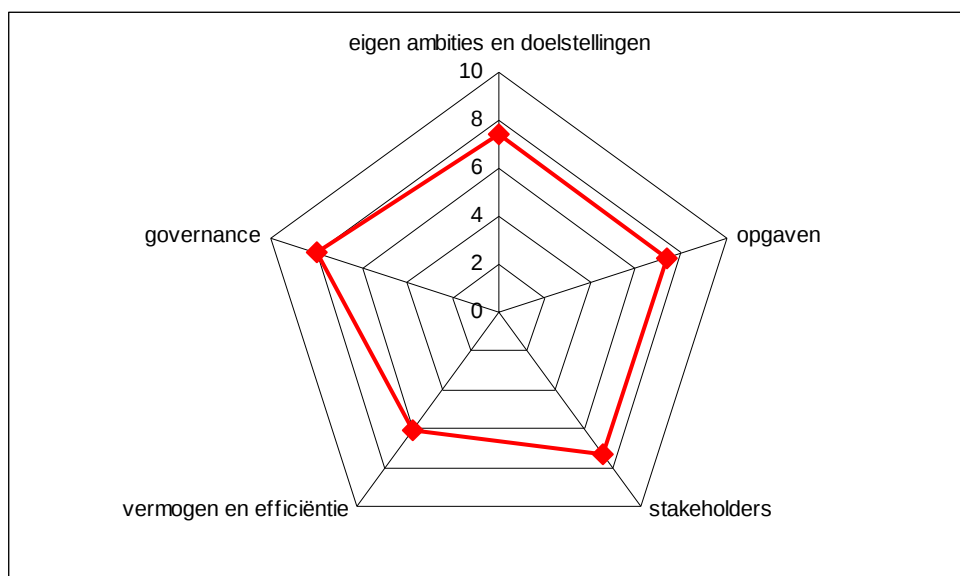
Woonpartners Midden-Holland hecht waarde aan het oordeel en de mening van haar stakeholders. Voor de totstandkoming van het meest recente beleidsplan zijn de stakeholders uitgebreid gehoord. Woonpartners Midden-Holland houdt daarnaast tevredenheidmetingen.

Deel II: Prestatiespinnenwebben

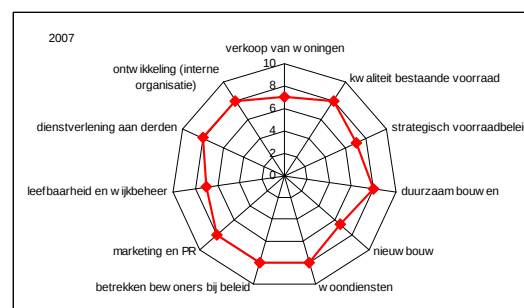
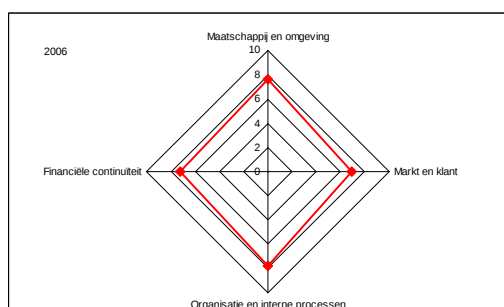
Het totaalbeeld

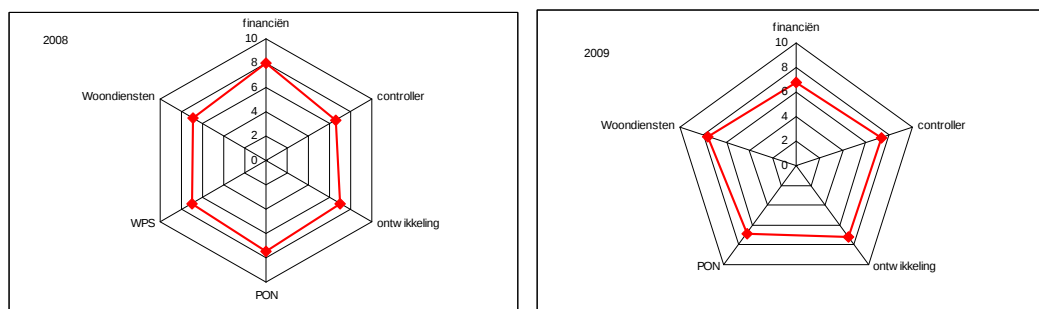
Woonpartners Midden-Holland krijgt goede beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn:

- Ruim voldoende, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (PnA/D: 7).
- Ruim voldoende, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (PnO: 7).
- Ruim voldoende, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (PnS: 7).
- Voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van Woonpartners Midden-Holland en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (PnV/E: 6).
- Goed wat betreft de invulling van de governance (PnG: 8)



Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: ruim voldoende





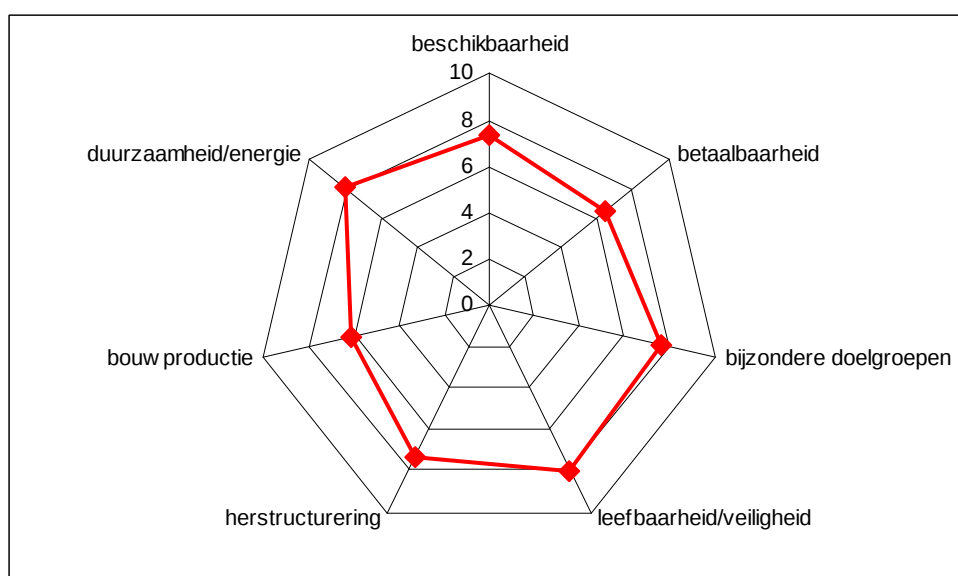
De ambities en doelstellingen van Woonpartners Midden-Holland laten in de afgelopen periode een ontwikkeling zien, enerzijds gebaseerd op de opeenvolgende beleidsplannen en anderzijds op basis van voortschrijdende inzichten. Zo zijn de referentiekaders waartegen de eigen ambities en doelstellingen jaarlijks afgezet worden sinds 2006 veranderd. In de laatste twee jaar is er sprake van een referentiekader gekoppeld aan de verschillende afdelingen binnen de organisatie.

Woonpartners Midden-Holland heeft in 2006 haar meerjarenbeleidsplan vernieuwd en daarbij de stakeholders een duidelijke rol gegeven. De subtitel van het meerjarenbeleidsplan illustreert dit: Spiegelbeelden van partners in wonen.

De ambities en doelstellingen in het meerjarenbeleidsplan zijn niet altijd even SMART verwoord. Woonpartners Midden-Holland vertaalt de ambities en doelstellingen naar jaarlijkse activiteitenprogramma's. De laatste jaren zijn deze programma's vooral gebonden aan de afdelingen en wordt de voortgang op de activiteitenprogramma's ook als zodanig gemonitord. Er is hierin een positieve ontwikkeling zichtbaar.

In het algemeen kan vastgesteld worden, dat de prestaties die Woonpartners Midden-Holland de afgelopen jaren heeft laten zien op de eigen doelen en ambities ruim voldoende zijn.

Presteren naar Opgaven: ruim voldoende



Woonpartners Midden-Holland presteert ruim voldoende wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. De corporatie kent de opgaven in de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle en heeft de opgaven samen met gemeenten en maatschappelijke partners vastgelegd in lokale afspraken.

Op alle gemaakte afspraken laat Woonpartners Midden-Holland prestaties zien. De mate waarin de prestaties plaatsvinden verschilt per prestatieveld. De bouwproductie is bijvoorbeeld een veld waar de prestaties enigszins achterblijven, enerzijds door procedurele vertragingen en anderzijds door de effecten van de kredietcrisis. De vertragingen die geconstateerd zijn bij de ontwikkeling van de grotere nieuwbouwlocaties zijn Woonpartners Midden-Holland niet aan te rekenen. Woonpartners Midden-Holland heeft aangegeven in overleg met de overheid (Rijk, provincie en gemeenten) te willen komen tot een aanjaagteam om de stagnerende bouwproductie op de grotere nieuwbouwlocaties vlot te trekken. Woonpartners Midden-Holland speelt verder in op de huidige situatie door enerzijds de aandacht te verleggen naar de kleinere projecten om de portefeuille te versterken en anderzijds naar de vernieuwing in de eigen portefeuille. Een ander voorbeeld kan gegeven worden ten aanzien van leefbaarheid en veiligheid (wijkontwikkeling, aanpak jeugdwerkloosheid), waar veel inspanningen en goede prestaties worden waargenomen op de gemaakte afspraken.

Presteren volgens Stakeholders: ruim voldoende

Woonpartners Midden-Holland kent de stakeholders in haar werkgebied en heeft formeel en informeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken, intentieovereenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten met verschillende stakeholders gemaakt. Bij het vaststellen van het meest recente meerjarenbeleidsplan is Woonpartners Midden-Holland in negen sessies de dialoog met haar stakeholders aangegaan. De terugkoppeling vindt voorsnog alleen op papier plaats, in de vorm van de jaarverslaglegging. Er is geen jaarlijks terugkerende stakeholdersbijeenkomst.

Woonpartners Midden-Holland monitort de huurdertevredenheid via een aantal USP- en KWH-onderzoeken. In 2006 heeft Woonpartners Midden-Holland geparticipeerd in de pilot omtrent het KWH-maatschappijlabel. Woonpartners heeft het label net niet gehaald, maar de uitkomsten ervan wel gebruikt om via de negen dialoogsessies in gesprek te komen met de stakeholders.

De stakeholders van Woonpartners Midden-Holland hebben de prestaties beoordeeld als voldoende. Er is een redelijk consistent beeld over de verschillende stakeholders met hier en daar wat accentverschillen, hetgeen een logisch gevolg is wanneer naar de typen stakeholders gekeken wordt. Huurders hebben vaak een ander beeld van een corporatie dan een gemeente. Het algemene beeld is een vrij positief beeld: Woonpartners Midden-Holland is een corporatie die haar afspraken nakomt, niet te veel hooi op haar vork neemt en (nog) weinig vernieuwend is.

Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: voldoende

Woonpartners Midden-Holland ontwikkelt zich naar een actieve corporatie, die het eigen vermogen wil inzetten voor de opgaven die er liggen. Er is investeringsbereidheid zichtbaar waar het gaat om nieuwbouwprojecten, bestaande voorraad (kwaliteitsinvesteringen,

onderhoud, energetische maatregelen etc.) en leefbaarheid (maatschappelijke opgaven). Enerzijds door het voorzichtig begroten van met name de nieuwbouwactiviteiten en anderzijds door het achterlopen van planningen (onderhoud en nieuwbouw) is er sprake van een toenemend vermogen. Dit heeft ook geleid tot een C-status voor 2009 bij het CFV.

Woonpartners Midden-Holland maakt in haar financiële sturing een verbeterslag door, onder andere door effectiever te begroten (onderhoud), meer aandacht te hebben voor kasstromen, het inrichten van het risicomanagement. Daarnaast wil Woonpartners Midden-Holland haar maatschappelijke investeringen zichtbaar maken, onder andere door de uitkomsten van de Aedex hiervoor te gebruiken. Daarnaast is er ook aandacht voor het formuleren van een leefbaarheidbeleid dat eveneens inzicht zal geven in de maatschappelijke investeringen die Woonpartners Midden-Holland doet.

Op basis van de CFV-benchmarkcijfers is Woonpartners Midden-Holland gemiddeld efficiënt te noemen. De visitatiecommissie heeft wel geconstateerd dat er steeds meer een focus op efficiëntie komt te liggen bij de corporatie.

Presteren met betrekking tot Governance: goed

De governance is bij Woonpartners Midden-Holland goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn (deels te vinden onder het kopje 'governance', deels te vinden in het jaarverslag). De Governance Code is geïmplementeerd en wordt goed nageleefd. Woonpartners Midden-Holland geeft duidelijk aan op welke punten men afwijkt van de Code. De Raad van Toezicht voert op een weloverwogen en gedegen wijze het interne toezicht uit. In 2007 behoorde de verslaglegging van Woonpartners Midden-Holland tot de 25 beste corporaties in Nederland.

Woonpartners Midden-Holland hecht waarde aan het oordeel en de mening van haar stakeholders. Voor de totstandkoming van het meest recente beleidsplan zijn de stakeholders uitgebreid gehoord. Woonpartners Midden-Holland houdt daarnaast tevredenheidmetingen.

Deel III: Integrale beoordelingstabellen

Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen – zie ook tabellen bijlage 5

Prestaties 2006

Aandachtsvelden	Beoordeling 2006
Maatschappij en omgeving	7,6
Markt en klant	6,9
Organisatie en interne processen	7,8
Financiële continuïteit	7,2
Gewogen gemiddelde	7,3

Prestaties 2007

Onderwerp	Beoordeling 2007
verkoop van woningen	7
kwaliteit bestaande voorraad	8
strategisch voorraadbeleid	7
duurzaam bouwen	8
Nieuwbouw	6,6
Woondiensten	8
betrekken bewoners bij beleid	8
marketing en PR	8
leefbaarheid en wijkbeheer	7
dienstverlening aan derden	8
ontwikkeling (interne organisatie)	8
Totaal	7,6

Prestaties 2008

Afdelingen	Beoordeling 2008
Financiën	8
controller - organisatie en interne processen	6,6
Ontwikkeling	
. Verkoop woningen	5
. VvE beheer	8
. Ontwikkeling projecten, planning	8
PON	
. Energie	8
. Overname nieuwbouw/planning	7,5
. Gerealiseerde begroting	7
Woonpartnersservice	7
Woondiensten	
. Klanttevredenheid	7,3
. Verhuur woningen	7,7
. Leefbaarheid	5,5
. Interne organisatie	7,4
Totaal	7,2

Prestaties 2009

Afdelingen	Beoordeling 2009 (1 ^e half jaar)
Financiën	6,8
controller - organisatie en interne processen	7,3
Ontwikkeling	
. Verkoop woningen	7,4
. VvE beheer	7,2
. Ontwikkeling projecten	6,4
. Ontwikkeling interne organisatie	8
PON	
. Energie	8
. Realiseren sociale woningbouw	5
. Onderhoud	7,5
Woondiensten	
. Klanttevredenheid	7,5
. Verhuur woningen	7,3
. Leefbaarheid	7,5
. Interne organisatie	8
Totaal	7,2

Presteren naar Opgaven – zie ook tabellen paragraaf 3.3

Prestatieveld	beoordeling
Beschikbaarheid	7,3
Betaalbaarheid	6,5
Bijzondere doelgroepen	7,6
Leefbaarheid en veiligheid	7,9
Bouwproductie	6,1
Herstructurering	7,3
Duurzaamheid	8,0

Totaalbeeld

Totaalbeeld obv alle beoordelingscriteria	I	II	III	IV	V	Tot
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen	7,3	8	7	8		7,4
Presteren naar Opgaven	7,2	8	7	8		7,3
Presteren volgens Stakeholders	7	8	8	8		7,3
Presteren naar Vermogen en Efficiëntie	6	6	6	7		6,1
Presteren ten aanzien van Governance	8	8	8	8	8	8,0

I feitelijke prestaties (70%)

II inzicht (10%)

III vertaling (10%)

IV monitoring (10%)

Alleen bij Governance tellen I, II, III, IV en V elk voor 20% mee in de totaalscore

Bijlagen

Bijlage 1: SEV-referentiekader (versie 3.0)

Beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I. Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities	Corporatie legt logische relatie tussen prestaties en doelen/ambities	Feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde ambities en doelen	70%
II. Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied	Streefbeelden voor de toekomst zijn vertaald in meetbare doelen	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
III. Doelen zijn geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden	Geplande doelen zijn uitgewerkt in meetbare eenheden, inclusief kosten	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
IV. Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies	Evaluatie van prestaties ten opzichte van ambities en doelen. Bij onderprestatie wordt een verbeterplan geformuleerd.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De corporatie heeft de geplande prestaties, gebaseerd op de externe opgaven, in beeld gebracht en de feitelijke prestaties daarvan gemeten. Bij de meting van de feitelijke prestaties is gebruik gemaakt van dezelfde meeteenheden en de meting heeft op vergelijkbare wijze plaatsgevonden. De feitelijke prestaties worden afgezet tegen de geplande prestaties.	De feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde externe opgaven.	70%
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	De corporatie beschikt op de zeven prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) over een overzicht van de lokale, regionale en landelijke opgaven en heeft deze in kwantitatieve en/of kwalitatieve variabelen uiteengezet. De corporatie brengt de voor het beleid relevante en/of beïnvloedbare variabelen systematisch en periodiek in beeld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.	De corporatie heeft voor elk van de zeven prestatievelden (of een berekeneerde eigen selectie van prestatievelden) beschreven wat de opgaven zijn en wat de corporatie daarmee doet. De corporatie heeft meetbare doelen opgesteld en een prioritering aangebracht, zowel voor het gehele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.	De corporatie meet en beoordeelt de prestaties en geeft aan of de geplande prestaties wel of niet en in welke mate zijn gerealiseerd. De corporatie geeft bij onvoldoende realisatie aan wat zij gaat doen om de geplande doelen zo snel mogelijk alsnog te realiseren.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Beoordeling Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
Ia De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie (vermogen). Ib De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.	De corporatie beschrijft in een managementdocument de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en zet deze af tegen de eigen ambities en doelen en gerealiseerde prestaties. De corporatie licht eventuele verschillen toe.	Tevredenheid stakeholders	70%
II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	De corporatie benoemt de voor haar relevante stakeholders op de prestatievelden (of een berekeneerde eigen selectie van prestatievelden) en voert met hen een dialoog over de uitvoering van beleid. Het benoemen van de stakeholders wordt extern gecommuniceerd. De corporatie beschrijft de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en maakt deze openbaar.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
III De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.	De corporatie maakt de in kaart gebrachte verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belangrijkste stakeholders zichtbaar in haar eigen doelen op de prestatievelden (of een berekenende eigen selectie van prestatievelden).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%
IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	Bij het opstellen van de prestaties voert de corporatie overleg met de stakeholders over het presteren van de corporatie in voorgaande ja(a)r(en).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht	10%

Beoordeling Presteren naar Vermogen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
Vermogensprestatie I. bedrijfswaarde a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde. b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de markteisen komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.	a. De vermogensberekening vindt plaats aan de hand van de bedrijfswaarde. b. De berekening van het bestemd vermogen vanwege de strategie van het eigen bezit beslaat een periode van 20 jaar vooruit. Het betreft beleidsmatige keuzes om minder te verdienen, die leiden tot een beslag op het eigen vermogen. Het betreft ook de voorgenomen investeringen waarvan de effecten voor een periode van 20 jaar vooruit in kaart zijn gebracht.	Het beschikbare eigen vermogen (inclusief en exclusief extra potenties) wordt maximaal ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. De visitatiecommissie beoordeelt het vrije eigen vermogen in bedrijfswaardetermen in relatie tot de opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie weegt in haar oordeel mee de overwegingen van het bestuur en RvC/ RvT ten aanzien van investeringen, risicobeheersing en bestemming van vermogen.	70%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
II Extra potenties c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen. d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht. e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend. III Presteren naar vermogen f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.	c. Dit betreft het vastgestelde verkoopprogramma plus de potentiële extra mogelijkheden voor verkoop. d. Dit betreft de extra leencapaciteit op basis van waardestijging in het vastgoed cq WOZ-waarde van vastgoed. e. De risicobuffers betreffen de marktrisico's macro-economische risico's en operationele risico's. f. Het eigen vermogen volgens bedrijfswaarde minus investeringsvoornemens geeft een bedrag aan resterend vermogen. g. Het resterend vermogen volgens bedrijfswaarde plus de berekende extra potenties, hanteert de visitatiecommissie voor haar oordeel.		
<i>Visie</i> II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen.	In relevante documenten zijn een onderbouwing en een toelichting opgenomen.	In openbare publicaties beschikbaar.	10%
<i>Risicoprofiel</i> III De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het voorgenomen investeringsprogramma.	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde solvabiliteit verhoudt zich tot de referentiegroep.	10%
<i>Bedrijfsvoering</i> IV De corporatie presteert efficiënt.	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde bedrijfslasten VHE komen overeen met de referentiegroep.	10%

Beoordeling Presteren ten aanzien van governance

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I Goed bestuur De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd.	De RvC/RvT heeft: • een eigen visie op de wijze van haar toezicht houden en deze is getoetst aan de Aedes Governance Code woningcorporaties. • vastgesteld wat de gewenste output is van het toezicht en welke normen er worden gehanteerd om de output te meten. • een duidelijke taakomschrijving van het bestuur en de toezichthouders.	De aanwezige deskundigheid in de RvC/RvT is zodanig dat rekening is gehouden met de aard van de corporatie, haar activiteiten en de daaruit voortvloeiende gewenste deskundigheid en achtergrond van de RvC/RvT De samenstelling van de RvC/RvT vormt een goede afspiegeling van de belangrijkste belanghebbende van de corporatie Het resultaat van inhoudelijke toetsing en toetsingsinformatie in relatie tot de geleverde prestaties geeft inzicht dat de uitvoering van het toezicht houden verloopt conform de gestelde doelen.	20%
II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden <i>Tav eigen ambities en doelen</i> De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen.	De corporatie heeft een schriftelijk neergelegde opvatting over haar maatschappelijk functioneren in haar werkgebied geformuleerd. Hieruit moet af te leiden zijn welke rol de corporatie inneemt in het werkgebied en hoe die rol zich vertaalt naar de eigen organisatie en relatie met maatschappelijke partners.	De corporatie beschikt over een strategiedocument, goedgekeurd door de RvC/RvT, waarin haar maatschappelijke positionering in algemene zin en haar positionering in het werkgebied blijkt en wordt gemotiveerd. De corporatie beschikt over een document waarin heldere doelstellingen zijn geformuleerd en maakt daarbij de voortgang in de realisatie van haar ambities en doelen inzichtelijk.	20%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<i>Tav opgaben in het werkgebied</i> Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghebbenden	De corporatie communiceert haar beleidsvoornemens en prestatieafspraken met belanghebbenden. De corporatie maakt haar geleverde prestaties inzichtelijk voor derden, minimaal via haar website	Beleidsdoelen, prestatieafspraken en geleverde prestaties zijn transparant, helder en inzichtelijk beschikbaar voor derden, minimaal via de website	20%
<i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i> Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen.	De corporatie heeft, onder goedkeuring van de RvC/RvT, voor iedereen kenbaar belanghebbenden benoemd bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie. De corporatie houdt ten minste één keer per jaar een vergadering met belanghebbenden, waarin de corporatie in dialoog treedt over de beleidsvoornemens en resultaten.	Er is een belanghebbendenregister, waaruit blijkt welke organisaties de corporatie tot haar belanghebbenden rekent; de woningcorporatie maakt dit kenbaar op haar website. De corporatie heeft de belanghebbendenbijeenkomst gehouden. De werkwijze in de bijeenkomst ligt vast. Het bestuur en de RvC/RvT zijn bij voorkeur voltallig aanwezig bij de vergadering met belanghebbenden. Er is een schriftelijk verslag beschikbaar. Het bestuur en RvC/RvT bespreekt het visitatierapport met de belanghebbenden.	20%
<i>Tav het vermogen</i> De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze van het bestuur en de RvC/RvT.	In het verslag van de externe accountant komt ten minste aan de orde: analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in de cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de corporatie.	Een verslag waarin de externe accountant inzicht geeft in ontwikkelingen van vermogen en resultaat, die niet in de cijfers tot uitdrukking komen.	20%

Bijlage 2: Geïnterviewde personen Woonpartners Midden-Holland

Naam	Functie
De heer Mascini	Directeur-bestuurder
De heer V.d Berge	Adjunct-directeur
De heer V.d. Oever	Controller
Mevrouw Deinum	Hoofd bestuursondersteuning
De heer Hoftijzer	Hoofd financiën en bedrijfseconomische zaken
De heer Zwamborn	Hoofd ontwikkeling
De heer De Langen	Hoofd woonpartnersservice
De heer Van Rooijen	Hoofd PON
De heer Renooij	Hoofd Woondiensten Gouda
Mevrouw Oblak	Hoofd Woondiensten Waddinxveen
Mevrouw De Rijk	Woonpartners Midden-Holland
De heer Westhoff	Woonpartners Midden-Holland
Mevrouw Yagoubi	Woonpartners Midden-Holland
De heer Hubers	Woonpartners Midden-Holland
Mevrouw Van Deursen	Woonpartners Midden-Holland
De heer De Jong	Ondernemingsraad Woonpartners Midden-Holland
De heer Renée	Ondernemingsraad Woonpartners Midden-Holland
De heer Zijthoff	Ondernemingsraad Woonpartners Midden-Holland
De heer Van Huut	Voorzitter Raad van Toezicht
Mevrouw IJlstra	Vice-voorzitter Raad van Toezicht

Bijlage 3: Betrokken stakeholders

Organisatie	Naam
Gemeente Gouda	De heer Menkveld
Gemeente Gouda	De heer Van Elzaker
Gemeente Waddinxveen	Mevrouw Gerts
Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle	De heer Bosman
Parnassia	De heer De Man
ANBO	De heer Torenbeek
Politie Hollands Midden	De heer Hazebroek
Wijkteam Gouda Oost	De heer V.d. Berg
HWZM	De heer Gorter
HWHM	De heer Bronsing
Bewonersvereniging Zuidplaspolder	Mevrouw Stomphorst
Bewonerscommissie Groenswaard	De heer Lebbing
Bewonerscommissie Oostpolderwijk	De heer Grootendorst
Bewonerscommissie Zevenhuizen	De heer Vuijk
Bewonerscommissie Schweitzerplein/Bernadottelaan	Mevrouw Kulik
Bewonerscommissie Willensplein	De heer V.d. Berg
Bewonerscommissie Vroesenplein	De heer Poos
Bewonerscommissie Groen van Prinsterersingel	Mevrouw Lafeber

Bijlage 4: Documentatie

Documenten – eigen doelen en ambities	Datum
Woonpartners Midden-Holland, Meerjarenbeleidsplan 2002-2006, 'Thuis in wonen'	25 april 2002
Meerjarenbeleidsplan 2007-2011 Spiegelbeelden van partners in wonen	
Huurbeleidsplan woonpartners Midden-Holland 2009-2010	25 maart 2009
Memo, werkwijze voor het opstellen van complexbeheerplannen	12 april 2002
Organisatiestructuur Woonpartners Midden-Holland	
Verzamelverslag dialoogsessies Meerjarenbeleidsplan	
Jaarverslag 2005, In gesprek met onze partners in wonen, Woonpartners Midden Holland	27 juni 1905
Activiteitenprogramma 2009, Woonpartners Midden Holland	28 oktober 2008
Jaarverslag 2006, Investeren in wonen en leefbaarheid	28 juni 1905
Jaarverslag 2005, In gesprek met onze partners in wonen, Woonpartners Midden Holland	27 juni 1905
Jaarverslag 2007, Corporatiewerk Mensenwerk	29 juni 1905
Jaarverslag 2008	11 mei 2009
Verzamelverslag dialoogsessies Meerjarenbeleidsplan	26 november 2004
Activiteitenprogramma 2005, Woonpartners Midden Holland	november-04
Activiteitenprogramma 2006, Woonpartners Midden Holland	november-05
Activiteitenprogramma 2007, Woonpartners Midden Holland	29 november 2006
Activiteitenprogramma 2008, Woonpartners Midden Holland	26 november 2007
Activiteitenprogramma 2009, Woonpartners Midden Holland	28 oktober 2008
Huurbeleidsplan woonpartners Midden-Holland 2008	maart 2008
Doorlopende tekst van de huidige statuten van Woonpartners, Van der Meulen Kock & Ubachs notarissen	21 december 2005
Algemene voorwaarden voor de uitvoering van werkzaamheden	18 december 2007
Audit onderhoudsplanning Woonpartners Midden Holland	4 november 2004
Audit meerjarenonderhoudsplanning Woonpartners Midden Holland	24 juni 2008
Woonpartnerskwaliteit	21 december 2004
Agenda SO	
Notitie analyse meerjarenbegroting planmatig onderhoud	
Intentieverklaring duurzame woningbouw Midden-Holland	1 juli 1996
Convenant energiebesparing corporatiesector	10 oktober 2008
Energiebesparingsbeleid 2003-2012	31 oktober 2002
Memo, notitie energiebesparing ter bespreking in MT	20 december 2005
GPR inzicht van beleid tot bouw	1 januari 2009

Documenten – opgaven in het werkgebied	Datum
Samenvatting monitor uitvoeringsprogramma prestatieafspraken wonen 2008 en uitvoeringsprogramma 2009	
Memo voorlopige stand van zaken prestatieafspraken	11 maart 2009
Artikel 2, Woningbouw en stedelijke vernieuwing	
Overeenkomst prestatie-afspraken wonen 2006-2014, gemeente Gouda	21 februari 2006
Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas	
Raamovereenkomst prestatie-afspraken wonen tussen Gem. Waddinxveen, Woonpartners en St. Waddinxveense bejaardenhuisvesting	maart 2002

Documenten – opgaven in het werkgebied	Datum
Prestatie-afspraken 2008 t/m 2010 Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en Woonpartners Midden-Holland	8 april 2008
Beleidsnota wonen 2002-2006 Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, eindconcept	5 december 2002
Lokaal plan wonen, zorg en welzijn, Zevenhuizen-Moerkapelle	29 maart 2005
Woonvisie Waddinxveen	16 februari 2005
Woonvisie Gouda, centrum in de deltametropool	20 oktober 2003
Woningmarktonderzoek onder zelfstandig wonende huishoudens in Waddinxveen	27 januari 2004
Wijkontwikkelingsplan Gouda Oost en Korte Akkeren	26 juni 2000
Wijkontwikkeling Gouda Uitvoeringsprogramma Korte Akkeren en Gouda Oost, 2008	1 februari 2008
Notitie stand van zaken wonen in Zuid-Holland	15 juli 2008

Documenten – maatschappelijke omgeving	Datum
Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonpartners Midden-Holland en huurdervereniging Woonbelang Hollands Midden	18 mei 2004
Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonpartners Midden-Holland en H.W.Z.M.	18 mei 2004
Convenant 'sluitende aanpak jeugdwerkloosheid' 2007-2010	26 april 2007
Intentieverklaring wonen, zorg en welzijn in Waddinxveen	23 december 2004
Belanghouders Woonpartners Midden-Holland	

Documenten – governance	Datum
Verslagen, Raad van Toezicht	2006-2009
Governancecode Woningcorporaties	4 februari 2009
Governancecode Woningcorporaties, 2009 pas toe of leg uit	22 januari 2009
Governancecode Woningcorporaties, 2008 pas toe of leg uit	26 november 2008
Governancecode Woningcorporaties, 2007 pas toe of leg uit	november 2007
Memo, Raad van Toezicht, zelfevaluatie functioneren directeur-bestuurder	30 september 2007
Memo, Raad van Toezicht, zelfevaluatie functioneren directeur-bestuurder 2008	18 november 2008
Memo, Annelies Deinum, zelfevaluatie	30 september 2008
Zelfevaluatie functioneren hoof financien en bedrijfseconomische zaken	17 november 2008
Huishoudelijk reglement Raad van Toezicht	22 april 2004

Documenten – financiën	Datum
CD - presentatie en rapportage Aedex/IPD index 2007	
Analyse CFV 2008, Corporatie in Perspectief, L2114	
Samenvatting CFV 2008, Coporatie in Perspectief, L2114	
Managementletter 2007, Deloitte	23 januari 2008
Managementletter 2006, Deloitte	22 januari 2007
managementletter 2005	23 december 2005
Jaarrekening 2007, Woonpartners Midden-Holland Stichting voor Bouwen en Beheren	22 april 2008
Jaarrekening 2006, Woonpartners Midden-Holland Stichting voor Bouwen en Beheren	24 april 2007
Jaarrekening 2005, Woonpartners Midden Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren	26 april 2006
Reglement auditcommissie Woonpartners Midden Holland	2 februari 2009
Memo, notitie risicomangement	22 januari 2009
Rapportage toelatingsonderzoek Beheerders VVE bij Woonpartners Midden Holland	14 december 2007

Documenten – financiën	Datum
Brief VROM continuïteitsoordeel en solvabiliteitsoordeel 2008	Juni+oktober 2008
Controleplan 2008-2009 Woonpartners Midden-Holland	15 december 2008
Begroting 2009	28 oktober 2008
Financiële meerjarenbegroting 2009-2013	28 oktober 2008

Documenten – prestaties	Datum
Presentatie resultaten 2007 tov aeDex/IPD Standard Universum	2 december 2008
Kwaliteit van maatschappelijk ondernemen resultaten KWH-maatschappijmeting	19 juni 2006
Kwaliteitsmeting reparatieverzoeken 4de kwartaal 2008 (USP)	februari 2009
Kwaliteit van dienstverlening, resultaten meting KWH-Huurlabel 2008	november 2008
Kwaliteitsmeting Nieuwe Huurders– 4e kwartaal 2008, tbv Woonpartners Midden-Holland	februari 2009
Toezening afschrift prestatieoordeel Toegelaten instellingen 2005 L2114	30 november 2006
Brief aan het bestuur van Woonpartners Midden-Holland, oordeelsbrief 2006	30 november 2007
Brief aan het bestuur van Woonpartners Midden-Holland, oordeelsbrief 2008	28 november 2008
Managementrapportage tot en met 4e kwartaal 2007 Woonpartners Midden Holland	27 februari 2008
Managementrapportage tot en met 3e kwartaal 2007 Woonpartners Midden Holland	15 november 2007
Managementrapportage tot en met 2e kwartaal 2007 Woonpartners Midden Holland	18 september 2007
Managementrapportage tot en met 1e kwartaal 2007 Woonpartners Midden Holland	7 juni 2007
Managementrapportage tot en met 1e kwartaal 2008, Woonpartners Midden-Holland	28 mei 2008
Managementrapportage tot en met 2e kwartaal 2008, Woonpartners Midden-Holland	24 september 2008
Managementrapportage tot en met 3e kwartaal 2008, Woonpartners Midden-Holland	19 november 2008
Managementrapportage tot en met 4e kwartaal 2008, Woonpartners Midden-Holland	5 maart 2009
Managementrapportage tot en met 1e kwartaal 2009, Woonpartners Midden-Holland	29 mei 2009
Managementrapportage tot en met 2e kwartaal 2009, Woonpartners Midden-Holland	3 september 2009
VROM, Oordeelsbrief 2008	28 november 2008
VROM, Oordeelsbrief 2006	30 november 2007

Documenten – overig	Datum
Persbericht, Ruim 200 belanghouders spiegelen plannen corporatie, Woonpartners presenteert meerjarenbeleidsplan	3 december 2007
Persbericht, Corporatie krijgt complimenten van Minister Vogelaar, Woonpartners in top 25 corporaties	7 december 2007

Bijlage 5: Uitwerking beoordeling eigen doelen en ambities Woonpartners Midden-Holland

2006

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	2006 svz	Cijfer
Veld: Maatschappij en omgeving			
Effectieve samenwerking gemeenten en corporaties in de regio Midden-Holland bij streekplanherziening Zuid-Oost.	ROMH-visie op Midden-Holland is opgenomen in ISMH visie begin 2002.		
WP MH stimuleert samenwerking in ROMH-verband en levert bijdrage bij lobby naar provincie Zuid-Holland.	3 ^e partiële streekplanwijziging effectief eind 2002, realisatie van de Triangel en zo mogelijk Westergouwe staan niet meer ter discussie.		
WP MH streeft naar co-regisseurschap bij stedelijke vernieuwing en nieuwbouwprojecten.	Programma-afspraken over de herstructurering in Gouda worden gemaakt begin 2003.	1 ^e uitvoeringsprogramma is vastgesteld. Opplussen en verbeteren Rutgersstraat. Sloop en nieuwbouw Uiverplein (sloop najaar 2005, start bouw 2007).	8
	WP MH werkt met de gemeente Waddinxveen samen bij stedenbouwkundig ontwerp van de Triangel.	1 ^e kwartaal 2005 installatie stuurgroep en diverse werkgroepen. Masterplan gereed eind 2005 Samenwerkingsovereenkomst met gemeente Waddinxveen en Bouwfonds op hoofdlijnen afgesloten in juni 2006.	8
	Harde nieuwbouwprogrammeringafspraken naar jaargangen worden gemaakt ultimo 2003 voor de Triangel.	Programmeringafspraken eind 2005. Start nieuwbouw voorzien in 2008.	8
	Nieuwbouwlocatie Middenwillens, ontwikkeling huurwoningen.	Intentieovereenkomst met Slokker Vastgoed in 2 ^e kwartaal 2005 (uitvoering voorzien in 2007-2008).	8
	Nieuwbouwlocatie Groot Swanla, ontwikkeling huurwoningen.	Intentieovereenkomst met Hopman Interheem 1 ^e kwartaal 2007. uitvoering vanaf 3 ^e kwartaal 2007.	8

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	2006 svz	Cijfer
Veld: Maatschappij en omgeving			
WP wordt een klantvolgende organisatie, waarbij het begrip klantvolgend bedrijfsbreed gedragen wordt.	Het KWH-huurlabel wordt voor de vestiging Gouda in 2002 gehaald	Gerealiseerd.	8
	Het KWH-huurlabel wordt voor de vestigingen Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle gecontinueerd.	Meting is in 1 ^e en 2 ^e kwartaal 2006 uitgevoerd. Op labelonderdeel Corporatie bellen wordt met 6,8 niet voldaan.	7
	Het KWH-kooplabel wordt door WP in 2003 behaald.	Komt niet meer ter sprake.	1
	WP MH gaat het KWH uitbreiden met de nieuwe labelonderdelen.	De nieuwe labelonderdelen zijn ingevoerd en de bedrijfsprocessen daarop aangepast.	8
	In 2004 zal WP MH haar beleid tbv de individuele keuzevrijheid van haar klanten ontwikkelen en implementeren.	Pilot-project zo ruim mogelijke kleurkeuze bij schilderwerk uitgevoerd Nieuwe werkwijze grotere keuzevrijheid (showroom) geïmplementeerd. In 1 ^e kwartaal 2006 is klantenpanel gehouden met als onderwerp keuzevrijheid.	8
WP MH is een organisatie waarbij de prijs-kwaliteit van het dagelijks en contractonderhoud, opgedragen aan derden, structureel wordt gecontroleerd en geanalyseerd. WP MH streeft er naar om de woonkwaliteit van de woning meer af te stemmen op de wensen van de klant.	In het 3 ^e en 4 ^e kwartaal van 2004 zal een methode worden ontwikkeld hoe de prijs-kwaliteitscontrole zal moeten plaatsvinden en de constatering worden vastgelegd.	In het 4 ^e kwartaal 2006 is de werkwijze tegen het licht gehouden. In 2007 zal de werkwijze verder worden verbeterd.	7
	In de 2 ^e helft van 2004 wordt de Woonpartnerskwaliteit geëvalueerd en doorontwikkeld van basis-kwaliteit tot een instrument dat tegemoet komt aan onze klantwensen.	Basiskwaliteit is in 2003 geïmplementeerd. Per 1-3-2005 is de verbeterde Woonpartnerskwaliteit van toepassing.	8
WP MH werkt aan wijken waar het prettig wonen en vertoeven is. Hierbij richt WP MH zich primair op de algemene ruimten van haar complexen en op de directe woonomgeving.	In samenwerking met bewoners en gemeenten worden verbeterplannen voor het fysieke en sociale beheer gerealiseerd.	Zowel in Gouda als in Waddinxveen participeert WP in wijkbeheerplatforms waar zij woningbezit heeft.	8

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	2006 svz	Cijfer
Veld: Maatschappij en omgeving			
	WP MH levert via het leefbaarheidbudget een substantiële bijdrage aan het verbeteren van de woonomgeving.	Aanpak is in 2004 geëvalueerd, verbeterd en vastgesteld in 2005. Nieuwe aanvragen voor 2006 zijn in 1 ^e kwartaal ingediend.	8
	WP MH streeft ernaar dat bij woongebouwen het huishoudelijk afval in ondergrondse containers kan worden ingezameld.	Is in Waddinxveen in het 4 ^e kwartaal 2004 gerealiseerd. In Gouda worden in overleg met de gemeente ook bij diverse complexen ondergrondse containers aangebracht.	7
Veld: Organisatie en interne processen			
Het betrekken van de medewerkers bij de huidige en toekomstige beleidsmatige opgaven van de organisatie wordt bevorderd.	De procesbeschrijvingen geven de functie verantwoordelijke medewerker per deelproces aan. Gereed ultimo 2004.	Gerealiseerd 1 ^e kwartaal 2004, met een vervolg in de jaren daarna.	8
	De procesbeschrijvingen zijn voor alle medewerkers in te zien via Intranet. Gereed 2 ^e helft 2005.	In 1 ^e kwartaal 2006 gerealiseerd.	7
	Van alle medewerkers wordt een tijdige en volledige bijdrage verwacht voor die onderdelen van het activiteitenprogramma en begroting die betrekking hebben op de eigen functie-inhoud. Dit geldt ook voor de verslaglegging van werkzaamheden voor de kwartaalrapportages.	In 2006-2007 nieuw meerjarenbeleidsplan. Voorbereidingen zijn in gang gezet. Informatiebijeenkomsten om met wensen van belanghebbende derde partijen rekening te houden, zijn gepland.	8
	De Nota Personeelsbeleid wordt geactualiseerd. Gereed medio 2004. Centraal daarin staat resultaatgericht sturen en belonen.	Gerealiseerd in 3 ^e kwartaal 2004. Resultaatgericht sturen en belonen vanaf 1-1-2005.	8
De arbeidssatisfactie van medewerkers wordt binnen de doelstellingen van de organisatie bevorderd en gemonitord.	Vanaf eind 2003 zal de arbeidssatisfactie van de medewerkers middels enquêtes worden beoordeeld door een extern bureau.	Uitgevoerd. Investors in People start in juni 2005.	8

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	2006 svz	Cijfer
Veld: Organisatie en interne processen			
De organisatie investeert in de scholing en verdere ontwikkeling van deskundigheid van de medewerkers in het kader van de doelstellingen van de organisatie en de (beoogde) functie-invulling.	De redenen van beëindiging van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd in de personeelsadministratie. Het jaarlijks vertrek van medewerkers, anders dan door (vroeg)pensioen of overlijden, is niet hoger dan 15%.	2006: 7,1%.	9
	Alle leidinggevenden volgen in het 4 ^e kwartaal 2004 een cursus resultaatgericht sturen en belonen.	Uitvoering 1 ^e kwartaal 2005, evaluatie 1 ^e kwartaal 2006.	8
	De organisatie stelt jaarlijks ten minste 3% van de bruto loonsom ter beschikking voor scholing en deskundigheidsbevordering.	2005: 4,3%. 2006: 2,1%.	5
	Jaarlijks zal voor de gehele onderneming een strategisch opleidingsplan worden opgesteld. Dit plan wordt opgesteld met externe ondersteuning. Jaarlijks gereed op 1 september. Dit strategisch opleidingsplan vormt de basis voor uitgaven en verantwoording door de leidinggevenden.	Scholingsplan 2006, voor 1 oktober 2005 gereed.	8
Aan de arbeidsomstandigheden van de medewerkers besteedt de organisatie systematisch aandacht.	Periodiek wordt door de Arbeidsdienst een Risico Inventarisatie en Evaluatie uitgevoerd.	Elke 3 jaar uitgevoerd. In 2 ^e kwartaal 2006 is hertoe opdracht gegeven.	8
	Alle maatregelen genoemd in de RIE van 2001 zijn ultimo 2002 uitgevoerd.	Gerealiseerd. Nieuw Arbeidsjaarplan is vastgesteld op 9-3-2005.	8
	Voor de vestigingen Waddinxveen en Gouda beschikt WP MH over een BHV-plan en een BHV-team. Jaarlijks volgen de BHV-ers de noodzakelijke opleidingen en één keer per jaar vindt een ontruimingsoefening plaats.	BHV-plannen vastgesteld oktober 2002. Actualisatie jaarlijks na ontruimingsoefening.	8
	Het aspect arbeidsomstandigheden is in alle afdelingsoverleggen een vast agendapunt.	Periodiek aandachtspunt.	8

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	2006 svz	Cijfer
Veld: financiële continuïteit			
WP MH streeft ernaar om de afhankelijkheid van de kapitaalmarkt te verminderen en de rentelasten te verlagen.	De huidige financieringsquote van 87% in 2006 terug te brengen tot 65% en daarvoor zo veel mogelijk gebruik te maken van het instrument van vervroegde aflossingen.	Volgens FMJB 2006: 71,7% incl. raming nieuwe financiering. Op basis van portefeuille 2002 verwacht in 2006: 61,6%. Doelstelling wordt gehaald.	7
	De inkomende kasstroom vanuit de opbrengsten van verkopen van bestaand bezit gemiddeld per jaar te bepalen op € 6,8 miljoen vanaf 2003. Bij te stellen tot € 4,3 miljoen.	2004: € 6,9 miljoen 2005: € 6,8 miljoen 2006: € 7,0 miljoen (bijgesteld vanwege te verwachten terugloop).	8
WP MH streeft ernaar een solide vermogenspositie te krijgen en te behouden. Hierbij wordt het totale weerstandsvermogen als maatstaf gezien.	Het huidige weerstandsvermogen is 15,7% van het totale vermogen, beoogd wordt een weerstandsvermogen van 20%.	2004: 29,0% 2005: 34,0% 2006: 23,2%.	8
	Het te behalen rendement op het totale vermogen zal, binnen maatschappelijke kaders, hoger zijn dan de gemiddelde rentevoet op de schulden op lange termijn.	Rendement 2006: 3,2% Gemiddelde rente schulden lange termijn: 5,47%.	5
	De onrendabele investeringen worden gemiddeld gemaximeerd op € 25.000 per sociale huurwoning (prijsspeil 1-1-2004).	Groen van Prinsterersingel € 19.100 Raming Uiverplein: € 24.900.	8
	De totale bedrijfswaarde zal tenminste 130% van de boekwaarde zijn.	2006: 137,6%.	8
	Op projecten voor de verkoop van nieuwbouwwoningen geldt een streefrendement van 5%.	Groen van Prinsterersingel 6,8% Raming Swanla-Catsburg 5,7% Raming Uiverplein 5,4%.	8

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	2006 svz	Cijfer
Veld: financiële continuïteit			
WP MH streeft er naar de belangrijke administratieve procedures volledig te beschrijven.	Alle belangrijke administratieve procedures zullen in 2003 beschreven zijn.	2003: 13 processen 2004: 5 processen 2005: 5 processen 2006: 3 processen.	8
	Door het uiterlijk in 2004 ontwikkeld hebben van een methode voor op medewerkers gerichte budgetten en mandatering om tot optimale kostenbeheersing te komen.	Mandateringsbesluit is in december 2004 vastgesteld. Wordt jaarlijks geactualiseerd. Eind 2006 aangepast aan wijzigingen in de organisatie.	8
	ISO-NEN certificering wordt behaald in 2005.		
WP MH streeft er naar de primaire automatiseringsprocessen doelmatig in te zetten voor een optimale gebruikmaking ten behoeve van het bedrijf en de klant.	Per ultimo 2003 zal er worden beschikt over een volledige relationele database waardoor het automatiseringsproces dient ter informatisering en als sturingsinstrument.	In 2006 besloten tot deelname aan Datawarehouse van het NCCW, implementatie vanaf 2007.	6
	Ultimo 2003 is er op onderdelen van de bedrijfsvoering een interactieve website beschikbaar.	Gerealiseerd in 2003. In aansluiting aparte modules Woonruimteverdeling en Serviceverzoeken. In 2004 is de Woonwensenwijzer geïnstalleerd.	8
WP MH streeft er naar een degelijk en goed onderbouwd treasurybeleid te voeren als instrument voor het bereiken van goede vermogensverhoudingen, kostenreducering en beperking van het renterisico.	De huidige rentelasten van 38% van de huuropbrengsten verminderen tot 20% in 2006 en daarvoor zo veel mogelijk gebruik te maken van het instrument van vervroegde aflossingen en bij een gunstige markt optimaal gebruik maken van renteconversie.	2004: 25,5% 2005: 23,0% 2006: 22,1%.	6
	Het renterisico mag in de eerstvolgende vijfjarige periode niet meer bedragen dan 15% van het schuldrestant.	Laagste % in 2011: 8,7% Hoogste % in 2009: 28,1% (houdt verband met verwachte investeringen in nieuwbouw).	7

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	2006 svz	Cij-fer
Veld: financiële continuïteit			
WP MH streeft er naar het planmatig onderhoud te optimaliseren door een gelijkmatig en op doelmatigheid gericht uitgavenpatroon te ontwikkelen. Planmatig onderhoud heeft als doel naast de instandhouding en kwaliteitsverbetering de lasten van het dagelijks onderhoud te verminderen.	De totale uitgaven voor onderhoud mogen ten hoogste 40% van de huuropbrengsten bedragen.	2004: 30,9% 2005: 30,6% 2006: 49,3%.	6

2007

Onderwerp	Activiteitenplan 2007	Resultaten 2007 uit 4 ^e kwartaalrapportage 2007	Beoordeling
Verkoop van woningen	- Evaluatie voortgang van de verkoop. - Het verkoopproces bestaand bezit in detail verbeteren, oa door het uitvoeren van klanttevredenheidsonderzoeken (after sales). - Het verkoopproces nieuwbouw verder inregelen. - De in 2006 opgezette database nieuwbouw verder vullen met regionale nieuwbouwprojecten.	Totaal 32 verkocht (prognose 35 woningen) Totaal verkoopprogramma (sinds 2002): - oorspronkelijk Waddinxveen 223, nog te verkopen 142 - oorspronkelijk Zevenh/Moerk 83, nog te verkopen 53 - oorspronkelijk Gouda 800, nog te verkopen 314. Alle woningen die vrijkomen worden verkocht met inschakeling van externe NVM-makelaars. Eerst aangeboden aan huurders in de wijk, daarna andere woningzoekenden benaderen. 2 projecten te koop: Catsburg Zevenhuizen nog 1 te koop van de 20. Leliepark Gouda: 72 koopapp en 19 koopeg, verkocht 38	7

Onderwerp	Activiteitenplan 2007	Resultaten 2007 uit 4 ^e kwartaalrapportage 2007	Beoordeling
Kwaliteit bestaande voorraad	• Ontwikkelen van een systematiek voor energiecertificering van het woningbezit. • Duurzaam onderhoud wordt tevens gerealiseerd door planmatig onderhoud. • Afgesloten prestatiecontracten ten aanzien van CV-onderhoud, rioolontstopping, goten en glasbreukherstel worden jaarlijks geëvalueerd en, indien noodzakelijk, aangepast.	Gebeurd Gebeurd	8
Strategisch voorraadbeleid	• Actueel houden van de complexbeheerplannen, waarbij de begeleidingscommissie uit de HWZM en HWHM worden betrokken • Het verder doorontwikkelen van het kwaliteits- en huurbeleid als onderdeel van het SVB (Woonpartnerskwaliteit en marktconform .huurbeleid). • In samenwerking met gemeenten de ontwikkeling van woon-zorg-zonering verder uitwerken. • Uitvoering van plannen voor seniorenhuisvesting in diverse complexen (opplussen van 761 woningen). • Uitwerken van plannen van aanpak voor complexen die in 2007 uitgevoerd worden. • Vraagverduidelijking bij nieuwbouw en bestaande voorraad.	2008 invoering Aedex Het grootste deel van het woningbestand voldoet aan Woonpartnerskwaliteit. Gerealiseerd (bijv. 100 etagewoningen Wilgenhorst).	7

Onderwerp	Activiteitenplan 2007	Resultaten 2007 uit 4 ^e kwartaalrapportage 2007	Beoordeling
Duurzaam bouwen	Gekoppeld aan mutatie- en planmatig onderhoud - Aanbrengen van preventieve voorzieningen overeenkomstig PKVW. - Aanbrengen isolerende veiligheidsbeglazing als aanvulling op PKVW. - Periodieke veiligheidsinspecties van de elektra- en gasinstallatie en ventilatievoorzieningen. - Verbetering ventilatievoorzieningen. - Uitvoeren van de noodzakelijke periodieke controles ter voorkoming van legionellabesmetting in collectieve installaties. - Toepassen FSC-hout waar mogelijk. - Uitvoeren EPA's bij renovatieprojecten. - Aanbrengen van HR-CV-ketels met warmwatervoorziening. - Aanbrengen van HR++ dubbelglas. - Aanbrengen van (plat)dakisolatie bij vervanging dakbedekking. - Voor het kantoor in W'veen wordt het groene stroom contract gecontinueerd. - Daar waar mogelijk wordt onderzoek verricht naar nieuwe technieken voor (collectieve) verwarmingsmethodieken en energieopwekking.	Veiligheidskeuringen: totaal 383 WP MH voert het onderhoud van de woningvoorraad op een duurzame wijze uit (duurzaam is gekoppeld aan efficiënt, effectief, klantgestuurd en milieubewust). WP maakt gebruik van de GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) methodiek voor het bepalen van de duurzaamheid van nieuwbouwcomplexen die WP ontwikkelt. In overleg met de gemeenten wordt per project een score overeengekomen waaraan het nieuwbouwcomplex minimaal moet voldoen. Daarnaast wordt sinds 2007 bij nieuwbouwprojecten gewerkt met een 10% lagere EPC-norm dan degene die vanuit het Bouwbesluit is vereist (zegt iets over het energieverbruik). Bovendien heeft WP aan nieuwbouw de kwaliteitsnorm 'Woonkeur' gekoppeld (bevordering duurzame en levensloopbestendige woningbouw). Toepassen FSC-hout waar mogelijk. PKVW 43,4% van de woningen (WP neemt 50% investering als onrendabel).	8

Onderwerp	Activiteitenplan 2007	Resultaten 2007 uit 4 ^e kwartaalrapportage 2007	Beoordeling
Nieuwbouw	- Uitvoering diverse plannen voor seniorenhuisvesting in diverse complexen (opplussen). - Uitvoering nieuwbouw Leliepark. - Ontwikkeling Gunning Mavo, Spoorzone, Middenwillens, Centrum Oostplan en 1^e verdieping kantoor Achterwillensweg. - Ontwikkeling vervangend nieuwbouwplan voor de locatie Zevenster (Schoolstraat) in Zevenhuizen (realisatie 2007-2008). - Ontwikkeling Triangel. - In uitvoering brengen nieuwbouw Rijnlandstraat Waddinxveen. - Op grond van de wet Wmo worden, in samenwerking met de gemeenten en medische diensten, woningen aangepast voor zittende huurders. - Individuele woningverbetering, zoals aanbrengen van CV-installaties met warmwatervoorziening, douchemodernisering, dubbelglas en voorzieningen in het kader van het PKVW.	In uitvoering Spoorzone: afspraak voortgang NS Poort januari 2008 gepland. Middenwillens: niet langer geschikt voor zorgwoningen, ontwikkelaar Slokker maakt nieuwe verkaveling. Centrum-Oost: gebiedsontwikkelingsplan fase 1 afgerond. Gunning Mavo: doorrekening planconcept, uitkomsten beschikbaar in januari 2008. Woningen op 1^e verdieping kantoor Gouda afgekeurd ivm wijziging bestemmingsplan (2008 verder overleg met gemeente). De gemeente heeft WP verzocht om in overleg met de Zevenster opnieuw te beoordelen in hoeverre de programmeringen van de Zevenster en WP op en rond dezelfde locatie zijn te combineren. Gemeente heeft aangegeven pas op de plaats te maken. Voorlopig ontwerp is afgerond, bouw-aanvraag 1^e fase wordt naar verwachting in februari 2008 ingediend bij de gemeente. 2007: 73 woningen aangepast (met in totaal 94 aanpassingen). Wordt uitgevoerd, bedragen genoemd bij onderhoud. PKVW: eind 2007 totaal 2.954 (+74 in 2007). Groot Swanla: in 2^e fase worden 14 appartementen ontwikkeld voor sociale huursector (voor WP MH). Essengarde Waddinxveen: begin november heeft overleg plaatsgevonden tussen WP en gemeente. Ge-	Totaal 6,6 (gemiddelde van toegekende cijfers) 8 6 6 7 6 6 6 6 6 6 8 8

		meente zoekt naar (juridische) mogelijkheden om de locatie in samenwerking met WP en ontwikkelaar AMS te kunnen ontwikkelen	
Woondiensten	• Uitvoeren plan van aanpak met verbetervoorstellen tbv KWH-huurlabel. • Verbetervoorstellen per kwartaal uitvoeren naar aanleiding respons vragenlijst after-sales. • Werving van een derde verhuurconsulent. • Verder uitbouw van de gecentraliseerde reparatieverzoeken in de vestiging Gouda. • Showroom evt. uitbreiden met tekenpakket Bruynzeel. • Introductie klachtenafhandeling. • Handhaven klantenpanels. • Evaluatie Woonpartnerskwaliteit.	Verbetervoorstellen geformuleerd en geïmplementeerd. USP per kwartaal, geen noodzaak voor verbetervoorstellen.	8
Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	• Minimaal 4x per jaar overleg met huurderkoepels. • Minimaal 2x per jaar overleg met bewonerscommissies. • Schouw voorafgaand aan voorjaarsoverleg en op verzoek commissie ook voorafgaand aan najaarsoverleg.	Overleg gevoerd met huurdercommissies en bewonerscommissies.	8
Huurbetaling	• Opfrissing stimuleren automatische incasso. • Evalueren administratiekosten slechte betalers. • Vernieuwen samenwerking inzake schuldhelpverlening.		Niet beoordeeld
Woonruimteverdeling	• Integratie woonruimteverdeling Waddinxveen/Z. Moerkapelle in Woningnet.		Niet beoordeeld
Marketing en PR	• Ontwikkelen meerdere nieuwe brochures. • Revisie bestaande brochures. • Verhuisservice.	Op basis van KWH gerealiseerd.	8

Onderwerp	Activiteitenplan 2007	Resultaten 2007 uit 4 ^e kwartaalrapportage 2007	Beoordeling
Leefbaarheid en wijkbeheer	• inzetten van extra acties in het onderhoud van woongebouwen en leefomgeving. • initiëren en uitvoeren van diverse leefbaarheidprojecten. • continueren van project buurtbemiddeling. • uitvoeren pilotproject cameratoezicht. • continueren van project flatconciërges (Gouda). • overname achterpaden gemeenten Zevenhuizen/M. • achterpadverlichting Weidebloemkwartier (Gouda). • investering in de woonomgeving rondom Rutgersstraat (Gouda) • aanpak woonomgeving Goverwelle toren (Gouda) • experiment met sociale alarmering Gouda. • samenwerking met scholen en jongerenwerk..	Maatregelen die een positieve bijdrage leveren aan de veiligheid, de sociale veiligheid en de woonomgeving. Deze maatregelen moeten echter niet tot het reguliere onderhoudsbeleid gerekend kunnen worden en moeten direct betrekking hebben op de woningen/flats (en directe woonomgeving) van WP. Gouda: budget 2007: € 68.500 - herinrichting grasveld Rutgersstraat - woonomgeving Goverwelle toren - bewonersactiviteiten (schoonmaak trapenhuis, bijdrage lustrum, gebruik sport-hal). Zevenhuizen/Moerkapelle en Waddinxveen - totaal uitgaven € 42.994 - graffiti verwijderen, buro Halt, scholingskosten bijdrage, BBQ, wijkfeest ed.	7
Dienstverlening aan derden	• deelname certificeringstraject voor Beheerders van VvEs. • aanpassen van de (standaard) beheerovereenkomst en betere informatievoorziening naar VvE-leden. • onderzoek condities uitbreiding VvE-dienstverlening.	Met de afdeling PON is afgesproken dat alle meerjarenonderhoudsplannen door een medewerker beoordeeld en geïnspecteerd worden, zodat deze conform de eisen van de SKW zijn.	8

Onderwerp	Activiteitenplan 2007	Resultaten 2007 uit 4 ^e kwartaalrapportage 2007	Beoordeling
Ontwikkeling	• afronding formatieve bezetting van de afdeling Ontwikkeling. • inbedden van de afdeling Ontwikkeling binnen WP. • verdere inregeling van het proces van projectontwikkeling binnen WP MH.	Gerealiseerd	8

2008

F&BEZ 2008

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 4 ^e kwartaal	Beoordeling
De voortgang van de gebruikelijke jaarlijks terugkerende werkzaamheden.	Tijdig inleveren etc.	Alles op tijd gerealiseerd	8
Het opnemen van de vennootschapsbelastingplicht in de administratieve procedures.	Structuur, opstellen openingsbalans, vaststellen verrekenprijzen, indienen schattingsformulieren.	Gerealiseerd	8
Het analyseren van de bedrijfsresultaten.	Invoeren Aedex, uitwerken risicoanalyse, beoordeling bouwkosten bij projectontwikkeling, signaleren en analyseren van afwijkingen tov begroting, uitvoeren van benchmarkvergelijkingen op het gebied van onderhoud.	Gerealiseerd en van acties voorzien	8
Het verbeteren van de efficiency.	Optimaal gebruik maken van Datawarehouse, stroomlijnen procedures en werkwijze betreffende stichting Zuidrandflat, opvolgen aanbevelingen accountant, samenvoegen van de corporatienummers.	Gerealiseerd	8

Controller 2008

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 4 ^e kwartaal	Beoordeling
Uitvoeren van audits gericht op de doelmatigheid, effectiviteit en rechtmatigheid en op basis daarvan doen van aanbevelingen voor het verbeteren van de bedrijfsvoering	Uitvoeren van controleplan 2008-2009	Groen: liggen beide op schema	8
	Rapporteren van bevindingen en aanbevelingen.		
Doen van aanbevelingen voor het beheersen van risico's.	Opzetten van het risicomanagement proces.	Geel: Mbt planmatig onderhoud en treasury .	7
	Uitvoeren van audits op de werking van beheersmaatregelen.	Groen :ligt op schema	8
Zorgen voor actuele procesbeschrijvingen	Actualiseren bestaande 58 beschrijvingen en toetsen kwaliteit.	Geel: (nog niet alle processen)	7
	Beschrijven van nieuwe processen.	Rood: (geen nieuwe processen).	4
	Vergroten toegankelijkheid van de beschrijvingen op intranet.	Rood: (eerste oriënterende bespreking met designer).	5
	Vergroten betrokkenheid en draagvlak van medewerkers in de organisatie.	Groen: gerealiseerd	8
Uitvoeren van specifieke audits	Ad hoc onderzoek in opdracht van directeur-bestuurder.	Groen: (budgetoverschrijding Apollolaan).	8
	Onderzoeken op eigen initiatief.	Rood: (geen onderzoeken).	4

Ontwikkeling 2008

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 4 ^e kwartaal	Beoordeling
Verkoop woningen:	- Gerealiseerde woning-verkopen.	- Begroot 35: gerealiseerd	6
		29	4
- In de managementrapportages en jaarverslag opnemen van benchmarks.	- Oplevering van benchmarks bevattende rapportages.	- Geen resultaat	
VvE beheer	Het behalen van het SKW certificaat voor VvE beheer.	Certificaat is behaald	8
Het zodanig inrichten van het VvE beheer dat voldaan wordt aan de eisen die het SKW daaraan stelt.			

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 4 ^e kwartaal	Beoordeling
Projectontwikkeling			
- Projecten worden binnen de afgesproken plannin- gen en budgetten voorbe- reid.	- Projecten die voldoen aan de geformuleerde eisen.	- Procedurebeschrijving nieuw- bouwproces in afrondende fase (Gouda Oost kan als eerste pro- ject getoetst).	8
- Onderzoeken van locaties die binnen de bedrijfs- doelstellingen van WP kunnen leiden tot een pro- ject.	- Nieuwe projec- ten worden verworven	- Diverse locaties zijn onderzocht en met een aantal partijen is ge- sproken over afname van wonin- gen.	8

PON 2008

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 4 ^e kwartaal	Beoordeling
-	In 2008 zal WP haar bezit collectief van EPA's laten voorzien en op basis van deze EPA's een beleids- plan ontwikkelen om de energeti- sche kwaliteit van het woningbe- stand te verbeteren.	Groen: gereed	8
	Overnemen Rijnlandstraat van af- deling Ontwikkeling. Aanbesteden december 2008	Geel: overdracht heeft nog niet plaatsgevonden ivm voorrang die bij Ontwikkeling gegeven is aan Gouda Oost. Aanbesteding vindt plaats februari 2009.	7
-	Het realiseren van de projecten- planning 2008.	Groen: marginale afwijkingen.	8
-	De gerealiseerde actuele gemiddel- de jaarlast per woning (en het reali- sieren van de onderhoudsbegroting 2008).	Geel: planmatig onderhoud onder- schrijding van € 413.400 tov bud- get. Daarnaast voor € 649.000 overlopend werk van 2008 naar 2009 en voor € 5.784.800 doorge- schoven van 2008 naar 2009.	7

Woonpartnersservice 2008

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 4 ^e kwartaal	Beoordeling
-	In 2007 heeft WPS in maart het VCA gehaald. Dit VCA is gedurende 3 jaar geldig met elk jaar een audit.	Groen: 1 ^e audit goed	8
-	De hoeveelheid keukens die wekelijks binnenkwamen werd een te grote belasting qua volume inname en werkbelasting.	Groen: WPS en Alblas goed op elkaar ingespeeld: bestellen en aflevering keukens op orde.	8
-	WPS levert 2 keurmeesters om leeg gekomen mutatiewoningen te keuren op veiligheid van zowel het elektracircuit als het gas- en waternetwerk.	Rood: keuringsmethode loopt nog niet goed. Aanvang gemaakt met wegwerken achterstand.	5

Woondiensten 2008

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 4 ^e kwartaal	Beoordeling
-	- Tav de reparatieverzoeken is uitgangspunt de landelijke norm van USP en bij KWH-meting de KWH-norm..	- Label gehaald	8
-	- Tav het mutatieproces is uitgangspunt de USP-norm en bij KWH-meting de KWH-norm.	- Label gehaald	8
-	- Tav de evaluatie van onderhoudsprojecten is de KWH-norm uitgangspunt.	- Aftersales enquêtes te lage respons in Gouda. Voor complexen in overige gemeenten worden resultaten in 2009 (1 ^e kwartaal) bekend.	6
-	- Maximale benutting van het leefbaarheidbudget.	- Niet gelukt (Gouda € 81.300 van totaal € 241.950).	4
-	- Planning en realisatie van alle projecten uit activiteitenplan 2008.	- Veel gerealiseerd	7
-	- Gouda: 50% aansluitend verhuur per kwartaal.	4 ^e kwartaal 55% (3 ^e kwartaal 51%)	8
-	- WaZeMo: 70% aansluitend verhuur per kwartaal.	4 ^e kwartaal Wa 51%, ZeMo 60%	6
-	- 90% eindafrekening binnen 30 dagen na 2 ^e opname aanmaken en versturen.	- Gouda 95%, WaZeMo 73%	7
-	- 't Leliepark appartementengebouw per 1-10-2008: 100% verhuurd.	- volgens planning	8
-	- 't Leliepark toren per 2-1-2009 100% verhuurd.	- volgens planning	8

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 4 ^e kwartaal	Beoordeling
-	- Implementatie Digitaal aanbieden en Digizine cf afspraak met partners.	- oplevering vertraagd. Gebeurt in januari, Digizine in najaar 2009	6
	- Huurachterstandpercentage Gouda terugdringen tot maximaal 1,8% als eindresultaat voor 2008.	- 4 ^e kwartaal 1,9% (3 ^e kwartaal 1,99%).	7
	- Huurachterstandpercentage WaZe-Mo handhaven niveau 2007.	- gemiddelde is 0,6%	8
	- Verhuur Groot Swanla per 1-10 100% verhuurd.	- nog 1 te huur van de 25	8
	- Opzet maken voor een analyse van de onderhoudsuitgaven.	- gereed	8
	- Terugdringen van kosten dagelijks onderhoud.	- daling ook in 4 ^e kwartaal	8
	- Opstellen analyse onderhoudsuitgaven per complex.	- gereed	8
	- Obv de analyse een voorstel maken voor begroting 2009.	- gereed	8

2009

F&BEZ 2009

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 2 ^e kwartaal	Beoordeling
De voortgang van de gebruikelijke jaarlijks terugkerende werkzaamheden.	Tijdig inleveren etc.	Alles op tijd gerealiseerd (4x groen, 2x geel)	7
Het opnemen van de vennootschapsbelastingplicht in de administratieve procedures.	Opzetten en voeren van de administraties van de opgezette nevenstructuur, tijdig doen van aangiften vennootschapsbelasting, opstellen van openingsbalans 1-1-2008.	2x groen, 1x geel (openingsbalans)	7
Het analyseren van de bedrijfsresultaten.	Invoeren Aedex, uitwerken risicoanalyse, beoordeling bouwkosten bij projectontwikkeling, signaleren en analyseren van afwijkingen tov begroting, uitvoeren van benchmarkvergelijkingen op het gebied van onderhoud.	3x geel, 1x groen	6
Het verbeteren van de efficiency.	Optimaal gebruik maken van Datawarehouse, stroomlijnen procedures en werkwijze betreffende stichting Zuidrandflat, opvolgen aanbevelingen accountant, samenvoegen van de corporatienummers.	1x groen, 1x geel	7

Controller 2009

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 2 ^e kwartaal	Beoordeling
Uitvoeren van audits gericht op de doelmatigheid, effectiviteit en rechtmatigheid en op basis daarvan doen van aanbevelingen voor het verbeteren van de bedrijfsvoering. Doen van aanbevelingen voor het beheersen van risico's.	Uitvoeren van controleplan 2008-2009	Groen: liggen beide op schema	8
	Rapporteren van bevindingen en aanbevelingen.		
	Opzetten van het risicomanagement proces.	Geel: opzet gemaakt voor risicopara-graaf in de rapportage met aandacht voor strategische risico's	7
	Uitvoeren van audits op de werking van beheersmaatregelen.	Groen: ligt op schema.	8
Zorgen voor actuele procesbeschrijvingen.	Actualiseren bestaande 58 beschrijvingen en toetsen kwaliteit.	Geel: (nog niet alle processen).	7
	Beschrijven van nieuwe processen	Geel:(aanbestedingsproces onderhoudsprojecten beschreven)	7
	Vergroten toegankelijkheid van de beschrijvingen op intranet.	Geel :(eerste versie startpagina op intranet).	7
	Vergroten betrokkenheid en draagvlak van medewerkers in de organisatie.	Groen: gerealiseerd.	8
Uitvoeren van specifieke audits.	Ad hoc onderzoek in opdracht van directeur-bestuurder.	Geel: (staat op planning 2 ^e half jaar)	7
	Onderzoeken op eigen initiatief.	Geel: (onderzoek serviceonderhoud in voorbereiding).	6
Overig	Bijzondere projecten.	Geel: 5 integriteit workshops gehouden.	7
		Groen: aanbesteding accountantscontrole 2009-2011 gecoördineerd (RvT heeft inmiddels besluit genomen).	8
	In control statement.	Namens WP neemt de controller deel aan een project van Deloitte voor het opstellen van een handboek 'in control statement'. Concept gereed.	8

Ontwikkeling 2009

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 2 ^e kwartaal	Beoordeling
Verkoop woningen:			
- Uitvoeren van het vastgestelde verkoopprogramma van WP.	- Woningen worden volgens programma verkocht.	- Geel: stroef, voorraad wordt minder.	6
- Verkoop van nieuwbouwwoningen in projecten die bijdragen aan het projectresultaat.	- Woningen worden tegen een verantwoorde prijs verkocht.	- Groen	8
- Verkoop van nieuwbouwwoningen aan specifieke doelgroepen.	- Woningen worden volgens planning verkocht.	- Geel: laatste woningen Leliepark druppels-gewijs.	7
	- Woningen worden voor optimale prijzen verkocht.	- Groen	8
	- Woningen worden binnen de specifieke doelgroepen verkocht.	- Groen	8
VvE beheer			
- Uitvoering van het VvE beheer volgens de kwaliteitseisen van het SKW.	- SKW certificaat blijft behouden.	- Groen	8
- Acquisitie en beheer van VvE's	- VvE wordt opgericht	o Groen	8
o Bij gedeeld woningbezit (koop en huur WP)	- VvE beheer wordt verworven waardoor verbetering woonomgeving.	o Geel: (nog niet geacquireerd, wellicht Gouda Oost)	6
o Met een maatschappelijk doel	- VvE beheer wordt verworven waardoor werkvoorraad op peil.	o Groen	8
o Commercieel om de kwaliteit van de dienstverlening te borgen.	- Het afsprakenkader wordt verbeterd waardoor de dienstverlening wordt geoptimaliseerd.	- Geel: (veel onduidelijkheden, acties zijn ingezet)	6
- Stroomlijning van de VvE beheertaken in de organisatie (kostenefficiënt en klantgericht).			

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 2 ^e kwartaal	Beoordeling
Projectontwikkeling			
- Acquisitie nieuwe projecten die binnen de doelstellingen van de organisatie kunnen passen.	- Voldoende projecten om werkvoorraad op peil te houden.	- groen	8
- Selectie van projecten die aansluiten bij/ bijdragen aan de in het MJB beschreven doelstellingen van de organisatie.	- nieuwe projecten worden verworven.	- geel: (gesprekken lopen, financieel er nog niet uit met ontwikkelaars)	6
- Ontwikkeling van consument- en doelgroepgerichte projecten (huur en koop) voor woonconsumenten die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.	- nieuwe projecten worden tot ontwikkeling gebracht.	- geel :(door marktomstandigheden moeilijk opstarten projecten)	5
- Voorbereiding van projecten t/m DO met in acht name van de kwaliteitsdoelstellingen van de organisatie en verantwoorde budgettering	- projecten voor specifieke doelgroepen worden ontwikkeld.	- groen (koopgarant, senioren)	8
	- projecten voor specifieke doelgroepen worden gerealiseerd.	- geel :(door marktomstandigheden moeilijk opstarten projecten).	5
		- groen	
- Verwerving van draagvlak voor projecten bij gemeenten, omwonenden, maatschappelijke instellingen, marktpartijen.	- projecten voldoen aan de eisen.	- groen	8
	- realistische en haarbare budgetten worden opgezet.	- groen	8
	- projecten worden binnen budget voorbereid.	- groen	8
	- projecten kunnen binnen budget worden uitgevoerd.	- groen (Gouda Oost positief)	8
	- voldoende draagvlak wordt verkregen voor de realisatie van projecten.		8

PON 2009

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 2 ^e kwartaal	Beoordeling
Het leveren van een bijdrage aan het terugdringen van de woonlasten op het fysieke aspect, waar het gaat om energieverbruik.	Verbetering van de gemiddelde energetische kwaliteit van het woningbestand.	Groen: 2009 2 projecten voorstellen gedaan aan bewoners: 1 project meer dan 70% akkoord, 1 project gekozen voor beperkt pakket.	8
Het realiseren van nieuwbouwprojecten in de sociale woningbouw.	Uitvoering in projecten.	Rood: als gevolg van bezwaren tegen afgifte bouwvergunning is start van de nieuwbouw aan de Rijnlandstraat in Waddinxveen vertraagd.	5
Het op kwalitatief technisch verantwoord niveau in stand houden van het in beheer zijnde onroerend goed.	De actuele onderhoudsconditie van het vastgoed.	Geel: voortgang Gouda op schema, Waddinxveen bij voorbereiding 3 aanbestedingen achterstand 1,5 maand.	7
De kosten voor instandhouding van het bezit te realiseren binnen het overeengekomen prijsniveau/woning op basis van een langjarig gemiddelde.	De gerealiseerde actuele gemiddelde jaarlast per woning .	Groen: verwachting totale onderhoudskosten € 800.000 lager dan begroot.	8

Woondiensten 2009

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 2 ^e kwartaal	Beoordeling
Klanttevredenheid	Mutatieproces - norm UPS (onderdeel algemene tevredenheid landelijke norm)	- WP 7,3 (gelijk aan landelijk gemiddelde)	8
	Reparatieproces - landelijke norm USP	- WP 6,8 (onder landelijk gemiddelde 7,1)	7
	- KWH-norm voor de te meten onderdelen in 2009	- meting start op 1 juni	PM
	Projectevaluatie - overeenkomstig KWH-norm.	- Gouda geen enquêtes, Waddinxveen één enquête.	PM

Succesbepalende factor	Prestatie-indicator	Stand van zaken 2 ^e kwartaal	Beoordeling
Leefbaarheid en wijkaanpak	Gouda: - 55% aansluitende verhuur per kwartaal - Leliepark toren per 2-1-2009 100% verhuurd - Huurachterstandpercentage terugdringen tot maximaal 1,6% als eindresultaat voor 2009 . WaZeMo: - 60% aansluitend verhuur per kwartaal - Huurachterstandpercentage handhaven op 0,6%. Beide vestigingen: - 90% eindafrekeningen binnen 30 dagen na 2^e opname aanmaken en versturen - Implementatie Digitaal aanbieden en Digizine cf afspraak met partners.	- groen: 2^e kwartaal 75% - groen: gerealiseerd - groen: 2^e kwartaal 1,46% - geel: 2^e kwartaal Wa 54%, ZeMo 50% - geel: 2^e kwartaal Wa 0,72%, ZeMo 0,58% - groen - groen: conform afspraak	8 8 8 6 7 8 8
Uitvoering van projecten uit het activiteitenplan 2009	planmatig uitwerken gericht op realisatie van projecten voor het einde van het jaar.	Groen: nog een sluitend planningsoverzicht, maar wel opgepakt.	8
Ontwikkeling onderhoudsuitgaven dagelijks onderhoud.	- in samenspraak met de afdeling WPS en PON een opzet maken voor structurele monitoring en analyse van de onderhoudsuitgaven. - verder terugdringen van kosten dagelijks onderhoud. - opstellen analyse onderhoudsuitgaven per complex en op basis daarvan een voorstel maken voor begroting 2010.	- groen: volgens planning. - groen: daadwerkelijke kosten zijn lager. - groen: analyse en voorstel zijn uitgevoerd.	8 8 8

Bijlage 6: uitwerking prestatieafspraken Gouda

Woningbouw en stedelijke vernieuwing

- De woningcorporaties bereiden in de periode 2006 tot en met 2009 de bouw van circa 950 woningen en circa 40 wooneenheden voor.
- Woningcorporaties bereiden in de periode 2006-2009 de verbetering van circa 6.770 woningen voor.
- Het investeringsvolume voor bovenstaande punten bedraagt voor Woonpartners circa € 75 miljoen.

Opgave 2006-2009 – Woonpartners Midden-Holland

Locatie	Woningbouw	Woningverbetering
Westergouwe	70	Nvt
Wijkontwikkelingsgebieden	240	560
Overig bestaand stedelijk gebied	40	340
Totaal	350	900

- De woningcorporaties bereiden in de periode 2010-2014 de bouw van circa 710 woningen voor.
- Partijen maken medio 2008 afspraken over de woningverbetering in de periode 2010-2014.
- Het investeringsvolume voor Woonpartners bedraagt circa € 81,5 miljoen.

Opgave 2010-2014 – Woonpartners Midden-Holland

Locatie	Woningbouw	Woningverbetering
Westergouwe	130	Nvt
Wijkontwikkelingsgebieden	90	Pm
Overig bestaand stedelijk gebied	170	Pm
Totaal	390	Pm

- Woonpartners is van plan om in de Spoorzone met NS-Vastgoed circa 170 huur- en koopwoningen te ontwikkelen in de periode 2010-2014.
- Wat betreft de wijkontwikkeling wenst Woonpartners te investeren in de centrum-ontwikkeling Gouda-Oost en de brede school Gouda-Oost naast de bestaande initiatieven uit het uitvoeringsprogramma wijkontwikkeling Korte Akkeren en Gouda-Oost (projecten die de gemeente tot de definitiefase trekt).
- Woningcorporaties kunnen bij de realisatie van woningbouw in **Westergouwe** optreden als opdrachtgever, belegger, en/of afnemer van de goedkope, middeldure en dure huurwoningen tot huursubsidielgrens en een nader te bepalen deel van de duurste huurwoningen en/of koopwoningen.
- Woningcorporaties kunnen bij de realisatie van woningbouw binnen de **wijkontwikkeling** optreden als opdrachtgever, ontwikkelaar, belegger, financier en/of afnemer van zowel huurwoningen als koopwoningen. Partijen herijken en versnellen de uitvoeringsprogramma's 2006-2009.
- Woningcorporaties kunnen bij de realisatie van woningbouw in het **overig bestaand stedelijk gebied** optreden als opdrachtgever, ontwikkelaar, belegger, financier en/of afnemer voor de goedkope en middeldure huurwoningen en dure huurwoningen tot de huursubsidielgrens.

- De gemeente onderzoekt de opzet voor een Ontwikkelingsmaatschappij Binnenstad, waarbij met publiek-privaat kapitaal een impuls gegeven kan worden aan de binnenstad.
- Woonpartners streeft naar het in stand houden van haar bestaande complexen met een monumentale status in de binnenstad.
- Partijen streven naar een toekomstbestendige kwaliteit van woningen en woonomgeving, dat wil zeggen levensloopbestendig, veilig, energiezuinig, gezond en duurzaam. Partijen proberen het instrument GPR-gebouw uit bij nieuwbouwplannen.

Woningverkoop

- Woningcorporaties continueren hun verkoopprogramma huurwoningen en koersen op de verkoop van 200 woningen in de periode 2006-2009 en 250 woningen in de periode 2010-2014. Woonpartners gaat uit van een verkoop van gemiddeld 20 woningen per jaar. (Er moet rekening gehouden worden met het behoud van betaalbare grote huurwoningen).

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

- Woningcorporaties nemen hun verantwoordelijkheid voor het aanbieden van voldoende bereikbare huurwoningen voor de primaire doelgroep van beleid, waarbij partijen de omvang van de doelgroep en voorraad monitoren aan de hand van WoonOnderzoekNederland. Hetzelfde geldt voor de overige aandachtsgroepen (ouderen, gehandicapten en personen die zorg behoeven).
- Partijen bespreken in 2006 gezamenlijk de effecten van het nieuwe huurbeleid voor de omvang van de bereikbare huurvoorraad.
- Partijen maken jaarlijks volumeafspraken over de huisvestingsmogelijkheden van statushouders en mensen met een verstandelijke, psychische en/of maatschappelijke handicap.
- Partijen dragen zorg voor de doelmatige benutting van aangepaste woningen. Op verzoek van de gemeente breiden zij de voorraad uit. Op verzoek van de gemeente stellen corporaties ook geschikte 55-pluswoningen en zorgindicatiewoningen beschikbaar voor mensen met een lichamelijke functiebeperking die jonger zijn dan 55 jaar. Partijen zullen de effecten hiervan op de genoemde voorraad eenmaal per jaar nagaan.
- Partijen verkennen gezamenlijk de mogelijkheden om woonwagendplaatsen in beheer en verhuur te laten nemen door de corporaties.
- Woningcorporaties nemen deel aan het doorstromingsexperiment waarbij ouderen die in een bereikbare, grotere eengezinshuurwoning wonen met voorrang worden geholpen aan een ouderenwoning waarbij van de bezettingsnorm mag worden afgeweken. Het experiment loopt eind 2006 af en de resultaten worden in 2007 geëvalueerd.
- Woningcorporaties zullen de Vereniging Groepswonen van Ouderen desgewenst ondersteunen bij het informeren van allochtone ouderen over groepswonen. Ook zullen zij een experiment met tandemwoningen initiëren dat de gemeente zal ondersteunen.
- Woningcorporaties nemen deel aan het signaleringsoverleg tussen hulpverlenende instanties, politie en corporaties over probleemsituaties rond zorgwekkende, zorgvragende en zorgmijdende mensen.
- Partijen verkennen gezamenlijk vanuit ieders verantwoordelijkheid de mogelijkheden voor regionale inbedding van de gewenste actualiseringrichting voor het huisvestingsbeleid.

- Partijen werken in overleg met andere sociale verhuurders stadsbrede uitvoeringsregels voor herhuisvesting en tijdelijke verhuur bij sloop-nieuwbouw en ingrijpende verbetering uit op basis van het sociaal statuut wijkontwikkeling. De corporaties werken met hun huurderorganisaties een reglement voor verhuiskostenvergoeding een standaard/model sociaal plan voor projecten uit.
- Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor de invoering van een starterhypotheek

Complex-, buurt en wijkbeheer

- Woningcorporaties stellen jaarlijks voor haar bewoners en bewonerscommissies een leefbaarheidbudget beschikbaar voor maatregelen die positief bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in en om haar wooncomplexen.
- Partijen spreken nader met elkaar af hoe zij omgaan met investeringen voor structurele ingrepen in de openbare ruimte.
- Partijen werken gezamenlijk een plan van aanpak uit om vanuit ieders verantwoordelijkheid de bestrijding van onrechtmatige bewoning te verbeteren.
- Woningcorporaties zien het belang van wijkaanpak en gecoördineerde inzet van maatschappelijke partners in de wijk. Naast deelname aan het Stedelijk management overleg zijn de corporaties bereid ook op het niveau van de uitvoering coördinatie aan te brengen en gezamenlijk verantwoordelijkheid op te nemen.

Dienstverlening

- partijen zijn primair verantwoordelijk voor de dienstverlening aan hun klanten.
- Voor maatschappelijke problemen zoals overlast, schulden e.d. werken partijen samen en bieden op elkaar afgestemde diensten aan.
- Om doelmatig met middelen om te gaan zoeken partijen samenwerking bij diensten als informatieverstrekking zoals in het Infopunt Zorg en Welzijn.

Financiën

- De gemeente verstrekt de woningcorporaties generieke achtervang bij borging door het WSW van leningen die de corporaties aantrekken voor woningbouw, verbetering en beheer in Gouda en de uitvoering van de wijkontwikkeling Korte Akkeren en Gouda-Oost en het convenant levensloopbestendig Gouda indien het hun kernactiviteiten betreft.
- De gemeentelijke bijdrage is in principe beperkt tot de gereserveerde onderhoudsgelden ter waarborging van de basiskwaliteit van de openbare ruimte. In de wijkontwikkelingsgebieden kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden ook voor ingrepen in de openbare ruimte het ISV in de periode 2006-2009 inzetten.

Participatie

- De corporaties betrekken de huurderorganisaties bij het te voeren beleid door periodiek overleg met hen te voeren.
- De corporaties overleggen periodiek met de bewonerscommissies over zaken als beheer en beleid op complexniveau.
- Partijen betrekken de adviesgroep wijkontwikkeling bij de wijkontwikkeling op basis van de Overeenkomst Participatie Wijkontwikkeling Gouda-Oost en Korte Akkeren.

Monitor en evaluatie

- De gemeente volgt jaarlijks de woningproductie. Woningcorporaties leveren op aanvraag informatie aan.
- De gemeente volgt jaarlijks de ontwikkeling van de omvang van de bereikbare huurvoorraad, het woningaanbod voor aandachtsgroepen, de huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen en de voorraad aangepaste woningen. Woningcorporaties leveren op aanvraag informatie aan.
- Partijen bespreken met elkaar de gevolgen van de gesignaleerde woningbehoefte voor de nog uit te voeren woningproductie en maken zonodig aanvullende afspraken.
- De gemeente onderzoekt periodiek de doorstromingseffecten van gerealiseerde nieuwbouw. Corporaties leveren informatie aan en ontvangen van de gemeente de rapportage.
- Medio 2008 evalueren partijen gezamenlijk de resultaten van de prestatieafspraken voor de periode 2006-2009.

Overleg en informatie

- Partijen komen minimaal 5 keer per jaar bijeen op directieniveau.
- Partijen sturen elkaar tijdig relevante stukken toe.
- Partijen continueren hun deelname aan de stuurgroep Wijkontwikkeling en Bestuurlijk overleg Wonen, Welzijn en Zorg op Maat.

Bijlage 7: uitwerking prestatieafspraken Waddinxveen

Algemeen

Overleg en informatie

- Gemeente organiseert naast normaal bilateraal overleg minimaal 4x per jaar een volkshuisvestingsoverleg met de corporaties.
- Gemeente en corporaties informeren elkaar op eigen initiatief en op basis van de eigen verantwoordelijkheid tijdig over beleidsvoornemens en planontwikkelingen.
- Gemeente en corporaties sturen elkaar tijdig relevante stukken toe zoals jaarverslagen, activiteitenplannen en beleidsnota's.

Beleidsontwikkeling

- De corporaties leggen de volkshuisvestingsvisie en inspanningen, met een werkingsduur van maximaal 5 jaar vast in een actueel beleidsplan waarbij een relatie wordt gelegd met het volkshuisvestingsplan.
- Gemeente en corporaties maken in de tweede helft van 2003 een aanvang met beleidsdiscussies t.b.v. een nieuw volkshuisvestingsplan/volkshuisvestingsbeleid.
- Corporaties stellen daartoe de onderzoeksresultaten ten behoeve van het door de corporaties te formuleren strategische voorraadbeleid ter beschikking aan de gemeente.
- Gemeente en corporatie streven op wijkniveau een zo heterogeen mogelijke samenstelling van bevolking en woningvoorraad na en een zekere differentiatie in woonmilieus.
- Op voorstel van corporaties wordt in het tweede kwartaal van 2002 gesproken over bedoelde strategische keuzen ten aanzien van de woningvoorraad.
- Het verkoopprogramma van Woonpartners start tweede helft 2002.
- Gemeente en corporaties beschouwen het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid daadwerkelijk inhoud te geven aan wijk en buurtbeheer.

Woningmarktonderzoek

- gemeente en corporaties stellen in overleg criteria op voor het indien nodig nader onderzoeken van de woningmarkt.
- Gemeente en corporaties maken nadere afspraken over het aanleveren van gegevens, analyse en beheer van gegevens en de wijze waarop de effecten van de huidige woonruimteverdeling onderdeel uitmaken van bedoeld woningmarktonderzoek.
- Gemeente en corporaties maken beleids-effect-rapportages.
- Gemeente en corporaties gaan als er behoefte bestaat aan breed of specifiek onderzoek na of in overleg gezamenlijk opdrachtgeverschap mogelijk is.

Inzet financiële middelen

- De corporaties overwegen voor het realiseren van betaalbare huurwoningen de (gedeeltelijke) inzet van de volgende middelen; inkomsten uit verkoop huurwoningen, inkomsten uit verkoop koopwoningen, eigen vermogen.
- Gemeente en corporaties beslissen in afzonderlijke situaties en projecten in overleg over de inzet van en de voorwaarden waaronder financiële middelen worden ingezet.
- Gemeente en corporaties maken waar mogelijk en van toepassing bij concrete situatie en projecten indicatieve meerjarenafspraken over de inzet van financiële middelen.

Algemeen prestaties:

2003 Jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken

2002 Minimaal 4 keer per jaar volkshuisvestingsoverleg

2003 Volkshuisvestingsbeleid actualiseren

2002 Onderzoekresultaten beschikbaar stellen

2002 Concept strategische voorraadbeheerscenario's bespreken met de gemeente

Huisvesten van de doelgroep

Kernvoorraad

- Gemeente en corporaties maken afspraken op hoofdlijnen over de omvang van de kernvoorraad voor de huisvesting van de primaire doelgroep en monitoren (aan de hand van het WBO) de omvang en het verloop van de primaire doelgroep.
- Idem wat betreft de aandachtsgroepen.

Huisvestingsverordening

- Gemeente en corporaties maken afspraken over de aanpassing van de huisvestingsverordening op basis van overeenstemming over de na te streven product-markt-combinaties op grond van de wijkvisies en het te voeren strategische voorraadbeleid.
- Gemeente en corporaties evalueren de werking van de huidige huisvestingsverordening.
- Corporaties zullen zich inspannen om in de toekomst op basis van het primos-model geprognosticeerde toename van het aantal oudere huishoudens passende huisvesting te bieden door een combinatie van nieuwbouw (indien mogelijk), woningaanpassing en aanbod van woon-zorg-arrangementen.

Woonlasten

- Gemeente en corporaties benutten bij de woningverdeling en toekenning van huursubsidie de Huursubsidiewet optimaal.
- Gemeente en corporaties evalueren regelmatig de gevolgen van de Prestatienormering Huursubsidie.
- Verdeling van woonruimte moet zoveel mogelijk op basis van inkomen passend zijn. Daartoe blijven de geldende passendheidsnormen van toepassing indien anders wordt besloten op termijn.

Nieuwbouw

- Voor zover de gemeente Waddinxveen grondeigenaar is binnen het exploitatiegebied Triangel, zal de gemeente 30% van de voor bebouwing uitgeefbare grond aan de corporaties verkopen met het doel dat hierop sociale woningbouw zal worden gerealiseerd. Nog eens 33% van de door de gemeente te realiseren bouwproductie in de marktsector wordt door corporaties gerealiseerd.
- Corporaties zullen door middel van de maatschappij door de gemeente (onder voorwaarden) in de gelegenheid worden gesteld om in het centrumgebied woningen in de marktsector te realiseren voor de doelgroep ouderen.
- Corporaties hanteren bij nieuwbouw tenminste de inhoud van het convenant duurzaam bouwen, het convenant aanpasbaar bouwen en het keurmerk Veilig Wonen, c.q. de daarvoor in de plaats gestelde of te stellen normen.

- Corporaties streven er bij nieuwbouw als hiervoor bedoeld naar om tenminste 30% van de toe te voegen sociale woningvoorraad te realiseren in de categorie goedkopere of bereikbare voorraad.

Verkoop woningen/Revolving Fund Waddinxveen

- Indien uit het bestand van de betaalbare voorraad van corporaties woningen zijn of worden verkocht en dit geschiedt na voorafgaande overeenstemming met de gemeente dan zullen gemeente en corporaties zich inspannen om dit aantal te compenseren in extra nieuwbouw binnen de sociale woningvoorraad.
- Corporaties zullen bij verkoop de verkoopwinst afzonderen in een Revolving Fund Waddinxveen. Onder de verkoopopbrengst wordt verstaan: Bij verkoop van voordien gehuurd bezit van de corporatie: de verkoopprijs onder aftrek van 10% verkoopkosten en onder aftrek van de bedrijfswaarde berekend op basis van maximaal de door woningcorporatie in de woningexploitaties gehanteerde afschrijvingsperiodieken. Bij de verkoop van nieuwbouwwoningen: de verkoopprijs onder aftrek van 10% verkoopkosten, de investering en de eventuele verplichtingen die kunnen voortvloeien uit eventuele terugkoopverplichtingen; in casu wordt jaarlijks de vrijval hiervoor bedoelde verplichtingen bijgeboekt op het saldo van het Revolving Fund.
- Onttrekkingen uit dit Revolving Fund vinden plaats in overleg met de gemeente, zulks voor zover en zodra sprake is van een positief saldo. De navolgende onttrekkingen zijn reeds vooraf akkoord bevonden: Onrendabele investeringen in het kader van realisatie van nieuwbouw van sociale huurwoningen om daarmee een maximaal vraaghuurniveau te bewerkstelligen; Onrendabele investeringen in het kader van opplussen van woningen (idem als hiervoor), zodanig dat deze woningen geschikt zijn om ouderen zelfstandig te huisvesten; tekorten op de jaarlijkse exploitatie en het beheer van woonwagens en standplaatsen

Woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens

- Met ingang van juli 2002 zullen corporaties binnen de sociale woningvoorraad als opdrachtgever de realisatie en exploitatie van woonwagenstandplaatsen en woonwagens verzorgen op eenzelfde wijze als geldt voor overige nieuwbouw van de sociale woningvoorraad. De corporaties dragen zorg voor de realisatie van het door de gemeente te bepalen aantal nieuwe plaatsen
- Met ingang van 1 juli 2002 zal Woonpartners de thans bij de gemeente in exploitatie zijnde 17 woonwagenstandplaatsen, alsmede 1 huurwoonwagen in Zevenhuizen overnemen
- Gemeente en Woonpartners zijn bereid, om elk voor zover het de eigen verantwoordelijkheid betreft, onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de verhuizing van de vier huidige bewoners van woonwagens en standplaatsen van de locatie Meteorneweg, gezamenlijk naar een nieuwe in opdracht van Woonpartners te realiseren woonwagenlocatie Coenecoop 3.

Prestaties

2002 Afspraken over ontwikkeling kernvoorraad

2002 Afspraken over aantal woningen voor aandachtsgroepen

2002 Evaluatie huisvestingsverordening

2002 Evalueren gevolgen prestatienormering huursubsidie

2002 Corporatie opdrachtgever nieuwe woonwagen (standplaatsen)

2002 Corporatie opdrachtgever bestaande woonwagen (standplaatsen)

Kwaliteit van het woningbezit

Prestaties

- 2002 overleg nieuwbouwprogrammering
- 2002 gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden tot het evrwerpen van bouwlocaties
- 2002 Ondertekening intentieverklaring duurzaam renoveren en beheer
- 2002 Hoger ambitieniveau duurzaam bouwen (hoger dan DUBO)
- 2002 Overleg toepassing zonneboilers
- 2002 Onderzoek te treffen energiebesparende maatregelen

Leefbaarheid

Wijkontwikkeling

- Gemeente en corporaties werken samen aan het opstellen van wijkbeheerplannen voor de Oostpolderwijk en de Sint Victorwijk, waarbij de gemeente als initiator optreedt
- In overleg kan er ook afgesproken worden dat er actiever ingegrepen dient te worden in de wijken Oranjewijk, Vondelwijk en Groenswaard
- Gemeente en corporaties zetten zich in zo snel mogelijk een woon- en leefomgeving te creëren en/of te handhaven die als veilig wordt ervaren
- Corporaties verklaren zich bereid daar waar gewenst en mogelijk zowel in het kader van nieuwbouw als in het bestaand bezit ruimten geschikt voor huisvesting van kinderopvang te realiseren tegen marktconforme condities, zodanig dat corporaties voor het totaal van deze activiteiten niet onrendabel investeren

Sociale veiligheid

- Gemeente en corporaties werken samen aan de verdere ontwikkeling van zorgdakconstructies
- Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van een tweede-kans-project en een gezamenlijke aanpak van overlastsituaties, waaronder in overleg te bepalen vorm van buurtbemiddeling

Investeringsen

- Gemeente en corporaties informeren elkaar vroegtijdig over geplande werkzaamheden op het gebied van onderhoud in de directe woonomgeving waaronder straten en poorten

Verhouding met bewoners

- De corporaties betrekken bewoners bij de planontwikkeling van eigen woningcomplexen
- Zodra de ontwikkeling van klantgericht opereren binnen de organisaties van partijen daartoe mogelijkheden biedt zullen partijen streven naar afstemming met name op raakvlakken van diensten aan dezelfde klanten waarbij gedacht wordt aan WVG, Individuele Huursubsidie, Gemeentelijke Basisadministratie, kapvergunningen en bouwvergunningen

Financieel beleid

- De corporaties streven naar voldoende weerstandsvermogen en gezonde exploitaties
- De corporaties voeren een verantwoord financieel beleid op het gebied van financieringen en beleggingen
- De gemeente is bereid, indien dit wordt gewenst, besluitvorming te initiëren die het mogelijk maakt om op basis van een jaarlijks vooraf door elk der corporaties aan te geven (her-) financieringsbehoefte, ten behoeve van het aantrekken van deze financiering een tot deze bedragen gelimiteerde achtervangovereenkomst te sluiten met het WSW

Bijlage 8: uitwerking prestatieafspraken Zevenhuizen-Moerkapelle

Procedurele afspraken

- De looptijd van de prestatieafspraken is onderverdeeld in 2 fasen: van 2008 tot 2010 (voorgenomen inspanningen/programma) en de tweede van 2010-2020 (voorgenomen intenties/scenario). Na 2010 (na de fusie van de gemeente) volgt een nadere uitwerking van de 2^{de} fase
- Tenminste 6 maal per jaar vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente en Woonpartners. Partijen houden elkaar voortdurend op de hoogte van relevante ontwikkelingen op het terrein van wonen
- Jaarlijks worden de prestatieafspraken geëvalueerd

Prestatieveld nieuwbouw

- Woonpartners richt zich (in de Zuidplas) in eerste instantie op sociale huur en sociale koop
- Het percentage sociaal in het woningbouwprogramma bij dorpsuitbreidingen Moerkapelle en Zevenhuizen bedraagt minimaal 30%
- Er wordt gestreefd naar een toekomstbestendige kwaliteit van woningen en woonomgeving. Dit betekent levensloopbestendig veilig, energiezuinig en duurzaam
- Jaarlijks vindt een bestuurlijk overleg plaats over woningbouwlocaties en de daarbij mogelijke programmering, waarbij nagegaan wordt wat de rol van de corporatie kan zijn
- Wanneer een marktpartij sociale huur- of koopwoningen gaat realiseren, zal de gemeente Woonpartners tegelijk met andere corporaties bij de bouw betrekken
- Partijen hebben de intentie om samen te werken bij de verdere ontwikkeling van de Zuidplaspolder, waaronder de regionale woonvisie. Zij bundelen daartoe zowel hun kennis en expertise

Bestaande voorraad

- Voor het complex seniorenwoningen (20) aan de Schoolstraat zijn sloop/nieuwbouwplannen in ontwikkeling, ook voor het gebied aan de Burg. Klinkhamerweg wordt gekeken of er herontwikkeld kan worden. Er wordt gekeken of er nog andere locaties in de gemeente zijn waar (her)ontwikkeld kan worden
- Woonpartners continueert haar bestaande verkoopprogramma huurwoningen. Het restant telt per 1-1-2008 nog 53 woningen. Doel is het verkopen van 9 woningen in de periode 2008-2010; 3 woningen per jaar.
- Er wordt gestreefd naar een toekomstbestendige kwaliteit van woningen en woonomgeving. Dit betekent levensloopbestendig veilig, energiezuinig en duurzaam. In de gehele bestaande voorraad wordt gestreefd naar het aanbrengen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Woonpartners hanteert Woonpartnerskwaliteit om zorg te dragen voor duurzaam onderhouden eigentijdse woningen. Ook op het gebied van milieu zal Woonpartners de komende jaren nog extra maatregelen voorstellen

Huisvesting doelgroepen

- Woonpartners zal de voorbereiding, realisatie en exploitatie van 3 woonwagendstandplaatsen verzorgen en de hierop aanvullend te bepalen behoefte aan realisatie van nieuwe standplaatsen als opvang van de Waddinxveense standplaatsbehoefte.

- Er wordt beleid gevoerd dat zoveel mogelijk is gericht op het voorkomen van het verzoek tweede kans, onder de voorwaarde dat een deel van de huurschuld is voldaan en dat er sprake is van een combinatie met een schuldsaneringstraject door de gemeente
- Er wordt gestreefd naar een toereikend woningaanbod voor senioren, gehandicapten en personen die zorg behoeven. Sloop of renovatie van woningen die gelabeld zijn als seniorenwoningen mag niet leiden tot vermindering van het aantal gelabelde woningen
- In de vorige periode zijn 20 starterwoningen en 17 meegroeiwoningen gerealiseerd om het tekort aan starterwoningen aan te pakken. Ook is de passendheidseis voor huurwoningen verruimd waardoor alleenstaanden ook in aanmerking konden komen voor een eengezinswoning. Het nijpende probleem voor starters lijkt te zijn opgelost. Voor de toekomst moet gegarandeerd worden dat er voldoende starterwoningen zijn. Afspraak is dat Woonpartners en gemeente onderzoek uitvoeren naar de woonwensen van inwonende kinderen van 18 jaar en ouder. Partijen streven ernaar de slaagkansen voor de verschillende categorieën woningzoekenden zoveel mogelijk te optimaliseren tot 2010
- Gestreefd wordt naar een groter aanbod koopwoningen voor huishoudens met lagere en middeninkomens, deze woningen dienen vooral aan huurders in Zevenhuizen-Moerkapelle ter beschikking te komen
- Gemeente en Woonpartners spannen zich in om in concrete gevallen faciliteiten te bieden aan zorgdak (begeleid wonen voor probleemgroepen gedurende een jaar)
- De gemeente zal streven zoveel mogelijk statushouders in gezinsverband voor huisvesting voor te dragen om zodoende het aantal beschikbaar te stellen woningen te beperken. Gemeente en Woonpartners om aan de huisvestingstaakstelling van statushouders te voldoen.
- Woonpartners biedt voldoende bereikbare huurwoningen aan voor de primaire doelgroep van beleid, waarbij de omvang van de doelgroep gemonitord wordt. Ook biedt zij voldoende woningaanbod voor de overige aandachtsgroepen (senioren, gehandicapten en personen die zorg en begeleiding nodig hebben)
- Momenteel vindt in regionaal verband (ISMH) een verkenning plaats om tot een nieuwe regionale huisvestingsverordening te komen. Vooralsnog (tot 2010) wordt de huidige huisvestingsverordening gehanteerd

Prestatieveld huurbeleid

- Het huurbeleid is de primaire verantwoordelijkheid van Woonpartners. Gemeente en Woonpartners maken afspraken over de gewenste omvang van de voorraad

Prestatieveld leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

- De gemeente organiseert jaarlijks wijk- of kernbezoeken waarbij de wijkbezoeken met name een aangelegenheid zijn van het college van B&W, Woonpartners, politie en huurder/commissies. Woonpartners zal zorgdragen voor het op- en uitbouwen van netwerken in de kernen om op die manier de burger meer te betrekken bij de leefbaarheid in de eigen woonomgeving
- Voor de inrichting van de openbare ruimte zullen gemeente en Woonpartners gezamenlijk projecten ontwikkelen waaraan in de wijken behoefte is
- Woonpartners stelt jaarlijks een budget ter beschikking aan bewoners en buurtcommissies voor de leefbaarheid. Hieruit kunnen maatregelen gefinancierd worden die een positieve bijdrage leveren aan de veiligheid in de woonomgeving en het verbeteren van de leefbaarheid

- Gemeente en Woonpartners ontwikkelen een toekomstvisie voor de entree van de gemeente van de Burgemeester Klinkhamerweg en de bestaande provinciale weg binnen de kern Zevenhuizen. Gemeente voert de regie
- Onderscheid wordt gemaakt tussen achterpaden welke volledig achter de huurwoningen liggen en achterpaden welke deels achter huurwoningen liggen. De eerste groep achterpaden wordt begin 2008 verkocht aan Woonpartners. Over de 2^{de} groep achterpaden zullen in het najaar van 2008 afspraken worden gemaakt

Prestatieveld wonen, zorg en welzijn

- Gemeente en belanghebbende partners gaan de behoefte en mogelijkheden onderzoeken op het gebied van de voorzieningen voor zorg en welzijn in de kern Moerkapelle
- Gemeente is voorstander van het behoud van de loketfunctie Wonen van Woonpartners in Zevenhuizen. Bezien kan worden of er voor deze loketfunctie een koppeling kan worden gemaakt met de nog op te richten zorg/welzijnskruispunten. Dit geldt voor zowel Zevenhuizen als Moerkapelle
- Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Het conceptbeleidsplan zal in het 2^{de} kwartaal 2008 aan de raden worden aangeboden

Prestatieveld financiële continuïteit

- Woonpartners beschouwt de verkoop van woningen niet als doel; wel als middel om beleidsdoelstellingen te realiseren. Onder deze beleidsdoelstellingen wordt tenminste verstaan een handhaving of verbetering van de leefbaarheid en woonomgevingkwaliteiten ten behoeve van bewoners en of leden van de primaire doelgroep en aandachtsgroepen
- Corporatie zal bij verkoop de verkoopopbrengst afzonderen in een Revolving Fund Zevenhuizen-Moerkapelle. Onder de verkoopopbrengst wordt verstaan: Bij verkoop van voordien gehuurd bezit van de corporatie: de verkoopprijs onder aftrek van 10% verkoopkosten en onder aftrek van de bedrijfswaarde berekend op basis van maximaal de door de woningcorporatie in de woningexploitaties gehanteerde afschrijvingsperiodieken. Bij de verkoop van nieuwbouwwoningen: de verkoopprijs onder aftrek van 10% verkoopkosten, de investering en de eventuele verplichtingen die kunnen voortvloeien uit eventuele terugkoopverplichtingen; in casu wordt jaarlijks de vrijval hiervoor bedoelde verplichtingen bijgeboekt op het saldo van het Revolving Fund
- Onttrekkingen uit dit Revolving Fund vinden plaats in overleg met de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle, zulks voor zover en zodra sprake is van een positief saldo. De gemeente heeft adviesrecht. De navolgende onttrekkingen zijn reeds vooraf akkoord bevonden: Onrendabele investeringen in het kader van realisatie van nieuwbouw van sociale huurwoningen om daarmee een maximaal vraaghuurniveau te bewerkstelligen; in eerste instantie bij de kernen Zevenhuizen en Moerkapelle, waarbij inwoners van bedoelde kernen voorrang genieten bij de toewijzing van deze woningen. Onrendabele investeringen in het kader van opplussen van woningen (idem als hiervoor), zodanig dat deze woningen geschikt zijn om ouderen zelfstandig te huisvesten
- In 2003 zijn afspraken gemaakt tussen partijen over de verkoop van maximaal 83 woningen in de periode tot 2010. Dit maximum zal niet worden aangepast

Bijlage 9: Uitwerking beoordeling prestaties opgaven in het werkgebied Woonpartners Midden-Holland

Doelstelling-afspraken ¹⁴	Realisatie Woonpartners MH	Beoordeling
Beschikbaarheid		
Gouda: Woonpartners gaat uit van verkooptempo 20 woningen per jaar (koers is halen 200 2006-2009 voor corporaties) Zevenhuizen-Moerkapelle: Woonpartners continueert haar bestaande verkoopprogramma huurwoningen. Het restant telt per 1-1-2008 nog 53 woningen. Doel is het verkopen van 9 woningen in de periode 2008-2010; 3 woningen per jaar. In 2003 zijn afspraken gemaakt tussen partijen over de verkoop van maximaal 83 woningen in de periode tot 2010. Dit maximum zal niet worden aangepast Voor Waddinxveen geen specifieke afspraken gemaakt (verkoop van woningbezit kan een middel zijn om een nagestreefde heterogene samenstelling op wijkniveau te realiseren cq mogelijk te maken)	2006 totaal 47 woningen verkocht 2007 totaal 32 woningen verkocht 2008 totaal 29 woningen verkocht 2007: alleen in Gouda 2008: 8 Waddinxveen, 7 Zevenhuizen-Moerkapelle, 14 Gouda CFV: realisatie-index verkoop 2004-2007: 87% (landelijk 61%)	8
Corporaties bevorderen toereikend aanbod aandachtsgroepen: ouderen, starters, jongeren, grote gezinnen, mensen met een beperking (Gouda)	De afspraken om woningen voor verschillende doelgroepen in stand te houden zijn gerealiseerd (uit monitor uitvoeringsprogramma) Jaarverslag 2008: woonproject mensen met een verstandelijke beperking opgeleverd Leliepark Gouda	8
Corporaties nemen deel aan doorstroom experiment ouderen, evaluatie resultaten 2007 (Gouda)	geen resultaten bekend	4
Partijen werken een plan van aanpak uit om onrechtmatige bewoning te bestrijden (Gouda)	In 2008 is gewerkt aan de aanpak van onrechtmatige bewoning. Verwachte ondertekening 1 ^{ste} kwart 2009	8
Woonpartners handhaaft voldoende woningen voor de primaire doelgroep en aandachtsgroepen in het werkgebied. Monitoring verloop en omvang primaire doelgroep (Waddinxveen)	CFV: toewijzing aan primaire doelgroep 70,2% (gemiddeld)	8

¹⁴ Als referentiekader zijn de prestatieafspraken met de gemeenten in het werkgebied genomen.

Doelstelling-afspraken	Realisatie Woonpartners MH	Beoordeling
Corporaties zullen zich inspannen om in de toekomst op basis van het primos-model geprog-nosticeerde toename van het aantal oudere huis-houdens passende huisvesting te bieden door een combinatie van nieuwbouw (indien mogelijk), woningaanpassing en aanbod van woon-zorg-arrangementen (Waddinxveen)	In ontwikkeling 25 woningen Essengarde Waddinxveen (doelgroep starters/senioren) Revolving Fund Ouderenhuisvesting Waddinxveen opgezet In 2007 in 73 woningen 94 aanpassingen plaats-gevonden in het kader WMO In 2008 in 66 woningen 84 aanpassingen plaats-gevonden in het kader WMO	8
Partijen streven ernaar de slaagkansen voor de verschillende categorieën woningzoekende zo-veel mogelijk te optimaliseren tot 2010 en onder-zoek woonwensen starters (Zevenhuizen-Moerkapelle)	In jaarverslagen komt bij een aantal projecten woonwensenonderzoek naar voren. Geen speci-fiek onderzoek naar woonwensen starters. CFV: passend toewijzen 2004-2007: 95,2% (lan-delijk 91%)	7
Gestreefd wordt naar een groter aanbod koop-woningen voor huishoudens met lagere en mid-deninkomens, deze woningen dienen vooral aan huurders in Zevenhuizen-Moerkapelle ter be-schikking te komen (Zevenh/Moerk)	Aanbod vergroten via nieuwbouw (Groot Swanla en Schoonstraat).	7
Corporaties zullen bij verkoop de verkoopwinst afzonderen in een Revolving Fund Waddinxveen en Revolving Fund Zevenhuiz/Moerk	Is zichtbaar in financiële gegevens jaarverslagen	8
Betaalbaarheid		
Partijen onderzoeken mogelijkheid invoeren starterhypothec (Gouda)	Onbekend	5
Corporaties streven er bij nieuwbouw naar om tenminste 30% van de toe te voegen sociale woningvoorraad te realiseren in de categorie goedkopere of bereikbare voorraad. (Waddinxveen)	Triangel: in voorbereiding 759 koopwoningen en 227 huurwoningen	8
Bijzondere doelgroepen		
Gouda: Partijen herijken en versnellen de uitvoe-ringsprogramma's 2006-2009. Wat betreft de wijkontwikkeling wenst Woonpartners te investe-ren in de centrumontwikkeling Gouda-Oost en de brede school Gouda-Oost naast de bestaande initiatieven uit het uitvoeringsprogramma wijk-ontwikkeling Korte Akkeren en Gouda-Oost (pro-jecten die de gemeente tot de definitiefase trekt)	Woonpartners heeft haar activiteiten in de wijkont-wikkeling versneld. Katalysator was het keilab in Gouda-Oost. Dit geldt ook voor de herontwikkeling van het Margrieteplein in Korte Akkeren Brede School: uitvoeringsovereenkomst getekend, oplevering 2010	8
Partijen maken volumeafspraken over huisves-ten statushouders en mensen met verstandelij-ke/psychische handicap (Gouda). Streven aan de taakstelling te voldoen (Zevenhuizen-Moerkapelle)	Woonpartners Midden-Holland, Mozaïek Wonen en Leger des Heils in samenwerking met gemeen-te een RIBW-voorziening gerealiseerd voor het huisvesten van dak- en thuislozen (2007) 2006 15 statushouders gehuisvest 2007 taakstelling 19, gerealiseerd 24 2008 taakstelling 37, gerealiseerd 21	8 7

Doelstelling-afspraken	Realisatie Woonpartners MH	Beoordeling
Op verzoek van de gemeente stellen partijen zorgwoningen beschikbaar en de effecten op de voorraad 55+ woningen en zorgindicatiewoningen wordt 1 maal per jaar nagegaan (Gouda)	Niet duidelijk in jaarverslagen Intentieovereenkomst zorgsteunpunt Zuidlandflat Gouda	6
Corporaties nemen deel aan signaleringsoverleg hulpverlenende instanties, politie, corporaties over probleemsituaties (Gouda)	Deelname aan signaleringsoverleg wordt kenbaar gemaakt in jaarverslag 2007/2008 Overleg circa 9x per jaar	8
Partijen verkennen mogelijkheden beheer/verhuur woonwagenstandplaatsen door de corporatie (Gouda) Met ingang van juli 2002 zullen corporaties als opdrachtgever de realisatie en exploitatie van woonwagenstandplaatsen en woonwagens overnemen. De corporaties dragen zorg voor de realisatie van het door de gemeente te bepalen aantal nieuwe plaatsen (Waddinxveen) Realisatie 3 plaatsen Zevenhuizen Met ingang van 1 juli 2002 zal Woonpartners de thans bij de gemeente in exploitatie zijnde 17 woonwagenstandplaatsen, alsmede 1 huur-woonwagen in Zevenhuizen overnemen	Woonpartners heeft 3 woonwagenlocaties in beheer, waarvan 2 in eigendom (jaarverslag 2007/2008)	8
Gemeente en corporaties werken samen aan de verdere ontwikkeling van zorgdakconstructies (Waddinxveen) Faciliteiten bieden aan zorgdak (Zevenhuizen-Moerkapelle) Jaarlijks volumeafspraken oa over zorgdak (Gouda)	Op jaarbasis is Woonpartners verplicht om in Gouda 5 van dit soort overeenkomsten te sluiten. In 2007 zijn 5 zorgdakcontracten omgezet in een reguliere huurovereenkomst (jaarverslag 2007) In 2008 afspraken voor 7 overeenkomsten te sluiten Geen resultaten voor Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle	7
Voor het complex seniorenwoningen (20) aan de Schoolstraat zijn sloop-nieuwbouwplannen in ontwikkeling, ook voor het gebied aan de Burg. Klinkhamerweg wordt gekeken of er herontwikkeld kan worden. Er wordt gekeken of er nog andere locaties in de gemeente zijn waar (her)ontwikkeld kan worden (Zevenhuizen-Moerkapelle)	20 woningen aan de Schoolstraat zijn in ontwikkeling (jaarverslag 2007 en 2008)	8
Pact van Savelberg	2004-2008: 747 woningen opgeplust 2008: oplevering 12 wooneenheden, een steunpunt en 6 zelfstandige woonruimten (Gemiva)	8

Doelstelling-afspraken	Realisatie Woonpartners MH	Beoordeling
Leefbaarheid en veiligheid		
Afspraken sluitende aanpak jeugdwerkloosheid 2007-2010 onderzoeken mogelijkheden van een weekend-school	Woonpartners is ambassadeur van het project 'Sluitende aanpak jeugdwerkloosheid' en trekt het initiatief voor een weekendschool. Ook biedt Woonpartners stageplaatsen voor jongeren. Woonpartners doet dit ook door projecten als Kamers met Kansen en jeugdwerkgarantieplaatsen. Weekendschool start januari 2010 (oktober 2009 5 sponsors voor de periode van 3 jaar)	9
stellen 200 stageplekken/ werkervaringsplaatsen/leerwerktrajecten beschikbaar	2007: 8 stageplekken Woonpartners MH 2008: 19 stageplekken Woonpartners MH	8
breiden het personeelsbestand uit met 200 jongeren (werknemers)	2007: gemiddelde leeftijd werknemers 44,5 jaar 2008: gemiddelde leeftijd werknemers 43,8 jaar (in lijn met personeelsbeleid om instroom jongeren te bevorderen)	8
	Sinds 2005 samenwerking met de Raad voor de Kinderbescherming bij de uitvoering taakstraffen jeugdige delinquenten. Jongeren worden ingezet om de leefbaarheid in en rond de woningcomplexen te verbeteren. Sinds najaar 2007 gestart met samenwerking met Reclassering. Ook volwassenen worden ingezet om leefbaarheid te verbeteren o.b.v. van een huismeester In 2008 jongerenproject Go4it in samenwerking gemeente Gouda, bureau Halt en Mozaiek	8
Corporaties stellen jaarlijks voor bewoners(commissies) een budget beschikbaar voor maatregelen die positief bijdragen aan verbetering van de leefbaarheid (Gouda/Zevenhuizen-Moerkapelle)	Positieve resultaten leefbaarheidbudgetten Budget 2006 Gouda: € 25.000 + € 48.000 (extra ingezet) Budget 2006: Waddinxveen/Zevenhuizen-Moerkapelle: € 14.369 Budget 2007 Gouda: € 68.500, 24 verzoeken ingediend, 1 afgewezen Budget 2007 Waddinxveen/Zevenhuizen-Moerkapelle : € 43.000, 38 verzoeken ingediend Budget 2008: Gouda € 241.950, uitgegeven € 81.200 (vertraging in planning gemeente) Budget 2008: Waddinxveen/Zevenhuizen-Moerkapelle € 62.349 uitgegeven aan leefbaarheidsinitiatieven	7

Doelstelling-afspraken	Realisatie Woonpartners MH	Beoordeling
Gemeente en corporaties werken samen aan het opstellen van wijkbeheersplannen voor de Oostpolderwijk en de Sint Victorwijk, waarbij de gemeente als initiator optreedt In overleg kan er ook afgesproken worden dat er actiever ingegrepen dient te worden in de wijken Oranjewijk, Vondelwijk en Groenswaard (Waddinxveen)	Burenhulpcentrale Waddinxveen. Initiatief van Woonpartners bedoeld om de leefbaarheid en de onderlinge samenhang in de wijken Groenswaard 1 en 2 te bevorderen. Maakt onderdeel uit van landelijke pilot. In 2008: 4 wijkplatforms opgericht (Oranjewijk, Groenswaard, Bomenwijk, Zuidplas en Zuid), 16 bijeenkomsten geweest in 2008 Gouda: opstellen wijkanalyses en jaarprogramma's, uitwerking 1^{ste} kwart 2009	8
Ontwikkeling van een tweede-kans-project en een gezamenlijke aanpak van overlastsituaties, waaronder in overleg te bepalen vorm van buurtbemiddeling (Waddinxveen/ Zevenhuizen-Moerkapelle)	Woonpartners Midden-Holland, Mozaïek Wonen en Stichting Kwadraad hebben convenant voorkomen huisuitzetting ondertekend. In 2007 is dit convenant voor een periode van 3 jaar verlengd Woonpartners is verder in gesprek met verschillende instanties om meer aandacht te krijgen voor preventie van huurschulden en het vroegtijdig signaleren van (financiële) problemen achter de voordeuren Woonpartners heeft in projectvorm de samenwerking op het gebied bemiddeling bij beginnende burengeschillen ook in 2008 zowel in Gouda als in Waddinxveen voortgezet (convenant Buurtbemiddeling)	8
In de gehele bestaande voorraad wordt gestreefd naar het aanbrengen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (Zevenhuizen-Moerkapelle)	2006: 42% woningbezit (2.880 woningen) 2007 43,4% woningbezit (2.971 woningen) 2008 47,4% woningbezit (3.230 woningen) 50% kosten voor aanbrengen PKVW voor rekening Woonpartners Midden-Holland	7
Woonpartners zal zorgdragen voor het op- en uitbouwen van netwerken in de kernen om op die manier de burger meer te betrekken bij de leefbaarheid in de eigen woonomgeving (Zevenhuizen-Moerkapelle)	Zevenhuizen-Moerkapelle 2 bewonerscommissies Gouda: 16 bewonerscommissies Waddinxveen 15 bewonerscommissies 2 huurderbelangenverenigingen	8
Onderscheid wordt gemaakt tussen achterpaden welke volledig achter de huurwoningen liggen en achterpaden welke deels achter huurwoningen liggen. De eerste groep achterpaden wordt begin 2008 verkocht aan Woonpartners. Over de 2^{de} groep achterpaden zullen in het najaar van 2008 afspraken worden gemaakt (Zevenhuizen-Moerkapelle)	Aanbrengen achterpadverlichting 2006: gedaan (niet bekend waar) 2007: gedaan (niet bekend waar) 2008: gedaan (niet bekend waar)	8

Doelstelling-afspraken	Realisatie Woonpartners MH	Beoordeling
Bouwproductie		
Woningcorporaties kunnen bij de realisatie van woningbouw in Westergouwe optreden als opdrachtgever, belegger, en/of afnemer van de goedkope, middeldure en dure huurwoningen tot huursubsidielgrens en een nader te bepalen deel van de duurste huurwoningen en/of koopwoningen (Gouda)	Plannen voor sociale woningbouw volgens planning, plannen voor duurdere woningen lopen achter (monitor gemeente Gouda)	6
Woonpartners is van plan om in de spoorzone met NS-Vastgoed circa 170 huur- en koop woningen te ontwikkelen in de periode 2010-2014 (Gouda)	In overleg met Woonpartners is besloten de onderlinge samenwerking in het project Spoorzone te beëindigen. Project Spoorzone is overgedragen naar een andere partij	5
Partijen hebben de intentie om eendrachtig samen te werken bij de verdere ontwikkeling van de Zuidplaspolder, in het bijzonder als het gaat om woningbouw in de Gouweknoop en een regionale woonvisie. Zij bundelen daartoe zoveel mogelijk hun kennis en expertise. (Gouda, Zevenhuizen-Moerkapelle)	Groen, Woonvisie Zuidplas gereed	8
Partijen versnellen de woningbouwproductie door een strakke planning, beperking van het aantal toetsmomenten en een slagvaardige afstemming van uitgangspunten voor projecten. Daarnaast optimaliseren de woningcorporaties hun organisatie om voortvarend te ontwikkelen en actualiseert en digitaliseert de gemeente haar bestemmingsplannen waarbij zij flexibiliteit nastreeft (Gouda)	Oranje (deels gehaald). Voor Woonpartners voorbeeld Margrietplein. Plannen voor versnelling (door bijvoorbeeld eerst aandacht te richten op de kleinere projecten) komen op gang, nog geen concrete resultaten	6
Woonpartners bereidt in de periode 2006-2009 de bouw voor van 70 woningen in Westergouwe, 240 woningen in wijkontwikkelingsgebieden en 40 in overig gebied (Gouda)	70 woningen Westergouwe rood (niet gehaald) 240 woningen wijkontwikkelingsgebieden oranje (deels gehaald) 40 woningen overig gebied groen (gehaald)	4 5 8
Voor zover de gemeente Waddinxveen grondeigenaar is binnen het exploitatiegebied Triangel, zal de gemeente 30% van de voor bebouwing uitgeefbare grond aan de corporaties verkopen met het doel dat hierop sociale woningbouw zal worden gerealiseerd. Nog eens 33% van de door de gemeente te realiseren bouwproductie in de marktsector wordt door corporaties gerealiseerd (Waddinxveen)	Triangel: 986 woningen (totaal gebied 2.880 woningen), in 2007 nog geen ontwikkelmaatschappij opgericht, 2008 afsprakenkader moet worden vastgesteld	4
Corporaties zullen door middel van de maatschap door de gemeente (onder voorwaarden) in de gelegenheid worden gesteld om in het centrumgebied woningen in de marktsector te realiseren voor de doelgroep ouderen (Waddinxveen)	In 2008 is met Fortis een overeenkomst gesloten voor het turn-key leveren van 93 huurappartementen in het centrum van Waddinxveen: 36 sociale huur en 57 vrije sector	8

Doelstelling-afspraken	Realisatie Woonpartners MH	Beoordeling
Corporaties verklaren zich bereid zowel in het kader van nieuwbouw als in het bestaand bezit ruimten geschikt voor huisvesting van kinderopvang te realiseren tegen marktconforme condities, zodanig dat corporaties voor het totaal van deze activiteiten niet onrendabel investeren (Waddinxveen)	Geen resultaten in visitatieperiode	PM
Het percentage sociaal in het woningbouwprogramma bij dorpsuitbreidingen Moerkapelle en Zevenhuizen bedraagt minimaal 30%	2007 gestart 40 huurwoningen Groot Swanla 2007 20 woningen Schoolstraat in ontwikkeling 2008 16 sociale koopappartementen Groot Swanla in ontwikkeling	7
Herstructurering		
Woonpartners bereidt in de periode 2006-2009 de verbetering van 560 woningen voor in wijkontwikkelingsgebieden en 340 in overig bestaand gebied (Gouda)	560 woningen wijkontwikkelingsgebieden oranje (deels gehaald)	6
	340 woningen overig gebied groen (gehaald)	8
Woonpartners streeft naar het in stand houden van haar bestaande complexen met een monumentale status in de binnenstad (Gouda)	Groen, aankoop panden van gemeente	8
Duurzaamheid en energie		
Partijen streven naar een toekomstbestendige kwaliteit van woningen en woonomgeving, dat wil zeggen levensloopbestendig, veilig, energiezuinig, gezond en duurzaam. (Zevenhuizen-Moerkapelle) Partijen proberen het instrument GPR-gebouw uit bij nieuwbouwplannen (Gouda)	Groen, GPR is uitgeprobeerd. Voor Woonpartners op het Uiverplein. Heeft nog niet tot projectverklaringen geleid (Gouda) Jaarverslag 2008. Woonpartners maakt gebruik van GPR Bij nieuwbouw wordt gewerkt met een 10% lagere EPC-norm dan vereist vanuit het bouwbesluit	8
Corporaties hanteren bij nieuwbouw tenminste de inhoud van het convenant duurzaam bouwen, het convenant aanpasbaar bouwen en het keurmerk Veilig Wonen, c.q. de daarvoor in de plaats gestelde of te stellen normen (Waddinxveen)	Wordt nageleefd	8
Woonpartners hanteert Woonpartnerskwaliteit om zorg te dragen voor duurzaam onderhouden eigentijdse woningen. Ook op het gebied van milieu zal Woonpartners de komende jaren nog extra maatregelen voorstellen (Zev.Moerk)	Woonpartnerskwaliteit wordt gehanteerd (2006/ 2007/2008)	8

Bijlage 10: KWH-maatschappijlabel 2006 – scores per onderdeel

Label	Onderdeel	Score
Open beleids- proces	De corporatie is een op de buitenwereld gerichte organisatie en kent haar be- langhouders	6,8
	De corporatie is een toegankelijke, aanspreekbare organisatie en benadert de buitenwereld actief	6,7
	De corporatie betreft belanghouders actief in het beleidsproces en geeft ruimte voor beïnvloeding van keuzen	6,1
	De corporatie werkt in het beleidsproces goed samen met de gemeente	7,4
	De maatschappelijke oriëntatie is verankerd in de hele organisatie	6,3
Vertrouwenge- vend beleid	De corporatie heeft haar missie en maatschappelijke doelstelling expliciet gefor- muleerd	6,9
	De missie en doelstellingen sluiten aantoonbaar aan op maatschappelijke be- hoeften	7,0
	De corporatie doet wat zij belooft	6,7
Gewaardeerde prestaties	De activiteiten van de corporatie dragen bij aan het oplossen van maatschappe- lijke vraagstukken	6,7
	De corporatie presteert naar vermogen	6,9
Goede reputatie	ondernemend	6,2
	maatschappijgericht	6,7
	betrouwbaar	6,4
	deskundig	7,0
	open en transparant	6,4
	kostenbewust	6,4
	toegankelijk	6,5
	prettig in de omgang	7,0
	inspirerend	6,1
	realistisch	6,8
	initiatiefrijk	6,8
	betrokken	6,6
	flexibel	6,7
	consequent	6,6
	visionair	6,8
	ambitieuw	7,1

Bron: KWH