

Visitatierapport

Woningstichting Weststellingwerf

2010 t/m 2013



Utrecht, 5 januari 2015

Cognitum

Postbus 224

3700 AE Zeist

KvK: 53802438

Rabobank: 1326.31.512

Visitatiecommissie

Martijn de Loor (voorzitter)

Hans Schönfeld (visitor)

Gemma Oosterman (secretaris)

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tenslotte ook een oordeel over de Governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Zowel voor grote, middelgrote als kleine corporaties is dit 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties', versie 5.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Inhoud

Voorwoord	2
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	5
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	5
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	11
1.4 Samenvatting	12
1.5 Position paper	12
2 Woningstichting Weststellingwerf	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
3.1 Beoordelingskader	16
3.2 Opgaven in het werkgebied van Woningstichting Weststellingwerf	16
3.3 Beoordeling prestaties	16
3.3.1 Huisvesten primaire doelgroep	16
3.3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	18
3.3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	20
3.3.4 (Des)Investeren in vastgoed	21
3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten	23
3.3.6 Overige opgaven en prestaties	24
3.4 Beoordeling ambities	24
3.4.1 Totale beoordeling opgaven en prestaties	26
4 Presteren volgens Belanghebbenden	27
4.1 Beoordelingskader	27
4.2 Belanghebbenden in werkgebied	27
4.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	32
4.3.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden	32
4.3.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	33
5 Presteren naar Vermogen	35
5.1 Beoordelingskader	35
5.2 Financiële continuïteit	35
5.3 Doelmatigheid	38
5.4 Vermogensinzet	39
5.5 Totale beoordeling presteren naar vermogen	42

6	Governance	43
6.1	Beoordelingskader	43
6.2	Besturing	43
6.2.1	Plan	43
6.2.2	Check	46
6.2.3	Act	47
6.3	Intern toezicht	49
6.3.1	Functioneren raad van commissarissen	49
6.3.2	Toetsingskader	52
6.3.3	Governancecode	53
6.4	Externe legitimering en verantwoording	54
6.5	Totale beoordeling Governance	56
7	Bijlagen	57
	Position paper	58
	Factsheet maatschappelijke prestaties	63
	Overzicht geïnterviewde personen	68
	Korte cv's visitatoren	70
	Onafhankelijkheidsverklaringen	71
	Meetschaal	74
	Werkwijze visitatiecommissie	77
	Bronnenoverzicht	79
	Uitgebreid overzicht prestaties	83
	Presteren naar Opgaven en Ambities	84

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

De conclusie van de vorige visitatie (samengevat):

Woningstichting Weststellingwerf is een lange tijd onzichtbaar geweest als het gaat om visie/beleid, organisatieontwikkeling en contact met belanghouders. De operationele beheer- en dienstverleningsactiviteiten zijn echter gewoon doorgegaan. Sinds een jaar lijkt het tij gekeerd. De nieuwe bestuurder heeft intern en extern een groot draagvlak opgebouwd. Daarmee zijn tegelijk verwachtingen gewekt. Om deze (beter dan in het verleden) waar te kunnen maken is een goede interne verankering van visie en beleid noodzakelijk in combinatie met een structureel overleg met belanghebbende organisaties.

Het vorige visitatierapport verscheen precies op het moment nadat de corporatie (vanuit een crisissituatie) verschillende vernieuwingen had doorgevoerd, een nieuwe bestuurder had aangesteld en nadrukkelijk en met nieuw elan aan het werken was de problemen uit het verleden op te lossen. Het visitatierapport droeg op dat moment niet bij aan dit elan en de motivatie van de raad van commissarissen en de nieuwe bestuurder; die hebben zich er echter niet door uit het veld laten slaan.

Governance

De onvoldoende scores op onderdelen '**Presteren naar Governance**' hadden betrekking op de 'bestuursperikelen' en 'Lindewijk-Participatie'. Daarnaast ontbrak een normenkader voor beoordelen van bestuurder en corporatie. Door de raad van commissarissen is meteen een toezicht- en toetsingskader vastgesteld. Het presteren van de bestuurder wordt sindsdien gestuurd, gevolgd en beoordeeld aan de hand van jaarlijks te maken afspraken die een relatie hebben met de beoogde prestaties van de corporatie in dat jaar. Het ondernemingsplan 2011-2015 blijkt hét voertuig te zijn geworden naar zeer goed presteren. Er is met dit strategische plan, de jaarlijkse uitwerkingen ervan én de actualisering (appendix 2013) een verbinding aangebracht tussen ondernemingsdoelstellingen, strategieën en activiteiten.

Opgaven & ambities

De aanbeveling om *meer initiatief te nemen bij de optekening van prestatieafspraken met de gemeente* is opgepakt. De corporatie is sturend voor wat betreft de inhoud van de prestatieafspraken. Samen met de gemeente komt er meer inhoudelijke regie op het gezamenlijk in kaart krijgen van de opgaven. Waar de bouwopgave in de jaren 2010-2011 voornamelijk

indicatief van aard was, zien we in de concept-afspraken van 2014 e.v. bijvoorbeeld concretere en meer realistische cijfers voor nieuwbouw/sloop/verduurzaming.

Vermogen

De vorige visitatiecommissie constateerde dat het de corporatie ontbrak aan een (vastgelegde) visie op de ontwikkeling van vermogen en op de relatie tussen de gewenste portfolio en de investeringen daarvoor. Ook ontbrak een uitgewerkt plan voor risicomanagement. Daarin heeft Woningstichting Weststellingwerf voldoende en goede stappen gezet. De corporatie hanteert nu een document 'Financiële sturing', waarin minimale waarden voor te realiseren financiële parameters zijn vastgelegd en dat daarmee sturend is voor de planningen van (des)investeringen die ze voornemens zijn te doen. Ze weten welke voorraad ze in de toekomst nodig hebben en volgen in een tweejaarlijkse cyclus het presteren van de huidige voorraad. Er is een systeem van risicomanagement ingericht dat regelmatig met de raad van commissarissen wordt besproken en aangevuld en waarvan de accountant vindt dat het voor de schaal en woningmarktsituatie van Weststellingwerf toereikend is.

Belanghouders

De corporatie zelf heeft de zorg gehad dat de belanghouders moesten wennen aan de opstelling van de corporatie. Immers, de corporatie heeft de afgelopen jaren ook duidelijk 'nee' moeten communiceren. Deze zorg is onterecht gebleken; de belanghebbenden waarderen de soberheid, duidelijkheid en consistente lijn in beleid van de corporatie. Ze vinden ook dat ze in voldoende mate betrokken worden bij het beleid en dat de relatie en communicatie goed zijn. De jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst, in aanwezigheid van de raad van commissarissen wordt gewaardeerd. Er zijn credits opgebouwd de afgelopen jaren. Woningstichting Weststellingwerf is een door alle belanghebbenden gewaardeerde corporatie. Men ziet - zo lijkt het wel - een rol weggelegd voor de corporatie om met elkaar in het lokale speelveld verdere stappen te zetten.

1.2 Recensie

In deze recensie staat de visitatiecommissie stil bij zaken die, in haar ogen de aandacht vragen van de corporatie. Hieruit zou ten onrechte het beeld kunnen ontstaan dat het niet goed gaat met Woningstichting Weststellingwerf; er gaat juist heel veel goed, wat ook blijkt uit de scores. De aandachtspunten zijn bedoeld om Woningstichting Weststellingwerf te helpen een nog beter presterende corporatie te worden. Daarbij maakt de commissie gebruik van de mogelijkheid om een aantal concrete verbeterpunten aan te reiken.

De uiteindelijke conclusie uit de visitatie 2010 was, dat met de komst van de nieuwe bestuurder en het grote draagvlak dat hij in- en extern heeft opgebouwd, er verwachtingen zijn gewekt omtrent de nieuwe richting die Woningstichting Weststellingwerf vanaf 2010 is ingeslagen.

De visitatiecommissie is van mening dat Woningstichting Weststellingwerf die verwachting in de afgelopen visitatieperiode (ruimschoots) heeft waargemaakt. De commissie constateert dat de corporatie zich succesvol richt op haar kerntaak: sociale woningbouw en verhuur. Bijna alle toewijzingen verlopen volgens beleid en woningbezit met een te hoge huurprijs is nagenoeg afgebouwd.

Over het jaar 2013 werd een toewijzingspercentage van 98% voor de primaire doelgroep bereikt, wat uitstijgt boven de eigen ambitie, het sectorgemiddelde en prestaties van de referentiegroep. Hetzelfde geldt voor het toewijzingspercentage aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag waar een hoog percentage (van 73%) wordt gerealiseerd. En dat binnen financiële kaders die de continuïteit van de organisatie mogelijk maken. De visitatiecommissie constateert daarmee dat het rendement van investeringen en activiteiten, conform het ondernemingsplan, daadwerkelijk gericht is op de doelgroep van huishoudens met een laag inkomen.

Uit zowel het beleid als het beeld dat belanghebbenden tijdens interviews gaven blijkt dat de corporatie is wat ze wil zijn; een eerlijke, transparante, toegankelijke, maatschappelijk georiënteerde nuchtere woningstichting. De corporatie is een bedrijf wars van (luxe) uitwassen die het publieke beeld van de sector de afgelopen jaren zo negatief hebben beïnvloed.

Uit de position paper blijkt dat de bestuurder een goed beeld heeft van de positie van de corporatie. De zienswijze van de bestuurder is nuchter en realistisch. Ook de commissie heeft geconstateerd dat in de afgelopen vier jaar een goede doorontwikkeling van de organisatie en de prestaties is gerealiseerd.

Woningstichting Weststellingwerf doet wat van een corporatie verwacht mag worden en doet dat goed. Op actuele maatschappelijke thema's als betaalbaarheid, energieprestatie, vermogensinzet en governance scoort Woningstichting Weststellingwerf (zeer) goed. Door de buitenwacht wordt Woningstichting Weststellingwerf erkend als een pragmatisch en betrouwbare partner, die gericht is op het concrete resultaat en de kansen aangrijpt die zich voordoen. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Weststellingwerf zich nog steeds ontwikkelt en wil de corporatie daarbij de volgende aandachtspunten aanreiken.

Nieuwbouwproductie

Het is de visitatiecommissie opgevallen dat Woningstichting Weststellingwerf op het gebied van sloop/nieuwbouw een bescheiden prestatie heeft laten zien; de opgaven worden regelmatig later dan gepland gehaald. Hoewel hier maatschappelijk gezien geen 'bloed' uit lijkt te vloeien, zou de commissie zich, gegeven de ontwikkeling van organisatie en vermogen, een hoger ambitieniveau kunnen voorstellen. Opvallend in dit opzicht is dat ook van de kant van de gemeente blijkbaar niet de noodzaak is gevoeld de corporatie 'vast te pinnen' op de in het aanvankelijke Woonplan

vastgelegde resultaten. De opeenvolgende prestatieafspraken zijn steeds afgestemd op de verwachtingen en mogelijkheden van Woningstichting Weststellingwerf. En hoewel dus in goed overleg tot stand gekomen, vindt de commissie de prestaties mager.

Kwaliteit woningen

Veel waardering heeft de visitatiecommissie voor het niveau van de kwaliteitsverbetering, zowel wat betreft energieprestatie als de uitrusting van de woningen, die Woningstichting Weststellingwerf bovendien niet doorberekent in de huurprijs ten faveure van de betaalbaarheid voor de huurder. Ook bij de nieuwbouw en in het nieuwbouwproces wordt een hoog kwaliteitsniveau nagestreefd. De commissie vraagt zich (inmiddels met Woningstichting Weststellingwerf) af in hoeverre nieuwbouw volgens deze hoge eisen nog past bij wat in zijn algemeenheid en gegeven de vermogenspositie van veel corporaties als passend wordt ervaren.

Beleidsbeïnvloeding

De visitatiecommissie heeft waargenomen dat de corporatie op een nuchtere en gestructureerde wijze vorm geeft aan het betrekken en managen van haar belanghouders, waarbij zowel input voor het beleid wordt opgehaald en de realisatie van plannen wordt teruggekoppeld. De belanghouders geven in de interviews aan tevreden te zijn. Er wordt vertrouwen uitgesproken over zowel de intenties als de werkwijze van de bestuurder.

Daar de belanghouders tijdens de commissie bijzonder positief spraken over de Woningstichting Weststellingwerf vindt de commissie het cijfer dat de belanghouders gaven in de enquête over hun beleidsinvloed opvallend (een 6,6). De verklaring ligt volgens de commissie in het feit, dat de belanghouders weliswaar tevreden zijn, maar ook behoefte hebben aan meer dialoog over het beleid van de corporatie. Uit de gesprekken bleek dat de bestuurder een persoon is, onder wiens leiding iedereen wel met elkaar en met de corporatie in gesprek wil blijven. Binnen de setting van belanghouderbijeenkomst huidige stijl is er behoefte aan meer verdieping in het gezamenlijke gesprek.

Strategische oriëntatie

In de afgelopen jaren heeft Woningstichting Weststellingwerf met succes veel werk gemaakt van de doorontwikkeling van de organisatie. Ook de bestuurder heeft hierin een actieve rol gespeeld, mede door het ontvallen van een belangrijk MT-lid. Minder oog was er voor een mogelijke fusie van de OWO-gemeenten (Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Opsterland), die consequenties heeft voor het speelveld en de positie van Woningstichting Weststellingwerf. Dat belang wordt blijkbaar door weinigen gevoeld en velen benadrukken dat Woningstichting Weststellingwerf vooral dé wooncorporatie van Weststellingwerf moet blijven. De onzekerheid over de bestuurlijke context is volgens de visitatiecommissie voldoende aanleiding voor Woningstichting Weststellingwerf om een standpunt over de toekomst van de corporatie te bepalen, mede gevoed door de opvattingen van belanghouders.

Inzet vermogen

De prognoses over de vermogensontwikkeling, liquiditeit, solvabiliteit en de verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen ontwikkelen positief. Daardoor ontstaat er volgens de visitatiecommissie ruimte voor nieuwe keuzes over de inzet van het maatschappelijk vermogen. Het vertrouwen dat belanghouders in de corporatie en haar bestuurder uitspreken is zodanig groot dat de commissie de indruk heeft dat de corporatie als initiatiefnemer van discussies over combinaties van wonen, zorg en welzijn volledig geaccepteerd zal worden.

Interne organisatie

Ondanks de stappen die in de ontwikkeling van de interne organisatie zijn gezet, is dit proces nog niet afgerond. De organisatieverbetering wordt sterk gekleurd door het sociale hart van de corporatie: *“iedereen heeft hier zijn functie, wij zijn een sociale werkgever”*. Dit standpunt lijkt te knellen met een verdergaande verbetering die met name de huurderbelangenvereniging benadrukt. Anderen geven aan dat Woningstichting Weststellingwerf de eigen organisatie mag versterken met meer stafkracht op het terrein van HR en beleid. In beide ziet de visitatiecommissie een aanleiding voor Woningstichting Weststellingwerf om verder naar de interne organisatieontwikkeling te kijken.

Verbeterpunten

Hier geeft de visitatiecommissie de belangrijkste verbeterpunten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het onderliggende rapport.

1. Het versnellen van de herstructureringsopgave. Gezien de door de gemeente gekozen rol, dient het initiatief en de regie in weerwil van de wens vooral bij Woningstichting Weststellingwerf te liggen.
2. Het samen met de gemeente verduidelijken en bepalen van de toekomstige regierol bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.
3. Het herijken van de manier waarop, naast de geïnstitutionaliseerde bestuurlijke overleggen, belanghouders hun invloed en inbreng kunnen houden op de beleidsontwikkeling van Woningstichting Weststellingwerf. Toekomstige regelgeving hoeft daarin geen belemmering te zijn, maar onderdeel van de dialoog. De belanghouders zullen een verdieping van die dialoog zeker waarderen.
4. Het richten van de blik op de politiek-bestuurlijke ontwikkelingen, het bepalen van de eigen mogelijke en gewenste positie daarin en het doordenken en expliciteren van de organisatorische consequenties daarvan. De opvattingen van de maatschappelijke omgeving dienen in deze verkenning vanzelfsprekend een plaats te krijgen.

5. Het bepalen, mede in het licht van het toekomstbeeld, van de vormgeving van de organisatie. Dat gaat zowel over de strategische positionering als de noodzakelijke functionele invulling en de concrete inrichting en omvang van de organisatie.
6. Het verduidelijken van de keuze over de inzet van het vermogen vanaf 2017.
7. Het uitwerken van nieuwe uitgangspunten en kwaliteitscriteria voor nieuwbouw.

Woningstichting Weststellingwerf is een integere sociale volkshuisvester. Haar volledige aandacht gaat naar de lokale opgave toe. Dat is waar de woningcorporatie voor staat. De commissie is van mening dat de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Weststellingwerf in lijn zijn met de identiteit van de corporatie, haar missie en ambities.

Met de verbeterpunten vertrouwt de visitatiecommissie erop dat Woningstichting Weststellingwerf met nog meer succes haar maatschappelijke opgave in Weststellingwerf, samen met belanghouders, kan volbrengen.

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,5	8,0	8,0	6,8	7,0	-	7,5	75%	7,4
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7,4	6,8	7,2	6,5	6,5	7,1	7,0	50%	7,0
Relatie en communicatie							7,2	25%	
Invloed op beleid							6,6	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							8	30%	8,0
Doelmatigheid							8	30%	
Vermogensinzet							8	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan				8,0		8,3	33%	8,1
	Check				9				
	Act				8				
Intern toezicht	Functioneren RvC				8,3		8,1	33%	
	Toetsingskader				8				
	Toepassing governancecode				8				
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				8,0		8,0	33%	
	Openbare verantwoording				8				

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

Woningstichting Weststellingwerf heeft als werkgebied de gemeente Weststellingwerf. De woningvoorraad bedraagt 2.738 woningen. Het grootste deel hiervan bevindt zich in Wolvega (2.000 woningen) en Noordwolde (560 woningen). De rest is verspreid over 14 dorpen.

De corporatie heeft een tweelagenstructuur: een bestuurder en een raad van commissarissen van 5 leden. Het managementteam bestaat uit 2 personen (portefeuilles 1. Financieel Economische Zaken/Bewonerszaken, 2. Technisch Beheer en Ontwikkeling). De corporatie heeft een eigen technische dienst en een eigen schoonmaakdienst. Er werken 39 mensen in totaal (34,2 fte).

De visitatieperiode betreft de jaren 2010 t/m 2013, met een doorkijk naar 2014. Het vorige visitatierapport is uitgebracht in februari 2011. In dat rapport is niet het hele kalenderjaar 2010 meegenomen; dit keer wel. Omdat het jaar 2014 alweer ver is gevorderd, heeft de visitatiecommissie op verzoek van de corporatie een doorkijkje gegeven naar 2014.

De resultaten van deze visitatie zijn ruim voldoende tot goed. De scores, verdeeld over de perspectieven:

Waardering Visitatie 2010-2013, met een doorkijk naar 2014

Presteren naar Opgaven en Ambities	7,4
Presteren volgens belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance	8,1

1.5 Position paper

Voor de start van de visitatie heeft de bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf gereflecteerd op de afgelopen periode van vier jaar. In de bijlagen is deze position paper integraal opgenomen. Enkele citaten van de bestuurder in de position paper geven in de kern aan hoe hij aankijkt tegen de in de visitatieperiode geleverde prestaties. De in deze paragraaf genoemde cijfers/beoordelingen zijn niet van de visitatiecommissie maar van de bestuurder zelf.

De commissie vindt de formuleringen van de position paper duidelijk en zelfbewust. De commissie heeft in de visitatie geconstateerd dat er geen licht zit tussen de formuleringen in de position paper en de werkelijkheid. De bestuurder heeft een goed beeld van de positie van de corporatie. De zienswijze van de bestuurder is nuchter en realistisch.

Presteren naar Opgaven en Ambities

“De volkshuisvestelijke ambities voor de periode 2011-2015 hebben we meegenomen in de discussie over prestatieafspraken met de gemeente. Partijen waren het erover eens dat het, gelet op neergang en instabiliteit van de woningmarkt, verkiesbaar was om praktische en kortlopende afspraken te maken. De

ambities van de gemeente m.b.t. de ontwikkeling van locaties bedoeld voor bouw van koopwoningen zijn niet gerealiseerd. De malaise op de woningmarkt is daar debet aan. Op dat vlak hebben we onze eigen voornemens ook niet gerealiseerd. En dat gaan we ook niet meer doen. Op eigen gronden hebben we bewust geen initiatieven gestart (wel plannen maken, maar niets verkopen, levert alleen maar verlies op; in eigendom verkerende gronden worden afgestoten) en andere gronden, die we daarvoor van de gemeente mochten en zouden aankopen, hebben we aan de gemeente ‘teruggegeven’. De volkshuisvestelijke opgave voor de korte termijn mag dan, zoals gesteld, niet al te veel spanning opleveren, op lange termijn spelen zaken als vergrijzing, krimp en duurzaamheid. Daar hebben we in ieder geval de juiste koers te pakken.”

“Op het vlak van ‘opgaven en ambities’ hebben we het, de sterk gewijzigde situatie op de woningmarkt in acht genomen, goed gedaan. Score volgens de methodiek: een dikke 7.”

Belanghebbenden

“We hebben in de afgelopen periode vaker moeten aangeven dat ‘de bomen niet tot in de hemel groeien’ en dat we minder ‘filantropisch’ kunnen zijn dan daarvoor. Niet langer is de corporatie de partij die gemakkelijk een probleem, dat buiten ons primair taakveld ligt, met een financiële impact of met een financieel risico oppakt en (alleen) oplost. Minder dan in het verleden kunnen en willen we inschieten op een overeenkomstig ‘buitenkansje’ dat zich voordoet.

Op de meetschaal van de methodiek 5.0 scoort dit onderdeel mijns inziens een 6,5.”

Vermogen

“De vermogenspositie aan het begin van de visitatieperiode, werd door de leiding van de corporatie als ‘kwetsbaar’ beoordeeld. De financiële positie nú is dus zeker stabiel te noemen en het financiële meerjarenperspectief, zoals we dat nu kennen, laat een voortzetting van die lijn zien. Dat is ook wat we willen. We krijgen daardoor op middellange termijn weer meer ruimte om beleidskeuzes te maken (bijv. meer investeren, of minder verkopen, of een combinatie daarvan). De financiële positieverbetering is niet alleen een resultante van doelbewuste actie, maar wel voor een belangrijk deel. We zetten ons vermogen goed in. Punt van aandacht is de kwaliteit die we in nieuwbouwwoningen stoppen. Gelet op de beperkte verdien capaciteit (vraaguitval doet zich al voor indien huurprijzen boven aftoppingsgrens raken, dus liggen huurprijzen bij nieuwbouw daar onder) moeten we goed kijken of we het nieuwe aanbod niet te luxe maken. Het moet dus sober en doelmatig, maar wel duurzaam.

Volgens de meetschaal van de methodiek 5.0 beoordeel ik dit aspect met tenminste een 7”.

Governance

“Wij zijn van mening dat we een simpel en doeltreffend systeem van besturing hanteren. Aldus haakt alles als een linking pin-structuur aan elkaar. Jaarlijks toetsen we de actualiteit van de strategieën vóórdat we de activiteiten voor het volgende jaar vastleggen. Activiteiten die het ene jaar zijn blijven liggen verdwijnen niet, maar komen het volgende jaar weer op de agenda (tenzij inmiddels irrelevant, maar dan wordt dat gemeld). De raad beschikt over alle stukken om de daarbij te hanteren zorgvuldigheid te controleren. De RvC is een stabiel college en dat werkt in onze situatie goed uit. De relatie van de bestuurder met de raad is vanuit de bestuurder volledig open.

De Governance bij Woningstichting Weststellingwerf wordt beoordeeld met tenminste een 7”.

2 Woningstichting Weststellingwerf

Organisatie

Woningstichting Weststellingwerf is in 1912 opgericht. De groei van het bezit is gerealiseerd in de naoorlogse periode, waarbij vooral grote aantallen gezinswoningen zijn gebouwd.

Het woningbezit bevindt zich volledig in de gemeente Weststellingwerf (26.000 inwoners). Dit plattelandsgebied omvat twee grotere kernen Wolvega (ruim 12.500 inwoners) en Noordwolde (ruim 3.500 inwoners) en daarnaast nog 24 kleine dorpen met veelal minder dan 1.000 inwoners. Het voorzieningenniveau in deze kleine dorpen is niet of zeer beperkt aanwezig.

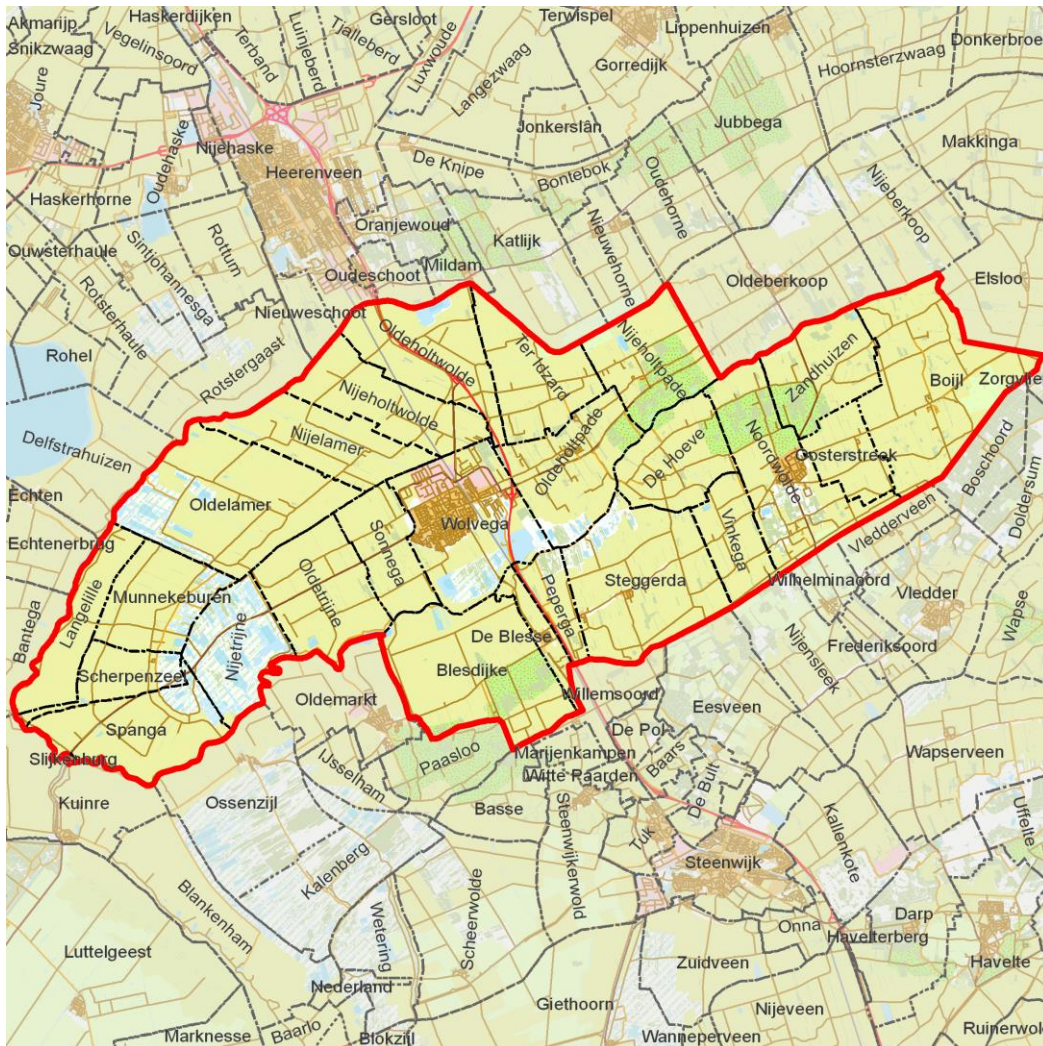
Landschappelijk gezien is Weststellingwerf een gevarieerd gebied in het zuiden van Friesland. De nabije verbindingen (spoor en weg) met het midden en westen van het land maken, naast de landschappelijke kwaliteit, de gemeente tot aantrekkelijk woongebied.

De bestuurlijke structuur van Woningstichting Weststellingwerf kenmerkt zich als het zogenaamde tweelagenmodel, met een bestuurder en een toezichthoudende raad van commissarissen, bestaande uit vijf leden. De corporatie telt 39 medewerkers (34,2 fte), die zijn verdeeld over drie hoofdafdelingen: Verhuur- en Bewonerszaken, Technische Dienst en de Financieel Economische Dienst. Woningstichting Weststellingwerf kent een no-nonsense cultuur. Men is betrokken op elkaar. De actuele organisatieverandering in de Technische Dienst wordt zorgvuldig voorbereid met ondernemingsraad en raad van commissarissen.

Woningstichting Weststellingwerf kenmerkt zich als een corporatie met een bewust pragmatische instelling, waarbij niet achter allerlei 'modernismen' wordt aangelopen. Dit maakt de corporatie tot een integere, betrouwbare partner, met een consistent verhaal, en tegelijkertijd een open opstelling. Mochten er zich binnen de kaders waarbinnen Woningstichting Weststellingwerf zich genoodzaakt ziet te opereren mogelijkheden voordoen, dan valt daar altijd over te praten.

"Mission statement"

Mensen moeten goed kunnen wonen (waarbij "goed wonen" meer is dan het hebben van een goede woning) en woningcorporaties hebben daarbij een opdracht te vervullen. Woningstichting Weststellingwerf zet zich in om in de Gemeente Weststellingwerf goed wonen bereikbaar maken voor iedereen, waarbij de inzet eerst en vooral gericht is op hén die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Woningstichting Weststellingwerf wil in de Gemeente Weststellingwerf dé sociale volkshuisvester zijn. Zij verricht haar werkzaamheden vanuit een zelfstandige en autonome positie, zolang de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave daarmee het meest gediend is. Zij zoekt vanuit een samenbindende en proactieve houding nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen bij het oplossen van maatschappelijke vraagstukken, die een raakvlak hebben met het werkterrein van de corporatie. Woningstichting Weststellingwerf is een eerlijke, transparante, toegankelijke en maatschappelijke georiënteerde, nuchtere organisatie die volkshuisvesting bedrijft op een manier die herkenbaar is vanuit haar visie en missie.



Woningbezit

De woningvoorraad van Woningstichting Weststellingwerf bedraagt 2.738 woningen, 68 garageboxen, 1 parkeergarage, 65 garages bij woningen en 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen). Het grootste deel van het bezit bevindt zich in Wolvega (2.000) en Noordwolde (560). De rest is verspreid over 14 dorpen. Op een totale woningvoorraad in de gemeente van ruim 10.000 woningen, is het marktaandeel van Woningstichting Weststellingwerf bijna 30%. Het aandeel gezinswoningen, variërend van hele kleine woningen, tot grote eengezinswoningen, is veruit het grootst (80%). In de praktijk functioneert een deel van de kleine gezinswoningen hierdoor als starterswoningen. De rest van het bezit zit voornamelijk in het segment seniorenwoningen en leeftijdsbestendige woningen. Er is een gering aantal van 86 woningen, die specifiek voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens zijn gebouwd (HAT-eenheden). De gemiddelde leeftijd van het bezit is ruim 45 jaar.

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan:

“alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in licht van de opgaven: ondersteunen de ambities bij de externe opgaven.

3.2 Opgaven in het werkgebied van Woningstichting Weststellingwerf

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2010-2013, met een doorkijk naar 2014. De opgaven van Woningstichting Weststellingwerf worden in de eerste plaats bepaald door de landelijke wetgeving en kaders waarbinnen de corporatie dient te opereren. Daarnaast gelden regionale en lokale opgaven zoals die in het werkgebied zijn overeengekomen. De voornaamste daarvan zijn het *Woonplan gemeente Weststellingwerf 2009 – 2019* en de prestatieafspraken met de gemeente in de periode 2010 tot en met 2013. Ook de concept-prestatieafspraken voor 2014 – 2016 zijn meegenomen. Verder heeft Woningstichting Weststellingwerf in 2011 een convenant met de gemeente gesloten over de opvang van statushouders.

Naast deze meer formele opgaven, spelen woningmarktonderzoeken en trendontwikkelingen een rol bij het bepalen van wat redelijkerwijze van de corporatie verwacht zou mogen worden in haar werkgebied.

3.3 Beoordeling prestaties

3.3.1 Huisvesten primaire doelgroep

In het gemeentelijk Woonplan zijn de volgende strategische doelen aangegeven over de beschikbaarheid van een voldoende sociale voorraad:

1. Een voldoende passend aanbod creëren in alle segmenten van de woningmarkt.
2. Het vergroten van de woonkwaliteit in alle wijken en dorpen.
3. Het vergroten van kansen van de doelgroepen op de woningmarkt.

In het Strategisch Plan 2011- 2015 dat Woningstichting Weststellingwerf in aansluiting op het gemeentelijke Woonplan heeft gemaakt, geeft ze aan dat de kernvoorraad minimaal 2.640 woningen dient te omvatten. Tussen 2010 en 2014 daalt de omvang van de voorraad weliswaar van 2.795 naar 2.738, maar blijft nog ruim boven de benoemde minimale omvang. Gelet op de samenstelling van het bezit behoort in 2012 95% tot de betaalbare of goedkope voorraad en is in 2014 de eigen ambitie om een 100% betaalbare woningvoorraad aan te houden. Daar in 2013 weer dure woningen aan de voorraad zijn toegevoegd is het percentage goedkoop en betaalbaar gedaald naar 93%. Woningstichting Weststellingwerf heeft verhoudingsgewijs een grote goedkope voorraad: 37%. Wat betreft de samenstelling van het bezit valt op dat de overgrote meerderheid (85%) uit eengezinswoningen bestaat.

Woningstichting Weststellingwerf voldoet alleen in 2011 met 89% nog niet helemaal aan de landelijke opgave (en wettelijke eis) om minimaal 90% van de sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 34.000. Het percentage voor 2010 is niet bekend. De 90%-norm wordt inmiddels zeer ruim gehaald: 98% in 2013.

Voorts hanteert Woningstichting Weststellingwerf de zogenoemde 70% norm, die garandeert dat tenminste 70% van de toewijzingen te beurt valt aan huishoudens die aanspraak mogen maken op huurtoeslag.

Op het gebied van woonfraude, wachtlijst en leegstand zijn geen opgaven of prestaties geformuleerd. Gelet op vergelijkende gegevens (CiP 2013) presteert Woningstichting Weststellingwerf hier (zeer) gunstig.

Voor starters heeft Woningstichting Weststellingwerf geen specifieke opgave en houdt ook niet specifiek starterswoningen aan. Wel valt op dat de voor deze doelgroep aangewezen goedkope voorraad tussen 2012 – 2013 is gekrompen van 42% naar 37%, ook al is dit nog steeds een hoog percentage (CiP 2013). Ook voor statushouders zijn er geen woningen gelabeld. Er is een convenant (2011) met de gemeente gesloten en in de visitatieperiode tot en met nu zijn 26 statushouders met voorrang gehuisvest (2010: 4; 2011: 9; 2012: 3; 2013: 2; 2014: 8).

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7. Woningstichting Weststellingwerf voldoet aan de opgaven.

Betaalbaarheid

Hier zijn de prestatieafspraken leidend: tot 2013 gold dat 98% van de woningen beneden de huurtoeslaggrens en 92% beneden de aftoppingsgrens (i.e. betaalbaar) worden aangeboden. Deze prestaties haalt Woningstichting Weststellingwerf goed, ondanks de toevoeging van dure (subsidiabele) woningen aan de voorraad in 2013. De prestatieafpraak voor 2016 van 100% betaalbaar wordt in 2014 nog niet gehaald; er zijn nog 11 dure niet-subsidiabele woningen.

Overigens zijn acht daarvan verhuurd aan een zorginstelling, waarbij een deel van de 'ombouwkosten' in de huur zijn verrekend.

Op grond van de prestatieafspraken 2010-2011 dient Woningstichting Weststellingwerf een kernvoorraad aan te houden van 2.640 woningen voor elke wijk of elk dorp. Voor iedere gesloopte woning dient een woning te worden teruggebouwd. In de visitatieperiode krimpt de voorraad, maar blijft (ruim) boven de minimale omvang.

Wat betreft de overige woonlasten zijn er geen opgaven en voert Woningstichting Weststellingwerf ook geen specifiek beleid. Wel voert de corporatie een actief duurzaamheidsbeleid, waarbij het aantal woningen met F- of G-label in hoog tempo worden afgebouwd. De energiebesparende maatregelen bij deze renovaties worden niet in de huurprijs doorberekend.

De huurachterstanden blijven gemiddeld in de visitatieperiode onder de zelfopgelegde norm van 0,5% van de jaarhuur. Het gemiddeld aantal uitzettingen komt niet boven de eigen norm van 4 per jaar.

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel betaalbaarheid in het kader van presteren naar opgaven met een 8, daar Woningstichting Weststellingwerf de opgaven in zeer ruime mate haalt.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	8
Oordeel	7,5

3.3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

In de prestatieafspraken tussen 2010 en 2013 staat dat zeker de helft van de nieuw te bouwen woningen specifiek bestemd moet zijn voor ouderenhuisvesting. In die periode levert Woningstichting Weststellingwerf 54 woningen op, waarvan er 48 voor senioren. De opgave wordt dus ruimschoots gehaald.

Alle nieuwbouwwoningen worden levensloopbestendig opgeleverd. Voor renovatie geldt dat de woningen in een aantal gevallen via kleine aanpassingen geschikter gemaakt zijn voor senioren (beugels, etc.).

Overleg met zorginstelling Lianté en WoonFriesland over de realisatie van een woonzorgvoorziening in Noordwolde, heeft ertoe geleid dat bedoelde voorziening in de bestaande faciliteit Krommestede van WoonFriesland wordt gerealiseerd.

Tot slot heeft Woningstichting Weststellingwerf met zorgpartijen afspraken gemaakt over de levering van zorgpakketten (zorg in de buurt, waaronder alarmering) in de buurt van de verzorgingshuizen. In 2010 – 2013 werden zo 85 woningen bediend door Lianté, 102 (Wolvega) en 81 (Noordwolde) door Meriant en 64 door Thuiszorg Friese Wouden.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8: Woningstichting Weststellingwerf heeft ruimschoots aan de opgaven voldaan waarbij extra prestaties zijn geleverd.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Hier zijn geen specifieke prestatieafspraken leidend. De eigen ambitie van Woningstichting Weststellingwerf is om in overleg met partijen in samenwerking huisvestingsmogelijkheden te onderzoeken. Aan zorginstelling Talant worden zo 22 wooneenheden verhuurd en aan de Stichting Zorg op Maat zes. Tevens heeft Woningstichting Weststellingwerf samen met een groep ouders (verenigd in Coöperatie De Burcht) zes wooneenheden gerealiseerd waar hun kinderen met een beperking nu begeleid zelfstandig kunnen wonen. Verder zijn in de visitatieperiode 30 WMO-aanpassingen in woningen gerealiseerd.

Tot slot participeert de corporatie in het programma Vlechtwerf voor vraag gestuurde zorg en ondersteuning op het gebied van wonen, welzijn, zorg, werk en inkomen, gericht op het in de praktijk brengen van de nieuwe taken van de gemeente op het gebied van zorg, jeugd en participatie.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8, daar Woningstichting Weststellingwerf op eigen initiatief en responsief substantieel heeft bijgedragen aan de huisvesting van personen met een beperking.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Geen verdere opgaven of prestaties.

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Ouderen met specifieke behoeften	8
Bewoners met beperkingen	8
Overige personen	-
Oordeel	8,0

3.3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Leidend zijn de prestatieafspraken met de gemeente, het Strategisch Plan 2011 – 2015 en het SVB 2011 – 2013 die voorzien in grootschalige renovatie van 375 woningen in de periode tussen 2011 en 2015, waaronder het levensloopbestendig maken, vervanging keuken, badkamer en toilet, het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en CV-vervanging ten bedrage van minimaal € 20.000 per woning. In 2011 – 2013 zijn zo 383 woningen aangepakt en in 2014 worden nog 71 woningen voorzien, waardoor het totaal al boven de 375 is uitgekomen. In 2010 zijn nog 155 woningen aangepakt uit de vorige beleidsperiode. Aan de opgave wordt dus voldaan.

De woningverbetering is voor de zittende huurders niet doorbelast in de huurprijs.

Gelet op de prijs-kwaliteit verhouding van het bezit (CiP 2013) valt op dat de DAEB-woningen (98%) relatief laag scoren in termen van WWS-punten en ook een relatief lage puntprijs hebben. Gemiddeld genomen woon je bij Woningstichting Weststellingwerf in een relatief eenvoudige, ruime en voordelig geprijsde woning.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8, daar Woningstichting Weststellingwerf ruim aan haar opgave heeft voldaan.

Kwaliteit dienstverlening

Voor de kwaliteit van dienstverlening zijn geen externe opgaven geformuleerd. Het eigen Strategisch Plan geeft aan dat het KWH-huurlabel behouden blijft met een gemiddeld eindcijfer tussen 7 en 8. In de visitatieperiode realiseert Woningstichting Weststellingwerf scores tussen 7,4 en 7,7.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7, daar Woningstichting Weststellingwerf aan haar opgave voldoet.

Energie en duurzaamheid

In de prestatieafspraken met de gemeente, verplicht Woningstichting Weststellingwerf zich de energiestatus van de woningvoorraad te verbeteren, door het aantal F en G gelabelde woningen terug te brengen van 914 naar 286 eind 2015. In de loop van de beleidsperiode is dat aantal steeds verder naar beneden bij gesteld. De energiestatus van het gehele bezit dient op gemiddeld C-label (Energie Index = 1,6) niveau uit te komen. In september 2014 staat de teller op 268 F- en G-woningen en is de gemiddelde Energie Index = 1,6; de in het Activiteitenplan 2014 vastgelegde Energie Index van 1,65 is dus al gehaald. De maatregelen worden niet in de huurprijs doorberekend.

De corporatie laat zien dat ze de energieprestatie én de daarmee samenhangende betaalbaarheid zeer serieus neemt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9, daar Woningstichting Weststellingwerf zeer goed heeft gepresteerd in relatie tot haar opgaven.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Woningkwaliteit	8
Kwaliteit van dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	9
Oordeel	8,0

3.3.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

Leidend bij de nieuwbouw-/herstructureringsopgaven zijn het Woonplan 2009 – 2019 en de prestatieafspraken met de gemeenten v.a. 2010. Het Woonplan gaat uit van een indicatieve bouwopgave van 141 woningen in de periode 2009 – 2013. In de prestatieafspraken vanaf 2012 is de nieuwbouw opgave bijgesteld naar 120 tot eind 2015. Pas in 2013 heeft Woningstichting Weststellingwerf de eerste nieuwbouwwoningen opgeleverd: 54. De aanvankelijke opgave is dus niet gehaald.

De latere prestatieafspraken met de gemeente zijn vanaf 2010 steeds naar beneden bijgesteld op basis van de gebleken productievoortgang, zoals de stagnatie in de vergunningverlening. Ten opzichte van de aanvankelijke opgave uit 2009 is de nieuwbouwproductie tot en met 2015 teruggebracht tot 89 woningen, die Woningstichting Weststellingwerf ook in dat jaar verwacht te realiseren.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6; de prestatie blijft achter bij de opgave.

Sloop, samenvoeging

Leidend hier is het gemeentelijk Woonplan, dat in 2009 uitgaat van 110 te slopen woningen eind 2013. In de prestatieafspraken vanaf 2012 is de sloopopgave naar beneden bijgesteld tot 59.

Met 15 gesloopte woningen aan het einde van de visitatieperiode wordt de opgave dus lang niet gehaald. Veel van de aanvankelijk geplande sloop is in de loop van de visitatieperiode omgezet in renovatie.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5; Woningstichting Weststellingwerf haalt de opgave niet, maar houdt in verband met de geringere bouwproductie de woningvoorraad wel op peil.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

In het gemeentelijk Woonplan wordt aanvankelijk gesproken over een onderhoudsopgave van gemiddeld 100 woningen per jaar. De latere prestatieafspraken met de gemeente gaan uit van 75 woningen per jaar en 375 woningen in de beleidsperiode van 2011 – 2015. Hoewel de renovatieproductie wat later op gang kwam, staat de teller aan het einde van de visitatieperiode op 383. Met de geplande 71 te renoveren woningen in 2014 wordt de opgave ruimschoots gehaald.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8; Woningstichting Weststellingwerf haalt de opgave in zeer ruime mate.

Maatschappelijk vastgoed

Er zijn hier geen opgaven of prestatieafspraken. In het Strategisch Plan geeft Woningstichting Weststellingwerf aan partijen met kennis en kunde te ondersteunen. In 2013 heeft de corporatie het plaatselijk belang in de kern Boijl ondersteund met proces- en projectmanagement in verband met een grootscheepse renovatie van dorps huis De Tille.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7; Woningstichting Weststellingwerf voldoet aan de opgave.

Verkoop

In de prestatieafspraken vanaf 2012 worden voor de periode 2011 – 2015 132 te verkopen woningen benoemd, waarvan 86 in de visitatieperiode. Woningstichting Weststellingwerf verkoopt in die periode 119 woningen aan zittende huurders en voldoet dus ruimschoots aan de opgave.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8; Woningstichting Weststellingwerf voldoet in ruime mate aan de opgave en verkoopt de woningen bovendien bewust aan middeninkomens.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	6
sloop / samenvoeging	5
verbeteren bestaand bezit	8
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	8
Oordeel	6,8

3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

In het gemeentelijk Woonplan zijn geen doelstellingen op het terrein van leefbaarheid gedefinieerd. Wel zijn de leefbaarheidswensen verkend bij de verschillende plaatselijke dorpsbelangen. In de prestatieafspraken over de maatschappelijke voorzieningen neemt de corporatie een faciliterende positie in met als uitgangspunt lokaal initiatief en draagvlak. Voorts participeert de corporatie in het 'Sociaalteam' (begeleiding), het 'Schoonteam' (schoonhouden van de wijk), 'Pluz-dienst' (klusjes voor ouderen), het project 'Werken aan Wijken' Breuningslaan Wolvega (beter woonklimaat in de wijk) en de inzet van een professionele bemiddelaar bij burenruzies.

In de visitatieperiode geeft Woningstichting Weststellingwerf naast eigen mensmiddelen, aan de verschillende leefbaarheidsactiviteiten € 93.000 uit, behandelt 252 leefbaarheidsklachten en schrijft 317 bewoners aan in verband met hun verwaarloosde tuinen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7; Woningstichting Weststellingwerf heeft aan de opgaven voldaan.

Wijk- en buurtbeheer

De belangrijkste opgave hier is het project Werken aan Wijken, waarin Woningstichting Weststellingwerf samen met WoonFriesland, gemeente, Welzijnsinstelling Timpaan, politie en buurtbewoners een actieve bijdrage levert aan verbetering van de leefbaarheid in de wijk Breuningslaan in Wolvega. De gezamenlijk inspanningen hebben geleid tot meer betrokkenheid van bewoners met de eigen leefomgeving, tot meer en betere contacten tussen bewoners onderling, tot een schonere buurt en tot snellere interventies door instanties op basis van het feit dat bewoners (vertegenwoordigers) sneller en beter de instanties kunnen vinden.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7; Woningstichting Weststellingwerf heeft aan de opgave voldaan.

Aanpak overlast

Hier is de belangrijkste opgave deelname in het gemeentelijk opererend Sociaalteam, waarin naast gemeente en corporaties ook de politie, maatschappelijk werk, GGZ en verslavingszorg participeren. Het Sociaalteam richt zich op huishoudens met een meervoudige problematiek (schulden, verslavingen, overlast, e.d.), waarbij het uitgangspunt is dat het 'op koers' krijgen van deze huishoudens ook goed is voor hun omgeving. Door de preventieve aanpak werkt deze vorm van sociaal buurtbeheer goed en wordt de overlast beheerst.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7; Woningstichting Weststellingwerf heeft aan de opgave voldaan.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
Leefbaarheid	7
Wijk- en buurtbeheer	7
Aanpak overlast	7
Oordeel	7,0

3.3.6 Overige opgaven en prestaties

Er zijn geen overige opgaven en prestaties.

3.4 Beoordeling ambities

Ambities van Woningstichting Weststellingwerf

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Voor Woningstichting Weststellingwerf zijn dit in de visitatieperiode het Strategisch Plan 2011-2015 en de daarvan afgeleide activiteitenplannen 2010 - 2013. Eind 2013 heeft een herijking plaatsgevonden van het Strategisch Plan vanwege de externe (landelijke) ontwikkelingen.

Kernambities

Het *mission statement* van Woningstichting Weststellingwerf is vertaald in de volgende tien ondernemingsdoelstellingen.

Maatschappijperspectief

1. Het realiseren en exploiteren van voldoende goede en adequate woonegelegenheden;
2. Het bevorderen van de fysieke kwaliteit en duurzaamheid van de bebouwde omgeving;
3. Het bevorderen van de leefbaarheid door het behouden/verbeteren van voorzieningen, maatschappelijke functies en sociale infrastructuur in dorpen en wijken waar de woningstichting bezit heeft.

Klantperspectief

4. Het bieden van keuzemogelijkheden en keuzevrijheid aan de woonconsument;
5. Het op een hoog niveau houden/brengen van de kwaliteit van dienstverlening;
6. Het versterken van onze positie op de woningmarkt in de meest brede zin.

Intern perspectief

7. Het voortdurend verbeteren van processen en procedures;

8. Het willen zijn van een betrokken, ondernemende en transparante organisatie met aandacht voor de medewerkers.

Innovatieperspectief

9. Het kennen en toepassen van beproefde vernieuwingen van producten en diensten.

Financieel perspectief

10. Het hebben van een voldoende financiële positie om de continuïteit te waarborgen en de ambities te kunnen realiseren.

Vervolgens zijn deze ambities jaar op jaar vertaald in activiteitenplannen. Deze plannen nemen steeds de prestaties uit het voorgaande jaar als uitgangspunt. Er zijn vanuit de eigen ambities weliswaar richtinggevend, maar niet in alle gevallen concrete meetbare doelstellingen of resultaten geformuleerd voor de gehele beleidsperiode van vijf jaar.

Beoordeling van de ambities

In haar Strategisch Plan 2011 – 2015 werkt Woningstichting Weststellingwerf systematisch uit welke ontwikkelingen in het werkgebied gaande zijn en hoe ze daarop wil reageren. De ondernemingsdoelstellingen komen terug in de prestatieafspraken met de gemeente, maar zijn daarin niet 1-op-1 vertaald. Volgens de visitatiecommissie is er duidelijk sprake van een passende aansluiting tussen de eigen ambities en de externe opgaven. Daarmee is in ieder geval de score 6 gehaald voor het ijkpunt *‘De corporatie heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied’*.

De visitatiecommissie geeft Woningstichting Weststellingwerf een extra punt bovenop de 6: de corporatie actualiseert haar doelstellingen ruim voldoende, in aansluiting op de eigen mogelijkheden, zowel intern als in relatie met belanghebbenden, doch zonder de aanvankelijke opgaven uit het oog te verliezen (+ 1 punt). De eigen ambities zijn feitelijk leidend voor de opgaven en structureren de prestatieafspraken met de gemeenten. Vanaf 2010 heeft Woningstichting Weststellingwerf aangedrongen bij de gemeente de regierol op zich te nemen bij het tot stand brengen van de prestatieafspraken. Vanaf 2011 heeft dat geresulteerd in tweejaarlijkse afspraken. Gemeente en corporatie trekken hierbij samen op, ingegeven door de wens van de gemeente om gezamenlijk tot realistische afspraken te komen. Die sluiten daardoor aan bij de ambities en mogelijkheden van de Woningstichting Weststellingwerf. Alsmede bij die van de andere corporaties in de gemeente, WoonFriesland en Protestantse Stichting Bejaardenwoningen. Het Strategisch Plan en de jaarlijkse activiteitenplannen van Woningstichting Weststellingwerf zijn daardoor een overtuigend richtsnoer voor de prestatieafspraken en voor het overleg met de belanghouders geworden.

Woningstichting Weststellingwerf scoort derhalve een 7 op het meetpunt *‘Ambities in het licht van de opgaven’*.

3.4.1 Totale beoordeling opgaven en prestaties

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
Huisvesten primaire doelgroep	7,5	
Huisvesten specifieke doelgroepen	8,0	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	
(des)Investeren in vastgoed	6,8	
Kwaliteit wijken en buurten	7,0	
Overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,5	7

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelden;
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Belanghebbenden in werkgebied

De visitatiecommissie heeft met veel verschillende belanghebbenden gesproken. Uiteraard met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente, zoals de methodiek voorschrijft, maar ook met een brede range van belanghebbenden uit de wereld van de zorg en welzijn. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Weststellingwerf

De gemeente Weststellingwerf telt 26 dorpen en buurtschappen. De hoofdplaats is Wolvega. Het aantal inwoners van de gemeente is 25.463 (stand per 1-1-2014). De prognose geeft aan dat er de komende jaren een lichte groei van de bevolking is te verwachten (2%).

Kerngegevens

Totaal aantal inwoners per 1 januari 2014	25.463
0 - 4 jaar	1.204
5 - 19 jaar	4.413
20 - 64 jaar	14.410
65 jaar en ouder	5.436

Als hoofdplaats van de gemeente Weststellingwerf heeft Wolvega met haar 12.546 inwoners een belangrijke centrumfunctie voor de regio.

De strategische doelen uit de woonvisie (Woonplan 2009 – 2019):

- 1) Een voldoende en passend aanbod creëren in alle segmenten van de woningmarkt.
- 2) Het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen.
- 3) Het vergroten van de kansen van de doelgroepen op de lokale woningmarkt.

OWO-gemeenten

De gemeenten Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Opsterland (hierna: OWO-gemeenten) verkennen de mogelijkheden tot samenwerking. Dat heeft geleid tot een samenwerkingsagenda (de zogenaamde menukaart). In augustus 2012 is het procesplan strategische samenwerking opgesteld. Hoofdpunten: het leefklimaat en plattelandssamenwerking. De OWO-samenwerking heeft een programmatisch karakter dat langs vier sporen gestalte krijgt met elk een eigen uitwerking en vervolg:

1. samenvoegen van uitvoerende organisatieonderdelen
2. beleidsmatig samenwerken
3. samen extern optrekken
4. ontwikkelen gezamenlijke bestuurs- en organisatiecultuur.

Vlechtwerf

Gemeente Weststellingwerf heeft met een externe adviseur/projectleider het zg. programma Vlechtwerf opgesteld om haar ambitie op zorg, ondersteuning en werk en inkomen ten uitvoer te brengen.

Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland

De Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF) is in 1993 door 28 huurders opgericht en behartigt momenteel de belangen van ruim 26.000 leden. De leden wonen in 17 gemeenten in Friesland en huren een woning van één van de overlegpartners. HDBF heeft haar kantoor in Leeuwarden. Het uitgebreide werkgebied is onderverdeeld in zes regio's. Deze regio's worden geleid door regiomanagers die in dienst zijn van HDBF. Woningstichting Weststellingwerf maakt deel uit van regio Zuid-Oost.

Missie HDBF: *Succesvol opkomen voor de belangen van huurders en haar leden in het bijzonder.* HDBF onderhoudt contact met haar leden door de bewonerskrant, bewonerscommissies, regiораad, klantenpanels, informatiebijeenkomsten, ledenraad en onderzoeken.

Overige Belanghebbenden

Talant (onderdeel Zorggroep Alliade)

De zorginstelling Talant heeft als missie: mensen met een verstandelijke beperking helpen hun eigen leven te leiden. Idealiter krijgen mensen met een beperking de gewenste ondersteuning dicht bij huis. Talant werkt daarom aan een samenhangend zorgaanbod in dorpen en wijken. Talant ontstond op 1 januari 2002 uit een fusie van Maartenswouden, D.A.G. Friesland en

Heechhout Kaai. Het werkgebied van Talant is Friesland, inclusief Schiermonnikoog, Ameland, Vlieland en Terschelling.

Enkele kerncijfers van Talant over 2013:

Cliënten	> 3.600
Medewerkers	> 4.400
FTE	> 2.800
Locaties	> 400
Budget	€ 192 mln.

Meriant (onderdeel zorggroep Alliade)

Dienstverlening voor senioren. Meriant biedt zorg en ondersteuning thuis en mogelijkheden om te wonen op diverse locaties in Heerenveen en Wolvega. Een team behandelaren bestaat uit: een specialist ouderengeneeskunde, fysiotherapeut, bewegingsagoog, ergotherapeut, logopedist, diëtist, geestelijk verzorger, maatschappelijk werker en psycholoog. De behandelaren verlenen zorg bij de mensen thuis, in het zorgcentrum of in het verpleegcentrum. Verder bieden zij hun diensten aan in het centrum van Wolvega bij 't Punt en bij het Gezondheidscentrum Heerenveen.

Liante

Zorggroep Liante is een zorginstelling met 10 locaties. Het Centraal kantoor van Zorggroep Liante is gevestigd in Oosterwolde. Het accent voor de zorg en dienstverlening ligt bij de verschillende woonzorgcentra (w.o. Lycklama Stins). Liante is werkzaam in Drachten, Oosterwolde, Haulerwijk, Appelscha, Wolvega en Noordwolde. In samenwerking met de woningstichting Weststellingwerf is in Lycklama Stins de groepsruimte vervangen door nieuwbouw en zijn alle appartementen voorzien van nieuw sanitair en keuken. Dit bouwproces is in 2008 opgestart en in 2009 afgerond. Als laatste worden algemene ruimten verplaatst en de gangen opgeknapt. De plannen hiervoor zijn in 2013 grotendeels uitgewerkt, uitvoering zal in 2014 plaatsvinden. Er vindt structureel overleg plaats met de bestuurder van de Woningstichting Weststellingwerf.

Timpaan Welzijn

Timpaan Welzijn valt onder de Timpaan Groep waaronder ook Timpaan Onderwijs en Timpaan Kindercentra vallen. Zij zijn actief op het gebied van kinderwerk, jongerenwerk, opbouwwerk, ouderenwerk en (school)maatschappelijk werk.

De organisatie kent ca. 600 professionals, de vrijwilligers niet meegerekend.

Timpaan Welzijn heeft haar opdrachtgevers met name binnen de gemeenten in de Noordelijke provincies. Zij bieden hun diensten aan op eigen locaties, bijvoorbeeld jongerencentra en activiteitencentra. Maar ook bij onze opdrachtgevers, bijvoorbeeld scholen, voeren zij hun werkzaamheden uit.

Woningcorporatie WoonFriesland

Woningcorporatie WoonFriesland heeft in totaal 22.563 eenheden in beheer. De grootste concentraties van het woningbezit van WoonFriesland bevinden zich in Leeuwarden, Tytsjerksteradiel, Smallingerland en Heerenveen. Naast de woningenportefeuille beheert WoonFriesland een portefeuille maatschappelijk vastgoed van ca. 40.000 m² (huuromzet per jaar: ruim € 4 miljoen). Dit betreft onder meer brede scholen, multifunctionele accommodaties en gezondheidscentra. In de gemeente Weststellingwerf bezit WoonFriesland 10-20% van het aandeel.

Woningcorporatie St. Prot. Bejaardenwoningen

Woningcorporatie Prot. Stichting Bejaardenwoningen heeft in totaal 284 eenheden in beheer. Doelstelling: Huur- en koopwoningen voor senioren en bejaarden. Woningen te: Marrum, Blije, Ferwert, Burdaad, Oentsjerk, St. Jacobiparochie, Oudebildtzijl, Steggerda, Scherpenzeel, Munnekeburen, Oldeholtgade, Nijeholtgade, Boyl, Noordwolde, De Blesse.

Verenigingen van plaatselijk belang ('dorpsbelang')

(Boijl, De Hoeve, Nijeholtgade, Oosterstreek, Steggerda, De Blesse/Peperga, Noordwolde, Noordwolde-Zuid, Oldeholtgade en de Westhoek (Munnikeburen, scherpenzeel, Spanga). Deze verenigingen vertegenwoordigen het plaatselijk belang van de kleine dorpen in Weststellingwerf.

Koepel Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf (VKD)

De VKD vormt de koepel van Plaatselijke Belangen(PB) uit alle 24 kleine dorpen in de gemeente en vertegenwoordigt de dorpen als het gaat om gemeentebrede ontwikkelingen en belangen. De gemeente heeft via de dorpencoördinator regelmatig contact met het bestuur van de VKD. De VKD en gemeente informeren elkaar over actuele ontwikkelingen. Bovendien wordt nagedacht over manieren om betrokkenheid van de dorpen bij gemeentelijke ontwikkelingen te behouden en te vergroten. De VKD heeft de afgelopen jaren regelmatig thema-avonden georganiseerd voor haar leden. De bijeenkomsten hebben een belangrijke functie als platform voor het uitwisselen van ervaringen tussen de PB's. Bovendien is het een podium voor de gemeente en andere instanties om informatie te verstrekken en op regelmatige basis contact te hebben met de dorpen.

Schriftelijke enquête

Voorafgaand aan de gesprekken hebben de geïnterviewden een schriftelijke enquête beantwoord ter voorbereiding op het mondelinge gesprek. Naar het oordeel van de visitatiecommissie is met al deze verkregen informatie een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden van Woningstichting Weststellingwerf over Woningstichting Weststellingwerf. In dit hoofdstuk geven wij de resultaten daarvan weer.

In de schriftelijke enquête die de meeste gesprekspartners hebben ingevuld voorafgaand of tijdens het mondelinge interview, is aan de belanghebbenden gevraagd Woningstichting Weststellingwerf in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven.



Woningstichting Weststellingwerf wordt ervaren als een degelijke, betrouwbare, betrokken lokale partner. Dichtbij alle belanghebbenden. Unaniem zijn ze het erover eens dat de corporatie wil samenwerken, degelijk is, haar zaken op orde heeft.

Alvorens de cijfermatige oordelen van de belanghebbenden over Woningstichting Weststellingwerf weer te geven (in de volgende paragraaf) schetst de visitatiecommissie allereerst een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken.

Kenmerkend voor de gesprekken was de voelbare waardering voor de organisatie en haar bestuurder, vanwege de bewezen kwaliteiten:

- Consistente koers
- Maatschappelijk actief
- Integer

- Sociaal
- Financiën keurig op orde
- Werkt volgens de juiste principes.

De bestuurder is een persoon, onder wiens leiding iedereen wel met elkaar en met de corporatie zou willen verder praten. De setting van belanghouderbijeenkomst huidige stijl wordt gewaardeerd, maar men lijkt behoefte te hebben aan meer verdieping met elkaar en gefaciliteerd worden in het gezamenlijke gesprek.

Men geeft wel nog één tip mee aan het bestuur over de interne organisatie: *“Organiseer iets meer lucht en daarmee dynamiek in de top, dat wil zeggen het MT en de bestuurder. Huur bijvoorbeeld specialistische HR-advieskennis in of laat een beleidsstuk door een bureau maken. Zorg ervoor dat je niet té klein wordt”*.

4.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

In deze paragraaf worden de beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

4.3.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden

De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woningstichting Weststellingwerf is ruim voldoende (7).

	prestatievelden	huurders	gemeente	overige belang- hebbenden	gemiddelde cijfer	
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	7	8	7,1	7,4	7
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	7	8	6,5	6,8	
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	7	7	6,6	7,2	
	4. (des)investeren vastgoed	7	6	6,5	6,5	
	5. kwaliteit wijken en buurten	8	5	6,5	6,5	
	6. overige / andere prestaties	7	-	7,3	7,1	
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met Woningstichting Weststellingwerf		7	7	7,5	7,2	
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Woningstichting Weststellingwerf		7	6	6,8	6,6	

4.3.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Woningstichting Weststellingwerf. Deze punten worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

gemeente

- Kennis bestemmingsplannen

huurders

- Daadkracht
- Continue verbetering

overige belanghebbenden

- Meer naar buiten treden
- Op termijn doelstellingen evalueren en herijken (doen wij wel de goede dingen voor de toekomst?)
- Meer invloed op beleid: maar hoe?
- Meedenken in een oplossing om voor 24 cliënten appartementenhuisvesting te creëren met gemeenschappelijke voorzieningen
- Betere communicatie (terugkoppelen resultaten van ons advies)
- Gezamenlijke beleidsagenda, ook met bewoners
- Overleg
- Aandacht huurders
- Openheid

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

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

5.2 Financiële continuïteit

Beoordeeld wordt hoe de corporatie haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De beoordeling is gebaseerd op documenten, gesprekken met bestuur en raad van commissarissen en de beschikbare cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De corporatie heeft zicht op de lange termijn kasstromen en de middelen (deposito's, kredietlijnen en faciliteringsvolumes) die beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinanciering te kunnen betalen. Zowel het beleid als de feitelijke ontwikkeling van aspecten uit het presteren naar vermogen wordt ook regelmatig met de raad van commissarissen besproken en waar nodig aangevuld. Het beleid en de uitvoering daarvan is voor de schaal en woningmarktsituatie van de corporatie meer dan toereikend. Over de jaren 2010 tot en met 2013 voldeed de Woningstichting Weststellingwerf dan ook aan alle externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

De commissie constateert dat de corporatie zich succesvol richt op haar kerntaak: sociale woningbouw en verhuur. Bijna alle toewijzingen verlopen volgens beleid en woningbezit met een te hoge huurprijs is nagenoeg afgebouwd. De focus is verlegd van beheersing van de voorraad naar een aan de ontwikkelingen in de markt aangepaste voorraad (de huidige situatie). Weststellingwerf heeft in de visitatieperiode veel nieuwe systemen voor (ook financiële) sturing geïmplementeerd. Zo is in 2012 een risicomanagement systeem vastgesteld waarin 36 specifieke risico's zijn benoemd, waarvan periodiek de zes belangrijkste worden bepaald waarop vervolgens qua beheersing op wordt ingezoomd. Er is vorm, inhoud en uitvoering gegeven aan treasurybeleid, treasuryscanning en treasury jaarplanning. De liquiditeit, solvabiliteit en andere ratio's worden gevolgd en bewaakt via een balanced score card die longitudinaal door management team en raad van commissarissen wordt besproken en vertaald in bijsturing en/of aanpassing.

Tot 2013 werd jaarlijks een zogenaamde A1 oordeel van het CFV ontvangen wat betekent dat de corporatie financieel gezond is en dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie. In 2013 heeft het CFV de corporatie schriftelijk laten weten dat er geen aanleiding was voor nader onderzoek of interventies. Het CFV gaf jaarlijks een voldoende solvabiliteitsoordeel. De Woningstichting Weststellingwerf voldeed in alle jaren aan de eisen van het WSW; de andere externe toezichthouder.

De interest coverage ratio, de loan to value en ook de debt service coverage ratio voldeden aan de door het WSW gestelde eisen en ook aan de interne eisen van de corporatie.

Toetspunten visitatie	Ratio	Norm WSW/CFW	Norm Corporatie	Situatie 2013
Korte termijn continuïteit	ICR	Minimaal 1,4	1,25	2,1
Lange termijn continuïteit	LTV	Maximaal 75%	-	58%
Mogelijkheid tot aflossing lening	DSCR	Minimaal 1,0	1,25	2,5
Weerstandsvermogen	Solvabiliteit	Minimaal 20%	33%	39%
Voldoende onderpand	Dekkingsratio	Maximaal 50%		18%

De corporatie voldoet aan de kredietwaardigheidseisen en de benodigde faciliteringsvolumes (borging van leningen) werden dan ook door het WSW afgegeven. De IC Ratio is een getal dat aangeeft of en in hoeverre rentelasten kunnen worden betaald uit het operationele kasoverschot van een jaar. Het WSW hanteert als norm een minimum ICR van 1,4. Volgens de eigen prognose, maar ook volgens de analyse van een externe deskundig bedrijf, zal de komende tien jaar (ruim) worden voldaan aan de ICR, waarbij er in de toekomstscenario's ook nog eens (verplicht) gerekend is met een in vergelijking met de huidige vrij hoge rentelast (5-6%). Hierdoor valt te verwachten dat voor de eerstkomende jaren de IC Ratio zelfs nog hoger zal uitvallen dan geprognoseerd.

De visitatiecommissie stelt vast dat ze niet alleen staat in haar constatering van groei. Ook de accountant beschrijft in de managementletter jaarlijkse groei op de afgesproken speerpunten, waarbij de corporatie is gegroeid naar een situatie waarbij op alle gemeten processen sprake is van een "groene score" (definitie: goed met weinig ruimte tot verdere verbetering).

Goede financiële positie

Woningstichting Weststellingwerf is er in de afgelopen vier jaar in geslaagd om te groeien naar een financiële positie die goed is. De corporatie hanteert bij (meerdere strategische en financiële belangrijke) beslissingen een strategie waarbij (regelmatig met inschakeling van externe deskundigen) scenario's worden ontwikkeld waaruit op het moment dat dit nodig is keuzen

worden gemaakt binnen de mogelijkheden van haar vermogenspositie. In de praktijk leidt dit ook daadwerkelijk tot het bereiken van de gestelde vermogens doelen. Op basis van gevraagd extern advies, om (tegen lage lasten en flexibel) aan haar liquiditeitsbehoefte te kunnen blijven voldoen, is in 2014 een roll-over lening gesloten. De corporatie wil haar huurinkomsten zo snel als mogelijk weer in overeenstemming brengen met haar bedrijfslasten en werkt daar actief aan door succesvol bezuinigingen door te voeren op haar (aanvankelijk relatief hoge) bedrijfslasten en werkt aan verdere optimalisatie van de huurinkomsten en kent een lage huurderiving in vergelijking met de sector en referentiegroep.

De corporatie heeft inzicht in de voorraad en in de financiële gevolgen van handelen. Men handelt niet wanneer daartoe geen ruimte bestaat. Inzicht in de vermogenspositie en risico's beslaat op basis van de meerjarenbegroting (mede tot stand gekomen via een analyse van Thésor) een periode van 10 jaar. Totdat door de huurharmonisatie in combinatie met verkopen (rond 2017) de interne doelen met betrekking tot de vermogensontwikkeling zijn bereikt willen de bestuurder en raad van commissarissen deze pragmatische, enigszins terughoudende opstelling handhaven.

Vermogen duurzaam op peil

Nuchter en met beide voeten op de vloer is niet alleen herkenbaar in de personele cultuur, maar is ook in de financiële cultuur van het bedrijf verweven. De norm voor het meetpunt financiële continuïteit is een 6. Daar voldoet de Woningstichting Weststellingwerf ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit met 3 punten. Deze extra punten worden door de visitatiecommissie toegekend omdat de corporatie een compleet actueel beeld heeft van haar vermogenspositie en een actuele visie heeft op de vermogensontwikkeling voor de komende 10 jaar. De corporatie stuurt actief om in alle situaties te blijven voldoen aan haar eigen normen die dikwijls strenger zijn dan die de eisen van de externe toezichthouders en financiers. De corporatie stuurt actief op integrale kasstromen, en hanteert in voorkomende gevallen scenario's. Bij die scenario's wordt rekening gehouden met risico's aan de hand van een systematisch opgezet risicomanagement. Zowel de kwaliteit van de sturing als de (positieve ontwikkeling van) de kentallen rondom vermogen geeft de visitatiecommissie de overtuiging dat de woningstichting Weststellingwerf de komende jaren als een financieel gezonde, zelfstandige, organisatie haar sociale huisvestingstaken waar zal kunnen blijven maken.

Het oordeel van de visitatiecommissie over de financiële continuïteit komt zodoende uit op een 8.

5.3 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met de bestuurder, raad van commissarissen en eventueel interne controller en controlerende externe accountant.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er actief gestuurd is en gestuurd wordt om het niveau van de bedrijfslasten te verlagen. Aandacht in het beleidsplan, jaarplannen, de balanced score card door raad van commissarissen en management (mede in de dagelijkse sturing) hebben gezorgd voor een behoorlijke daling, die het aanvankelijke negatieve verschil met de referentiegroep heeft weggenomen van € 1.519 per verhuureenheid in 2010 tot € 1.321 per verhuureenheid in 2013. Dit betekent niet dat de corporatie achterover leunt. In 2014 is een programma voorbereid waarbij de beïnvloedbare bedrijfslasten stuk voor stuk nogmaals onder de loep zullen worden genomen met als doel om bij de corporaties met de gemiddeld lagere lasten te gaan horen. Het huidige resultaat is bereikt met handhaving van een baangarantie voor de zittende personeelsleden. De personele sterkte wordt afgeslankt door middel van een stringent terughoudend vacaturebeleid bij natuurlijk verloop.

Mede als gevolg van actieve sturing behoort de corporatie tot de corporaties met de laagste rentelasten per verhuureenheid. De schuld per vhe zal blijkens de meerjarige prognoses de komende 10 jaar nog verder dalen. Dat vormt een goede uitgangspositie naar het WSW dat de financiering en rentelasten per vhe van alle corporaties zal gaan monitoren en voorzien van maximum toelaatbare bedragen. De belangrijkste motivatie voor deze sturing ligt in een algemeen besef dat de bedrijfslasten in evenwicht moeten zijn met de baten om ook in de toekomst de doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting te kunnen waarmaken.

In de loop van de visitatieperiode is het strategisch portefeuillebeleid vormgegeven op complexniveau wat besluitvorming betreffende investering, desinvestering een gefundeerde grondslag geeft en tevens bijdraagt aan het inzicht in en spreiding van de bedrijfslasten. Door dit actieve beleid en sturing die jaarlijks hebben plaatsgevonden bebkomen de bedrijfslasten in 2014 naar verwachting op een niveau gelijk aan of onder die van de referentiegroep.

	Bedrijfslasten sector	Bedrijfslasten referentiegroep	Bedrijfslasten Weststellingwerf
2009 in %	100%	100%	100%
2012 afwijking in %	99,1%	102%	97,7%

2013 afwijking in %	Nog niet bekend	Nog niet bekend	95,5%
---------------------	-----------------	-----------------	-------

Conclusie Doelmatigheid

Woningstichting Weststellingwerf voldoet meer dan gemiddeld aan de norm voor een relatief sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

De visitatiecommissie verhoogt het ijkpunt (6) met 2 extra punten naar een 8 omdat Woningstichting Weststellingwerf een goede sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met vergelijkbare corporaties.

De corporatie:

- heeft een bedrijfsvoering die duidelijk beter scoort dan vergelijkbare corporaties in de branche;
- heeft doelstellingen voor zowel de kosten als baten die bijdragen aan een efficiënte bedrijfsvoering;
- heeft een meerjarige visie op en onderbouwde doelstellingen voor het realiseren van efficiëntie in de organisatie op alle terreinen van de bedrijfsvoering;
- heeft als extra pluspunt dat -mede als gevolg van actieve sturing- de rentelasten per verhuureenheid in vergelijking met de referentiegroep en het sectorgemiddelde laag zijn;
- de bedrijfslasten de afgelopen jaren veel sterker zijn gedaald dan in de referentiegroep en het sectorgemiddelde (tot ongeveer het gemiddelde niveau binnen de referentiegroep) bij een bewust gevoerd beleid waarbij arbeidsplaatsen zijn gegarandeerd en alleen ter discussie worden gesteld na natuurlijk verloop.

Het oordeel van de visitatiecommissie over de doelmatigheid komt zodoende uit op een 8.

5.4 Vermogensinzet

Bij vermogensinzet wordt door de visitatiecommissie beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt.

Woningstichting Weststellingwerf is transparant over de inzet van haar vermogen in haar jaarverslagen en de wijze waarop de borging daarvan plaatsvindt. Er wordt uitgebreid verantwoord, zowel aan de hand van de strategisch doelstellingen als aan de hand van de financiële verslagen. Daaruit is af te leiden welke keuzes zijn gemaakt als het gaat om het (des)investeren van het vermogen in maatschappelijke projecten (inclusief onrendabele toppen), duurzaamheid (inclusief energielabels) en leefbaarheid. Ook wordt melding gemaakt van de voornemens die (nog) niet zijn of konden worden uitgevoerd.

Gedurende de visitatieperiode is de focus verlegd van beheersing van de voorraad naar een aan de ontwikkelingen in de markt aangepaste voorraad (de huidige situatie). Op basis van die analyse

investeert de corporatie (circa 30%) meer dan het sectorgemiddeld en ook (circa 70%) meer per gerenoveerde woning dat de referentiegroep. Om de woonlasten voor de primaire doelgroep laag te houden worden deze verbeteringen volgens beleid doorgaans niet doorbelast in de huurprijs.

Zoals eerder aangegeven zijn de eigen normen conservatiever dan de eisen die externe toezichthouders en de bank daar aan stellen. De meerjarenbegroting geeft woningstichting Weststellingwerf naast de ontwikkeling van kasstromen en resultaten ook een meerjarig inzicht in de ontwikkeling van het vermogen. De visitatiecommissie merkt op dat de prognoses (zie de onderstaande tabellen) ieder jaar van de visitatieperiode beter verlopen dan in de begroting geprognosticeerd was. Dat niet alleen. Ze ontwikkelen zich beter dan de normen die de corporatie zichzelf stelt en maken dat de corporatie in haar nieuwe beleidsplan (2016-2020) een aantal keuzen kan maken betreffende de inzet van haar vermogen. De vermogenspositie in combinatie met het grote vertrouwen dat de corporatie en het management van de corporatie bij de belangrijkste belanghouders geniet, bieden de corporatie de mogelijkheid om te overleggen en te bezien op welke wijze haar vermogen ten goede kan komen aan de primaire doelgroep en haar maatschappelijke taak.

Begroting 2014	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eigen vermogen	17.231	17.996	18.759	19.800	21.405	23.594
Balanstotaal	85.239	84.561	83.488	83.564	81.782	81.504
Solvabiliteit in %	20,21	21,28	22,47	23,69	26,17	28,95
Omvang leningenportefeuille	60.782	58.936	57.109	55.612	52.267	49.943
Leningenport./balanstotaal	0,71	0,70	0,68	0,67	0,64	0,61
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit						
Begroting 2011	10,12	10,69	11,27			

Begroting 2012	12,28	12,04	12,89	13,76	
Begroting 2013 (schaduwbegroting)	15,84	15,94	15,97	16,31	17,18
Begroting 2014	20,21	21,28	22,47	23,69	26,17
					28,95
Leningen/balanstotaal					
Begroting 2011	0,85	0,84	0,84		
Begroting 2012	0,84	0,84	0,83	0,81	
Begroting 2013 (schaduwbegroting)	0,78	0,77	0,77	0,75	0,74
Begroting 2014	0,71	0,70	0,68	0,67	0,64
					0,61

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet de corporatie ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 punten omdat Woningstichting Weststellingwerf een goede inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan verantwoorden en motiveren. De corporatie:

- heeft een actuele onderbouwde visie op de omvang en de ontwikkeling van het eigen vermogen en de verhouding EV/VV in relatie tot haar beoogde maatschappelijke prestaties;
- toetst al haar activiteiten op de consequenties voor de omvang en de ontwikkeling van het vermogen en de verhouding EV/VV;
- verantwoordt dat ze het beschikbare vermogen optimaal inzet voor het realiseren van maatschappelijke prestaties;
- hanteert een beleidskader en een methode voor de beoordeling voor de inzet van haar middelen voor respectievelijk bedrijfsmatige of maatschappelijke doelen (bijvoorbeeld investeringen in bestaand bezit, effecten op woonlasten, energie, leefbaarheid).

- baseert haar visie op vermogensinzet op een actueel portefeuillebeleid, de actuele meerjarige onderhoudsramingen en voorgenomen mutaties in het bezit en maakt deze zichtbaar in meerjarenramingen.

Het oordeel van de visitatiecommissie over de doelmatigheid komt zodoende uit op een 8.

5.5 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 8.

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit (30%)	8
Doelmatigheid (30%)	8
Vermogensinzet (40%)	8
Oordeel	8,0

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie heeft zich een oordeel gevormd over de besturing, het interne toezicht en de externe legitimering en verantwoording.

De governance-structuur van Woningstichting Weststellingwerf kent een raad van vijf commissarissen (waarvan er twee op voordracht van de huurders zijn benoemd), een bestuurder, een externe accountant, de huurdersvereniging en de ondernemingsraad. De raad van commissarissen kent een remuneratiecommissie en de voltallige raad vervult de auditfunctie.

6.2 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt een oordeel over de kwaliteit van de prestatiesturing en strategievorming van de corporatie.

6.2.1 Plan

Visie

Zoals al eerder is vastgesteld heeft de Woningstichting Weststellingwerf kort na de vorige visitatie een ondernemingsplan 2011-2015 vastgesteld. Dit ondernemingsplan is in 2013 tussentijds geactualiseerd. Ten tijde van de visitatie (september 2014) zijn de eerste activiteiten gestart die moeten leiden tot een nieuw ondernemingsplan voor de periode na 2015. In het ondernemingsplan zijn vanuit de ideële doelen (visie, missie, ambitie, positiekeuze en identiteit) de strategische ondernemingsdoelen beschreven en vastgelegd. Op basis van een omgevingsanalyse en een analyse van de voorraad naar omvang, kwaliteit en betaalbaarheid komt de corporatie tot voorraadbeleid en een systematische benadering van risicomanagement. Het ondernemingsplan kent een direct verband met de jaar- en meerjarenbegroting en wordt per jaar uitgewerkt in een jaaractiviteitenplan. Dit jaaractiviteitenplan wordt uitgewerkt in prestatieafspraken met de afdelingshoofden die deze weer omzetten in prestatieafspraken met medewerkers. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er op deze wijze een verbinding is van de activiteiten en prestaties van individuele medewerkers met de ondernemingsstrategie.

De corporatie en raad van commissarissen besteden longitudinaal, collectief en in formele en informele contacten, aandacht aan het betrekken van en terugkoppelen van de stand van zaken aan belanghebbenden. Dit betreft zowel het gemeentebestuur, verschillende maatschappelijke organisaties, Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland en verschillende dorpsbelangen.

Deze hebben tijdens de interviews, aangegeven de corporatie als belangrijke, toegankelijke, laagdrempelige, nuchtere en betrouwbare partner te beschouwen.

Klanttevredenheidsonderzoeken zijn regelmatig uitgevoerd, besproken en waar nodig en nuttig betrokken in het beleid.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet de corporatie ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 extra punten omdat Woningstichting Weststellingwerf op goede wijze een actuele visie heeft vastgelegd op haar positie en toekomstig functioneren. De corporatie heeft de visitatiecommissie laten zien dat zij:

- haar visie onderbouwt met kennis, kansen en bedreigingen van relevante ontwikkelingen voor de corporatie, met zicht op eigen sterktes en zwaktes en met kennis van de wensen van belanghebbenden;even
- de visie verankerd heeft in organisatie en de raad van commissarissen, die hanteert in besluitvorming en als basis voor meerjarenprognoses en beleid (onderhoud, portfolio e.d.);
- de visie periodiek herijkt en deze koppelt aan een financiële paragraaf en een planning;
- op gestructureerde wijze omgevings-, operationele en andere relevante risico's in kaart brengt en gebruikt die bij de totstandkoming en herijking van haar visie;
- in haar visie aandacht heeft zowel voor de volkshuisvesting als de bedrijfsvoering;
- nuchter haar positie kiest: in 2013 zegt de corporatie met betrekking tot toewijzing: alleen nog maar DAEB, geen niet-DAEB (appendix strategisch plan).

Het oordeel van de visitatiecommissie over de visie komt zodoende uit op een 8.

Vertaling doelen

Het beleidsplan 2011-2015 is vastgesteld en actueel gehouden. Op meerdere beleidsterreinen zijn van het beleidsplan afgeleide minimale waarden voor te realiseren (ook financiële) parameters vastgelegd. Met behulp van ingehuurde externen is de sturing op de voorraad, het vermogen en de risico's tot op professioneel niveau aangescherpt. De parameters worden gehanteerd als sturingskader voor de planningen van (des)investeringen en financiering daarvan. De corporatie schat cyclisch in welke voorraad in de toekomst nodig is en volgt het presteren van de huidige voorraad per complex (gebied gebonden strategisch voorraadbeleid en beheer). Het beleid wordt omgezet in jaarplannen en activiteitenplannen waarvan de voortgang actief wordt gevolgd en bewaakt via een balanced scorecard. De corporatie heeft zicht op de lange termijn kasstromen en de middelen (deposito's, kredietlijnen en faciliteringsvolumes) die beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinanciering te kunnen betalen. De corporatie heeft een systeem van risicomanagement ingericht. De corporatie heeft invulling gegeven aan treasurybeleid, treasuryscanning en treasuryplanning.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de Woningstichting Weststellingwerf belangrijke stappen voorwaarts heeft gezet, door na het vertrek van de vorige bestuurder snel verschillende verbeteringen door te voeren in de financiële beheersing en sturing. Een beleidsplan 2011-2015 is vastgesteld. Dit plan is actueel gehouden door een appendix daarop vast te stellen in 2013. Op meerdere (ook de essentiële) beleidsterreinen zijn van het beleidsplan afgeleide minimale waarden voor te realiseren (ook financiële) parameters vastgelegd. De sturing op de voorraad, het vermogen en de risico's is tot op professioneel niveau aangescherpt. De corporatie huurt voor de ontwikkeling soms (aanvullende) externe deskundigen in, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van het voorraadbeheer en actueel houden van het risicomanagement (advies met een horizon van 10 jaar). De vastgestelde parameters worden gehanteerd als sturingskader voor de planningen van (des)investeringen en financiering daarvan. De corporatie schat cyclisch in welke voorraad in de toekomst nodig is en volgt het presteren van de huidige voorraad per complex (gebied gebonden strategisch voorraadbeleid en beheer). Het beleid wordt omgezet in jaarlijkse activiteitenplannen waarvan de voortgang actief wordt gevolgd en bewaakt via het tweewekelijkse management overleg en via een balanced scorecard binnen de raad van commissarissen.

De belangrijkste instrumenten die worden gehanteerd om te bewaken dat de vermogenspositie aansluit bij de beoogde koers en strategische doelstellingen bestaan uit het ondernemingsplan, het strategisch voorraad beleid en beheer, de meerjarenbegroting, het financieel toetsingskader, de Balanced Score Card kwartaalrapportages en het jaarverslag.

De visitatiecommissie constateert ook dat de corporatie haar financiële continuïteit planmatig goed heeft gewaarborgd waardoor zij langdurig in staat is haar maatschappelijke functie te continueren. De corporatie is sober, plant professioneel, checkt dat zij doet wat zij zich financieel voorneemt en stelt bij indien noodzakelijk. De corporatie heeft haar treasury op orde en verankerd, werkt (steeds) efficiënt(er) en stuurt actief bij indien er afwijkingen ten opzichte van het plan worden geconstateerd. De corporatie zet haar vermogen op een gerichte wijze in voor het leveren van maatschappelijke prestaties.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet de corporatie ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 extra punten omdat Woningstichting Weststellingwerf haar visie goed heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. Voor Woningstichting Weststellingwerf geldt dat zij:

- haar visie heeft vertaald in SMART geformuleerde strategische en tactische doelen en operationele activiteiten;
- aantoonbaar een goed uitgewerkte beleidscyclus hanteert, waarin de vertaling van de visie naar jaarlijkse strategische plannen en de daarvan afgeleide meetbare doelen en activiteiten per jaar, kwartaal en/of maand is opgenomen;

- een realistische planning heeft, waarbij de plannen, waaronder de begroting en de realisatie daarvan in belangrijke mate op elkaar aansluiten.

Tot slot heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat een flink aantal aanbevelingen en verbeteracties van de vorige visitatie parallel liepen met de inzichten en behoeften van raad van commissarissen en de nieuwe bestuurder en al verwerkt werden in een concept 'Ondernemingsplan 2011-2015' dat is opgesteld voor- en vastgesteld ná oplevering van het vorige visitatierapport, zodat relevant geachte aanbevelingen alsnog in het ondernemingsplan konden worden verwerkt. Naar de mening van de visitatiecommissie geeft deze handelswijze blijk van én het nieuwe elan én het serieus nemen van de problemen zoals die toen bestonden. De visitatie beoordeelt het snelle, consequente handelen als blijk van urgentie en sturend vermogen van bestuurder en raad van commissarissen.

De visitatiecommissie beoordeelt de vertaling doelen met een 8.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan derhalve met een 8,0:

Prestatieveld plan	Beoordeling visitatiecommissie
Visie	8
Vertaling doelen	8
Oordeel	8,0

6.2.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De bestuurder gaf tijdens zijn interview aan dat hij trots is op de samenhang tussen de op zichzelf simpele plan, do, check en act systemen die zijn ingevoerd. De visitatiecommissie snapt die trots. Deze is terecht. Het beleid wordt omgezet in jaarplannen en activiteitenplannen waarvan de voortgang actief wordt gevolgd en bewaakt via rapportages in het tweewekelijkse management team en in de raad van commissarissen via een balanced scorecard. Zowel ideële als bedrijfsvoering parameters worden in samenhang gevolgd door management en raad van commissarissen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de corporatie (nagenoeg) alle opgaven en ambities meet en volgt. De periode van monitoren (tweewekelijks voor management en 4 maal per jaar voor raad van commissarissen) is eveneens adequaat. De rapportages zijn doorgaans snel beschikbaar en in de eerste vergadering van de raad van commissarissen daarna (via jaarplanning die hierop speciaal is aangepast) wordt besproken. De commissie heeft vastgesteld dat het oordeel van de accountant op alle processen steeds beter is geworden en in 2013 beoordeeld worden als goed (definitie: goed met weinig ruimte voor verdere verbetering).

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de corporatie een goed beschreven interne organisatie kent; de verdienste van het huidige management en raad van commissarissen. Binnen de organisatie wordt een oprechte drive om het goed te doen waargenomen, krachtig en zonder poeha. Voorbeelden vormen het aanbestedings- en inkoopbeleid, belanghouderbeleid, beleidsuitgangspunten energiebeleid, protocol herstructurering, visiedocument goed werkgeverschap.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet de corporatie ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 3 extra punten omdat Woningstichting Weststellingwerf haar visie op zeer goede wijze heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. Woningstichting Weststellingwerf laat zien dat:

- Het monitoring- en rapportagesysteem compleet is;
- Het monitorings- en rapportagesysteem op actieve wijze wordt gehanteerd;
- Het monitorings- en rapportagesysteem goed aansluit;
- De frequentie van de monitoring en rapportages goed in relatie staat tot de urgentie van doelen, projecten, plannen en financiële risico's.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel monitoring en rapportagesysteem met een 9.
De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt check met een 9.

6.2.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de management letter (en ook tussentijdse controleverslagen) toegelicht en besproken worden door managementteam en door de raad van commissarissen. De bevindingen van de accountant worden en de adviezen worden (ook naar de mening van de accountant zelf) adequaat opgevolgd. De visitatiecommissie constateert op basis daarvan, maar ook op basis van de agenda, vergaderstukken en verslaglegging inzake (de bespreking van de balanced score card in) de raad van commissarissen (auditcommissie) dat Woningstichting Weststellingwerf overwogen en waar mogelijk handelend optreedt wanneer zij afwijkingen constateert van het voorgenomen beleid.

Bijsturen met betrekking tot haar volkshuisvestelijke ideële doelstellingen was gedurende deze visitatieperiode niet nodig omdat de doelen werden gehaald. Ten aanzien van personeel, financiën en risico's werd waar nodig en mogelijk bijgestuurd. Voorbeelden van bijsturingen vormen de beheersing van onderhoudskosten, het bijsturen op bedrijfslasten, het afwijzen en vervolgens bijstellen van de begroting in 2011 en het verkoopbeleid. Bijstellingen worden in de

regel tijdig verricht, onderbouwd en in het jaarplan en scorecard verwerkt. Regelmatig worden scenario's uitgewerkt en na keuze volgt de corporatie de nieuwe vastgestelde koers. Bijvoorbeeld het liquideren van de Lindewijk BV als eerste orde sturing en de lering en aanpassing van het beleid (waarbij men zich volledig op de huisvesting van alleen de primaire doelgroep richt) is een voorbeeld van tweede orde sturing. De opgedane ervaring heeft tot bijsturing geleid.

In de balanced score card staat van het betreffende kwartaal hoe de vordering van realisatie van de doelstelling zou moeten zijn, en er wordt ten opzichte van dat kwartaaldoel (die rechtstreeks verbonden is met de jaardoelstelling) gerapporteerd. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat er doorgaans weloverwogen keuzen worden gemaakt bij bijsturing, dikwijls aan de hand van scenario's of beschikbare rapportages. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de corporatie dat ook doet wanneer (bijvoorbeeld bij de bedrijfslasten) er wel sprake is van voldoende presteren, maar het management en raad van commissarissen van mening zijn dat de prestatie nog verder verdiept kan worden. De corporatie past – indien bijsturing van de tweede orde gewenst is – de betreffende plannen beargumenteerd/ onderbouwd aan en legt deze, zo nodig inclusief financiële vertaling, schriftelijk vast. De visitatiecommissie heeft aan de hand van de vergaderstukken en verslagen kunnen vaststellen dat – indien bijsturing van de tweede orde gewenst is – de betreffende plannen beargumenteerd/ onderbouwd aangepast worden en dat zij deze, zo nodig inclusief financiële vertaling, schriftelijk vastlegt. De balanced score card wordt aangepast na besluitvorming van nieuwe beleid of nieuwe normeringen door de raad van commissarissen.

De norm voor dit meetpunt is een 6. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 extra punten omdat Woningstichting Weststellingwerf goed bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd:

- in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren;
- door de doelen zelf aan te passen (in tweede instantie).
- de verantwoording van het bijsturen op orde is en bij afwijkingen actief gestuurd wordt;
- de bijsturing aansluit op visie, doelen en actuele/ relevante ontwikkelingen in de omgeving.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt act met een 8.

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	8
Check	9
Act	8
Oordeel	8,3

6.3 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld het functioneren van de raad van commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de governancecode.

6.3.1 Functioneren raad van commissarissen

Samenstelling van de raad van commissarissen

Na het vertrek van de vorige bestuurder zijn 4 van de 5 commissarissen vervangen: de voorzitter, de vicevoorzitter en de twee leden op voordracht van de huurdersorganisatie. De raad van commissarissen heeft een profielschets vastgesteld. In het profiel worden naast algemene kenmerken ook specifieke kennisgebieden onderscheiden. Bij het vrijvallen van een vacature wordt nadrukkelijk stilgestaan bij het profiel en persoonskenmerken van de te werven commissaris. De raad van commissarissen verantwoordt zich in het jaarverslag over haar samenstelling en de wijze van werving. Zowel uit de vergaderverslagen als uit het gesprek dat de visitatiecommissie met de voorzitter en voltallige raad van commissarissen voerde blijkt dat de raad zich zeer bewust is van haar samenstelling en functioneren en de vertaling daarvan naar aanvullende kwaliteiten van nieuwe toezichthouders. De onafhankelijkheid van kandidaat toezichthouders is in ieder sollicitatiegesprek getoetst.

De norm voor dit meetpunt is een 6. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 extra punten omdat de commissie waargenomen heeft dat de raad van commissarissen:

- een reglement heeft voor haar werkwijze, met daarin een beschrijving van de benodigde competenties en deskundigheidsterreinen van de individuele leden;
- een reglement heeft met de samenstelling/ rooster van aftreden;
- qua samenstelling voldoet aan de profielschetsen, een doordacht introductieplan hanteert voor nieuwe leden en aan blijvend leren aantoonbaar inhoud geeft;
- in haar jaarverslag de wijze waarop de vacatures vervuld zijn verantwoordt;
- expliciet aandacht geeft aan integriteit/onafhankelijkheid bij de werving van nieuwe leden;
- oog heeft voor een diversiteit en die ook weet te realiseren.

Woningstichting Weststellingwerf heeft op goede wijze profielschetsen vastgelegd die passen bij de aard en activiteiten van de corporatie en die in elk geval voorzien in ervaring met volkshuisvestingsaangelegenheden en financiële expertise (conform bepalingen van de Governancecode). De raad van commissarissen werft nieuwe leden buiten de eigen kring en openbaar en besteedt veel aandacht aan de deskundigheid van haar leden, op basis van een door haarzelf vastgelegd beleid “deskundigheidswaarborg raad van commissarissen”.

De visitatiecommissie beoordeelt de samenstelling van de raad van commissarissen met een 8.

Rolopvatting

Uit de interviews met de bestuurder, met de voorzitter van de raad van commissarissen en met de raad van commissarissen, alsmede uit de planningen, stukken en verslagen en uit de besprekingen van de remuneratiecommissie en de vele beleidstukken die door de raad van commissarissen zijn vastgesteld is de visitatiecommissie gebleken dat hier sprake is van het bewustzijn bij de raad van commissarissen van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord. De raad is zich bewust van haar samenstelling en functioneren. Er is een introductieprogramma voor nieuwe leden en leden van de raad laten zich regelmatig (bij) scholen. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de raad van commissarissen, indien men dit nodig acht, de bestuurder verzoekt om aanvullende informatie of een voorstel voor beleid. De raad van commissarissen heeft zelf een duidelijk beeld van welke informatie nodig is om toezicht te houden. De visitatiecommissie heeft waargenomen dat de raad van commissarissen de balanced score card samen met de bestuurder in een eerste concept heeft vormgegeven en vastgesteld als (bij) stuurinstrument en daarna actueel heeft gehouden. De raad van commissarissen toont grote alertheid dat zij de benodigde informatie ook krijgt. Doorgaans wordt de raad van commissarissen goed geïnformeerd en wanneer men behoefte heeft aan informatie en verdieping wordt daarnaar gevraagd en wordt de informatie verstrekt. De beraadslagingen en besluitvorming is zorgvuldig (voldoende tijd, voldoende informatie, kritisch doorvragen, verschillende opvattingen op tafel etc.) en vindt bij belangrijke besluiten vaak plaats aan de hand van scenario's.

Contacten van de raad van commissarissen met verschillende partijen worden stelselmatig tot stand gebracht en de uitkomst ervan besproken. De visitatiecommissie is gebleken dat de accountant als bron van informatie zowel in het jaarlijkse gesprek als de opdrachtverstrekking goed wordt benut. De raad van commissarissen zorgt ervoor dat zij niet alleen goed geïnformeerd is over het interne functioneren van de corporatie maar ook over de tevredenheid van klanten en externe relaties en ontwikkelingen. De visitatiecommissie is uit de verslagen gebleken dat de raad van commissarissen goed geïnformeerd is over het interne functioneren (METEO), lief en leed en de uitkomsten van de enquêtes onder klanten.

De raad van commissarissen heeft een goede relatie met de bestuurder gebaseerd op zakelijke verhoudingen. De voorzitter is eerste aanspreekpunt en de plaatsvervangende voorzitter ziet erop toe dat die relatie zakelijk is en blijft. De remuneratiecommissie richt zich op de werkgeverstaken en legt daarover verantwoording af tijdens de plenaire vergadering van de raad van commissarissen waar de formele besluiten worden genomen. De bestuurder is door de vorige raad van commissarissen benoemd voor onbepaalde tijd. Dit wijkt af van de huidige Governancecode. Voorafgaand aan het jaarlijkse beoordelingsgesprek wordt in de gehele raad van commissarissen het functioneren van de bestuurder alsmede de beloning van de bestuurder besproken. Een kader voor beoordeling van de bestuurder is vastgesteld, waarbij het presteren van de bestuurder wordt gestuurd, gevolgd en beoordeeld aan de hand van jaarlijkse afspraken die een relatie leggen tussen het persoonlijk functioneren van de bestuurder en de beoogde

prestaties van de corporatie in dat jaar. Tevens wordt gekeken naar de taakvervulling en beloning van de voorzitter, plaatsvervangend voorzitter en leden van de raad van commissarissen.

Zowel bestuurder als raad van commissarissen zijn wederzijds tevreden met de wijze waarop de klankbordrol wordt ingevuld. Er wordt om feedback gevraagd en die wordt ook gegeven. De raad functioneert op gepaste afstand en heeft voldoende verschillende kennisgebieden en competenties in huis om die klankbordrol in te vullen.

De norm voor dit meetpunt is een 6. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 extra punten omdat de raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf zich goed bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, zij de rollen scherp in de gaten houdt, en de juiste balans heeft tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de raad en bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken. De raad vervult de rol van toezicht en werkgever van de bestuurder op actieve en gedegen wijze. De klankbordrol wordt op professionele wijze ingevuld.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel rolopvatting met een 8.

Zelfreflectie

De raad van commissarissen heeft zich alle jaren zelf geëvalueerd. In 2012 gebeurde dat onder externe begeleiding. Van alle evaluaties is verslag gemaakt waarin de besproken punten, leerpunten en afspraken zijn vastgelegd. Doorgaans wordt binnen redelijke termijn ook daadwerkelijk invulling gegeven aan de gemaakte afspraken. Allerlei aspecten komen tijdens de evaluaties aan bod. De leden en ook de voorzitter verzoeken om feedback op hun functioneren. Ook de bestuurder wordt gevraagd zijn mening over het functioneren van de raad te geven. De visitatiecommissie heeft de verslagen met conclusies en afspraken aangetroffen en gelezen. De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks op welke wijze de evaluatie wordt aangepakt. De laatste vier jaar hebben uiteenlopende aspecten van het functioneren de aandacht gekregen. Zowel harde en zachte aspecten, zowel collectieve aspecten en aspecten betreffende plaatsvervangend voorzitter, voorzitter en leden, zowel betreffende de praktijk in de raad als naar de benodigde reglementen. De raad van commissarissen voert verbeteringen doorgaans door. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat er in de zelfevaluaties aandacht wordt besteed aan de effectiviteit, cultuur en de relatie met de bestuurder.

De norm voor dit meetpunt is een 6. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de raad van commissarissen tenminste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van de bestuurder, op goede wijze zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen bespreekt. De corporatie voldoet hiermee aan het ijkpunt. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 3 extra punten, omdat de commissie heeft kunnen vaststellen dat de zelfreflectie van de raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf zich kenmerkt

door een hoge mate van compleetheid. Uiteenlopende aspecten worden besproken, inclusief de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid. Ook wordt de reflectie goed van conclusies voorzien en goed gedocumenteerd. De commissie constateert een zekere intensiteit (diepgang zowel als met behulp van een externe begeleiding) en een actieve houding ten aanzien van de zelfreflectie.

De visitatiecommissie beoordeelt de zelfevaluatie met een 9.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 8,3; (het gemiddelde van het cijfer voor samenstelling raad van commissarissen, rolopvatting en zelfreflectie).

6.3.2 Toetsingskader

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat het toetsingskader regelmatig wordt geactualiseerd en is gebaseerd op een compleet stelsel van essentiële beleidsdocumenten. De raad van commissarissen heeft beschreven in de Balanced Score Card hoe zij toetst en op basis waarvan (criteria, minimale ijkpunten). Ook is er een planningsproces, met daarin per vergadering de te agenderen onderwerpen en besluiten. Periodiek wordt besproken of het toetsingskader voldoet als basis voor overleg met het bestuur en het houden van toezicht. Alhoewel hiervan niet vaak sprake is, worden van het toetsingskader afwijkende besluiten deugdelijk gemotiveerd. Het toetsingskader heeft een duidelijke relatie met de visie en de strategie van de corporatie en de afspraken met huurders, gemeente(n) en andere belanghebbenden.

Visie (ideëel en qua bedrijfsvoering), strategie, activiteitenplannen (waarin de afspraken met belanghouders zijn verwerkt) vormen de basis voor het toetsingskader. Woningstichting Weststellingwerf gebruikt een door de raad van commissarissen goedgekeurd treasuryjaarplan, waarin expliciete aandacht voor bestaande renterisico's en nieuwe risico's als gevolg van nieuwe investeringen dan wel bij gefinancierde tekorten. Het treasurybeleid en de bewaking daarvan is goed uitgewerkt. In 2021 is er sprake van enig renterisico. Momenteel wordt al nagedacht over de wijze waarop dat kan worden weggenomen.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet de corporatie ruimschoots aan. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 extra punten omdat de raad van commissarissen actief een actueel en compleet toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven.

De visitatiecommissie beoordeelt het toetsingskader met een 8.

6.3.3 Governancecode

De raad van commissarissen wil de governancecode naleven, spreekt daar regelmatig over en verantwoordt zich daarover in de jaarverslagen die terug te vinden zijn op de website van de corporatie. Bij (de regelmatige) wijzingen in de beloningscode worden de eventuele gevolgen in kaart gebracht en de beloningen indien nodig aangepast binnen de normen. De benoemingsperiode van de leden bedraagt maximaal twee maal vier jaar. De visitatiecommissie heeft waargenomen dat de raad van commissarissen naar letter en geest van de governancecode handelt, niet omdat het is voorgeschreven maar omdat er een intrinsieke wil is om ver te blijven van (luxe) uitwassen die het publieke beeld van de sector zo negatief hebben beïnvloed.

De visitatiecommissie constateert dat de corporatie is wat ze wil zijn; een eerlijke, transparante, toegankelijke, maatschappelijk georiënteerde nuchtere woningstichting. Dat blijkt uit het beleid en ook uit, zonder uitzondering, het beeld dat alle belanghouders van de corporatie gaven. De raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf onderneemt voortvarend actie bij wijzigingen in de beloningscode/WNT en/of governancecode. De raad van commissarissen heeft in 2011 het document “Governancecode Woningstichting Weststellingwerf vanaf 1 juli 2011” vastgesteld, (in de periode van belangrijke investeringen in de besturing). Het document is in april 2014 geactualiseerd.

De norm voor dit meetpunt is een 6. Daar voldoet de corporatie ruimschoots aan. De visitatiecommissie geeft boven dit cijfer 2 extra punten omdat de raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf de governancecode goed naleeft: zij past de bepalingen toe en indien zij op toegestane punten afwijkt, meldt zij dat in het jaarverslag. De governancecode is in de periode waar de visitatiecommissie naar kijkt tweemaal geagendeerd geweest op de RvC-vergadering en artikelgewijs geakkordeerd. De commissie waardeert de doorleving en naleving van de governancecode met een 8.

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren raad van commissarissen	8,3
Toetsingskader	8
Governancecode	8
Oordeel	8,1

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 8,1.

6.4 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

Externe legitimatie

De visitatiecommissie heeft waargenomen dat de corporatie op een nuchtere en gestructureerde wijze vorm geeft aan het betrekken en managen van haar belanghouders, waarbij zowel input voor het beleid wordt opgehaald en de realisatie van plannen wordt teruggekoppeld. Er is goed inzicht in de belanghebbenden, geactualiseerd en vastgelegd in een belanghoudersoverzicht. Uit de verslagen, gesprekken en aanwezigheid tijdens bijeenkomsten blijkt dat raad van commissarissen een duidelijke gemeenschappelijke visie heeft op haar aanspreekbaarheid voor belanghebbenden. Met de belanghouders wordt regelmatig, zowel op formele wijze als op informele wijze, contact onderhouden over de voortgang, de dagelijkse gang van zaken en beleidsvoornemens. Van het formele overleg wordt verslag gemaakt, zodat de voortgang van en opvolging op gemaakte afspraken is te volgen. De raad van commissarissen neemt de behoeften en wensen van belanghebbenden aantoonbaar mee in het beoordelen van strategisch beleid van het bestuur. De belanghouders geven in de interviews aan tevreden te zijn. Er wordt vertrouwen uitgesproken over zowel de intenties als de werkwijze van de bestuurder.

Ieder jaar is tenminste één bijeenkomst georganiseerd voor alle lokaal actieve belanghouders, die daar de gelegenheid hebben voorstellen te doen op de voorgestane activiteiten voor het daaropvolgende jaar. De raad van commissarissen is aanwezig. De opzet van het overleg was in 2013 anders dan in de drie voorgaande jaren. Daar waar eerder vijf aparte overleggen werden gevoerd met respectievelijk gemeente, de bewonersraad Friesland, zorg- en welzijnspartijen, verenigingen van plaatselijk belang en collega-corporaties, werd nu, op een interactieve wijze,

deels plenair en deels in subgroepen - met een lid van de raad van commissarissen als gespreksleider - met alle partijen gelijktijdig gesproken. Met de belanghouders werd onder meer gesproken over de effecten van heffingen, de noodzaak en nut van het realiseren van verkopen uit het bestaande bezit, de noodzaak tot verdere kostenverlaging, het uitvoeren van activiteiten binnen een strakkere planning en het beperkt blijven van de investeringen tot verbetering en vernieuwing van bestaand bezit.

De gemeente heeft de visitatiecommissie aangegeven de corporatie te zien als een solide partner, die met haar gezicht naar de gemeenschap staat en met wie het, via korte lijnen, goed zaken doen is. De gemeente zag de corporatie het liefst als enige sociaal-huisvestelijke partner in de gemeente en vindt het maken van wederzijdse afspraken op basis van gelijkwaardigheid belangrijk (-er dan een discussie over wie de regie daarin neemt).

De ondernemingsraad geeft eveneens aan tevreden te zijn over de wijze waarop het overleg verloopt en heeft aangegeven dat zij tevreden en trots is op de sociale cohesie binnen het bedrijf. Het overleg voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Jaarlijks spreekt de ondernemingsraad, buiten aanwezigheid van de bestuurder met (een vertegenwoordiging van) de raad van commissarissen. Men gaf aan dat men dit overleg als open en toekomstgericht beschouwt. De ondernemingsraad spreekt daarin mee over de toekomst (scenario's) en wordt door de bestuurder en raad van commissarissen uitgenodigd om vergelijkend onderzoek te doen bij andere corporaties.

De relatie met de bewonersraad Friesland is goed. De bewonersraad is tevreden over de wijze van communicatie en gaf in het interview met de visitatiecommissie aan de woningstichting een voorbeeld te vinden van een corporatie die overleg voert over het beleid, die de taal van de huurders spreekt, veel aandacht heeft voor de huurders en weinig klachten kent die doorgaans snel worden opgelost. De samenwerking verloopt conform de samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen en voldoet aan de Overlegwet.

De norm voor dit meetpunt is een 6. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 extra punten, omdat Woningstichting Weststellingwerf op zeer goede wijze voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de governancecode en de Overlegwet. De commissie stelt vast dat Woningstichting Weststellingwerf haar belanghebbenden op actieve en passende wijze betreft en haar belanghebbenden management op heldere wijze verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel externe legitimatie met een 8.

Openbare verantwoording

Woningstichting Weststellingwerf heeft een toegankelijk jaarverslag, waarin de corporatie jaarlijks verantwoording aflegt over haar ideële en bedrijfsdoelen en dus over de voorgenomen en gerealiseerde prestaties. Afwijkingen van eerdere voornemens worden daarin geduid. Het taalgebruik van het jaarverslag is toegankelijk. De jaarverslagen zijn te vinden op de website van de corporatie. Daarop wordt het jaarverslag in leesbare taal samengevat waar het betreft het volkshuisvestelijke resultaat, het financieel resultaat en veranderingen in de organisatie. Het jaarverslag, maar ook bijvoorbeeld verslagen van belanghoudersbijeenkomsten zijn via de website ook in zijn geheel te lezen en desgewenst te downloaden.

De norm voor dit meetpunt is een 6. De visitatiecommissie verhoogt dit cijfer met 2 extra punten omdat de gerealiseerde prestaties van Woningstichting Weststellingwerf op goede wijze staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De openbare verantwoording is volledig, transparant, goed leesbaar en op de doelgroepen afgestemd. Het jaarverslag is op de website (en de essentie ervan in het bewonersblad dat ook aan de belanghebbenden wordt gezonden) terug te vinden.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel openbare verantwoording met een 8.

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimering	8
Openbare verantwoording	8
Oordeel	8,0

6.5 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 8,1:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	8,3
Intern toezicht	8,1
Externe legitimatie en verantwoording	8,0
Oordeel	8,1

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Werkwijze visitatiecommissie
- Meetschaal
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Woningstichting Weststellingwerf

Position paper

Uitgangspunt:

Als uitgangspunt voor dit position paper geldt dat de periode van 'reflectie' (de visitatieperiode) geacht wordt te zijn bepaald tot begin 2010 tot en met 2013, met een doorkijk tot 2014.

Opgave en ambities:

We hebben eind 2010 het 'Ondernemingsplan 2011-2015' (vijfjaarsperiode) opgesteld. Dat plan omvat een 'Strategisch plan 2011-2015', waarin ideële waarden en ondernemingsdoelstellingen (langlopend) én strategieën (voor de bedoelde vijfjaarsperiode) zijn gedefinieerd, alsmede jaarlijks op te stellen activiteitenplannen, waarbij de daarin opgenomen activiteiten moeten bijdragen tot verwezenlijking van de ondernemingsdoelstellingen binnen de kaders van de strategieën.

Al dan niet expliciet verwoord vonden we aan het begin van de beleidsperiode (die dus samenvalt met het begin van de visitatieperiode) drie zaken erg belangrijk:

- We willen een steviger financiële positie;
- We willen ons weer manifesteren;
- We willen zakelijk herkenbaar zijn.

Op de ambitie m.b.t. de financiële positie wordt ingegaan onder het onderdeel 'vermogen' (zie daar).

Een minder gelukkige bestuursperiode tussen begin 2007 en eind 2008, alsmede de niet geplande bestuurswisseling die daarvan het gevolg was én de na-ijleffecten die zich nog een tijdlang deden gelden, heeft de corporatie voorafgaand aan de visitatieperiode verlamd, dan wel op z'n minst minder levendig gemaakt. We krabbelden in 2009 weer bij de wal op en hadden nieuw elan nodig. Dat hebben we onszelf daarna in de visitatieperiode bezorgd met de realisatie van een (voor onze schaal) stevig nieuwbouwproject in Wolvega (54 grotendeels voor senioren geschikte woningen) én de viering van ons 100-jarige bestaan, waar we ook een wijziging van de huisstijl aan koppelden.

De voornoemde bestuurscrisis maakte het ook nodig en wenselijk om opnieuw klip en klaar duidelijk te maken waar we voor stonden, wat men van ons mocht verwachten. Dat hebben we naar alle partijen toe eenduidig gedaan. Voor die helderheid kregen we waardering, hoewel de boodschap niet alleen maar positieve elementen bevatte. De wereld zag er begin 2011 in zijn algemeenheid en voor corporaties in het bijzonder (bijzonder, omdat we het over corporaties hebben) echt anders uit dan voor 2007.

De volkshuisvestelijke ambities voor de periode 2011-2015 hebben we meegenomen in de discussie over prestatieafspraken met de gemeente. Partijen waren het erover eens dat het, gelet op neergang en instabiliteit van de woningmarkt, verkiesbaar was om praktische en kortlopende afspraken te maken. Gekozen werd voor een looptijd van 2 jaar: 2012 - 2013. Mede door ondertekening van die afspraken door de gemeente werden onze ambities ook onze opgave voor de periode 2012-2013. Na afloop van de werkingsduur van de prestatieafspraken kan worden vastgesteld dat we ambitie en opgave met betrekking tot de sociale voorraad, huis te vesten doelgroepen van beleid én participaties op het gebied van leefbaarheid(s-interventies) goed hebben gerealiseerd. De ambities van de gemeente m.b.t. de ontwikkeling van locaties bedoeld voor bouw van koopwoningen zijn niet gerealiseerd. De malaise op de woningmarkt is daar debet aan. Op dat vlak hebben we onze eigen voornemens ook niet gerealiseerd. En dat gaan we ook niet meer doen. Op eigen gronden hebben we bewust geen initiatieven gestart (wel plannen maken, maar niets verkopen, levert alleen maar verlies op; in eigendom verkerende gronden worden afgestoten) en andere gronden, die we daarvoor van de gemeente mochten en zouden aankopen, hebben we aan de gemeente 'teruggegeven'.

De volkshuisvestelijke opgave voor de korte termijn mag dan, zoals gesteld, niet al te veel spanning opleveren, op lange termijn spelen zaken als vergrijzing, krimp en duurzaamheid. Daar hebben we in ieder geval de juiste koers te pakken.

Vanaf de eerste helft van 2013 zijn we de gemeente gaan vragen de regie te nemen over een traject dat zou moeten leiden tot prestatieafspraken voor de periode vanaf 2014. Momenteel wordt gewerkt aan afspraken voor de periode 2014-2016.

Op het vlak van 'opgaven en ambities' hebben we het, de sterk gewijzigde situatie op de woningmarkt in acht genomen, goed gedaan. Score volgens de methodiek: een dikke 7.

Belanghebbenden

De relatie met belanghebbenden was aan het begin van de visitatieperiode goed. Daar kon op dat moment ook goed op worden gepresteerd, omdat er in een deel van de daaraan voorafgaande periode slecht op was gepresteerd. Aan het begin van de visitatieperiode was het vertrouwen in de corporatie weer hersteld.

Daar waar we zelf al hadden aangekondigd meer geobjectiveerd (en minder vanuit emotie) naar verlangens en ideeën van belanghouders m.b.t. ons presteren te kijken, heeft vervolgens de economische situatie, maar vooral de intrede van de heffingen, die koers versterkt. We hebben dus in de afgelopen periode vaker moeten aangeven dat 'de bomen niet tot in de hemel groeien' en dat we minder 'filantropisch' kunnen zijn dan daarvoor. Niet langer is de corporatie de partij die gemakkelijk een probleem, dat buiten ons primair taakveld ligt, met een financiële impact of met een financieel risico oppakt en (alleen) oplost. Minder dan in het verleden kunnen en willen we inschieten op een overeenkomstig 'buitenkansje' dat zich voordoet. De gemeente snapt dat, de huurdersvereniging ook, evenals de zorgpartijen. Voor de verenigingen van dorpsbelangen kan

dat wisselend zijn. In onze systematiek van rapporteren volgens de BBSC hebben we het minimale aantal bestuurlijke contactmomenten met verschillende belanghouders als verantwoordingsitem opgenomen. Jaarlijks organiseren we een bijeenkomst waarbij belanghouders zich in aanwezigheid van onze raad van commissarissen uit kunnen spreken over de resultaten van de corporatie in het voorafgaande jaar, de activiteiten in het lopende jaar en over voorgenomen plannen voor het komende jaar.

Op de meetschaal van de methodiek 5.0 scoort dit onderdeel mijns inziens een 6,5.

Vermogen

De vermogenspositie aan het begin van de visitatieperiode, werd door de leiding van de corporatie als 'kwetsbaar' beoordeeld.

Eind 2010 bedroeg de solvabiliteit op basis van een vastgoedwaardering op basis van historische kostprijsberekening 11,25%. In de berekening van CFV, gebaseerd op bedrijfswaarde bedroeg de solvabiliteit 31,7%. Eind 2013 bedraagt de solvabiliteit 'op basis van historische kostprijs' 22,90%. De berekening van CFV, gebaseerd op bedrijfswaardenberekening en rekening houdend met de door het CFV ingeschatte risico's, zal uitkomen boven de 30% (zodra toezichtsbrieven binnen is zal hier het juiste percentage worden vermeld). En, let wel, dat is met inrekening van de heffingen. De financiële positie nú is dus zeker stabiel te noemen en het financiële meerjarenperspectief, zoals we dat nu kennen, laat een voortzetting van die lijn zien. Dat is ook wat we willen. We krijgen daardoor op middellange termijn weer meer ruimte om beleidskeuzes te maken (bijv. meer investeren, of minder verkopen, of een combinatie daarvan).

De financiële positieverbetering is niet alleen een resultante van doelbewuste actie, maar wel voor een belangrijk deel. We hebben qua planning van onze investeringen reeds in 2012 geanticipeerd op de komst van de heffingen. We hanteren de regel 'wat aan geld niet binnenkomt, kan er ook niet uit'. We zitten scherp op de realisatie van de jaarlijkse verkooptaakstelling (en die gaan we dit jaar voor de vierde keer op rij realiseren). En we hebben een beknopt model van financiële sturing geïmplementeerd met te realiseren parameters. Die moeten we overigens ondertussen weer bijstellen omdat WSW/CFV strengere ondergrenzen definieert en het heeft geen zin toetsingswaarden te hanteren als je toch al gedwongen bent hogere te realiseren. Overigens voldoen we aan die hogere waarden.

We zetten ons vermogen goed in. Punt van aandacht is de kwaliteit die we in nieuwbouwwoningen stoppen. Gelet op de beperkte verdien capaciteit (vraaguitval doet zich al voor indien huurprijzen boven aftoppingsgrens raken, dus liggen huurprijzen bij nieuwbouw daar onder) moeten we goed kijken of we het nieuwe aanbod niet te luxe maken. Het moet dus sober en doelmatig, maar wel duurzaam.

We hebben ambities vastgelegd m.b.t. het terugdringen van de financieringslast en de omvang van de leningenportefeuille. En, hoewel we vinden dat we een sobere en doelmatige bedrijfsvoering organiseren (onze beïnvloedbare lasten groeiden niet en verhouden zich goed tot

het relevante gemiddelde), gaan we onze bedrijfslasten nog verder kritisch beoordelen. De daaruit voortvloeiende aanpassingen moeten met ingang van 2015 in begrotingen worden vertaald. Overigens zitten in liggende financiële meerjarenbegrotingen al besparingstaakstellingen opgesloten.

Volgens de meetschaal van de methodiek 5.0 beoordeel ik dit aspect met tenminste een 7.

Governance

Wij zijn van mening dat we een simpel en doeltreffend systeem van besturing hanteren. Er is verbinding tussen ondernemingsdoelstellingen, strategieën en (jaar)activiteiten. De belangrijkste prestaties m.b.t. activiteiten zijn items in de Balanced Scorecard en worden ook doorvertaald naar door managers en medewerkers te leveren bijdragen aan die prestaties. Aldus haakt alles als een linking pin-structuur aan elkaar. Jaarlijks toetsen we de actualiteit van de strategieën vóórdat we de activiteiten voor het volgende jaar vastleggen. Goedkeuring van ondernemingsplan, eventuele aanpassing van strategieën en jaaractiviteiten en begrotingen berust bij de raad van commissarissen. Activiteiten die het ene jaar zijn blijven liggen verdwijnen niet, maar komen het volgende jaar weer op de agenda (tenzij inmiddels irrelevant, maar dan wordt dat gemeld). De raad beschikt over alle stukken om de daarbij te hanteren zorgvuldigheid te controleren. De Balanced Scorecard, aangevuld met ondermeer een financiële rapportage over de voorgaande periode, wordt 4x per jaar met de raad besproken. Ondernemingsplan, actueel jaarplan en begroting, alsmede de jaarverslaglegging is voor iedereen inzichtelijk op de site van de corporatie. De raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf bestaat uit 5 personen. Van de huidige groep waren er eind 2010/begin 2011 reeds 3 in functie. Het is een stabiel college en dat werkt in onze situatie goed uit. Het collectieve aantal ervaringsjaren is eind 2016 op z'n hoogst en daalt daarna weer door noodzakelijke wisselingen (einde zittingstermijnen).

Het huidige college is zich goed bewust van haar positie en verantwoordelijkheid. Het bewustzijn op deze punten werkt door in de wijze waarop onderwerpen worden benaderd. De ervaring maakt dat dit bewustzijn niet verlamt; men durft wel te besluiten.

De raad is, op basis van ervaring en van meer kennis van de materie, zelfbewuster en preciezer in haar opvatting, heeft duidelijk aan haar ontwikkeling gewerkt. De verschillende leden oriënteren zich qua kennis ook breder dan alleen via dat wat ze door de organisatie krijgen aangereikt. Men bezoekt met enige regelmaat kennisbijeenkomsten. Dat 'werken aan eigen ontwikkeling' heeft ook iets van een keerzijde gehad; gedurende 2013 heeft de raad zichzelf enigszins overladen met taken voortvloeiend uit haar zelfevaluatie over 2012. Dat heeft iets teveel de agenda van de raad bepaald gedurende 2013.

De relatie van de bestuurder met de raad is vanuit de bestuurder volledig open. Het daarvoor benodigde gevoel van veiligheid is aanwezig. Dat wil niet zeggen dat niet scherp wordt doorgevraagd op strekking en gevolgen van ingebrachte voorstellen waarover beslist moet worden. Dat gebeurt zeker wel. Anderzijds brengt de bestuurder uit zichzelf ook zonder

voorbehoud de onderwerpen aan waarover hij blijkens het directiestatuut vooraf verantwoording aan de raad moet afleggen.

De raad van commissarissen is vooral toezichthouder en werkgever. Terzake van het gevraagd en ongevraagd geven van advies geldt dat de bestuurder bij een adviesvraag tot nu toe altijd bediend is en dat de raad zich bij ongevraagd advies goed bewust is van de dunne scheidslijn tussen 'advies' en 'opdracht'.

Wij leggen via het jaarverslag verantwoording af over de activiteiten en prestaties in het voorgaande jaar. Onze volkshuisvestelijke activiteiten worden mede verankerd door de prestatieafspraken met de gemeente, waarop de huurdersorganisatie, met wie wij een overeenkomst hebben met als basis de Overlegwet, adviesrecht op uitoefent. Met de belangrijkste belanghouders wordt jaarlijks structureel meermalig bestuurlijk overlegd. Eens per jaar vindt, bovenop dat reguliere bestuurlijke overleg, een bijeenkomst plaats met alle belanghouders waarin deze zich in het bijzijn van de raad van commissarissen kunnen uitspreken over gevoerd en nog te voeren beleid.

Op tal van onderwerpen kan, via de eerdergenoemde overeenkomst, de huurdersvereniging gekwalificeerd advies uitbrengen en doet dat ook.

De Governance bij Woningstichting Weststellingwerf wordt beoordeeld met tenminste een 7.

Factsheet maatschappelijke prestaties

A. Huisvesting van de primaire doelgroep

1. Wij hebben in ons ondernemingsplan voor de periode 2011 – 2015 (vastgesteld begin 2011), waarop door huurdersvereniging HDBF is geadviseerd, opgenomen dat we tenminste 92% van de woningen beschikbaar houden met een huurprijs onder de voor die woning geldende aftoppingsgrens en dat maximaal 2% van de woningvoorraad en huurprijs heeft boven de huurtoeslaggrens.

Eind 2013 voldeden we daar nog steeds aan.

2. In de prestatieovereenkomst met de gemeente voor de periode 2012 - 2013 hebben we vastgelegd dat we 90% van de toewijzingen zullen doen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.085,- (peil 2012) en tenminste 70% van de toewijzingen aan huishoudens die aanspraak mogen maken op huurtoeslag. Deze afspraak sluit aan bij de ambitie die in ons 'Ondernemingsplan 2011-2015' is opgetekend.

Over de jaren 2011, 2012 en 2013 deden we respectievelijk 89%, 92% en 98% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.085,- (peil 2012). Op overeenkomstige wijze realiseerden we respectievelijk 74%, 72% en 73% van de toewijzingen aan huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

B. Huisvesten van bijzondere doelgroepen

1. Project Dr. Dreeslaan in Wolvega; 1e fase: 48 voor senioren geschikte appartementen en 6 woongelegenheden voor jonge volwassenen met een verstandelijke beperking.

In de periode van 2011-2014 is de realisatie van de 1e fase van de herbebouwing van de Dr. Dreeslaan één van de twee projecten in de visitatieperiode die leidde tot oplevering van nieuwe woningen. Eind 2013 werden in 3 woongebouwen 48 appartementen opgeleverd die door maatvoering, uitrusting en inrichting geschikt zijn voor ouderen, ook op het moment dat zorg nodig is en/of de mobiliteit afneemt.

In één van de 3 woongebouwen zijn 3 'reguliere' appartementen op de begane grond omgebouwd tot 6 wooneenheden voor jonge volwassenen met een verstandelijke beperking. De in de andere woongebouwen aanwezige gemeenschappelijke ruimte werd in dit woongebouw exclusief de gezamenlijke woonkamer/keuken voor deze jongeren die daar onder begeleiding kunnen eten, koken en activiteiten kunnen ontplooiën.

De bouw en verhuur van deze woongelegenheden is het gevolg van een initiatief van ouders die zelf de regie over de zorglevering aan hun kinderen wilden voeren en zich daartoe organiseerden in een coöperatie. We kijken met trots terug op het traject dat we met elkaar gelopen hebben om deze woonvoorziening in te passen.

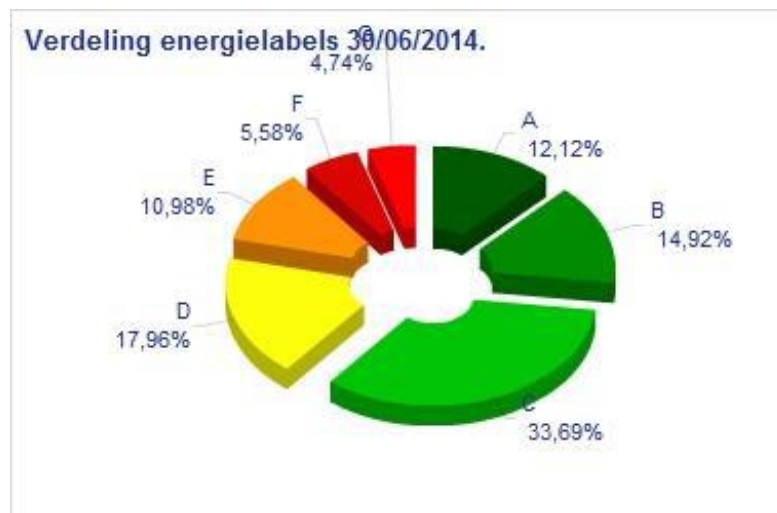
2. In het dorp Oosterstreek leverden we medio 2014 4 levensloopbestendige woningen op. Deze woningen zijn door maatvoering, indeling en uitrusting geschikt voor bewoning door ouderen, ook als zorg nodig is en/of de mobiliteit afneemt. Omwille van risicovermijding bij de exploitatie,

hebben deze woningen, die een volledig woonprogramma op de begane grond kennen, op de verdieping 2 slaapkamers gekregen, waardoor ze ook door starters en jonge gezinnen bewoonbaar zijn.

C. Kwaliteit van woningen en woningbeheer

1. In het 'Ondernemingsplan 2011-2015' heeft de corporatie vastgelegd dat in de periode 2011-2015 gemiddeld in 75 woningen per jaar (totaal dus 375) groot onderhoud zou worden uitgevoerd, waarbij naast de technische kwaliteit ook de woontechnische kwaliteit zou worden aangepakt. Dit streven is ook benoemd in de prestatieafspraken met de gemeente (178 woningen in 2 jaar). Tussen begin 2011 en eind 2013 hadden aldus 225 woningen moeten zijn aangepakt, waarvan 178 in de jaren 2012 en 2013 (combinatie van ambitie en opgave). We 'deden' tot eind 2013 383 woningen.

2. Op overeenkomstige wijze als onder C1 bedoeld hebben we vastgelegd dat we qua verbetering van de energieprestatie van woningen het aantal woningen met een F- of G-label terug zouden willen brengen van 914 begin 2011 tot 0 eind 2020. Het gemiddelde E-label van begin 2011 van de bestaande voorraad moet dan tenminste een gemiddeld C-label geworden zijn. Een en ander betekent een jaarlijkse afname van $914/10=91,4$ F- en G-labels, hetgeen halverwege 2014 zou hebben moeten resulteren in een totale afname van 320 F- en G-labels. Per 30 juni 2014 bedraagt het aantal woningen met een F- of G-label nog 281 stuks. We lieten het aantal woningen met een dergelijk label dus met 633 stuks dalen.



D. Investeren in vastgoed

1. Nieuwbouw

Er is gedurende de visitatieperiode geïnvesteerd in nieuwbouw van sociale huurwoningen via de projecten aan de Dr. Dreeslaan in Wolvega (48 voor senioren geschikte appartementen en 6 woongelegenheden voor jongeren met een verstandelijke beperking) en in Oosterstreek (4 levensloopbestendige woningen).



Nieuwbouw Dr. Dreeslaan, investeringsbedrag € 8.965.000 (afgerond).



4 woningen Oosterstreek, investeringsbedrag € 665.000 (afgerond).

2. Onderhoud

Gedurende de visitatieperiode is door groot onderhoud het uitrustingsniveau van in totaal 383 woningen opgewaardeerd. Deze kwaliteitsverbetering is niet via een huurverhoging in rekening gebracht.

Gelijktijdig met groot onderhoudsingrepen en/of gelijktijdig met andersoortig planmatig onderhoud zijn verbeteringen aangebracht in de energieprestatie van woningen die niet via een huurverhoging in rekening worden gebracht.

E. Kwaliteit van wijken en buurten

1. In het 'Ondernemingsplan 2011-2015' hebben we opgetekend dat we samen met WoonFriesland, gemeente, Welzijnsinstelling Timpaan, politie en buurtbewoners een actieve bijdrage willen blijven leveren aan verbetering van de leefbaarheid in de wijk Breuningslaan in Wolvega. Genoemd initiatief loopt onder de vlag van 'Werken aan wijken' vanaf 2008. Dit is ook vastgelegd in de prestatieafspraken die we voor de periode 2012-2013 met de gemeente overeenkwamen.

Medio 2014 participeren we nog steeds in dit project. De gezamenlijk inspanningen hebben geleid tot meer betrokkenheid van bewoners met de eigen leefomgeving, tot meer en betere contacten tussen bewoners onderling, tot een schonere buurt en tot snellere interventies door instanties. Dat laatste op basis van het feit dat bewoners(vertegenwoordigers) sneller en beter de bedoelde instanties kunnen vinden. Voor de woningstichting is één van de positieve uitkomsten van het project daarnaast dat de mutatiegraad stevig is gedaald sinds de start van het project.

2. Op overeenkomstige wijze als hierboven bedoeld hebben we ons vastgelegd voor wat betreft participatie in het gemeentelijk opererend sociaal team, waarin naast gemeente en corporaties ook politie, maatschappelijk werk, GGZ en verslavingszorg participeren. Het sociaalteam richt zich op huishoudens die worstelen met een meervoudige problematiek (schulden, verslavingen, overlast, enz.), waarbij het uitgangspunt is dat het 'op koers' krijgen van deze huishoudens ook goed is voor hun omgeving.

Medio 2014 maken wij nog steeds actief deel uit van dit netwerk.

3. In het 'Ondernemingsplan 2011-2015' hebben we vastgelegd dat we in voorkomende gevallen lokale partijen met kennis en kunde willen ondersteunen bij nieuwbouw en/of onderhoud van in hun eigendom verkerend maatschappelijk vastgoed. Dit heeft gedurende een periode in 2012 en 2013 geleid tot ondersteuning van Dorpsbelang Boijl met proces- en projectmanagement in verband met een ingrijpende renovatie van dorpshuis De Tille in Boijl. Het gerenoveerde dorpshuis kon op 20 april 2013 feestelijk in gebruik worden genomen.



Dorpshuis De Tille (Boijl)

F. Overige/andere prestaties

1. Daar waar we primair belast zijn met het huisvesten van de doelgroep met een lager inkomen, vinden we het ook onze taak inspanningen te doen om te voorkomen dat mensen/huishoudens vanuit die huisvesting door wanbetaling of wangedrag op straat komen te staan. Derhalve voeren we een strak en streng incassobeleid en hebben we onszelf opgelegd om jaarlijks de huurachterstanden van zittende huurders te beperken tot 0,5% van de jaarhuur en het aantal uitzettingen tot 4.

De huurachterstanden bedroegen ultimo 2011, 2012 en 2013 resp. 0,46%, 0,59% en 0,56%. Het aantal uitzettingen bedroeg op overeenkomstige wijze 4, 4 en 2.

Hoewel de percentages huurachterstanden in 2012 en 2013 hoger lagen dan het vooraf gedefinieerde percentage, vinden we dat we hier, gelet op de invloed van de economische malaise (verlies van werk en inkomen) goed hebben gepresteerd, zeker ook als je de prestaties afzet tegen die van collega's die in onze regio werkzaam zijn.

Met ingang van 2014 hebben we de grenswaarde verhoogd naar 0,7% van de jaarhuur. De eerder genoemde economische omstandigheden, gecombineerd met het vervallen van de verrekening van huur en huurtoeslag aan de voorkant (huurder krijgt nu huurtoeslag van belastingdienst uitgekeerd voorafgaand aan de huurbetaling) zijn hiervoor aanleiding geweest. Qua realisatie bleven we in het 1e kwartaal van 2014 onder deze nieuwe grenswaarde.

Overzicht geïnterviewde personen

raad van commissarissen Woningstichting Weststellingwerf

dhr. O. de Jager,
dhr. P. Bouma,
mw. E. Elgersma,
dhr. A.W. Siebenga,
dhr. P. Nieuwhof

bestuurder Woningstichting Weststellingwerf

dhr. S. Lageveen

ondernemingsraad Woningstichting Weststellingwerf

mw. G. van der Let
dhr. H. Dozy
dhr. A. Hoekstra

managementteam Woningstichting Weststellingwerf

dhr. A. Bakker
dhr. P. Spoelstra

gemeente Weststellingwerf

dhr. C. Trompetter, wethouder
dhr. R. Meijer, ambtenaar

Huurdersbelangenvereniging

mw. G. Herz, regiomanager en plaatsvervangend directeur HDBF
dhr. J. Posthumus, directeur en regiomanager HDBF

Welzijnsinstellingen

Timpaan: dhr. Van Iperen en mw. Van Gorkum

Zorginstellingen

Liante: dhr. Jager en dhr. Jonkman
Meriant: dhr. Poortier en mw. I. Rutte
Talent: mw. Buma en dhr. R. v.d. Meer

collega-corporaties (alleen schriftelijke enquête)

WoonFriesland

Dhr. S. Bosma

Prot. St. Bejaardenwoningen

Dhr. G. Kranendonk

Wijkvertegenwoordigers (alleen schriftelijke enquête)

Verenigingen voor plaatselijk belang:

Plaatselijk Belang De Eendracht Noordwolde

Dhr. H. Vogelzang/ Dhr. Bekhof

Dorpsbelang Boijl

Dhr. B. Lubberdink

Plaatselijk Belang Oosterstreek

Dhr. W.P.M. Mulder/ Dhr. G. van Helden

Plaatselijk Belang De Hoeve

Dhr. K. Elderenbosch

Consumentenorganisaties (alleen schriftelijke enquête)

VAC Weststellingwerf

Mw. J. van Nieuwenhoven-de Boer

Korte cv's visitatoren

Martijn de Loor (voorzitter) heeft een eigen praktijk voor organisatie coaching, specifiek gericht op ondernemingen met een maatschappelijke opgave. Hij heeft onder andere als adviseur gewerkt bij Bakkenist, Atrivé, IBO Zeist, als onderzoeker aan de TU en als docent Public Governance op Nyenrode. Als ervaren organisatie-onderzoeker heeft hij verstand van het brede scala van zowel de harde als zachte kanten van organisatie-inrichting en organisatieontwikkeling. Martijn heeft ruime visitatie-ervaring. Tevens is hij lid van RvT van Greenwish (stimuleringsorganisatie voor duurzame initiatieven en sociaal ondernemerschap) en Voorzitter van BENG! (lokale energie coöperatie De Bilt). Zijn oorspronkelijke opleiding is Psychologie aan de RU te Leiden.

Hans Schönfeld (visitor) is persoonlijk strategisch adviseur van de korpschef van de Politie. Innovatie en exponentiële sociaal maatschappelijke en technologische ontwikkelingen zijn Hans' expertise. Daarnaast schrijft Hans gedichten, essays en wekelijks een column voor Sublime FM. Dit combineert Hans met het (enkele tientallen dagen per jaar) werken als adviseur, docent, examinerator en visitor voor bedrijven en universiteiten. De corporatiewereld heeft hij leren kennen als lid van de raad van toezicht (en steunfonds) van de woningbouwvereniging Smallerland. Na de politieacademie en SIOO heeft Hans onlangs een opleiding gedaan bij Avicenna.

Gemma Oosterman (secretaris) werkt als management- en organisatieadviseur bij de Belastingdienst. Bij inrichtings- en reorganisatievraagstukken brengt zij de informatie en partijen bij elkaar, regisseert en legt duidelijk verslag van de keuze-uitkomsten. Hiervoor werkte zij onder andere bij Theodoor Gilissen Bankiers en de HODON groep in diverse kwaliteit-/ auditfuncties. Sinds 2012 is zij voorzitter van de raad van commissarissen van stichting Woonpalet Zeewolde. Haar oorspronkelijke opleiding is Planologie aan de Universiteit van Nijmegen.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Weststellingwerf** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats:
Geldermalsen

Datum:
23 augustus 2014

Naam, functie, handtekening:
Jan Haagsma
Bestuurder Cognitum



Martijn de Loor verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Weststellingwerf** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Martijn de Loor heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Martijn de Loor** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Martijn de Loor** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats:

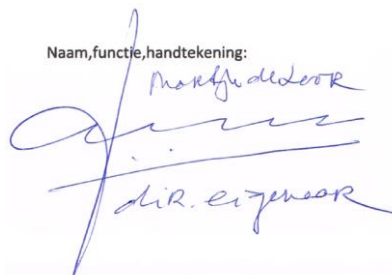
Datum:

Naam, functie, handtekening:
Martijn de Loor, voorzitter

Bilthoven

23 augustus
2014

Naam, functie, handtekening:
Martijn de Loor
dir. eigenaar



Hans Schönfeld verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Weststellingwerf** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Hans Schönfeld heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Hans Schönfeld** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Hans Schönfeld** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats:

Datum:

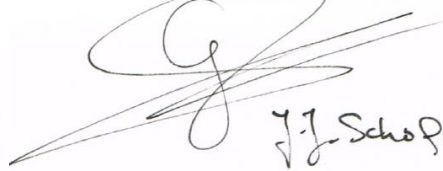
Naam, functie, handtekening:

Hans Schönfeld, Visitator

Amsterdam

23/8/2014

Naam, functie, handtekening:

 J.J. Schönfeld

Gemma Oosterman verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting Weststellingwerf** in 2013/2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Gemma Oosterman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Gemma Oosterman** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Gemma Oosterman** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

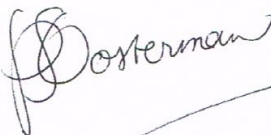
Plaats:

Datum:

Naam, functie, handtekening:

Gemma Oosterman, Secretaris

Zeevolde 25 aug 2014


mw. drs. G.P. Oosterman
Secretaris Cognitum

Meetschaal

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

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
d.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn.
Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.
- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2)) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt.
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen.
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- Geen of onvoldoende actualisering.
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan.
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming dan wel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan.

Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

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

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en

informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatietabel en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Opgaven en Ambities

- 20140821 Factsheet maatschappelijke prestatie
- 20140821 Positionpaper
- 20140821 Terugblik op vorige visitatie
- Aanbestedings- en inkoopbeleid
- Belanghoudersbeleid
- Beleidsuitgangspunten energiebeleid
- Cyclische processen 2010
- Cyclische processen 2011
- Cyclische processen 2012
- Cyclische processen 2013
- Directiestatuut
- Eindrapportage_MTO_Woningstichting Weststellingwerf_30-09-2013
- Gedragscode
- Goed Werkgeverschap – visiedocument
- HDBF Protocol herstructurering
- HDBF Sociaal pakket bij (groot) onderhoud
- Huurprijsbeleid
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Personeelsbeleidsplan
- POP visiedocument
- Projectontwikkelingstraject – visiedocument
- Reglement werkwijze rvc
- Sponsorbeleid
- Woonplan gemeente weststellingwerf 2010-2019
- Zelfevaluatie Woningstichting Weststellingwerf
- CiP 2010
- CiP 2011
- CiP 2012
- CiP 2013
- 2e kwartaal 2014
- 20110516 Activiteitenplan 2011
- 20140818 voorstel Tekst prest afspr 2014 - 2016 versie 18 aug
- 20140822 Activiteitenplan 2014
- 20140909 prestatieafspraken 2010 – 2011

- 20140822092025146 Afspraken huisvesting statushouders
- Accountantsverslag 2010
- Accountantsverslag 2011
- Activiteitenplan 2011
- Activiteitenplan 2012 1
- Activiteitenplan 2012 2
- Activiteitenplan 2013
- BBSC 1e kwartaal 2010
- BBSC 1e kwartaal 2011
- BBSC 1e kwartaal 2012
- BBSC 1e kwartaal 2013
- BBSC 1e kwartaal 2014
- BBSC 2e kwartaal 2010
- BBSC 2e kwartaal 2011
- BBSC 2e kwartaal 2012
- BBSC 2e kwartaal 2013
- BBSC 3e kwartaal 2010
- BBSC 3e kwartaal 2011
- BBSC 3e kwartaal 2012
- BBSC 3e kwartaal 2013
- Jaarverslag 2010
- Jaarverslag 2011
- Jaarverslag 2012
- Jaarverslag 2013
- KWH-scores 2010-2012
- mail peter met commentaar op ptabellen
- Prestatieafspraken 2012
- Strategisch plan Appendix goedgekeurd 7 november 2013
- Strategisch plan Woningstichting Weststellingwerf 2011 – 2015
- SVB 2011-2013
- SVB 2014 ev deel 1
- SVB 2014 ev deel 2
- SVB planning en voorbeelden

Belanghebbenden

- 2_OKT_2012_WIJZIGING_VERENIGINGSPLAN_2011_tm_2014_vastgesteld_door_ledenraad_14_dec_2010
- 20101014 Gesprekken met belanghouders 14 en 15 oktober 2010
- 20110224 Verslag bespreking Wst en DB
- 20110525 verslag BO Wst Weststellingwerf

- 20111007 Gesprekken met belanghouders
- 20111123 BO Wst Weststellingwerf verslag
- 20120220 besluitenlijst BO Wst Weststellingwerf
- 20120514 besluitenlijst BO Wst Weststellingwerf
- 20120924 besluitenlijst BO Wst Weststellingwerf
- 20121126 besluitenlijst BO Wst Weststellingwerf
- 20121219_samenvattend_verslag_voor_de_site
- 20130218 besluitenlijst BO Wst Weststellingwerf
- 20130610 Besluitenlijst HDBF Wst Weststellingwerf BO
- 20130916 Besluitenlijst HDBF Wst Weststellingwerf BO
- 20131028_verslag_overleg_met_belanghouders
- 20140306 Besluitenlijst HDBF Wst Weststellingwerf BO
- 20140610 Besluitenlijst HDBF Wst Weststellingwerf BO
- Adreslijst stakeholders 2014 met mailadressen
- HDBF 6 december 2012 advies begroting 2013 aanvraag 5 dec 2012
- HDBF advies huurverhoging 2014
- HDBF adviesaanvraag actpln + begr 2013
- HDBF brief adviesaanvraag prest afspr 2012 2013
- HDBF brief huurverhoging per 1 juli 2014
- HDBF reactie op advies asctplan en begr 2013
- HDBF reactie op advies huurverhoging 2014
- Samenvatting gesprekken met belanghouders 14 en 15 oktober 2010
- Sitetekst mbt gesprekken met belanghouders 14 en 15 oktober 2010
- uitnodigingen en inhoud overleggen

Vermogen

- Managementletter interimcontrole 2013
- Managementletter interimcontrole 2011
- Treasurystatuut 2011-2013
- WSW kredietwaardigheid 2011
- Treasurystatuut 2014 ev.
- WSW kredietwaardigheid 2013
- Treasuryscan
- WSW kredietwaardigheid 2012
- Treasuryjaarplan 2011
- Managementletter interimcontrole 2012
- Managementletter interimcontrole 2010
- CFV toezichtsbrief 2013
- CFV solv oordeel 2012
- CFV cont oordeel 2012

- CFV solv oordeel 2010
- Treasuryjaarplan 2010
- Treasuryjaarplan 2012
- Treasuryjaarplan 2013
- BZK oordeelsbrief 2010
- CFV solv oordeel 2011
- CFV cont oordeel 2011
- CFV cont oordeel 2010
- BZK oordeelsbrief 2011
- BZK oordeelsbrief 2012
- BSC 4e kwartaal 2011
- BSC 4e kwartaal 2012
- BSC 4e kwartaal 2013
- WSW kredietwaardigheid 2014
- Werkenoverleg
- 20140822 Treasuryjaarplan 2014
- 20130513 notitie agendapunt 19 financiële sturing
- 20131203 ontwikk balansgegevens behand in rvc 11 dec 2013
- 20131203 oplegnotitie actplan en begroting 2014
- Brugstaat 2014 2e kwartaal

Governance

- Reglement RvC Woningstichting Weststellingwerf september 2009
- Governancecode Woningstichting Weststellingwerf vanaf 1 juli 2011
- Statuten WST WEST wijz 2003
- Governancecode toepassing bij Woningstichting Weststellingwerf
- RvC planningsproces 2010
- RvC planningsproces 2012
- RvC planningsproces 2013
- RvC planningsproces 2011
- Samenstelling RvC per 31-12-2013
- 20130903-vtw-advies-verbetering-kwaliteit
- 20121025 notitie toetsingskader
- 20130903 notitie deskundigheidswaarborg
- 20130911 oplegnotitie agendapunt 12 notitie deskundigheidswaarborg rvc
- over 2009 Verslag zelfevaluatie rvc 8 dec 2009 incl AN JdV TK (1)
- over 2010 RvC verslag zelfevaluatie 110119 (1)
- over 2011 20120620 Zelfevaluatiedocument Woningstichting Weststellingwerf eindversie
- over 2012 concept Verslag zelfevaluatie 2013 NIET DE DEFINITIEVE
- over 2013 Zelfevaluatie RVC Woningstichting Weststellingwerf

Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder wordt de prestatietabel weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Woningstichting Weststellingwerf is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche-organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

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

Ambities

De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven.

In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																																																																																																
1. Huisvesting primaire doelgroep			7,5																																																																																																
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming (zoals beschikbaarheid, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid, wachtlijst, leegstand, maatregelen specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren)			7																																																																																																
Beschikbaarheid																																																																																																			
De gewenste opbouw van de woningvoorraad (huur en koop) is niet als zodanig in prestatieafspraken of woonvisie vastgelegd.	Ondernemingsplan 2011-2015: Woningvoorraad zo goed mogelijk op peil houden. Gaat niet lukken, realistische ambitie is de daling voorraad beperken tot 3%. (In de gemeente is in de beleidsperiode geen krimp voorzien; krimp past wel in centrale overheidsbeleid).	Ontwikkeling bezit <table><tr><td>2010</td><td colspan="5">Ultimo 2010: 2795 woningen. In 2010 heeft geen mutatie plaatsgevonden in het woningbestand. Daarnaast zijn nog in eigendom: • 68 garageboxen, • 1 parkeergarage (Frieslandia), • 65 garages bij woningen, • 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)</td></tr><tr><td>2011</td><td colspan="5">2011: 2.755 woningen; 40 woningen verkocht; verder geen veranderingen</td></tr><tr><td>2012</td><td colspan="5">2012: woningbezit 2.726 woningen; 29 verkocht; verder geen veranderingen</td></tr><tr><td>2013</td><td colspan="5">2013: woningbezit 2.738 woningen; • Opgeleverde nieuwbouw: 54, • Aankoop-0, • Verkoop: 27, • Sloop: 15, verder geen veranderingen</td></tr></table> <table><tr><td>2012</td><td>prijscategorie</td><td>Gezins-woningen</td><td>Senioren-woningen</td><td>Jongeren-huisvesting</td><td>totaal</td></tr><tr><td>Goedkope voorraad</td><td>≤ € 366,37</td><td>892</td><td>145</td><td>86</td><td>1123</td></tr><tr><td>Betaalbare voorraad</td><td>> € 366,37 ≤€ 561,98</td><td>1082</td><td>387</td><td>0</td><td>1469</td></tr><tr><td>Duur (subsidiabel)</td><td>> € 561,98 ≤ € 664,66</td><td>78</td><td>43</td><td>0</td><td>121</td></tr><tr><td>Duur (boven grens huurtoeslag)</td><td>> € 664,66</td><td>13</td><td>0</td><td>0</td><td>13</td></tr><tr><td>Totaal</td><td></td><td>1987</td><td>575</td><td>86</td><td>2716</td></tr></table> <table><tr><td>2013</td><td>prijscategorie</td><td>Gezins-woningen</td><td>Senioren-woningen</td><td>Jongeren-huisvesting</td><td>totaal</td></tr><tr><td>Goedkope voorraad</td><td>≤ 374,44</td><td>785</td><td>135</td><td>86</td><td>1006</td></tr><tr><td>Betaalbare voorraad</td><td>> 374,44 ≤ 574,35</td><td>1118</td><td>415</td><td>0</td><td>1533</td></tr><tr><td>Duur (subsidiabel)</td><td>> 574,35 ≤681,02</td><td>108</td><td>80</td><td>0</td><td>188</td></tr><tr><td>Duur (boven grens huurtoeslag)</td><td>> 681,02</td><td>11</td><td>0</td><td>0</td><td>11</td></tr><tr><td>Totaal</td><td></td><td>2022</td><td>630</td><td>86</td><td>2738</td></tr></table>	2010	Ultimo 2010: 2795 woningen. In 2010 heeft geen mutatie plaatsgevonden in het woningbestand. Daarnaast zijn nog in eigendom: • 68 garageboxen, • 1 parkeergarage (Frieslandia), • 65 garages bij woningen, • 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)					2011	2011: 2.755 woningen; 40 woningen verkocht; verder geen veranderingen					2012	2012: woningbezit 2.726 woningen; 29 verkocht; verder geen veranderingen					2013	2013: woningbezit 2.738 woningen; • Opgeleverde nieuwbouw: 54, • Aankoop-0, • Verkoop: 27, • Sloop: 15, verder geen veranderingen					2012	prijscategorie	Gezins-woningen	Senioren-woningen	Jongeren-huisvesting	totaal	Goedkope voorraad	≤ € 366,37	892	145	86	1123	Betaalbare voorraad	> € 366,37 ≤€ 561,98	1082	387	0	1469	Duur (subsidiabel)	> € 561,98 ≤ € 664,66	78	43	0	121	Duur (boven grens huurtoeslag)	> € 664,66	13	0	0	13	Totaal		1987	575	86	2716	2013	prijscategorie	Gezins-woningen	Senioren-woningen	Jongeren-huisvesting	totaal	Goedkope voorraad	≤ 374,44	785	135	86	1006	Betaalbare voorraad	> 374,44 ≤ 574,35	1118	415	0	1533	Duur (subsidiabel)	> 574,35 ≤681,02	108	80	0	188	Duur (boven grens huurtoeslag)	> 681,02	11	0	0	11	Totaal		2022	630	86	2738	
2010	Ultimo 2010: 2795 woningen. In 2010 heeft geen mutatie plaatsgevonden in het woningbestand. Daarnaast zijn nog in eigendom: • 68 garageboxen, • 1 parkeergarage (Frieslandia), • 65 garages bij woningen, • 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)																																																																																																		
2011	2011: 2.755 woningen; 40 woningen verkocht; verder geen veranderingen																																																																																																		
2012	2012: woningbezit 2.726 woningen; 29 verkocht; verder geen veranderingen																																																																																																		
2013	2013: woningbezit 2.738 woningen; • Opgeleverde nieuwbouw: 54, • Aankoop-0, • Verkoop: 27, • Sloop: 15, verder geen veranderingen																																																																																																		
2012	prijscategorie	Gezins-woningen	Senioren-woningen	Jongeren-huisvesting	totaal																																																																																														
Goedkope voorraad	≤ € 366,37	892	145	86	1123																																																																																														
Betaalbare voorraad	> € 366,37 ≤€ 561,98	1082	387	0	1469																																																																																														
Duur (subsidiabel)	> € 561,98 ≤ € 664,66	78	43	0	121																																																																																														
Duur (boven grens huurtoeslag)	> € 664,66	13	0	0	13																																																																																														
Totaal		1987	575	86	2716																																																																																														
2013	prijscategorie	Gezins-woningen	Senioren-woningen	Jongeren-huisvesting	totaal																																																																																														
Goedkope voorraad	≤ 374,44	785	135	86	1006																																																																																														
Betaalbare voorraad	> 374,44 ≤ 574,35	1118	415	0	1533																																																																																														
Duur (subsidiabel)	> 574,35 ≤681,02	108	80	0	188																																																																																														
Duur (boven grens huurtoeslag)	> 681,02	11	0	0	11																																																																																														
Totaal		2022	630	86	2738																																																																																														

Passend toewijzen en keuzevrijheid																																	
Landelijke beleid miv 2011: minimaal 90% van de verhuringen van sociale huurwoningen moet plaatsvinden aan huishoudens met een inkomen <€34.000 2012 e.v. - 90% van de toewijzingen doen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.085,- (peil 2012) - tenminste 70% van de toewijzingen aan huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.	Anticiperen op 90% regel (2010/ 2011) 2011 e.v. Conform Europese beschikking en opgave.	<table><tr><td><u>90% norm</u></td><td><u>70% norm (slaagkans):</u></td></tr><tr><td>2013: 98%</td><td>2013:73%</td></tr><tr><td>2012: 92%</td><td>2012:72%</td></tr><tr><td>2011: 89%</td><td>2011:74%</td></tr><tr><td>2010: -</td><td>2010 : 70%</td></tr></table> Woningstichting Weststellingwerf hanteert voor de verdeling van haar woningen een aanbodsysteem. Keuzevrijheid beperkt: de doelgroep gaat altijd voor. Koop: Woningen worden met voorrang verkocht aan diegenen die een goedkope huurwoning achterlaten In kwantitatieve zin zijn de volgende toewijzingen gedaan: <table><tr><th>Jaar</th><th>Verhuur</th><th>Verkoop</th><th>Totaal</th></tr><tr><td>2010</td><td>182</td><td>0</td><td>182</td></tr><tr><td>2011</td><td>192</td><td>40</td><td>232</td></tr><tr><td>2012</td><td>213</td><td>29</td><td>240</td></tr><tr><td>2013</td><td>251</td><td>27</td><td>278</td></tr></table>	<u>90% norm</u>	<u>70% norm (slaagkans):</u>	2013: 98%	2013:73%	2012: 92%	2012:72%	2011: 89%	2011:74%	2010: -	2010 : 70%	Jaar	Verhuur	Verkoop	Totaal	2010	182	0	182	2011	192	40	232	2012	213	29	240	2013	251	27	278	
<u>90% norm</u>	<u>70% norm (slaagkans):</u>																																
2013: 98%	2013:73%																																
2012: 92%	2012:72%																																
2011: 89%	2011:74%																																
2010: -	2010 : 70%																																
Jaar	Verhuur	Verkoop	Totaal																														
2010	182	0	182																														
2011	192	40	232																														
2012	213	29	240																														
2013	251	27	278																														
Tegengaan woonfraude																																	
Nvt	Geen specifieke ambitie op woonfraude.	Gaat 'op klacht'. Indien nodig schakelt de corporatie bv. het sociaal team* Weststellingwerf in. *Gemeente, politie, woningcorporaties in Weststellingwerf, GGZ, kinderscherming, verslavingszorg. Is ook digitaal systeem in het kader van Sociaal Team, waar meldingen worden gedaan.																															
Wachtlst + Leegstand																																	
Geen prestatieafspraken	Geen specifieke ambitie op wachtlst en leegstand	<table><tr><td></td><td># reacties/ aangeboden woning</td><td>Gemiddelde zoekduur in maanden</td></tr><tr><td>2013</td><td>38</td><td>Q4: 18,5,heel 2013: 21,8</td></tr><tr><td>2012</td><td>44</td><td>21,5</td></tr><tr><td>2011</td><td>48</td><td>20</td></tr><tr><td>2010</td><td>45</td><td>21</td></tr></table> Leegstand "geen huurder" te verwaarlozen. 2014: Balieverhuur 3 woningen; dure segment. Boven de 700 euro zeer moeilijk te verhuren. Zou met huurtoeslag bereikbaar moeten zijn.		# reacties/ aangeboden woning	Gemiddelde zoekduur in maanden	2013	38	Q4: 18,5,heel 2013: 21,8	2012	44	21,5	2011	48	20	2010	45	21																
	# reacties/ aangeboden woning	Gemiddelde zoekduur in maanden																															
2013	38	Q4: 18,5,heel 2013: 21,8																															
2012	44	21,5																															
2011	48	20																															
2010	45	21																															
Maatregelen specifieke groepen (starters, woonwagenbewoners, statushouders)																																	
Geen gekwantificeerde opgave voor starters, noch woonwagenbewoners. Eigendom van woonwagenstandplaatsen berust bij andere corporatie. De corporatie heeft geen opgave en ambitie op dat gebied.	Geen aanvullende ambitie. Peil behouden. Conform opgave.	Peil behouden voor starters. Woonwagenbewoners: niet van toepassing. Geen woningen gelabeld voor statushouders. Als de vraag zich voordoet, kijken we in de actuele mutatielijst en krijgt de statushouder een woning.																															

Geen kwantitatieve opgave vooraf bekend. Feb 2011- statushouders overeenkomst Gemeente-woningcorporaties Weststellingwerf: Corporaties en gemeente participeren in regionale samenwerking ten behoeve van contingentsplaatsing.																																							
1.2 Betaalbaarheid (zoals huurprijsbeleid, kernvoorraadbeleid, overige woonlasten, aanpak huurachterstanden)			8																																				
Huurprijsbeleid																																							
2010-2011: geen opgave 2012-2013: Prestatieafspraken: 98% woningen aanbieden met een huur onder de huurtoeslag grens, 92 % onder de van toepassing zijnde aftoppingsgrenzen aanbieden. 2014: 100% van de voorraad houdt een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens (dus onder€ 698,48, huurpeil 2014). Woningstichting Weststellingwerf garandeert 92% van de sociale voorraad is daadwerkelijk bereikbaar is, door de huurprijzen onder de geldende aftoppingsgrens te houden (dus onder€ 556,82 voor één- en tweepersoons-huishoudens en onder € 596,75 voor meerpersoons huishoudens, huurpeil 2014).	Strategisch plan 2011-2015: - maximaal 2% van de voorraad een huurprijsstelling heeft boven de huurtoeslaggrens, - maximaal 8% van de voorraad een huurprijsstelling heeft boven de geëigende aftoppingsgrenzen (8% is dus incl. de eerder genoemde 2%), - 92% van de voorraad dus blijvend een huurprijs heeft onder de geëigende aftoppingsgrenzen, - indachtig de voorgaande beperkingen de huren bij mutatie worden opgetrokken tot 65% van maximaal redelijk voor woningen die moeizaam verhuren en tot 70% voor woningen die normaal of goed verhuren - bij de voorraad met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens zoeken we naar de balans tussen huurmaximalisatie enerzijds en blijvende verhuurbaarheid anderzijds. 2010: + Definitie nieuw huurprijsbeleid, 2011: + Uitwerking huurprijsbeleid vastleggen; 2014: 3%. . Naar de huidige inzichten is een verhoging van 4% door de jaren heen niet nodig om financieel goed uit te komen. Doen we dus ook niet. Overige redenen: waardering HDBF en onze prijspositie t.o.v. andere corporaties . Geen inkomensafhankelijke huurverhoging in 2014; vanaf 2015 is door de overheid de	<table><tr><td>2010</td><td>A.g.v. inflatie (integraal) aangepast met 1,2%.Gemiddelde huurprijs: 61,4% van maximaal redelijk</td></tr><tr><td>2011</td><td>1,3% inflatie; gemiddeld 60,0% van maximaal redelijk</td></tr><tr><td>2012</td><td>2,3% inflatie; gemiddeld 58,7% van maximaal redelijk</td></tr><tr><td>2013</td><td>Geen inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2013 zijn de huren (integraal) aangepast met 4,0% (inflatie 2,5% en 1,5%). Huurprijs 58,2% van maximaal redelijk.</td></tr><tr><td>2014</td><td>Huurverhoging =3%. Ook dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging (consistent beleid). Huurdersorganisatie zeer ingenomen. “Fantastisch, we zijn bijna bij een inflatievolgend huurbeleid.”</td></tr></table>	2010	A.g.v. inflatie (integraal) aangepast met 1,2%.Gemiddelde huurprijs: 61,4% van maximaal redelijk	2011	1,3% inflatie; gemiddeld 60,0% van maximaal redelijk	2012	2,3% inflatie; gemiddeld 58,7% van maximaal redelijk	2013	Geen inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2013 zijn de huren (integraal) aangepast met 4,0% (inflatie 2,5% en 1,5%). Huurprijs 58,2% van maximaal redelijk.	2014	Huurverhoging =3%. Ook dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging (consistent beleid). Huurdersorganisatie zeer ingenomen. “Fantastisch, we zijn bijna bij een inflatievolgend huurbeleid.”																											
		2010	A.g.v. inflatie (integraal) aangepast met 1,2%.Gemiddelde huurprijs: 61,4% van maximaal redelijk																																				
2011	1,3% inflatie; gemiddeld 60,0% van maximaal redelijk																																						
2012	2,3% inflatie; gemiddeld 58,7% van maximaal redelijk																																						
2013	Geen inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2013 zijn de huren (integraal) aangepast met 4,0% (inflatie 2,5% en 1,5%). Huurprijs 58,2% van maximaal redelijk.																																						
2014	Huurverhoging =3%. Ook dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging (consistent beleid). Huurdersorganisatie zeer ingenomen. “Fantastisch, we zijn bijna bij een inflatievolgend huurbeleid.”																																						
Nov 2011: notitie huurprijsbeleid opgesteld. Gewijzigd en vastgesteld juni 2012.																																							
	<table><tr><th></th><th># won totaal</th><th># won/ onder huur tslg grens</th><th>% voorraad huurprijs onder huurtoeslag grens</th><th># won/ Huurprijs < Aftoppings grenzen</th><th>% voorraad Huurprijs < aftoppings grenzen</th></tr><tr><td>2010</td><td>2795</td><td>2768</td><td>99,03</td><td>2599</td><td>92,99</td></tr><tr><td>2011</td><td>2755</td><td>2726</td><td>98,95</td><td>2650</td><td>96,16</td></tr><tr><td>2012</td><td>2726</td><td>2713</td><td>99,52</td><td>2592</td><td>95,08</td></tr><tr><td>2013</td><td>2738</td><td>2727</td><td>99,60</td><td>2539</td><td>92,73</td></tr><tr><td>2014*</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		# won totaal	# won/ onder huur tslg grens	% voorraad huurprijs onder huurtoeslag grens	# won/ Huurprijs < Aftoppings grenzen	% voorraad Huurprijs < aftoppings grenzen	2010	2795	2768	99,03	2599	92,99	2011	2755	2726	98,95	2650	96,16	2012	2726	2713	99,52	2592	95,08	2013	2738	2727	99,60	2539	92,73	2014*						*Per ultimo 2014 zal in dezelfde lijn liggen als 2013. Oplevering van nieuwbouw aan de Dr Dreeslaan in combinatie met huurverhogingen boven inflatie zorgen voor een daling van de voorraad welke onder de aftoppingsgrenzen ligt. Van de 11 woningen die ultimo 2013 een huur hebben boven de HT-grens, zijn er 8 verhuurd aan een zorginstelling waarbij een deel van de “ombouwkosten” in de huur verwerkt is.	
	# won totaal	# won/ onder huur tslg grens	% voorraad huurprijs onder huurtoeslag grens	# won/ Huurprijs < Aftoppings grenzen	% voorraad Huurprijs < aftoppings grenzen																																		
2010	2795	2768	99,03	2599	92,99																																		
2011	2755	2726	98,95	2650	96,16																																		
2012	2726	2713	99,52	2592	95,08																																		
2013	2738	2727	99,60	2539	92,73																																		
2014*																																							
		<table><tr><td></td><td>gemiddelde huurprijs</td></tr><tr><td>CIP 2011</td><td>377</td></tr><tr><td>CIP 2012</td><td>391</td></tr><tr><td>CIP 2013</td><td>395</td></tr></table>		gemiddelde huurprijs	CIP 2011	377	CIP 2012	391	CIP 2013	395																													
	gemiddelde huurprijs																																						
CIP 2011	377																																						
CIP 2012	391																																						
CIP 2013	395																																						

	huursombenadering beloofd.																		
kernvoorraad																			
<u>2010-2011</u>: Behoud kernvoorraad sociale huurwoningen, binnen elke wijk en elk dorp. Convenant Lindewijk ontbonden. 2012-2014: geen kernvoorraad afspraken. <u>2010-2011</u>: voor iedere sloop een nieuwbouw in de regio. Doorstroom bevorderen tbv starters. Behoud kernvoorraad sociale huurwoningen, binnen elke wijk en elk dorp. Uitbreidingplan Lindewijk (100 koopwoningen). <u>2012-2013</u>: Geen nieuwbouw meer in uitbreidingsgebieden; inbreiding/ herstructurering. Diversiteit en bereikbaarheid bewaken, niet meer dan 50 woningen verkopen. <u>2014</u> Kwantitatieve behoefte en veranderingstempo van de woningvoorraad gewijzigd. Langdurige afspraken, bv. max groei per jaar tot 2020 73 woningen. Aantal woningen door herstructurering niet krimpen.	<u>2011-2013</u>: Woningstichting Weststellingwerf heeft volgens het evenwichtsscenario (2010-2018) een kernvoorraad nodig van 2.640 woningen. Hiernaast moeten 160 woningen beschikbaar zijn voor de middeninkomens. <u>SVB 2011-2013 ev.</u> Per PMC is bepaald welke strategie, binnen het geformuleerde beleid van toepassing is; daarbij is een onderscheid tussen Wolvega, Noordwolde en overige kernen uitgewerkt. Strategieën zijn bv. doorexploiteren, renderen, sloop periode 2011-2016, sloop periode 2014-2020, verkoop (voor verkoop aanwijzen). <u>2013</u>: Alle vhe onder de vlag van DAEB. Conform opgave	<table><tr><td>2010</td><td>Ultimo 2010: 2795 woningen. In 2010 heeft geen mutatie plaatsgevonden in het woningbestand. Daarnaast zijn nog in eigendom: • 68 garageboxen, • 1 parkeergarage (Frieslandia), • 65 garages bij woningen, • 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)</td></tr><tr><td>2011</td><td>2011: 2.755 woningen ; 40 woningen verkocht; verder geen veranderingen</td></tr><tr><td>2012</td><td>2012: woningbezit 2.726 woningen 29 verkocht; verder geen veranderingen</td></tr><tr><td>2013</td><td>2013: woningbezit 2.738 woningen • Opgeleverde nieuwbouw: 54, • Aankoop-0, • Verkoop: 27, • Sloop: 15, verder geen veranderingen</td></tr></table>		2010	Ultimo 2010: 2795 woningen. In 2010 heeft geen mutatie plaatsgevonden in het woningbestand. Daarnaast zijn nog in eigendom: • 68 garageboxen, • 1 parkeergarage (Frieslandia), • 65 garages bij woningen, • 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)	2011	2011: 2.755 woningen ; 40 woningen verkocht; verder geen veranderingen	2012	2012: woningbezit 2.726 woningen 29 verkocht; verder geen veranderingen	2013	2013: woningbezit 2.738 woningen • Opgeleverde nieuwbouw: 54, • Aankoop-0, • Verkoop: 27, • Sloop: 15, verder geen veranderingen								
		2010	Ultimo 2010: 2795 woningen. In 2010 heeft geen mutatie plaatsgevonden in het woningbestand. Daarnaast zijn nog in eigendom: • 68 garageboxen, • 1 parkeergarage (Frieslandia), • 65 garages bij woningen, • 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)																
		2011	2011: 2.755 woningen ; 40 woningen verkocht; verder geen veranderingen																
		2012	2012: woningbezit 2.726 woningen 29 verkocht; verder geen veranderingen																
		2013	2013: woningbezit 2.738 woningen • Opgeleverde nieuwbouw: 54, • Aankoop-0, • Verkoop: 27, • Sloop: 15, verder geen veranderingen																
Overige woonlasten / Huurachterstand																			
Geen afspraken	2010-2015: niet meer dan 0,5% van de jaarhuur max 4 uitzettingen agv huurachterstand 2014: de huurachterstanden beperken tot maximaal 0,7% van de jaarhuur (rekening houdend met gevolgen economische malaise en scheiding tussen ontvangen huurtoeslag en huurbetaling). Aantal uitzettingen beperken tot 4.	<table><tr><td></td><td>% huurachterstanden</td><td>Aantal uitzettingen</td></tr><tr><td>2013</td><td>0,56%</td><td>2</td></tr><tr><td>2012</td><td>0,59%</td><td>4</td></tr><tr><td>2011</td><td>0,46%</td><td>4</td></tr><tr><td>2010</td><td>0,32%</td><td>5</td></tr></table>			% huurachterstanden	Aantal uitzettingen	2013	0,56%	2	2012	0,59%	4	2011	0,46%	4	2010	0,32%	5	
			% huurachterstanden	Aantal uitzettingen															
		2013	0,56%	2															
		2012	0,59%	4															
		2011	0,46%	4															
		2010	0,32%	5															

Externe opgaven	Ambities	Prestaties			beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																		
2 Huisvesting specifieke doelgroepen					8,0																		
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					8																		
2010-2016: Zeker de helft van de door de corporatie(s) te bouwen woningen is specifiek voor ouderenhuisvesting bestemd. (Groot) onderhoud; zoveel mogelijk aanpassingen doen voor ouderen. Inspanningsverplichting ligt om een directe relatie met zorg te leggen, door het facultatief aanbieden van zorgmodules.	2011-2015: Samenstelling bezit meer opschuiven richting voor ouderen geschikte huisvesting; Wolvega: ouderen; overige kernen: levensloopbestendig. 2010: Voorbereiding dr. Dreeslaan, Voorbereiding Oosterstreek, Inhoud geven aan afspraak met dorpsbelangen Westhoek om onderzoek te doen naar behoefte aan wonen met zorgmogelijkheid enerzijds en beschikbaarheid voorzieningen anderzijds. 2011-2013: Met zorgpartijen afspraken maken over de levering van zorgpakketten, tenminste in de omgeving van door die zorgpartijen geëxploiteerde intramurale voorzieningen (zoals van toepassing bij de Dr. Dreeslaan); 2012: Bij een eventuele betrokkenheid bij zorgvoorziening in Noordwolde vorderen tot het besluiten over een planacceptatievoorstel haalbaarheidsfase; bij positieve uitkomst van de haalbaarheidsstudie vorderen tot planacceptatievoorstel ontwikkelfase; 2013: Via overleg met Alliade nagaan in hoeverre sprake kan en moet zijn van betrokkenheid bij de realisatie van zorgvoorziening voor dementerende ouderen in Noordwolde (Meriant) en zorgvoorziening voor mensen met een geestelijke beperking in Wolvega (Talent), en, indien wél, dan moment van activiteit benoemen en inpassen in de begroting (2014 e.v.);	<table><tr><td></td><td>Toewijzingen aan ouderen door mutaties</td><td>Nieuwe voor senioren geschikte woningen opgeleverd</td></tr><tr><td>2010</td><td>48</td><td>0*</td></tr><tr><td>2011</td><td>49</td><td>0</td></tr><tr><td>2012</td><td>59</td><td>0</td></tr><tr><td>2013</td><td>61</td><td>48 (Drees, 1^e fase)</td></tr><tr><td>2014</td><td></td><td>4 (Oosterstreek/ levensloopbestendig)</td></tr></table>				Toewijzingen aan ouderen door mutaties	Nieuwe voor senioren geschikte woningen opgeleverd	2010	48	0*	2011	49	0	2012	59	0	2013	61	48 (Drees, 1 ^e fase)	2014		4 (Oosterstreek/ levensloopbestendig)	2013: Overleg Alliade; Met Alliade is geen overeenstemming bereikt over de locatie, flexibiliteit van het ontwerp en kosten. Alliade trekt zich terug mede ingegeven door bezuinigingen opgelegd door de overheid. 2013: Project Dr. Dreeslaan in Wolvega; 1e fase: 48 voor senioren geschikte appartementen. In de periode van 2011-2014 is de realisatie van de 1e fase van de herbebouwing van de Dr. Dreeslaan één van de twee projecten in de visitatieperiode die leidde tot oplevering van nieuwe woningen. Eind 2013 werden in 3 woongebouwen 48 appartementen opgeleverd die door maatvoering, uitrusting en inrichting geschikt zijn voor ouderen, ook op het moment dat zorg nodig is en/of de mobiliteit afneemt.
			Toewijzingen aan ouderen door mutaties	Nieuwe voor senioren geschikte woningen opgeleverd																			
		2010	48	0*																			
		2011	49	0																			
		2012	59	0																			
		2013	61	48 (Drees, 1 ^e fase)																			
		2014		4 (Oosterstreek/ levensloopbestendig)																			
2014 e.v. Geen opgave.	2014 : via overleg met Lianté en WoonFriesland nagaan in hoeverre sprake kan en moet zijn van de realisatie van zorgvoorziening voor dementerende ouderen in Noordwolde, in of nabij de huidige woonvoorziening Krommestede van WoonFriesland; afhankelijk van welke keuze daarbij gemaakt wordt, kijken naar de bestemming van onze grond achter de voormalige slagerij aan de Hoofdstraat in Noordwolde (mogelijk zelfs afstoten);	2014: Woningstichting Weststellingwerf heeft aangedrongen op overleg tussen Lianté en WoonFriesland. Uit dit overleg is voortgekomen dat bedoelde zorgvoorzieningen in de bestaande faciliteit Krommestede wordt gerealiseerd. Er is dus geen ambitie meer voor Woningstichting Weststellingwerf.																					

2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking+ 2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen			8																	
2010-2011: geen opgave 2012-2013: -Talent; onderzoek naar de mogelijkheid van om zorgplaatsen gerealiseerd te krijgen in woningbouw-initiatieven van oningstichting Weststellingwerf aan de Dr. Dreeslaan te Wolvega. - De Burcht: Woningst. Weststellingwerf heeft contacten met een groep ouderen die zelfstandig, als groep, een woonvoorziening voor hun gehandicapte kinderen willen organiseren (ouderinitiatief). Ook deze huisvesting zou aan de Dr. Dreeslaan gerealiseerd kunnen worden, maar dan in een eerdere planfase. Oplevering van de laatst bedoelde fase: eind 2013. 2014: Corporaties kunnen instellingen voor gehandicaptenzorg faciliteren met nieuwe vastgoedvoorzieningen. Ze reageren dus op een vraag en initiëren ter zake niet zelf. Woningstichting Weststellingwerf vooralsnog geen plannen. Programma Vlechtwerk: verbetering van de participatie van de bevolking. Met zorg- en welzijnspartijen zijn de corporaties aan het programma gelieerd; moet nog uitkristalliseren.	Geen aanvullende ambitie.	<i>Talent</i> Cliënten in Wolvega in een "reguliere" woning in een wijk gehuisvest, waarbij ondersteuning plaatsvindt vanuit kleine steunpunten. In het voormalige gezinsvervangend tehuis De Spanten is een woongroep, die meer begeleiding nodig heeft, gehuisvest. Bv. 2010 : 22 verhuurde eenheden, 1 hobbyruimte en 1 garage . Bv. 2012: in totaal zijn aan Talent 21 woningen verhuurd, 1 hobbyruimte en 2 garages. <i>Stichting Zorg op Maat (ZoM)</i> Voor mensen met een chronische beperking (verstandelijke, sociaal-emotionele of persoonlijkheidsbeperking). Bv. 2013: aan ZoM zijn totaal 6 woningen verhuurd. De Burcht = is gerealiseerd eind 2013. <i>Vlechtwerk (Noordwolde)</i> Woningcorporatie participeert in dit verband. <i>WMO-aanpassingen:</i> <table><tr><td>2010</td><td>11 WMO-aanpassingen</td></tr><tr><td>2011</td><td>5 WMO aangepaste woningen</td></tr><tr><td>2012</td><td>10 WMO aangepaste woningen.</td></tr><tr><td>2013</td><td>4 WMO-aanpassingen</td></tr></table> <i>Nieuwbouw:</i> <table><tr><td>2010</td><td>0</td></tr><tr><td>2011</td><td>0</td></tr><tr><td>2012</td><td>0</td></tr><tr><td>2013</td><td>6 appartementen (coöperatie de Burcht)</td></tr><tr><td>2014</td><td>0</td></tr></table> <i>zorgpakketten</i> Met de zorginstellingen afspraken gemaakt voor zorgpakketten van bewoners in de buurt van verzorgingstehuizen. Bv. 2013: het betreft 85 woningen voor Lianté, en voor Meriant 102. Noordwolde 81 woningen; Thuiszorg Friese Wouden in Wolvega 64 woningen. * In het voorjaar van 2010 is daarnaast de tuin rondom het complex Lycklama Stins compleet vernieuwd (laatste fase van opknapbeurt de jaren daarvoor).	2010	11 WMO-aanpassingen	2011	5 WMO aangepaste woningen	2012	10 WMO aangepaste woningen.	2013	4 WMO-aanpassingen	2010	0	2011	0	2012	0	2013	6 appartementen (coöperatie de Burcht)	2014	0
2010	11 WMO-aanpassingen																			
2011	5 WMO aangepaste woningen																			
2012	10 WMO aangepaste woningen.																			
2013	4 WMO-aanpassingen																			
2010	0																			
2011	0																			
2012	0																			
2013	6 appartementen (coöperatie de Burcht)																			
2014	0																			

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																					
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer			8,0																					
3.1 Woningkwaliteit			8																					
In de (concept) prestatieafspraken 2014 – 2016 alsmede in de prestatieafspraken 2012 – 2013 zijn afspraken opgenomen over het aantal woningen waar groot onderhoud zal worden uitgevoerd alsmede verbetering energieprestatie.	2010-2013. Door de jaren heen wordt woningkwaliteit genoemd in het activiteitenplan en in de verantwoording. Het gaat dan voornamelijk om verbeteringen bij groot onderhoud en energieprestatie.	Verbetering van het woningbezit <table><tr><th></th><th>begroot</th><th>gerealiseerd</th></tr><tr><td>2010</td><td>144</td><td>155</td></tr><tr><td>2011</td><td>108</td><td>92 + dynamische mutatie = 112</td></tr><tr><td>2012</td><td>125</td><td>111 + dynamische mutatie= 139</td></tr><tr><td>2013</td><td>113</td><td>102+ dynamisch 30= 132</td></tr></table> De onderhoudsplanung wordt jaarlijks geactualiseerd. Door de vraag van woonconsumenten naar meer kwaliteit en het kunnen maken van keuzes, is in toenemende mate sprake van markttechnische aanpassingen. Tijdens het projectmatige onderhoud worden tevens verbeterprojecten uitgevoerd (opplussen, luxer maken, etc.). Nieuwbouw vindt zoveel mogelijk plaats volgens de eisen van aanpasbaar en duurzaam bouwen en het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan gescheiden afvalinzameling, gebruik milieuvriendelijke verven, beheer binnenmilieu en duurzame vormgeving en materiaalkeuzes. Tevens wordt, alvorens tot nieuwbouw wordt overgegaan, advies ingewonnen bij de VAC (Voorlichtings- en Advies-Commissie) en, indien van toepassing, bij de GOSBO (Gezamenlijke Ouderen Bonden) 2014: Discussie wordt gevoerd over de kwaliteit van nieuwbouw; het pve herstructurering Haulerweg is hier een goed voorbeeld van: Woningstichting wil meer gaan werken met standaardplattengronden. <table><tr><td>CIP 2011</td><td>- 133 wws-punten - prijs-/ kwaliteitsverhouding: goed; lage prijs/ wws-punt</td></tr><tr><td>CIP 2012</td><td>- woningwaardering: 138 - prijs-/ kwaliteitsverhouding: 2,8</td></tr><tr><td>CIP 2013</td><td>- woningwaardering DAEB:140/ woningwaardering niet-DAEB: 222 - prijs-/ kwaliteitsverhouding DAEB: 2,79 - prijs-/ kwaliteitsverhouding niet-DAEB: 3,38</td></tr></table>		begroot	gerealiseerd	2010	144	155	2011	108	92 + dynamische mutatie = 112	2012	125	111 + dynamische mutatie= 139	2013	113	102+ dynamisch 30= 132	CIP 2011	- 133 wws-punten - prijs-/ kwaliteitsverhouding: goed; lage prijs/ wws-punt	CIP 2012	- woningwaardering: 138 - prijs-/ kwaliteitsverhouding: 2,8	CIP 2013	- woningwaardering DAEB:140/ woningwaardering niet-DAEB: 222 - prijs-/ kwaliteitsverhouding DAEB: 2,79 - prijs-/ kwaliteitsverhouding niet-DAEB: 3,38	
	begroot	gerealiseerd																						
2010	144	155																						
2011	108	92 + dynamische mutatie = 112																						
2012	125	111 + dynamische mutatie= 139																						
2013	113	102+ dynamisch 30= 132																						
CIP 2011	- 133 wws-punten - prijs-/ kwaliteitsverhouding: goed; lage prijs/ wws-punt																							
CIP 2012	- woningwaardering: 138 - prijs-/ kwaliteitsverhouding: 2,8																							
CIP 2013	- woningwaardering DAEB:140/ woningwaardering niet-DAEB: 222 - prijs-/ kwaliteitsverhouding DAEB: 2,79 - prijs-/ kwaliteitsverhouding niet-DAEB: 3,38																							
3.2 Kwaliteit dienstverlening			7																					
- Geen afspraken.	2011-2015: KWH-label (cijfer 7-8)	<table><tr><td>2010</td><td>7,7</td></tr><tr><td>2011</td><td>7,6</td></tr><tr><td>2012</td><td>7,7</td></tr><tr><td>2013</td><td>7,4</td></tr><tr><td>2014</td><td>7,7</td></tr></table>	2010	7,7	2011	7,6	2012	7,7	2013	7,4	2014	7,7												
2010	7,7																							
2011	7,6																							
2012	7,7																							
2013	7,4																							
2014	7,7																							

3.3 Energie en duurzaamheid										9																																													
Opgave Woningstichting Weststellingwerf (2012-2013): <table><tr><td>Mutaties voorraad, kwalitatief</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016*</td></tr><tr><td colspan="7">ultimo jaar</td></tr><tr><td>Energie, tal won. met F- of G-Jabel</td><td>914</td><td>914</td><td>823</td><td>732</td><td>641</td><td>550</td><td>365</td></tr></table> *2016: F- of een G-label eind 2016 < 365 woningen. Bijgesteld tot < 230 woningen.					Mutaties voorraad, kwalitatief	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	ultimo jaar							Energie, tal won. met F- of G-Jabel	914	914	823	732	641	550	365	. <table><tr><td>Mutaties</td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td></tr><tr><td colspan="7">ultimo jaar</td></tr><tr><td>F- of G-label</td><td>819</td><td>604</td><td>470</td><td>400</td><td>268</td><td></td><td></td></tr></table> Per 23 sept 2014: 268 woningen F- en G-label. Per okt 2014: Energie Index = 1,6					Mutaties	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	ultimo jaar							F- of G-label	819	604	470	400	268		
					Mutaties voorraad, kwalitatief	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*																																											
					ultimo jaar																																																		
					Energie, tal won. met F- of G-Jabel	914	914	823	732	641	550	365																																											
Mutaties	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016																																																
ultimo jaar																																																							
F- of G-label	819	604	470	400	268																																																		
Prestatie-afspraken 2014-2016 (concept) <table><tr><td>ultimo</td><td>2013</td><td>2014</td><td>2015</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2018</td></tr><tr><td>Aantal F- en G-labels volgens ondernemingsplan</td><td>640</td><td>549</td><td>458</td><td>367</td><td>275</td><td>183</td></tr><tr><td>Bijgestelde ambitie 2014</td><td>400</td><td>343</td><td>286</td><td>229</td><td>172</td><td>115</td></tr></table>					ultimo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Aantal F- en G-labels volgens ondernemingsplan	640	549	458	367	275	183	Bijgestelde ambitie 2014	400	343	286	229	172	115																														
					ultimo	2013	2014	2015	2016	2017	2018																																												
					Aantal F- en G-labels volgens ondernemingsplan	640	549	458	367	275	183																																												
Bijgestelde ambitie 2014	400	343	286	229	172	115																																																	
2011 tm 2020: het gemiddelde energielabel C (eind 2011 gemiddeld E) waarbij F- en G- labels niet meer voorkomen.					Ondernemingsplan 2011-2015: energetische voorzieningen in de voorraad te hebben aangebracht waardoor de helft van het verschil tussen de huidige positionering en het gewenste gemiddelde C-label is overbrugd. Conform opgave.										Medio 2014: F- of G-label = 281 stuks. We lieten het aantal woningen met een dergelijk label dus met 633 stuks dalen (die niet via een huurverhoging in rekening worden gebracht).																																								

Externe opgaven		Ambities		Prestaties		beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																																																	
4. (Des)investeren in vastgoed						6,8																																																	
4.1 Nieuwbouw						6																																																	
2010-2011: De gemeente spreekt van een <i>indicatieve</i> opgave. Er is in 2010-2011 <i>geen harde afspraak</i> op aantallen te bouwen, of slopen& herstructureren woningen. Indicatieve opgave 2009 – 2013 (woonvisie)			<u>Ondernemingsplan 2011-2015:</u> <i>(in de huidige, voorlopige opvatting)</i> - 60 huurwoningen te hebben gerealiseerd op gronden die op dit moment in ons bezit zijn of waarvan het nagenoeg zeker is dat ze in ons bezit komen (10* grondgebonden woningen; 50* appartementen); - 100 koopwoningen te hebben gerealiseerd en verkocht op gronden die op dit moment in ons bezit zijn of waarvan het (nagenoeg) zeker is dat ze in ons bezit komen; <u>Activiteitenplan 2010</u> - Betrokkenheid bij 50% van de bouwplannen en –projecten van de gemeente Weststellingwerf - Geen Nieuwbouw. - Voorbereiding mfc Boijl - Voorbereiding kleinschalig zorgcentrum De Westhoek - Duidelijkheid Hoofdstraat West 11 Noordwolde - Plan Oosterstreek 4h,4 k - Herstructurering Dr. Dreesl - Lycklama Stins - Martiniwijk Wolvega. <u>Activiteitenplan 2011</u> Starten met de bouw van 32 à 34 appartementen aan de Dr. Dreeslaan te Wolvega (1e fase); • planacceptatievoorstel ontwikkelfase voor 2e fase Dr. Dreeslaan, 1 blok à 16 - 17 woningen op voormalige bibliotheeklocatie, gereed hebben; • planacceptatievoorstel haalbaarheidsfase 3e fase Dr. Dreeslaan, 2 blokjes, al dan niet gevuld met zorgkamers, gereed hebben; • planacceptatievoorstel realisatiefase plan 9 woningen Oldeholtgade gereed hebben; • planacceptatievoorstel realisatiefase één kavel Lindewijk gereed hebben; • planacceptatievoorstel ontwikkelfase voor locatie Renbaanschool te Noordwolde gereed hebben • planacceptatievoorstel ontwikkelfase voor 4 woningen uitbreidingslocatie Oosterstreek (Noordwolde) gereed hebben; <u>Activiteitenplan 2012: Conform opgave</u> - realisatieplannen Dr. Dreeslaan (34 huurappartementen, mogelijk deel bestemd voor zorgkamers; starten bouw - realisatieplan kavel Lindewijk - ontwikkelplan Renbaan - ontwikkelplan Oosterstreek - verankeren herstructureringsopgave Haulerweg/ W. Lodewijkstraat			Jaarverslag 2010/ 2011/2012: Geen nieuwbouw.																																																	
<table><tr><th>Kern</th><th>Projectnaam</th><th>te bouwen</th></tr><tr><td rowspan="4">Wolvega</td><td>Dreeslaan</td><td>32</td></tr><tr><td>Lodewijkstraat/ Frisostraat</td><td>22</td></tr><tr><td>Martiniwijk</td><td>16</td></tr><tr><td>Zilverlaan, Lijsterstraat, Merelstraat</td><td>45</td></tr><tr><td>Noordwolde</td><td>Tuukstraat/Reitsma-straat</td><td>26</td></tr><tr><td>Totale</td><td></td><td>141</td></tr></table>		Kern				Projectnaam	te bouwen	Wolvega	Dreeslaan	32	Lodewijkstraat/ Frisostraat	22	Martiniwijk	16	Zilverlaan, Lijsterstraat, Merelstraat	45	Noordwolde	Tuukstraat/Reitsma-straat	26	Totale		141	<table><tr><td>Martiniwijk</td><td>16 woningen à plan bouwgereed gemaakt, op de markt gebracht, geen animo, voorlopig in de ijskast</td></tr><tr><td>Zilverlaan, Lijsterstraat, Merelstraat</td><td>Besluit geen groot onderhoud weer op peil te brengen, in 2014 (deels) uitgevoerd</td></tr><tr><td>Zorgcentrum Westhoek</td><td>Zorgpartij ziet geen kans dit op renderende wijze te exploiteren, afscheid van genomen.</td></tr><tr><td>Oldeholtgade</td><td>teruggegeven aan gemeente, na onderzoek te weinig huurvraag.</td></tr><tr><td>Lindewijk</td><td>geen koopvraag, ontwikkelkosten kunnen niet terugverdiend worden.</td></tr><tr><td>Renbaanschool</td><td>teruggegeven aan gemeente, geen koopvraag en besloten om geen koopwoningen meer te bouwen ivm problematiek DAEB - Niet DAEB.</td></tr></table>		Martiniwijk	16 woningen à plan bouwgereed gemaakt, op de markt gebracht, geen animo, voorlopig in de ijskast	Zilverlaan, Lijsterstraat, Merelstraat	Besluit geen groot onderhoud weer op peil te brengen, in 2014 (deels) uitgevoerd	Zorgcentrum Westhoek	Zorgpartij ziet geen kans dit op renderende wijze te exploiteren, afscheid van genomen.	Oldeholtgade	teruggegeven aan gemeente, na onderzoek te weinig huurvraag.	Lindewijk	geen koopvraag, ontwikkelkosten kunnen niet terugverdiend worden.	Renbaanschool	teruggegeven aan gemeente, geen koopvraag en besloten om geen koopwoningen meer te bouwen ivm problematiek DAEB - Niet DAEB.																			
Kern	Projectnaam	te bouwen																																																					
Wolvega	Dreeslaan	32																																																					
	Lodewijkstraat/ Frisostraat	22																																																					
	Martiniwijk	16																																																					
	Zilverlaan, Lijsterstraat, Merelstraat	45																																																					
Noordwolde	Tuukstraat/Reitsma-straat	26																																																					
Totale		141																																																					
Martiniwijk	16 woningen à plan bouwgereed gemaakt, op de markt gebracht, geen animo, voorlopig in de ijskast																																																						
Zilverlaan, Lijsterstraat, Merelstraat	Besluit geen groot onderhoud weer op peil te brengen, in 2014 (deels) uitgevoerd																																																						
Zorgcentrum Westhoek	Zorgpartij ziet geen kans dit op renderende wijze te exploiteren, afscheid van genomen.																																																						
Oldeholtgade	teruggegeven aan gemeente, na onderzoek te weinig huurvraag.																																																						
Lindewijk	geen koopvraag, ontwikkelkosten kunnen niet terugverdiend worden.																																																						
Renbaanschool	teruggegeven aan gemeente, geen koopvraag en besloten om geen koopwoningen meer te bouwen ivm problematiek DAEB - Niet DAEB.																																																						
Prestatieafspraken 2012-2013: Nieuwbouw 2013: Fase 1A (34) en 18 (17) Dr. Dreeslaan te Wolvega (in geval van implementatie zorgwoningen) + 14 appartementen+ 6 zorgappartementen)																																																							
<table><tr><th>Mutaties voorraad,</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th></tr><tr><td><i>aanvang jaar</i></td><td>2795</td><td>2795</td><td>2757</td><td>2729</td><td>2745</td><td>2741</td></tr><tr><td>Aankoop</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Nieuwbouw</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>51</td><td>38</td><td>28</td></tr><tr><td>Verkoop</td><td>0</td><td>38</td><td>28</td><td>20</td><td>20</td><td>20</td></tr><tr><td>Sloop</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>15</td><td>22</td><td>24</td></tr><tr><td><i>ultimo jaar</i></td><td>2795</td><td>2757</td><td>2729</td><td>2745</td><td>2741</td><td>2725</td></tr></table>			Mutaties voorraad,	2010	2011	2012	2013	2014	2015	<i>aanvang jaar</i>	2795	2795	2757	2729	2745	2741	Aankoop	0	0	0	0	0	0	Nieuwbouw	0	0	0	51	38	28	Verkoop	0	38	28	20	20	20	Sloop	0	0	0	15	22	24	<i>ultimo jaar</i>	2795	2757	2729	2745	2741	2725				
Mutaties voorraad,	2010	2011	2012	2013	2014	2015																																																	
<i>aanvang jaar</i>	2795	2795	2757	2729	2745	2741																																																	
Aankoop	0	0	0	0	0	0																																																	
Nieuwbouw	0	0	0	51	38	28																																																	
Verkoop	0	38	28	20	20	20																																																	
Sloop	0	0	0	15	22	24																																																	
<i>ultimo jaar</i>	2795	2757	2729	2745	2741	2725																																																	
Voormalige Renbaanschool Noordwolde: door gemeente aan Woningstichting Weststellingwerf verkocht maar nog niet overgedragen; Woningstichting Weststellingwerf ontwikkelt					2013: 54 woningen.																																																		

plan en hanteert voorverkooppeis (zie ontwikkel-/realisatieovereenkomst). Vier braakliggende open plekken <u>Martiniwijk Wolvega</u>: plan ontwikkelen voor 4x4 patiowoningen. Bouwvergunning afgegeven, woningen in verkoop; zodra er 2 verkocht zijn, wordt 1 vlak van 4 woningen gerealiseerd. Voor het vervolg geldt voorverkooppeis 70%.	<u>Activiteitenplan 2013: Conform opgave</u> <u>Nov2013 appendix strategisch plan</u> - Niet langer streven naar realisatie van 100 nieuw te bouwen koopwoningen; afstoten kavels en locaties die voor de bouw van koopwoningen zijn bedoeld. Na volledige instorting van de markt voor nieuwbouw koop.	- Dr. Dreeslaan: 48 voor senioren geschikte appartementen - Dr. Dreeslaan: 6 woongelegen-heden voor jongeren met een verstandelijke beperking)	
<u>2014-2016</u>: Voor het laatste stuk her te ontwikkelen gebied aan de Dr. Dreeslaan, daar waar tot eind 2013 nog 15 verouderde seniorenwoningen stonden, geldt dat daar naar verwachting in 2014 de bouw van 34 levensloopbestendige woningen, gevat in twee appartementengebouwen, zal starten. Oplevering van deze woningen zal naar verwachting in 2015 plaatsvinden. Vier meergeneratie-huurwoningen medio 2014 in uitbreidingslocatie Hooftpad Zuid in Oosterstreek. Verder geen initiatieven.	<u>Activiteitenplan 2014</u> - 23 woningen verkopen - Gevorderd zijn met de bouw 2e verdieping dr. Dreeslaan - Oosterstreek 4 woningen opleveren en verhuren - 1 kavel lindewijk afstoten - Herstructurering Haulerweg volgens versneld protocol tot en met de uitplaatsingstermijn van een jaar - Herstructurering Lodewijkstraat (14 duplex) sociaal statuut	2014: 6 woningen Oosterstreek levensloopbestendig opgeleverd en verhuurd.	

4.2 Sloop/ Herstructurering

5

De gemeente spreekt van een *indicatieve* opgave. Er is in 2010-2011 geen harde afspraak op aantallen te slopen woningen.

Indicatieve opgave 2009 – 2013 (woonvisie)

Kern	Projectnaam	te slopen
Wolvega	Dreeslaan	-15
	Lodewijkstraat/ Frisostraat	-22
	Martiniwijk	
	Zilverlaan, Lijsterstraat Merelstraat	-47
Noordwolde	Tuukstraat/Reitsma-straat	-26
Totalen		-110

2012-2013:

Drees: Sloop 15 woningen Dr. Dreeslaan, fase 1

2014: De woningstichting gaat vanaf 2014 aan de slag met de herstructurering van de locaties Haulerweg 13 t/m 31, Haulerweg 53 t/m 79 en W. Lodewijkstraat 19 t/m 37a, alle te Wolvega.

Gestart wordt met de locatie Haulerweg 53 t/m 79.

Prestatieafspraken 2014-2016 (concept:)

ultimo	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sloop	-	-	44	18	20	20
Nieuwbouw	-	-	34	28	13	16

Strategisch plan 2011-2015
(in de huidige, voorlopige opvatting)
55 bestaande huurwoningen te hebben
geherstructureerd (in de huidige voorlopige opvatting vervangen door 25 nieuwe grondgebonden woningen en 35 appartementen);

	# sloop
2010	0
2011	0
2012	0
2013	15

Voor alle locaties m.u.v. de Dreeslaan, zijn andere afspraken gemaakt (zie paragraaf 4.1)

2014: Voorbereiding Haulerweg gaande.

4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)			8																																			
Gemiddeld 75 woningen per jaar over de beleidsperiode 2011-2015. Groot onderhoud, aantal won./jaar 2010: 155 2011: 112 2012: 102 2013: 76 2014: 24 2014-2016: De woningstichting streeft naar een aantal van gemiddeld 75 woningen per jaar over de (interne) beleidsperiode 2011 - 2015 (totaal 375 won. in vijf jaar). In de periode 2011 - 2013 is in 383 woningen groot onderhoud gepleegd. Voor de periode 2014 - 2016 gaat het concreet om 139 woningen. We spreken van groot onderhoud indien sprake is van vervanging van meerdere bouwdelen in de schil van de woning, gecombineerd met een opwaardering van het uitrustingsniveau binnen (bijv. een renovatie van badkamers, toiletten en/of keukens), resulterend in een ingreep van tenminste€ 20.000, per woning. groot onderhoud van woningen (ingreep> €20.000,00) 2014: 39 2015: 32 2016: 68 2017: 42 2018: 43	Strategisch plan 2011-2015 in de periode 2011-2015 gemiddeld in 75 woningen per jaar (totaal dus 375) groot onderhoud uitvoeren, waarbij naast de technische kwaliteit ook de woontechnische kwaliteit zou worden aangepakt. Conform opgave.	Tussen begin 2011 en eind 2013 hadden aldus 225 woningen moeten zijn aangepakt, waarvan 178 in de jaren 2012 en 2013 (combinatie van ambitie en opgave). We ‘deden’ tot eind 2013 383 woningen. De opwaardering van het uitrustingsniveau van in totaal 383 woningen zijn niet via een huurverhoging in rekening gebracht. Gelijktijdig met groot onderhoudsingrepen en/of gelijktijdig met andersoortig planmatig onderhoud zijn verbeteringen aangebracht in de energieprestatie van woningen die niet via een huurverhoging in rekening worden gebracht. <table><tr><td></td><td>begroot</td><td>gerealiseerd</td></tr><tr><td>2010</td><td>144</td><td>155</td></tr><tr><td>2011</td><td>108</td><td>92 + x dynamisch = 112</td></tr><tr><td>2012</td><td>125</td><td>111 + dynamische mutatie= 139</td></tr><tr><td>2013</td><td>113</td><td>102+ dynamisch 30= 132</td></tr></table> CFV 2013 <table><tr><td></td><td>2010</td><td>2011</td><td>2012</td></tr><tr><td>Woningverbetering (x € 1.000)</td><td>3.609</td><td>2.135</td><td>1.602</td></tr><tr><td>Woningverbetering (aantal)</td><td>155</td><td>92</td><td>113</td></tr></table> <table><tr><td>Corp</td><td>Refer.</td><td>Land</td></tr><tr><td><i>2012</i></td><td><i>2012</i></td><td><i>2012</i></td></tr><tr><td>14.177</td><td>8.805</td><td>11.266</td></tr></table> (In € per verbeterde woonegelegenheid 2012)		begroot	gerealiseerd	2010	144	155	2011	108	92 + x dynamisch = 112	2012	125	111 + dynamische mutatie= 139	2013	113	102+ dynamisch 30= 132		2010	2011	2012	Woningverbetering (x € 1.000)	3.609	2.135	1.602	Woningverbetering (aantal)	155	92	113	Corp	Refer.	Land	<i>2012</i>	<i>2012</i>	<i>2012</i>	14.177	8.805	11.266
	begroot	gerealiseerd																																				
2010	144	155																																				
2011	108	92 + x dynamisch = 112																																				
2012	125	111 + dynamische mutatie= 139																																				
2013	113	102+ dynamisch 30= 132																																				
	2010	2011	2012																																			
Woningverbetering (x € 1.000)	3.609	2.135	1.602																																			
Woningverbetering (aantal)	155	92	113																																			
Corp	Refer.	Land																																				
<i>2012</i>	<i>2012</i>	<i>2012</i>																																				
14.177	8.805	11.266																																				

4.4 Maatschappelijk vastgoed			7												
2012-2016: geen opgave	Strategisch plan 2011-2015: partijen met kennis en kunde ondersteunen bij nieuwbouw en/of onderhoud van in hun eigendom verkerend maatschappelijk vastgoed	2013: Dorpshuis Boijl; ondersteuning van Dorpsbelang Boijl met proces- en projectmanagement in verband met een ingrijpende renovatie van dorpshuis De Tille in Boijl.													
4.5. Verkoop			8												
Prestatieafspraken 2012-2013 2010: 00 woningen 2011: 38 woningen 2012: 28 woningen 2013: 20 woningen 2014: 20 woningen Concept prestatieafspraken 2014-2016 2014: 23 woningen 2015: 23 woningen 2016: 23 woningen 2017: 23 woningen 2018: 23 woningen	Strategisch plan 2011-2015 Vanaf het begin van de periode ten minste 110 woningen uit de bestaande voorraad te hebben verkocht, goeddeels aan particuliere kopers. 2010: Voorbereiden verkoop vanaf 2011, Tenminste 5 woningen. 2011: 23 woningen verkopen; Tenminste 800 aangewezen hebben voor verkoop en zonodig aanbieden aan zittende huurders en vervolgens verkoopbaar stellen bij mutatie; e.e.a. afhankelijk van vordering verkooptaakstelling; in 5 jaar tijd hieruit in totaal ca. 110 woningen daadwerkelijk verkopen;	<table><tr><td></td><td>Verkoop</td></tr><tr><td>2010</td><td>Geen verkoop 135 woningen toegevoegd aan voorraad waaruit mag worden verkocht; woningen uit de goedkope voorraad mogen voor het eerst worden verkocht (beleidswijziging). 6 nieuwbouwwoningen in de verkoop (wv 1 Lindewijk).</td></tr><tr><td>2011</td><td>40 woningen</td></tr><tr><td>2012</td><td>29 woningen</td></tr><tr><td>2013</td><td>27 woningen</td></tr><tr><td>2014</td><td>Aantal verkochte woningen 2014 tot 10/9: 23 waarvan 18 reeds gepasseerd, verwachting dat we ook dit jaar de doelstelling weer gaan halen.</td></tr></table> 800 woningen zijn aan zittende huurders aangeboden, hiertoe hebben we gefaseerd bewoners aangeschreven en voorlichting gegeven aan belangstellenden gedurende 2011. Dit heeft geresulteerd in 40 verkopen aan zittende huurders.		Verkoop	2010	Geen verkoop 135 woningen toegevoegd aan voorraad waaruit mag worden verkocht; woningen uit de goedkope voorraad mogen voor het eerst worden verkocht (beleidswijziging). 6 nieuwbouwwoningen in de verkoop (wv 1 Lindewijk).	2011	40 woningen	2012	29 woningen	2013	27 woningen	2014	Aantal verkochte woningen 2014 tot 10/9: 23 waarvan 18 reeds gepasseerd, verwachting dat we ook dit jaar de doelstelling weer gaan halen.	
	Verkoop														
2010	Geen verkoop 135 woningen toegevoegd aan voorraad waaruit mag worden verkocht; woningen uit de goedkope voorraad mogen voor het eerst worden verkocht (beleidswijziging). 6 nieuwbouwwoningen in de verkoop (wv 1 Lindewijk).														
2011	40 woningen														
2012	29 woningen														
2013	27 woningen														
2014	Aantal verkochte woningen 2014 tot 10/9: 23 waarvan 18 reeds gepasseerd, verwachting dat we ook dit jaar de doelstelling weer gaan halen.														

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
5. Kwaliteit wijken en buurten			7,0
5.1 Leefbaarheid			7
In het gemeentelijk Woonplan zijn geen doelstellingen op het terrein van leefbaarheid gedefinieerd. Wel zijn de leefbaarheidswensen verkend bij de verschillende plaatselijke dorpsbelangen. In de prestatieafspraken over de maatschappelijke voorzieningen neemt de corporatie een faciliterende positie in met als uitgangspunt lokaal initiatief en draagvlak.	2010-2015 . schoonteam financieel blijven ondersteunen . in voorkomende gevallen het initiatief nemen om, zoveel mogelijk samen met anderen, leefbaarheidsproblemen in wijken en buurten waarin we bezit hebben terug te dringen, dan wel weg te halen; . constructief, inhoudelijk en financieel participeren in de pluriforme samenwerkingsverbanden zoals Boléro en Tango (al dan niet samengevoegd/ondergebracht in "Sociaal team"), het Schoon team en de Pluz-dienst;	2010-2014 Participatie: - 'Schoonteam' (schoonhouden van de wijk), - 'Pluz-dienst' (klusjes voor ouderen) en - de inzet van een professionele bemiddelaar bij burenruzies. 2014: participatie in Vlechtwerf (meewerken aan de decentralisatie van de taken op het gebied van zorg, jeugd en (arbeids)participatie naar de gemeente.) 2010-2013: - leefbaarheidsactiviteiten € 93.000, - 252 leefbaarheidsklachten behandeld, - 317 bewoners aangeschreven in verband met hun verwaarloosde tuinen.	
5.2 Wijk- en buurtbeheer			7
2012-2016: Werken aan wijken: We samen met WoonFriesland, gemeente, Welzijnsinstelling Timpaan, politie en buurtbewoners een actieve bijdrage willen blijven leveren aan verbetering van de leefbaarheid in de wijk Breuningslaan in Wolvega. Genoemd initiatief loopt onder de vlag van 'Werken aan wijken' vanaf 2008.	Conform opgave	2010 e.v. Participatie project 'Werken aan Wijken' Breuningslaan Wolvega (beter woonklimaat in de -wijk). De gezamenlijk inspanningen hebben geleid tot meer betrokkenheid van bewoners met de eigen leefomgeving, tot meer en betere contacten tussen bewoners onderling, tot een schonere buurt en tot snellere interventies door instanties op basis van het feit dat bewoners (vertegenwoordigers) sneller en beter de instanties kunnen vinden.	
5.3 Aanpak overlast			7
	- actief participeren Bolero/ Tango-project - Participatie in het gemeentelijk opererend sociaal team (opvolger Bolero/ Tango) , waarin naast gemeente en corporaties ook de politie, maatschappelijk werk, GGZ en verslavingszorg participeren. Het sociaalteam richt zich op huishoudens met een meervoudige problematiek (schulden, verslavingen, overlast, enz.), waarbij het uitgangspunt is dat het 'op koers' krijgen van deze huishoudens ook goed is voor hun	2010-2014: Deelname sociaal team. (begeleiding/ was voorheen Bolero/Tango),	

	omgeving.		
--	-----------	--	--

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
6. Overige / andere prestaties			-
Geen opgaven of prestaties	Nieuw elan - We willen ons weer manifesteren; - We willen zakelijk herkenbaar zijn.	2011: De viering van ons 100-jarige bestaan, waar we ook een wijziging van de huisstijl aan koppelden. Duidelijk maken waar we voor stonden, wat men van ons mocht verwachten. Dat hebben we naar alle partijen toe eenduidig gedaan.	
	Strategisch plan: Aandringen bij gemeente op regierol tav prestatieafspraken.	We zijn sturend geweest voor wat betreft de inhoud ervan, die overigens een sterk pragmatisch karakter heeft. De afspraken werden gemaakt voor de periode 2012-2013; er wordt nu gewerkt aan die voor de periode 2014 - 2016. Ook nu pakt de gemeente pas iets van de regierol op, nadat wij hebben aangedrongen op het nemen van initiatief. Opnieuw zijn we, mede daardoor, in de positie om sturend te zijn m.b.t. de uiteindelijke inhoud van de afspraken. Overigens wordt gepoogd de afspraken mede geldig te maken voor onze con collega's WoonFriesland en Prot. St. Bejaardenwoningen.	
	Goed werkgeverschap Visie document 2011. "werkgever zijn" is geen doel op zich is, maar als we dan toch werkgever zijn, willen we wel een goeie zijn.	2010-heden. Een goede werkgever zijn is een kernwaarde in de organisatie. Voorbeeld: Eigen schoonmaakdienst. Sociaal beleid, familiecultuur.	