



Stichting Poort6

Visitatierapport



Utrecht, januari 2012

Colofon

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

Visitatiecommissie

De heer mr. H. Strietman (voorzitter)
De heer drs. A.H. Grashof
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris)

Voorwoord

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

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

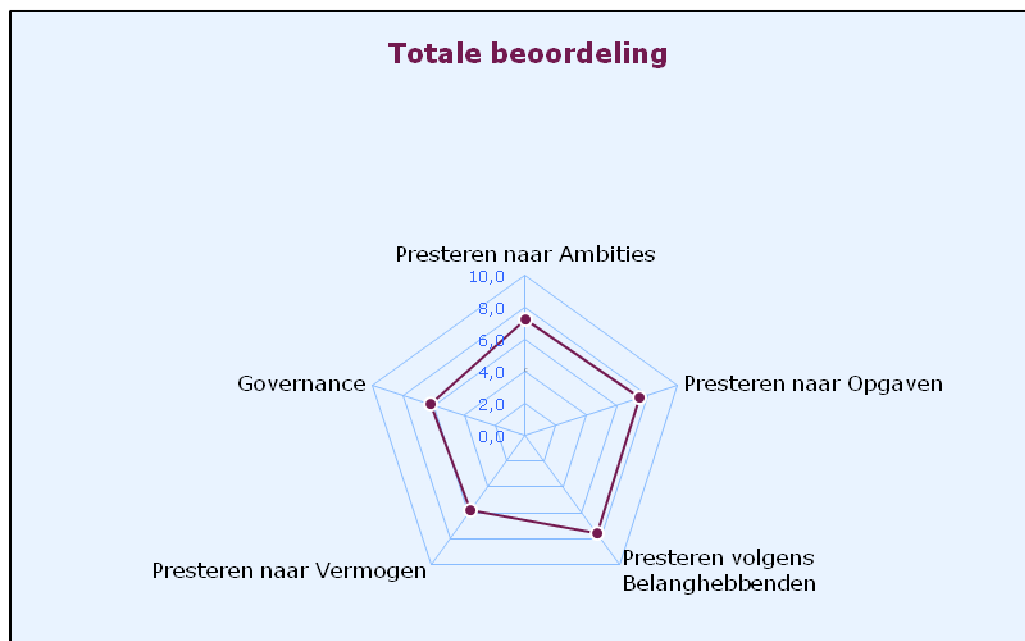
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In september 2011 heeft Stichting Poort6 te Gorinchem opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september 2011 en januari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 1 en 2 november 2011.

Stichting Poort6 wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,8.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,2
Presteren naar Opgaven	7,5
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	5,8
Governance	6,1
Gemiddelde score	6,8

De commissie komt tot de conclusie dat Stichting Poort6 gemiddeld genomen nagenoeg ruim voldoende presteert. Op de onderdelen Presteren naar Ambities, Presteren naar Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden presteert zij ruim voldoende tot goed. De aspecten Presteren naar Vermogen en Governance zijn lager gewaardeerd. De oorzaak van de lagere waardering van deze prestaties wordt gezien in samenhang met de afronding van de fusie, die in 2009 tot het ontstaan van Poort6 heeft geleid.

Presteren naar Ambities

De commissie heeft het presteren naar ambities gemiddeld met een **7,2** beoordeeld. Poort6 heeft in de afgelopen jaren ruim voldoende prestaties geleverd in verhouding tot de ambities die zij heeft geformuleerd. Op het onderdeel Kwaliteit van wijken en buurten heeft de corporatie goed gepresteerd. Poort6 knapt buurten op en werkt actief aan het vergroten van de sociale samenhang, ondermeer door het houden van portiekgesprekken. Deze prestaties heeft de commissie op een 8,0 gewaardeerd. Op de andere prestatievelden heeft de corporatie haar ambities kunnen realiseren. De commissie heeft daar veel waardering voor, gezien de soms moeilijke omstandigheden waarin Poort6 heeft geopereerd. Ondanks het fusieproces en de kredietcrisis heeft Poort6 haar belofte dat de 'de winkel open zou blijven, ondanks de verbouwing' op dit onderdeel waar weten te maken.

Presteren naar Opgaven

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een **7,5**: gemiddeld boven de norm. Op drie prestatieonderdelen heeft de commissie de prestaties van Poort6 met een 8,0 beoordeeld. Dat geldt voor het huisvesten van de primaire doelgroep, de kwaliteit van woning en woningbeheer en de kwaliteit van wijken en buurten. De commissie ziet dat Poort6 op allerlei terreinen activiteiten ontplooit om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten. De woningcorporatie verhuurt, verkoopt en hanteert allerlei tussenvormen tussen huren en kopen om meer doorstroming te bevorderen en zo meer woningen beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden. Wat betreft de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer constateert de commissie dat Poort6 goed presteert op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Ook werkt de corporatie actief aan het verbeteren van haar dienstverlening door daarover de dialoog aan te gaan met huurders in de vorm van klantenpanels. Eerder dan verwacht heeft Poort6 haar KWH-label weten te behalen. Ook wat betreft de kwaliteit van wijken en buurten presteert de corporatie boven de norm.

De commissie heeft het (des-)investeren in vastgoed iets onder de norm met een 6,5 beoordeeld. Poort6 heeft de afgelopen jaren weliswaar veel geïnvesteerd in projecten, maar de commissie vindt dat het tempo van de investeringen achter blijft bij de opgave die er op dit terrein aanwezig is. Ook is de commissie van mening dat Poort6 meer werk had kunnen maken in de afgelopen periode van het desinvesteren in vastgoed, ondermeer door verkoop om zo ruimte te scheppen voor nieuwe investeringen.

Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn over het algemeen lovend over Poort6 en de prestaties die de corporatie levert. Gemiddeld komt hun beoordeling op een **7,6** uit. Dat geldt vooral voor de prestaties op het terrein van de huisvesting van de primaire doelgroep, de kwaliteit van woningen en woningbeheer en de investeringen in vastgoed. Op dat laatste punt zien belanghebbenden dat Poort6 in vele wijken actief is met het verbeteren dan wel ontwikkelen van woningen. Buurten knappen zienderogen op, aldus de belanghebbenden die de commissie heeft gesproken.

Belanghebbenden zien Poort6 als een betrokken organisatie bij het wonen in Gorinchem. Een enkele keer hapert de communicatie met belanghebbenden, met name in het traject tussen plan en uitvoering. De contacten op bestuurlijk, strategisch niveau zijn prettig, aldus de belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

Gemiddeld waardeert de commissie het presteren naar vermogen met een **5,8**: nagenoeg voldoende. Over het algemeen ziet de commissie dat Poort6 zich inspannt om haar vermogen in te zetten voor maatschappelijke doeleinden. Deze inspanningen hebben echter minder maatschappelijk effect teweeg gebracht dan mogelijk zou zijn geweest. Voor een deel ligt de oorzaak daarvan bij een soms wat minder accurate planning- en controlcyclus. Ook zou het mogelijk zijn geweest om eerder aan te sturen op het verkrijgen van meer investeringsruimte door verkoop, het aanpassen van het huurbeleid en het sturen op bedrijfslasten.

De vermogenspositie van Poort6 is voldoende, zo blijkt uit de beoordelingen van het Centraal Fonds. Het verloop van de kasstromen is kritisch, mede in het licht van de vele investeringen die Poort6 nog voor de boeg heeft.

Governance

Het onderdeel Governance is met een **6,1** gemiddeld beoordeeld; voldoende maar lager dan de norm. De externe legitimatie van Poort6 en de toepassing van de Governancecode zijn relatief op orde en beide met een respectievelijk 6,5 en een 7,0 gewaardeerd. Lager gewaardeerd zijn de besturing van de organisatie en de wijze waarop het intern toezicht in de afgelopen jaren heeft gefunctioneerd. De rolverdeling tussen bestuur en raad van toezicht heeft in de jaren tot en met 2010 op een aantal momenten onder druk gestaan. Daardoor is er weinig ruimte geweest voor een dialoog op strategisch niveau. De klankbordfunctie van het intern toezicht heeft zo weinig kans tot ontwikkeling gekregen. In 2011 zijn belangrijke stappen gezet om tot nieuwe, beter ingevulde verhoudingen te komen. Met ingang van 2012 zijn zowel raad van commissarissen als bestuur vernieuwd, hetgeen kansen biedt voor een versterkte invulling van de governance bij Poort6.

Recensie

Poort6 is te kenmerken als een echte Gorinchemse corporatie. Gedreven door volkshuisvestelijke ambities en geworteld in de Gorinchemse samenleving heeft de corporatie de afgelopen jaren zichtbaar een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de stad. Dat verdient waardering, gezien de omstandigheden waar Poort6 mee te maken heeft gehad.

De samenvoeging van twee qua cultuur verschillende corporaties heeft zijn sporen nagelaten in de wijze waarop Poort6 zich positioneert. Ambitieuze, waar het gaat om volkshuisvestelijke doelstellingen, voorzichtig als het gaat om (maatschappelijk) ondernemerschap. Breed in haar rolopvatting als volkshuisvester, hetgeen zowel een kracht als een beperking met zich meebrengt. De kracht is terug te zien in de verschillende volkshuisvestelijke prestaties die Poort6 heeft geleverd in het huisvesten van de primaire doelgroep, de wijze waarop zij het beheer en de kwaliteit van de woningvoorraad en de wijken organiseert. Tegelijkertijd lijkt het soms of de corporatie nog met zichzelf bezig is en nog geen eigen identiteit heeft gevonden. Maatschappelijk ondernemerschap vraagt om een focus in activiteiten en een scherpe profilering van een organisatie. Het vraagt om duidelijkheid over de rol en de bijdrage die Poort6 wil leveren in de Gorinchemse samenleving. Die profilering kan beter voor het voetlicht worden gebracht, dan in de afgelopen jaren is gebeurd.

Een scherpe focus is des te noodzakelijker gezien de financiële ontwikkelingen die Poort6 tegemoet gaat. In de nabije toekomst is een sterke bewaking van de financiële bedrijfsvoering en een scherpe keuze in ambities nodig, om als maatschappelijke onderneming te kunnen functioneren.

In de afgelopen jaren heeft Poort6 haar financiële continuïteit en kasstromen met succes, maar soms met wat moeite op orde weten te houden. Mede ten gevolge van de integratie van twee verschillende bedrijfsvoeringen en de externe ontwikkelingen in economie en politiek, heeft Poort6 minder grip gehad op de financiële planning en control. Daarin heeft de corporatie zich sterk weten te verbeteren. Een adequate (financiële) planning en control is zeker in de toekomst onontbeerlijk om tijdige bijsturing mogelijk te maken.

De verhouding tussen bestuur en toezicht draagt bij aan het succes van Poort6 als maatschappelijke onderneming. Juist wanneer omstandigheden fluctueren en zich minder gunstig ontwikkelen, zijn een gezamenlijk draagvlak voor strategie en beleid en het voeren van een dialoog over mogelijke bijsturing tussen bestuur en toezicht, van essentieel belang. Toezichtsrol en klankbordfunctie dienen beide in de raad van commissarissen te zijn belegd. Deze rollen zijn de afgelopen jaren matig tot hun recht gekomen. De nieuwe raad van commissarissen en het nieuwe bestuur hebben de kans om gezamenlijk een effectieve invulling van de governance tot stand te brengen en daarmee Poort6 een solide basis voor de toekomst te geven.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Stichting Poort6 en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Stichting Poort6	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar Ambities	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar Opgaven	17
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	18
3.3 Conclusies en motivatie	19
4 Presteren volgens Belanghebbenden	23
4.1 De belanghebbenden van Stichting Poort6	23
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	24
4.3 Conclusies en motivatie	24
5 Presteren naar Vermogen	27
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	27
5.2 Conclusies en motivatie	27
6 Governance	33
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	33
6.2 Conclusies en motivatie	33
7 Integrale scorekaart	37
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	39
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	41
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	49
Bijlage 4 Definities	51
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	55

1 Stichting Poort6 en het werkgebied

1.1 De visitatie

In september 2011 heeft Stichting Poort6 te Gorinchem opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september 2011 en januari 2012. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 1 en 2 november 2011. De visitatiecommissie bestond uit de heer mr. H. Strietman (voorzitter), de heer drs. A.H. Grashof en mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren, was voor woningcorporatie Stichting Poort6 de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren: het evalueren van de prestaties van de afgelopen jaren, om op basis daarvan beleid en bedrijfsvoering bij te kunnen sturen.

De visitatie betreft de periode 2008 tot en met 2011. Het jaar 2008 markeert de start van Poort6. In dat jaar hebben de rechtsvoorgangers van Poort6 besloten om tot fusie over te gaan. De fusie is geëffectueerd in 2009. De beoordeling focust zich met name op de jaren na de fusie.

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

1.2 Stichting Poort6

Stichting Poort6 is opgericht in 2009. Rechtsvoorgangers Stichting Bevo en Woningstichting Palissade, beide werkzaam in Gorinchem, hebben in 2008 besloten om hun activiteiten te bundelen. Woningcorporatie Stichting Poort6 beheert circa 7.200 woningen en is toegelaten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, de Drechtsteden en de Hoekse Waard. Poort6 werkt uitsluitend in de gemeente Gorinchem. Deze gemeente telt 34.000 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn huurdersvereniging HP6, de gemeente Gorinchem, de regiogemeenten en andere corporaties in de Alblasserwaard, de regionale Sociale Dienst, en zorg- en welzijnsinstellingen zoals stichting Rivas, stichting Arkelstad, Syndion, Philadelphia zorg, ASVZ en het Leger des Heils. In Gorinchem zijn geen andere corporaties actief. Bij Stichting Poort6 werken 107 medewerkers; in totaal 94,1 fte. De leiding van de corporatie berust bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat uit een raad van commissarissen van vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders zitting hebben. De corporatie kent veertien verbindingen: twee stichtingen (stichting Wonen, Leren, Zorg, en stichting Lingenburcht) en twaalf verbindingen in de vorm van besloten vennootschappen, vennootschappen onder firma en commanditaire vennootschappen. In deze verbindingen is het beheer en de ontwikkeling van delen van vastgoed ondergebracht. In het hoofdstuk Governance komt de commissie terug op het onderwerp verbindingen. Daarnaast participeert Poort6 nog in zeventien Verenigingen van Eigenaren (VVE's).

1.3 Het werkgebied

Stichting Poort6 is werkzaam in de provincie Zuid-Holland, gemeente Gorinchem. Dit werkgebied kenmerkt zich als plattelandsgebied met een stedelijke kern. Gorinchem heeft een sterke regionale functie, met name door de concentratie van voorzieningen die zich in deze stad bevinden. De woningmarkt in Gorinchem bestaat voor 48 procent uit koopwoningen en ruim 45 procent uit sociale huurwoningen. De overige woningen zijn particuliere huurwoningen. De woningvoorraad van Poort6 bestaat voor meer dan de helft uit woningen die gebouwd zijn voor 1970. Slechts 3 procent van de voorraad is in het laatste decennium gebouwd. De woningen bestaan voor 40 procent uit eengezinswoningen en voor 60 procent uit meergezinswoningen. Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 4 in, dat wil zeggen in de categorie middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties. Wanneer Stichting Poort6 wordt vergeleken met de referentiegroep, zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 47 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting Poort6 in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Stichting Poort6 heeft in 2010 de strategienota 'Perspectief bieden, slagvaardig verbinden en duurzaam ondernemen' voor de periode tot 2012 vastgesteld. Daarin zijn de volgende missie en ambities verwoord.

De missie luidt:

'Wij bieden een thuis aan een brede klantengroep. Wij maken ons als coproductent sterk voor vitale wijken en buurten in Gorinchem. Wij staan garant voor die klanten die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.'

Poort6 laat zich inspireren door de volgende kernwaarden: *'perspectief bieden, slagvaardig verbinden en duurzaam ondernemen'.*

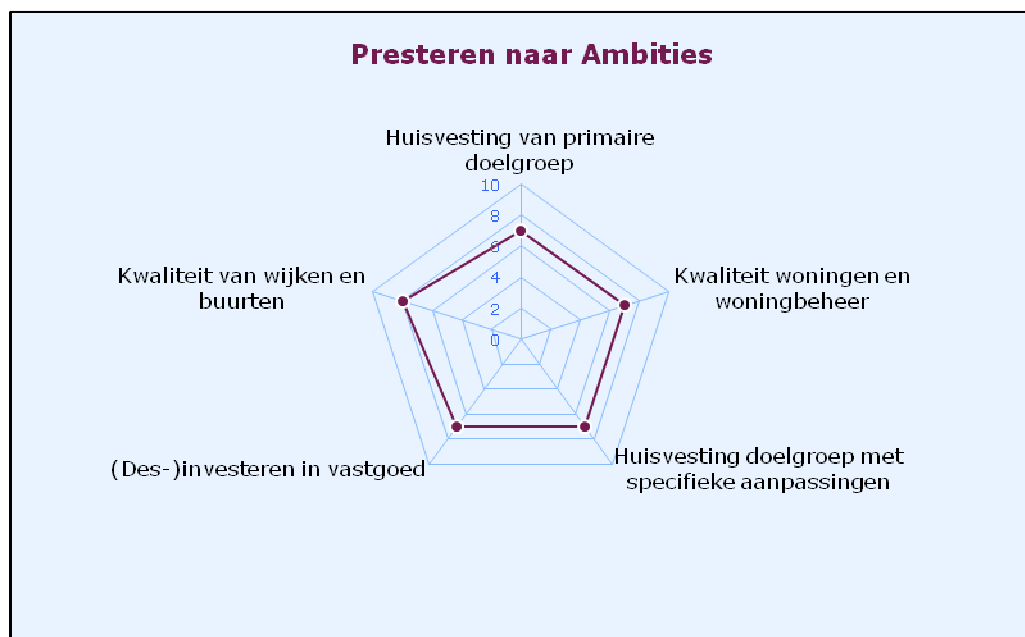
Als speerpunten heeft Poort6 de volgende kernwaarden vastgesteld:

- Doelgroep optimaal bedienen en doorstroming bevorderen;
- Betaalbare en goede woningen met aandacht voor keuzevrijheid;
- Bijdragen en samenwerken aan het optimaliseren van het leefklimaat en voorzieningen;
- Duurzaam ondernemen.

Genoemde nota is tot stand gekomen op basis van marktonderzoek en na overleg met de belangrijkste belanghebbenden: de huurders verenigd in HP6, de gemeente Gorinchem en Rivas zorggroep.

De ambities zoals door Stichting Poort6 vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Gemiddelde score	7,2

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,2 gemiddeld.

Poort6 heeft ruim voldoende prestaties geleverd in verhouding tot de ambities die zij heeft geformuleerd. Haar inspanningen om de kwaliteit van wijken en buurten te verbeteren dan wel op peil te houden, heeft de commissie op een 8,0 gewaardeerd. De commissie heeft veel waardering voor de prestaties die Poort6 en haar medewerkers hebben weten te leveren in de afgelopen vier jaar tijdens het fusieproces. De belofte dat 'de winkel open zou blijven, ondanks de verbouwing' heeft de corporatie wat betreft het Presteren naar Ambities waar weten te maken.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Poort6 en haar rechtsvoorgangers hebben zich ten doel gesteld om voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep met een inkomen tot 33.000 euro en voor de groep met een inkomen daar boven tot 45.000 euro.

De corporatie wil verder de slaagkansen voor onder meer starters vergroten en zet in op het realiseren van doorstroming door woningen in de verkoop te zetten, via Koopgarant aan te bieden en woningen 'Te Woon' aan te bieden. Te Woon is een concept waarbij klanten kunnen kiezen tussen kopen, huren en diverse tussenvormen. Deze ambities heeft de corporatie waar kunnen maken. Het merendeel van de woningen behoort tot de betaalbare sector (98 procent); Poort6 is gestart met 'Te Woon' en bewaakt actief de slaagkansen van jongeren. De commissie constateert dat de corporatie haar ambities weet te behalen en beoordeelt deze prestaties als volgens de norm.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Poort6 heeft zich in haar ondernemingsplan uitgesproken om de kennis van klant en markt te vergroten, onder meer door het organiseren van klantenpanels. Daarnaast heeft Poort6 in haar ondernemingsplan zich voorgenomen om het KWH-label te behalen in 2012 met een 7,5 gemiddeld. Tevens heeft de corporatie ambities uitgesproken om de energieprestaties van haar woningen te verbeteren. Poort6 is er in geslaagd om diverse klantenpanels te organiseren en de uitslag daarvan op een aparte website openbaar te maken. Ook heeft de corporatie het KWH-label in 2009 al weten te behalen. De energieprestaties van de woningen zijn sterk verbeterd door het vervangen van oude ketels en het verbeteren van isolatie. Daarnaast heeft Poort6 stevig geïnvesteerd in de renovatie van het vastgoed. De commissie beoordeelt de prestaties in de renovatie bij het onderdeel (des-)investeren in vastgoed. Wat betreft de overige prestaties constateert de commissie dat de prestaties van Poort6 in overeenstemming zijn met haar geformuleerde ambities en derhalve volgens haar eigen norm heeft gepresteerd.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Poort6 en haar rechtsvoorgangers hebben de ambitie uitgesproken om het zelfstandig wonen voor ouderen te bevorderen door het opplussen van woningen en het inrichten van woonservicezones. Daarnaast wil de corporatie investeren in kleinschalige woonvormen voor bijzondere doelgroepen.

De afgelopen jaren heeft Poort6 diverse woningen levensloopbestendig weten te maken (onder meer de Frisoflat) en een aantal kleinschalige woonvormen (onder meer voor dementerende ouderen) opgeleverd. Daarmee doet Poort6 wat ze zich voorgenomen had om te doen en zijn haar prestaties in lijn met haar ambities.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Het gezamenlijk bundelen van investeringskracht en -macht was één van de argumenten om tot fusie en oprichting van Poort6 over te gaan. Beide rechtsvoorgangers hadden hoge ambities in de uitbreiding en herstructurering van de bestaande voorraad. Tegelijkertijd met de fusie brak de kredietcrisis uit. Mede onder invloed van de crisis heeft een aantal projecten geen doorgang gevonden, zoals in Lingewijk-Noord. De stagnerende verkoop heeft hierin parten gespeeld. Desondanks heeft Poort6 een groot aantal projecten wel doorgang laten vinden, met name in de renovatie en verbetering van bestaand woningbezit. Al met al is de commissie van mening dat Poort6 conform haar ambitie en daarmee volgens de norm heeft gepresteerd.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Poort6 heeft zich ten doel gesteld om actief te investeren in de kwaliteit van wijken en buurten, niet alleen door het treffen van fysieke maatregelen maar ook door de sociale kracht van een buurt of wijk te vergroten. De commissie vindt dat Poort6 daar goed in slaagt. De vele manieren waarop de corporatie de sociale samenhang in de wijken tracht te beïnvloeden, door het houden van portiekgesprekken en het voeren van overleg over de leefbaarheid, in combinatie met de zichtbare verbetering van woningen en de woonomgeving in bijvoorbeeld delen van de Lingewijk, zijn daar voorbeelden van. De commissie vindt dat Poort6 op dit terrein haar ambities goed waar weet te maken, en waardeert de prestaties derhalve hoger dan de norm.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft geen overige/andere prestaties beoordeeld.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting Poort6 in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

De gemeente Gorinchem heeft een sterke groei ondergaan in de jaren 1945 tot 1970. In die tijd heeft de woningbouw zich vooral geconcentreerd op het realiseren van kleine sociale huurappartementen. Het gevolg hiervan is dat het woningbestand van Gorinchem een nogal eenzijdige opbouw kent. Daarnaast is de woningvoorraad geografisch gezien onevenwichtig verdeeld. In Gorinchem West bevindt zich voornamelijk de voorraad kleine huurappartementen; Gorinchem Oost bestaat grotendeels uit eengezinswoningen, voor het merendeel koopwoningen. Dit leidt volgens de Woonvisie 2005-2015 tot een onevenwichtige bevolkingsopbouw; de starters op de woningmarkt, ouderen en allochtonen kiezen voornamelijk een woning in Gorinchem West, terwijl gezinnen zich bij voorkeur in Gorinchem Oost vestigen. De gemeente wil hier meer evenwicht in brengen, door herstructurering in Gorinchem West en uitbreiding met nieuwbouw in de uitleggebieden in Gorinchem Oost. Ook zou het aandeel sociale huurwoningen moeten afnemen ten gunste van koopwoningen. Het aantal inwoners zal in de jaren tot 2020 gaan dalen, terwijl het aantal huishoudens naar verwachting zal toenemen. Die stijging komt voornamelijk door de toename van het aantal een- en tweepersoons oudere huishoudens. In 2020 is een op de vijf huishoudens ouder dan 65 jaar en dat is een verdubbeling ten opzichte van 2005. Als opgave werd in 2005 vooral gesteld: het vergroten van keuzevrijheid, het bevorderen van doorstroming ten behoeve van starters, het integreren van woongroepen en woongemeenschappen van mensen met een beperking in de bestaande wijken, en het bieden van passende huisvesting voor ouderen en anderen met een zorgvraag in afstemming met de regio.

Bij de tussentijdse evaluatie in 2007 kwam naar voren dat de behoefte aan bereikbare woningen naar verwachting gelijk zal blijven. De noodzaak om doorstroming te bevorderen was nog even groot als in 2005 en leidde tot het op de markt zetten van varianten op koop en huurwoningen (koopgarant of verzekerd kopen). In die tussenevaluatie kwam de behoefte aan geschikte zelfstandige woningen voor senioren sterk naar voren. Door het instellen van woonservicezones en het opwaarderen van de huidige voorraad, moet aan deze behoefte tegemoet worden gekomen.

In 2008 hebben gemeente en Poort6 prestatieafspraken gemaakt voor de periode tot 2011. De belangrijkste onderwerpen van de prestatieafspraken betroffen bestemmingsplannen en grondprijzen; woningtoewijzing; afspraken over wonen en zorg voor ouderen; huisvesting van starters; bieden van varianten op koop en huur (maatschappelijk gebonden eigendom); nieuwbouw; huisvesten van mensen met een beperking; huisvesting van statushouders; en het bieden van maatschappelijke opvang voor kwetsbare doelgroepen.

In 2009 is geconstateerd dat de economische ontwikkelingen tot herziening van de afspraken moeten leiden, vooral waar het gaat om de afspraken over nieuwbouwproductie. De afspraken en de invulling daarvan zijn op diverse momenten tussen gemeente en corporatie besproken.

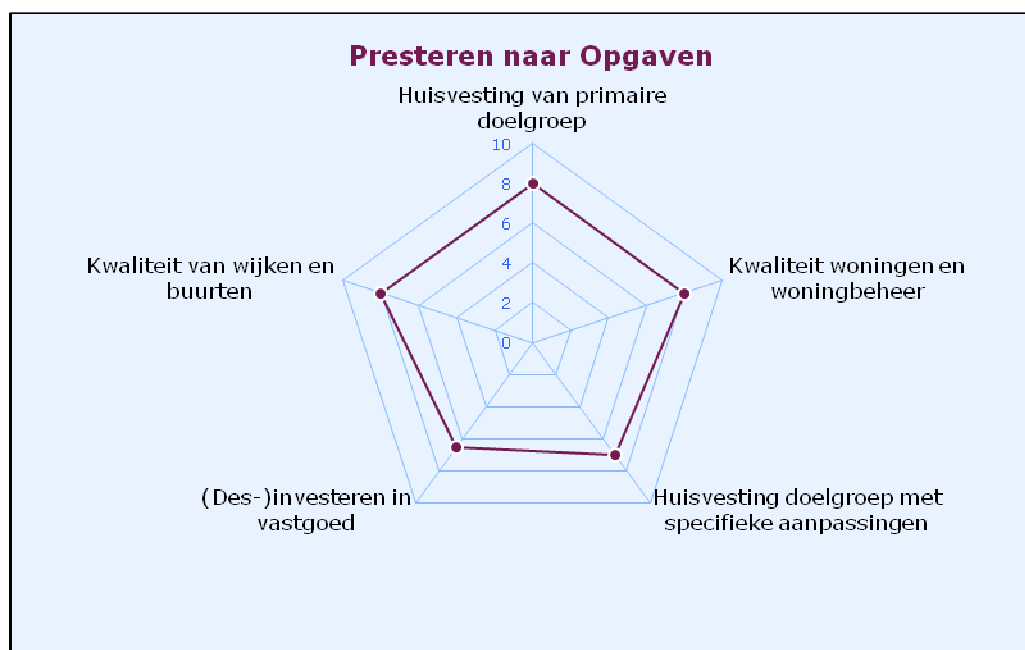
In 2012 stelt de gemeente Gorinchem een nieuwe woonvisie vast. Dan zullen ook de prestatieafspraken opnieuw worden geformuleerd.

In 2007 hebben de gezamenlijke corporaties in de regio Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden voor de periode tot 2010 'Het Bod aan de Regio' geformuleerd. Uitgangspunt is dat iedereen in de regio in een passende woning tegen een betaalbare prijs in een prettige woonomgeving moet kunnen wonen.

Daarnaast is Poort6 partij in het 'Pact van Bleskensgraaf'. Het Pact is een afspraak van vertegenwoordigers van de gemeenten in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, zorgvragersorganisaties, woningcorporaties, zorginstellingen en welzijnsinstellingen, met het doel om gezamenlijk de effecten van de vergrijzing tegemoet te treden. In het pact zijn prestaties opgenomen over de uitbreiding en vernieuwing van het woningbestand, versterking van welzijn en leefbaarheid en de wijze waarop zorg thuis geleverd wordt aan ouderen en mensen met een handicap. Het pact is afgesloten in 2004. In 2008 is een evaluatie gehouden, waaruit bleek dat de uitvoering van de afspraken grotendeels op schema lag.

In bijlage 5 zijn de diverse opgaven gedetailleerd weergegeven.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	6,5
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Gemiddelde score	7,5

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,5: gemiddeld boven de norm.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie beoordeelt de prestaties die Poort6 heeft geleverd op dit onderdeel boven gemiddeld, vanwege de brede range van activiteiten die de corporatie op dit prestatieonderdeel heeft ingezet. Daarom beoordeelt de commissie deze prestaties boven de norm met een 8,0.

Poort 6 heeft goed zicht op de opgave in het werkgebied dankzij diverse woningmarktonderzoeken die de corporatie gezamenlijk met de gemeente of in regionaal verband laat onderzoeken. De grootste opgave wat betreft het huisvesten van de primaire doelgroep, bestaat uit het aanbrengen van differentiatie in de woningvoorraad en het bevorderen van doorstroming. Poort6 heeft de afgelopen vier jaar diverse initiatieven ontplooid om aan deze opgave tegemoet te komen. Daarbij heeft de corporatie ingespeeld op veranderingen die zich in de opgave hebben voorgedaan ten gevolge van de kredietcrisis en de gewijzigde Europese regelgeving. Poort6 heeft woningen te koop aangeboden en in een vorm van maatschappelijk eigendom op de markt gezet, om ondermeer starters en mensen met een beperkt inkomen de mogelijkheid te bieden een woning te verwerven. De corporatie heeft de slaagkansen voor starters bewaakt en mogelijkheden gezocht om deze slaagkansen te vergroten. De woningen worden passend toegewezen, ook binnen de Europese regelgeving. Tegelijkertijd zoekt Poort6 naar kansen om de groepen met lage middeninkomens toch te kunnen blijven bedienen. Poort6 trekt hierbij samen op met de gemeente Gorinchem.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie vindt de prestaties die Poort6 heeft geleverd, boven de norm van hetgeen verwacht mag worden gezien de opgave. De commissie heeft daarom dit onderdeel met een 8,0 gewaardeerd.

Poort6 heeft de afgelopen jaren in nauw overleg met de huurdersorganisatie en de klanten gewerkt aan de kwaliteit van woningen en woningbeheer. De kwaliteit van met name de oudere woningvoorraad is met behulp van diverse renovaties sterk verbeterd. Gemiddeld genomen besteedt Poort6 meer aan woningverbetering dan de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde (volgens het CiP 2011: 21.026 euro per verbeterde woning; de referentiecorporatie besteedt 16.232 euro aan woningverbetering per aangepakte woning).

Daarnaast heeft de corporatie hard gewerkt aan het verbeteren van de energieprestaties van haar woningvoorraad. In 2009 hadden nog 3.000 woningen een E, F of G-label. In 2009 zijn de energieprestaties van 596 woningen verbeterd. In 2010 zijn circa 800 woningen aangepakt en verbeterd door het aanbrengen van isolatie en het vervangen van de verwarmingsketels. Verbeterde energieprestaties zijn belangrijk vanuit milieuoogpunt en dragen bij aan het beperken van de totale woonlasten. De prijs-kwaliteit verhouding van het woningbezit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde (71,3 procent versus 72,05 procent).

Veel waardering heeft de commissie voor het niveau van dienstverlening van deze corporatie. Fusie en reorganisatie kunnen leiden tot verminderde prestaties in dienstverlening. Daarvan is bij Poort6 nauwelijks sprake geweest, gezien de hoge waardering voor het KWH-label. In 2010 is de dienstverlening van Poort6, nog geen jaar na de fusie gelijk aan het landelijk gemiddelde op 7,7 gewaardeerd.

De wijze waarop deze corporatie op zoek blijft gaan naar het verbeteren van haar dienstverlening, door het houden van klantenpanels en het terugkoppelen van de uitkomsten daarvan, is een voorbeeld van bovengemiddelde dienstverlening.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Poort6 heeft adequaat ingespeeld op de behoefte aan wonen en zorg combinaties. De commissie beoordeelt deze prestaties conform aan de opgave en heeft deze daarom volgens de norm met een 7,0 beoordeeld.

De opgave voor de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen, is in 2004 in regionaal verband in zicht gebracht en vastgelegd in het Pact van Bleskensgraaf. In het pact is benoemd welke aanpassingen er in de woningvoorraad en in de woonomgeving nodig zijn om ouderen en andere doelgroepen met een beperking zoveel mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarnaast is bepaald welke vormen van beschut en beschermd wonen nodig zijn om mensen met een ernstige beperking een passende kwaliteit van wonen aan te bieden.

Zoals blijkt uit de prestaties in bijlage 5, heeft Poort6 haar aandeel in het Pact van Bleskensgraaf geleverd. De corporatie heeft in de afgelopen vier jaar diverse kleinschalige woonvormen in beheer en ontwikkeling genomen, waaronder 14 zorgappartementen voor Syndion in Nieuwstad, een maatschappelijke opvang en een gezinshuis voor Evangelische Zorg. Daarnaast heeft Poort6 diverse bestaande woningen opgeplust om ze daarmee geschikt te maken voor ouderen. Met de inzet van huismeesters en de samenwerking met zorginstellingen, is in een aantal complexen 24-uurs zorg op afroep aanwezig.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie heeft de prestaties van Poort6 onder de norm, zij het wel als voldoende, met een 6,5 beoordeeld.

Poort6 staat voor een grote opgave als de corporatie haar bezit toekomstbestendig wil maken. Het woningbezit in delen van Gorinchem is verouderd, niet meer passend bij de woningvraag op termijn. Daarnaast is de stad wat betreft het woningbezit en de sociale samenstelling niet evenwichtig opgebouwd. Er is zoals benoemd in de inleiding een te groot onderscheid in de woningvoorraad en in de kwaliteit van de wijken tussen Gorinchem West en Gorinchem Oost.

Poort6 heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de toekomst van haar woningvoorraad, door woningen te slopen en te herontwikkelen, woningen te renoveren, woningen te verkopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen.

De commissie vindt dat het tempo na de fusie hoger had kunnen liggen, gezien de stevige noodzaak van herstructurering en transformatie, die in de woonvisie door gemeente in samenspraak met onder andere Poort6 is vastgelegd. Poort6 lijkt te sturen op het in tact houden van haar grote marktaandeel en de grote voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen. In aantallen neemt deze voorraad weinig af.

De woningverkoop is slechts ten dele benut voor het genereren van maximale opbrengsten die de eigen investeringen kunnen voeden. Voornemens om in Gorinchem West fors te gaan slopen en te herstructureren, zijn rond 2020 gepland. De realisatie-indexen sloop en verkoop blijven achter bij de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. De realisatie-index nieuwbouw ligt in 2011 wel hoger dan dat van de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde. Tot 2011 was ook deze index beduidend lager dan elders in het land. De realisatie-index geeft aan in hoeverre prognose en realisatie van (des-)investeringen op elkaar aansluiten. Al met al is de indruk dat de (her-)investering in vastgoed op dit moment niet meer (maar ook niet minder) is dan een optelsom van voorgenomen plannen van de twee fusiepartners. Er wordt nog niet vol ingezet op de grote herstructurerings- en transformatieopgaven die in Gorinchem zijn benoemd in de woonvisie. De aanwezige potentie om op portefeuilleniveau stevig te vernieuwen, wordt niet volledig benut. Om die reden heeft de commissie de prestaties van Poort6 net beneden de norm beoordeeld.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie is onder de indruk van de veelheid van activiteiten en prestaties die Poort6 levert om de kwaliteit van wijken en buurten op peil te houden en waar nodig te vergroten. De commissie beoordeelt deze prestaties als bovengemiddeld en heeft deze derhalve met een 8,0 beoordeeld.

Zoals hierboven vermeld staat, is de kwaliteit van wijken en buurten niet overal in Gorinchem even sterk. Poort6 realiseert zich dat en ontplooit diverse activiteiten om de kwaliteit van de wijken te verbeteren. De corporatie sponsort diverse activiteiten in de wijken. Daarnaast steekt zij actief in op het vergroten van de sociale samenhang in wooncomplexen door portiekgesprekken te organiseren en direct op overlastsituaties in te spelen. Poort6 bewaakt de leefbaarheid in de wijken door de inzet van wijkmeesters, het houden van enquêtes onder buurtbewoners, het voeren van wijkoverleg en het zorgnetwerk. Bewoners van renovatieprojecten worden actief begeleid. Op grond van verkregen informatie en inzichten voert de corporatie zelfstandig of in nauwe samenwerking met andere partijen zoals de gemeente, maatregelen uit.

Overige/andere prestaties

De commissie heeft geen andere prestaties beoordeeld.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld de huurders (tevens klanten) en woningzoekenden, de gemeente, en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Stichting Poort6.

4.1 De belanghebbenden van Stichting Poort6

Huurdersorganisatie

Kort na de fusie van Poort6 is de huurdersorganisatie HP6 van start gegaan. De samenwerking met HP6 is vastgelegd in een overeenkomst. De directeur-bestuurder en de manager Wonen hebben regelmatig overleg met het bestuur van HP6 over beleidsmatige aangelegenheden (huurbeleid, participatiebeleid, dienstverlening en stadsvernieuwing).

HP6 kent circa 25 bewonerscommissies, waarmee Poort6 regelmatig overleg pleegt. De commissies hebben deels een permanent karakter en zijn wijkgebonden. Minimaal twee keer per jaar vindt er overleg plaats over actuele gebeurtenissen in de wijken, over de onderhoudsbegroting, de afrekening van de servicekosten enzovoorts.

Daarnaast zoekt Poort6 op andere manieren contact met bewoners. De corporatie werkt met participatievormen als wijktafels, ontwerpbijeenkomsten, klantenpanels, huisbezoeken, themabijeenkomsten en een internetforum.

De commissie heeft met vertegenwoordigers van HP6 gesproken. De commissie is onder de indruk van de wijze waarop deze huurdersorganisatie kwaliteit en inhoud aan het participatiebeleid weet te geven.

Gemeente

Als enig werkzame corporatie in Gorinchem, onderhoudt Poort6 nauwe contacten met de gemeente Gorinchem. De corporatie werkt samen met de gemeente aan woon- en wijkvisies en de uitwerking in wijkprogramma's. De corporatie heeft regelmatig formeel en informeel overleg met wethouder en ambtenaren. Poort6 heeft in 2008 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Gorinchem. In 2012 zullen partijen nieuwe prestatieafspraken maken op basis van een in 2012 vast te stellen actuele woonvisie. De commissie heeft gesproken met de wethouder Volkshuisvesting en met enkele ambtenaren van de gemeente Gorinchem.

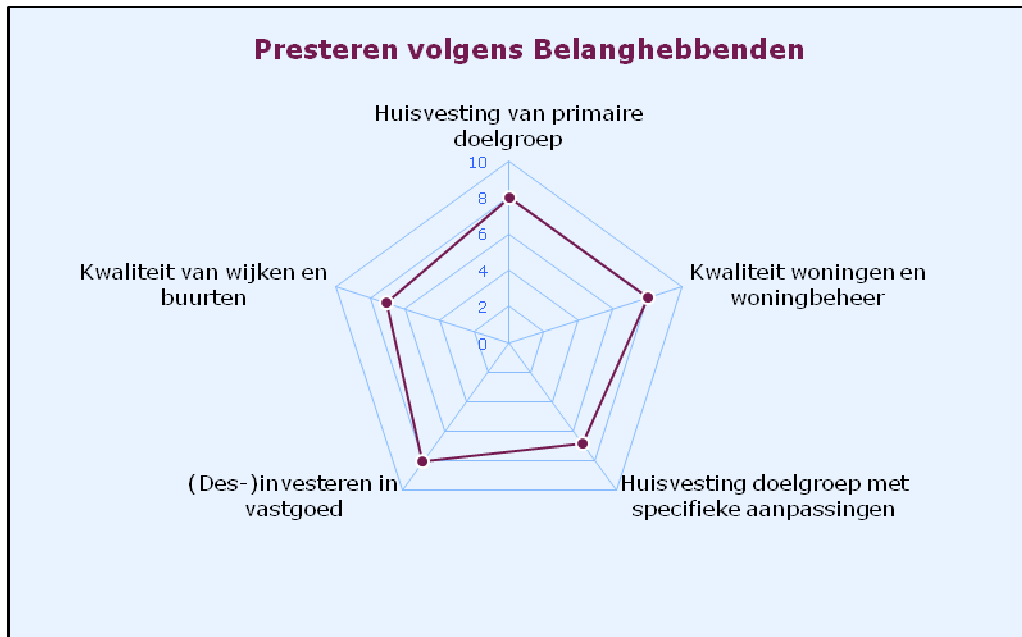
Zorg- en Welzijnspartijen

Poort6 onderhoudt nauwe contacten met zorginstellingen op het terrein van thuiszorg, ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg. De samenwerking betreft de huisvesting van doelgroepen van deze zorginstellingen, het leveren van zorg aan klanten van Poort6, het ontwikkelen van nieuwbouw enzovoorts. Daarnaast werkt Poort6 samen met ondermeer welzijnsinstelling Arkelstad, die vanuit verschillende algemene ruimten van Poort6 activiteiten voor huurders en omwonenden organiseert. De commissie heeft met verschillende vertegenwoordigers van zorg- en welzijnsinstellingen gesproken.

Overige partijen

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werkt Poort6 samen met andere corporaties, ondermeer in het Pact van Bleskensgraaf en in het Bod aan de Regio. De commissie heeft geen vertegenwoordigers van deze groep gesproken.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,8
(Des-)investeren in vastgoed	8,1
Kwaliteit van wijken en buurten	7,1
Gemiddelde score	7,6

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Poort6 een 7,6 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

De commissie heeft de verschillende belanghebbenden gevraagd om hun waardering in een cijfer uit te drukken; zij heeft deze beoordeling gemiddeld tot een eindcijfer. De meeste belanghebbenden hebben veel waardering voor de activiteiten van Poort6. Hier en daar hebben belanghebbenden een kritische opmerking over de gevolgen van de fusie, die het presteren van Poort6 heeft beïnvloed. Een enkele keer wordt opgemerkt dat het plan goed is, maar de uitvoering en afstemming beter kan.

Huisvesting van primaire doelgroep

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

Gemeente Gorinchem is zeer te spreken over de prestaties van Poort6 op dit terrein. Poort6 zorgt voor goede huisvesting in een goede leefomgeving, voor doelgroepen met een inkomen tot 45.000 euro. De corporatie sluit in haar beleid aan op het gemeentelijk woonbeleid. De prestaties zijn daarmee in overeenstemming, aldus de gemeente. De huurders in HP6 sluiten zich in deze positieve beoordeling aan bij de gemeente. De corporatie heeft veel zorg voor de huisvesting van de primaire doelgroep en doet daar veel aan, vinden de huurders. De zorg- en welzijnsinstellingen zijn wat kritischer. Genoemd worden de wat achterblijvende prestaties in de schuldhulpverlening. Poort6 had daarin adequater kunnen optreden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

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

Alle belanghebbenden zien dat Poort6 de laatste jaren veel heeft geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van woningen en hebben daar waardering voor. Sommige belanghebbenden missen een focus in de keuzen en de beslissingen die Poort6 maakt; waarom de ene flat wel en de andere flat niet aangepakt. Mogelijk speelt hierbij ook een manco in de communicatie met belanghebbenden een rol. Diverse belanghebbenden constateren dat die communicatie beter kan, bijvoorbeeld bij het achterblijven van plannen en maatregelen. HP6 maakt zich zorgen over het vertrek van een wijkbeheerder. In hun optiek zijn wijkbeheerders juist essentieel in het bewaken van de kwaliteit van het woningbeheer. Andere belanghebbenden geven aan dat de functie van wijkbeheerder gehandhaafd is en op een andere wijze is ingevuld, door de werkzaamheden over de andere wijkbeheerders te verdelen. De huurdersorganisatie is wel heel positief over de kwaliteit van de woningen. Zorg- en welzijnsinstellingen zijn eveneens positief over de kwaliteit van de woonvormen die de corporatie levert.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,8.

De waarderingen zijn verdeeld. De gemeente en huurders zijn positiever over de prestaties dan de meeste zorginstellingen. Over het algemeen delen belanghebbenden het beeld dat Poort6 goed in staat is om woningen op te plussen en nieuwe woonvormen te ontwikkelen voor mensen met een lichte handicap. Zodra de vraag complexer wordt, toont de corporatie zich weinig flexibel en inlevend in de problematiek van de doelgroep. Procedures worden in deze gevallen stroperig en verlopen moeizaam, vinden met name de zorginstellingen. De gemeente herkent dit beeld. De gemeente mist een visie op wonen en zorg bij Poort6.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,1.

Alle belanghebbenden zijn uitgesproken positief over de prestaties die Poort6 levert in het (des-)investeren in vastgoed. Op strategisch niveau toont Poort6 zich een goede partner. Ook de kwaliteit van de investeringen is goed. De Lingewijk is zienderogen verbeterd. De woningen staan er knap bij. In bijna elke wijk is Poort6 actief. Een enkeling is minder tevreden over de communicatie van Poort6 met huurders en samenwerkingspartners. Daarin kan Poort6 zich verbeteren.

De investeringen hebben weliswaar vertraging opgelopen, maar dat rekenen de meeste belanghebbenden de corporatie niet aan. Ondanks de crisis heeft Poort6 goede prestaties geleverd. De belanghebbenden willen graag dat de corporatie ook in de toekomst deze prestaties voortzet.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,1.

Over het algemeen zijn de meeste belanghebbenden zeer te spreken over de fysieke maatregelen die Poort6 levert om de kwaliteit van wijken en buurten te verbeteren. Poort6 besteedt veel aandacht aan leefbaarheid, vinden de meeste belanghebbenden. Hier en daar plaatsen belanghebbenden kritische opmerkingen. Er zijn buurtvisies geformuleerd, maar de uitvoering heeft niet veel handen en voeten gekregen. De huurders maken zich echter meer zorgen over de kwaliteit van wijken en buurten. Daarbij noemen zij de beperkte aandacht voor bewoners die bijvoorbeeld tuinen verwaarlozen en het (vermeende) vertrek van een wijkbeheerder.

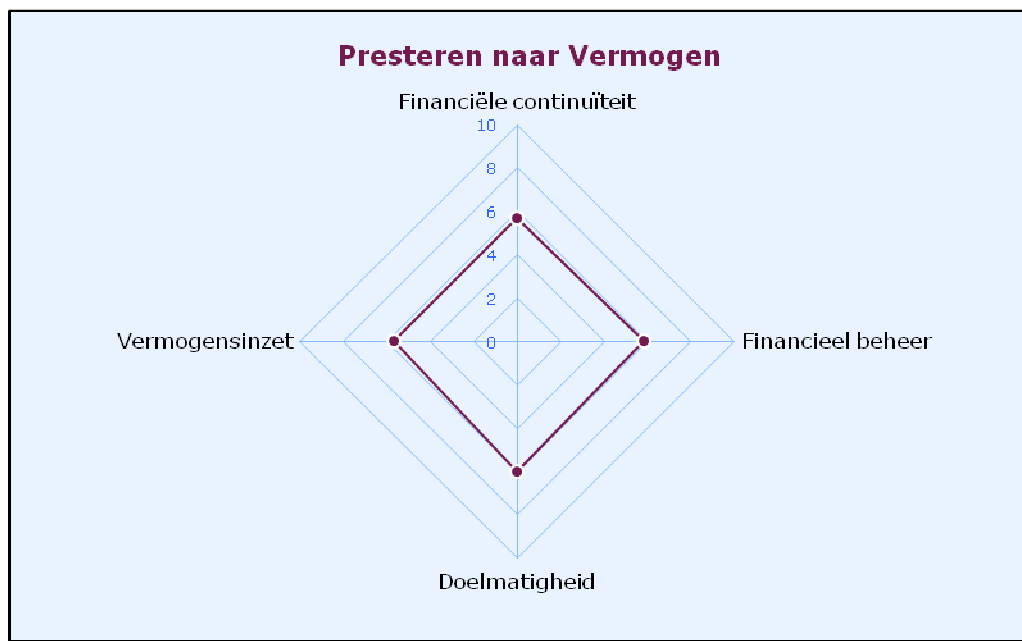
Overige/andere prestaties

Er zijn geen andere prestaties beoordeeld.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting Poort6, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	5,7	20%
Financieel beheer	5,8	20%
Doelmatigheid	6,0	20%
Vermogensinzet	5,7	40%
Gemiddelde score	5,8	

5.2 Conclusies en motivatie

Het Presteren naar vermogen beoordeelt de commissie met een 5,8 gemiddeld. Dit prestatieveld is uit verschillende onderdelen op gebouwd. Hieronder licht de commissie haar beoordeling toe.

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7 gemiddeld. Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen. Dit oordeel is opgebouwd uit verschillende deelaspecten.

Vermogenspositie

De commissie beoordeelt dit onderdeel van de financiële continuïteit met een 6,0 als voldoende, maar niet conform de norm die de visitatiemethodiek hanteert. De commissie heeft daarvoor de volgende argumentatie.

Poort6 heeft in 2009 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting een B1-status toegekend gekregen (continuïteitsoordeel). In 2010 ontving de corporatie een A1-status, evenals in 2011. In 2011 heeft voorafgaand aan de toekenning van de A1-status een herbeoordeling plaatsgevonden. De A1-status is afgegeven op basis van de voorgenomen optimalisatie van organisatiekosten en het beperken van onderhoudskosten.

Poort6 heeft veel energie moeten besteden aan het op elkaar afstemmen van de parameters voor de berekening van de bedrijfswaarde van beide rechtsvoorgangers. Ook zijn er in de afgelopen jaren risico's aan het licht gekomen ten gevolge van projectontwikkeling, die tot maatregelen hebben geleid, zoals het stopzetten van de ontwikkeling van de Brede Scholen in 2009.

Poort6 stelt zich ten doel om de A1-status van het Centraal Fonds te behouden. Op basis van de parameters van het Centraal Fonds betekent dit een solvabiliteit van 15,2 procent. Deze doelstelling vergt constant bewaking. De vele projecten die Poort6 in de planning heeft staan, in combinatie met teruglopende verkopen en overheidsmaatregelen, zoals het verleggen van de kosten voor huurtoeslag van het rijk naar de corporaties, zullen met elkaar in evenwicht moeten blijven. De corporatie zoekt daarbij naar 'knoppen' om de ambities te kunnen blijven uitvoeren, zonder daarmee de continuïteit in gevaar te brengen. Volgens CFV 2011 bedraagt het vermogen per vhe 11.351 euro in 2010. Dat is meer dan het vermogen van de referentiecorporatie (9.551 euro per vhe) en minder dan het landelijk gemiddeld (13.087 euro per vhe). In 2015 is de prognose voor Poort6 minder gunstig. Het vermogen zou dan uitkomen op 9.005 euro per vhe, terwijl het vermogen van de referentie corporatie op 11.796 euro per vhe is berekend. Landelijk gezien bedraagt dan het vermogen gemiddeld 14.609 euro per vhe.

Middelen

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0.

Poort6 presteert weliswaar voldoende als het gaat om het waarborgen van de middelen, maar voldoet niet aan de norm die de visitatiemethodiek haar stelt. Met name de borging van het WSW is niet vanzelfsprekend gebleken de afgelopen drie jaar van het bestaan van Poort6. In 2009 en 2010 heeft het WSW een verklaring over de kredietwaardigheid van Poort6 afgegeven. Aan deze verklaring heeft het fonds een waarschuwing gekoppeld voor de ontwikkeling van de kasstromen. Met name de hoogte van de verkoopopbrengsten is volgens het fonds te optimistisch ingeschat. Het WSW heeft niet de gehele financieringsbehoefte geborgd. Ook in 2011 heeft het WSW zijn zorgen uitgesproken over de ontwikkeling van de kasstromen.

Daarbij vraagt het fonds aandacht voor de interne beheersing van processen, de schuldpositie per vhe, die zich boven het sectorgemiddelde bevindt, en de hoge ambities van Poort6. Het fonds wijst op de noodzaak om de organisatie te optimaliseren. De commissie constateert dat Poort6 tot nu toe nog wel in staat is gebleken om over voldoende middelen te beschikken, maar sluit zich aan bij de zorgen, die het WSW heeft geuit.

Kasstromen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

De commissie vindt, als zij kijkt naar de prestaties van de afgelopen vier jaar, de sturing op de kasstromen matig uit de verf komen. Mede gezien het ambitieniveau van Poort6 en de daaraan gekoppelde investeringsbehoefte, was een meer adequate sturing wenselijk geweest. Dat geldt met name voor de sturing van de operationele kasstromen.

Tot nu toe zijn de operationele kasstromen voor Poort6 positief gebleven. Deze tendens zet zich niet voort. Met ingang van 2014 verwacht de corporatie dat de kasstromen zich bij ongewijzigd beleid negatief zullen ontwikkelen, mede ten gevolge van de ambities en de heffing op de huurtoeslag. De rentedekkingsgraad wordt daarmee lager dan de norm van 1,3. Daardoor komt mogelijk de borging van het WSW in gevaar.

In het jaarplan voor 2011 heeft Poort6 daarom al ingezet op de besparing van bedrijfslasten. Met ingang van 2012 wil Poort6 het sturen op de operationele kasstromen verder vormgeven. Daarbij wil de corporatie met name sturen op bedrijfslasten, verkoop, het huurbeleid en onderhoudskosten. In september 2011 is een nieuw huurbeleid opgesteld, onder meer om de kasstromen positief te beïnvloeden. De verkoopprocessen zijn verbeterd, waarmee Poort6 meent de verkoopopbrengsten te kunnen verruimen.

Poort6 is in 2011 gestart met het opstellen van een investeringsstatuut, waarin ook een aantal rendementseisen zullen worden opgenomen voor het te ontwikkelen vastgoed. Tot nu toe zijn er wel rendementseisen per project gesteld, maar geen integrale rendementseisen voor de vastgoedportefeuille als geheel. Vastgoed wordt op bedrijfswaarde gewaardeerd, waarbij de afstemming van de verschillende parameters van de rechtsvoorgangers een helder zicht op de vermogenspositie heeft vertroebeld. Poort6 brengt wel de investeringskasstroom in beeld in de trimesterrapportages. Hieruit komt over het algemeen een negatief beeld naar voren. Zichtbaar is dat zowel de opbrengsten uit desinvesteringen (verkoop) als die uit de investeringen (onder meer nieuwbouw) achter blijven bij de prognoses.

Ook de financieringskasstroom is in de trimesterrapportages verantwoord.

Poort6 hanteert nog geen directe financiële randvoorwaarden voor haar projecten. Investeringsbeslissingen ten aanzien van bestaande projecten zijn tot op heden gebaseerd op besluiten van de twee rechtsvoorgangers en de aannames en investeringsratio's die zij al dan niet hanteerden. Dit jaar is besloten een nieuw calculatiestatuuut op te stellen, zodat er een eenduidige Poort6-lijn komt voor nieuwe projecten. Aan de hand van het Treasurystatuut (financierings- en beleggingsstatuuut) van medio 2010, hanteert Poort6 duidelijke financieringsratio's. Nadat in twee afzonderlijke begrotingsjaren grote misverstanden waren ontstaan met het CFV over haar beoordeling van de financiële continuïteit van Poort6, heeft de corporatie in haar begrotingssystematiek tevens een externe toets ingebouwd om de volledigheid en integriteit van de financiële cijfers beter te kunnen waarborgen en om herhaling van misverstanden met het CFV te voorkomen.

Tot slot bedraagt de Loan to Value volgens het CiP 2011 op basis van WOZ-waarde 20 procent en blijft Poort6 daarmee onder de kritische, door het WSW gehanteerde, grens van 50 procent van de WOZ-waarde. Deze gunstige verhouding tussen de waarde van de leningen (Loan) ten opzichte van de onderliggende waarde van het vastgoed (Value) heeft een positief effect op de kasstroom omdat de rentelasten en aflossingbedragen relatief laag zijn.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,8 gemiddeld. Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgetekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt. Dit oordeel is opgebouwd uit verschillende deelaspecten.

Financiële planning en controlecyclus

De commissie heeft dit deelaspect met een 5,0 beoordeeld. Gelet op de gehele beoordelingsperiode, acht de commissie de financiële planning- en controlecyclus matig tot onvoldoende.

In de documentatie komt een fluctuerend beeld van de financiële positie naar voren. Bij de start van de fusie is sprake van projecten die niet voldoende zijn doorgerekend. Ook daarna komen forse verschillen tussen begroting en realisatie naar voren, omdat uitgaven niet conform de verwachting verlopen, de verkoopopbrengsten van nieuwbouw koopgarantwoningen ten gevolge van aanbestedingsverschillen niet juist verwerkt zijn in de begroting, en om andere administratieve redenen. Zo blijkt onder meer uit de trimesterrapportages. Het Centraal Fonds en het Ministerie vragen verder aandacht voor het aanleveren van juiste gegevens, onder meer voor de realisatie-index. De commissie leidt hieruit af dat de financiële planning en controlecyclus niet geheel adequaat verloopt.

Treasury

De commissie heeft dit deelonderwerp met een 6,5 beoordeeld. Bij Treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie.

Poort6 heeft een actueel en door de raad van commissarissen goedgekeurd treasury statuut. De corporatie heeft de kasstromen voor de komende tien jaar doorgerekend en daarop de financieringsbehoefte vastgesteld. Op basis van de thans beschikbare gegevens is de financieringsbehoefte afdoende gedekt. De commissie heeft daarbij wel een kanttekening. De beschikbaarheid van voldoende middelen is mede afhankelijk van een aantal ontwikkelingen, die Poort6 deels wel, deels niet kan beheersen, zoals de reële verkoopopbrengsten van bestaand vastgoed. Bewaking en tijdige bijsturing van de kasstromen blijft vanuit het oogpunt van toekomstige investeringen belangrijk.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	1.406	1.325	1.273
Toename netto bedrijfslasten	9 procent	11 procent	9,6 procent
Aantal vhe per fte	79	79	86
Personeelskosten per fte	74.044	61.337	62.587

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2011*

De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij Poort6 zijn niet opvallend in vergelijking met andere corporaties. De lasten blijven binnen marges van het CFV (realisatie beheer CiP 2011).

Poort6 is er zich van bewust dat zij zal moeten bezuinigen op haar bedrijfslasten om haar ambities in de toekomst waar te maken. In het jaarplan 2011 kondigt de corporatie een bezuiniging van 400.000 euro op bedrijfslasten in dat jaar aan en 600.000 euro in de jaren daarna. Nu is afgesproken om de bedrijfslasten met 5 procent te verlagen. De onderhoudslasten moeten met 10 procent worden bijgesteld.

In de afgelopen jaren is het de corporatie voor een deel gelukt om de doelmatigheid van de organisatie te vergroten. Er zijn processen opnieuw ingericht, na de start van de fusie. In 2011 is de afdeling Wonen gereorganiseerd. Op een aantal punten zijn de processen pas recent beschreven, zoals rond de verkoop van woningen. Dat een aantal processen nog verbetering behoeft, blijkt onder meer uit de leegstandserving, die voortvloeit uit reguliere mutaties. De fusie lijkt op dat punt nog niet geheel te zijn afgerond. Belanghebbenden noemen ook het verschil in organisatiecultuur van de gefuseerde partners als belemmering in het optimaliseren van de doelmatigheid. De commissie acht de doelmatigheid voldoende, maar nog niet volgens de norm van wat bij een corporatie verwacht mag worden.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,7 gemiddeld, net niet voldoende. Dit onderdeel van het Presteren naar Vermogen is opgebouwd uit verschillende onderdelen.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in

De commissie heeft voor het onderdeel 'beargumenteerde visie op inzet vermogen' Poort6 een 5,0 toegekend.

Uit de documentatie en de gesprekken met Poort6 komt de wens naar voren om het beschikbare vermogen primair in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgave in Gorinchem. In welke mate Poort6 bereid is om met een lager of geen financieel rendement genoeg te nemen in ruil voor maatschappelijk rendement, is niet duidelijk. Er ontbreekt een focus op de prioriteiten waar Poort6 voor kiest. Daardoor maakt de corporatie onvoldoende expliciete, beleidsmatig onderbouwde keuzes voor maatschappelijke en daardoor soms onrendabele investeringen.

In 2011 werkt de corporatie aan een investeringsstatuut, waarin investeringen worden getoetst. De commissie onderschrijft de noodzaak om een dergelijk statuut op te stellen, maar vindt dat de implementatie daarvan al eerder had moeten en mogen plaatsvinden.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen

De commissie heeft dit deelonderwerp derhalve met een 6,0 beoordeeld, voldoende, maar niet conform de norm.

In de begrotingsbrief voor 2012 heeft Poort6 de mogelijkheden om haar vermogen en haar middelen te vergroten ten behoeve van investeringen verkend. Ook het huurbeleid is recent herijkt om de huuropbrengsten te verhogen. De verkoopopbrengsten moeten omhoog, terwijl de bedrijfslasten en onderhoudslasten worden beteugeld. De commissie kan deze maatregelen onderschrijven, maar heeft twijfels bij de opbrengsten ervan. Marktonwikkelingen en een teruglopende mutatiegraad kunnen de invloed van deze maatregelen sterk beïnvloeden. De commissie vindt dat een aantal maatregelen pas laat zijn genomen. Zo blijkt uit de gegevens van het Centraal Fonds (CiP 2011) dat de huurontwikkeling bij Poort6 achterblijft bij die van de referentiecorporatie en bij het landelijk gemiddelde.

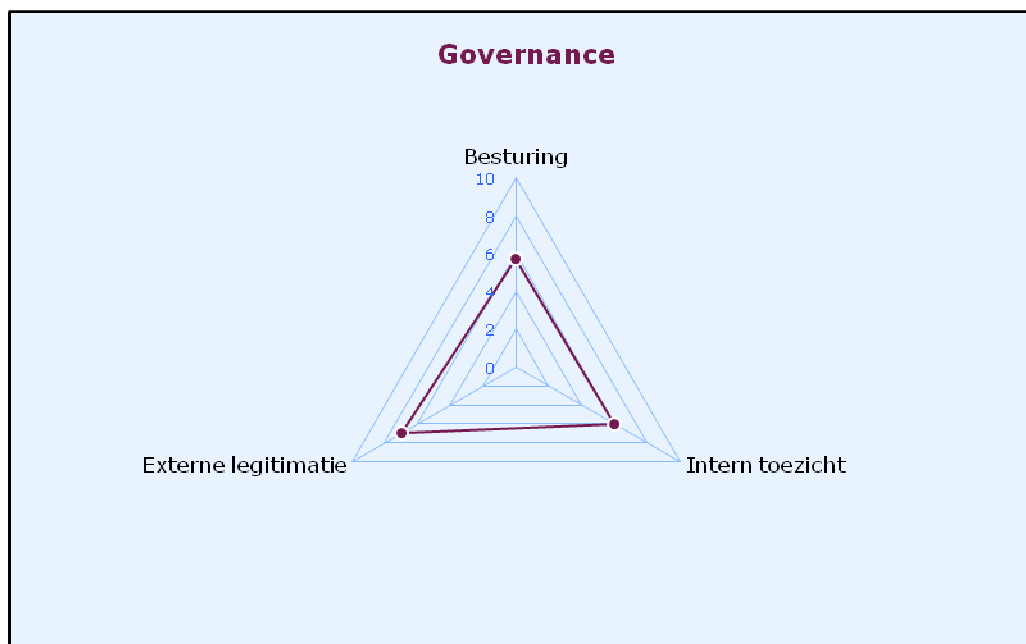
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties
De commissie heeft dit prestatieonderdeel als voldoende beoordeeld met een 6,0.

De commissie ziet dat Poort6 grote ambities heeft om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het wonen in Gorinchem. De afgelopen jaren is de corporatie daar ook in geslaagd. Dat de corporatie daarvoor haar vermogen inzet, staat voor de commissie buiten kijf. Toch heeft de commissie twijfels over de maximale inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties. Voor een deel heeft dat te maken met de late sturing op de mogelijkheden om opbrengsten te verruimen. Voor een deel heeft deze beoordeling ook te maken met de geringe focus op de maatschappelijke prioriteiten die deze corporatie zich stelt dan wel in contact met haar belanghebbenden formuleert.

6 Governance

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

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	5,7
Intern toezicht	6,0
Externe legitimatie	6,5
Gemiddelde score	6,1

Gemiddeld beoordeelt de commissie de governance met een 6,1.

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met 5,7 gemiddeld. De commissie heeft daarbij gekeken naar de planning (plan), de monitoring (check) en de bijsturing (act) van de corporatie.

Plan

De commissie heeft dit aspect met een 6,0 beoordeeld, voldoende maar onder de norm.

Poort6 heeft haar planning voldoende op orde. Het ondernemingsplan is snel na de fusie ontwikkeld. Belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. De corporatie zorgt ervoor goed op de hoogte te zijn van de ontwikkelingen in de woningmarkt en in de woonbeleving van klanten, door onderzoek en het organiseren van klantenpanels. Het ondernemingsplan wordt jaarlijks vertaald in jaarplannen. Tegelijkertijd constateert de commissie dat er de afgelopen jaren onvoldoende aansluiting is geweest tussen bestuur en intern toezicht over een gezamenlijk na te streven missie en visie en de activiteiten die daaruit voortvloeien. Ook het toetsen van plannings en bespreken van de plannings heeft niet altijd even adequaat plaats gevonden, waardoor de 'plan' functie minder goed uit de verf is gekomen dan mogelijk was geweest. Dat geldt bijvoorbeeld rond de invoering van het project 'Te Woon', dat daardoor minder vlot van start is gegaan.

Check

De commissie heeft dit onderdeel met een 5,5 beoordeeld en daarmee lager dan de norm.

Daarbij heeft de commissie gekeken naar de bedrijfsinformatie en naar de wijze waarop de informatie over bestuurlijke strategische beslissingen is vormgegeven. Wat betreft de bedrijfsinformatie constateert de commissie dat Poort6 de afgelopen jaren veel energie gestoken heeft in het op peil brengen van het monitoren van de prestaties. De corporatie maakt daarbij gebruik van trimesterrapportages, voor een deel aangevuld met een balanced scorecard.

Het jaarverslag ziet er goed verzorgd uit en biedt inzicht in de prestaties die de corporatie levert, in relatie tot haar opgaven en ambities. Uit de documentatie blijkt dat de raad van commissarissen meer behoefte had aan relevante bestuurlijke strategische informatie. Dat is voor een deel vertaald in het aanbieden van meer informatie in de trimesterrapportages. Deze zijn inmiddels echter zo omvangrijk dat de essentie van de bestuurlijke informatie dreigt te verdwijnen. De rapportages boeten daardoor in aan inzichtelijkheid. De commissie constateert dat op bestuurlijk vlak de informatievoorziening niet adequaat is geweest. Er heeft daardoor onvoldoende dialoog op strategisch niveau plaatsgevonden. Ook de vele verbindingen van Poort6 waarin zij haar bedrijfsvoering heeft ondergebracht, maken de organisatie minder transparant en daardoor minder goed te monitoren, bijvoorbeeld ten aanzien van risico's. De jaarcijfers van de verbindingen zijn verwerkt in een geconsolideerde jaarrekening. De verbindingen hebben geen aanleiding gegeven tot opmerkingen van de accountant. De raad van commissarissen stuurt inmiddels aan op bestuurlijke consolidatie van de verbindingen. Het aantal verbindingen neemt dan ook af.

Act

De commissie heeft dit deelaspect met een 5,5 beoordeeld.

De bijsturing van de activiteiten als ontwikkelingen zich voordoen, is minder goed terug te vinden in de documentatie van Poort6. In de afgelopen vier jaar heeft Poort6 regelmatig haar plannen moeten bijstellen, vanwege de ontwikkelingen in de markt en de toegenomen risico's. De mate waarin de plannen zijn bijgesteld, is niet altijd even helder gecommuniceerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor herstructureringsprojecten die nu al dan niet tijdelijk stil liggen, zoals in Lingewijk-Zuid. Dan stukt de communicatie met de belanghebbenden.

Op andere onderdelen is de bijstelling wel helder gecommuniceerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Brede Scholen, waarbij Poort6 heeft moeten besluiten om haar participatie in de ontwikkeling en exploitatie daarvan te staken. De corporatie is er in geslaagd om haar besluit daarover te communiceren, vooral met het gemeentebestuur, met begrip, en zonder reputatieschade op te lopen. Een ander voorbeeld van adequate bijsturing is de kaderbrief bij de begroting van 2012. In deze kadernota staat helder omschreven op welke punten het beleid en de begroting bijstelling behoeven op basis van de geprognosticeerde jaarresultaten van 2011 en de ontwikkelingen in de economie en politiek in de komende jaren.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0 gemiddeld. De commissie heeft haar oordeel gebaseerd op de volgende deelaspecten.

Functioneren raad van commissarissen.

De commissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen in de afgelopen periode met een 5,0. De ontwikkelingen in de eerste twee jaar na de fusie hebben daarin sterk meegewogen.

In de jaren 2009 en 2010 heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan in de samenwerking en de samenstelling van de raad van commissarissen. Uiteindelijk hebben deze geleid tot een conflict en het voortijdig vertrek van twee commissarissen, eind 2010. De verhouding van de raad van commissarissen met de werkorganisatie is niet altijd even effectief geweest in deze jaren. Het is betrokkenen niet gelukt om de onderlinge verhoudingen tussen toezicht en bestuur op een uitgebalanceerde manier vorm te geven. De cultuur is minder open geweest dan wenselijk was, gezien de ontwikkeling die Poort6 in haar korte bestaan heeft doorgemaakt. De commissie denkt daarbij aan de voltooiing van de fusie, de veranderde marktomstandigheden en de projectenstroom die tot uitvoering kwam. De rol van de raad van commissarissen als klankbord, toezichthouder en werkgever is onvoldoende uit de verf gekomen. De zelfevaluatie die de raad in 2009 heeft gehouden, heeft daarin geen verbetering gebracht.

In deze jaren zijn de raad van commissarissen en de huurdersorganisatie verder van elkaar verwijderd geraakt. Dat blijkt ondermeer uit de gang van zaken rond de benoeming van de commissarisplaatsen op voordracht van de huurders, eind 2010.

Inmiddels zijn er in 2011 wijzigingen doorgevoerd, zowel in de samenstelling en taakopvatting van de raad van commissarissen als in het bestuur van Poort6. Met ingang van januari 2012 worden zowel raad als bestuur vernieuwd. De raad heeft dan een evenwichtige samenstelling qua deskundigheid en lokale/regionale verankering. Voorafgaand aan de raadswisselingen is een profielschets opgesteld. Ook de voordracht vanuit de huurdersorganisatie is in 2011 adequaat verlopen. De verhouding met de huurdersorganisatie is genormaliseerd. De commissie ziet dat alle betrokkenen bij Poort6 kansen zien om deze ontwikkelingen ten goede van de organisatie te laten komen. De nieuwe raad is zich daarvan bewust en de nieuwe directeur-bestuurder is daarop uitgezocht.

Toetsingskader

De commissie heeft dit deelaspect met een 6,0 beoordeeld.

Het toetsingskader van de raad van commissarissen is de afgelopen periode sterk verbeterd. De ontwikkeling naar een volwaardig toetsingskader is nog niet voltooid. De raad beschikt over voldoende informatie om toezicht te kunnen uitoefenen. Risico's, investeringen en de voortgang in projectontwikkeling zijn regelmatig terugkerende elementen op de agenda.

De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt

De commissie heeft dit deelaspect met een 7,0 beoordeeld.

Poort6 heeft de code correct toegepast en waar nodig van uitleg voorzien. Een afwijking was de periode waarvoor de bestuurder was benoemd, namelijk voor onbepaalde tijd. Deze afwijking is toegelicht in het jaarverslag. De nieuwe bestuurder is conform de code voor een periode van vier jaar benoemd.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,5, meer dan voldoende maar nog net niet volgens de norm.

Poort6 legt in ruim voldoende mate verantwoording af aan haar belanghebbenden, zowel formeel in het jaarverslag als informeel tijdens besprekingen. Gemeente en huurders zijn goed op de hoogte van hetgeen zich afspeelt bij Poort6. De communicatie met belanghebbenden heeft af en toe gehaperd. Dat blijkt ondermeer uit de gesprekken met belanghebbenden. Soms zijn de afwegingen waarom Poort6 wel of niet doorgaat met een project, weinig transparant. Daarnaast blijkt een aantal zaken te weinig bekend bij belanghebbenden. Dat geldt bijvoorbeeld voor de inzet voor duurzaamheid, die Poort6 pleegt. Gemeenteraadsleden bleken tijdens een excursie deze inzet niet te kennen, maar wel blij verrast te zijn over de prestaties van de corporatie op dit punt. Recent heeft Poort6 de eerste stappen gezet om haar communicatie verder te verbeteren en meer helderheid te geven over haar beleid, activiteiten en prestaties.

7 Integrale scorekaart

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

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	• Jaarplannen 2010 en 2011 • Strategienota 2010 • Jaarverslagen 2008, 2009, 2010 • Beleidsnotities: concept participatiebeleid, PvA kwaliteitsbeleid, huurbeleid 2011, Servicekostenbeleid, notitie staatssteun, aanbestedingsbeleid • Documenten met en over doelstellingen (op allerlei terreinen) • Wijkvisie Lingewijk • Strategisch voorraadbeleid (Meerjaren Investeringsprogramma 2009-2018, 2010-2019 en 2011-2020, plus toelichtingen) • Verkoopbeleid, notitie 'Te Woon' • Herhuisvestingmonitor 2011, Verhuisanalyse 2010, Gorcumse meetlat 2009, 2011
Presteren naar Opgaven	• Woonvisie 2005-2015 • Tussentijdse evaluatie Woonvisie 2007 • Pact van Bleskensgraaf • Evaluatie Pact van Bleskensgraaf • Prestatieafspraken SWG 2008 • Convenant met de RSD (regionale sociale dienst)
Presteren volgens Belanghebbenden	• Klantenpanels energiebesparing, 'Te Woon', woonruimteverdeling, zelf klussen e-dienstverlening • Verslag overleggen met HP6 2009, 2010 en 2011 • USP Palissade 2008, presentatie bewonersscan Palissade • KWH huurlabel 2009, 2010 • Samenwerkingsovereenkomst HP6 • Presentatie bewonersparticipatie
Presteren naar Vermogen	• Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief 2009, 2010 en 2011 • De oordeelsbrief van de minister van het WSW 2009, 2010 en 2011 plus correspondentie vanuit Poort6 • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming 2009, 2010 en 2011 • Trimesterrapportages 2009, 2010 en 2011 • Startnotitie risicomanagement en concept risicomanagement • Managementletters van de accountant 2009 en 2010 • Kaderbrief begroting 2012 • Overzicht financiële kengetallen • Memo MT december 2010 • Memo kosten 2011 en begroting 2012 • Memo ingeboekte bezuinigingen • Financierings- en beleggingsinstituut • Maatschappelijke prestaties in beeld • Evaluatie fusie • Beheerslasten realisatie CiP 2010 en 2011

	• Diverse procesomschrijvingen • Medewerkertevredenheidsonderzoek
Governance	• Agenda en relevante notulen vergaderingen RvC 2009, 2010 en 2011 • Directiestatuut • Profielschets RvC • Toezicht- en toetsingskader RvC • Wervingsprocedure RvC • Reglement auditcommissie • Reglement selectie en renumerationcommissie • Statuten Poort6 • Toepassing Governancecode (VTW-checklist)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- De heer E. Groeneveld (voorzitter)
- De heer B. Tack
- Mevrouw K. van Maarseveen,
- De heer W. van Dijk
- De heer M. Meulen

Directeur/bestuurder

- De heer D. van Zanten

Managementteam

- De heer B. van der Par (manager Vastgoed)
- De heer P. van Heteren (controller)
- De heer W. Vlierhuis (manager Strategie en Ontwikkeling)
- De heer J. Bechger

Huurdersvereniging HP6

- De heer J. Noordijk (voorzitter)
- De heer A. den Teuling (secretaris)
- De heer G. Herders (adviseur)

Gemeente Gorinchem

- De heer J. Oostrum (wethouder Stedelijke Vernieuwing, Volkshuisvesting, Zorg en Welzijn)
- Mevrouw J.G. Knaken (beleidsmedewerker Wonen en Stedelijke Vernieuwing)
- De heer W. den Hartog (projectleider Lingewijk-Noord, Hoog Dalem)

Zorg- en welzijnsinstellingen

- Mevrouw C. van den Berg (teamleider welzijn, gemeente Gorinchem)
- Mevrouw P. Boer (gemeente Gorinchem, Wijkbeheer)
- Mevrouw H. van Veen (teamleider RSD)
- De heer G. Bettenhausen (manager Bouwen ASVZ)
- De heer H. Drenkelfort (beleidsmedewerker Syndion)
- De heer P. de Kort (directeur/bestuurder Rivas)
- De heer B. Stouthart (RIBW, locatiemanager Leger des Heils)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Strietman, mr., H.

Geboorteplaats en -datum:
Zeist, 12 mei 1950

Woonplaats:
Bilthoven



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur van toezicht, bestuur en management resp. coach en bestuurder ad int.

Onderwijs:

- Masterclass Strategie, Innovatie en Governance bij TiasNimbas Business School Tilburg resp. John F. Kennedy School of Government, Harvard University, Cambridge Massachusetts, USA.
- Internationale Management Leergang Overheid (MLO) bij De Baak, VNO/NCW e.a. trainingen.
- Studie Nederlands Recht: staats- en administratief recht, recht van de ruimtelijke ordening en bestuurskunde aan de (toenmalige Rijks-)Universiteit Utrecht.
- HBS-A aan het toenmalige Tweede, thans Christelijk Lyceum te Zeist.

Loopbaan:

- Sinds 2007 : Zelfstandig adviseur toezicht, bestuur en management en o.a. Visitator Raeflex.
- 2010 : Voorzitter Ned. Regiegroep Vogelaanvaringen.
- 2009 – 2010 : Directeur a.i. Veilig Verkeer Nederland.
- 1998 – 2007 : Directeur/secretaris van Besturenraad, organisatie van het christelijk onderwijs.
- 1992 – 1998 : Hoofddirecteur CFI, Centrale Financiën Instellingen, agentschap Ministerie OCW.
- 1986 – 1992 : Directeur van de sector Voortgezet Onderwijs van het Ministerie van OCW.
- 1978 – 1986 : Directeur van landelijke organisatie vormingswerk voor werkende jongeren.
- 1974 – 1978 : Consulents bij landelijke organisatie vormingswerk voor werkende jongeren.

Nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Toezicht van Stichting NOB
- Lid van de Raad van Toezicht van Emergo
- Lid van de Raad van Advies van de Generale Synode van de Protestantse Kerk Nederland.
- Voorzitter Raad van Advies van de IJsselgroep, Educatieve Dienstverlening en Opleiding.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Poort6 te Gorinchem

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

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

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

Naam : de heer mr. H. Strietman

Geboortedatum : 12 mei 1950

Handtekening : 

Datum : 2 sept. 2011

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Grashof, drs., A.H.

Geboorteplaats en -datum:
Haaksbergen, 10 mei 1966

Woonplaats:
Bennekom



Huidige functie:

- Vennoot, senior adviseur,
Woonlab Ondernemen | Innoveren | Gebiedsontwikkeling

Onderwijs:

- 1995 – 1997: Nederlandse Opleiding Vastgoedmanagement (NOVAM)
- 1986 – 1991: Doctoraal Bestuurs- en Beleidswetenschappen (RU Nijmegen)
- 1988 Opleiding Tutor Probleemgestuurd Onderwijs (IOWO)
- 1985 – 1986: Propedeuse Politicologie (RU Nijmegen)
- 1983 – 1985: VWO (H.S.G. 'De Bouwmeester' Haaksbergen)
- 1978 – 1983: HAVO (H.S.G. 'De Bouwmeester' Haaksbergen)

Loopbaan:

- 2009 – heden: Lid Orde van Organisatiekundigen en Adviseurs
- 2008 – heden: Vennoot, Senior adviseur Woonlab BV
- 2007 – heden: Visitator Raeflex
- 2005 – 2008: Vennoot, Senior Adviseur KOCK BV
- 2001 – 2004: Senior consultant en Interim manager Quintis BV
- 1998 – 2001: Accountmanager belangenbehartiging en projectleider
brancheorganisatie
- 1997 – 1998: Projectleider bedrijfsintegratie Woningstichting Mitros Utrecht.
Adjunct-portfoliomanager Mitros Wonen
- 1995 – 1997: Lid directieteam Woningbouwvereniging Nieuwegein,
verantwoordelijk voor woonbeleid en strategisch voorraadbeleid.
- 1993 – 1995: Waarnemend hoofd afdeling Verhuur – bewonerszaken.
Beleidsmedewerker Woningbouwvereniging Onze Woning Nieuwegein.
Administrateur voor een aantal VvE's.
- 1991 – 1993: Wetenschappelijk medewerker Bestuurskunde ministerie
VROM, directoraat generaal volkshuisvesting, waaronder voorbereiding
implementatie BBSH, BWS en BLS.

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Poort 6 te Gorinchem

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

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

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

Naam : de heer drs. A.H. Grashof

Geboortedatum

: 10 / 5 / 1966

Handtekening

: 

Datum

: 27/9/2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Bomhof, MOC ,C.M.F.

Geboorteplaats en -datum:
's-Gravenhage 2 juli 1958

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- Coachconsultant,eigenaar Bureau-Samenspel

Onderwijs:

- 2009 – 2010: Masteropleiding Organisatiecoaching, Haagse Hogeschool
- 2007 – 2008: Post-HBO leergang coaching. Pro-Education Amsterdam, opgeleid tot erkend coach!
- 2002 – 2003: Post-HBO opleiding VO management, Pro-Education Amsterdam
- 1976 – 1984: Franse Taal en Letterkunde (Kandidaats behaald aan de VU), gevolgd door Algemene Taalwetenschap aan de UVA
- 1970 – 1976: VWO SnelliusLyceum, Amstelveen

Loopbaan:

- 2010 – heden: visitor Raeflex
- 2003 – heden: secretaris Raeflex
- 1995 – heden: zelfstandig adviseur gericht op de ondersteuning en begeleiding van veranderingsprocessen bij maatschappelijke ondernemingen in het algemeen en woningcorporaties in het bijzonder
- 1985 – 1995: stafmedewerkers woningbouwvereniging Goede Stede te Almere, bewonersparticipatie, beleidsontwikkeling en communicatie
- 1982 – 1985: Secretaris Bewonersvereniging Uilenstede
- 1980 – 1984: Algemeen Bestuurslid SSH-VU

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Poort6 te Gorinchem

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

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

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

Naam : mevrouw C.M.F. Bomhof MOC

Geboortedatum : 02-07-1958

Handtekening : 

Datum : 1-09-2011



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

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting Poort6

Jaar visitatie : 2011

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

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

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting Poort6 op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 7 november 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

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

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

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

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

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

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

Balanced Scorecard

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

Bedrijfslasten

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

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

Bedrijfswaarde

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

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

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

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

Eigen vermogen

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

Leningenportefeuille

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

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

Netto bedrijfslasten

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

Netto kasstroom

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

Onderhoudskosten

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

Rentedekkingsgraad

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

Rentelasten op leningenportefeuille

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

Schuldverdienratio

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

Solvabiliteit

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

Vermogensovermaat

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

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

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

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

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

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

WMO

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

WOZ-waarde

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

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

[illegible]

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
<u>Jaarverslag Palissade 2008</u> Woningvoorraad (2.876 woningen) voor 23,5 procent goedkoop, 76,5 procent betaalbaar. Gemiddeld aantal reacties op woningen gestegen met 75 procent. Indicatieve wachttijd: Eengezinswoning: 5 tot 7 jaar; Flat met lift: 5 tot 7 jaar; Flat zonder lift: 2 jaar; Seniorenflat: 0 tot 3 jaar; Seniorenwoning: 5 tot 10 jaar. 71 procent van de woningen met huurprijs tot aftoppingsgrens toegewezen aan primaire doelgroep (inkomen tot 26.000 euro per jaar). 9 woningen verkocht (waarvan 4 onder voorwaarden onder verzekerd kopen). Vorbereiding Te Woon Pilot gestart. <u>Jaarverslag Poort6 2009</u> Woningvoorraad totaal 7.058 woningen, 6.796 betaalbare woningen; 101 in een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom verkocht (25 procent goedkoop, 72 procent betaalbaar, 2 procent middelduur en 1 procent duur). Onderzoek naar vraag en aanbodontwikkelingen in regionale woningmarkt en marktpositie bezit. 78 procent van de goedkope woningen is toegewezen aan personen met een lager inkomen. 53 woningen in afwachting van sloop tijdelijk verhuurd. Mutatiegraad 5 procent, slechts 349 bestaande huurwoningen zijn vrij gekomen. 9 bestaande woningen verkocht onder koopgarant. Besloten om helemaal over te stappen naar Koopgarant.	<u>Jaarverslag 2008 Palissade</u> Begroot aantal woningen in verkoop: 15 voor 2008 (247 totaal verkoopprogramma). Overstap naar Koopgarant. Samen met Bevo voorbereiden pilot voor Te Woon. <u>Ondernemingsplan Poort6</u> (uitgave in 2010, opgesteld in 2009) - In eerste plaats inzetten voor mensen met inkomen van maximaal 33.000 euro; daarnaast voor inkomensgroep 33.000 euro tot 45.000 euro (doorstroming), starters, ouderen en bijzondere doelgroepen. - Poort6 wil slaagkansen vergroten door mogelijkheden aanbodmodel beter te benutten. - Poort6 wil woningen Te Woon aanbieden. - Meer differentiatie in woningaanbod, meer betaalbare koopwoningen, meer (middel-)dure huurwoningen, meer grondgebonden huurwoningen. <u>Jaarplan en Jaarverslag Poort6 2010</u> - Vooral inzetten op doorstroming; - Streven naar behoud van 7.000 woningen (huur en maatschappelijk gebonden eigendom), 20 procent middelduur en duur; - Behouden minimaal 5.600 betaalbare huurwoningen (onder eerste of tweede aftoppingsgrens, huurprijs tot 548,18 euro); - Uitbreiding middelduur en dure huurwoningen tot minimaal 750 woningen; - Verhogen huur 500 woningen, zodat die in categorie middelduur vallen; - Uitbreiden aantal betaalbare koopwoningen; - Woningen te koop bieden onder Koopgarant; - Pilot Te Woon uitvoeren; - Bouwen nieuwe woningen en gerenoveerde woningen met huur boven 554,76 euro.		<u>Rapportage monitor uitvoeringsprogramma wonen regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (pact van Bleskensgraaf)</u> Aandeel sociale huurwoningen in Gorinchem moet terug naar 40 procent van de totale voorraad. <u>Prestatieafspraken Wonen Gorinchem 2008-2011</u> Van 2008 tot 2011 bieden corporaties 85 woningen aan onder regeling Koopgarant of Verzekerd Kopen. In 2008/2009 programma opstellen voor verkoop van Koopgarant of Verzekerd Kopen woningen. <u>Jaarverslag Poort6, 2009</u> 60 procent van de prestatieafspraken afgehandeld, prestatieafspraken voor 2010/2011 herzien. <u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> Uitwerking woonvisie: in 2020 minimaal 40 procent van de voorraad in Gorinchem bestaat uit sociale huurwoningen (circa 6.600). 75 procent daarvan bereikbaar voor minimuminkomens. Afname van meergezinswoningen met 600, gezien voorkeur woningzoekenden voor eengezinskoopwoningen. <u>Jaarverslag Palissade 2008</u> Gorinchem is gestart met omvangrijke herstructureringsopgave: transformatie in de wijken Lingewijk, Haarwijk en Gildenwijk: veelal verdunning en verschuiving in verhouding koop-huur naar 60-40 procent in plaats van meer dan 55 procent huur in 2008. Nieuwbouwgebied in Gorinchem-Oost.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
Aantal inschrijvingen bij woningzoekenden: 5.690; tempo van inschrijving blijft dalen. 29 procent van woningen naar urgent woningzoekenden. Slaagkansen bewaakt, jongeren in tweede en derde trimester relatief goed aan bod gekomen. Pilotproject Te Woon voorbereid met 233 woningen, start 2010. <u>Jaarverslag Poort 6 2010</u> Totaal aantal woningen 7.157 woningen. 98 procent van het woningbezit van Poort6 valt binnen prijscategorie tot 647,53 en dient dus te worden toegewezen aan woningzoekenden met inkomen tot 33.000 euro. 5 bestaande woningen Koopgarant verkocht. 53 woningen Koopgarant nieuwbouwwoningen opgeleverd. 5 bestaande woningen vrije verkoop gerealiseerd. 5 nieuwbouwwoningen verkocht Lingewijk, 16 nieuwbouwappartementen Binnenhof verkocht, 2 nieuwbouw woningen Wijnkoperstraat en Visserdijk verkocht. Onderzoek gedaan naar doelgroep dure huur. 5 procent voorraad bestaat uit middelduur en duur. Pilot Te Woon gestart, met 55 woningen, waarbij twee koopgarant verkopen en vier huurvastcontracten zijn afgesloten. 82,8 procent van woningen wordt bewoond door lage inkomens. Aantal woningzoekenden gestegen naar 6.141, tweederde behoort tot categorie lage inkomens. Aandeel middeninkomens en hogere inkomens neemt toe. 534 woningen voor verhuur vrij gekomen (mutatiegraad 7,5 procent), plus 108 nieuwe woningen in verhuur. 156 woningen verhuur aan urgenten. Voor jongeren blijft aanbod achter bij vraag senioren meer toegewezen dan vraag.			<u>Ondernemingsplan Poort 6, 2010</u> Volgens WOON 2006 heeft 47 procent huishoudens in Gorinchem voorkeur voor huur en 53 procent voorkeur voor koopwoningen. <u>Jaarverslag Poort6 2010</u> Nieuwe woonvisie in ontwikkeling, in 2012 nieuwe prestatieafspraken.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
<u>Trimester 2011 (mei 2011)</u> Aantal woningen: 7.104. 97,5 procent toewijzingen aan doelgroep met inkomen tot 33.000 euro. Toename aantal inschrijvingen. Woningzoekendensysteem blijft constant. Aandeel starters neemt af, mogelijk vanwege huisvesting in tijdelijke verhuur. 60 procent woningzoekenden maakt aanspraak op huurtoeslag. Mutatiegraad 6,3 procent. Te Woon: 12 contractswijzigingen tot nu toe; meeste bewoners geven voorkeur voor 'gewoon huren'; Aantal woning verkopen lopen achter bij verwachting; 3 koopgarantwoningen verkocht; 2 woningen vrije verkoop verkocht. <u>CiP 2010</u> In periode 2006-2009 voor 91,3 procent passend toegewezen (gelijk aan referentiecorporatie, iets meer dan landelijk gemiddelde). <u>CiP 2011</u> In periode 2007-2010 voor 91,4 procent passend toegewezen (ref.corp 90,9, landelijk 89,0).	<u>Jaarplan 2011</u> Werken aan nieuwe woonvisie met gemeente, prestatieafspraken in 2012: • Uitvoeren van de jaarlijkse verhuisanalyse; • Oriëntatie op deelname Woonquest om meer kennis te verzamelen met betrekking tot de woonwensen van woningzoekenden; • Onderzoek naar de omvang en ontwikkeling primaire doelgroep Gorinchem (i.s.m. de gemeente); • Herzien huurbeleid Poort6, waarbij als taakopdracht het aanbod in de huurcategorie tussen 548 euro en 648 euro te verruimen met ca. 400 woningen; • 350 wederverhuringen en de verhuur van 58 nieuwe en ca. 50 leeggekomen en gerenoveerde huurwoningen; • Verkoop 46 huurwoningen; • Herhuisvesting ca 100 bewoners vanwege herstructurering.			
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,0		8,0
Dit prestatieveld behelst de volgende onderdelen: Woningkwaliteit: • Prijs-kwaliteitsverhouding; • Conditie en onderhoudstoestand; • Tevredenheid over de woning. Kwaliteit dienstverlening: • Tevredenheid over dienstverlening.			<u>Prestatieafspraken Wonen Gorinchem 2008-2011</u> Woningcorporaties brengen voor begin 2009 hun energieprestaties in beeld, om op basis daarvan mogelijke besparing te berekenen en maatregelen te nemen. Nadere afspraken maken over energiezuinig en duurzaam bouwen in nieuwbouwprojecten woningbouwcorporaties geven gemeente inzicht in woningverbeterplannen.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
Energie en duurzaamheid: • Voldoen aan energienormen/label; • Beleid en uitvoering duurzaamheid. <u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> Pilotproject uitgevoerd waarbij huurder zelf kan bepalen wanneer hij woningonderdelen wil laten vervangen. Besteed aan planmatig onderhoud in 2.421.00 euro ten opzichte van begroot 6.156.000 euro. (renovaties zijn uitgesteld). Besteed aan geriefsverbetering 27.000 euro ten opzicht van begroot 208.000 euro (geriefsverbeteringen vinden plaats op verzoek bewoners). BEVO heeft KWH-label; met gemiddelde van 7,8 (uitschieter: 8,7 voor woning onderhouden). <u>Jaarverslag Palissade 2008</u> Diverse projecten onder handen genomen: negen complexen met in totaal circa 1.100 woningen. Bewonerstevredenheid onderzocht met Bewonersscan in 2008: grotere tevredenheid over woning dan in 2005, m.u.v. totaal aantal slaapkamers. Tevredenheid dienstverlening toegenomen. Wijkbeheerder zeer op prijs gesteld. Woonomgeving scoort hoger. In 2008 klantenpanel georganiseerd met onderwerp dienstverlening huismeester. <u>Jaarverslag Poort6 2009</u> In de Vroedschapswijk is een groot onderhouds- en renovatieproject in uitvoering voor 288 portiekwoningen, 144 woningen in 2009 opgeleverd. Instandhoudingplan Intervamflats voorbereid (start 2010). 75 woningen met mutatiepakket verbeterd.	<u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> Constatering dat vooroorlogse en vroeg na-oorlogse woningvoorraad verouderd is en flinke investeringen nodig zijn. Voornemen plan van aanpak verbetering energieprestaties is vanwege fusie uitgesteld tot 2009, als woningen Palissade ook van label zijn voorzien. Concrete voornemens geformuleerd om beter in te spelen op klantwensen onder meer door opzetten woonwensenonderzoek en klantenpanel.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
KWH label voor Poort6 behaald met 7,5 als gemiddelde; woningonderhoud 7,9. Klantenpanel georganiseerd over Te Woon; klantenpanelsite ingericht www.klantenpanelspoort6.nl. Verkoopproces geprofessionaliseerd om vanuit eigen woonwinkel woningen te verkopen. Poort6 levert zelf energie aan diverse wooncomplexen. 1 klacht bij klachtencommissie. Alle woningen van Poort6 zijn voorzien van energielabel; 35 procent heeft A, B of C label in totaal hebben circa 3000 een E, F, of G label. Bij vijf complexen onderhouds- of renovatiebeurt plaatsgevonden, waarbij energieprestatie van 596 woningen is verbeterd. In Vroedschapswijk is energieprestatie van 144 woningen van F naar B label opgewaardeerd. <u>Jaarverslag Poort6 2010</u> Mutatieonderhoud begroot 930.000 euro, besteed 1.345.000 euro. Dagelijks onderhoud begroot 1.801.000 euro, besteed 1.934.000 euro. Planmatig onderhoud begroot 8.402.000 euro, besteed 3.597.000 euro (onderschrijding door aanbestedingsvoordelen, minderwerk, vertraging in uitvoering). Grote onderhoudsprojecten uitgevoerd in Visserdijk en Alexanderflat. KWH label gecontinueerd met 7,7 gemiddeld, op landelijk gemiddeld niveau (doelstelling bereikt). Voorbeelden van dienstverlening in jaarverslag genoemd: voeren van sociaal huurincassobeleid, sociale begeleiding bij onderhoudsprojecten ondermeer door instellen infocentrum voor bewoners.	<u>Jaarverslag Poort6 2009</u> verwachting uitgesproken om zelf meer energie te gaan leveren aan eindgebruikers binnen kaders nieuwe Warmtewet. <u>Ondernemingsplan 2010</u> • Kennis van klant en markt vergroten • Huurlabel KWH behalen met gemiddeld klanttevredenheidscijfer op minimaal 7,5 in 2012. Prioriteit ligt op vergroten keuzemogelijkheden van bewoners. • Terughoudend in uitbreiden dienstverlening, alleen vastgoedgerelateerde diensten met duidelijke meerwaarde. • VVE-beheer invoeren bij gemengde complexen • Verbeteren energieprestaties gebouwen, minimale CO²-reductie met 20 procent binnen tien jaar (2020). <u>Jaarplan 2010</u> Twee klantenpanels organiseren gemiddeld cijfer KWH verhogen naar 7,2, voor woning onderhouden 7,9. 239 oude ketels vervangen door HR. 960 woningen met E en F, F/G label op B-label brengen. Van Zomerendaal onderhoud 126 woningen, gereed in 2010. Zandvoort Midden groot onderhoud.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
Twee klantenpanels georganiseerd: woonruimteverdelingsysteem en zelf klussen in de woning; uitkomsten website zichtbaar (zie boven). Een klacht bij klachtencommissie, die tijdens procedure is opgelost. Geschil met groep bewoners Vroedschapswijk over noodzaak verhuizing, waarover uitspraak nog moet worden gedaan. Gestart met harmoniseren servicekostenbeleid. Gewerkt aan afgemelde energielabels van alle woningen. Bij 322 woningen energieprestatie verbeterd door betere isolatie. Bij 473 woningen cv-ketels vervangen door HR-ketels. Bij nieuwbouw complexen Binnenhof en Hoog Dalem (in totaal 94 woningen) warmtelevering via individuele warmtepompen. Project van Zomerendaan afgerond. <u>Trimester 2011</u> 40 woningen Zandvoort-Midden onderhoud en geriefsverbetering aangebracht. <u>CiP 2010</u> Max redelijke huurprijs 70,9 procent versus ref corp 71,6 procent en landelijk 71,5 procent. Klachtenonderhoud (2009) 322 in euro per vhe (ref corp 356, landelijk 325). Mutatieonderhoud (2009) 138 in euro per vhe (ref corp 279, landelijk 205). Planmatig onderhoud (2009) 1.378 in euro per vhe (ref corp 1.449 landelijk 1.445). Woningverbetering 29.629 in euro per verbeterde woongegelegenheid, (ref 17.473 landelijk 15.948).	<u>Jaarplan 2011</u> Klantonderzoek. KWH meting. 2x per jaar klantenpanels uitvoeren. Begeleiding aan 260 bewoners bij renovatie.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
<u>CiP 2011</u> Max redelijke huurprijs 71,3 procent versus ref corp 72,5 procent en landelijk 72,05 procent. Klachtenonderhoud (2010) 313 in euro per vhe (ref corp 359, landelijk 309). Mutatieonderhoud (2010) 202 in euro per vhe (ref corp 240, landelijk 197). Planmatig onderhoud (2010) 1.391 in euro per vhe (ref corp 1.326 landelijk 1.334). Woning verbetering 21.026 in euro per verbeterde woongelegenheid, (ref 16.232 landelijk 10.576).				
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften		7,0		7,0
Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen: • Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; • Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65); • Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen. <u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> In 2008 heeft BEVO 115 plaatsen in kleinschalige woonvormen in eigendom. <u>Jaarverslag Palissade 2008</u> Circa 1200 woningen geschikt voor senioren 23 woningen Frisoflat zijn levensloopbestendig gemaakt. Andere vorm van toezicht in serviceflats (huismeester/zorgalarmering naar zorgaanbieder) in 2008 gestart. Bouw 12 zorgappartementen gestart.	<u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> Investeren in toegankelijkheid woningen en het realiseren van zorgsteunpunten. In 2010 wil Bevo over 130 plaatsen in kleinschalige woonvormen beschikken. Opplussen 82 woningen, mogelijk aanbod om bewoners van 138 grondgebonden seniorenwoningen opplusspakket op maat te bieden.		<u>Gemeentelijke woonvisie 2005-2015</u> Lokale behoefte aan verschillende bijzondere woonvormen afstemmen met regio. 250-300 woningen realiseren voor verzorgd wonen tot 2015, waarvan 20 voor GGZ en gehandicapten. Omzetten van 250 woningen wonen met diensten naar extramuraal verzorgd wonen. <u>Tussentijdse evaluatie in 2007</u> Prioriteit gegeven aan het realiseren van voldoende zelfstandige woningen voor senioren met aanwezigheid zorg en dienstverlening onder meer door opwaarderen huidige woningvoorraad en instellen woonservicezones. Forse opgave geconstateerd op verzorgd/beschut wonen en toegankelijk wonen. Werken aan grondgebonden seniorenwoningen. <u>Prestatieafspraken Wonen Gorinchem 2008-2011</u> Woningcorporaties (= Poort6) realiseren in 2008 en 2009 ten minste 60 specifieke woningen verzorgd/beschut wonen.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
Zorgondersteuning beschikbaar voor bewoners serviceflats en aanleunwoningen van Palissade. <u>Jaarverslag Poort6 2009</u> Poort6 beschikt over 119 wooneenheden voor beschermd wonen die worden verhuurd aan diverse instellingen voor de huisvesting van 239 cliënten. 2.300 nultredenwoningen in eigendom. 99 nieuwe levensloopbestendige woningen in ontwikkeling. Prestatieafspraken 60 woningen verzorgd wonen, niet gerealiseerd (planontwikkeling herzien vanwege besluit gemeente geen Brede School te vestigen). Poort6 is vertegenwoordigd in Zorgberaad Zuid-Holland Zuid. Acht huismeesters actief in specifieke seniorencomplexen; bij twee complexen 24 uursdienst omgezet in dagdienst. In Frisoflat ervoor gekozen om bij mutatie 60 woningen levensloopbestendig te maken; 2 woningen aangepakt, nu 27 woningen levensloopbestendig. 293 woningen in vier complexen opgeplust. Kleinschalig woongebouw voor huisvesting 18 dementerenden opgeleverd in opdracht Rivas. 14 zorgappartementen aan de Nieuwstad opgeleverd voor Syndion. <u>Jaarverslag Poort6, 2010</u> Poort 6 beschikt over 2.258 woningen in 'meer of mindere mate' toegankelijk voor mensen met een rolstoel, hiervan: • 571 woningen beschut wonen (zelfstandig met zorg op afroep 24 uur per dag); • 686 woningen toegankelijk (levensloopbestendig en seniorenwoningen); • 959 nultredenwoningen.	<u>Jaarverslag Palissade 2008</u> Levensloopbestendig verbouwen van Frisoflat (60 woningen). Sloop en nieuwbouw Nieuwstad ten behoeve van 12 zorgappartementen met stichting Syndion. <u>Ondernemingsplan Poort6, 2010</u> • Kansen verkennen van inrichting woonzorgzones/levensloopbesten • dige wijken; • Bevorderen lang zelfstandig wonen ouderen door het investeren in opplussen van bestaande woongebouwen en nieuwbouw van levensloopbestendige woningen; • Investeren in maatschappelijk vastgoed en kleinschalig beschermde woonvormen.		60 woningen met diensten omzetten naar woningen verzorgd wonen in 2008 en 2009. 80 woningen opplussen, waardoor ze toegankelijk worden. Afspraken maken over vervangende nieuwbouw van huurwoningen in de categorie verzorgd/beschut wonen. <u>Gemeentelijke woonvisie, zoals uitgewerkt in Jaarverslag 2008, BEVO</u> In 2020 is een op de vijf huishoudens ouder dan 65 jaar (verdubbeling ten opzichte van 2005). Aantal zorgwoningen zal moeten toenemen van 620 in 2005 naar 878 in 2020. Groeierende vraag naar beschermde woonvormen voor mensen met een beperking van ca 130 plaatsen in kleinschalige beschermde woonvormen. <u>Ondernemingsplan Poort6, 2010</u> Aantal ouderen boven de 75 jaar neemt toe met 30 procent in 2020.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
In 2010 230 woningen opgeplust (138 woningen Piazzaflat, 46 grondgebonden woningen Gorinchem-Oost), 42 luxe appartementen in Lingebught (Gorinchem-Oost) en 4 woningen in Frisoflat. 32 procent hoger aantal aanvragen WMO-aanpassingen dan verwacht; 198 woningen aangepast. Complex Quadrant (Lingewijk) opgeleverd met 27 levensloopbestendige woningen. Complex Binnenhof met 39 luxe appartementen in aanbouw. Complexhuismeesters in dienst in Piazzaflat 24 uren dienst omgezet in dagdienst. Poort 6 heeft diverse kleinschalige woonvormen in eigendom t.b.v. 235 cliënten. 13 appartementen voor cliënten Syndion opgeleverd. In voorbereiding: • 15 appartementen t.b.v. 'gezinshuis' Evangelische zorg; • 16 appartementen Griendweg voor Syndion. Bouwplan locatie Laagdalemseweg in Gorinchem-Oost overgedragen aan ASVZ. Maatschappelijke opvang: voorziening tijdelijk wonen uitgebreid naar tien verhuureenheden voor mensen in crisissituatie. Twee andere initiatieven in voorbereiding. Nieuw dienstencentrum gerealiseerd in Piazzaflat, vanwaar welzijnsactiviteiten worden georganiseerd door welzijnsinstelling Arkelstad. Nu in totaal drie dienstencentra in complexen beschut wonen gevestigd.	<u>Jaarplan 2010</u> • 226 seniorenwoningen opplussen; • Hoog Dalem met Philadelphia 24 eenheden voor verstandelijk gehandicapten start bouw 2011-09-19; • Griendweg 14 woningen met Syndion start bouw 2011. <u>Jaarverslag Poort 6, 2010</u> In komende tien jaar minimaal 35 procent voorraad geschikt voor mensen met een lichamelijke beperking. Doelstelling om maximaal circa 300 cliënten te huisvesten in kleinschalige woonvormen (max. 105 panden) komende tien jaar. Tendens zichtbaar dat zorgaanbieders de kleinere kleinschalige woonvormen afstoten en meer behoefte ontstaat aan grotere schaalgrootte, vanwege verandering in zorgfinanciering.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
<u>CiP 2010</u> Aandeel ouderen woningen 13,3 procent (ref corp: 12,7 procent, landelijk 15 procent). Aantal toegankelijke woningen 30,8 procent (ref corp 28,2 procent, landelijk 28,9 procent). Toewijzing woongelegenheden aan ouderen in 2009: 17,5 procent (ref corp 10,8 procent, landelijk 15,8 procent). <u>CiP 2011</u> Aandeel ouderen en gehandicaptenwoningen: 12,6 procent (ref.corp 11,9 procent, landelijk 15,5 procent). Aantal toegankelijke woningen: 30,8 procent (ref.corp 28,0 procent, landelijk 29,0 procent). Toewijzing woongelegenheden aan ouderen in 2010: 19,9 procent (ref.corp 10,9 procent, landelijk 15,1 procent).	<u>Jaarplan 2011:</u> Zie ook (des-)investeren in vastgoed.			
(Des-)investeren in vastgoed		7,0		6,5
Dit prestatieveld behelst de onderdelen: • Nieuwbouw; • Sloop, samenvoeging; • Verkoop; • Verbetering bestaand woningbezit; • Maatschappelijk vastgoed. <u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> 11 huurwoningen, 84 koopwoningen opgeleverd Espritgebied, Haarwijk; Instandhoudingbeurt Kabeljauwstraat uitgevoerd; Gestart met bouw gezondheidscentrum in Schutterswijk; Vorbereiding herstructurering Zandvoort in Lingewijk ter hand genomen; Diverse renovatiewerkzaamheden en nieuwbouwprojecten in ontwikkeling genomen, waarvan de bouw start in 2009, 2010 of later.	<u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> Voor periode 2009-2018: 594 woningen sloop, 394 nieuwe huurwoningen en 189 woningen verkopen. Opplussen 82 woningen, mogelijk aanbod om bewoners van 138 grondgebonden seniorenwoningen oppluspakket op maat te bieden, 527 woningen renoveren en voor 600 woningen instandhoudingsbeurt vastgesteld.		<u>Gemeentelijke woonvisie 2005 - 2015</u> Veel kleine appartementen in periode 1945-1970; veel huurwoningen geconcentreerd in Gorinchem West. In Gorinchem Oost vooral eengezinswoningen; onevenwichtige verdeling woningen over stad. Noodzaak om grote delen van de sociale (meergezins)huurwoningenvoorraad te vervangen door goedkope en middeldure eengezins koop- en huurwoningen. <u>Tussentijdse evaluatie 2007</u> Productie in sloop en nieuwbouw moet fors omhoog.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
<u>Jaarverslag Palissade 2008</u> Opgeleverd: 138 woningen Frisoflat (aanpassen en optoppen met 12 penthouses) en 9 woningen nieuwbouw Gildenhof. In uitvoering 158 woningen (deels nieuwbouw, deels renovatie). In voorbereiding 28 woningen. Sloop- en nieuwbouwplannen: 156 woningen. 9 woningen verkocht. 68 woningen uit exploitatie genomen vanwege herontwikkeling. Bouw 12 zorgappartementen gestart. <u>Jaarverslag Poort6 2009</u> 6 huurwoningen opgeleverd; 6 woningen gesloopt; 5 woningen verkocht; 6 woningen in woonvariant gebracht; 308 woningen groot onderhoud/ renovatie opgeleverd. Gezondheidscentrum Colvenierstraat in Schutterswijk opgeleverd. Kleinschalig woongebouw voor huisvesting 18 dementerenden opgeleverd in opdracht Rivas 14 zorgappartementen aan de Nieuwstad opgeleverd voor Syndion. Vanwege risico's besloten niet verder deel te nemen aan ontwikkeling Brede Scholen. <u>Jaarverslag Poort6, 2010</u> 5,3 procent van de voorraad is vernieuwd; 74 woningen gesloopt; 5 woningen verkocht vrije verkoop; 5 woningen verkocht Koopgarant; 58 woningen in woonvariant gebracht; 5 woningen mge teruggekocht; 100 nieuwbouw huur opgeleverd;	<u>Jaarverslag Palissade 2008</u> In Gorinchem Oost (Hoog-Dalem) komen 1.400 woningen, waarvan 420 door Bevo en Palissade gezamenlijk te realiseren huurwoningen. Voorgenomen sloop van 35 woningen op locatie school en ontwikkeling 70 woningen met samenwerkingspartijen. Herontwikkeling oude postkantoor in samenwerkingsverband met vier partijen. Levensloopbestendig verbouwen van Frisoflat (60 woningen). Renovatie Piazzaflat. Sloop en nieuwbouw Nieuwstad ten behoeve van 12 zorgappartementen met stichting Syndion. Diverse andere woningbouwprojecten in voorbereiding en ontwikkeling.		<u>Jaarverslag Palissade 2008</u> Gorinchem is gestart met omvangrijke herstructureringsopgave: transformatie in de wijken Lingewijk, Haarwijk en Gildenhof: veelal verdunning en verschuiving in verhouding koop-huur naar 60-40 procent in plaats van meer dan 55 procent huur in 2008. Nieuwbouwgebied in Gorinchem-Oost. <u>Prestatieafspraken Wonen Gorinchem 2008-2011</u> In 2008 en 2009 20 woningen voor starters bouwen. Te realiseren nieuwbouw en herstructurering tot 2011: - Koopwoningen 119, waarvan 86 onder Koopgarant; - Huurwoningen 362, waarvan 40 levensloopbestendig maken (Frisoflat) en 114 opplussen (Piazzaflat); - Verder 76 woningen slopen (75 Huize Haarwijk en een woning ten behoeve van kleinschalig groepswonen, waarvoor 18 beschermd wonen-eenheden terugkomen; - In 2008 inventariseren van investeringen in maatschappelijk vastgoed. In 2009 wordt geconstateerd dat onder invloed van marktomstandigheden de prestatieafspraken moeten worden herzien. Herziening in 2012, na voltooiing nieuwe woonvisie in eerste helft 2012.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
53 nieuwbouw mge opgeleverd; 48 nieuwbouwhuur aangekocht; 22 nieuwbouw mge aangekocht. 43 huurwoningen en 22 koopgarantwoningen in aanbouw. Delen van het plan in Lingewijk-Noord zijn nog niet gestart omdat voorverkoop niet gerealiseerd is; deelplannen zijn met moeite van start gegaan. Oorspronkelijk 18 woningen in verkoop in Lingewijk en 19 woningen in Binnenhof. Daarvan 5 verkocht in Lingewijk en 13 in verhuur genomen. Van 19 appartementen 16 verkocht, plus twee laatste van overige projecten. Groot onderhoudsprojecten uitgevoerd in Vissersdijk en Alexanderflat. Piazzaflat ingrijpend verbeterd; aantal complexgewijze verbetering 621 (Bron: jaarplan 2011). <u>Trimester tot mei 2011</u> - Bastion II haalbaarheid onderzocht, begin gemaakt met herhuisvesting bewoners; - Haalbaarheidsstudie naar Westwagenstraat; - Bouw gestart 10 huurwoningen Ruigenhoek, oplevering in november 2011 verwacht; - Bouw 63 appartementen voorbereid (Kop IJbaan), evenals parkeergelegenheid; 36 plus 37 woningen twee projecten Lingewijk Noord opgeleverd; - Hoog niveau renovatie 52 vooroorlogse woningen Zandvoort-Zuid opgestart; 17 eengezinswoningen (koop) Quadrant opgeleverd; - Multi Functioneel Centrum IJbaan in voorbereiding; - Realisatie vervangende nieuwbouw Keizerstraat in voorbereiding; - Verbouwing drie Zusters in voorbereiding;	<u>Ondernemingsplan Poort6, 2010</u> - Investeren in maatschappelijk vastgoed en kleinschalig beschermde woonvormen; - Behoud karakter wijken en buurten door investeren in cultuurhistorische waardevolle panden. <u>Jaarverslag Poort6, 2010</u> Jaarlijks circa 65 huurwoningen in exploitatie nemen, circa 25 nieuwe Koopgarantwoningen verkopen. <u>Jaarplan 2010</u> Sloop 74 woningen; Verkoop vrije koop bestaand: 20; Verkoop koopgarant bestaand: 0; Woningen in woonvariant (koopgarant) gebracht: 66. Nieuwbouw huur op te leveren: 100; Nieuwbouw mge op te leveren: 53; Nieuwbouwhuur aangekocht: 46; Nieuwbouw mge aangekocht: 22. In ontwikkeling: Groot onderhoud/renovatie: 169; Nieuwbouw huur: 69; Nieuwbouw koop: 1 (excl.Lingewijk); Nieuwbouw bijzondere: 40. In uitvoering: Groot onderhoud/renovatie: 596; nieuwbouw huur: 120; Nieuwbouw koop: 90. <u>Jaarplan 2011</u> Poort6 streeft naar een portefeuille van 7.000 woningen, waarvan 80% bereikbaar voor de primaire doelgroep, maximaal 50% appartementen en maximaal 50% in Gorinchem-West (exclusief Lingewijk).			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
40 woningen Zandvoort-Midden onderhoud en geriefsverbetering aangebracht; - Herstructurering Zandvoort Noord in voorbereiding; - Renovatie rijksmonument Kremlin 1 in voorbereiding, evenals diverse renovatieprojecten Zandvoort Zuid; 10 koopgarantwoningen Ruighoek in aanbouw, oplevering verwacht in september 2011; 23 huurwoningen in Steurgat in aanbouw als onderdeel ontwikkeling Hoog Dalem, oplevering verwacht in september 2011; - Start bouw ander deelproject in juni 2011; 12 Koopgarant woningen in Steurgat in aanbouw; - Plan van aanpak opknappen 80 woningen Zandvoort Zuid in voorbereiding; - Bewoners van Zomerenlaan West uitgeplaatst (89 huishoudens) als voorbereiding sloop huurwoningen en aansluitende nieuwbouw 20 senioren en 32 grondgebonden woningen; - Start sloop Blueband huis; - Werkzaamheden renovatie Intervamflats fase 2 gestart, eindigt in 2012; - Lift Intervam fase 1 opgeleverd; - Verbouwing Tinnegijstersteeg (5 huurwoningen) afgerond; - Verbouwing 'Achter de Kerk' (4 appartementen) afgerond; - Nieuwbouw 39 appartementen Binnenhof in aanbouw, oplevering verwacht in september /oktober 2011; - Opknopbeurt Gildenhof in voorbereiding; - Toekomstvisie Torenflat in ontwikkeling; - Verbeteringstraject Lingeburcht (42 woningen) afgerond; - Project 16 appartementen met Syndion in voorbereiding.	In 2011 wordt gestart met het uitwerken in wijkvisies, te beginnen met de wijkvisie Haarwijk (i.s.m. de gemeente). - Onderzoek (vrije) verkoopmogelijkheden bestaand bezit (met name gericht op het verlagen van het aantal appartementen zonder lift). - De financierings- en afzetmogelijkheden onderzoeken om het woningaanbod > € 648 middels aankoop/nieuwbouw verder te verruimen (doelstelling 350 woningen in 2020). Projecten kort samengevat: Aantal sloop: 168; Aantal verkoop bestaand: 16; Aantal verkoop nieuw: 15; Aantal complexgewijze verbetering: 469 (inclusief aantal opplussen: 89); Aantal aankoop huurwoningen opgeleverd: 33; Aantal aankoop koopgarant opgeleverd: 22; Aantal ontwikkelde nieuwbouw huur op te leveren: 25.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
Aantal sloop: 11; Aantal verkoop bestaand: 7; Aantal verkoop nieuw: 19; Aantal complexgewijze verbetering: 319, waarvan 89 opplussen, 52 herpositioneren (hnr Lingewijk) 40 verbeteren (Lingewijk) en 189 groot; Onderhoud + verbetering Intervam. Het verschil zit in 150 woningen Intervam (al opgeleverd 2010). Aantal opplussen: 89; Aantal aankoop huurwoningen opgeleverd: 16; Aantal aankoop koopgarant opgeleverd: 22; Aantal ontwikkelde nieuwbouw huur op te leveren: 20. <u>CiP 2010</u> Realisatieindex nieuwbouw 0,13 versus landelijk 0,56. Idem sloop 0,35 versus 0,44 landelijk. Idem verkoop 0,46 versus 0,59 landelijk. <u>CiP 2011</u> Realisatie index nieuwbouw 0,76 versus 0,60 landelijk. Idem sloop: 0,11 versus 0,45 landelijk. Idem verkoop 0,28 versus 0,66 landelijk.				
Kwaliteit van wijken en buurten		8,0		8,0
Kwaliteit van wijken en buurten Dit prestatieveld behelst de onderdelen: Leefbaarheid: • Schoon, heel en veilig; • Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving; • Tevredenheid over leefbaarheid buurt. Vitale buurten en wijken • Versterken voorzieningen in de buurt; • Versterken sociale infrastructuur; • Versterken economische infrastructuur.			<u>Prestatieafspraken Wonen Gorinchem 2008-2011</u> Op basis van bestaand dan wel indien nodig aanvullend onderzoek zullen partijen concrete maatregelen formuleren om de leefbaarheid op buurtniveau te verbeteren. De maatregelen worden besproken met klankbordgroepen. In overleg met gemeente en partners in Lokaal Zorgnetwerk stellen woningcorporaties een protocol voorkoming huisvesting op. Woningcorporaties stellen in samenwerking met Lokaal Zorgnetwerk een tweedekansbeleid op.	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
Sociale stijging en emancipatie • Jeugd • Langdurige werklozen • Immigranten /statushouders Palissade en Bevo sponsorden voorheen: -Kinderboerderij (30.000 euro per jaar) -Klussendienst ouderen (23.500 euro per jaar) -Huisvesten Sinterklaas in kantoorpand aan de Groenmarkt, waarbij ongeveer 3.000 kinderen de Sint en het Pietenhuis in 3 weken tijd bezoeken. - Atelier Syndion (voor mensen met een beperking) hebben deel van inrichting verzorgd/gemaakt. Dit jaar lustrum 5 jaar. Deze sponsoractiviteiten zijn door Poort6 voortgezet. <u>Jaarverslag Palissade 2008</u> Twee wijkbeheerders actief plus huismeester in serviceflats. Verder deelname aan plaatselijk zorgnetwerk. <u>Jaarverslag Poort6 2009</u> Negen medewerkers van Poort6 inzetbaar in de vijf wijken; drie wijkconsulenten en twee consulenten sociaal beheer zijn dagelijks aanwezig op wijkkantoor. Acht huismeesters actief. 837 meldingen klacht woonomgeving, waarvan 244 overlast. Enquête gehouden onder bewoners Intervam en Kremlin I over beleving woonomgeving; actiepunten opgepakt. Diverse activiteiten uitgevoerd ten behoeve van sociale cohesie. Zorgnetwerk aantal malen bijeengeweeest.	<u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> Investeren in schoon,heel, veilige buurten. Inzet voor goede maatschappelijke voorzieningen en duurzame woonomgeving in wijken (onder meer Brede School). BEVO wil zich inzetten voor ontwikkelingskansen bewoners.		<u>Jaarverslag 2008 BEVO</u> Ruimtelijke kwaliteit vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken laat te wensen over. <u>CiP 2010</u> Waardering wijken: - Zwak: 0 procent - Gemiddeld: 75 procent - Sterk: 14 procent - Niet gewaardeerd: 11 procent <u>CiP 2011</u> Waardering wijken: - Zwak: 0 procent - Gemiddeld: 85 procent - Sterk: 14 procent - Niet gewaardeerd: 1 procent	

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
<u>Jaarverslag Poort6, 2010</u> Team wijkbeheer verder geprofessionaliseerd. Mobiel camerasysteem aangeschaft ter verbetering veiligheid complexen. 682 klachten (die niet met 1 gesprek/direct op te lossen waren) geregistreerd over woonomgeving, merendeels uit Haarwijk en Vroedschapswijk. Deel klachten besproken in zorgnetwerk. Nieuwe bewoners worden bezocht door wijkconsulenten of consulenten sociaal beheer met kennismakingsgesprek. In 2010 circa 200 kennismakingsgesprekken gevoerd met nieuwe bewoners. Try out gehouden met portiekgesprekken, besloten om dit instrument niet in alle complexen met portiekwoningen in te zetten maar alleen daar waar de situatie daarom vraagt. Budget beschikbaar voor wijkactiviteiten: zes straatactiviteiten uitgevoerd. In Lingewijk gestart met leefbaarheidsoverleg met vertegenwoordiging bewoners (groen, schoon, heel en veilig). Regelmatig gesprekken met klankbordgroepen (gemeente wijkbewoners), wijkteams (gemeente, wijkagent, welzijnsinstellingen) zorgnetwerk (zorginstellingen): ca. eens in de vier à zes weken. Uitvoering gegeven aan deel wijkvisie Lingewijk. Opstellen wijkvisie voor Haarwijk voorbereid. <u>Jaarplan 2011</u> Collectieve schoonmaak in Vroedschapswijk ingevoerd in 2010. Prestaties in 2011 (peildatum 25 oktober 2011): 701 klachten, waarvan 146 geluidsoverlast, 109 schoonmaken en obstakels verwijderen in portieken, 74 tuinonderhoud en 50 stankoverlast. 24 meldingen zijn doorgespeeld naar zorgnetwerk.	<u>Ondernemingsplan Poort6, 2010</u> • Samen met bewoners, gemeente en welzijnswerk opstellen van wijkvisies en uitwerken in integrale wijkjaarplannen (ruimtelijk, fysiek en sociaal); • Investeren in maatschappelijk vastgoed en kleinschalig beschermde woonvormen; • Behoud karakter wijken en buurten door investeren in cultuurhistorische waardevolle panden; • Activeren van bewoners in kader van leefbaarheid; • Het tegengaan van woonoverlast; • Het bevorderen van prettig samenleven door samen met bewoners, gemeente en welzijnswerk samenlevingsactiviteiten te ontwikkelen; • Signaleren van individuele problemen, effectief doorverwijzen naar maatschappelijke instellingen. <u>Jaarplan 2010</u> • Inzet 3 wijkconsulenten en 2 consulenten sociaal beheer; • 150.000 te besteden aan wijkactiviteiten begroting uiteindelijk vastgesteld op 140.500, daarvan is 128.234 gerealiseerd. (in 2009 geen begrotingen opgesteld, e is toen 99.023 uitgegeven); • Portiekgesprekken organiseren; • Herinvoeren kennismakingsgesprekken; • Terugbrengen huismeesterdiensten naar dagdiensten. <u>Jaarverslag Poort 6, 2010</u> Lingewijk is prioriteitsgebied voor stedelijke vernieuwing.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2008 - 2011	Geformuleerde ambities 2008 - 2011	Cijfer	Opgaven 2008 - 2011	Cijfer
Verder is gereedschap aangeschaft voor wijkbeheerders voor kleine klusjes (als knippen hegje, deurdrangers, lampjes vervangen). Extra beveiliging 's nachts en weekends ingezet op onveilige plek. 7 wijk/straatactiviteiten. 1 straatspeeldag. Uitdelen sneeuwschuivers/strooizout i.s.m. gemeente. Meewerken en betalen aan 'Hart van de Wijk', initiatief van de gemeente op gebied van groen-schoon etc. 3 bewonerscommissies die rondom renovatie zijn opgericht (Intervamflats), zijn samengevoegd tot 1 en 1 aparte activiteitencommissie. Participatiebijeenkoms bewonerscommissies Poort6 en klankbordgroepen gemeente met als insteek modernisering en vervlechting. CiP 2010 13 euro sociale activiteiten per vhe (ref corp 84, landelijk 69); 13 euro fysiek per vhe (ref corp 59, landelijk 54). CiP 2011 21 euro sociale activiteiten per vhe (ref corp 96, landelijk 67); 21 euro fysiek per vhe (ref corp 51, landelijk 54).	<u>Jaarplan 2011</u> Collectieve schoonmaak in Tiende Penninglaan invoeren. Verder verwachting 600 overlastgeprekken en 6 portiekgesprekken.			
Overige/andere prestaties		-		-
Prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden maar wel relevant voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.	Geen overige ambities passend in methodiek		Geen overige opgaven geconstateerd	



Woonwinkel = Groenmarkt 8
Kantoor = Schelluinstestraat 3
Postbus 630 = 4200 AP Gorinchem
Algemeen 0183 66 99 00
Reparatie 0183 66 99 66
info@poort6.nl
www.poort6.nl

Geachte lezer,

Allereerst willen zowel de raad van commissarissen als de directeur-bestuurder, mede namens de oud directeur-bestuurder en het managementteam, opmerken dat wij deze visitatie als zeer plezierig hebben ervaren. Ons inziens is er een rapport uitgebracht waar de organisatie mee verder kan. Ook willen wij onze belanghouders danken voor de tijd die ze voor deze visitatie hebben vrijgemaakt. Daarnaast gaat onze dank uit naar de visitatiecommissie voor de competente en plezierige wijze waarop de gesprekken gevoerd zijn en voor de zorgvuldigheid waarmee het visitatierapport is uitgebracht.

Deze visitatie omvatte de periode van drie jaar dat Poort6 bestaat. Op het moment van fuseren per 1 januari 2009 startte tegelijkertijd een omvangrijk bouwprogramma, waaronder de herstructurering van de gehele Lingewijk. Het deed ons daarom enorm goed, dat dit door onze belanghouders zo is gezien en gewaardeerd. We zijn dan ook trots op de organisatie en onze medewerkers die, volgens het oordeel van de visitatiecommissie, de ambities van de corporatie ruim voldoende waarmaken en de opgave, zelfs met het predikaat 'goed', vervullen.

Wij herkennen ook de lagere scores op de gebieden governance en presteren naar vermogen. Onze keuze was de afgelopen drie jaar om er vooral voor te zorgen dat de enorme bouwopgave gerealiseerd werd. Hoewel we vooral in 2011 intern flink aan de slag zijn geweest met het nader stroomlijnen van de organisatie, behoeven deze thema's de komende periode zeker nog de nodige aandacht om (nog) beter in de pas te lopen met de voor onze sector zo sterk veranderende buitenwereld. Het is dan ook een mooi moment dat Poort6 2012 ingaat met een nieuwe directeur-bestuurder en met een raad van commissarissen die vernieuwd en op sterkte is.

Ook start Poort6 in 2012 met een sterke vermogenspositie. De kwalificatie in het visitatierapport is lager, omdat het positieve effect van de in het najaar van 2011 getroffen maatregelen helaas niet meer in het visitatierapport konden worden meegenomen. Het betreft onder meer maatregelen op het gebied van huur- en verkoopbeleid, het opzetten van een afdeling makelaardij, een investeringsstatuut en het beperken van bedrijfslasten en onderhoudsuitgaven.

Door deze maatregelen kan Poort6 de komende jaren haar ambitieuze volkshuisvestelijke opgave blijven realiseren. Prognoses laten zien dat Poort6 haar A1 status van het Centraal Fonds de komende jaren behoudt. Tevens rechtvaardigt de ontwikkeling van de kasstromen de verwachting, dat op basis van gelijkblijvende omstandigheden, ook het WSW aan Poort6 haar verklaringen van kredietwaardigheid kan blijven afgeven. Door de getroffen maatregelen kan Poort6 de komende jaren tot een maximale inzet van haar vermogen komen voor maatschappelijke prestaties.

Gorinchem, 20 januari 2012


Mevr. Kobie van Maarseveen
Voorzitter raad van commissarissen


René Wiersema,
Directeur-bestuurder