

Visitatierapport

stichting De Leeuw van Putten
2014-2017



24 juli 2018

Cognitum
Kruisdijk 2
3291 LH Strijen

Visitatiecommissie
Hannah Bovenkerk, voorzitter
Jan Haagsma, visitator
Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Voorwoord

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

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Sinds begin 2015 is het een wettelijke verplichting geworden. De visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Visitaties zijn niet vorm vrij en moeten voldoen aan kwaliteitsvereisten. De stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Deze visitatie is dan ook uitgevoerd volgens de voorgeschreven visitatiemethodiek (op het moment van uitvoeren van de visitatie was dit versie 5.0) van deze stichting. Cognitum is het bedrijf dat deze visitatie heeft uitgevoerd.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van de stichting De Leeuw van Putten over de periode 2014 t/m 2017.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart 2014-2017	10
1.4 Samenvatting	11
1.5 SWOT diagram	12
2 Stichting De Leeuw van Putten	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	15
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
3.1 Beoordelingskader	16
3.2 Opgaven in het werkgebied van De Leeuw van Putten	16
3.3 Relevante ontwikkelingen	16
3.4 Beoordeling prestaties	16
3.5 Beoordeling van de ambities	23
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	24
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	25
4 Presteren volgens belanghebbenden	26
4.1 Beoordelingskader	26
4.2 Werkwijze	26
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	26
4.4 Belanghebbenden over De Leeuw van Putten	27
4.5 De reputatie van de Leeuw van Putten	32
4.6 Waardering van het tripartite overleg	32
4.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	34
5 Presteren naar Vermogen	35
5.1 Beoordelingskader	35
5.2 Relevante ontwikkelingen	35
5.3 Financiële continuïteit	35
5.4 Doelmatigheid	36
5.5 Vermogensinzet	38
5.6 Bewonder- en verwonderpunten	38
5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen	39

6	Governance	40
6.1	Beoordelingskader	40
6.2	Relevante ontwikkelingen	40
6.3	Besturing	40
6.4	Intern toezicht	43
6.5	Externe legitimering en verantwoording	46
6.6	Bewonder- en verwonderpunten	47
6.7	Totale beoordeling Governance	47
7	Bijlagen	48
	Position paper	49
	Factsheet maatschappelijke prestaties	54
	Reputatie Quotiënt Model De Leeuw van Putten	60
	Waardering netwerk De Leeuw van Putten	61
	Overzicht geïnterviewde personen	62
	Korte cv's visitatoren	63
	Onafhankelijkheidsverklaringen	64
	Meetschaal	66
	Werkwijze visitatiecommissie	69
	Bronnenoverzicht	71
	Prestatiemonitor	73

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie vond plaats in 2014. Het beeld uit die visitatie was goed en evenwichtig. Er waren enkele aanbevelingen. Die zijn door De Leeuw van Putten de afgelopen jaren als leerpunten meegenomen. Soms hebben externe factoren de ambities iets teruggebracht of gewijzigd.

- *Toon meer ondernemerschap. Spijkenisse heeft De Leeuw van Putten nodig om toekomstige problemen voor te zijn. Verlaat de standpunten over beschikbaarheid en betaalbaarheid die binnen de organisatie leven. Kijk goed naar de woningkwaliteit die de gemeente nodig heeft. Zoek maximaal naar de ruimte die er is binnen regelgeving op het gebied van leefbaarheid en toewijzingsbeleid, als dit maatschappelijk nodig is.*

De Woningwet 2015 heeft de mogelijkheden om meer ondernemerschap te tonen behoorlijk beperkt. Daarnaast is de regelgeving ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurwoningen aangescherpt. Desalniettemin heeft de Leeuw van Putten deze punten opgepakt en hebben zij binnen de regelgeving de ruimte opgezocht in overleg met zorgpartners, de gemeente en de huurdersvereniging. Ze hebben hun energie ingezet om in het veld van de WMO partners te zoeken. Dat traject is breed ingezet met veel zorgpartijen. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een overeenkomst met Pameijer.

- *Handel meer vanuit een eigen visie, vanuit een beeld van de opgaven. Zo kan proactief handelen in de plaats komen van probleemsturing.*

De Leeuw van Putten handelt meer vanuit de eigen visie die ze hebben opgesteld. Deze visie is ook kenbaar gemaakt aan de gemeente en is verwerkt in de prestatieafspraken die zijn overeengekomen met de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersverenigingen. De belangrijkste stap die De Leeuw van Putten heeft gemaakt is dat ze de algemene lijn van een grote opgave in de verre toekomst hebben geconcretiseerd naar een veranderopgave die vanaf 2025 zal gaan starten.

- *Bouw voort op de overleggen met belanghebbenden en structureer de mogelijkheden van invloed die zij kunnen, zo niet behoren, te hebben, met name op het beleid. Geef meer gevolg aan hun inbreng, zonder de eigen rol en positie te veronachtzamen. Zoek naar nieuwe methoden om de huurders te betrekken. Zij kunnen de corporatie een spiegel voorhouden.*

De rol en inbreng van belanghebbenden is vergroot. Op meerdere manieren maakt De Leeuw van Putten dat mogelijk. Ze werken al sinds 2014 met klantenpanels. Dit heeft ook vervolg gekregen in inbreng op de laatste meerjarenvisie "Maatschappelijk verbonden 2018-2022". De Leeuw van Putten heeft haar eigen ideeën voorgelegd aan haar stakeholders en van hen in ruime mate inbreng gekregen, zodat ze een breed gedragen visie hebben kunnen maken.

- *Stuur actiever op bedrijfswaarde. Door te sturen op kasstromen stuurt de corporatie nu alleen bij als er veranderingen zijn. Met behulp van de bedrijfswaarde kan de corporatie scenario's uitwerken.*

Door de invoering van de marktwaarde in verhuurde staat is de bedrijfswaarde minder belangrijk geworden. Op alle fronten is de marktwaarde een factor van belang geworden. Niet alleen in de winst-

en verliesrekening en balans, maar ook bij het kiezen van scenario's zal dat het geval zijn. Afgeleid van de marktwaarde zal De Leeuw van Putten haar beleidswaarde vervolgens bepalen.

- *Zorg voor tijdige vernieuwing in de organisatie, voor een frisse kijk op vraagstukken. Dit kan door scholing en verjonging van het werknemersbestand.*

De laatste jaren zijn er meerdere medewerkers met pensioen gegaan. Hierdoor ontstond de kans om te verjongen binnen het werknemersbestand. Het managementteam is daardoor in korte tijd deels vervangen. Tevens wordt er via het traject "Duurzame inzetbaarheid" gestuurd op scholing en bewustwording bij de medewerkers van de eigen mogelijkheden en toekomstperspectieven. Daardoor is ook in de rest van de organisatie een beweging op gang gekomen, die bijdraagt aan vernieuwing en verbetering.

1.2 Recensie

De commissie is van oordeel dat De Leeuw van Putten een echte sociale woningbouwcorporatie is met een goed oog voor een degelijke verhouding tussen financiën en bezit, binnen- en buitenwereld. Met haar sterke focus op de financiële gezondheid, de positieve kasstroom en het afbouwen van de leningenportefeuille, waardoor zij sterke financiële ratio's realiseert zou je haar gematigd conservatief kunnen noemen. Dit roept wel de gedachte op om misschien eens af en toe buiten de lijntjes te kleuren. De Leeuw van Putten heeft een groot hart voor de complexe doelgroep hetgeen blijkt uit het hoge percentage passend toewijzen en is initiatiefrijk op het gebied van de klimaatdoelstellingen. Zij beheert als een goed huisvader de financiën zonder al te veel risico, maar houdt vooral de toekomst in de gaten waarin het bezit vrijwel gelijktijdig verouderd. Hoewel zij sterk gericht is op beheersing staat dat haar flexibiliteit allerm minst in de weg. Plannen en vooruitkijken zit in de genen.

Omdat zij uitsluitend bezit in Spijkenisse heeft kan zij haar tijd en aandacht goed richten. De Leeuw van Putten kan gekenmerkt worden als een corporatie die zegt wat zij doet en doet wat zij zegt. De commissie heeft grote waardering voor de geleverde prestaties op het gebied van business-as-usual, zeker in relatie tot de relatief kleine werkorganisatie, waarin medewerkers een hoge workload hebben. Nu er binnen het personeelsbestand de nodige verversing c.q. verjonging plaatsvindt, is het goed naar een daarbij passende stijl van leidinggeven toe te groeien.

De commissie krijgt tijdens de interviews niets dan lof te horen waar het gaat om participatie van de belanghouders, de kennis van zaken en de snelheid van handelen. In het licht van de situatie op de huidige woningmarkt liggen hier nog wel kansen voor De Leeuw van Putten. Zo zou zij met de gemeente en mogelijk andere belanghebbenden een scenario kunnen helpen mee ontwikkelen om anders om te gaan met de enorme winkelleegstand in Spijkenisse.

Het is in algemene zin tegenwoordig steeds moeilijker een bestuur voor een huurdersvereniging te vinden; voor De Leeuw van Putten geldt dat zij door het lidmaatschap van de huurdersvereniging te financieren in ieder geval kan beschikken over voldoende leden. Het zittende bestuur dat uit die leden is geworven, is reeds lang in functie en komt tijd en mankracht te kort om zich voldoende in essentiële onderwerpen te kunnen verdiepen.

De 360-graden feedback zoals die door belanghouders in de interviews en de digitale enquête naar voren is gebracht stemt de commissie tot grote tevredenheid. Dit komt tot uiting in de bijzonder hoge

cijfermatige waardering in de digitale enquête. Ook tijdens de gesprekken spreken de belanghebbenden zonder uitzondering hun waardering uit over het werk van en de open samenwerking met De Leeuw van Putten.

De commissie beoordeelt het samenspel tussen raad van commissarissen en bestuurder als constructief waarin de rollen van werkgever, toezichthouder en klankbord goed worden ingevuld.

Hier liggen wel mogelijkheden voor de raad van commissarissen om ook de vierde rol (netwerken) verder invulling te geven.



Foto: rondleiding langs het bezit van De Leeuw van Putten met o.a. de visitatiecommissie, directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Reflectie op de positionpaper

De hoge participatiegraad van huurders (iedereen is lid van de huurdersvereniging) is een rechtstreeks gevolg van het feit dat het lidmaatschap van de vereniging door De Leeuw van Putten wordt betaald. De zes kernwaarden uit de positionpaper staan niet alleen op papier maar worden ook met hart en ziel beleden en in praktijk gebracht.

In de gesprekken met belanghebbenden kwam overduidelijk naar voren dat de nieuwe rol voor gemeenten binnen het sociale domein een zeer tijdrovend traject is geweest dat nog steeds niet helemaal is afgerond. Dit werd allemaal nog versterkt door de gemeentelijke herindeling waardoor een woonvisie lang op zich liet wachten.

De uitdaging voor De Leeuw van Putten ligt vooral in de toekomst waar het bezit nagenoeg gelijktijdig veroudert en er ingrijpende keuzes zullen moeten worden gemaakt. Het siert De Leeuw van Putten dat zij zich reeds nu op die ongewisse toekomst voorbereidt. Wij beschouwen De Leeuw van Putten als een

solide, financieel min of meer conservatieve woningcorporatie die zeker niet overvallen zal worden door grote onverwachte financiële tegenvallers.

Uniek woningbezit: unieke opgave voor De Leeuw van Putten

De stad Spijkenisse heeft begin jaren 80 een enorme groei doorgemaakt als zogenaamde "groeikern". Deze periode is ook de start geweest van De Leeuw van Putten als corporatie. In een korte periode is het gehele bezit van De Leeuw van Putten gebouwd. Dit leidt er toe dat in eenzelfde korte periode het bezit aan het einde van de economische levensduur zal zijn.

Daarbij hebben de woningen een voor die tijd kenmerkende bouwwijze en de buurten een voor die tijd kenmerkende inrichting (zogenaamde bloemkoolwijken). Dit roept specifieke leefbaarheidsvraagstukken op, waar De Leeuw van Putten naar haar mogelijkheden bijdraagt om de problemen binnen de perken te houden. Deze omstandigheden stellen De Leeuw Van Putten voor de opgave om niet alleen na te denken over sloop en nieuwbouw of renovatie van haar bezit, maar ook over de vraag hoe de wijken en buurten te herinrichten. Uiteraard in een goed overleg met betrokken partners.

De commissie heeft vol bewondering kennis genomen van de aanpak die De Leeuw van Putten aan het ontwikkelen, waarbij al in een vroegtijdig stadium scenario's worden ontwikkeld en de financiële situatie wordt voorbereid op de toekomst.

Verbeter- en aandachtspunten

- Zet de door De Leeuw van Putten gekozen strategie, om een antwoord te hebben voor de grote opgave van vervangen en/of renoveren van haar gehele woningbezit in een korte periode, met kracht door, maar heb tegelijkertijd oog voor ontwikkelingen en mogelijke scenario's.
- Blijf uiterst scherp in de organisatie op het opvangen van weglekken van kennis en kwaliteit door personeelsverloop. Niet alleen voorzienbaar verloop speelt daarin een rol.
- De Leeuw van Putten staat bekend als een betrokken corporatie en een sterke partner wat betreft het vergroten en/of op peil houden van de leefbaarheid in haar werkgebied. Een corporatie die er is voor haar huurders en samenwerkingspartners. Waak scherp over dit goede imago. Bij een door de gemeente geïnitieerde discussie over de kerntaken, dienen niet alleen keuzes ten aanzien van de woningvoorraadverdeling te worden gemaakt, maar ook de gevolgen daarvan voor het imago te worden betrokken.
- De Leeuw van Putten heeft een sterke strategie uitgezet, vanuit waar zij toewerkt naar de toekomst. Een van de pijlers van deze strategie is 'niet verkopen' (verdedigingsstrategie). Alle woningen van De Leeuw van Putten worden immers verhuurd, dus verkoop zou in die zin niet nodig zijn. De visitatiecommissie acht het toch raadzaam gezien de marktontwikkelingen en de lage rentestand, enige scenario's (analytische of ontwikkelingsstrategie) ten aanzien van verkoop te gaan ontwikkelen. In de ogen van de commissie zijn dergelijke scenario's nuttig om al voorbereid te zijn op eventuele tegenvallers waarbij verkoop kan helpen de strategie toch maximaal te realiseren, onder het motto 'be prepared'

1.3 Integrale scorekaart 2014-2017

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

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

1.4 Samenvatting

De visitatie van De Leeuw van Putten over de periode 2014-2017 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 5.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in februari 2018.

De Leeuw van Putten is werkzaam in de gemeente Nissewaard (onder Rotterdam) en bezit 3.899 woningen. Deze woningen zijn allen in Spijkenisse gelegen.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,2

De Leeuw van Putten heeft haar zaakjes op orde en presteert op alle onderdelen een 7 (ruim voldoende) of hoger. Positief springen er een aantal onderwerpen uit: een 8 voor woningtoewijzing en doorstroming, ook een 8 voor energie en duurzaamheid en leefbaarheid. De visitatiecommissie beoordeelt ook de ambities van De Leeuw van Putten met een ruime voldoende. Via haar ambities anticipeert De Leeuw van Putten adequaat op de opgaven in de toekomst.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,8

De verschillende categorieën belanghebbenden zijn zeer tevreden over De Leeuw van Putten. Vooral de tevredenheid over de relatie en de communicatie is hoog met een gemiddelde van 8,4. Maar ook de maatschappelijke prestaties en de tevredenheid op de mate van invloed op het beleid van De Leeuw van Putten scoren prima met een 7,7 en een 7,4). Cijfers om trots op te zijn! De commissie kreeg tijdens de interviews niets dan lof te horen waar het gaat om participatie van de belanghebbenden, de kennis van zaken en de snelheid van handelen.

Presteren naar Vermogen: 7,3

In de visitatieperiode heeft De Leeuw van Putten haar solide financiële positie behouden en verder uitgebouwd. Dit heeft een beoordeling van een 9 op de financiële continuïteit tot gevolg. De doelmatigheid wordt met een 6 en de inzet van vermogen wordt met een 7 gewaardeerd. Bij doelmatigheid valt op dat de cijfers uit de benchmark laten zien dat De Leeuw van Putten de laatste twee jaar hogere bedrijfslasten heeft gekregen in vergelijking tot de referentiecorporaties, maar tegelijkertijd ziet de commissie dat de Leeuw van Putten een hoog aantal vhe per fte heeft. Het is een efficiënt georganiseerde club. De inzet van vermogen scoort een ruime voldoende door de focus op de opgave in de toekomst.

Governance: 7,0

De onderdelen besturing en externe legitimering en verantwoording scoren een 7 of hoger. De pdca-cyclus zit goed in elkaar en wordt goed toegepast. Ook de externe legitimering loopt goed, belanghebbenden worden actief betrokken, zowel in de beleidsvoorbereiding als met terugkoppelingen. De verantwoording is ook op orde. Het interne toezicht scoort geen 7 gemiddeld omdat de raad van commissarissen van De Leeuw van Putten feitelijk niet helemaal heeft voldaan aan de eisen voor de zelfevaluatie en er geen pluspunt is gegeven voor het toetsingskader. De toepassing van de Governancecode krijgt wel weer een 7 van de commissie.

1.5 SWOT diagram

Sterk

- Geworteld in en gefocust op Spijkenisse
- Anticipeert op de toekomst met vooruitstrevend personeelsbeleid, het energielabel en het gelijktijdig verouderend bezit
- Financieel gezond
- Kleine uitvoeringsorganisatie met een sobere bedrijfsvoering en een relatief hoge workload
- Samenspel tussen raad van commissarissen en bestuurder en managementteam
- Focus op duurzaamheid
- Doet als samenwerkingspartner meer dan nodig is

Zwak

- Moeilijk om de teugels te laten vieren en de verantwoordelijkheden laag in de organisatie te leggen met de daarbij behorende speelruimte
- Weglekken van expertise door grote uitstroom van pensioengerechtigde medewerkers
- Sturen op bedrijfswaarde en assetmanagement

Kans

- Uitbouwen van de opvatting 'ongedeelde samenleving' door scenario's te ontwikkelen om samen met gemeente de winkelleegstand terug te dringen
- Huurders uit te dagen en ruimte te geven voor meer participatie
- De brede visie op de woningsector en het draagvlak binnen Spijkenisse roept op tot iets minder voorzichtigheid en iets meer buiten de lijntjes kleuren.
- Positief imago als 'de tuin van Rotterdam' en aantrekkelijk voor rustzoekers
- Nieuw productaanbod door terugtrekkende zorg

Bedreiging

- Gemeente claimt participatie in de vele overleggen waardoor er meer tijd vanuit de corporatie beschikbaar gesteld moet worden
- Winkelleegstand kan negatief effect op de aantrekkelijkheid van Spijkenisse hebben
- De kerntakendiscussie staat haaks op de verwachting t.a.v. maatschappelijk investeren waaronder het imago van De Leeuw van Putten te lijden zou kunnen krijgen

2 Stichting De Leeuw van Putten

Stichting De Leeuw van Putten, opgericht in 1981, is een Spijkenisser corporatie met 3.899 zelfstandige huurwoningen. Spijkenisse is een groeikern geweest met een grote bouwopgave. De Leeuw van Putten is in deze periode ontstaan en het bezit van De Leeuw van Putten is dan ook in een relatief korte periode tot stand gekomen. 40% van de woningen zijn eengezinswoningen, 40% zijn flats tot en met 4 etages zonder lift en 3% betreft hoogbouw. Bijna 100% van het bezit betreft sociale huur (DAEB).

Spijkenisse maakt onderdeel uit van de gemeente Nissewaard. Nissewaard is een gemeente op het eiland Voorne-Putten in het zuiden van de provincie Zuid-Holland. De gemeente is op 1 januari 2015



ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Spijkenisse en Bernisse en omvat het gehele (voormalige) eiland Putten en het oosten van het (voormalige) eiland Voorne. Spijkenisse ligt midden in de Rijn-Maasdelta. De rivieren Oude Maas en Spui, de Bernisse en het Hartelkanaal en ook de Nieuwe Maas en Nieuwe Waterweg omzomen de plaats en vormen van oudsher natuurlijke barrières. Het dorp heeft -net als andere dorpen op Voorne-Putten- eeuwenlang een geïsoleerde ligging gehad ten opzicht van het vasteland van Holland.

Pas bij de opening van de Spijkenisserbrug over de Oude Maas (1903) werd het contact met IJsselmonde en Rotterdam gestimuleerd. Hierdoor werd Spijkenisse uit zijn isolement gehaald.

In 1977 aanvaardde de gemeente Spijkenisse de status van groeikern met een verhoogde taakstelling. Deze groeitaak hield in dat in een periode van vijftien jaar ca. 16.500 woningen gebouwd moesten worden. Het Rijk stelde middelen beschikbaar om de Rotterdamse metro naar Spijkenisse door te trekken. Voorwaarde hiervoor was dat het grootste deel van de taakstelling binnen een bepaalde straal van de metrostations moesten worden gebouwd en dat in een kleine straal rond de nieuwe metrostations in een hoge dichtheid moest worden gebouwd.

In de eerste groeikernjaren kwam er geen hoogbouw bij (meer dan vier verdiepingen), maar voor het overgrote deel eengezinswoningen, waarbij koop en huur volledig werden gemengd. Deze woningen werden voor het overgrote deel betrokken door woningzoekenden uit Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen. In de jaren tachtig groeide het inwonertal van Spijkenisse snel naar bijna 70.000 inwoners, waarvan verreweg het grootste deel in de wijk De Akkers kwam te wonen (daarnaast ook in Vriesland, De Hoek en Vogelenzang).

In de gemeente Nissewaard zijn meerdere corporaties actief naast De Leeuw van Putten. Dit zijn Stichting Maasdelta Groep (met ruim 5.600 woningen), Stichting Woonbron (met ruim 3.000 woningen), Woonzorg Nederland (met 600 woningen), Vestia (met ongeveer 175 woningen) en de Stichting Ouderenhuisvesting (met 75 woningen). Ook De Zes Kernen is een van de corporaties in de gemeente Nissewaard, deze corporatie heeft echter geen bezit in Spijkenisse. De gemeente maakt samen met corporaties De Zes Kernen, Maasdelta Groep, Woonbron en De Leeuw van Putten en de daarbij horende huurdersvertegenwoordigingen, prestatieafspraken.

De organisatie wordt door een eenhoofdig bestuur geleid. Het intern toezicht wordt uitgeoefend door een raad van commissarissen die uit maximaal vijf leden bestaat. Anno 2017 is dat ook het geval. De huurdersvertegenwoordiging mag voor maximaal 2 leden een bindende voordracht doen.

De missie en kernwaarden van De Leeuw van Putten zijn opgenomen in de Meerjarenvisie 2013-2017.

“Wij zetten ons maximaal in om de individuele woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners te vervullen. Wij zijn bij uitstek een sociaal verhuurder.”

Bij deze missie heeft De Leeuw van Putten de volgende kernwaarden geformuleerd:

- Een ongedeelde samenleving
- Goed wonen op een prettige plek
- Een sociale verhuurder bij uitstek
- Liever verhuren dan verkopen
- Persoonlijk contact
- Sociaal en betrouwbaar
- We zijn goed toegerust voor de toekomst

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

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

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

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in het licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven?

3.2 Opgaven in het werkgebied van De Leeuw van Putten

In dit hoofdstuk worden de prestaties van De Leeuw van Putten gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2014-2017. Met de gemeente Nissewaard, de andere corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen zijn prestatieafspraken gemaakt. Eerst voor een langere periode (en alleen tussen de gemeente en de corporaties) 2011-2020 en 2016-2020 en met ingang van 2017 conform de nieuwe Woningwet jaarlijks en ook met de huurdersvertegenwoordigingen. Daarnaast heeft De Leeuw van Putten afspraken met andere partijen over de aanpak van hennepkwekerijen en de aanpak van woonoverlast. De ambities van De Leeuw van Putten zijn opgenomen in de Meerjarenvisie 2013-2018 en worden jaarlijks vertaald in een jaarplan.

In de bijlagen is de Prestatiemonitor opgaven en ambities opgenomen, hierin zijn alle afspraken, ambities en prestaties opgenomen.

3.3 Relevante ontwikkelingen

In de visitatieperiode zijn de gemeente Spijkenisse en de gemeente Bernisse gefuseerd tot de gemeente Nissewaard. Daardoor had het meer voeten in de aarde en heeft het langer geduurd voordat er een woonvisie lag.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De Leeuw van Putten heeft de afgelopen 4 jaar ruim voldaan aan de staatssteunnorm. Minimaal 90% moet worden toegewezen aan de inkomensdoelgroep, De Leeuw van Putten heeft jaarlijks 95% of meer toegewezen aan deze doelgroep.

- Ook met betrekking tot het passend toewijzen zoals met ingang van 2016 noodzakelijk is, voldoet De Leeuw van Putten ruimschoots aan de gestelde norm van 95%.
- De Leeuw van Putten realiseerde in de visitatieperiode de afspraken met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders.
- De Leeuw van Putten heeft conform afspraak tijdelijke woningen voor huisvesting van jongeren gerealiseerd.

Daarmee overtreffen de prestaties van De Leeuw van Putten de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een goed (8).

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De Leeuw van Putten heeft zich gehouden aan de kaders voor de huurverhogingen de afgelopen jaren.
- De sociale voorraad van De Leeuw van Putten is gedurende de visitatieperiode stabiel gebleven, evenals het aandeel niet sociale huurvoorraad. De prestatieafspraken geven ruimte om in aantallen iets te dalen, maar dat was bij De Leeuw van Putten niet aan de orde.
- De afspraak om het aantal jongerenwoningen te handhaven is gerealiseerd.
- Samen met de andere corporaties zijn afspraken gemaakt om de huurachterstanden te voorkomen. Bij De Leeuw van Putten neemt de huurachterstand inderdaad af en is voor het eerst in 2017 onder de eigen norm van 1%.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van De Leeuw van Putten gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt deze als ruim voldoende.

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

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De Leeuw van Putten heeft een zeer stabiele woningvoorraad. Van de bijna 4.000 woningen is 20% geschikt voor ouderen, zijn 13 woningen geschikt voor gehandicapten (miva-woningen) en is 25% van de woningen een nultredewoning.
- Hiermee voldoet De Leeuw van Putten aan de vraag in het werkgebied. Er zijn geen specifieke afspraken over ouderenhuisvesting.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn gelijk aan de opgave en zijn daarmee ruim voldoende (7).

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De afspraak is dat er een pilot Thuishavens wordt gerealiseerd waarbij woningen rondom zorgkantoren en/of ontmoetingscentra worden toegewezen aan mensen met een zorgindicatie. Deze afspraak is pas in 2017 gemaakt.
- De Leeuw van Putten verhuurt diverse woningen aan zorginstellingen en / of huurders met een zorgindicatie vanuit de voorkeur naar fijnmazige en kleinschalige integratie van bijzondere doelgroepen tussen het overige bezit.
- In de gesprekken hebben de betreffende belanghouders aangegeven zeer tevreden te zijn over de bijdragen van De Leeuw van Putten en de bereidheid om mee te denken bij en mee te werken aan oplossingen.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn gelijk aan de opgave en zijn daarmee ruim voldoende (7).

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De afspraak is dat de corporaties zorgen voor 88 wooneenheden voor begeleid wonen. Hiervan zal De Leeuw van Putten 25 wooneenheden realiseren samen met de woonbegeleider Pameijer.
- De Leeuw van Putten verhuurt 14 woningen aan Flexus voor de opvang van dak- en thuislozen.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van De Leeuw van Putten gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt deze met een ruim voldoende (7).

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften /	7
bewoners met beperkingen	7
overige personen	7
Oordeel	7,0

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Er zijn geen afspraken met de gemeente over de kwaliteit van de woningen, anders dan maatregelen in het kader van de duurzaamheid. Deze worden echter verderop in deze paragraaf behandeld en beoordeeld.
- De Leeuw van Putten had de ambitie om uiterlijk 2014 alle zichtbare asbest verwijderd te hebben. Dat is gerealiseerd. Daar waar bewoners dat pas bij mutatie geregeld wilden zien, wordt het de komende jaren uitgevoerd.
- De afgelopen jaren heeft De Leeuw van Putten tal van werkzaamheden uitgevoerd (planmatig onderhoud) om de kwaliteit van de, relatief jonge, woningvoorraad in stand te kunnen houden.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat prestaties gelijk zijn aan de ambities. Dit wordt beoordeeld met een ruim voldoende (7).

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Er zijn geen specifieke afspraken over de kwaliteit van de dienstverlening.
- De ambitie van De Leeuw van Putten is om de kwaliteit van de dienstverlening op een goed peil te houden. Die ambitie is echter niet uitgedrukt in een specifiek cijfer.
- De Leeuw van Putten scoort de afgelopen jaren consequent een B in de Aedes Benchmark, met cijfers steeds hoger dan een 7.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat prestaties gelijk zijn aan de ambities en scoort De Leeuw van Putten ruim voldoende (7).

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De landelijke afspraak is dat de Energie-Index eind 2020 gemiddeld label B moet zijn. Anno 2017 zit De Leeuw van Putten daar al op.
- Daarmee loopt De Leeuw van Putten voor op de rest van de sector.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van De Leeuw van Putten op dit gebied de opgaven overtreffen en scoort een goed.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	7
energie en duurzaamheid	8
Oordeel	7,3

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw / Sloop, samenvoeging / Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

De visitatiecommissie beoordeelt deze onderdelen samen met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Het bezit van De Leeuw van Putten is vrijwel geheel gebouwd tussen 1980 en 1990. Dit betekent dat dit bezit jong is en in goede kwalitatieve staat voor zeker de komende 20 jaar. Op het gebied van de energieprestatie is al gemiddeld label B gehaald. Via het planmatig onderhoud wordt de kwaliteit in stand gehouden (zie de paragrafen hiervoor).
- Met de gemeenten en de andere corporaties is afgesproken dat de corporaties niet in elkaars gebied werken en investeren.
- In het gebied van De Leeuw van Putten doen zich geen of nauwelijks mogelijkheden voor nieuwbouw, voor sloop of renovaties. Dat ligt verder in de toekomst.

Daarmee zijn de prestaties van De Leeuw van Putten gelijk aan de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een ruim voldoende.

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De Leeuw van Putten heeft maatschappelijk vastgoed (zoals algemene ruimten in seniorencomplexen, wijkgebouwen en enkele kantoren voor maatschappelijke functies).
- De afspraak is dat De Leeuw van Putten deze portefeuille in stand houdt en dat doen ze ook.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van De Leeuw van Putten op dit gebied gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt dit met een ruim voldoende.

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De afspraak is dat de huidige portefeuille blijft zoals deze is en er geen woningen verkocht worden.
- De Leeuw van Putten heeft geen verkoopprogramma.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van De Leeuw van Putten op dit gebied gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt dit met een ruim voldoende.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	7
Oordeel	7,0

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De Leeuw van Putten heeft de ambitie om jaarlijks 400.000 euro aan leefbaarheid te besteden. In de jaarverslagen wordt verslag van de besteding gedaan.
- De uitgevoerde leefbaarheidsmonitoren in 2013 en 2016 geven een stabiel beeld weer over de waardering van de bewoners, met een gemiddelde van 7,2.

De woningen van De Leeuw van Putten zijn allemaal circa 35 jaar oud en de woningen hebben een voor die tijd kenmerkende bouwwijze en de buurten een voor die tijd kenmerkende inrichting (zogenaamde bloemkoolwijken). Dit roept specifieke leefbaarheidsvraagstukken op, waar De Leeuw van Putten naar haar mogelijkheden bijdraagt om de problemen binnen de perken te houden. De Leeuw van Putten is ook voor overige partijen een goede partner als het gaat om de leefbaarheid in de wijken waarin De Leeuw van Putten bezit heeft.

De visitatiecommissie is van mening dat de Leeuw van Putten doet wat zij aangeeft te willen doen in haar ambities. De Leeuw van Putten overtreft haar ambities, omdat zij er, met grote inzet, in slaagt de leefbaarheid in de wijken waarin zij bezit heeft op een goed peil te houden. In andere wijken van Spijkenisse dienen partijen daartoe bijzondere maatregelen te nemen. Daarmee beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een goed (8).

Wijk- en buurtbeheer

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Met verschillende partijen zoals gemeente, corporaties, zorgpartijen, bewoners en andere betrokken instanties is er voor de wijk Zuidwest Spijkenisse een wijkontwikkelingsplan (WOP) gemaakt. Het wijkontwikkelingsplan richt zich op de leefbaarheid en het toekomstbestendig maken van (delen van) de wijk op de langere termijn. Voor de uitvoering van het plan is door de gemeente en de drie betrokken woningcorporaties een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de periode 2013-2018. Jaarlijks wordt een Wijkuitvoeringsplan gemaakt. De grootste aandacht ligt daarbij op de sociale aspecten. Hier wordt jaarlijks op geëvalueerd.

De Leeuw van Putten zet sterk in op wijk- en buurtbeheer om de problemen die samengaan met de inrichting van de buurten (zie ook bij leefbaarheid) het hoofd te bieden. De visitatiecommissie is onder de indruk van de inspanningen die De Leeuw van Putten hierbij levert.

Daarmee zijn de prestaties van De Leeuw van Putten gelijk aan de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een ruim voldoende (7).

Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- De Leeuw van Putten werkt intensief samen met partners als de gemeente en de politie in het beperken van overlast. De samenwerkingspartners tonen zich daar tevreden mee.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van De Leeuw van Putten op dit gebied gelijk zijn aan de opgaven en/of ambities.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid	8
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	7
Oordeel	7,3

3.4.6 Overige opgaven en prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Er zijn geen overige opgaven en prestaties die niet elders aan de orde zijn gekomen en wel beoordeeld zouden moeten worden.

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambitie

De missie en kernwaarden van De Leeuw van Putten zijn opgenomen in de Meerjarenvisie 2013-2017: “Wij zetten ons maximaal in om de individuele woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners te vervullen. Wij zijn bij uitstek een sociaal verhuurder.”

Een ongedeelde samenleving

We hebben als Leeuw van Putten een kans om bij te dragen aan een ongedeelde samenleving. We zijn ervan overtuigd, dat deling van de samenleving of uitsluiting van groepen bijdraagt aan een onleefbare samenleving. Uitsluiting bedreigt niet alleen op microniveau de wijken, maar ook op macroniveau onze samenleving. We zetten onze energie dan ook met overtuiging in om bij te dragen aan een ongedeelde samenleving.

Goed wonen op een prettige plek

Wij zijn een Spijkenisser corporatie, met hart en ziel. Wij vinden goed wonen op een prettige plek één van de allerbelangrijkste factoren die bijdraagt aan een algemeen welbevinden. Daar moet voornamelijk op lokaal niveau invulling aan worden gegeven. Daarom staan wij dicht bij onze huurders en bedienen wij ze op individueel niveau. Daarbij richten wij ons voornamelijk op mensen die financieel niet op eigen kracht een fatsoenlijke plek op de woningmarkt kunnen bemachtigen. Wij zijn bij uitstek een sociale verhuurder.

Een sociale verhuurder bij uitstek

Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen binnen de sociale huurvoorraad. We zien voor onszelf een belangrijke rol in Spijkenisse in dat segment. De vraag naar deze woningen is er nog steeds. Als we onze huurvoorraad zouden verkleinen, dan is dat gebaseerd op het bestrijden van negatieve effecten die door overheidsmaatregelen zijn ontstaan. Dat gaat dan om inkomensgrenzen waarbij bepaalde groepen niet meer in aanmerking komen voor een huurwoning van ons.

Liever verhuren dan verkopen

Wij kiezen er bewust voor om te werken op de markt van huurwoningen. Huren is namelijk niet minder dan kopen, in tegenstelling tot hoe onze overheid daar tegenaan kijkt. Wat ons betreft gaat het om goed wonen. De discussie of dat met huur- of koopwoningen het beste lukt, vinden wij niet relevant. En mocht blijken dat wij onze doelstelling beter kunnen realiseren door woningen te verkopen, dan is dat een bespreekbare optie. Overigens heeft onze rijksoverheid plannen om een aanbiedingsplicht aan huurders voor corporaties in te voeren. In onze ogen is dit een vermomde verkoopplicht. Dit plan nemen we niet mee in dit meerjarenperspectief, maar ziet u wel terug in de risicoanalyse en in de doorkijk naar de verre toekomst.

Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan laagdrempeligheid en benaderbaarheid door onze klanten. De mogelijkheden van contact met onze huurders zijn gebaseerd op een visie op kwaliteit en op de directheid. Telefonisch contact en bezoeken zijn daarbij onze primaire keuzes. Internet georiënteerde contacten zijn efficiënt, maar wat ons betreft aanvullend op onze directe contacten.

Sociaal en betrouwbaar

Als sociale verhuurder willen we een sociaal en betrouwbaar gezicht zijn in Spijkenisse. Dat doen we met gemotiveerd en klantvriendelijk personeel. En we geven dat vorm door uitstekend onderhouden woningen waar mensen met plezier wonen.

We zijn goed toegerust voor de toekomst

Door onze bedrijfsvoering en door de manier waarop we onze taken oppakken, zijn we een gezond bedrijf. Dat geeft ons de overtuiging dat we onze wensen en beloftes ook waar gaan maken

De belangrijkste ambitie van De Leeuw van Putten is er voor te zorgen dat de woningvoorraad, gezien haar gemiddelde leeftijd, de huidige kwaliteit behoudt. De vernieuwingsopgave zal zich pas in de verdere toekomst voordoen. Daar bereidt De Leeuw van Putten zich (financieel) op voor.

3.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van De Leeuw van Putten met een 7.

De Leeuw van Putten heeft haar ambities en doelstellingen in een meerjarenvisie opgenomen. Elke 5 jaar wordt deze meerjarenvisie vernieuwd. De ambities sluiten aan bij de opgaven. Daarmee voldoet De Leeuw van Putten aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overweging:

- De Leeuw van Putten ziet haar grootste opgaven pas in de toekomst, gezien de leeftijd van het bezit. In plaats van daar op te wachten, wordt actief gewerkt aan het voorkomen van problemen. Een mooi voorbeeld hier van is door reeds nu al gemiddeld label B te hebben.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De Leeuw van Putten heeft op het gebied van duurzaamheid de doelstelling om gemiddeld label B te hebben al in 2017 gerealiseerd, in plaats 2020 zoals afgesproken.
- De Leeuw van Putten wijst in alle jaren van de visitatieperiode ruim boven de norm voor passend toewijzen toe. In de jaren 2016 en 2017 zelfs 99%

3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,2 op presteren naar opgaven en ambities.

Bij het eindcijfer tellen de prestaties in relatie tot de opgaven mee voor 75% en de ambities in relatie tot de opgaven voor 25%.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
huisvesten primaire doelgroep	7,5	
huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
kwaliteit woningen en woningbeheer	7,3	
(des)investeren in vastgoed	7,0	
kwaliteit wijken en buurten	7,3	
overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,2	7
Gewogen oordeel		7,2

4 Presteren volgens belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

De Leeuw van Putten is werkzaam in de gemeente Nissewaard. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Nissewaard

Alle woningen van De Leeuw van Putten liggen in de gemeente Nissewaard.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren J.W. Mijnans (wethouder), S. Deijl (beleidsmedewerker Wonen) en mevrouw T. Michels (regisseur transformatie Sociaal Domijn).

Huurdersvereniging LvP

De huurdersvereniging LvP en De Leeuw van Putten hebben regelmatig overleg. De bestuurder van de Leeuw van Putten is aanwezig bij de vergaderingen met de huurdersvereniging. Ook de huurderscommissarissen van de Leeuw van Putten zijn aanwezig bij overleggen van de huurdersvereniging. De Huurdersvereniging LvP behartigt de belangen van alle huurders van de Leeuw van Putten. Zij zetten zich in voor de belangen van de huurders op het gebied van wonen en leefomgeving.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren J. van 't Verlaat (voorzitter), H. Westerhof (secretaris) en H. van Gurp (vicevoorzitter, secretaris, bouwkundige zaken).

Maatschappelijke instellingen

- Careyn is een maatschappelijke onderneming die zich inzet voor de gezondheid van haar klanten. Careyn huurt een aantal locaties van de Leeuw van Putten en werkt samen met de Leeuw van Putten aan de leefomgeving.
- Pameijer is er voor de mensen die zich moeilijk of niet zelfstandig kunnen redden in de samenleving. Ze huren diverse locaties van de Leeuw van Putten en werken ook samen met de Leeuw van Putten aan de woonomgeving van hun cliënten.
- Stichting Welzijn Ouderen (SWO) is een welzijnsinstelling voor inwoners van Spijkenisse van 55 jaar en ouder.

De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw M. Kooi (manager gezondheidscentra bij Careyn), mevrouw M. Ras (accountmanager WMO bij Pameijer) en de heer R. Janssen (directeur bij Stichting Welzijn Ouderen).

Collega-corporaties

- Maasdelta is een corporatie met 17.783 verhuureenheden, werkzaam in de gemeenten Maassluis, Spijkenisse en Hellevoetsluis.
- Woonbron is een wooncorporatie met 45.000 woningen en 4.000 overige verhuureenheden in Rotterdam, Nissewaard, Delft en Dordrecht.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer M. Evsen (Woonbron) en mevrouw K. Vulink (Maasdelta).

4.4 Belanghebbenden over De Leeuw van Putten

4.4.1 Typering van De Leeuw van Putten

Aan de belanghebbenden is gevraagd De Leeuw van Putten in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. De Leeuw van Putten wordt vooral getypeerd als sociaal, toegankelijk en maatschappelijk verantwoordelijk.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over De Leeuw van Putten

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,7

De Leeuw van Putten ontvangt gemiddeld een 7,7 van haar belanghebbenden als het gaat om de maatschappelijke prestaties. Vooral het beleidsveld huisvesten van bijzondere doelgroepen valt op met een 8,3. Op de beleidsvelden kwaliteit van woningen en woningbeheer, (des)investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten, scoort De Leeuw van Putten een gemiddelde van een 7,4.

We zien dat de huurdersvertegenwoordiging op alle beleidsvelden wat lager scoort dan de gemeente en overige belanghebbenden. Toch geeft de huurdersvertegenwoordiging aan over het algemeen erg tevreden te zijn over de prestaties van De Leeuw van Putten.

Huisvesten van de primaire doelgroep (7,9)

De gemeente Nissewaard is tevreden over de prestaties van De Leeuw van Putten op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep. Ook huurders en overige belanghebbenden zijn tevreden. Het toewijzen gebeurt volgens de regels.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen (8,3)

Dit beleidsveld scoort het hoogst onder de belanghebbenden. Vooral de gemeente is erg tevreden en ziet een actieve rol van De Leeuw van Putten als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer (7,4)

Alle partijen geven aan tevreden te zijn over de kwaliteit van de woningen en woningbeheer. Wel geeft de wethouder aan dat er op dit gebied nog ruimte is voor verbetering en innovatie. De enorme winkelleegstand biedt mogelijkheden om daar een andere invulling aan te geven.

(Des)investeren in vastgoed (7,4)

De Leeuw van Putten is bezig met het maken van plannen voor de sloop en nieuwbouw in 2020-2025. Het gehele bezit van De Leeuw van Putten is in hetzelfde tijdsvak gebouwd, waardoor het vernieuwen van de gehele voorraad ook tegelijk valt. Samen met de belanghouders is de Leeuw van Putten druk bezig om dit hele traject in goede banen te leiden en geleidelijk plaats te laten vinden. De belanghouders geven dan ook aan dat de plannen in voorbereiding zijn en geven ook aan goed op de hoogte te worden gehouden en betrokken te worden bij het traject.

Kwaliteit van wijken en buurten (7,4)

De kwaliteit van wijken en buurten wordt beoordeeld met gemiddeld een 7,4. Belanghebbenden geven aan dat De Leeuw van Putten een voortrekkersrol vervult als het gaat om de leefbaarheid in wijken en buurten. De huurders geven echter aan dat het ook nog wel afhankelijk is van in welke wijk je kijkt. Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over dit beleidsveld.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,4

Alle belanghebbenden zijn tevreden over de communicatie met De Leeuw van Putten. Altijd een snelle en adequate reactie. Ook geven ze aan dat de corporatie actief is met informatie opvragen en verzenden. Punt van verbetering is dat het soms lastig is om door de frontoffice heen te komen, de medewerkers daar blijken niet altijd zo behulpzaam als de medewerkers achter de schermen. Er wordt aangegeven dat als je de juiste mensen weet te bereiken de communicatie erg prettig is; dit blijkt ook wel uit het hoge gemiddelde cijfers dat de belanghouders geven: een 8,4.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,4

Ook de tevredenheid over de invloed op het beleid van De Leeuw van Putten is prima. De Leeuw van Putten luistert en denkt mee. De huurdersvertegenwoordiging geeft voor dit onderdeel een 7, waar de gemeente een 7,3 scoort en de overige belanghebbenden een 8. Alle partijen geven aan tevreden te zijn, er wordt naar ze geluisterd en De Leeuw van Putten tracht ook wat te doen met de input van de belanghebbenden. Hoewel niet altijd alles gerealiseerd kan worden wat de belanghebbenden graag zouden willen, hebben zij er ook begrip voor dat De Leeuw van Putten niet alles (direct) op kan pakken.

4.4.3 Totaal overzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabellen zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

In de eerste tabel is een uitsplitsing gemaakt van de categorie overige belanghebbenden (niet zijnde gemeente en de huurders). Dit betreft in het geval van De Leeuw van Putten zorgpartijen, collega-corporaties en overige.

	Prestatievelden	Zorgpartijen	Collega-corporaties		gemiddelde cijfer categorie overige belanghebbenden
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>n = 3</i>	<i>n = 2</i>		<i>n = 5</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke	1. huisvesting primaire doelgroep	7,5	8,0		7,8
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	8,0	8,5		8,3
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	7,5		7,8
	4. (des)investeren vastgoed	7,5	7,5		7,5
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,0	8,0		8,0
	6. overige / andere prestaties				
	gemiddelde	7,8	7,9		7,9
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,5	9,0		8,8
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,0	8,0		8,0

In het werkgebied van De Leeuw van Putten is sprake van één gemeente, ook is er één huurdersorganisatie actief vandaar dat deze resultaten niet in een aparte tabel zijn weergegeven. In onderstaande tabel zijn de cijfermatige oordelen van zowel de huurders, gemeente als de overige belanghebbenden weergegeven. De huurders hebben het prestatieveld (des)investeren in vastgoed niet beoordeeld met een cijfer. De Leeuw van Putten bouwt en sloopt niet in de visitatieperiode, de verbeteringen aan de woningen betreffen vooral verduurzaming en dit is al beoordeeld bij de kwaliteit van woningen en woningbeheer.

	Prestatievelden	Huurders	Gemeente	Overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer categorie
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=6</i>	<i>N=3</i>	<i>N=5</i>	<i>N=14</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	7,0	9,0	7,8	7,9
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	8,0	8,7	8,3	8,3
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0	7,5	7,8	7,4
	4. (des)investeren vastgoed	-	7,3	7,5	7,4
	5. kwaliteit wijken en buurten	7,0	7,3	8	7,4
	6. overige / andere prestaties	-	-	-	-
	gemiddelde	7,3	8,0	7,9	7,7
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,0	8,5	8,8	8,4
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,0	7,3	8,0	7,4

*de drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor De Leeuw van Putten. Deze punten zijn samengebondeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder letterlijk en zonder interpretatie weergegeven:

Gemeente

- Gemeente betrokken houden bij planvorming strategisch voorraadbeleid
- Innovatie, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming
- Vroegtijdige integrale planvorming wijkaanpak
- Signalering en communicatie problematiek achter de voordeur

Huurders

- Het tijdig aanbieden van vergaderstukken, zoals huurbeleidsplan, jaarverslag etc.
- Verbeteren van de isolatie van woningen

Overige belanghebbenden

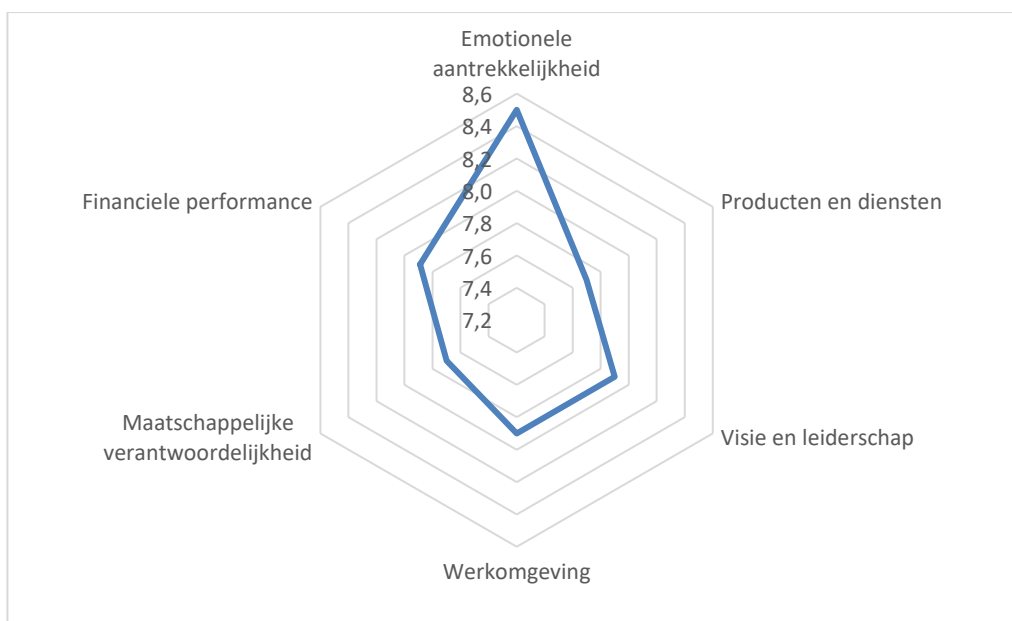
- Iets meer initiatieven bespreken met partners in de stad alvorens het plan concreet een project is.
- Minder bescheiden
- De reactiesnelheid van de storingsdienst kan sneller, alsmede de servicegerichtheid
- Meer stelling nemen over de rol van woningcorporaties in aanpak Multi-problematiek
- Ervaringen delen in het verduurzamen van het bezit.

4.5 De reputatie van de Leeuw van Putten

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over De Leeuw van Putten. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

De reputatie van De Leeuw van Putten wordt gemiddeld met een 7,9 beoordeeld. Dat is een keurig cijfer dat weergeeft dat De Leeuw van Putten een goede reputatie heeft onder haar belanghouders. Vooral de emotionele aantrekkelijkheid scoort met een gemiddelde van een 8,5 bijzonder hoog. Producten en diensten en maatschappelijke verantwoordelijkheid scoren met een gemiddelde van een 7,7 het laagst, hoewel een 7,7 nog steeds een keurig cijfer is.

In onderstaande figuur is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model.



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model bestaat. De laagste score is een 7,7.

4.6 Waardering van het tripartite overleg

De Leeuw van Putten is deelnemer in het tripartite overleg samen met de gemeente en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het tripartite overleg is in de enquête

ook gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen De Leeuw van Putten. Dit maakt de beoordeling van De Leeuw van Putten door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer, want de resultaten zijn natuurlijk van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie. Ook de inbreng en bijdrage van de andere partners tellen mee. Het bestuur en management van De Leeuw van Putten heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. In de enquête is hiervoor gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,8. De corporatie zelf is het meest positief over het functioneren van het tripartite overleg, zij geven gemiddeld een 8,1. De gemeente is ook erg positief met een gemiddelde beoordeling van een 7,9. De huurdersvertegenwoordiging scoort het laagst met een gemiddelde score van een 7,3.

Alle partijen zijn uitermate tevreden over de wijze waarop de inbreng van alle deelnemers serieus wordt genomen en over het realiseren van voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking, wanneer dit nodig blijkt te zijn. Gemiddeld scoren de partijen op deze beide punten een 8,6. Gemiddeld genomen zijn de drie partijen het minst tevreden over de manier waarop de drie partijen erop zijn ingesteld om tijdens het traject te komen tot de daadwerkelijke prestatieafspraken en het effectief en efficiënt kunnen volgen van de realisatie van deze afspraken. De partijen geven op dit onderdeel een gemiddelde score van een 6,9. Een ander punt dat met een gemiddelde beoordeling van een 7,0, lager scoort dan het gemiddeld, is de wijze waarop de overheid het initiatief neemt en de regie voert wat betreft het driehoeksoverleg. De overheid geeft zelf ook aan dat zij deze rol meer kan pakken, hoewel zij vinden dat het moet blijven gaan om een gezamenlijk overleg waarbij alle drie de partijen voldoende inbreng leveren.

Er is door de visitatiecommissie ook gevraagd wat er in de samenwerking verbeterd zou kunnen worden. Vanuit de Leeuw van Putten komt naar voren dat zij graag meer concrete afspraken/resultaten zouden willen afspreken. Tevens zouden zij graag een effectmeting van de resultaten willen zien en de monitoring van de prestatieafspraken kan beter. Ook vindt de corporatie dat er meer gelijkwaardigheid moet komen in het overleg en dat de planning soms nog wat te wensen over laat. De huurdersvertegenwoordiging geeft aan graag meer ruimte te willen voor wezenlijke inspraak en de behoefte te hebben om belangrijker vergaderstukken eerder te ontvangen, zodat zij zich beter kan voorbereiden. De gemeente geeft op haar beurt aan behoefte te hebben aan heldere opdrachtformulering en vaker te willen overleggen over wat er beter zou kunnen en aan welke opgaven er gewerkt moet worden. Tevens zouden de ambities versterkt moeten worden en er meer gehandeld moeten worden op basis van de ambities.

Op de vraag wat de partijen zelf zouden kunnen doen om het tripartite overleg te verbeteren, gaf de corporatie aan meer aandacht te kunnen hebben voor elkaars belangen, het relatiebeheer en de communicatie. Ook geeft zij aan dat ze ruimte ziet bij zichzelf om de inhoud en de efficiency van het overleg te verbeteren. De huurders geven aan dat zij kunnen bijdragen aan verdere verbetering door maximale inzet te leveren aan de hand van de geleverde stukken en verstrekte informatie. De gemeente ziet ruimte voor verbetering wat betreft het nemen van initiatieven, het verbinden van de initiatieven en het stimuleren van ambities.

¹ Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009, zie voor een nadere toelichting in de bijlagen.

Alle drie de partijen geven bij de visitatiecommissie aan over het algemeen erg tevreden te zijn over de manier waarop het tripartite overleg plaatsvindt en er met elkaar wordt samengewerkt.

4.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De Leeuw van Putten onderhoudt met al haar belanghebbenden een goede en intensieve relatie.
- De Leeuw van Putten heeft een goede reputatie bij haar belanghebbenden.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of De Leeuw van Putten voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De commissie oordeelt over de financiële continuïteit (houdt men het maatschappelijk vermogen voldoende op peil), de doelmatigheid (werkt men aan een sobere bedrijfsvoering) en een verantwoorde inzet van vermogen.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Dat heeft ook zijn weerslag gehad op de financiële positie en perspectieven. Begin 2012 deed het Vestia-debacle zich voor, gevolgd door een saneringsheffing. In 2013 werd de verhuurderheffing geïntroduceerd. Met de vaststelling van de Woningwet medio 2015 werden ook nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB). De visitatieperiode werd dan ook gekenmerkt door extra heffingen en een enorme regeldruk voor de gehele corporatiesector.

5.3 Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt in hoeverre en hoe De Leeuw van Putten haar financiële positie als maatschappelijke onderneming duurzaam op peil houdt. Daartoe heeft de commissie gesprekken gevoerd met de bestuurder, het managementteam en leden van de raad van commissarissen en kennisgenomen van de beschikbare cijfers van het CFV en later Autoriteit woningcorporaties, en het WSW. Ook is gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens bij het Aedes Benchmark Centrum (ABC), waaronder de meest recente CiP-rapportage.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Financiële continuïteit wil zeggen dat de corporatie haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de interne en externe toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. De Leeuw van Putten voldoet aan de normen voor de kengetallen en daarmee aan de eisen voor een 6. Uit de toezicht- en oordeelsbrieven van CFV/AW komen geen bijzonderheden, zoals interventies, naar voren.

In onderstaande tabel zijn de scores op de diverse parameters opgenomen. De solvabiliteit, buffer en loan to value zijn gebaseerd op bedrijfswaarde, in verband met de vergelijkbaarheid. De waardering in latere jaren op marktwaarde zou deze teniet doen.

Toegevoegd is de zogenaamde buffer, dat wil zeggen het verschil van solvabiliteit en totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid.

Ratio's	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit (norm WSW > 20%) in %	44%	43%	45%	50%
Buffer (norm > 0) in %	30%	25%	26%	30%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,8	2,4	3,0	n.b.
Loan to value (norm WSW < 75) in %	52%	54%	44%	n.b.
Debt Service Coverage Ratio (norm WSW > 1)	1,6	1,7	1,9	n.b.

Bron: de toezicht- en oordeelsbrieven 2015 en 2016, jaarverslag 2016

De visitatiecommissie geeft drie pluspunten op basis van de volgende overwegingen:

- De kracht van de financiële ratio's, ondanks de regeldruk en heffingen.
- De verhoging van de interne normen voor de solvabiliteit, ICR, LtV en DSCR.
- De wijze waarop uit een kwalitatieve scenario-analyse van economie en de rol van de corporaties de keuze wordt gemaakt en vervolgens in het Portefeuilleplan 2016-2030 concreet wordt uitgewerkt. Met in de jaarlijkse begrotingen onder meer de prognose van de financiële kengetallen, de kasstromen en renterisico's over een periode van 10 jaar.
- De focus in de sturing op volkshuisvestelijke taken en een positieve kasstroom in plaats van rendement.
- De risico's worden geïnventariseerd met mogelijke impact en geprioriteerd.

5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en interviews met de bestuurder, raad van commissarissen en management.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De Leeuw van Putten voldoet aan de minimale eis voor een 6, omdat de bedrijfsvoering voldoende sober en doelmatig is ten opzichte van vergelijkbare corporaties.

In de Aedes Benchmark behoort De Leeuw van Putten tot de categorie "achter de koplopers" met een score AAB in de beïnvloedbare bedrijfslasten. Dat wil zeggen, dat de bedrijfslasten in de eerste jaren onder het gemiddelde liggen van de referentiacorporaties. In aanvulling op de resultaten van de benchmark scoort De Leeuw van Putten zeer goed op het aantal gewogen woningen per fte en de personeelslasten per vhe.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe De Leeuw van Putten scoort op de verschillende kengetallen.

Bedrijfslasten	2014	2015	2016	2017
Netto bedrijfslasten in €/vhe	€1.280	€1.238	€1.360	€1.342
Landelijk gemiddelde	€1.330	€1.195	€1.278	€1.232
Bedrijfslasten in €/vhe uit benchmark	€853	€798	€865	n.b.
Ontwikkeling/jaar	+€84	-€55	+€67	
Referentie corporaties	A	A	B	
Vhe/fte	158	159	n.b.	n.b.
Referentie corporaties	108	110		
Personeelslasten in €/vhe	€283	€294	n.b.	n.b.
Referentie corporaties	€399	€364		

Bron: benchmark Aedes 2015/2016, CIP 2014/2015 en de toezicht- en oordeelsbrieven 2015/2016

De netto bedrijfslasten zijn ontleend aan de toezicht- en oordeelsbrieven. Opvallend is de stijging in 2016, maar dit is onder meer het gevolg van de verhuurdersheffing. De CFV/Aw hebben een signaleringsgrens vanaf 2014 ingesteld op €1.600 / vhe. Vergeleken wordt met het landelijk gemiddelde. De Aedes Benchmark en het CIP leveren beiden dezelfde geharmoniseerde, beïnvloedbare, netto bedrijfslasten, ook voor vergelijkbare corporaties. In deze cijfers is gecorrigeerd voor niet beïnvloedbare bedrijfslasten (zoals een verhuurdersheffing), die wel in de netto bedrijfslasten zijn opgenomen. Daarmede wordt de vergelijkbaarheid van de cijfers sterk verbeterd en worden deze waarden als uitgangspunt genomen. Uit de Benchmark 2016 komt naar voren dat de beïnvloedbare bedrijfslasten landelijk in 2016 met 7% zijn gedaald, maar bij De Leeuw van Putten zijn gestegen. Deze stijging is eenmalig en laat zich verklaren door externe advisering rond de invoering van de nieuwe woningwet en investering in de beleidsontwikkeling rond duurzame inzetbaarheid van het personeel. De externe advisering in verband met de invoering van de nieuwe woningwet geldt uiteraard voor alle corporaties, de beleidsontwikkeling voor duurzame inzetbaarheid van het personeel en de investering in de externe begeleiding en coaching is een investering die (vrijwel) alleen speelt bij De Leeuw van Putten. Gelet op de omvang van de corporatie heeft een degelijke investering natuurlijk zichtbare invloed op de bedrijfslasten.

De referentiegroep is Rf08, een corporatie met relatief jong bezit en een corporatie met grootteklasse S, De Leeuw van Putten is met deze referentiegroepen vergeleken.

De visitatiecommissie heeft in haar gesprekken en bij de bestudering van de documenten de overtuiging gekregen dat De Leeuw van Putten een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en daar ook bewust mee bezig is om voldoende financiële ruimte te hebben voor de herstructureringsopgave over enkele jaren. De benchmarkcijfers van het CiP over de jaren 2014 en 2015 ondersteunen deze opvatting van de visitatiecommissie. De corporatie heeft daarnaast de commissie van informatie voorzien uit een benchlearning bijeenkomst over de Aedes Benchmark met vergelijkbare corporaties, waaruit blijkt dat De Leeuw van Putten op alle onderdelen lagere kosten scoort dan deze collega corporaties, met uitzondering van Overige Kosten. In het gesprek daarover tijdens deze bijeenkomst is gebleken dat De Leeuw van Putten onder deze post kosten registreert die de andere corporaties daar niet registreren. Uit bovenstaande cijfers, bevestigd in de benchlearning bijeenkomst, blijkt dat De Leeuw van Putten een relatief zeer hoog aantal woningen per fte heeft. Ook blijkt dat De Leeuw van Putten relatief lage personeelslasten per vhe heeft.

Het bleek echter niet mogelijk om met cijfers te onderbouwen dat de bedrijfslasten in 2016 en 2017 tot

de lagere behoren in de referentiegroep. Hiermee is het niet mogelijk dat de visitatiecommissie een pluspunt kan onderbouwen met harde argumenten. Om die reden ziet de commissie af van het geven van een pluspunt.

5.5 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt, met aandacht voor inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Leeuw van Putten voldoet aan de norm voor een 6: zij verantwoordt en motiveert uitgebreid de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties in de visie-documenten, het Portefeuilleplan en de jaarverslagen.

Uit het hoofdstuk financiële continuïteit komt voor de visitatieperiode een buffer naar voren van 25 tot 30%. Dit heeft een directe relatie met de bewuste strategie van De Leeuw van Putten zich nu al voor te bereiden op de periode waarin het gehele woningbezit een leeftijd van 50 jaar zal hebben. De Leeuw van Putten creëert voor zichzelf een financiële buffer voor de grote investeringen die er aan gaan komen. Er wordt hard gewerkt aan scenarioanalyses, waarbij al de keus is gemaakt om de periode waarin de investeringen plaats moeten vinden te verlengen van 10 jaar naar 20 jaar. In die periode staat De Leeuw van Putten voor zeer grote investeringen, mede omdat het noodzakelijk zal zijn een deel van het bezit te slopen om de leefbaarheid te vergroten. In paragraaf 3.4.5 is aangegeven dat er in de voor die tijd kenmerkende bouwwijze en wijkindeling is gebouwd, wat oorzaak is voor leefbaarheidsproblemen. De oplossing van deze problemen vergt herinrichting door middel van (gedeeltelijk) slopen.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt vanwege:

- Het vroegtijdig inspelen op toekomstige ontwikkelingen en de daarbij passende strategie en daar ook financiële maatregelen toe te nemen door te gaan sparen.
- Het gebruik van scenarioanalyses in de voorbereiding op de toekomst en de te verwachten grote investeringen.

5.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het vroegtijdig inspelen op de gevolgen van het bezit dat in één periode is gebouwd, zodat er ruim voldoende tijd is om diverse scenario's door te rekenen en zich daar financieel op voor te bereiden.
- De Leeuw van Putten heeft een sterke focus op de financiële gezondheid, de positieve kasstroom en het afbouwen van de leningenportefeuille en realiseert sterke financiële ratio's.
- De lage bedrijfslasten in vooral de beginjaren van de visitatieperiode en het hoge aantal woningen per fte.
- De uitwerking van visie-document en scenario-analyse naar Portefeuilleplan en jaarlijkse begrotingen met een prognose voor de financiële kengetallen en de kasstromen.

- Het hoge aantal woningen per fte en de relatief lage personeelslasten zou een indicatie kunnen vormen voor een kleine uitvoeringsorganisatie zonder beleidscapaciteit. Maar dit belemmert de goede beleidsvorming en –evaluatie niet, in tegendeel.

Verwonderpunt

- De terugval van de beïnvloedbare bedrijfslasten naar de referentiegroep in 2016 .

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 7,7.

(waarbij de financiële continuïteit en doelmatigheid beide 30% van de totale score bepalen en de vermogensinzet 40%).

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
financiële continuïteit	9
doelmatigheid	6
vermogensinzet	7
Oordeel	7,3

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

6.2 Relevante ontwikkelingen

Met de vaststelling van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 zijn op gebied van de governance en de verhouding met belanghebbenden nieuwe pijlpalen geslagen. Ook is in 2015 de nieuwe Governancecode van kracht geworden.

6.3 Besturing

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

6.3.1 Plan

Het ijkpunt "Plan" is opgebouwd uit de onderdelen "visie" en "vertaling doelen"

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Leeuw van Putten voldoet aan de minimale eis voor een 6: er is een actuele visie vastgelegd op de eigen positie en het toekomstig functioneren. Deze betreft de periode 2013 t/m 2017. In 2017 is een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2018-2022 opgesteld.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

- Bij het opstellen van de meerjarenvisie is een uitgebreide risico-inventarisatie uitgevoerd voor de lange termijn, met name in verband met de ontwikkeling van het bezit (alles gerealiseerd in de jaren 80).
- De ontwikkelingen in de omgeving en bij collega-corporaties worden nauwgezet gevolgd en waar nodig vertaald naar de corporatie.
- De meerjarenvisie wordt elk jaar vertaald in de begroting en overige beleidsdocumenten, zoals het huurbeleid.

Vertaling doelen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Leeuw van Putten voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden, op een wijze die goed te monitoren is.

De Leeuw van Putten werkt in de meerjarenvisie met 7 kernwaarden die vertaald zijn naar concrete activiteiten in de jaarplannen en gemonitord worden in de rapportages. Een voorbeeld is de kernwaarde 'ongedeelde samenleving' waaraan inhoud wordt gegeven via het huurbeleid.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

- Veel van de doelen zijn SMART geformuleerd, zoals het huurbeleid, de doelgroep, de conditie van het bezit, de beheerskosten en de participatie van huurders
- De beleidscyclus zit goed en consequent in elkaar (van meerjarenplan naar jaarplan en rapportages).

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt Plan met een 7,0:

Besturing / plan	Beoordeling visitatiecommissie
visie	7
vertaling doelen	7
Oordeel	7,0

6.3.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Leeuw van Putten beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (financieel en inhoudelijk) vorderen. Daarmee voldoet De Leeuw van Putten aan de minimale vereisten voor een 6.

De corporatie kent een systeem met kwartaalrapportages en jaarverslagen. De kwartaalverslagen worden met de raad van commissarissen besproken. Het betreft hier zeer uitgebreide en concrete rapportages over alle beleidsterreinen die verbinding hebben met de jaarplannen en de meerjarenvisie. De raad van commissarissen heeft daarnaast periodiek contact en overleg met de accountant.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

- De kwartaalrapportages zijn tijdig beschikbaar en worden binnen twee maanden met de raad van commissarissen besproken. De raad van commissarissen komt periodiek bijeen en wordt tussendoor op de hoogte gehouden.
- Het systeem met uitgebreide kwartaalrapportages dat kort cyclisch besproken wordt met de raad van commissarissen maakt dat er een strakke PDCA-cyclus is. Uit de notulen van de raad van commissarissen blijkt dat de raad van commissarissen adviseert en stuurt op belangrijke punten die afwijken van de doelstellingen.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Leeuw van Putten voldoet aan het ijkpunt voor een 6: de corporatie stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren, in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

- De kwartaalrapportages vormen de basis voor het bijsturen op uitvoeringsniveau.
- In de raad van commissarissen worden regelmatig onderwerpen besproken waarin nadrukkelijk gereageerd wordt naar aanleiding van externe factoren of signalen dat doelen niet gehaald (kunnen) worden, zoals bij de verkoop van diverse commerciële panden, evaluatie van de bestuurder, de nieuwe meerjarenvisie.
- Uit de verslagen van de raad van commissarissen blijkt dat de corporatie uitvoeringsrisico's inventariseert en aan risicomanagement doet. Dit wordt tevens ieder jaar in de jaarverslagen teruggekoppeld.
- De bijstellingen aan de hand van risico's zijn weloverwogen en worden aan de kernwaarden van het meerjarenbeleid getoetst.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met een 7,0:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
plan	7,0
check	7
act	7
Oordeel	7,0

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van commissarissen: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

Het functioneren van de raad van commissarissen wordt op drie onderdelen beoordeeld: samenstelling, rolopvatting en zelfreflectie van de raad van commissarissen.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Leeuw van Putten voldoet aan de eisen voor een 6, omdat de raad van commissarissen een profielschets kent die past bij de corporatie, leden openbaar werft en aandacht besteedt aan deskundigheidsbevordering.

De profielschets van de raad van commissarissen is adequaat en is gepubliceerd op de website. De schets voorziet in ervaring met volkshuisvesting en financiën. In de visitatieperiode zijn er 4 nieuwe commissarissen benoemd, waaronder de voorzitter, en zijn er 2 commissarissen herbenoemd. De behaalde PE-punten worden collectief bijgehouden en verantwoord in de jaarverslagen.

De Autoriteit woningcorporaties oordeelde bij de herbenoeming van een commissaris dat dit niet kon vanuit het oogpunt van mogelijke belangenverstremming. Deze commissaris is ook niet herbenoemd.

De visitatiecommissie voegt een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

- De raad van commissarissen heeft een introductieplan voor nieuwe leden.
- De samenstelling van de raad voldoet aan de profielschets.
- De werving en selectie van nieuwe commissarissen wordt verantwoordt in het jaarverslag.

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De raad van commissarissen is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord, houdt die rollen scherp in de gaten en heeft de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de raad van commissarissen en de bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel. Hiermee voldoet De Leeuw van Putten aan de minimale eisen voor een 6.

De commissie constateert dat de raad van commissarissen zeer bewust bezig is met de invulling van haar rollen en daarbij ook een grote drive heeft om het als commissarissen goed te doen. De rol als toezichthouder wordt met scherpzinnigheid en precisie uitgevoerd, de werkgeversrol wordt op een gedegen manier invulling gegeven en de klankbordrol komt goed tot uiting in de vergaderingen en de speciale bijeenkomsten die georganiseerd worden.

De visitatiecommissie kent alles afwegende een pluspunt toe op basis van de volgende constatering:

- De wijze waarop de toezichtrol wordt ingevuld. De raad is actief en betrokken. Er worden regelmatig thema-sessies georganiseerd samen met bestuurder en MT onder leiding van een externe voorzitter. Dit zijn momenten waarop er tijd en ruimte is voor goede discussies en waarmee er diepgang in de behandeling van belangrijke onderwerpen, zoals de strategieontwikkeling wordt bereikt.
- De raad van commissarissen heeft goed en intensief contact met de OR en met de huurdersvereniging. Naast de meer formele bijeenkomsten tweemaal per jaar zijn er diverse andere momenten waarop men elkaar informeel ontmoet.
- De raad van commissarissen spreekt de externe belanghouders op stakeholdersbijeenkomsten die regelmatig worden georganiseerd. De commissie heeft geconstateerd dat de raad goed op de hoogte is van wat er speelt.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De Leeuw van Putten voldoet feitelijk niet aan de eisen voor een 6 omdat de zelfevaluatie over 2015 niet heeft plaatsgevonden. Zowel uit het gesprek met de raad als uit het verslag van de vergadering van de raad van commissarissen blijkt dat dit een bewuste en weloverwogen keuze van de raad is geweest. De zelfevaluatie in de overige jaren zijn consequent uitgevoerd, waarvan twee met externe begeleiding. Over de uitkomsten en vervolgacties heeft besluitvorming in de raad van commissarissen plaatsgevonden.

Eind 2015 heeft de raad gesproken over een zelfevaluatie. De raad was van mening dat de zelfevaluatie moet bijdragen aan een kritische blik op het eigen functioneren, die resulteert in het signaleren en oppakken van verbeterkansen. Geconstateerd werd dat de bezetting op dat moment zodanig was, dat het beoogde effect van de zelfevaluatie niet voldoende kon worden bereikt.

De nieuwe voorzitter startte namelijk op 1 februari 2016. Een ander nieuw lid startte op 1 april 2016, terwijl het lid waarvoor deze commissaris werd geworven al niet meer in functie was vanaf 1 september 2015. Eén lid was ernstig ziek en is per 1 januari 2016 niet meer herbenoemd.

Per saldo was er dus sprake van slechts twee commissarissen die bleven zitten. De raad heeft toen besloten om de zelfevaluatie over 2015 niet uit te voeren, en dat weer in te plannen als de raad weer volledig op sterkte was. Dat punt werd uiteindelijk pas bereikt op 1 september 2016, bij de benoeming van de heer Oving. De raad van commissarissen heeft in dezelfde periode wel een werkwijze ingevoerd waarbij voor elke vergadering een van de leden wordt aangewezen als observator. Deze observator deelt aan het einde van de bijeenkomst zijn of haar bevindingen en de raad trekt daaruit ook lessen.

De commissie is van mening dat weliswaar niet aan de formele vereisten van een jaarlijkse zelfevaluatie is voldaan, maar dat de weloverwogen keuze daarvoor in combinatie met de invoering van een

werkwijze waarbij na elke vergadering een vorm van zelfevaluatie plaatsvindt voldoende reden is om toch een voldoende te geven.

Conform de methodiek kunnen bij een beoordeling op voorgaande gronden geen pluspunten worden toegekend.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 6,7:

Functioneren raad van commissarissen	Beoordeling visitatiecommissie
samenstelling	7
rolopvatting	7
zelfreflectie	6
Oordeel	6,7

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De Leeuw van Putten voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. Het toetsingskader bestaat uiteraard uit alle wet- en regelgeving zoals voor elke corporatie en daarnaast hanteert De Leeuw van Putten de meerjarenvisie en het toetsingskader controller en risicomangement. In dit document worden de belangrijkste principes beschreven en uitgelegd, worden de wetten en regels die eisen stellen aan (de inhoud) van het toezicht beschreven en toegelicht en wordt hieraan betekenis gegeven door een relatie te leggen naar de verantwoordingsrapportages en de rol van de controller. Een, in ogen van de commissie goede, instrumentele vertaling van toezicht in kaders en processen.

De commissie ziet geen reden om pluspunten te geven. De visitatiecommissie deelt de mening van de raad van commissarissen dat het toetsingskader minder instrumenteel en meer visionair moet worden. De raad heeft aangegeven daar in 2018 mee aan de slag te gaan.

6.4.3 Governancecode

Naleving Governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Leeuw van Putten leeft de Governancecode na. Daarmee voldoet De Leeuw van Putten aan de vereisten voor een 6.

De visitatiecommissie kent alles afwegende een pluspunt toe op basis van de volgende constatering:

- De visitatiecommissie heeft in haar gesprekken en uit de documenten vastgesteld dat er bij de raad van commissarissen een drive is om de Governancecode na te leven en dat niet slechts als een formaliteit te zien. Hierbij zet de raad zich in om naar de geest van Governancecode te handelen, zoals blijkt uit het met behulp van een observator evalueren van elke vergadering en de intensieve contacten met ondernemingsraad, huurders en bestuurder en managementteam.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatievelde intern toezicht met een 6,6:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
functioneren raad van commissarissen	6,7
toetsingskader	6
governancecode	7
Oordeel	6,6

6.5 Externe legitimering en verantwoording

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

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De Leeuw van Putten voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie ziet aanleiding voor twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Uit gesprekken met de raad van commissarissen, de bestuurder, het managementteam en de belanghebbenden is de commissie gebleken dat de Leeuw van Putten actief belanghebbenden betreft, zowel in de (beleids)voorbereiding als in de terugkoppeling.
- De commissie geconstateerd heeft dat de raad van commissarissen gestructureerd periodiek overleg heeft met huurdersvertegenwoordiging en ondernemingsraad en de behoeften en wensen uit dat overleg laat meewegen in de uitoefening van zijn taak.
- De commissie heeft vastgesteld dat het bestuur alles in het werk stelt om de huurdersvertegenwoordiging optimaal te laten functioneren en te ondersteunen. Zo heeft De Leeuw van Putten besloten om alle huurders gratis lid te maken van de huurdersvereniging en alle kosten van de huurdersvereniging te vergoeden. Zowel de bestuurder als de huurdersvereniging zijn zeer tevreden met de oplossing die tot een groter aantal actief betrokken huurders heeft geleid.

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De Leeuw van Putten voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

De Leeuw van Putten heeft goed leesbare jaarverslagen waarin eventuele afwijkingen en resultaten worden gepresenteerd. Ook de website is informatief en overzichtelijk. Het portaal voor huurders is goed te vinden.

De visitatiecommissie ziet aanleiding voor een pluspunt op grond van de volgende overweging:

- Op de website staan publicaties en jaarverslagen over een langere periode. Dat is zeer informatief.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7,5:

Prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
externe legitimatie	8
openbare verantwoording	7
Oordeel	7,5

6.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De actieve en open wijze waarop raad van commissarissen en bestuurder met elkaar omgaan. Hierbij wordt een goede en mooie balans gevonden tussen de toezichtrol en de klankbordrol.
- Het evalueren van elke vergadering van de raad van commissarissen met behulp van een uit het midden aangewezen observator.

6.7 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 7,0:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
besturing	7,0
intern toezicht	6,6
externe legitimatie en verantwoording	7,5
Oordeel	7,0

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Reputatie Quotiënt Model De Leeuw van Putten
- Waardering netwerk De Leeuw van Putten
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties

Position paper

Position paper voor de visitatie 2018

De Leeuw van Putten is bovenal een lokaal verankerde sociaal verhuurder

De Leeuw van Putten is een echte Spijkenisser corporatie en zet zich met hart en ziel in voor een mooi, veilig en leefbaar Spijkenisse. We beheren in deze stad 3.899 woningen en meerdere winkels, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed.

De Leeuw van Putten is opgericht in 1981, aan het begin van een grote groeisporg van Spijkenisse. Opgericht door bewoners en gemeente samen, uit onvrede over het toenmalig functioneren van de twee reeds aanwezige corporaties in Spijkenisse. De Leeuw van Putten heeft met die twee andere corporaties grofweg de nieuwbouwopgave vanaf 1981 in drieën gedeeld. De bewonersraad heeft vanaf het begin grote invloed gehad op de bouwproductie en -differentiatie van de nieuwe woningen. Ook nu is er sprake van een hoge participatiegraad: alle huurders zijn lid van de huurdersvereniging.

Na een indrukwekkende groei van de stad, doordat de gemeente Spijkenisse in 1977 de status van groeikern aanvaardde, zijn wij inmiddels beland op het punt dat er nog nauwelijks nieuwbouwplannen voor ons zijn. Met de corporaties en de gemeente is onderling afgesproken dat wij niet in elkaars gebied werken. Dat is op zich logisch, maar dat betekent dat er voor De Leeuw van Putten, met bezit van amper 35 jaar oud, op dit moment nog weinig kansen zijn voor renovatie, herstructurering of uitbreiding.

De Leeuw van Putten heeft momenteel 3.899 woningen in eigendom en werkt uitsluitend binnen de gemeente Nissewaard. Deze gemeente is op 1 januari 2015 ontstaan door samenvoeging van de gemeente Bernisse met de gemeente Spijkenisse. De gemeente Nissewaard telt eind 2017 ruim 85.000 inwoners. De gemeente Nissewaard is zodoende het werkgebied van De Leeuw van Putten.

Bij De Leeuw van Putten werken eind 2017 29 medewerkers; in totaal 25,0 fte. De leiding van de corporatie berust bij de directeur-bestuurder.

Het interne toezicht bestaat uit een Raad van Commissarissen van 5 leden, van wie 2 leden zitting hebben op voordracht van de huurders.

Onze taakinfilling berust op zes kernwaarden

De Leeuw van Putten zet zich maximaal in voor het vervullen van de individuele woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners. Wij zijn bij uitstek een sociaal verhuurder. Dat is onze missie. We leveren een wezenlijke bijdrage aan een ongedeelde samenleving zodat mensen prettig kunnen wonen en leven. Dat betekent dat we proberen onze wijken zo gemêleerd mogelijk te houden qua inkomen, afkomst of plek in de samenleving. Dat is niet altijd makkelijk, want wettelijk gezien zijn er restricties. Onze strategie staat in de meerjarenvisie "Maatschappelijk verbonden 2018-2022" en is concreet gemaakt in ons jaarplan en de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvereniging.

Wij hanteren de volgende kernwaarden bij alles wat wij doen.

Een ongedeelde samenleving is voor iedereen belangrijk

We hebben als De Leeuw van Putten een kans om bij te dragen aan een ongedeelde samenleving. Wij zijn ervan overtuigd dat een deling van de samenleving of uitsluiting van groepen bijdraagt aan onleefbare situaties. Uitsluiting bedreigt niet alleen op microniveau de wijken, maar ook op macroniveau onze samenleving. Wij zetten onze energie dan ook met overtuiging in om bij te dragen aan een ongedeelde samenleving.

Goed wonen op een prettige plek draagt veel bij aan het welzijn van mensen

Wij zijn een Spijkenisser corporatie, met hart en ziel. Wij vinden goed wonen op een prettige plek één van de allerbelangrijkste factoren die bijdraagt aan een algemeen welbevinden. Daar moet voornamelijk op lokaal niveau invulling aan worden gegeven. Daarom staan wij dicht bij onze huurders en bedienen wij ze op individueel niveau. Daarbij richten wij ons voornamelijk, maar niet uitsluitend, op mensen die financieel niet op eigen kracht een fatsoenlijke plek op de woningmarkt kunnen bemachtigen.

Als sociale verhuurder hebben we de kans om bij te dragen aan een lokale samenleving

Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen binnen de sociale huurvoorraad. Wij zien voor onszelf een belangrijke rol in Spijkenisse in dat segment. De vraag naar deze woningen is er nog steeds. Als we onze huurvoorraad zouden verkleinen, dan is dat gebaseerd op het bestrijden van negatieve effecten die door overheidsmaatregelen zijn ontstaan. Dat gaat dan om de

inkomensgrenzen waarbij bepaalde groepen niet meer in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning van ons.

Het gaat ons om goed wonen

Wij kiezen er bewust voor om te werken op de markt van huurwoningen. Huren is namelijk niet minder dan kopen, in tegenstelling tot hoe onze overheid daar tegenaan kijkt. Wat ons betreft gaat het om goed wonen. De discussie of dat met huur- of koopwoningen het beste lukt, vinden wij niet relevant. En mocht blijken dat wij onze doelstelling beter kunnen realiseren door woningen te verkopen, dan is dat een bespreekbare optie.

Persoonlijk contact

Wij hechten veel waarde aan laagdrempeligheid en benaderbaarheid door onze klanten. De mogelijkheden van contact met onze huurders zijn gebaseerd op een visie op kwaliteit en op directheid. Telefonisch contact en persoonlijke bezoeken zijn daarbij onze primaire keuzes. Internet-georiënteerde contacten zijn efficiënt, maar wat ons betreft aanvullend op onze directe persoonlijke contacten. Onze huurders hebben dat ook als wens geuit.

Sociaal en betrouwbaar

Als sociale verhuurder willen wij een sociaal en betrouwbaar gezicht zijn in Spijkenisse. Dat doen wij met gemotiveerd en klantvriendelijk personeel. En wij geven dat vorm door uitstekend onderhouden woningen waar mensen met plezier wonen. Wij zijn goed toegerust voor de toekomst. Door onze bedrijfsvoering en door de manier waarop wij onze taken oppakken, zijn wij een gezond bedrijf. Dat geeft ons de overtuiging dat wij onze wensen en beloftes ook waar gaan maken.

Samen met belanghebbenden kunnen meer voor de samenleving betekenen

Belangrijkste stakeholders zijn de Huurdersvereniging LvP, de gemeente Nissewaard, de collegacorporaties Maasdelta (Spijkenisse), Woonbron (Spijkenisse) en De Zes Kernen (Bernisse), de zorgaanbieders Pameijer, Careyn en Stichting Welzijn Ouderen en het regioteam van de politie.

De relaties met belanghebbende partijen zijn belangrijk voor ons. Wel hebben we bij veel partijen een sterke interne focus gezien door bezuinigingen en beleidswijzigingen. Ook bij onszelf hebben we gemerkt, dat de nieuwe woningwet veel tijd en aandacht heeft gevraagd de afgelopen jaren. Ondanks dat hebben wij veel gerealiseerd. Wij hebben de afgelopen jaren met name het overleg verbreed op het sociale domein. Dat is ook nodig. Denk aan de ingrijpende gevolgen van de nieuwe WMO. Ondanks de onzekerheden binnen de nieuwe WMO, hebben we elkaar als sociale partners aangesproken. Alleen dan kunnen we de sociale taak integraal oppakken. Vanzelfsprekend spelen wij hierin een actieve rol. Een overleg tussen corporatie en gemeente is gaande over de verdere invulling van de WMO. Daarnaast zijn we bezig om de integrale aanpak met de zorgpartners verder in te vullen. Daar liggen kansen voor de sociale partners, waarbij wij ook onze rol van harte vervullen. Met Pameijer hebben we een intensieve samenwerking vormgegeven, die zal resulteren in een groep dicht bij elkaar gesitueerde woningen, die uitsluitend aan Pameijer cliënten worden verhuurd.

Voor de komende jaren hebben we uiteenlopende opgaven en ambities

Onze visie voor de komende vijf jaar (2018-2022) hebben we de naam "Maatschappelijk verbonden" gegeven. Daarmee stralen we uit wat we willen zijn. We willen actief (blijven) zorgen voor onze huurders en onze wijken, en marktgericht opereren door te luisteren naar iedereen die daarbij betrokken is.

Wij zijn een sociale verhuurder

De belangrijkste drijfveer in ons werk is en blijft: zorgen voor goed wonen in prettige wijken. Daarbij leggen we het accent op de ongedeelde samenleving. We willen onze opgaven op eigen kracht en als zelfstandige corporatie uitvoeren. De uitwerking en de financiële onderbouwing is in andere documenten, zoals de jaarplannen, verder uitgewerkt.

De taakinfilling van De Leeuw van Putten ligt in lijn met de nieuwe woningwet en de woonvisie van de gemeente. Wij zien het als onze kerntaak om passende en betaalbare woningen aan te bieden aan huishoudens met een laag inkomen. De Woningwet ziet hierop toe met het passend toewijzen, waarbij betaalbare woningen aangeboden moeten worden aan huurders met recht op huurtoeslag. Daarnaast laat het nieuwe huurbeleid van de overheid een duidelijke kentering zien ten opzichte van voorgaande jaren. Een beperking van de huurstijging met het oog op betaalbaarheid en een sterkere koppeling tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning, vormen het uitgangspunt.

Onze voorraad staat er uitstekend bij

Wij hebben als uitgangspunt om de omvang van onze huidige voorraad sociale huurwoningen niet te laten afnemen. Vanuit onze complexanalyse is geconcludeerd dat bijna al onze woningen nog voldoende toekomstwaarde hebben om nog minimaal 20 jaar door te exploiteren. Daardoor creëren we financieel gezien beleidsvrijheid. Uitgangspunt is dat we in staat zijn om onze uitdagingen en opdrachten, ook hele grote, zelf te realiseren.

Vrijwel ons hele bezit is gebouwd in de periode 1980-1990. Deze woningen zijn nu nog relatief jong en goed verhuurbaar. De veroudering – technisch en markttechnisch – treedt bij alle woningen waarschijnlijk vrijwel tegelijkertijd op. Het risico is dat als de vraag naar dit type woning daalt, dit bij ons tot een groot probleem kan leiden vanwege de redelijke eenvormigheid.

Ons bezit wordt in de periode 2030-2040 vijftig jaar oud. Tekenen van problemen zijn mogelijk iets eerder zichtbaar. Wij kunnen binnen ons strategisch voorraadbeleid vroegtijdig marktproblemen signaleren. Nieuwbouw- of verwervingskansen die zich voor die tijd aandienen om meer differentiatie te krijgen, beoordelen we dan ook vanuit die optiek. Naast de technische veroudering van het bezit, zullen de komende jaren ook de sociale gevolgen zichtbaar kunnen worden van het passend toewijzen. Dat is een factor waar we mee aan de slag moeten.

Assetmanagement gaat ons helpen om keuzes te maken op basis van scenario's.

Wij zijn bezig om assetmanagement vorm te geven. We willen daar vooral mee simuleren wat mogelijke toekomstscenario's zijn voor ons bezit. Daarmee zullen we in staat zijn om de grote opgaven vanaf 2030 beter te plaatsen in onze meerjarenvisie. Tevens kunnen we beoordelen of er wellicht op sommige plekken al eerder ingrepen nodig zijn. Op die manier kan een geconcentreerde opgave die tussen 2030 en 2040 valt in de tijd gespreid worden in de periode 2025 tot 2045. Dat betekent dan ook dat we tot de periode van ingrepen nog voldoende zullen investeren in onze voorraad om de woningen en wijken qua leefbaarheid goed op niveau te houden. De plannen om onze woningen nog energiezuiniger te maken moeten dan ook binnen dit kader worden gerealiseerd. Met ons assetmanagement kunnen we ook zoeken naar manieren om de negatieve tendensen van het passend toewijzen te keren.

Op basis van de analyse in het opnieuw vastgestelde strategisch voorraadbeheer zijn we tot een pakket van maatregelen gekomen voor de periode 2017 t/m 2021. Dit zijn maatregelen op het terrein van onderhoud, energiebesparing, woonkwaliteit en leefbaarheid. De kosten hiervoor zijn ingevoerd in de meerjarenbegroting

We accepteren tot 2025 geen technische achteruitgang van ons bezit. Dat zou ongewild kunnen leiden tot een vervalsspiraal, die ongewenste vervolproblemen veroorzaakt. Aangezien we over 10 tot 15 jaar mogelijk ingrijpende besluiten over ons bezit moeten nemen, wegen we verbeteringrepen met een langere afschrijving en daarmee levensduurverlenging goed af. Want we kijken niet alleen op het niveau van complexen, maar zoeken ook naar kansen om buurten te verbeteren door middel van stedenbouwkundige ingrepen. En het zou zonde zijn dat door levensduurverlenging van één complex, de aanpak van een hele buurt noodgedwongen in de tijd opschuift. Want om een stedenbouwkundige structuur aan te pakken, zal ook sloop nodig zijn, waarbij recent gedane investeringen vertragend of blokkerend werken.

We zien nu geen nieuwbouwkansen en hebben geen verkoop- of aankoopplannen van sociale huurwoningen. Wel staan we open voor de verkoop van niet-DAEB bezit (commerciële panden). Wij zien onze vernieuwingsopgave verder in de tijd liggen. Ongeveer vanaf 2025 zullen er kansen zijn om onze voorraad deels te vernieuwen. Dat zal niet gaan om uitbreiding van de sociale huurvoorraad, maar om vervanging.

We gaan ons vermogen inzetten voor het zelfstandig aanpakken van onze grote opgaven

We zorgen voor financiële robuustheid. Dat doen wij door onze lasten laag te houden, scherp treasury beleid (zonder derivaten) en door heel goed te sturen op kasstromen. Activiteiten die onze kasstroom negatief beïnvloeden zijn daarom in principe niet gewenst, maar zullen soms onvermijdbaar zijn om onze sociale rol goed in te vullen. Wij streven er echter naar om in Spijkenisse ons werk goed te kunnen doen, zonder dat we in de toekomst voor onze grote opgaven een beroep moeten doen op saneringssteun.

Ons beleid is erop gericht een goede financiële uitgangspositie te houden en de financiële continuïteit op de lange termijn te waarborgen. Alleen dan kunnen wij onze doelen bereiken, onze zelfstandigheid handhaven en onze maatschappelijke positie behouden. Concreet betekent dit dat

wij voor een goede financieringsstructuur moeten zorgen. Dit is van belang om toegang tot de geld- en kapitaalmarkt te houden, dat we ervoor zorgen dat we voldoende borgingsruimte hebben bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en om voldoende financiële middelen te hebben om onze bedrijfsactiviteiten op de korte en de lange termijn te kunnen uitvoeren. Verder beheersen wij de renterisico's die samenhangen met financiering, belegging en liquide middelen. Ons financieel beleid is te kenschetsen als behoudend op basis van een langetermijnvisie

We hebben geleerd van de visitatie in 2014

De vorige visitatie vond plaats in 2014. Het beeld uit die visitatie was goed en evenwichtig. Er waren enkele aanbevelingen. Die hebben wij de afgelopen jaren als leerpunten meegenomen. Soms hebben externe factoren de ambities iets teruggebracht of gewijzigd.

- *Toon meer ondernemerschap. Spijkenisse heeft De Leeuw van Putten nodig om toekomstige problemen voor te zijn. Verlaat de standpunten over beschikbaarheid en betaalbaarheid die binnen de organisatie leven. Kijk goed naar de woningkwaliteit die de gemeente nodig heeft. Zoek maximaal naar de ruimte die er is binnen regelgeving op het gebied van leefbaarheid en toewijzingsbeleid, als dit maatschappelijk nodig is.*

De Woningwet 2015 heeft de mogelijkheden om meer ondernemerschap te tonen behoorlijk beperkt. Daarnaast is de regelgeving ten aanzien van beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurwoningen aangescherpt. Desalniettemin hebben wij deze punten opgepakt en hebben binnen de regelgeving de ruimte opgezocht in overleg met zorgpartners, de gemeente en de huurdersvereniging. We hebben onze energie ingezet om in het veld van de WMO partners te zoeken. Dat traject is breed ingezet met veel zorgpartijen. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een overeenkomst met Pameijer.

- *Handel meer vanuit een eigen visie, vanuit een beeld van de opgaven. Zo kan proactief handelen in de plaats komen van probleemsturing.*

Wij handelen meer vanuit de eigen visie die we hebben opgesteld. Deze visie is ook kenbaar gemaakt aan de gemeente en is verwerkt in de prestatieafspraken die zijn overeengekomen met de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersverenigingen. Belangrijkste stap die we hebben gemaakt is dat we de algemene lijn van een grote opgave in de verre toekomst hebben geconcretiseerd naar een veranderopgave die vanaf 2025 zal gaan starten.

- *Bouw voort op de overleggen met belanghebbenden en structureer de mogelijkheden van invloed die zij kunnen, zo niet behoren, te hebben, met name op het beleid. Geef meer gevolg aan hun inbreng, zonder de eigen rol en positie te veronachtzamen. Zoek naar nieuwe methoden om de huurders te betrekken. Zij kunnen de corporatie een spiegel voorhouden.*

De rol en inbreng van belanghebbenden hebben wij vergroot. Op meerdere manieren maken wij dat mogelijk. We werken al sinds 2014 met klantenpanels. Dit heeft ook vervolg gekregen in inbreng op onze laatste meerjarenvisie "Maatschappelijk verbonden 2018-2022". We hebben onze eigen ideeën voorgelegd aan onze stakeholders en van hen in ruime mate inbreng gekregen, zodat we een breed gedragen visie hebben kunnen maken.

- *Stuur actiever op bedrijfswaarde. Door te sturen op kasstromen stuurt de corporatie nu alleen bij als er veranderingen zijn. Met behulp van de bedrijfswaarde kan de corporatie scenario's uitwerken.*

Door de invoering van de marktwaarde in verhuurde staat is de bedrijfswaarde minder belangrijk geworden. Op alle fronten is de marktwaarde een factor van belang geworden. Niet alleen in onze winst- en verliesrekening en balans, maar ook bij het kiezen van scenario's zal dat het geval zijn. Afgeleid van de marktwaarde zullen wij onze beleidswaarde vervolgens bepalen.

- *Zorg voor tijdige vernieuwing in de organisatie, voor een frisse kijk op vraagstukken. Dit kan door scholing en verjonging van het werknemersbestand.*

De laatste jaren zijn er meerdere medewerkers met pensioen gegaan. Hierdoor hadden wij de kans om te verjongen binnen het werknemersbestand. Het managementteam is daardoor in korte tijd deels vervangen. Tevens wordt er via het traject "Duurzame inzetbaarheid" gestuurd op scholing en bewustwording bij de medewerkers van de eigen mogelijkheden en toekomstperspectieven. Daardoor is ook in de rest van de organisatie een beweging op gang gekomen, die bijdraagt aan vernieuwing en verbetering.

Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet voor de visitatie 2018

Overzicht van maatschappelijke prestaties 2014-2017

1. Huisvesting van de primaire doelgroep

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Verhuringen per jaar verdeeld naar doelgroep

Jaar	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	Totaal
2013	222	91	313
2014	254	88	342
2015	226	69	295
2016	218	64	282
2017	197	68	265

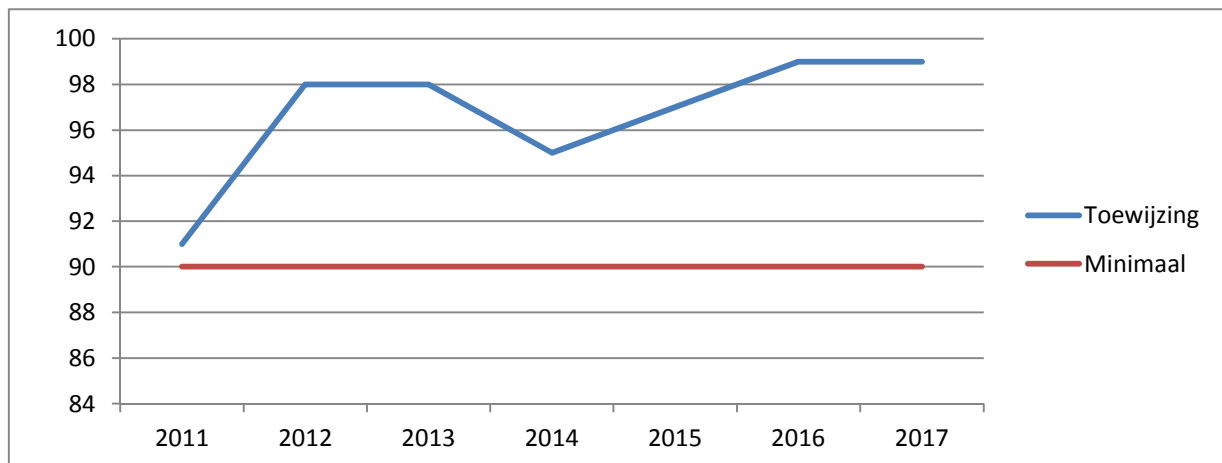
Wij zijn verplicht om passend toe te wijzen. Dat wil zeggen dat in een kalenderjaar aan tenminste 95% van de woningzoekende huurders met (potentieel) recht op huurtoeslag een woning wordt verhuurd met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens. Dit geldt sinds 1 januari 2016. Wij voldoen hieraan.

Passend toegewezen per jaar

Jaar	Passend	Niet passend	% passend
2016	215	2	99
2017	196	0	100

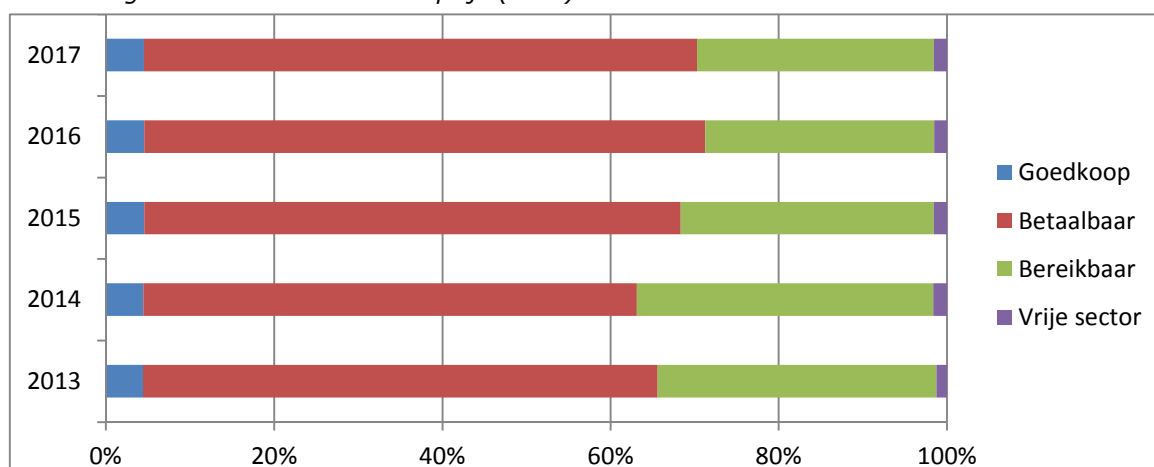
Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum. Daar voldoen wij in alle jaren aan.

Toewijzingen aan de EU doelgroep (in %)



Het woningbezit van De Leeuw van Putten bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen. Op dit moment is dat 98% van de woningvoorraad. Door de aangepaste regelgeving sturen we steeds meer op toewijzingen aan de primaire doelgroep.

Ons woningbezit verdeeld naar huurprijs (in %)



Strategisch voorraadbeheer hebben we uitgebouwd tot een visie op de maatregelen die we de komende jaren uitvoeren om ons bezit verhuurbaar en wijken leefbaar te houden. Daarnaast voeren we de jaarlijkse marktpositiesignalering uit waarmee we actueel bewaken wat de populariteit van ons bezit is en welke verhuisc bewegingen plaatsvinden. Conclusie is dat er nog geen grote problemen zijn voor de marktpositie van ons bezit. Wel zijn er enkele aandachtspunten voor met name de meergezinswoningen zonder lift en de seniorencomplexen. Dat is al een aantal jaren het geval. Het lijkt erop dat onze seniorencomplexen steeds minder goed presteren in de huidige markt. Ook moeten we letten op de duurdere sociale huurwoningen. Vraaguitval waardoor er leegstand ontstaat is er echter nog niet.

Vanuit de complexanalyse is geconcludeerd dat bijna alle woningen nog voldoende toekomstwaarde hebben om nog minimaal 20 jaar door te exploiteren. In totaal gaat het om 3.830 woningen. Voor 69 woningen is bepaald dat de theoretische levensduur beperkt is tot 15 jaar. Daardoor creëren we financieel gezien beleidsvrijheid om ingrepen te plegen als de marktpositie dat vereist. We bereiden ons voor op de grote opgave die gaat komen in de periode vanaf 2025. Dit hebben we vertaald naar een filmpje. Daarin maken we duidelijk dat ons woningbezit vrijwel gelijktijdig is gebouwd (begin jaren tachtig van de vorige eeuw) en er daardoor rond 2025 een piek in ons werk ontstaat. Alle woningen en wijken zijn dan ongeveer 45 tot 50 jaar oud en in principe toe aan intensief onderhoud, renovatie of vervangende nieuwbouw.

Op basis van de complexanalyse geven we momenteel uitvoering aan de volgende projecten:

- renovatie complex De Kreek: op basis van gesprekken met belanghebbenden uitvoering geven aan verbetering uitstraling en omgeving;
- project Langer thuis in Nissewaard: op basis van wensen bewoners seniorcomplexen aanpassingen doorvoeren t.a.v. uitstraling, omgeving en voorzieningen. Binnen dit project werken we samen met Careyn en SWO.

2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Wij zijn voorstander van een integrale en ongescheiden woningmarkt. Bijzondere doelgroepen worden gehuisvest tussen de andere doelgroepen. We zien dat de instroom van nieuwe huurders meer en meer bestaat uit kwetsbare mensen. Onze voorkeur gaat uit naar fijnmazige en kleinschalige integratie van bijzondere doelgroepen tussen ons overige bezit. Door ons streven naar inclusie hebben bewoners het gevoel dat ze ook echt meedoen.

Wanneer in de toekomst meer capaciteit voor bijzondere doelgroepen nodig is, stellen we meer woningen beschikbaar. Wij zien hierin onze rol verbreden van alleen verhuurder naar ketenpartner in een team. Op dit moment verhuren wij woningen aan Flexus, Pameijer, Timon, Leger des Heils, vergunninghouders en cliënten uit de maatschappelijke opvang.

Vanuit de markt zijn er vragen naar bijzondere vormen van huisvesting zoals de 'kangoeroewoning' (tandemwoning) en huisvesting voor tienermoeders. De Leeuw van Putten heeft een brede oproep geplaatst om de vraag naar dergelijk vastgoed vast te stellen. Daardoor zijn er drie van dergelijke woningen verhuurd.

We verhuren eind 2017:

- 10 woningen aan Pameijer.
- 14 woningen aan Flexus.
- 1 woning aan Timon.
- 1 woning aan het Leger des Heils.
- 2 woningen als 'kangoeroewoning'.

Met Pameijer hebben we een eind 2017 een overeenkomst getekend om meer cliënten van Pameijer te huisvesten. Dit betreft de realisatie van een zogenaamde Thuishaven. Er is gekozen voor complex Hoepelmaker waar we cliënten van Pameijer gaan huisvesten. Dat vraagt om een zeer zorgvuldige communicatie met de direct omwonenden. Dat doen we in samenwerking met Pameijer en de gemeente Nissewaard.

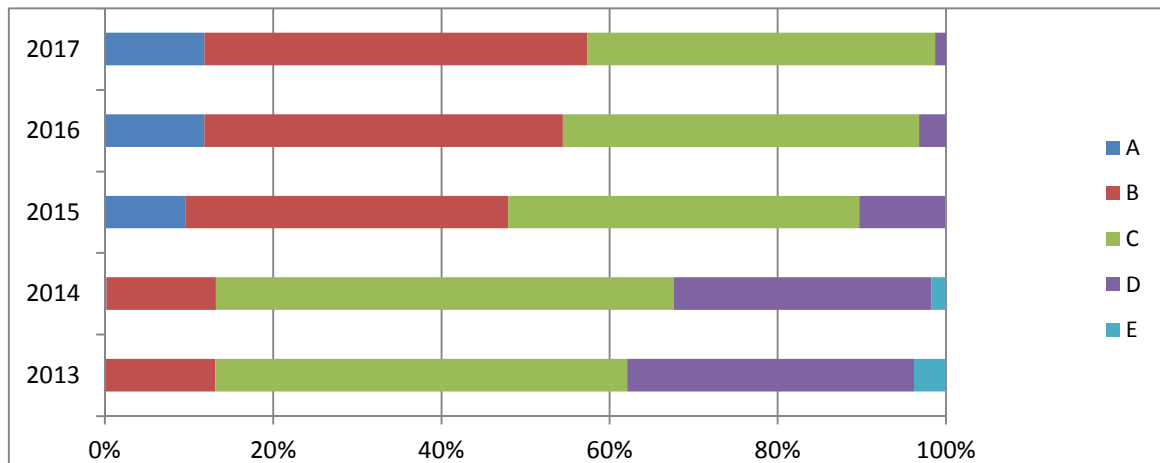
3. Duurzaamheid

Wij hebben in ons strategisch voorraadbeheerplan opgenomen wat wij gaan doen op het vlak van energiebesparing en verduurzaming. De genoemde doelstellingen zijn:

- Wij streefden ernaar om in 2017 op gemiddeld energielabel B te komen. Dat is gerealiseerd.
- Wij participeren in een duurzaamheidsproject met de gemeente en collegacorporaties.
- Bij planmatig onderhoud kiezen wij voor energiezuinige systemen en materialen. Dat is opgenomen in onze onderhoudsplanning.
- Onderzoek doen naar de mogelijke toepassing van zonnepanelen voor huurders via een derde partij. Op die manier kunnen zonnepanelen wellicht apart worden aangeboden, zonder dat de kosten hiervoor belemmerd worden door de huurgrenzen.
- Het aanbrengen van zonnepanelen op gemeenschappelijk ruimten.

Bovenstaande punten zijn opgenomen in de huidige prestatieafspraken. Wij nemen deel aan het gezamenlijke duurzaamheidsproject, om te kijken op welke manier verdere verduurzaming van het bezit kan worden behaald en waar partijen elkaar kunnen versterken. Wij zijn bezig met een pilot zonnepanelen op gemeenschappelijke ruimten. En met de uitvoering van ons huidige planmatig onderhoud zijn wij reeds in 2017 op gemiddeld energielabel B gekomen.

Energielabels (in %)



4. Kwaliteit van wijken en buurten

Samen met de gemeente en de andere corporaties doen wij om de twee jaar onderzoek naar de leefbaarheid in Spijkenisse. De leefbaarheid in de stad Spijkenisse werd in 2014 en ook in 2016 gewaardeerd met een 7,2.

	Spijkenisse 2014	Nissewaard 2016	Stad 2016	Dorp 2016
Totaal oordeel	7,2	7,3	7,2	7,6
Openbare voorzieningen	7,3	7,2	7,4	6,1
Kwaliteit woningen	7,0	7,1	7,1	7,4
Groenvoorzieningen	6,6	6,6	6,6	6,6
Woonomgeving	6,6	6,5	6,5	6,9
Speelvoorzieningen	6,3	6,3	6,3	6,2
Overlast door vuil en stank	6,1	6,3	6,1	7,2

Ook in 2018 participeren wij in het onderzoek naar de leefbaarheid.

Daarnaast zetten wij in op een goede leefbaarheid van wijken en buurten. Enerzijds door in te zetten op participatie. Anderzijds door het onderhoud van de woningen op een hoog peil te houden. Wij willen geen achteruitgang van het onderhoudsniveau.

Aanpak van complex Lenteakker

In 2014 hebben we de grondige renovatie van complex de Lenteakker plaats. Samen met Careyn, tandheelkundig centrum Zuid-Hollandse Eilanden en de gemeente hebben we de Lenteakker een meer frisse en aantrekkelijke uitstraling gegeven. Dat bestond uit de renovatie van beide entrees van het woongebouw, de trapopgangen naar de woningen, de verlichting op de bovenverdieping en de herinrichting van het openbaar gebied. Doel was om het woongenot voor de bewoners van de Lenteakker te vergroten in combinatie met een nieuwe uitstraling naar de omgeving.



Asbest verwijderd uit onze woningen

Voor 2013 en 2014 was het plan opgezet om in twee begrotingsjaren alle woningen van ons bezit asbestveilig te maken. Na een grondige inventarisatie van de betreffende complexen is de feitelijke verwijdering van het asbest in uitvoering gegaan. Wij hebben onze planning gerealiseerd voor wat betreft het verwijderen van het asbest aan de binnenzijde van alle woningen.

Wijkontwikkelingsplan Zuidwest

Met verschillende partijen zoals gemeente, corporaties, zorgpartijen, bewoners en andere betrokken instanties is er voor de wijk Zuidwest Spijkenisse een wijkontwikkelingsplan (WOP) gemaakt. Het wijkontwikkelingsplan richt zich op de leefbaarheid en het toekomstbestendig maken van (delen van) de wijk op de langere termijn. Voor de uitvoering van het plan is door de gemeente en de drie betrokken woningcorporaties een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de periode 2013-2018.



Woonruimteverdeling via Woonnet Rijnmond

Het nieuwe systeem met de naam Woonnet Rijnmond is op 29 juni 2015 in gebruik genomen. Daar is door verschillende corporaties en de Maaskoepel hard aan gewerkt. Ook wij hadden en hebben nog steeds zitting in verschillende werkgroepen. Het systeem WNR 3.0 functioneert goed. Onder andere passend toewijzen is in het woonruimteverdelingssysteem ingevoerd, waardoor dit bij de toewijzingen vanaf 1 januari 2016 goed en efficiënt verloopt.

Alle huurders gratis lid van de huurdersvereniging

De Huurdersvereniging LvP vertegenwoordigt alle huurders bij het overleg over de prestatieafspraken. Ook in andere overleggen met De Leeuw van Putten is dat het geval. Daarom is besloten om alle huurders per 1 januari 2017 gratis lid te laten worden van de huurdersvereniging. Op die manier is geborgd dat de huurdersvereniging namens alle huurders van De Leeuw van Putten spreekt.



5. Recente ontwikkelingen

Leefbaarheid

Om tegemoet te komen aan de wensen van bewoners is er besloten om een Flatcoach en een Wooncoach te gaan werven. De Flatcoach is gericht op ondersteuning van bewoners van gestapelde complexen. De Wooncoach gaat zich richten op informatieverstrekking aan senioren.

Cameratoezicht bij complexen

We hebben besloten tot het opstarten van een pilot cameratoezicht bij de complexen van de Kreek en de Lenteakker. Dit wordt nader uitgewerkt.

Bijzondere doelgroepen

Met Pameijer hebben we een overeenkomst getekend om cliënten van Pameijer te huisvesten in complex de Hoepelmaker en is het overleg hierover met de daar wonende huurders gestart.

Langer thuis wonen

We onderzoeken of het mogelijk is om in de gemeenschappelijke ruimten in de seniorcomplexen meer diensten aan te bieden. Tevens willen we betere ondersteuning bieden voor het beheer van deze ruimten. Met de zorginstelling Careyn is overleg over verbreding van de dienstverlening.

Sociaal incasseren

We hebben de procedure huurincasso aangepast. Tevens voegen we mogelijkheid van het sociaal incasseren (traject Achter de voordeur) toe aan de huurincasso. Doelstelling is daarbij om huurachterstand niet uitsluitend als financieel probleem te behandelen, maar om een brede context daarbij te bekijken.

Klantenpanel

Ook in 2017 hebben wij weer een klantenpanel georganiseerd. Onderwerp was de kwaliteit van wonen in de wijk De Hoek. Dit klantenpanel heeft plaats gevonden op 31 oktober 2017. De rapportage is verschenen in november.

Een terugkoppeling heeft plaatsgevonden aan de huurders die deelgenomen hebben aan het klantenpanel en aan de gemeente. Deze informatie wordt door ons gebruikt om in 2018 een plan op te stellen voor de wijk De Hoek.

Duurzaamheid

Er is een voorstel voor een pilot plaatsen zonnepanelen op de Kromme Dreef. Besloten is om in het kader van energiebesparing en het terugdringen van de elektrakosten voor bewoners te starten met een verdere verkenning van dit project. Voor het project Kromme Dreef is inmiddels een technische uitwerking en een kostenopstelling gemaakt.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De privacywetgeving is aangescherpt. De huidige Wet Bescherming Persoonsgegevens wordt vervangen door de nieuwe Europese wet General Data Protection Regulation (GDPR), in het Nederlands de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Organisaties hebben tot 25 mei 2018 de tijd om aan de regels van deze nieuwe privacywet te voldoen. Ook wij zijn onze informatiebeveiliging aan het versterken. Er is een plan van aanpak opgesteld.

Aedes Benchmark, aftersales en enquêtes

Om onze dienstverlening op peil te houden volgen wij continue de waardering daarvoor door onze huurders. Dit doen we via de Aedes Benchmark, aftersales op verhuringen en reparatieverzoeken en enquêtes op onderhoud.

Snippergroen

De inventarisatie van de stukken grond waar het om gaat is in kaart gebracht. De gemeente heeft ons aangeboden dat wij het snippergroen voor het symbolische bedrag van 1 euro kunnen overnemen. Dit betekent voor veel huurders dat zij gewoon gebruik kunnen blijven maken van hun tuin zoals deze nu is ingericht. Wij hebben besloten dat te gaan doen en kenbaar gemaakt aan de gemeente. De gemeente gaat een voorstel voor een overeenkomst opstellen.

Assetmanagement

De veranderopgave vanaf 2025 op het niveau van ons totale bezit moet binnen ons te ontwikkelen assetmanagementmodel worden gedifferentieerd en geïntegreerd op basis van technische, verhuurtechnische, duurzame en financiële aspecten. Op die manier kunnen we verschillen zichtbaar maken en prioriteiten en kansen benoemen binnen ons woningbezit.

Reputatie Quotiënt Model De Leeuw van Putten

Emotionele aantrekkelijkheid			
	Sympathie	8,7	8,5
	Waardering en respect	8,1	
	Vertrouwen	8,6	
Producten en diensten			
	Staat garant voor haar producten en diensten	8,0	7,7
	Kwaliteit	8,0	
	Innovatief	7,2	
	Prijs / waardeverhouding	7,6	
Visie en leiderschap			
	Sterk leiderschap	8,4	7,9
	Inspirerende visie	8,3	
	Herkent en benut marktkansen	7,1	
Werkomgeving			
	Goed georganiseerd	7,8	7,9
	Aantrekkelijke werkgever	8,0	
	Goed gekwalificeerd personeel	8,0	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			
	Milieubewust	7,5	7,7
	Hoge standaard voor omgang met personeel	7,9	
Financiële performance			
	Financiën op orde	8,1	7,9
	Presteert beter dan collega corporaties	7,7	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	7,9	

Waardering netwerk De Leeuw van Putten

De belanghebbenden zijn ook gevraagd hun waardering te geven aan het netwerk waarin ook De Leeuw van Putten participeert. De (resultaten van de) samenwerking zijn van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar van de inbreng en bijdrage van alle partners. Hierbij is gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken".

Van Delden maakt een onderscheid in:

- *initiële condities*: condities die de samenwerking op gang brengen, maar weinig effect hebben op de resultaten
- *niveaubepalende condities*: condities die de omvang van het resultaat van de samenwerking bepalen
- *effectuerende condities*: condities die de diepere doorwerking en het maatschappelijk effect van de samenwerking bepalen
- *faciliterende condities*: condities die het samenwerkingsresultaat beperken of verruimen.

De uitkomsten van de vragen in de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken met de belanghebbenden hierop te reflecteren en te verdiepen.

Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	8,1
De overheid voert neemt het initiatief en voert de regie	7,6
Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	7,9
Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	8,1
De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald	8,6
Indien nodig worden de methodiek en werkprocessen gezamenlijk effectief uitgewerkt	8,9
Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd	8,4
De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	8,1
Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners	7,6
In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers	7,7
Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden en overleg	7,5
Er is bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken	7,8
In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven en op de feedback wordt geacteerd	7,5
In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken	8
Er is een krachtige ketenregie en ketenmanagement	8,2
Het samenwerkingsverband is vervlochten in de organisatie en de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,4
Totaal	8

Overzicht geïnterviewde personen

Schriftelijke enquêtes en mondelinge interviews hebben plaatsgevonden met:

Raad van Commissarissen

Bart van Rijsbergen (voorzitter)
Paula Legen
Koen Westhoff
Wim Oving
Peter Fransman

Directeur-Bestuurder

Maarten de Booi

Managementteam

Michel du Bois (manager Vastgoed)
Sylvia Broekmeulen (Manager Wonen)
Robert Fraanje (Manager Financiën)
Robert Geertsma (Beleidsmedewerker)

Ondernemingsraad

Inge van Dijk (OR en kwaliteitsmedewerker)
Brendon Sanou (OR en medewerker bedrijfsbureau)

Medewerkers

Leonie van der Tas (medewerker financiën)
Sander Sparenberg (coördinator participatie)

Gemeente Nissewaard

Jan-Willem Mijmans (wethouder)
Sander Deijl (beleidsmedewerker wonen)
Teja Michels (regisseur transformatie sociaal domein)

Huurdersvereniging LvP

Jan van 't Verlaat (voorzitter)
Hans Westerhof (secretariaat)
Henk van Gurp (vicevoorzitter, secretaris, bouwkundige zaken)

collega-corporaties

Mehmet Evsen (Woonbron)
Karin Vulink (Maasdelta)

zorginstellingen

Ron Janssen (Stichting Welzijn Ouderen)
Marianne Ras (Pameijer)
Martine Kooi (Careyn)

Korte cv's visitatoren

Hannah Bovenkerk (voorzitter) heeft als bestuursadviseur en interimmanager veel fusies in not-for-profit-organisaties van meer dan 2.000 fte. (overheid, ziekenhuizen, onderwijs) begeleid waarbij de nadruk lag op structuurwijziging, performanceverbetering en cultuuromslag.

Zij was onder meer bestuurder en algemeen directeur bij CNV Vakcentrale, bestuursadviseur voor de Raad van de Rechtspraak en Raadsgriffier bij de gemeente Amsterdam en algemeen directeur bij de Rijks Psychologische Dienst. Daarnaast is zij toezichthouder bij culturele, maatschappelijke en onderwijsorganisaties en mediator.

Jan Haagsma (visitor) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie(inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van Toezicht van het Servicepunt Thuiswonen.

Evelien van Kranenburg-Haagsma (secretaris) heeft cultuursociologie gestudeerd aan de Erasmus Universiteit. Gedurende haar studie is zij betrokken geweest bij de kwantitatieve meting van onderzoekprestaties. Sinds het laatste jaar van haar studie is zij werkzaam als officemanager bij Cognitum, een van de door de Stichting VWN geaccrediteerde bureaus voor het uitvoeren van visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **De Leeuw van Putten** in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Utrecht

Datum: 11 december 2017

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **De Leeuw van Putten** in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Geldermalsen

Datum: 11 december 2017

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Hannah Bovenkerk verklaart hierbij dat de visitatie van **De Leeuw van Putten** in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Hannah Bovenkerk heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Hannah Bovenkerk** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Hannah Bovenkerk** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Amsterdam

Datum: 17 december 2017

Naam, handtekening:

Hannah Bovenkerk



Evelien van Kranenburg-Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **De Leeuw van Putten** in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Evelien van Kranenburg-Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 11 december 2017

Naam, handtekening:

Evelien van Kranenburg



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

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

Plus- en minpunten

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

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

Pluspunten

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

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

- de mate van verantwoording
D.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn

Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.

- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

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

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

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan. Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Dit beeld wordt verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes. De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de prestatie-monitoren, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

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

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

verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

De publicatie vindt plaats nadat de corporatie haar schriftelijke bestuurlijke reactie op de visitatie heeft gegeven.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Functieprofiel RvC
- Inwerkprogramma nieuwe RvC-leden
- Kwartaalrapportages aan Rvc 2014 t/m 2017
- Rapportages zelfevaluaties
- Reglementen RvC
- Statutenbrief AW
- Statuten gedeponereerd
- Toezichtskader controller en risicomanagement
- Verslagen RvC vergaderingen 2014 t/m 2017
- Visitatierapport 2010
- Visitatierapport 2014

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen en –rekeningen 2014 t/m 2016

Opgaven

- Woonvisie 2010 t/m 2020
- Woonvisie 2016
- Aansluitingsverklaring Vestia m.b.t. aanpak woonoverlast Nissewaard
- Bod op Woonvisie 2016 en 2017
- Convenant gezamenlijke aanpak Hennepkwekerijen 2016
- Convenant gezamenlijke aanpak Woonoverlast 2016
- Convenant regionale aanpak woonoverlast
- Evaluatierapport WUP
- Prestatieafspraken 2011 t/m 2020
- Prestatieafspraken 2017
- Prestatiekader 2017 t/m 2021
- prestatieafspraken 2018
- WUP 2017 en terugblik 2016

Ambities

- Marktpositiesignalering 2017
- Promotiefilm
- Meerjarenvisie 2013 t/m 2017
- Ecorys eindrapport scenario analyse 2015
- Factsheet
- Huurbeleidsplan 2014 t/m 2017
- Jaarplan 2014 t/m 2017
- Oordeelsbrief Staatssteun
- Maatschappelijk Verbonden: visie 2018 t/m 2022
- Memo afronding duurzame inzetbaarheid
- Notitie marktpositiesignalering 2017
- Over de organisatie

- Portefeuilleplan 2016 t/m 2030
- Positionpaper
- Samen vooruit kijken – Projectresultaten en Leerresultaten
- Visie toekomst t.b.v. personeel
- Visie document duurzame inzetbaarheid

Belanghebbenden

- Aedes benchmark 2014-2015
- Aedes benchmark 2016
- Aedes benchmark 2017
- Langer Thuis in Nissewaard 2016 en 2017
- Rapportages klantenpanel 2014 t/m 2017
- Terugkoppelverslag klantenpanel 2014 t/m 2017
- Verslagen Huurdersvereniging LvP 2014 t/m 2017
- Verslagen Technisch Overleg huurdersvertegenwoordiging 2014 t/m 2017

Vermogen

- Jaarverslagen en jaarrekeningen 2014 t/m 2016
- (meerjaren)begrotingen 2014 t/m 2017
- Financiële Meerjarenbegroting 2017-2026, 2018-2027
- Corporatie in Perspectief over 2014 en 2015
- Accountantsverslagen 2014 t/m 2016
- Managementrapportages 2013 t/m 2016
- Maandrapportages 2014 t/m 2017
- Toezichtbrieven CFV, 2014 en 2015
- Oordeelsbrieven AW 2014 t/m 2016
- WSW Borg verklaring 2014 t/m 2017
- Business Risk
- dPi 2017
- Treasury jaarplan 2015 t/m 2017
- Treasurystatuut 2015 en 2016
- Vrijstellingsbesluit

Prestatiemonitor

Voor het onderdeel Opgaven en Ambities is een prestatimonitor opgesteld. Deze geeft per beoordelingsonderdeel van de visitatiemethodiek inzicht in de geleverde prestaties van de corporatie.

Prestatiemonitor

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2014-2017.



stichting De Leeuw van Putten

Nissewaard, Zuid-Holland

L1896

Woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam

Referentiegroep Rf08 (Corporatie met relatief jong bezit)

Inleiding

In de prestatie-monitor van De Leeuw van Putten wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van De Leeuw van Putten. De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van De Leeuw van Putten de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 5.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van De Leeuw van Putten ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de hoofdindeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 5.0:

- 1 Huisvesting van de primaire doelgroep
- 2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen
- 3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
- 4 (Des)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten
- 6 Overige / andere prestaties.

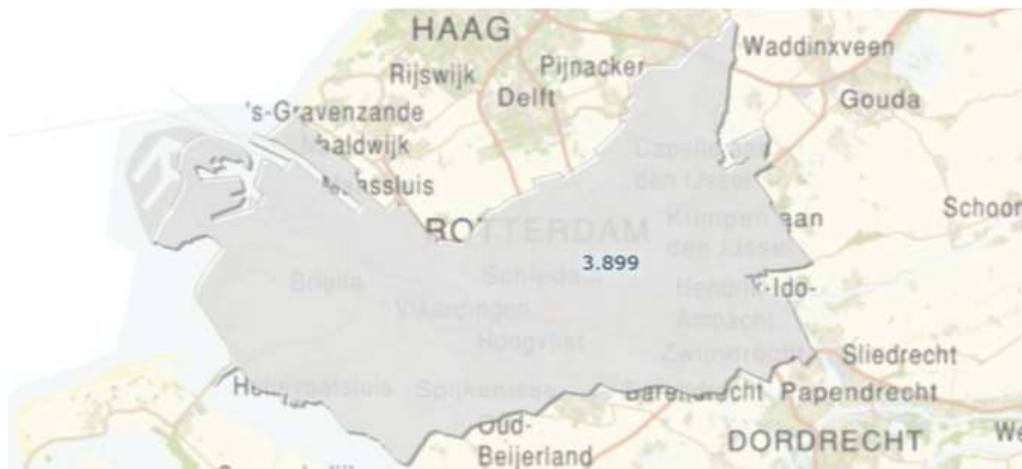
Uit de ervaring van de afgelopen 7 jaar van Cognitum is gebleken dat het verzamelen van afspraken en prestaties voor veel corporaties geen eenvoudige zaak is. Deze prestatie-monitor biedt corporaties een goede houvast om gaande de visitatieperiode de nodige informatie te verzamelen en gestructureerd vast te leggen. Het vormt zo de verbinding tussen de huidige en de volgende visitatie.

Het bezit van De Leeuw van Putten

# = aantal woningen	2014	2015	2016	2017
# huurwoningen	3.899	3.899	3.899	3.899
# onzelfstandige wooneenheden	-	-	-	-
# totaal woongelegenheden	3.899	3.899	3.899	3.899
% eengezinswoningen	43%	43%	43%	43%
% meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	41%	41%	41%	41%
% meergezinsetagebouw met lift	13%	13%	13%	13%
% hoogbouw	3%	3%	3%	3%
% onzelfstandig	-	-	-	-
# garages	49	49	49	49
# bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# bedrijfsruimten / winkels niet DAEB	16	16	16	16
# overig bezit	6	6	6	6
# verhuureenheden ongewogen	3.970	3.970	3.970	3.970

Bron: CiP 2014, 2015, jaarverslag 2016, concept jaarverslag 2017 / factsheet.

Het werkgebied van De Leeuw van Putten



Opgaven en ambities

Tijdens de visitatieperiode golden prestatieafspraken tussen de gemeente Nissewaard en De Leeuw van Putten:

- Nissewaard Woont: Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017 tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente.

Prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporatie:

In welk jaar zijn er prestatieafspraken?	2014	2015	2016	2017
Gemeente Nissewaard				

Ambities van De Leeuw van Putten

De ambities van De Leeuw van Putten in de visitatieperiode zijn opgenomen in:

- 'Een goede toekomst in Spijkenisse' Meerjarenvisie De Leeuw van Putten 2013-2017
- Jaarplannen 2014 t/m 2017

Prestatieveld 1: huisvesting van de primaire doelgroep

Dit prestatieveld bestaat uit 2 hoofdonderwerpen: de woningtoewijzing en doorstroming en de betaalbaarheid.

1a: Woningtoewijzing en doorstroming

Bij het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming beoordeelt de visitatiecommissie in ieder geval of

- de corporatie voldoet aan de EU toewijzingsnorm.
- de corporatie voldoet aan het passend toewijzen volgens de Woningwet.
- en of de corporatie zijn deel van de huisvesting van vergunninghouders adequaat in vult.

Indien er lokale of regionale afspraken zijn over de woningtoewijzing (bijvoorbeeld over slaagkansen of wachttijden) dan wordt dit ook beoordeeld evenals andere afspraken die betrekking hebben op woningtoewijzing en doorstroming.

EU-toewijzingsnorm

EU-toewijzingsnorm

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot €39.874. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot €35.739. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is net als het afgelopen jaar €710,68.

In 2017 heeft de Aw voor het eerst een beoordeling gegeven over de prestaties van de corporatie in relatie tot de staatssteennorm (conform artikel 48 lid 7 van de Woningwet) en de passendheidsnorm (conform artikel 46 van de Woningwet).

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	334	292	277	252
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm	318 95%	286 98%	274 99%	260 99%
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	voldoet aan de toewijzing seisen	

bron: CiP 2014 en 2015, jaarverslagen, oordeelsbrief Aw

Passend toewijzen

Passend toewijzen

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€586,68 voor huishoudens van één of twee personen, €628,76 voor huishoudens met meer personen). In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

In 2017 heeft de Aw voor het eerst een beoordeling gegeven over de prestaties van de corporatie in relatie tot de staatssteennorm (conform artikel 48 lid 7 van de Woningwet) en de passendheidsnorm (conform artikel 46 van de Woningwet).

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal toewijzingen	342	295	282	265
Aantal toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag	254	226	217	196
Passend toegewezen (m.i.v. 2016)	-	-	215 99%	196 100%
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	voldoet aan de norm	

bron: CiP 2014 en 2015; Jaarverslag 2016, p16-17, concept jaarverslag 2017, Oordeelsbrief Aw 2017

Leegstand en mutatie

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
gemiddelde mutatiegraad	8,4%	7,3%	7,3%	6,9%

Bron: CiP over 2015, p9; jaarverslag 2016, p18, maandrapportage huur december 2017.

Verhuur aan specifieke doelgroepen

Vergunninghouders

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

De Leeuw van Putten en twee andere corporaties zetten samen een pilot op om enkele alleenstaande vergunninghouders in één woning te huisvesten.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
# woningen voor statushouders	6	13	13	8
# statushouders (in personen)	19	47	29	42

bron: gegevens De Leeuw van Putten

Jongeren

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen:

De woningcorporaties zullen zich inzetten voor de realisatie van tijdelijke huisvesting voor jongeren in opleidings- en werkervaringstrajecten.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal tijdelijke woningen voor jongeren in opleidings- en werkervaringstrajecten	4	4	4	4

bron: kwartaalrapportages (betreft pand Mulder 13)

1b: Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De opgave / afspraak is:

De corporatie moet minimaal voldoen aan het huurbeleid van de Rijksoverheid.

Toelichting: huurprijsbeleid

De maximale huursomstijging wil zeggen dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli van dat jaar niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni van dat jaar, vermeerderd met de maximale huursomstijging.

Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2011 blijven de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen van geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- de huurprijzen van nieuwe verhuringen (eerste verhuring van een woning of opvolgende verhuring bij verhuizing van de huurder);
- de huurverhogingen als gevolg van woningverbetering/renovatie.

Voor de berekening van de gemiddelde huurstijging van de zelfstandige woningen van een corporatie per 1 juli 2012 blijven ook de volgende huurverhogingen buiten beschouwing:

- de huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen boven de EU-norm.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
gemiddelde huurverhoging corporatie	4,3%	2,4%	1,0%	1,2%
gemiddelde huur per huurwoning	€536	€563	€569	n.b.
huur als % van maximaal toegestane huur DAEB	76%	77%	78%	n.b.

bron: CiP 2014, p9; Jaarverslag 2016, p35; Huurbeleidsplan 2017, p6; Jaarverslag 2016

Kernvoorraadbeleid

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

De geliberaliseerde woningvoorraad van De Leeuw van Putten blijft gehandhaafd op 53 woningen (1,3% van het totale bezit).

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen

De sociale woningvoorraad zal tot 2020 afnemen om de differentiatie in de woonwijken te vergroten.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
# goedkope woningen	172 4%	177 5%	177 5%	175 4%
# betaalbare woningen	2.289 59%	2.487 64%	2.602 67%	2.565 66%
# duur DAEB	1.375 35%	1.061 27%	1.061 27%	1.098 28%
# duur niet DAEB	63 2%	59 2%	59 2%	61 2%

Bron: Jaarverslag 2015, p11; Jaarverslag 2015, p12; Jaarverslag 2016, p12, factsheet

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen

Het aantal jongerenwoningen blijft tenminste op het huidige niveau gehandhaafd.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal jongerenwoningen	172	177	177	175

Bron: jaarverslagen

Aanpak huurachterstanden

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

In samenwerking met de gemeente en twee andere woningcorporaties wordt er een pilot opgezet ter voorkoming van problematische huurschulden, voor een periode van zes maanden. Deze pilot richt zich op preventieve activiteiten, en er zal een preventieteam worden opgericht met medewerkers uit de corporaties en gemeenten.

De resultaten worden in 2017 geëvalueerd, en op basis daarvan wordt het schuldsaneringsbeleid en samenwerking bekeken en mogelijk bijgesteld.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
norm huurachterstand	1%	1%	1%	1%
huurachterstand	1,2%	1,3%	1,1%	0,9%
ontruiming n.a.v. huurachterstand	19	8	13	5

bron: CiP 2014, p7; CiP 2015, p7; Jaarverslag 2016, p35; Jaarverslag 2015 (populair), maandrapportages december

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesten primaire doelgroep

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

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

Prestatieveld 2: huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk) en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

2a: Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Huurwoningen in het kader van wonen en zorg

	2014	2015	2016	2017
# huurwoningen	3.899	3.899	3.899	3.899
# woningen voor ouderen	797	797	797	797
	20%	20%	20%	20%
# woningen voor gehandicapten (miva woningen)	13	13	13	13
# nul treden woningen	971	971	971	971
	25%	25%	25%	25%
# woningen voor GGZ patiënten	0	0	0	0
# eenheden in verzorgingshuizen	0	0	0	0
# woningen voor overige bijzondere groepen	0	0	0	0
# eenheden/woningen in bijzondere woongebouwen	0	0	0	0
# verhuurd aan zorgorganisaties extramuraal	0	0	0	0
# verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal	0	0	0	0

2b: Personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk)

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

Pilot Thuishavens: De Leeuw van Putten zorgt samen met een andere corporatie, de gemeente, en drie zorgpartijen dat woningen rondom zorgkantoren en/of ontmoetingscentra worden toegewezen aan mensen met een zorgindicatie.

De Leeuw van Putten verhuurt woningen aan de volgende zorginstellingen (ultimo 2017):

- Flexus; 14 woningen voor de opvang van dak- en thuislozen.
- Pameijer; 10 woningen voor begeleid wonen. Dit aantal wordt uitgebreid in 2018 door een nieuwe overeenkomst die we afgesloten hebben met Pameijer.
- Timon: 1 woning aan een tienermoeder.
- Leger des Heils: 1 woning aan een cliënt van Leger des Heils.
- Zogenaamde kangoeroewoning: 2 woningen voor 1 mantelzorgontvanger.

De Leeuw van Putten is voorstander van een integrale en ongescheiden woningmarkt. Bijzondere doelgroepen worden gehuisvest tussen de andere doelgroepen. De voorkeur gaat uit naar fijnmazige en kleinschalige integratie van bijzondere doelgroepen tussen het overige bezit. Door het streven naar inclusie hebben bewoners het gevoel dat ze ook echt meedoen.

Wanneer in de toekomst meer capaciteit voor bijzondere doelgroepen nodig is, stelt De Leeuw van Putten meer woningen beschikbaar. Zij zien hierin hun rol verbreden van alleen verhuurder naar ketenpartner in een team. Op dit moment verhuurt De Leeuw van Putten woningen aan Flexus, Pameijer, Timon, Leger des Heils, vergunninghouders en cliënten uit de maatschappelijke opvang.

2c: Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

De Leeuw van Putten en de gemeente zetten de pilot “Achter de Voordeur” in Spijkenisse-Zuidwest voort, waarbij de Leeuw van Putten hulp biedt bij aan multiprobleemgezinnen.

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen:

Er worden 88 wooneenheden voor huisvesting bijzondere Begeleid Wonen gerealiseerd.

De 88 wooneenheden zijn een totaalcijfer voor de woningcorporaties gezamenlijk die werkzaam zijn in de gemeente Nissewaard. De Leeuw van Putten heeft ingezet op het vergroten van het aantal woningen dat beschikbaar is voor begeleid wonen. Dat is vastgelegd in de overeenkomst met Pameijer die eind 2017 is overeengekomen. Het betreft een aantal van 25 woningen extra beschikbaar voor begeleid wonen in de Gildewijk (Hoepelmaker) in de nabijheid van Thuishaven Midden in Spijkenisse.

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesting van bijzondere doelgroepen

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten bijzondere doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften	7
bewoners met beperkingen	7
overige personen	7
Oordeel	7

Prestatieveld 3: Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: woningkwaliteit, kwaliteit van de dienstverlening en energie en duurzaamheid.

De visitatiecommissie beoordeelt in ieder geval de ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding van het bezit, de ontwikkeling van de uitgaven voor het reguliere onderhoud (klachten, mutatie en planmatig onderhoud) en de prestaties op het gebied van energiemaatregelen en duurzaamheid, zoals het gemiddelde energielabel.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de visitatiecommissie beoordeelt aan de hand van de KWH-rapportages (of andere normeringen).

Indien er andere afspraken zijn gemaakt, worden deze uiteraard ook door de visitatiecommissie beoordeeld.

3a: Woningkwaliteit

Jaarplan 2014:

Alle bij inventarisatie geconstateerde zichtbare asbest is verwijderd aan het eind van 2014.

Jaarplan 2015, 2016:

Overige asbest verwijderden bij mutatie.

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

De Leeuw van Putten (en andere corporaties en de gemeente) zetten een projectteam op dat zicht richt op verduurzaming van de woningvoorraad, waardoor de totale woonlasten van bewoners dalen.

Voor 2013 en 2014 was het plan opgezet om in die twee begrotingsjaren alle woningen waar asbest aanwezig was (2.407 woningen) asbestveilig te maken. Dat is gerealiseerd. In 2013 en 2014 is de feitelijke verwijdering van het asbest vrijwel gecompliceerd. Enkele bewoners hebben niet meegewerkt en gaven er de voorkeur aan dat de werkzaamheden pas na mutatie worden uitgevoerd.

Leeftijd

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
vooorlogse woningen	-	-	-	-
jaren 45-59	-	-	-	-
jaren 60-70	-	-	-	-
jaren 70-80	-	-	-	-
jaren 80-90	86%	86%	86%	86%
jaren 90-00	11%	11%	11%	11%
jaren 00-10	2%	2%	2%	2%
jaren 10-20	2%	2%	2%	2%

bron: CiP 2014, p7; CiP 2015, p7.

Energielabels

Zie paragraaf 3c.

Prijs-kwaliteitverhouding

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
gem. # punten wws huurwoningen DAEB	143	143		
gem. # punten wws huurwoningen niet DAEB	158	152		
gem. # puntprijs huurwoningen DAEB	€3,72	€3,87		
gem. # puntprijs huurwoningen niet DAEB	€4,90	€5,34		
gem. huur van maximaal toegestane huur DAEB	76%	77%		

Bron: CiP 2014, p11; CiP 2015, p11

Onderhoud van de woningen

Jaarplan 2016:

De waardering voor niet-planmatig onderhoud moet minimaal een 7,5 zijn in 2016.

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

In 2017 geeft de Leeuw van Putten €3,4 miljoen uit aan verschillende vormen van onderhoud.

- Het planmatig vervangen van open verbrandingstoestellen en het verwijderen van asbest aan binnenzijden van de woningen is ook afgerond.
- De Leeuw van Putten verwijdert in 2017 bij mutatie het zichtbare asbest in resterende woningen.
- Bij de vervanging van de Cv-installatie plaatst de Leeuw van Putten altijd een Hr-ketel.
- Bij de vervanging van de mechanische ventilatie plaatst De Leeuw van Putten (waar mogelijk) een CO2 vraaggestuurde ventilator

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

uitgaven per vhe	2014	2015	2016	2017
klachtenonderhoud	€160	€225		
mutatieonderhoud	€164	€174		
planmatig onderhoud	€1.091	€1.513		
totaal onderhoud	€1.416	€1.911		

Bron: CiP 2015, p13

Planmatig onderhoud 2014:

In 2014 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

Cv-onderhoud: De oude verbeterd rendement (vr-ketels) cv-ketels worden om de drie jaar uitgebreid onderhouden en elke anderhalf jaar met inspectief onderhoud. De nieuw hoog rendement (hr-ketels) cv-ketels worden vanaf de vervanging om de twee jaar uitgebreid onderhouden.

Hoek 1 (Sperwerhoek e.o.): Vervanging mechanische ventilatie eengezinswoningen.

Hoek 2 (Hoeklaan e.o.): Vervanging keukeninrichting (laag- en gestapelde bouw) en vervanging mechanische ventilatie-units eengezinswoningen

Hoek 3 (Sternhoek e.o.): Vervanging mechanische ventilatie-units

Gildenwijk 2 (Schrijnwerker e.o.): Vervanging cv-ketels, vervanging keukeninrichting en aanpassing van keuken-/ badcel-glasdaken.

Akkers 3V (Indigodreef e.o.): Renoveren en afsluiten trappenhuisen Frambozengard.

Akkers 5 (Akkersvoorde e.o.): Vervanging mechanische ventilatie, isolatiemaatregelen.

Akkers 9 (Lenteakker): Upgrading van het totale gevelbeeld.

Vogelenzang 4-1e-fase (Aidastraat / Verdilaan even nummers): toegang Aidastraat met verplaatsing fietsenstalling.

Vogelenzang 6 (Rigolestraat e.o.): Afsluiten trapopgangen Rigolestraat.

Planmatig onderhoud 2015:

CV-onderhoud (algemeen): de oude Verbeterd Rendement (VR- ketels) cv-ketels worden nu om de 3 jaar uitgebreid onderhouden en elk 1,5 jaar met inspectie-onderhoud.

De nieuwe Hoog Rendement (HR- ketels) cv-ketels worden vanaf de vervanging om de 2 jaar uitgebreid onderhouden.

Hoek 1 (Sperwerhoek e.o.): Buitenschilderwerk, vervanging hekwerk balkon, isolatieglas aanpassingen.

Hoek 2 (Hoeklaan e.o.): Dakramen controleren en herstellen, kilgoot reiniging, vervanging mechanische ventilatie units.

Hoek 3 (Sternhoek e.o.): Onderhoud dakbedekking, vervanging keukeninrichting, vervanging mechanische ventilatie units.

Gildewijk 1 (Beurtschipper e.o.): Onderhoud dakbedekking, vervanging mechanische ventilatie units, vloerafwerking trappenhuizen onderhoud, portiek afsluiting.

Gildewijk 2 (Schrijnwerker e.o.): Voegwerk herstel, goten reiniging, vervanging mechanische ventilatie units, vervanging keukeninrichting, vervanging cv-installaties.

Akkers 1 (Kersengaard e.o.): Vervanging keukenrichting, isolatie watermeters.

Akkers 2 (Bessengaard e.o.): Goten reiniging, vervanging mechanische ventilatie units.

Akkers 3 (Dreef e.o.): Galerijvloer reiniging, dakbedekking onderhoud, vervanging mechanische ventilatie units, riool kolken reiniging.

Akkers 3V (Indigodreef e.o.): Dakbedekking onderhoud, portiek afsluiting Indigodreef / Frambozengaard.

Akkers 4 (Ploegvoorde e.o.): Onderhoud dakbedekking, vervanging mechanische ventilatie units.

Akkers 5 (Akkersvoorde e.o.): Onderhoud dakbedekking, 4-pans dakraam vervanging.

Akkers 6 (Anijsdonk e.o.): Voegwerk herstel, onderhoud dakbedekking, incidenteel dakraam vervanging, vervanging mechanische ventilatie.

Akkers 11 (Kromme Dreef): Galerij reiniging, onderhoud dakbedekking, vervanging cv-ketel.

Akkers 9 (Lenteakker): Galerijvloer herstel, onderhoud dakbedekking.

Akkers 17 (Kreek): Onderhoud dakbedekking, Wijkcentrum bouwkundige aanpassingen, vervanging postkasten.

Akkers 17A (Rozemarijndonk): Onderhoud dakbedekking, lift onderhoud.

Centrum 1 (Raadhuislaan e.o.): Buitenschilderwerk, isolatie glas, voeg- en metselwerk herstel, vervanging dilatatievoegen, onderhoud dakbedekking, vervanging mechanische ventilatie units.

Centrum 2 (J. Sasboutstraat e.o.): Metsel- en voegwerk herstel, onderhoud dakbedekking, vervanging cv-ketel, vervanging mechanische ventilatie units.

Molenwei (Molenlaan e.o.): Onderhoud dakbedekking.

Hekelingen (Grote Watering e.o.): Vervanging cv-ketel, onderhoud dakbedekking, vervanging mechanische ventilatie units.

Kees de Groenplein: Onderhoud Hydrofoor, onderhoud warmte terug winning units.

Noordeinde 1 (Noordeinde): Onderhoud dakbedekking.

Noordeinde 2 (Bermweg e.o.): Onderhoud dakbedekking.

De Kopspijker (041): Reiniging goten.

Vogelenzang 4-1e-fase (Aidastraat / Verdilaan even nummers): Buitenschilderwerk, vervanging kitvoegen kozijnen en dilataties, goten reiniging, portiek afsluiting Aidastraat, vervanging kitvoegen badcellen.

Vogelenzang 4-2e-fase (Verdilaan oneven nummers): Lift onderhoud-revisie, tuinonderhoud.

Vogelenzang 5 (Bonnetpad e.o.): Onderhoud dakbedekking.

Vogelenzang 6 (Rigole ostraat e.o.): Onderhoud dakbedekking, reiniging goten, hemelwater

controleren en herstellen.

Schenkel 11C (IJsselstraat): Onderhoud dakbedekking, controleren mechanische ventilatie units, sanitair vervanging, gasleidingen afpersen.

Schenkel 15 (Amerstraat e.o.): Riool kolken openbaar gebied ontstoppen.

Maaswijk 7 (A. Jacobsstraat e.o.): Vervangen gevel dilataties, vervangen kitvoegen badcel, gasleiding afpersen, mechanische ventilatie controleren.

Maaswijk 10 (W. Bladergroenstraat e.o.): Vervangen kitvoegen badcel, gasleiding afpersen.

Maaswijk 16 (M. Roosenboomstraat e.o.): Onderhoud dakbedekking, vervangen keukeninrichting, li onderhoud.

Maaswijk de Waayer (G. Sandstraat e.o.): Buitenschilderwerk, Onderhoud dakbedekking, metselwerk herstel, kunststof gevelbeplating reiniging, goten reinigen.

Centrum – Havenplein (Westkade): Buitenschilderwerk, liftkooibekleding onderhoud.

Planmatig onderhoud 2016:

Om de drie jaar onderhouden wij uitgebreid de oude Verbeterd Rendement cv-ketels (VR-ketels). Elk anderhalf jaar doen wij daarbij een inspectie onderhoud. De nieuwe Hoog Rendement cv-ketels (HR-ketels) onderhouden wij, vanaf de vervanging, om de twee jaar.

Akkers 4 (Ploegvoorde e.o.): Buitenschilderwerk, beton reparaties, voegwerk, hemelwaterafvoeren, opgaand lood en hekwerk herstel, vervanging dilatatievoegen, galerijen en balkons, dakbedekking onderhoudscontract, dakramen herstel, goten reiniging, schoorsteenkoppen coaten, vervanging postkasten.

Akkers 5 (Akkersvoorde e.o.): Metselwerk en voegwerk herstel, beton reparaties, vervanging dilatatievoegen galerijen, dakbedekking onderhoudscontract, dak doorvoeren herstel, goten reiniging, galerijvloeren en noodtrappenhuizen reiniging.

Akkers 6 (Anijsdonk e.o.): Voegwerk herstel, dakbedekking onderhoudscontract, incidentele dakramen vervanging, goten reiniging, vervanging kitvoegen badcellen, onderhoud tuinen.

Akkers 11 (Kromme Dreef): Buitenschilderwerk houten delen, reiniging ventilatie roosters, hekwerken herstel, dakbedekking onderhoudscontract, goten

reiniging bergingen, deurdrangers onderhoudscontract, li onderhoud, trappenhuizen deuren controleren en herstellen, natuurlijke ventilatie naar mechanische ventilatie, reiniging galerij.

Akkers 9 (Lenteakker): Metselwerk, opgaand lood en hemelwaterafvoeren controleren en herstellen, galerijafwerking, onderhoudscontract dakbedekking, vervangen kitvoegen badcellen, cv-ketel vervanging, vervanging mechanische ventilatie units.

Akkers 17 (Kreek): Metselwerk en voegwerk herstel, onderhoudscontract dakbedekking, vervanging mechanische ventilatie units, controle brandmelding, portiek renovatie Kreek/Wijkcentrum.

Akkers 17A (Rozemarijndonk): Voegwerk en opgaand lood controleren en herstellen, vervangen cv-ketel

en radiator ventielen, mechanische ventilatie units dak controleren, vervanging tuin/bergkasten,

Hoek 1 (Sperwerhoek e.o.): Incidentele vervanging dakramen, reiniging goten, voegwerk schoorstenen, keukeninrichting vervanging, collectieve mechanische ventilatie units.

Hoek 2 (Hoeklaan e.o.): Dilatatievoegen vervangen, goten reiniging.

Hoek 3 (Sternhoek e.o.): Incidentele vervanging garagedeuren, kitvoegen badcellen controleren en herstellen.

Gildenwijk 1 (Beurtschipper e.o.): Voegwerk herstel, dilatatievoegen vervanging, goten reiniging, isolatie transportleidingen, Li onderhoud.

Gildenwijk 2 (Schrijnwerker e.o.): Trappenhuizen tegelwerk, dakramen controleren en herstellen.

Akkers 1 (Kersengaard e.o.): Portiek renovatie, dilatatievoegen vervangen galerijen, goten reiniging, vervanging mechanische ventilatie, isolatie transportleidingen.

Akkers 2 (Bessengaard e.o.): Buitenschilderwerk, dakpannen, beton reparaties, hekwerken, dakramen en lood opgaand werk controleren en herstellen.

Akkers 3 (Dreef e.o.): Galerijvloer reiniging, dakbedekking onderhoudscontract, goten reiniging, hang-

en sluitwerk trappenhuizen controleren en herstellen.

Akkers 3V (Indigodreef e.o.): Dakbedekking onderhoudscontract, goten reiniging, keukeninrichting vervanging,

Centrum 1 (JC Sterrenburgstraat e.o.): Beton reparaties galerij, voegwerk herstel, onderhoudscontract dakbedekking, vervanging keukeninrichting.

Centrum 1 (Raadhuislaan e.o.): Nieuwstraat bergingen aanpassingen, vervangen keukeninrichting.

Centrum 2 (J. Sasboutstraat e.o.): Reiniging galerijen, onderhoudscontract dakbedekking.

Molenwei (Molenlaan e.o.): Controleren en herstellen van-opgaand lood, dilatatie kitvoegen galerij, balkon, onderhoudscontract dakbedekking, reiniging goten, vervanging cv-ketel en radiator ventielen, trappenhuis vervanging dak.

Hekelingen (Grote Watering e.o.): Onderhoudscontract dakbedekking.

Kees de Groenplein: Goten reiniging, onderhoud WTW units.

Noordeinde 1 (Noordeinde): Buitenschilderwerk, goten reiniging, onderhoudscontract dakbedekking, dakramen en opgaand lood herstel, vervangen cv-ketel en radiator ventielen.

Noordeinde 2 (Bermweg e.o.): Onderhoudscontract dakbedekking, vervangen cv-ketel en radiator ventielen.

Vogelenzang 4-1e-fase (Aidastraat / Verdilaan even nummers): Vervanging dilatatievoegen, vervanging kitvoegen badcellen, tegelwerk vloer trappenhuis Aïdastraat, dak doorvoeren herstel.

Vogelenzang 4-2e-fase (Verdilaan oneven nummers): Kitvoegen badcellen controleren, glas reiniging galerijen, binnentuin onderhoudscontract.

Vogelenzang 5 (Bonnetpad e.o.): Voegwerk en hemelwaterafvoeren herstel, onderhoudscontract dakbedekking, goten reiniging, incidentele vervanging 4-pans dakramen, brandpaden riool reiniging.

Vogelenzang 6 (Rigole ostraat e.o.): Onderhoudscontract dakbedekking en dakbeveiliging, cv-ketel vervanging en radiator- ventielen.

Schenkel 11C (IJsselstraat): Onderhoudscontract dakbedekking en dak beveiliging, brandleiding controle.

Schenkel 15 (Amerstraat e.o.): Buitenschilderwerk, betonreparaties, reiniging gevel bekleding, hemelwaterafvoeren en opgaand lood controleren en herstellen, onderhoudscontract dakbedekking, controle en kitvoeg vervanging kozijnen, vervanging kitvoegen badcellen, controle mechanische ventilatie units, vervanging sanitair.

Maaswijk 7 (A. Jacobsstraat e.o.): Goten reiniging, dak doorvoeren controle.

Maaswijk 10 (W. Bladergroenstraat e.o.): Hemelwaterafvoeren, dak doorvoeren en opgaand lood controle, reiniging goten.

Maaswijk 16 (M. Roosenboomstraat e.o.): Onderhoudscontract dakbedekking, mechanische ventilatie controle.

Maaswijk de Waayer (G. Sandstraat e.o.): Onderhoudscontract dakbedekking.

Centrum – Havenplein (Westkade): Goten reiniging, toegangspoorten controle.

Planmatig onderhoud 2017:

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

Instandhouding	2016	2016 NL
Instandhoudingsindex*	114	98 € / vhe
Index investeringen woningverbetering	3	93
Index reparatieonderhoud	70	97
Index planmatig onderhoud	157	102
Index mutatieonderhoud	82	91

Bron: Aedes Benchmark Centrum over 2016

* de index zijn de investeringen gedeeld door de referentie investeringen.

3b: Kwaliteit van de dienstverlening

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

Aedes benchmark	2014	2015	2016	2017
Huurlersoordeel	B 7,3	B 7,4	B -	B -
Deelscore nieuwe huurders	A 8,1	B 7,8	B 7,7	A 7,9
Deelscore huurders met een reparatie- verzoek	B 7,3	B 7,4	B 7,4	B 7,6
Deelscore vertrokken huurders	C 6,5	B 7,1	B 7,6	B 7,3

bron: Aedes Benchmark Individuele resultaten 2014, 2015, 2016; abc Databank, 2017

3c: Energie en duurzaamheid

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen

Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

Jaarplan 2014

- In 2014 hebben alle woningen minimaal een energielabel D.
- In 2020 het hele bezit gemiddeld op energielabel C (in afspraak met de gemeente).

Jaarplan 2015

- Energieconvenant van Aedes (in samenwerking met Aedes, de Woonbond, en het ministerie van Binnenlandse Zaken): De Leeuw van Putten moet een Energiebesparing van 2% per jaar halen.
- Eind 2020 moet de gemiddelde EI 1,25 zijn.

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

- De Leeuw van Putten stelt in 2017 een energievisie voor het hele bezit op.
- De Leeuw van Putten zal onderzoek doen naar de toepassing van zonnepanelen, en om deze op korte termijn (2017-2019) te plaatsen.

- De Leeuw van Putten neemt energie-investeringen in gemeenschappelijke ruimten, en energieprestatieverbeterend planmatig onderhoud geheel voor eigen rekening, en berekent hiervoor niets door in de huurprijs.

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen

- Er wordt voor langere termijn een milieubeleid wonen opgesteld met een investeringsprogramma en een voorlichtingsprogramma voor de huurders.
- Er wordt gestreefd naar 1,5% CO2-reductie per jaar.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
gemiddelde energielabel	C	C	C	B
realisatie EI	1,55	1,48	1,41	1,39
A	8 0%	374 10%	461 12%	462 12%
B	507 13%	1.497 38%	1.662 43%	1.776 46%
C	2.121 54%	1.626 42%	1.650 43%	1.609 41%
D	1.197 31%	398 10%	126 3%	52 1%
E	66 2%	4 0%		
F				
G				
onbekend				

bron: CiP 2014, p7; CiP 2015, p7; jaarverslag 2016, p20

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	7
energie en duurzaamheid	8
Oordeel	7,3

Prestatieveld 4: (Des)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld bestaat uit 5 hoofdonderwerpen: nieuwbouw, sloop/samenvoeging, verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud), maatschappelijk vastgoed en verkoop.

4a: Nieuwbouw

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen

- De sociale woningvoorraad zal tot 2020 afnemen om de differentiatie in de woonwijken te vergroten.
- Door een nieuwbouwprogramma van De Leeuw van Putten en twee andere woningcorporaties worden minimaal 352 woningen, waarvan 139 sociaal (69 sociaal bereikbaar + 70 sociaal) gerealiseerd. Ook worden minimaal 162 woningen gesloopt en 145 verkocht.

In de nieuwbouwprogrammering (meerjarenvisie 2013–2017) zal het aandeel van De Leeuw van Putten in de stedelijke nieuwbouw en stedelijke vernieuwing waarschijnlijk klein zijn. De nieuwbouwkansen zijn niet talrijk. Door omstandigheden bevatten de recent gerealiseerde nieuwbouwprojecten relatief veel jongerenhuisvesting. Dat is een doelgroep waar De Leeuw van Putten graag iets voor doet. En waar bij verhuur blijkt dat er voldoende vraag naar is. Of dat bij volgende kansen weer het geval is wordt per project afgewogen.

Er is geen nieuwbouwprogramma. Onze laatste nieuwbouw bestond uit 43 sociale huurwoningen complex Kees de Groenplein (2012 opgeleverd) en 20 goedkope sociale huurwoningen complex Kopsijker (2011 opgeleverd).

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
# gerealiseerde nieuwbouw huur totaal	0	0	0	0
# gerealiseerde nieuwbouw overige (niet) woningen	0	0	0	0
# gerealiseerde nieuwbouw koop	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0

bron:

4b: Sloop / samenvoeging

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen

- De sociale woningvoorraad zal tot 2020 afnemen om de differentiatie in de woonwijken te vergroten.
- Door een nieuwbouwprogramma van De Leeuw van Putten en twee andere woningcorporaties worden minimaal 352 woningen, waarvan 139 sociaal (69 sociaal bereikbaar + 70 sociaal) gerealiseerd. Ook worden minimaal 162 woningen gesloopt en 145 verkocht.

Hoog-niveau ingrepen of sloop zijn relatief erg duur. Sloop is dus alleen aan de orde als:

- er een groot probleem is,
- dat alleen opgelost kan worden door sloop,
- waarbij de omvang van het probleem in verhouding staat tot de kapitaalvernietiging en milieubelasting door sloop.

Vooralsnog is deze combinatie van factoren niet aan de orde binnen ons bezit.

Er is geen sloopprogramma.

4c: Verbetering bestaand woningbezit (renovatie / groot onderhoud)

Dit betreft niet het reguliere onderhoud (klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud).
 In de visitatieperiode had De Leeuw van Putten geen ambities c.q. afspraken m.b.t. renovatie / groot onderhoud, behoudens planmatig onderhoud en labelverbetering (zie elders).

Dit is in het bezit van De Leeuw van Putten nog niet aan de orde.

4d: Maatschappelijk vastgoed

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

De Leeuw van Putten houdt hun portefeuille maatschappelijk vastgoed ongewijzigd.

MOG: 6 panden

- 3x bewonersruimten seniorencomplexen
- 1x wijkgebouw De Kreek
- 1x kantoor Huurdersvereniging Leeuw van Putten
- 1x kantoor buurtpreventie gemeente

4e: Verkoop

Jaarplan 2015:

In 2015 worden er geen woningen verkocht (eventueel wel bedrijfsruimten).
 (In 2005 is DLVP gestopt met de verkoop van woningen.)

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen

Er worden woningen verkocht om het aanbod in de koopsector voor (lage) middeninkomens te vergroten.

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen

De sociale woningvoorraad zal tot 2020 afnemen om de differentiatie in de woonwijken te vergroten.

Door een nieuwbouwprogramma van De Leeuw van Putten en twee andere woningcorporaties worden minimaal 352 woningen, waarvan 139 sociaal (69 sociaal bereikbaar + 70 sociaal) gerealiseerd. Ook worden minimaal 162 woningen gesloopt en 145 verkocht.

Er is geen verkoopprogramma voor de woningvoorraad.

Oordelen van de visitatiecommissie over (des)investeringen in vastgoed

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	7
Oordeel	7

Prestatieveld 5: Kwaliteit van wijken en buurten

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

5a: Leefbaarheid

Meerjarenvizie 2013:

- Elk jaar draagt De Leeuw van Putten €400.000,- bij aan uitvoering van leefbaarheidsprojecten (fysieke en sociale activiteiten).

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

- De Leeuw van Putten geeft in 2017 €400.000,- uit aan leefbaarheid. De projecten in 2017 zijn: "Binnentuin Kreek", "Achterpaden en schuttingen Gildewijk 2", "Beheer achterpaden binnen bezit Leeuw van Putten", en "Tuinrenovatie Noordeinde"
- Waar het haar bezit aangaat, neemt de Leeuw van Putten deel aan de Schoon-schiptrein van de gemeente. Tijdens deze actie ondergaat een wijk of kern na een schouw met bewoners en professionals in één week een opknappbeurt. Hierbij wordt schoongemaakt, klein onderhoud gepleegd in openbare ruimtes, en groot onderhoud en reconstructies planmatig geborgd in de beheerplannen per discipline.
- De gemeente en de Leeuw van Putten maken in 2017 afspraken over openbaar snippergroen dat onterecht is geprivatiseerd.
- Er worden in 2017 tuinprojecten georganiseerd rond de Kreek en het Noordeinde. Als een bewoner het tuinonderhoud niet zelf kan uitvoeren, biedt de Leeuw van Putten dit aan tegen gereduceerd tarief.
- In 2017 vervangt de Leeuw van Putten de achterpaden en schuttingen in Gildewijk 2, en de achterpaden in de Hoek 2 en 3. Hier wordt €39.000 voor ingezet (inbegrepen in het totale leefbaarheidsbudget).
- Er wordt een financiële bijdrage geleverd aan achterpadverlichting die de bewoners zelf bij de gemeente kunnen aanvragen.

Prestatieafspraken 2011-2020 Handen ineen voor compleet wonen

- Voor de lange termijn worden voor de wijken wijkontwikkelingsplannen opgesteld. Afhankelijk van de uitkomsten wordt er ook een integraal, fysiek en sociaal wijkuitvoeringsprogramma gemaakt.
- Er wordt een agressiebeleid t.a.v. agressieve klanten opgesteld, en de afspraken worden vastgelegd in een convenant.

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
uitgaven leefbaarheid – sociale activiteiten (€/woning)	€46	€37	€	€
uitgaven leefbaarheid – fysieke activiteiten (€/woning)	€213	€93	€	€

bron: CiP 2014, p15; CiP 2015, p15

De prestaties van De Leeuw van Putten zijn:

	2014	2015	2016	2017
LEMON totaal (2-jaarlijkse meting)	7,2	-	7,2	-
Deelcijfer kwaliteit woningen	7,0	-	7,1	-

Deelcijfer voorzieningen	7,3	-	7,4	-
Deelcijfer groen	6,6	-	6,6	-
Deelcijfer woonomgeving	6,5	-	6,5	-
Deelcijfer speelvoorzieningen	6,3	-	6,3	-
Deelcijfer vervuiling	6,1	-	6,1	-

bron: Jaarverslag 2016 / 4^e kwartaalrapportage 2017 RvC

5b: wijk- en buurtbeheer

Convenant Onrechtmatige Bewoning (in samenwerking met de gemeente, politie en andere lokale corporaties): Illegale inwoning, illegaal verhuur en onrechtmatig gebruik wordt door middel van samenwerking tegengegaan. Ook is er een meldpunt opgericht, dat meldingen kan onderzoeken en bestandsvergelijkingen kan uitvoeren.

Convenant Aanpak Hennepkwekerijen (in samenwerking met "alle betrokken relevante partijen in de Rotterdamse regio"): Er worden preventieve en repressieve maatregelen genomen tegen de aanwezigheid van hennepkwekerijen, om zo leefbaarheid en veiligheid te vergroten.

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

- De Leeuw van Putten draagt in 2017 €90.000,- bij aan de ontwikkeling van Spijkenisse-Zuidwest
- Er wordt deelgenomen aan schouwacties en inbraakpreventieavonden georganiseerd door de gemeente. Ook geeft de Leeuw van Putten zelf ook voorlichting over inbraakpreventie waar mogelijk.
- De Leeuw van Putten plaatst gratis brandmelders in een groot aantal complexen.

5c: Aanpak overlast

Prestatiekader 2016-2020 en prestatieafspraken voor 2017:

Convenant Aanpak Woonoverlast (in samenwerking met de politie, andere corporaties en de gemeente): Partijen moeten woonoverlast effectief aanpakken en aspirant huurders worden gescreend. Dit wordt voortgezet in 2017.

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit wijken en buurten

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid /	8
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	7
Oordeel	7,3

6 Overige / andere prestaties

De visitatiemethodiek geeft de ruimte om nog andere maatschappelijke prestaties te beoordelen, die niet onder de eerder 5 genoemde prestatievelden te rangschikken zijn.