



Woonstichting Valburg te Valburg



Visitatieperiode 2010 – 2013

Zeist, 20 juli 2014

COGNITUM

Visitatiecommissie:

Fred Sanders, voorzitter en visitator

Leny Braks, visitator

Bas Gietemans, visitator-secretaris

Voorwoord

In de Overbetuwe gelegen tussen Arnhem en Nijmegen in, is Woonstichting Valburg een belangrijke woningcorporatie. In zeven dorpen worden huurwoningen aangeboden waarbij de woningstichting in zes dorpen de enige aanbieder is. Alleen in Heteren verhuurt Woningstichting Heteren ook woningen. Woonstichting Valburg heeft een 1.220 woningen en op enkele garages na slechts een beperkt aantal vierkante meters maatschappelijk vastgoed in bezit.

De zeven dorpen omvatten een groot gebied van 30 bij 10 kilometer gelegen tussen de Rijn en de Waal in. Elk van de dorpen waar Woonstichting Valburg actief is heeft een eigen dorps-thema, de dorpen verschillen ook zowel qua ligging als volkshuisvestelijke situatie. Zo ligt Heteren direct aan de Rijn, liggen Oosterhout en Slijk-Ewijk dichtbij de Waal en liggen Zetten, Hemmen, Herveld-Andelst en Valburg midden in het vlakke land van de Overbetuwe. Het gaat om kleine dorpen variërend van 500 tot 1.000 woningen. De dorpen zijn landelijk gelegen, veel grondgebonden woningen, de nieuwbouw veelal tussen de oudbouw gelegen en hier en daar een oude woning, een oude herberg uit een verder verleden. Tussen de dorpen in liggen oude boerderijen en boomgaarden. De Overbetuwe ligt dan ook direct oostelijk van Tiel, het fruitcentrum van Nederland.

De Overbetuwe kent een aantal nieuwbouw locaties die hetzij voor de economische crisis net zijn afgebouwd dan wel halverwege de bouw zijn stil gelegd. De woningbehoefte in het gebied krimpt niet, maar van groei is ook geen sprake. De bouw van de VINEX locaties Schuytgraaf en De Waalsprong zouden daar, aldus de gemeente en het bestuurlijk orgaan van het KAN gebied, geen invloed op hebben. Deze wijken zijn op de vraaggroei van respectievelijk Arnhem en Nijmegen afgestemd, en zouden de woningvraag in de tussengelegen Overbetuwe niet beïnvloeden.

Het effect is dat de Woonstichting Valburg de focus op kwaliteitsverbetering van de woningen en de service legt. Vooral als het gaat om de duurzaamheidslabels van het woningaanbod gaat is er nog een aanzienlijke programma uit te voeren. Naast enkele woningen op EFG label staan de meeste van de huurwoningen nog op D label en de stap naar B moet voor al deze woningen nog worden genomen. De organisatie van Valburg, de bezetting en klantvriendelijkheid heeft de laatste twee jaar een impuls gehad. In gesprek met de medewerkers viel de visitatiecommissie een grote bereidheid om aan de wensen van de huurder en klant te voldoen op. Anderzijds was het team van medewerkers niet veel verandering gewend. In de Overbetuwe verandert gewoon niet zoveel werd gezegd, en de mensen en huurders zijn snel tevreden. Hier in dit gebied is het belangrijker dat je familie om de hoek woont dan dat de woning goed geïsoleerd is. Jonge mensen die wegtrekken komen vaak ook op oudere leeftijd als ze aan gezinsvorming toe zijn weer terug. Zo is er geen enorme behoefte aan jongerenwoningen, voldoet het huidige woningaanbod wel min of meer en dat geeft rust, rust op de opgave en rust voor de toekomst.

De visitatiecommissie voelde zich in deze situatie bijna overbodig, waarom visiteren als er weinig verandert en de huurders gauw tevreden zijn, waarom problemen zoeken die er niet zijn. Anderzijds juist in slaaptoestand kunnen sluimerende problemen ontstaan. Vijf jaar geleden heeft de Raad van Commissarissen bewust voor nieuw bestuurlijk elan gekozen. Het is uitdagend duidelijk te krijgen of dat al tot nieuwe inzichten heeft geleid, en wat daar de resultaten dan van zijn. Ook had de visitatiecommissie bij de start enig gezond wantrouwen tegen de uitspraken, van binnen en buiten de woningcorporatie, dat de woningvraag in het gebied door genoemde VINEX locaties niet wordt beïnvloed. Een prima startpositie voor visitatie dus. Woonstichting Valburg ondersteunde ook die argwaan, wilde een open en eerlijke confrontatie van doel en resultaat uit de visitatie. De deelname van de Woonstichting Valburg aan het G5 verband van kleine woningcorporaties uit Nijmegen en Omme-

land heeft daar ook mee te maken. Bestuurlijk worden de volkshuisvestelijke opgaven van dit gebied en al wat daarmee samenhangt in deze G5 samenwerking regelmatig besproken.

Daarop aansluitend heeft deze G5, kennisnetwerk van de vijf compacte woningcorporaties van Nijmegen en ommeland waaronder Woonstichting Valburg, er wel voor gekozen om de eigen visitatie in eenzelfde periode te laten uitvoeren, zodat de strategische ontwikkelingen van het gezamenlijk werkgebied met elkaar en met de visitatiecommissie doorgesproken kunnen worden. Het voordeel van de G5 zou een update en verbeterd inzicht in de lopende ontwikkelingen betekenen. De visitatiecommissie heeft het voordeel een dieper inzicht als kader voor de visitatie mee te kunnen nemen. Voordelen welke zijn bereikt door de vijf bestuurders bij de start van de visitaties over de lokale situatie in gesprek te brengen. Aan het eind van de visitaties zullen bestuurders en hun toezichthouders de resultaten gezamenlijk bespreken. Logisch dat in deze rapportage bij de profielschets van Woonstichting Valburg ook op de resultaten van die eerste bestuurlijke bijeenkomst wordt ingegaan.

De visitatie leverde misschien niet heel opvallende nieuwe inzichten of problemen op, het resultaat levert wel een nuancering van de situatie op. De aankomende vergrijsde huurder zal meer kwaliteit vragen en daar is Woonstichting Valburg nog niet klaar voor. Ook moet worden betwijfeld of de niet veranderende woningvraag door de amper half afgebouwde VINEX locaties niet beïnvloed zal gaan worden. Aan infrastructuur is al veel geld door de betrokken gemeenten uitgegeven. Als de koopvraag, zoals naar inzicht van de visitatiecommissie is te verwachten, niet gaat aantrekken, dan zal de druk vanuit de overheid op de woningcorporaties in het gebied om tot aankoop en bouw van huurwoningen met aanzienlijke onrendabele toppen over te gaan, gaan toenemen. Dat zal als zich dat voordoet een enorme druk ook financieel betekenen. Geen enkele van de gesproken woningcorporaties is daar klaar voor. Het zal verstandig zijn dit punt van zorg niet weg te schuiven maar aan te pakken. De G5 zou daar ten voordele van de Woonstichting Valburg nog wel eens een belangrijke rol in kunnen gaan spelen.

Vanuit die startpositie is deze visitatie in 2013 uitgevoerd. Het betreft een visitatie conform methodiek 4.0. Alleen de recensie volgt methodiek 5.0. De tijdspanne waarover het rapport gaat betreft 2010-2013. Vanwege de wens van de G5 woningcorporaties waar Woonstichting Valburg deel van uitmaakt, om de visitaties gezamenlijk aan te besteden en parallel uit te voeren, is de rapportage van deze visitatie voor Valburg in 2014 afgerond. De periodiciteit verandert daarmee niet. De volgende visitatie kan normaal in 2017 plaats vinden.

Voor de visitatiecommissie werd de visitatie mede door de G5 achtergrond een heel bijzondere. Elke visitatie is het weer een hele belevenis om een stukje Nederland en de volkshuisvesting zoals die daar wordt ingevuld te mogen bezoeken. In de situatie van deze opdracht van de Woonstichting Valburg met daarin de connectie met de G5 ingesloten kreeg de commissie wel een uitgelezen kans om het Ommeland van Nijmegen nog beter te leren kennen.

De visitatoren,
Fred, Leny en Bas

Een persoonlijke visitatie

Met de stakeholders zijn individuele gesprekken gevoerd, en geen groepsgesprekken. Hierdoor kreeg de visitatiecommissie van Woonstichting Valburg een helder en duidelijk beeld voor de visitatie. Zo kon de visitatiecommissie zich ook persoonlijker in de situatie van de woningcorporatie inleven. Veel van de stakeholders waarmee werd gesproken toonden deze persoonlijke inzet op prijs te stellen.

Spontaan is ook met medewerkers gesproken. Zo konden we uitleggen wat de visitatie inhoudt en wat de woningcorporatie daar uiteindelijk mee kan. Dit om het team van de Woonstichting Valburg te helpen om het resultaat van de visitatie te zijner tijd beter te kunnen plaatsen, ook om de leerpunten op te pakken. Dit mede met als doelstelling de visitatie een menselijk gezicht te geven, voor en door mensen.

Want in deze tijden wordt de woningcorporaties met veel controles, oordelen en meningen geconfronteerd. Vooral de compacte woningcorporaties hebben het daar qua tijdsverdeling moeilijk mee. Zo wil ook de Woonstichting Valburg het werk vooral op de huurders en woningzoekenden richten, en niet teveel in overleg en papierwerk verzanden.

Met respect is daar kennis van genomen en hebben de visitatoren van Cognitum in het werk van deze woningcorporatie verdiept. Daarvoor doen wij ons werk, in de gedachte dat de leerpunten van de visitatie worden opgepakt omdat 'leren en verbeteren' niet alleen een belang van gisteren maar ook van morgen is.

Het is de wens van de visitatiecommissie dat het resultaat voor u, zonder aan de methodiek af te doen, een leesbaar en inspirerend rapport is geworden.

Jan Haagsma, Directeur-bestuurder Cognitum.



Inhoud

Voorwoord	2
Een persoonlijke visitatie	4
Inhoud	5
1 Profielschets Woonstichting Valburg	7
2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties	9
2.1 Recensie:	9
2.2 Integrale scorekaart	11
2.3 Overzicht scores op de vijf perspectieven:.....	12
2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:.....	12
3 Prestaties Woonstichting Valburg.....	13
4 Presteren naar Ambities.....	14
4.1 Ambities Woonstichting Valburg.....	14
4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities	16
4.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	16
4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	16
4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	17
4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen.....	18
4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed	18
4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten.....	19
4.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties.....	20
5 Presteren naar Opgaven.....	21
5.1 Opgaven Woonstichting Valburg.....	21
5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven	21
5.3 Beoordeling visitatiecommissie.....	21
5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep	22
5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer	23
5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen	23
5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed.....	24
5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten.....	25
5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op ‘presteren naar opgaven’	25
6 Presteren volgens Belanghebbenden.....	26
6.1 Belanghebbenden in werkgebied.....	26

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden	26
6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	26
6.4 Beoordeling prestaties Woonstichting Valburg door belanghebbenden	28
7 Presteren naar Vermogen	29
7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen	29
7.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	29
7.2.1 De financiële continuïteit	29
7.2.2 Financieel beheer	30
7.2.3 Doelmatigheid	30
7.2.4 Vermogensinzet.....	31
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen.....	31
8 Governance	32
8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance	32
8.2 Beoordeling visitatiecommissie.....	32
8.2.1 Besturing	32
8.2.2 Intern toezicht	33
8.2.3 Externe legitimatie	33
8.2.4 Totale beoordeling Governance.....	33
9 Bijlagen	34
Overzicht geïnterviewde personen	35
Korte cv's visitatiecommissie	36
Onafhankelijkheidsverklaring.....	42
De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.....	44
Meetschaal	46
Werkwijze visitatiecommissie	47
Bronnenoverzicht	48
Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Valburg	50

1 Profielschets Woonstichting Valburg

In het Ondernemingsplan 2011 – 2015 stelt Woonstichting Valburg ‘Dat bewoners en woningzoekenden, kunnen wonen in hun eigen vertrouwde omgeving (woning, straat en dorp). Dit onder het motto: ‘Samen goed wonen!’ Waarmee het duidelijk is dat Woonstichting Valburg zich op een goed woonklimaat meer dan alleen op een goede huurwoning richt. Het Ondernemingsplan brengt dan ook op, dat het niet alleen om de aantallen woning (anno 2013 1.220 woningen waaronder 78% grondgebonden) gaat maar vooral om de kwaliteit daarvan. Tijdens de jaren 2010-2011, na de vorige visitatie en het startjaar van dit ondernemingsplan is de Woonstichting Valburg wat dat betreft ook in een overgangsfase terecht gekomen, zoals in het Ondernemingsplan wordt verwoord:

‘Onze oude rol en positie kunnen het beste worden getypeerd als productgericht, waarin we ons vooral hebben toegelegd op het bouwen en beheren van kwalitatief goede en betaalbare woningen. We hebben inmiddels een veranderingsproces ingezet, dat moet leiden tot een meer klant- en samenlevingsgerichte organisatie. Daarbij staat niet alleen de verantwoordelijkheid en zorg voor goede en betaalbare sociale woningen voorop. Wij laten ons ook leiden door ontwikkelingen en vraagstukken, die van invloed zijn op de leefbaarheid en vitaliteit van onze dorpen.’

Het is duidelijk dat Woonstichting Valburg met de komst van de nieuwe bestuurder in 2009 de koers heeft bijgesteld. De vraag voor deze visitatie is dan ook vooral of die nieuwe koers anno 2014 al wordt waargemaakt en zo niet waarom niet. Zonder daar vooruit lopend op de recensie op in te gaan, mag worden gesteld dat de omgevingssituatie van de Woonstichting Valburg weinig mogelijkheden voor verandering geeft. Zowel de vergrijzing als de toestand van de woningbouw geven weinig springplank voor revitalisering van het werk van de Woonstichting Valburg, aldus het inzicht van de visitatiecommissie.

De vergrijzing in de dorpen van Overbetuwe gaat verder dan de landelijke trend. Veel jongeren trekken namelijk naar steden als Arnhem en Nijmegen waardoor het effect van de vergrijzing wordt versterkt. Een aantal komen onder andere door gezinsvorming wel weer terug, maar dat verzwakt slechts de trend. De gemeente Overbetuwe bouwt wel voor gezinnen, her en der liggen kleine nieuwbouwwijkjes bij de dorpen. Veel van deze wijkjes staan er echter onafgebouwd bij. De economische crisis heeft namelijk een dubbel effect, veel jongeren kunnen deze hoofdzakelijk grondgebonden woningen niet meer betalen en velen blijven nu ook in de steden wonen.

Toch heeft de Stadsregio Arnhem-Nijmegen er geloof in, zo bleek tijdens het gesprek met de portefeuillehouder Wonen en Werken en tevens wethouder van Overbetuwe. De twee VINEX locaties zouden vooral de uitstroom van Arnhem en Nijmegen faciliteren, aldus de wethouder. De situatie in de verdere Overbetuwe zou daar amper door beïnvloed worden. Alleen het neveneffect echter al, dat woningbouw in de dorpen wordt ontmoedigd, is op de mogelijkheden van Woonstichting Valburg negatief van invloed. Dat belemmert de bouw van seniorenwoningen en starters, stoort de sloop/renovatie van verouderde verzorgingshuizen en houdt de focus weg van leefbaarheid en daaraan verwante zaken. Woonstichting Valburg had wat dat betreft in een beter tij de koerswijziging van de missie kunnen inzetten.

De commissie vroeg zich tijdens de visitatie dan ook af of de stagnerende woningbouw op de VINEX locaties Schuytgraaf en Waalsprong echt geen effect op het werk van Woonstichting Valburg en collega woningcorporaties zal gaan hebben. Er is door beide gemeenten, de provincie en de Rijksoverheid veel geld in deze locaties geïnvesteerd. Als de vraag naar koopwoningen blijft stagneren is te verwachten dat het beroep op woningcorporaties om positie in te nemen zal toenemen. Eén van de

woningcorporaties waarmee in het kader van deze visitatie is gesproken vertelde ook dat uit hoofde van die reden de sociale huurwoningen op locatie van de Waalsprong in het dorp Lent waren verkocht. Het rommelt dus al en daarmee kan de strategische agenda wat betreft de woningbouw, de financiële armslag van de aanwezige woningcorporaties om in de kwaliteit van het woningbezit te investeren en de ruimte om leefbaarheid ook voor ouderen in het gebied te verbeteren naast de effecten van het economisch tij, verder negatief worden beïnvloed.

Dat maakt het verklaarbaar en logisch dat Woonstichting Valburg zich, ook al zou de reden de persoonlijke klik en de onderbuik behoefte om te sparren zijn, een plaats binnen de G5 heeft ingenomen. Dit verband van vijf woningcorporaties uit Nijmegen en Ommeland wil elkaar helpen en bijstaan, en vooral met elkaar het eigen werkgebied beter leren begrijpen.

Mede daarom is Valburg in het G5 verband van lokale compacte woningcorporaties actief. Onderling wordt het functioneren op 'basics' vergeleken, de regionale ontwikkelingen worden besproken en er vindt kennis uitwisseling plaats. Meer doelstelling heeft het verband vooralsnog niet. Het betreft Woonstichting Vryleve (Rijnwaarden), Woonstichting Gendt (Lingewaard), Woningbouwstichting De Gemeenschap (Nijmegen), Stichting WoonGenoot (Nijmegen) en Woonstichting Valburg (Overbetuwe). De ontwikkelingen in de Stadsregio Arnhem - Nijmegen heeft deze woningcorporaties min of meer bij elkaar gebracht. De gehele ontwikkeling van de Stadsregio en daaraan verbonden bouwactiviteiten veranderen de omstandigheden voor de woningcorporaties aanzienlijk. Zowel de bouw van de Waalsprong als die van Schuytgraaf bij Arnhem zullen hun impact op de woningbehoefte en de waardering van het woningaanbod in en om Nijmegen hebben. Maar ook andere redenen brengen deze vijf woningcorporaties bij elkaar. De vijf willen van elkaar leren, door met elkaar in gesprek te gaan. De samenwerking is nog pril, heeft nog geen hoger doel dan bij elkaar 'in de keuken kijken'. Daarom is de visitatiecommissie gevraagd om de visitaties van 'de vijf' parallel uit te voeren, zodat de G5 woningcorporaties ook vanuit het vergelijk van elkaars rapporten zouden kunnen leren. Om daar basis voor te leggen en om de visitatiecommissie goed over de volkshuisvestelijk situatie van Nijmegen en Ommeland bij te praten heeft vooraf aan de visitaties een gezamenlijke strategische sessie plaats gevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage opgenomen.

Woonstichting Valburg lijkt als het om de volkshuisvestelijk opgave gaat op dit moment in een rustige situatie te verkeren, waarin de nieuwe missie kan worden opgepakt en deze visitatie plaats vindt. De situatie zou de komende jaren echter wel eens drastisch kunnen wijzigen, als er door de overheid een groot beroep op de bouwproductie van de woningcorporaties in het gebied wordt gedaan. Vooral Woonstichting Valburg zou daar wel eens last van kunnen krijgen. Er ligt geen stedelijk opgave en de eigen opgave ten gevolge van de nieuwe missie zit nog in de startblokken. Vanuit die situatie is deze visitatie uitgevoerd, een interessante situatie uitdagend om in beeld te brengen.

2 Totaal beoordeling maatschappelijke prestaties

2.1 Recensie:

(volgens nieuw in te voeren methodiek 5.0)

Het gesprek met de wethouder van Overbetuwe werd een inspirerend gesprek waarmee een goede doorkijk op de volkshuisvestelijke opgave, de woningontwikkeling, de volksaard en de woningcorporaties werd geboden. De inwoners van Overbetuwe zouden snel tevreden zijn. De mensen hier zijn erg aan hun streek gehecht werd gezegd, dat de familie in de buurt woont, is voor ze belangrijker dan dat de straat onderhouden is en de woning er goed bij staat. Toch werd beaamd dat nieuwe woningen van goede kwaliteit moeten zijn, anders worden ze niet verkocht. De bestaande woningvoorraad heeft nu nog geen klachten, werd gezegd. De oudere generatie die daar vooral nog woont, klaagt niet gauw. Maar de bewoners van morgen zouden kritischer zijn. De grote stad levert zoveel meer, de woningen en ook de kwaliteit van de woonomgeving worden steeds belangrijker.

Ondanks de nieuwe meer moderne missie van Woonstichting Valburg ligt in voorgaande ook het risico voor de woningcorporatie. Ondanks de economische crisis functioneert de woningcorporatie heden in een situatie van betrekkelijke rust. Dat geeft het gevoel van geen haast hebben, het nieuwe beleid rustig kunnen voorbereiden, de tijd nemende voor inspraak en samenwerking. Tegelijk nemen de signalen van problemen toe. De woningmarkt raakt meer ontspannen en de trend van de afgelopen jaar is dat de frictieleegstand en de mutatiegraad hoog zijn. Verder is sprake van een oplopende huurschuld en schuldsanering. Eigenlijk is de grondgebonden woning (72%) voor ouderen helemaal niet zo geschikt. Het is de vraag of meer verkoop van de woningen niet te overwegen valt. Hiermee kan zowel worden ingespeeld op de marktontwikkelingen en daarnaast biedt dit meer financiële ruimte. In gesprek met de medewerkers en de bestuurder was een duidelijk uitgangspunt, we willen alleen kwalitatieve woningen verkopen, we knappen eerst op voordat we ze aanbieden. De vraag is of dit nodig is, of dat kopers zelf aan de slag kunnen met het opknappen van de woningen.

Zulk verkoopbeleid zou Woonstichting Valburg de ruimte geven om op andere terreinen te investeren, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg. Dat kan deze woningcorporatie namelijk alleen als de financiële situatie door verkopen wordt verbeterd.

Woonstichting Valburg heeft als het om vermogen en vermogensinzet gaat, naar inzicht van de visitatiecommissie een dilemma. Volgens het CFV is de solvabiliteit van Woonstichting Valburg uitstekend, rond de 40%. Volgens de woningcorporatie is die solvabiliteit veel lager, rond de 12%. Dat geeft weer eens aan hoe complex de referentie bepaling van het CFV is te volgen. Door allerlei correcties van het CFV op de aangeleverde cijfers, om corporaties onderling met elkaar te kunnen vergelijken, zijn de uitkomsten verschillend. De jaarrekeningen van Valburg tonen namelijk een veel lagere solvabiliteit van rond de 15%, een solvabiliteit die onder druk van het geplande investeringsprogramma duurzaamheid en de huurdersheffing richting 2017 naar 8% zal gaan dalen. Niet alleen is dat een groot verschil in calculatie, de situatie als daarop wordt ingezoomd is feitelijk complexer. De onderhoudsambities van de corporatie zijn hoog, in ogenschouw nemende dat huurders steeds meer eisen hebben en er sprake is van vergrijzing. Neem daarnaast de druk zoals die vanuit de lokale overheid inzake de bouwproductie van beide half afgemaakte VINEX locaties kan ontstaan, dan moet Woonstichting Valburg zich naar de visie van de visitatiecommissie op financieel zwaarder weer gaan voorbereiden. Daarbij past een solvabiliteit van 30 à 35% netto op bedrijfswaarde (zoals ondernemingen die hanteren). Want solvabiliteit is geen getal dat gehaald moet worden, maar een buffer om klappen op te vangen. Een relatieve kleine onderneming als de Woonstichting Valburg met voornoemde problematiek heeft dat gewoon nodig. Eigenlijk is het dan minder relevant welke meetlat het CFV hanteert, het gaat erom de eigen opgaven in beeld te hebben en de financiële positie daarop

af te stemmen. Een extra reden om meer op verkoop in te zetten. De vele grondgebonden woningen leveren daarvoor ook een prima marktconforme woningvoorraad. Zo kan de versnelde uitvoering van nieuw beleid en het verbeteren van de vermogenspositie worden geholpen, en het groeiend elan binnen de organisatie gevoed worden. Want dat mag gezegd worden, de medewerkers van Woonstichting Valburg zijn vriendelijk, op mensen en de huurder gericht en ze willen er wat van maken, zowel ervaren als jonge enthousiaste medewerkers zijn het.

De beoordeling van stakeholders en huurders voor Woonstichting Valburg was heel hoog, er werden achten en negens gegeven. Het is een verademing zoals de woningcorporatie nu werkt werd gezegd. De bestuurder, de medewerkers en de Raad van Commissarissen kunnen dat signaal zeker in positieve zin incasseren. Helaas zit daarin zoals hier voor gesteld ook het risico voor deze woningcorporatie. Veel van de gehoorde complimenten betroffen de veranderde meer open en beleidsmatige houding, en niet geboekte resultaten. Er wordt nog veel beleid gemaakt, samenwerking en afstemming gezocht maar stenen zijn er nog amper gestapeld. Zo scoren veel woningen qua duurzaamheid nog veel D en lagere labels en de uitvoering van het programma om dat te veranderen moet in 2014 voor het eerst starten. Kortom, de woningcorporatie heeft blessuretijd gekregen maar gebruikt die weinig efficiënt, en misschien wel voor het verkeerde beleid. Nu kijkt de visitatie terug over de afgelopen vier jaren, wat heeft de woningcorporatie zichzelf voorgenomen en wat is daar van geworden is de focus. Dan doet Woonstichting Valburg het best goed.

Maar in het kader van recensie 5.0 heeft de visitatiecommissie de vrijheid een eigen boodschap in dit rapport aan de woningcorporatie mee te geven. Daarom de waarschuwing om het beleid nog eens kritisch door de handen te laten gaan, en het voorstel om te gaan verkopen nu dat nog kan (en de vele betere woningen in Schuytgraaf en de Waalsprong er nog niet staan) toch te gaan overwegen. De ploeg van medewerkers, de samenwerking met collega's lijkt daar ook klaar voor. We hoorden eerste kritische geluiden die nog positief opgepakt kunnen worden. De gemeenten zullen met zo een ander beleid minder blij zijn, het frustreert de woningbouw in de VINEX locaties. Maar de woningcorporatie heeft nu eenmaal een eigen verantwoordelijkheid. Woonstichting Valburg heeft een sterke deskundige bestuurder en Raad van Commissarissen, die kunnen wel tegen een stootje.

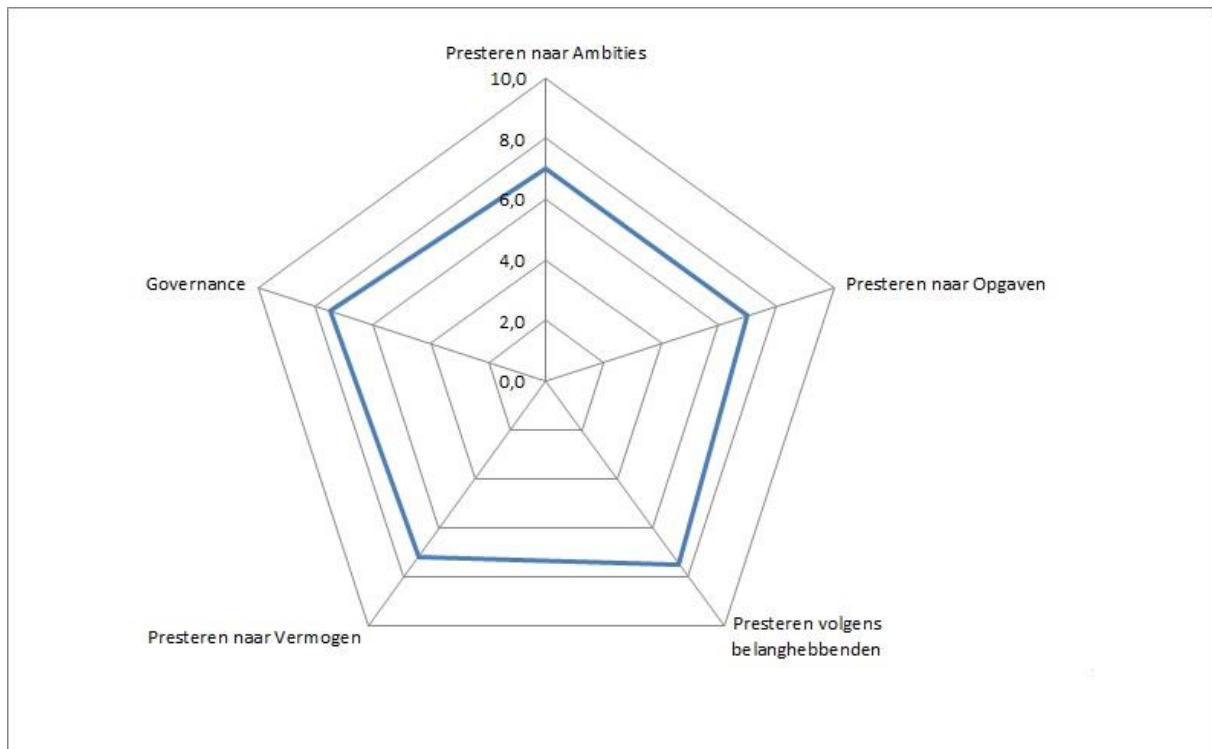
In de beoordelingen van stakeholders en in de visitatie door deze commissie uitgevoerd klinkt dit signaal als gezegd beperkt door, de methodiek staat daar ook los van. Zieme de prestatievelden dan krijgt Woonstichting Valburg in het oordeel geen pieken, niet naar boven en niet naar beneden, het resultaat ligt dicht bij de norm een 7. Dit in afwijking van de vorige visitatie (december 2009) waarbij voor 'presteren naar ambitie' en 'vermogen alsmede 'governance' lage cijfer oordelen werden gegeven. Blijkbaar zijn de opmerkingen van toen de afgelopen jaren prima opgepakt. Met een nieuwe bestuurder en vernieuwde Raad van Commissarissen is duidelijk een nieuwe wind gaan waaien. Ook de stakeholders gaven nu nog veel hogere beoordelingen, meer rond de 8, 'overtreffende de norm'.

Daarmee sluit de visitatiecommissie deze recensie (volgend methodiek 5.0, meer kritisch en inhoudelijk zoals de SVWN dat vanaf medio 2013 vraagt ook al volgt het rapport de methodiek volgens methodiek 4.0*) af. Verbeterpunten zoals deze visitatie die oproept zijn: de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen en de integrale kasstroomsturing. Hieronder volgen dan de prestaties voor de vijf prestatievelden waar meer specifiek waaronder de ingevulde prestatietabel. Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

2.2 Integrale scorekaart

Integrale scorekaart									
Perspectieven	Prestatievelden*						emiddel cijfer	Weging	Gewogen Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
	7,1	6,5	7,2	7,0	7,7				7,1
Presteren naar Opgaven									
	6,9	7,0	7,0	6,8	7,2	n.v.t.			7,0
Presteren volgens belanghebbenden									
Gemiddeld	6,8	7,4	7,5	7,8	7,9	n.v.t.			7,5
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7,0	20%	6,8
	Liquiditeit						7,0		
	Intergrale kasstroomsturing						6,5		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						7,0	20%	7,0
	Treasurymanagement						7,0		
Doelmatigheid							7	20%	7,0
Vermogensinzet	Visie						7,5	40%	7,0
	Mogelijkheden						7,5		
	Maximalisatie						6,0		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen (PnV)									7,0
Governance									
Besturing	Plan						7,0	33%	7,3
	Check						8,0		
	Act						7,0		
Intern toezicht	Functioneren RvT						7,5	33%	7,2
	Toetsingskader						7,0		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimatie							8,0	33%	8,0
Eindcijfer voor Governance									7,5
Geïntegreerd eindoordeel									7,2

2.3 Overzicht scores op de vijf perspectieven:



Figuur 1 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor de prestatievelden in samenhang weer.

2.4 Verdere opbouw van het visitatierapport:

Hoofdstuk 3 behandelt de perspectieven op hoofdlijnen. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden de resultaten van de feitelijke visitatie gegeven. Elk prestatieveld wordt in detail besproken en de resultaten en de beoordelingen van de visitatiecommissie worden gepresenteerd.

Daarmee sluit de visitatiecommissie deze recensie af. Deze is geschreven volgens methodiek 5.0, omdat de SVWN medio 2013 heeft verzocht om, vooruitlopend op de invoering van de methodiek 5.0 in 2014, een meer kritisch en inhoudelijke recensie te geven, ook al wordt de visitatie nog volgens de geldende methodiek 4.0 uitgevoerd.

Hieronder volgen de prestaties voor de vijf perspectieven meer specifiek waaronder de ingevulde prestatietabel. Voorafgaand aan de visitatie heeft Woonstichting Valburg de prestatietabel ook zelf ingevuld. Deze tabel is als basis gebruikt voor het visitatieproces en aangevuld met inzichten die de commissie heeft verkregen uit de aangeleverde stukken en de gesprekken. Voor de werkwijze zoals de visitatiecommissie die heeft gevolgd wordt verwezen naar de bijlagen.

*De methodiek maatschappelijke visitatie 4.0, is in de afgelopen periode herzien en geactualiseerd.

De nieuwe methodiek 5.0 zal begin 2014 van toepassing worden, echter vanaf eind november 2013 heeft Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland het verzoek gedaan aan de visiterende organisaties om per heden de nieuwe recensie methodiek 5.0 te verwerken in de rapportages methodiek 4.0.

3 Prestaties Woonstichting Valburg

In de visitatiemethodiek 4.0 zijn vijf perspectieven onderscheiden. Op basis van de prestatietabel en de door de visitatiecommissie gevoerde gesprekken is een totaal beeld verkregen en zijn de prestaties duidelijk geworden. In dit hoofdstuk wordt per perspectief op hoofdlijnen aangegeven hoe de woningcorporatie heeft gepresteerd. In de volgende hoofdstukken wordt hier meer gedetailleerd op ingegaan en worden de scores voor de verschillende onderdelen toegelicht.

Presteren naar Ambitie

In vergelijking met de visitatie van 2009 heeft Woonstichting Valburg zich op veel punten aangaande Presteren aan Ambities verbeterd. Op het gebied van de woningkwaliteit moet de woningcorporatie beter kunnen presteren (was 5, nu 6 en norm is 7) maar aangaande de leefbaarheid van buurten is er een enorme vooruitgang geboekt (was 5, nu 8). Nieuw zijn de investeringen gepleegd in duurzaamheid.

Presteren naar Opgave

In de tijd van de vorige visitatie waren de stedelijke vernieuwing en bouwproductie belangrijke prestatiepunten. Heden en niet alleen door de economische recessie maar ook doordat er al veel in dorpen en steden geïnvesteerd is, is de focus van de volkshuisvesting zich naar bestaand bezit aan het verleggen. Daarop presteert Woonstichting Valburg echter nog matig, een 6. Ook tijdens de vorige visitatie presteerde de woningcorporatie aangaande 'Opgave' onder de norm (bouwproductie een 4 en stedelijke vernieuwing een 6). Een lichte verbetering lijkt het.

Presteren volgens Belanghebbenden

Naar mening van belanghebbenden doet de woningcorporatie het vandaag de dag echter veel beter dan vier jaar geleden (toen een 6 en heden een 7,5 gemiddeld). Blijkbaar is de externe communicatie met huurders en stakeholders aanzienlijk verbeterd.

Presteren naar Vermogen

Aangaande 'Presteren naar Vermogen' heeft Woonstichting Valburg een goede verbeterslag gemaakt (toen een 5 en nu een 7). Vooral op doelmatigheid presteert de woningcorporatie goed. Vooral op het punt van vermogens maximalisatie kan de woningcorporatie zich nog verbeteren.

Presteren naar Governance

Aangaande Governance heeft de woningcorporatie het signaal van de vorige visitatie blijkbaar zeer ter harte genomen (van een 4 voor bestuur en 5 voor betrokkenheid stakeholders naar een 8 voor externe legitimatie). Woonstichting Valburg presteert tijdens deze visitatie over de gehele linie van de prestatievelden gewoon beter dan vier jaar geleden. In gesprek met de raad van Commissarissen en de Bestuurder bleek ook, dat de samenwerking met de huidige bestuurder goed is.

4 Presteren naar Ambities

4.1 Ambities Woonstichting Valburg

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting Valburg gerelateerd aan de geformuleerde ambities in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in hoofdstuk 9 “Bijlagen”, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor het oordeel van de visitatiecommissie zijn het Ondernemingsplan 2011 – 2015, de jaarplannen en jaarverslagen.

Huisvesting primaire doelgroep

Woonstichting Valburg heeft 1.222 woningen in zeven dorpskernen van de gemeente Overbetuwe. Het overgrote deel van het bezit bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast heeft Woonstichting Valburg een aantal appartementen, woningen voor senioren, en HAT/Duplex woningen. 72 Woningen zijn onderdeel van een woon-zorgcomplex. De prijs-kwaliteit verhouding is in verhouding tot de referentie corporaties goed (op basis van CiP van CFV, referentieregio Arnhem e.o., referentiegroep gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen). Omdat veel woningen nog een laag energielabel hebben, zijn de woonlasten voor de huurders echter aan de hoge kant. Woonstichting Valburg is bezig met een “plan van aanpak woonlastenbeleid” dat in 2014 gereed moet zijn. Toewijzingen worden passend gedaan binnen de zogenoemde 33.000 euro grens. De inkomensafhankelijke huurverhoging is gedeeltelijk doorgevoerd.

Woonstichting Valburg ziet de huisvesting van kwetsbare bewoners binnen de gemeente Overbetuwe als haar primaire taak. Daarom heeft zij er bewust voor gekozen om niet deel te nemen aan Entree, het regionale systeem voor woonruimteverdeling binnen het KAN-gebied. De gemeente Overbetuwe, en ook de collega-corporaties, hadden dit liever anders gezien. Ze blijven hierover met elkaar in gesprek. De slaagkansen op de woningmarkt zijn goed. Er is redelijk wat dynamiek en de wachttijden zijn relatief laag.

Woonstichting Valburg ziet voor zichzelf ook een taak weggelegd bij het bevorderen van het eigen woningbezit en terugdringen van scheefhuur. Hiervoor wordt jaarlijks uit de bestaande voorraad een (beperkt) aantal woningen verkocht. Ook zijn de afgelopen jaren woningen onder voorwaarden verkocht en momenteel is de woonstichting bezig met een CPO project in Zetten.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Voor wat betreft de kwaliteit van de woningen kampte Woonstichting Valburg met wat achterstand in ambities en uitvoering. Echter is de afgelopen jaren een flink aantal ambities geformuleerd. Begonnen is met een visie op de verschillende dorpskernen (uitgevoerd door More for You). Vervolgens is in 2012 het Strategisch Voorraadbeleid geformuleerd en vastgesteld. Doelstellingen zijn onder meer om in 2013 alle woningen op veiligheidskwaliteit te hebben, in 2020 alle woningen op basis-kwaliteit, en in 2022 alle woningen minimaal op label B. Deze plannen komen vooral de komende jaren tot uitvoering. Bij de uitvoering heeft Woonstichting Valburg de ambitie veel keuzemogelijkheden bij de huurder te leggen.

De kwaliteit van dienstverlening wordt niet op regelmatige basis gemeten. Wel is in 2012 een onderzoek uitgevoerd door studenten van de Hogeschool Arnhem Nijmegen.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Woonstichting Valburg heeft een aantal complexen met woningen die voor ouderen geschikt zijn. Daarnaast verhuurt zij woningen in de directe nabijheid van twee complexen van Stichting Samen Zorgen. De gemeente Overbetuwe heeft haar ambities in de nota “Wonen-Zorg-Welzijn 2011 – 2015” geformuleerd. Samen met partners werkt Woonstichting Valburg aan de uitvoering hiervan. Verder verhuurt Woonstichting Valburg woningen aan I-Care (mensen met een verstandelijke beperking, gedrags- en psychiatrische problemen), aan Woonvorm De Toekomst (licht verstandelijke beperking), en aan Stichting Philadelphia (mensen met een verstandelijke beperking).

Jaarlijks levert Woonstichting Valburg haar bijdrage aan de huisvesting van statushouders. Voor alle overige vragen en verzoeken van woningzoekenden met specifieke wensen of eisen kiest Woonstichting Valburg voor maatwerk, waarbij in dialoog naar een oplossing wordt gezocht. Hierbij wordt samengewerkt met zorgpartijen in het Lokaal Zorg Netwerk.

(Des)investeringen in vastgoed

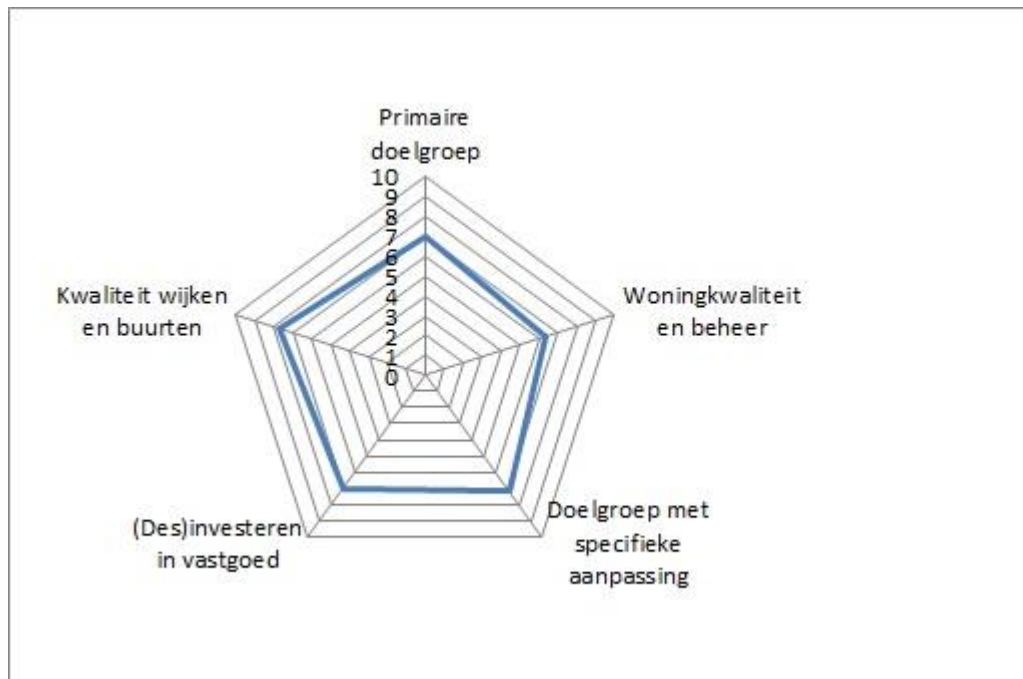
Voor wat betreft de investering in vastgoed heeft Woonstichting Valburg ambities die passen bij de schaal en de opgave. Er wordt vooral ingezet op de verbetering van het huidige bezit. In het ondernemingsplan is de ambitie geformuleerd om in vijf jaar (van 2011 – 2015) zo’n 72 woningen aan het bezit toe te voegen, hiervan zijn tot op heden 13 woningen gerealiseerd. Dit heeft onder andere te maken met de onzekerheid over de verhuurders- en saneringsheffingen. Ook is door deze heffingen de investeringsruimte fors afgenomen. Woonstichting Valburg probeert door het hanteren van allerlei innovatieve concepten, zoals “design and build” bij het H2O project, goedkoper te bouwen.

Kwaliteit wijken en buurten

Jaarlijks heeft Woonstichting Valburg een budget om te besteden aan de leefbaarheid van de diverse dorpskernen. Hierover wordt verantwoording afgelegd aan de gemeente. Woonstichting Valburg zet zich bijzonder in voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen. Ze heeft hiervoor zelf een visie geformuleerd die op dit moment samen met gemeente en andere partners wordt vertaald in Dorpsactieplannen. Woonstichting Valburg kiest hierbij nadrukkelijk de dialoog met de dorpsraden en trekt hen intensief bij de planvorming.

In 2013 is samen met gemeente Overbetuwe meegedaan aan Klimaatstraatfeest, een landelijke energiebesparingswedstrijd waarin door samenwerking van burens punten te behalen zijn. Twee straten met huurders van Woonstichting Valburg zijn in de top 10 (van de ca. 1.700 deelnemers) beland. Woonstichting Valburg heeft van de organisatie de onderscheiding ontvangen voor beste woningcorporatie.

4.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Ambities



Figuur 2 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Prestatie naar Ambities weer.

4.3 Beoordeling visitatiecommissie

Woonstichting Valburg is de afgelopen jaren duidelijk met een inhaalslag bezig. Er is flink geïnvesteerd in contacten met gemeenten, instellingen, bewoners en bewonersorganisaties. Er zijn visies ontwikkeld op de verschillende dorpen in het werkgebied en deze visies zijn vertaald in ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleid. Prestaties die zijn geleverd en ambities zoals die zijn geformuleerd, passen bij de schaal van de woningcorporatie. Met de uitvoering van sommige plannen is Valburg de afgelopen jaren al gevorderd, op andere onderdelen zijn de plannen nog niet in concrete prestaties omgezet. De prestaties zijn opgenomen in de prestatietabel, die in hoofdstuk 9 “Bijlagen” is toegevoegd. Al met al komt de commissie op het onderdeel Prestatie naar Ambities op het oordeel van een 7,1.

4.3.1 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; Woonstichting Valburg heeft woningbezit in zeven kernen. Overeenkomstig het dorps karakter bestaat het grootste deel van het bezit uit grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast heeft Woonstichting Valburg HAT/Duplex woningen en woningen specifiek voor senioren (zelfstandig en als onderdeel van een woonzorgcomplex). De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; de woningmarkt in het werkgebied van Woonstichting Valburg is relatief ontspannen. De trend van de afgelopen jaren is dat mutatiegraad en leegstandsgraad licht stijgen. De visitatiecommissie begrijpt de overweging om een eigen woonruimte verdeelsysteem te hanteren. Echter, dit leidt tot minder transparantie en lagere slaagkansen voor woningzoekenden in het KAN-gebied. Dit komt tot uitdrukking bij de waardering voor Prestatie naar Opgaven. Bij Presteren naar Ambities, sluiten de prestaties aan op de voorgenomen ambities. Vandaar dat de commissie dit beoordeelt met een 7.

- Betaalbaarheid; de prijs/kwaliteitsverhouding is bij Woonstichting Valburg gunstiger dan de landelijke benchmark en ook gunstiger t.o.v. het gemiddelde van de G5 woningcorporaties. Vanwege de vrij hoge puntenwaardering van het bezit (met name eengezinswoningen en de grootte van de woningen) zijn de absolute huurprijzen redelijk hoog en is de harmonisatieruimte beperkt. Omdat het woningbezit relatief lage energielabels heeft, zijn de energielasten voor de bewoners aan de hoge kant. Vanwege de ruim voldoende betaalbaarheid van de woningen enerzijds, maar de hoge energielasten anderzijds, komt de commissie tot de beoordeling van een 7.
- Bevorderen eigen woningbezit; Woonstichting Valburg verkoopt lange tijd enkele woningen per jaar, in het actuele beleidsplan is dit aantal opgehoogd van 3 naar 5. De afgelopen drie jaar zijn enkele woningen meer verkocht dan de ambitie. Daarnaast heeft de Woonstichting recent een aantal woningen onder voorwaarden verkocht. Tenslotte is Woonstichting Valburg bezig met een nieuw CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) project, Veldzicht in Zetten. Omdat de prestatie met name door deze bijzondere koopvormen iets hoger ligt dan de geformuleerde ambitie komt de commissie tot het oordeel 7,5.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Bevorderen eigen woningbezit	7,5
Oordeel	7,1

4.3.2 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; voor wat betreft het onderhoud aan de woningen is sprake van een achterstand. De ambitie was om alle woningen eind 2013 op standaardkwaliteit te hebben. De prestatie is dat 351 woningen nog niet aan de standaardkwaliteit voldoen. Recent is een aantal plannen ontwikkeld om deze achterstand in te halen waarbij onderhoud wordt gekoppeld aan het treffen van energiebesparende maatregelen. Vandaar dat de commissie tot de beoordeling van een 6 komt.
- Kwaliteit dienstverlening; in 2012 is een (eenmalig) klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd door de Hogeschool Arnhem/Nijmegen. Op dit punt was geen ambitie geformuleerd. De commissie onthoudt zich daarom van een oordeel.
- Energie en duurzaamheid; op het gebied van energie en duurzaamheid heeft Woonstichting Valburg een inhaalslag te maken. Een groot deel van het bezit scoort energielabel E of lager. Ook hebben niet alle woningen een EPA label. De ambities de afgelopen jaren waren niet hoog geformuleerd en worden nipt gehaald (140 woningen per jaar een EPA label). Vanwege de methodiek van de visitatie komt de commissie daarom tot het oordeel van een 7, prestatie past bij de ambitie.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	6
Kwaliteit dienstverlening	n.v.t.
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	6,5

4.3.3 Ambities, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; Woonstichting Valburg heeft een aantal woningen die onderdeel zijn van een woonzorgcomplex. Ouderen met een WMO- of CIZ- indicatie worden met voorrang gehuisvest in de Hofstaete of in Rauwendael, beide nabij een zorgcentrum. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; in haar beleidsplan geeft Woonstichting Valburg aan dat ze hiervoor verantwoordelijkheid neemt en hier reactief opereert, er moet eerst een concreet verzoek binnen komen. Het is de commissie opgevallen dat de prestaties hoger liggen op dit vlak. Valburg voelt de verantwoordelijkheid om te voorzien in voldoende passende woonruimte voor haar doelgroepen. Dit wordt afgestemd op specifieke omstandigheden en wensen. Wanneer de huisvestingsvraag van huishoudens gecombineerd moet worden met actieve begeleiding door een van de zorg- of maatschappelijke instellingen, wordt dat vooraf met betrokken instellingen besproken en vastgelegd. Omdat Woonstichting Valburg hier regelmatig maatwerk vooraf levert (zonder dat er een concreet verzoek vooraf is ingediend) en een proactieve houding heeft, komt de commissie tot de beoordeling van een 7,5.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; hierbij kiest Woonstichting Valburg voor maatwerk. Specifieke gevallen worden besproken in het Lokaal Zorgnetwerk. Prestatie is hierbij gelijk aan ambitie. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	7,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7,5
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0
Oordeel	7,2

4.3.4 Ambities, prestaties en beoordeling (des)investeringen in vastgoed

- Nieuwbouw; Woonstichting Valburg heeft de afgelopen jaren een beperkt aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ook voor de komende jaren is een bescheiden toevoeging van nieuwbouw in het beleidsplan opgenomen. Zowel prestaties als ambities zijn passend bij de schaal van de corporatie. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Sloop of samenvoeging; de afgelopen jaren zijn geen woningen gesloopt en ook de ambities in het ondernemingsplan gaan er van uit dat de komende jaren geen woningen worden gesloopt. Dit beleid past bij de schaal en opgave van Woonstichting Valburg. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Verkoop; het "oude" beleid was om zo'n drie woningen per jaar te verkopen. In het ondernemingsplan is een ambitie van vijf woningen per jaar opgenomen. Over de afgelopen jaren zijn de geformuleerde doelstellingen over het algemeen gehaald (met hier en daar een kleine uitschieter naar boven en naar beneden) Vandaar dat de commissie dit onderdeel beoordeelt met een 7.
- Verbetering bestaand woningbezit; in het Strategisch Vastgoedbeleid 2012 is de doelstelling opgenomen om in 2020 alle woningen op basiskwaliteitsniveau te hebben. Deze plannen worden met name de komende jaren uitgevoerd. De afgelopen jaren is, conform planning,

van een beperkt aantal woningen de kwaliteit verbeterd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

- Maatschappelijk vastgoed; in het ondernemingsplan 2011 – 2015 is een aantal uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de realisatie van maatschappelijk vastgoed. In principe is Woonstichting Valburg bereid om hierin te investeren. Tot concrete plannen heeft dit echter nog niet geleid. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,0
Sloop	7,0
Verkoop	7,0
Verbetering bestaand bezit	7,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	7

4.3.5 Ambities, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; Woonstichting Valburg heeft oog voor de kwaliteit en leefbaarheid van de verschillende dorpen waarin zij actief is. Zij heeft in 2010 een zeer uitvoerig onderzoek laten uitvoeren door het bureau More for You waarbij de kwaliteiten en opgaven in de diverse dorpen in beeld zijn gebracht. Woonstichting Valburg maakt zich er hard voor om samen met de gemeente en de bewoners te komen tot gebieds-/dorpsvisies voor alle dorpen. Hierin opereert de corporatie zeer actief en heeft een trekkende rol, die verder strekt dan de ambities zoals die zijn geformuleerd in het beleidsplan. De commissie komt tot de beoordeling van een 8.
- Vitale buurten en wijken; Woonstichting Valburg zet zich actief in voor vitale buurten en wijken. Prestaties worden vooral geleverd aan de “zachte” kant, dat wil zeggen door actief deel te nemen aan diverse overleggen en input te leveren aan allerlei visies. Concrete “harde” bijdragen worden de komende tijd verder uitgewerkt. Woonstichting Valburg heeft het project “Klimaatstraatfeest” zeer actief gepromoot waardoor twee straten in de prijzen zijn gevallen. Dit is een voorbeeld van resultaten die niet in plannen waren opgenomen en daarmee hoger liggen dan de ambities. Daarom komt de commissie tot de beoordeling van een 8.
- Sociale stijging; de inspanningen van Woonstichting Valburg met betrekking tot het onderwerp sociale stijging komen vooral tot uitdrukking in het leveren van maatwerk bij casussen die worden besproken in het Lokaal Zorgnetwerk. Daarnaast noemde de wethouder de inzet voor het project laaggeletterdheid als voorbeeld. De resultaten zijn passend bij de schaal van de woningcorporatie en daarom komt de commissie tot de beoordeling van een 7.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	8,0
Vitale buurten en wijken	8,0
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	7,7

4.3.7 Totale beoordeling ambities en prestaties

Alle prestaties, zoals bovenstaand zijn toegelicht, samenvattend komt de commissie voor het onderdeel Prestatie naar Ambities uit op de rekenkundige beoordeling van een 7,1.

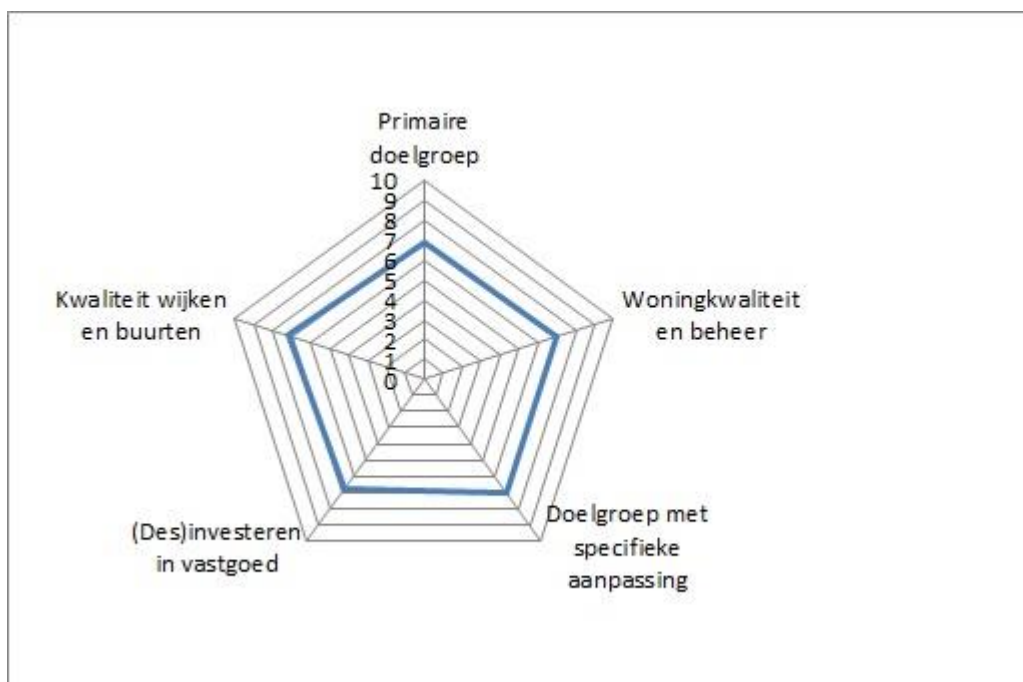
Presteren naar Ambitie	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	7,1
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,2
(Des)investeren in vastgoed	7,0
Kwaliteit wijken en buurten	7,7
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,1

5 Presteren naar Opgaven

5.1 Opgaven Woonstichting Valburg

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting Valburg gerelateerd aan de geformuleerde opgaven in de periode 2010-2013. Het totaal van onderliggende documenten staat genoemd in hoofdstuk 9 “Bijlagen”, bij Bronnenoverzicht. De belangrijkste graadmeters voor de beoordeling van de visitatiecommissie zijn de prestatieafspraken 2011 – 2015 “Wonen is meer dan alleen stenen!” van de gemeente Overbetuwe met de drie corporaties binnen de gemeente, de bilaterale prestatieafspraken tussen de gemeente Overbetuwe en Woonstichting Valburg uit 2012 en diverse convenanten en samenwerkingsovereenkomsten. Een uitvoerig overzicht van de opgaven is opgenomen in de prestatietabel.

5.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren naar Opgaven



Figuur 3 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Prestatie naar Opgaven weer.

5.3 Beoordeling visitatiecommissie

Woonstichting Valburg heeft in 2011 prestatieafspraken afgesloten met de gemeente Overbetuwe. Ook de beide andere corporaties in de gemeente, Woningstichting Heteren en Vivare, hebben deze afspraken ondertekend. Daarnaast zijn bilaterale afspraken gemaakt tussen de gemeente Overbetuwe en Woonstichting Valburg in 2012. In de afspraken zijn diverse uitgangspunten, doelstellingen en intenties opgenomen. Een aantal afspraken zou nog verder concreet worden gemaakt. Vanwege de huidige woningmarkt en de onzekerheid in de landelijke wet- en regelgeving zijn niet alle afspraken tot op heden verder uitgewerkt. SMART-geformuleerde afspraken zijn er daarom niet altijd, waardoor het voor de commissie soms lastig was om een SMART-geformuleerd oordeel te vellen. In de gesprekken met de stakeholders en door het bestuderen van de stukken heeft de commissie uiteindelijk voldoende beeld gekregen van de opgaven en de bijbehorende prestaties.

Woonstichting Valburg opereert in de geest van de afspraken en laat zien betrokken te zijn bij de kwaliteit van wonen in de dorpskernen waarin zij actief is. Voor wat betreft de kwaliteit en verduurzaming van het woningbezit zijn diverse plannen gemaakt en uitgevoerd. Vanuit de gemeente is er waardering voor het feit dat Woonstichting Valburg zijn nek uitsteekt door innovatieve concepten in de nieuwbouw te hanteren en zich in te zetten voor een CPO project. Ook zijn er in de afgelopen jaren bijdragen geleverd aan het levensloopbestendig wonen.

Tenslotte levert Woonstichting Valburg een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming van visies voor de verschillende dorpskernen. Zij heeft hiervoor een adviesbureau ingeschakeld, maar gaat ook in overleg met verschillende belanghouders (gemeente, maatschappelijke instellingen, dorpsraden) om te komen tot een gemeenschappelijk gedragen beeld op de toekomst. De komende jaren zullen al deze plannen verder ten uitvoer worden gebracht.

5.3.1 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting primaire doelgroep

- Beschikbaarheid; in de prestatieafspraken is de ambitie opgenomen om bilateraal afspraken te maken over aantal en spreiding van betaalbare huurwoningen. In de bilaterale afspraken zijn hier echter geen doelstellingen over opgenomen. Omdat de bereikbare voorraad de afgelopen jaren niet is afgenomen en de commissie in de gesprekken heeft gehoord dat dit ook de wens is van de gemeente beoordeelt de commissie dit onderdeel met een 7.
- Woningtoewijzing en doorstroming; over dit onderwerp zijn geen afspraken gemaakt. Tijdens de interviews met zowel de wethouder en ambtenaar van de gemeente als de beide collegacorporaties is het de visitatiecommissie duidelijk geworden dat deze partijen het betreuren dat Woonstichting Valburg niet aangesloten is bij het regionale woonruimteverdelingssysteem Entree. De redenen die worden gegeven zijn de verminderde transparantie en slaagkansen voor woningzoekenden, maar ook omdat zo relevante marktinformatie ontbreekt. Vandaar dat de commissie dit beoordeelt met een 6.
- Betaalbaarheid; de prijs/kwaliteitsverhouding is bij Woningstichting Valburg iets gunstiger dan de landelijke benchmark. Voor de huurverhoging wordt uitgegaan van wettelijke kaders. De inkomensafhankelijke huurverhoging is niet volledig doorgevoerd. Omdat het woningbezit relatief lage energielabels heeft, zijn de energielasten voor de bewoners wel aan de hoge kant. Vanwege de ruim voldoende betaalbaarheid van de huren enerzijds, maar de hoge energielasten anderzijds, komt de commissie tot het gewogen beoordeel van een 7.
- Bevorderen eigen woningbezit; in de prestatieafspraken zijn intenties opgenomen om doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan. Woonstichting Valburg zet zich hier voor in, door verkoop uit het bestaande bezit (waarbij zittende huurders voorrang en een verhuiskostenvergoeding krijgen), door verkoop onder voorwaarden en recent door het stimuleren van een CPO project. Volgens afspraak wordt de gemeente jaarlijks inzicht gegeven in de verkochte aantallen. Met name door de inzet voor het CPO project (dat nog verder moet worden geconcretiseerd) liggen de resultaten iets hoger dan de opgave. Daarom komt de commissie tot de beoordeling van een 7,5.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	beoordeling visitatiecommissie
Beschikbaarheid	7
Woningtoewijzing en doorstroming	6
Betalbaarheid	7
Bevorderen eigen woningbezit	7,5
Oordeel	6,9

5.3.2 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit; over de woningkwaliteit van het bestaande bezit zijn geen specifieke afspraken gemaakt. Ook zijn er geen afspraken over prijs-kwaliteit en de tevredenheid over de woning gemaakt. Wel zijn intenties uitgesproken met betrekking tot de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Kwaliteit dienstverlening; hierover is niets in de prestatieafspraken opgenomen. De visitatiecommissie onthoudt zich op dit onderdeel van een beoordeling.
- Energie en duurzaamheid; in de prestatieafspraken en bilaterale afspraken zijn ambities vastgelegd voor een stimuleringsprogramma voor huurders en kopers (informatie en advies) en voor energiebesparende maatregelen in de woningvoorraad. Ten aanzien van informatie en advies heeft Woonstichting Valburg inspanningen geleverd bij deelname aan het Klimaatstraatfeest. Voor wat betreft maatregelen aan het bestaande bezit en nieuwbouw neemt Woonstichting Valburg deel aan het "Groene Akkoord". Intenties worden momenteel omgezet in concrete projecten. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Prestatieveld woningkwaliteit en woningbeheer	beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit dienstverlening	-
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,0

5.3.3 Opgaven, prestaties en beoordeling huisvesting doelgroepen

- Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte; door de gemeente is een platform Wonen Zorg en Welzijn opgericht voor de uitvoering van de Nota WZW. Uit de aangeleverde stukken is gebleken dat Woonstichting Valburg hier actief bij betrokken is en meedenkt bij de formulering van een concreet plan van aanpak. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Bewoners met een (lichamelijk of geestelijke) beperking; op dit onderdeel zijn geen specifieke afspraken gemaakt, alleen de ambitie uitgesproken om inwoners binnen het dorp of de gemeente hun wooncarrière te doorlopen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Overige die door zorg en/of begeleiding speciale eisen aan hun woning stellen; In de prestatieafspraken is de intentie opgenomen om afspraken te maken over de taakstelling rondom de huisvesting van statushouders, lokaal maatwerk, tweede kans beleid en schuldhulpverlening. In de bilaterale afspraken is dit uitgewerkt in de afspraak om een convenant schuldhulpverlening te sluiten en 25% bij te dragen aan de gemeentelijke taakstelling tot het plaatsen van statushouders. Deze afspraken worden naar behoren uitgevoerd. De commissie komt dan ook tot de beoordeling van een 7.

Prestatieveld huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen	beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingbehoefte	7,0
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)	7,0
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	7,0
Oordeel	7,0

5.3.4 Opgaven, prestaties en beoordeling (des)investerings in vastgoed

- Nieuwbouw; in de prestatieafspraken is de intentie opgenomen om te komen tot een realistisch nieuwbouwprogramma. De ambitie van de gemeente ligt daarbij hoger dan de gezamenlijke nieuwbouwplannen van de drie corporaties. Dit is in de bilaterale afspraken nog niet geconcretiseerd. Wel is afgesproken om een en ander in het bestuurlijk overleg verder uit te werken. In het gesprek met de wethouder is de beoordeling uitgesproken voor de innovatie die Woonstichting Valburg doorvoert in de (nieuw)bouw, bijvoorbeeld via “design and build” constructie. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Sloop of samenvoeging; in de prestatieafspraken is alleen opgenomen dat de corporatie inzicht geven in hun herstructureringsopgave. Omdat Woonstichting Valburg hier in alle openheid over communiceert en in het jaarverslag verantwoording over aflegt, beoordeelt de commissie dit met een 7.
- Verkoop; over dit onderwerp is afgesproken dat Woonstichting Valburg jaarlijks inzicht in het verkoopprogramma geeft. Gemeente en corporatie onderzoeken of deze woningen bij voorkeur kunnen worden aangeboden aan mensen die een sociale huurwoning binnen Overbetuwe achterlaten of mensen met een middeninkomen. De gemeente spant zich in om voor deze woningen desgewenst een starterslening beschikbaar te stellen. Deze afspraken worden naar behoren nageleefd en daarom beoordeelt de commissie dit met een 7.
- Verbeteren bestaand woningbezit; de prestatieafspraken stammen uit 2011 en nadrukkelijk zijn afspraken gemaakt over energiebesparing in de bestaande voorraad. De visitatiecommissie is van mening dat op dit vlak de afgelopen jaren meer voortgang had kunnen worden gemaakt. Daarom komt zij tot de beoordeling van een 6.
- Maatschappelijk vastgoed; in de nota Wonen, Zorg en Welzijn 2011 – 2015 zijn ambities opgenomen over de realisatie van Multifunctionele accommodaties en kleinschalige winkels voor dagelijkse levensbehoeften. In het ondernemingsplan heeft Woonstichting Valburg hiervoor de uitgangspunten geformuleerd. Tot concrete uitvoering is het (nog) niet gekomen. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7,0
Sloop	7,0
Verkoop	7,0
Verbetering bestaand bezit	6,0
Maatschappelijk vastgoed	7,0
Oordeel	6,8

5.3.5 Opgaven, prestaties en beoordeling kwaliteit wijken en buurten

- Leefbaarheid; in de bilaterale afspraken is opgenomen dat Woonstichting Valburg 20.000 euro per jaar reserveert voor leefbaarheidsprojecten in de kernen en de gemeente informeert over de besteding daarvan. Deze afspraken worden nagekomen en daarom beoordeelt de commissie dit onderdeel op een 7.
- Vitale buurten en wijken; in de bilaterale afspraken is opgenomen dat Woonstichting Valburg en de gemeente meer kerngericht willen werken, samen met betrokken partijen. Bijvoorbeeld door het gezamenlijk opstellen van een dorpsactieplan. De afspraak was dat Woonstichting Valburg zou experimenteren met een dorpsactieplan gericht op de ontwikkeling van locatie Veldzicht in Zetten. Hier is echter van afgeweken, er is gekozen om eerst een analyse uit te voeren. De commissie is in de gesprekken en bij de bestudering van de stukken duidelijk geworden dat Woonstichting Valburg zich naast deze concrete afspraak nog verder inzet voor vitale kernen en zich hier ook aan committeert (voorbeelden zijn toezeggingen aan de werkgroep "Hart voor Oosterhout" en "DWO Veldzicht" . Onder andere door het stimuleren van overleg met de dorpsraden, en door zelf een visie te ontwikkelen op de toekomst van de kernen. Zij beoordeelt dit onderdeel daarom met een 7,5.
- Sociale stijging en emancipatie; In de prestatieafspraken is de intentie opgenomen om te komen tot nadere afspraken over de taakstelling rondom de huisvesting van statushouders, lokaal maatwerk, tweede kans beleid en schuldhulpverlening. In de bilaterale afspraken is opgenomen dat er een convenant wordt gesloten rond schuldhulpverlening en dat Woonstichting Valburg 25% van de gemeentelijke taakstelling voor het plaatsen van statushouders uitvoert. Derhalve een 7.

Prestatieveld Kwaliteit wijken en buurten	beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7,0
Vitale buurten en wijken	7,5
Sociale stijging en emancipatie	7,0
Oordeel	7,2

5.3.6 Totale beoordeling visitatiecommissie op 'presteren naar opgaven'

Daarmee komt de rekenkundige beoordeling van de visitatiecommissie aangaande 'presteren naar opgaven' op een 7, prestatie op de norm.

Presteren naar Opgaven	beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten naar primaire doelgroep	6,9
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesten doelgroepen die bijzondere voorzieningen/aanpassingen vergen	7,0
(Des)investeren in vastgoed	6,8
Kwaliteit wijken en buurten	7,2
Overige / andere prestaties	n.v.t.
Oordeel	7,0

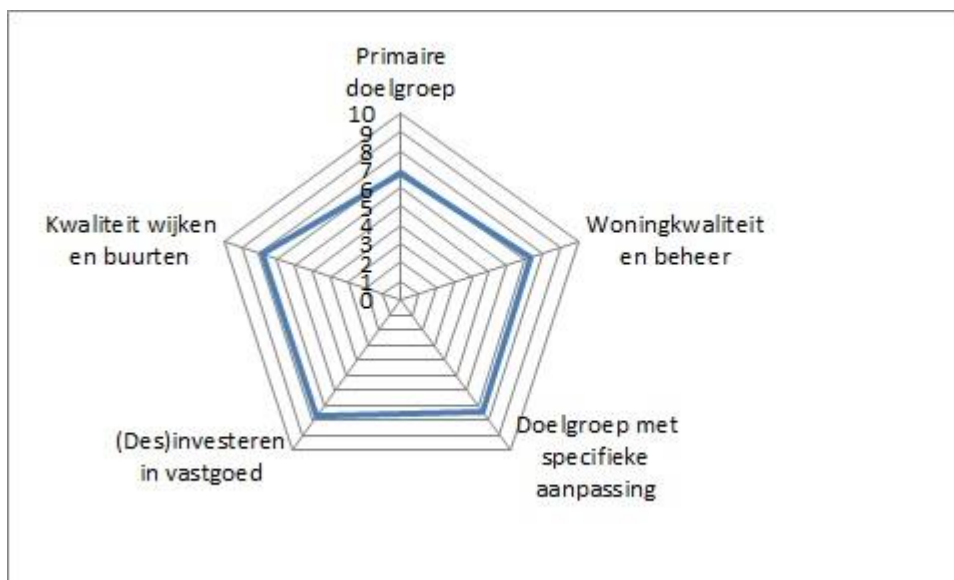
6 Presteren volgens Belanghebbenden

6.1 Belanghebbenden in werkgebied

In het gebied van de gemeente Overbetuwe is een beperkt aantal zorgorganisaties actief, de streek is tenslotte dun bevolkt, een landelijk gebied met kleine dorpskernen. Met de belangrijkste van deze organisaties is gesproken, met Stichting Samen Zorgen en STUW de welzijnsorganisatie in de gemeente.

Tevens is als gebruikelijk met de wethouder, beide collega woningcorporaties actief in Overbetuwe, de Dorpsraden en de huurdersvereniging gesproken. Ook is overeenkomstig de methodiek met de Raad van Commissarissen en de OR gesproken.

6.2 Overzicht scores vijf prestatievelden Presteren volgens Belanghebbenden



Figuur 4 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Prestatie volgens Belanghebbenden weer.

6.3 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

De wethouder Wonen van Overbetuwe;

Moedig vond de wethouder Woonstichting Valburg, vanwege het feit dat ze durven experimenteren, dat ze hun werk steeds weer beter willen doen en omdat ze bereid zijn om de kwaliteit van het woningbezit aan te pakken. Dat de woningcorporatie met een CPO in de huur bezig is en zich druk maakt om vluchtelingen goed op te vangen, dat maakt het verschil met anderen zei hij. Alleen dat de woningcorporatie niet met het woonruimte verdeelsysteem Entree meedoet, dat is een dissonant in deze lijst van goede diensten sprak hij. Desondanks gaf de wethouder hoge scores voor het functioneren en de resultaten van Woonstichting Valburg, gemiddeld genomen een 7,5.

Directeuren Stichting Samen Zorgen en STUW;

Met beiden heeft de visitatiecommissie tegelijkertijd gesproken. Ze konden elkaar ook goed aanvullen als het om de zorg en de dagbesteding van ouderen gaat. De zorgpunten binnen de kernen van Overbetuwe zijn de extramuralisering van de bejaardenhuizen en de overlast van jongeren, waarvoor in de kernen weinig vertier is. Voor beide ontwikkelingen telt dat een gebrek aan zingeving de onderliggende problematiek is. Ouderen die los van het zorgcentrum komen missen de dagbesteding, de thuiszorg kan dat gemis onvoldoende invullen. Ook jongeren die zich vervelen komen steeds vaker tot negatieve groepsvorming. In beide situaties kan de woningcorporatie weinig betekenen. Toch zo werd gezegd, is het al een verademing ten opzichte van het verleden dat de Woonstichting Valburg een luisterend oor biedt, meedenkt en mee op locatie gaat als dat nodig is. Beide gaven de woningcorporatie ook een hoog persoonlijke beoordeling, gemiddeld een 7,7 en een 8,0.

Woningcorporaties Heteren en Vivare;

Over Woonstichting Valburg werd in het gesprek met respect gesproken. Positief werd de dialoog gewaardeerd, dat er tussen de woningcorporaties over van alles kon worden gesproken, dat er bereidheid was om elkaar zonder bijbedoelingen te helpen. Vooral Woningstichting Heteren benadrukte het verbeterde regelmatige contact. Als kleine woningcorporatie kan je nu eenmaal niet alle kennis in huis hebben, dan is het prettig dat je bij elkaar kan binnenlopen. Wel vonden beiden het spijtig dat de Woonstichting Valburg niet aan het woonruimte verdeelsysteem meedoet, dat zou onderling meer inzicht in elkaars woningaanbod en de prijsstelling geven, en dus ook goed voor de dialoog over vraag en aanbod in de Overbetuwe zijn. Ook vonden ze het jammer dat daarmee belangrijke markt-informatie over een deel van het KAN-gebied ontbreekt. Desondanks gaven beiden elk hoge beoordelingen over Woonstichting Valburg, gemiddeld een 7,1.

Dorpsraden Oosterhout en Zetten;

Beide dorpsraden waren positief over de inzet van Woonstichting Valburg om het de huurder naar de zin te maken. Heel persoonlijke voorbeelden werden tijdens het gesprek ingebracht. Over een huurder die bij groot onderhoud de kans kreeg het interieur zelf te doen, en hoe een woning integraal geschikt voor een ouder echtpaar werd gebracht. Ze vonden ook dat de directeur goed in beeld was, hij kwam naar bijeenkomsten en activiteiten toe, was aanspreekbaar en deed daar dan ook wat mee. Beide Dorpsraden gaven dan ook hoge beoordelingen, gemiddeld een 6,9 en een 7,6.

Huurdersvereniging Um 't Huus;

De twee leden van de huurdersvereniging waren erg positief hoe toegankelijk de woningcorporatie vandaag de dag was. Wel vonden ze dat naar hen in de jaarlijkse discussies over de huurverhoging en het onderhoud en afstoten van bezit meer geluisterd zou kunnen worden. We willen echt grip op wat er gebeurt zeiden ze, en niet alleen geïnformeerd worden. Desondanks gaf de huurdersvereniging op de meeste punten een hoge beoordeling, gemiddeld een 7,8.

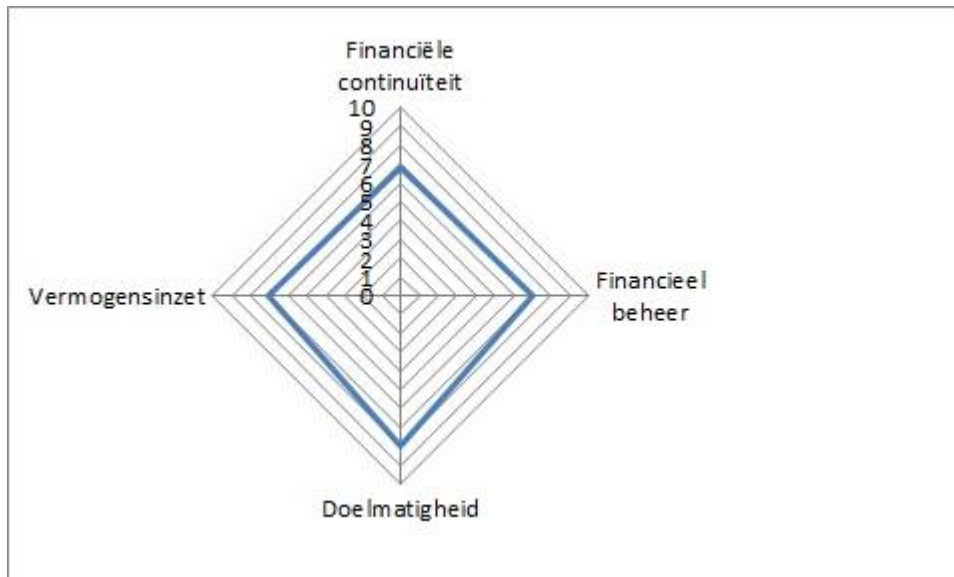
6.4 Beoordeling prestaties Woonstichting Valburg door belanghebbenden

Met voorgaande komt het gemiddelde van de beoordelingen van de belanghebbenden op een 7,5. De visitatiecommissie neemt dit oordeel gaarne over, daar de indruk is verkregen dat betrokken oprecht en fair hun inzichten en beoordeling hebben gegeven.

Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)								
	Beoordeling (cijfer) per prestatieveld							
	1	2	3	4	5	6		
Belanghebbenden	Huisvesting primaire doelgroep	Kwaliteit woningen en woning-beheer	Huisvesting doelgroepen	(Des)investeren in vastgoed	Kwaliteit wijken en buurten	Overige*	Gemiddelde	
Gemeente Overbetuwe	7,0	7,5	7,5	8,0	7,5	-	7,5	
STUW	7,0	-	8,0	-	8,0	-	7,7	
Stichting Samen Zorgen	-	8,0	8,0	-	8,0	-	8,0	
Woningstichting Heteren	5,5	8,0	7,0	-	8,0	-	7,1	
Vivare (Elst)	5,5	8,0	7,5	-	7,5	-	7,1	
Dorpsraad Oosterhout	7,5	7,0	7,0	8,0	8,5	-	7,6	
Dorpsraad Zetten (gemiddeld oordeel van 2 huurders)	7,0	6,5	6,0	7,0	8,0	-	6,9	
Huurdersvereniging Um 't Huus	8,0	6,5	9,0	8,0	7,5	-	7,8	
						-		
Gemiddelde per prestatieveld	6,8	7,4	7,5	7,8	7,9	-	7,5	

7 Presteren naar Vermogen

7.1 Overzicht scores vier prestatievelden Presteren naar Vermogen



Figuur 4 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Prestatie naar Vermogen weer.

7.2 Beoordeling visitatiecommissie

De administratie, het beschikbaar beleid (ondernemings- en financieel) als mede de planning- en controlcyclus zijn bij Woonstichting Valburg goed op orde, niet te weinig en niet overdreven. Er is dus een gezonde basis om vanuit te gaan acteren. De vraag is, ook om de referentie voor onderstaande oordelen van de visitatiecommissie duidelijk te maken, hoe de woningcorporatie nu en de afgelopen jaren (met de inzichten van nu) beter had kunnen acteren. Op veel punten krijgt Woonstichting Valburg voldoende oordelen (zie ook de getalsmatige onderbouwing in de prestatietabel, als bijlage toegevoegd), alleen op dit punt wil de commissie kritisch zijn. Het gemiddelde van de beoordeling op het prestatieveld is daarmee een 7 geworden. Een uitgebreid overzicht van de prestaties is opgenomen in hoofdstuk 9, Bijlagen.

7.2.1 De financiële continuïteit

- Voldoende vermogenspositie; de vermogenspositie van Woonstichting Valburg moet naar inzicht van de visitatiecommissie worden verbeterd. Hoewel alle externe toezichthouders positief oordelen (o.a. CFV met A1 oordelen zie de prestatietabel), is het in de huidige tijden voor de hand liggend om een grotere risicobuffer te hanteren. Zeker in een meer ontspannen woningmarkt. De commissie volgt bij de beoordeling echter de visitatiemethodiek, en komt daarmee tot een beoordeling van een 7.
- Voldoende middelen; de woningcorporatie heeft voor het eigen beleid in beginsel voldoende middelen zo blijkt uit de jaarrekeningen, het SVB en het ondernemingsplan. Daarbij past de beoordeling van een 7.
- Stuur op alle kasstromen; de woningcorporatie stuurt zeker op kasstromen, er zijn goede management rapportages zowel voor het MT als de Raad, er worden IRR rendementseisen voor investeringen gehanteerd en de rentedekkingsgraad wordt bewaakt waardoor deze weinig

fluctueert. Enige dat ontbreekt, is de rendementseis op jaarbasis, hetgeen voor een onderneming eigenlijk wel noodzakelijk is. Daarom toch een wat gedrukte beoordeling van een 6,5.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met het berekend gemiddelde van 6,8 als hieronder vermeld.

Prestatieveld financiële continuïteit	beoordeling visitatiecommissie
Voldoende vermogenspositie	7,0
Voldoende middelen	7,0
Stuurt op alle kaststromen	6,5
Oordeel	6,8

7.2.2 Financieel beheer

- Financiële planning en control cyclus op orde; Deze is prima op orde. Er is een goede systematiek van meerjarenprognose, kwartaalrapportages met als resultaat dat de prognoses goed op het resultaat aansluiten, zoals dat nodig is. Dat leidt tot een beoordeling van de commissie met een 7.
- Treasury management; Er is een actueel treasury statuut, dat wordt ook gebruikt. De treasury zo blijkt uit de documenten is gewoon goed op orde. Daarbij past de beoordeling van een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld financieel beheer daarmee met het berekend gemiddelde van 7 als hieronder vermeld.

Prestatieveld financieel beheer	beoordeling visitatiecommissie
Financiële planning- en controlcyclus op orde	7,0
Treasury naar professionel maatstaven op orde	7,0
Oordeel	7,0

7.2.3 Doelmatigheid

- Visie op en heeft criteria van doelmatigheid; Woonstichting Valburg is er goed op gericht om de kosten laag te houden. Ze controleert daartoe de benchmarks binnen en buiten de G5 goed. Het resultaat is er dan ook. Woonstichting Valburg zit zowel qua bedrijfslasten als de verhouding van het aantal fte per vhe ongeveer op de benchmark van de referentiegroep (op basis van CiP van CFV, referentieregio Arnhem e.o., referentiegroep gemiddeld profiel met accent op eengezinswoningen). Overigens liggen deze cijfers wel ver onder het landelijke gemiddelde over alle corporaties. Oordeel een 7.

Prestatieveld doelmatigheid	beoordeling visitatiecommissie
Doelmatigheid	7,0
Oordeel	7,0

7.2.4 Vermogensinzet

- Zet haar vermogen beargumenteerd in; De woningcorporatie heeft duidelijk beleid op het gebied van bestedingen. Er is al jaren een update SVB en voor de nieuwbouw, hoe schaars ook, worden MKBA's gemaakt en bewaakt. Daarbij past de beoordeling van een 7,5.
- Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen; Woonstichting Valburg heeft een verkoopbeleid en bewaakt de uitvoering goed, vooral in relatie tot het vermogen. Dat is een belangrijke basis om projecten te kunnen doen, daarvoor is het vertrouwen dat de vermogenspositie wordt bewaakt namelijk bij uitstek belangrijk. Voor de schaal van deze woningcorporatie vraagt dat een stevige inspanning, al dat beleid en werk voor de verkoop van 5 à 10 woningen per jaar. Daarbij past volgend de visitatiecommissie de beoordeling van een 7,5.
- Maximalisatie van de inzet voor maatschappelijke prestaties; In het verlengde van punt 7.2.1 moge het duidelijk zijn dat de visitatiecommissie vindt dat de vermogensruimte moet worden vergroot en dat het investeringsbeleid aan een update toe is, gisteren en vandaag. Daarom in deze dezelfde beoordeling van een 6.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld vermogensinzet daarmee met het berekend gemiddelde van een 7, zie onderstaande tabel.

Prestatieveld vermogensinzet	beoordeling visitatiecommissie
Beargumenteerde vermogensinzet	7,5
Mogelijkheden onderzocht om vermogen te verruimen	7,5
Maximalisatie inzet voor maatschappelijke prestaties	6,0
Oordeel	7,0

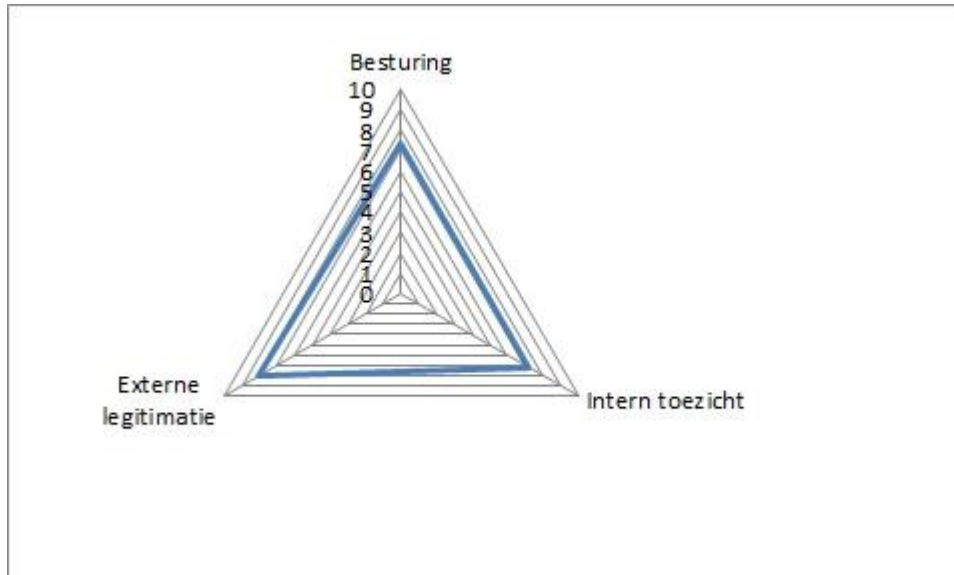
7.2.5 Totale beoordeling Presteren naar Vermogen

De eindbeoordeling van de visitatiecommissie aangaande presteren naar vermogen, wordt met het berekend gemiddelde van voornoemde een 7.

Presteren naar Vermogen	beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	6,8
Financieel beheer	7,0
Doelmatigheid	7,0
Vermogensinzet	7,0
Oordeel	7,0

8 Governance

8.1 Overzicht scores drie prestatievelden Governance



Figuur 5 Het Spinnendiagram geeft de beoordelingen voor het prestatieveld Governance weer.

8.2 Beoordeling visitatiecommissie

De Governance is bij Woonstichting Valburg echt goed op orde. De Raad volgt de verplichte taken, de zelfreflectie en rolopvatting uitstekend. Dat past ook bij deze woningcorporatie, want er is een gemotiveerde ploeg medewerkers aan het werk. De visitatiecommissie ging met ze in gesprek en was onder de indruk. Beleid en documentatie, verslagen en alles wat daar bij hoort zijn dan ook goed op orde. Op Governance geeft de commissie dan ook tot de beoordeling, overeenkomstig het berekend gemiddeld van een 7,5.

8.2.1 Besturing

- Plan, hanteert een professioneel planningsproces; De woningcorporatie heeft het planningsproces op orde en dat maakt onderdeel uit van het jaarplan en de managementrapportages. De resultaten worden met bestuur en de raad zo blijkt uit de verslagen adequaat besproken. Daarbij past de beoordeling van een 7.
- Check, monitoren van prestaties; Positief is dat de woningcorporatie naast de kwartaalrapportages ook maandelijkse voortgangsrapportages maakt. Daar zouden veel andere woningcorporaties een voorbeeld aan kunnen nemen. De resultaten worden ook gepubliceerd, zijn transparant toegankelijk. Daarbij past de beoordeling van een 8.
- Act, actief bijsturen bij afwijkingen van het plan; de raad toont zich als het gaat om het planningsproces erg betrokken, zo blijkt uit de vergaderverslagen en de bijdrage van de Raad aan de jaarverslagen. Dat is ook nodig, daarom de rustige beoordeling van een 7.

8.2.2 Intern toezicht

- Functioneren, open cultuur RvC; Woonstichting Valburg heeft een kritische Raad die het debat met de bestuurder zeker niet schuwt. Daarbij past de beoordeling van een 8.
- Functioneren, zelfreflectie RvC; jaarlijks zoals het hoort doet de raad aan zelfreflectie en neemt daar ook de tijd voor. Daarbij past de beoordeling van een 7.
- Functioneren, rolopvatting bestuur; de Raad geeft de bestuurder veel vrijheden, houdt goed afstand maar bevraagt wel, controleert ook zowel in de raadsvergaderingen als in de commissies. Dat is ook nodig, bij elke woningcorporatie groot en klein. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.
- Functioneren, samenstelling RvC; De Raad is zo merkte de visitatiecommissie er erg kien op dat de samenstelling van de raad divers is qua deskundigheden, achtergrond en anciënniteit. Open en transparant wordt met gevoeligheden omgegaan. De commissie was daarvan onder de indruk. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.
- Toetsingskader, hanteert de RvC; de Raad krijgt een goed toetsingskader voor gelegd, ten aanzien van beleid en jaarcyclus stukken, niet teveel en niet te weinig. Daarbij past de beoordeling van een 7.
- Governancecode, wordt toegepast; Ook de code wordt toegepast zo worden de richtlijnen van de VTW en beloningen strikt gevolgd. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

8.2.3 Externe legitimatie

- Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden; Voorbeeldig voldoet de woningcorporatie aan de verplichtingen voor externe legitimatie. Alle documenten zijn op orde, transparant beschikbaar en open op de website vermeld. Dat ziet de visitatiecommissie toch wel eens minder. Maar belangrijker nog is dat de bestuurder en de medewerkers stakeholders en huurders actief opzoeken, bij bijeenkomsten en festiviteiten duidelijk aanwezig zijn. Dan toon je dat de deur open staat, dat je niets te verbergen hebt en dat de woningcorporatie graag luistert om met wat gehoord wordt actie te ondernemen. Die indruk leveren de vele gevoerde gesprekken. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

8.2.4 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie geeft daarmee voor Governance een totaal beoordeling 7,5.

Governance	beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,3
Intern toezicht	7,2
Externe legitimatie	8,0
Oordeel	7,5

9 Bijlagen

- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Valburg

Overzicht geïnterviewde personenRaad van Commissarissen Woonstichting Valburg

De heer A.C. Koudijs, voorzitter
De heer mr. R. Hartogh Heys van de Lier
De heer mr. P.A.C. van Buul
De heer T. Hermesen
De heer Th.R. van der Wal

Bestuur Woonstichting Valburg

De heer M.P.C. Jansen, directeur-bestuurder

OR Woonstichting Valburg

De heer F. Roelofs
Mevrouw J. Fransen
De heer R. Swartjes

Stichting Samen Zorgen

Mevrouw J. Hagen, directeur

STUW

De heer R. Geerts, directeur

Woningstichting Heteren

De heer R. Maatman, directeur-bestuurder

Vivare Elst

De heer J. v.d. Molengraaf, vestigingsmanager

Dorpsraad Oosterhout

De heer W. van Zoggel, voorzitter

Dorpsraad Zetten

Mevrouw M. Rem, bestuurslid

Huurdersvereniging Um 't Huus

Mevrouw W. Seinhorst, voorzitter
De heer P. Maassen, lid
Mevrouw J. Huyser, lid

Gemeente Overbetuwe

De heer F. van Rooijen, wethouder en portefeuillehouder Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Voormalig voorzitter (tot 1-1-2013) Stadsregio Arnhem - Nijmegen

De heer J. Modder

Korte cv's visitatiecommissie

Curriculum Vitae : Fred Sanders

Geboren : 14 maart 1956 te Utrecht
Adres : De Herkulis 27, 1531 PR, Wormer
Mobiel : 0031 654773140

Werkervaring:

2008 tot heden : onderzoeker TU Delft promovendus
2008 tot heden : bestuurder CPO Noord-Holland
2008 tot heden : visitator woningcorporaties bij Cognitum
2008 tot heden : directeur 'Yourpace BV' consultancy
2008 en 2009 : directeur 'sociaal en MV' bij ASR Vastgoed
1996 tot 2007 : bestuurder woningcorporatie ZVH in Zaanstad
1994 en 1995 : interim-manager bij de Ministerie Verkeer en Waterstaat
1986 tot 1994 : projectmanager Rijksgebouwendienst, Ministerie VROM
1983 tot 1986 : projectmanager Bouwbureau Koninklijke Marine
1982 tot 1986 : freelance auteur Koninklijke PBNA, Havens.

Opleiding:

2003 en 2007 : IMD Lausanne, HPL en OWP
1991 tot 1993 : NOVAM – Post HBO Vastgoedmanagement
1985 tot 1986 : Bedrijfskunde Erasmus Un. Rotterdam
1974 tot 1982 : Civiele Techniek, TU Delft; Waterbouwkunde

Nevenfuncties:

2014 tot heden : Gemeenteraadslid Wormerland
2010 tot heden : Rambler Streetfashion Amsterdam, adviseur
2005 tot heden : Project 'Nursing Home', Odessa Oekraïne, voorzitter
2006 tot 2007 : Woonvisie Zaanstad, voorzitter
2005 tot 2008 : DeltaWonen3 Vereniging 'Delta Metropool', voorzitter
2000 tot 2007 : Commissariaten; VVE beheer NH, Aanzet bedrijfsfaciliteiten
Bouwbehoud aannemerij, Peperstaete makelaardij Zaandam
2002 tot 2007 : Bouwplatform Zaanstad, voorzitter
2002 tot 2007 : Kristal NV, bestuurslid en secretaris
1999 tot 2002 : Waterschap Het Lange Rond NH, bestuurslid
1998 tot 2000 : Federatie woningcorporaties Zaanstreek, voorzitter
1995/1996 : IPMA, Europees Seminar namens PMI NL
1990 tot 1998 : Voorzitter voor KIVI, afdeling Bedrijfskunde regio West

Kwalificaties:

Bestuurder, geeft mensen ruimte, houdt doelen en plan scherp
Maatschappelijk betrokken, voor rendement en MVO
Netwerker, commercieel, semi-overheid en overheid
Onderzoekend, populair en wetenschappelijk

Trefwoorden:

Innovatief onderzoekend, denkt functioneel in concepten, formules en branding
Netwerker, representatief met een sterk netwerk commercieel en semi-overheid

Energiek, vol initiatieven gericht op commerciële en maatschappelijke resultaten

Profiel:

Hoe mensen in steden leven, in gebouwen en hun woning heeft mij altijd getrokken. Daarom heb ik een technische en een mensgerichte opleiding gecombineerd en is die combinatie ook de basis voor mijn werk geworden. Zo leerde ik bij de Rijksgebouwendienst als projectleider voor stedelijke projecten dat een kantoor of school bouwen veel meer is dan een accommodatie realiseren. Zo een investering betekent ook veel voor de stad, de wijk en de mensen die daar wonen. Zo werd ik bij stedelijke ontwikkelingen als het stationsgebied Groningen en de binnenstad van Den Haag betrokken. De overstap naar de volkshuisvesting was daarna logisch gemaakt. Zo werd ik nog meer bij hoe mensen leven en wat daarvoor belangrijk is betrokken. Maar grote inzet ben ik ruim tien jaar bestuurder van ZVH woningcorporatie in Zaandam geweest. Daar heb ik de woningcorporatie naar een service en ontwikkelingsgerichte woningcorporatie gebracht. Met diensten voor mensen in een winkelconcept. Bewoners betrok ik bij de stedelijke herstructurering en zo kwam die op gang. Toen de TU Delft me vroeg om zulk burgerinitiatief aan de duurzame opgave van wijken en buurten te verbinden heb ik 'ja' gezegd. Zo werd ik onderzoeker en adviseur. De fascinatie van burgerinitiatief heb ik vervolgens mogen vertalen naar CPO in de woningbouw, naar het Welzijnswerk en de ontwikkeling van Stedelijke bedrijventerreinen.

Visitaties:

Daarnaast heb ik met Cognitum het werk van visitatie opgebouwd. Ik steunden de gedachte dat er voor visitaties een gemend team nodig, met visitatoren uit verschillende sectoren. Mijn eigen keuze heel bewust was de kleinere woningcorporatie. Daar staan bestuurders en medewerker vooral dicht bij de huurders, zetten zich daarvoor in en vechten voor resultaten. Want de kleine schaal heeft voordelen maar ook nadelen. Voor de bedrijfsvoering en financiering van projecten zijn de mogelijkheden soms beperkt. Hoe deze woningcorporaties dat dan toch maar met elkaar regelen heeft mijn warme belangstelling. Daarom werk ik in het team kleine woningcorporaties binnen Cognitum en breng ik daar graag mijn kennis en ervaring in. Want mensen hebben een woning, voorzieningen in buurt en wijk en ontmoetingsplekken nodig. Daar komt vastgoed en mensen weer bij elkaar. Daar heb ik verstand van en daarom draag ik ook aan visitatie graag mijn steentje bij.

Reeds gevisiteerd:

2011 - Woongroep Marenland Appingedam
 2011 - Stichting Vredewold Leek
 2011 - WBV De Goede Woning Driemond
 2011 - Woningbouwvereniging Arnhem
 2012 - Vierlingsbeek Wonen in Vierlingsbeek
 2012 - Stichting de Reensche Compagnie, Hoogezand
 2012 - Slagenland Wonen, Waspik
 2012 - Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Opmeer
 2013 - Woningstichting de Wieren, Sneek
 2014 - Habeko Wonen, Hazerswoude-dorp
 2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
 2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
 2014 - Woonstichting Gendt (loopt)
 2014 - Vryleve Lobith (loopt)
 2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Curriculum Vitae : Leny Braks

Geboren : 25 oktober 1968 te Rotterdam
 Adres : Baronielaan 262, 4837 BH, Breda
 Mobiel : 0031 611159926

Werkervaring:

2008 tot heden : Leny Braks Advies en Procesmanagement, zelfstandig interim-manager, adviseur en projectmanager voor gemeenten, woningcorporaties en instellingen
 2008 tot heden : visitator woningcorporaties bij Cognitum
 2005 - 2007 : Procesmanager wijkontwikkeling woningcorporatie Singelveste te Breda
 2000 - 2005 : Manager wonen bij Singelveste te Breda
 1998 - 2000 : Senior product manager Telepost diensten, New Business Development PTT Post
 1994 - 1998 : Management trainee bij PTT Post BV, na twee korte stages gewerkt als bedrijfs-leider en MT-lid sorteercentrum PTT Post Business Unit Brieven

Opleiding:

2000 – heden : Diverse kortdurende opleidingen, masterclasses, workshops gericht op volks-huisvesting, toezicht houden, wijkontwikkeling, burgerkracht
 2007 : Masterclass gebiedsontwikkeling (Geoplan)
 1998 - 1999 : Customer Based Marketing Management, postdoctorale opleiding Rijksuniversiteit Groningen
 1996 : Verkorte opleiding NIMA-B
 1987 - 1993 : Technische Bedrijfskunde, Technische Universiteit Eindhoven

Nevenfuncties:

juli 2011 – heden : Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Trivire
 juni 2010 - heden : Lid Raad van Toezicht woningstichting Volksbelang Made
 2007 - 2009 : Bestuurslid stichting Werk aan de Wijk
 2010 - 2013 : Voorzitter / lid oudergeleding medezeggenschapsraad basisschool Laurentius
 2006 - 2010 : Lid oudergeleding medezeggenschapsraad basisschool Laurentius

Uitgevoerde opdrachten Leny Braks Advies en Procesmanagement

2013 - heden : Interim manager team Vrijwilligerswerk en Informele Zorg bij welzijnsstichting ContourdeTwern Tilburg.
 2013 : Advies strategisch beleidsplan Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland
 2012 – 2013 : Interim manager Jongerenwerk R-Newt Tilburg
 2012 : Interim teamleider Sociaal Beheer en Huurincasso Brabant Wonen te Oss
 2011 – 2012 : Interim hoofd afdeling Wijken gemeente Tilburg.
 2011 : Projectbeschrijving Get Started Breda
 2010 : voorzitten bewonersavonden Woonbron IJsselmonde
 2010 : Advies project Verlengd Dagarrangement Brede School Tilburg
 2010 : Ondersteuning subsidieaanvraag en schrijven jaarverslag vrouwenstudio's Breda
 2009 – 2010 : Interim hoofd gebiedsteam gemeente Tilburg
 2008 – 2009 : Interim gebiedsmanager, gemeente Tilburg.

Profiel:

Ik heb bijna 20 jaar ervaring als lijnmanager in verschillende sectoren (zakelijke dienstverlening, volkshuisvesting, gemeentelijke overheid, welzijn). Kenmerkend voor de functies als manager is dat medewerkers zich vaak in een transitie begeven. Die transitie kan extern of intern zijn geïnitieerd. Aanvankelijk werkte ik als manager in de commerciële dienstverlening, maar in 2000 heb ik de overstap gemaakt naar het maatschappelijk middenveld. In die complexe omgeving, met een veelheid aan stakeholders, waarbij lastig te bepalen is met welke investering het maatschappelijk rendement het hoogst is, kom ik het best tot mijn recht. Met mijn bedrijfskundige achtergrond en analytisch vermogen ben ik in staat snel complexe situaties te doorgronden en te vertalen naar concrete oplossingsrichtingen. Van nature breng ik graag verbindingen tot stand tussen mensen en tussen organisaties. Kenmerkende eigenschappen zijn: analytisch, gedreven, enthousiasmerend, samenbindend, coachende managementstijl, integrale aanpak, resultaatgericht.

Visitaties:

Een groot deel van mijn werkzame leven heb ik doorgebracht in de volkshuisvesting. Daarbij heb ik verschillende rollen vervuld: als manager, projectleider, procesmanager, toezichthouder. Daarnaast heb ik werkervaring bij een grote gemeente en een welzijnsinstelling, over het algemeen belangrijke stakeholders van een woningcorporatie. Met deze ervaring ben ik in staat om snel te doorgronden wat goed gaat en wat beter kan. Van de visitatie vind ik de interviews met alle betrokken partijen het meest interessant. Alle schriftelijke informatie geeft een beeld, dat tijdens de interviews verder wordt ingekleurd. Het onderdeel governance heeft mijn speciale aandacht. Mijn persoonlijke uitdaging is om het resultaat van de visitatie meer te laten zijn dan een enkel rapportcijfer. De standaard visitatie methodiek kijkt vooral achteruit, maar uit al die informatie wil ik graag aan de gevisitatieerde corporatie iets meegeven voor de toekomst.

Reeds gevisitieerd:

2011 – Woningbouwvereniging Beter Wonen, Goedereede
2014 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
2014 - Woonstichting Gendt (loopt)
2014 - Vryleve Lobith (loopt)
2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Curriculum Vitae : Bas Gietemans

Geboren : 15 juni 1973 te Gennepe
 Adres : Saturnushof 5, 6681 PN, Bommel
 Mobiel : 0031 631969634

Werkervaring:

2013 – heden : Commercieel Vestigingsdirecteur Olympia Uitzendbureau te Arnhem
 2012 – heden : Secretaris-visitator woningcorporaties bij Cognitum te Zeist
 2011 – heden : Directeur / eigenaar Perfect Geregeld B.V. te Bommel
 2011 – heden : CPO coach stichting CPO-NH te Heerhugowaard
 2006 – 2011 : Projectontwikkelaar bij Kelderman Vastgoed Ontwikkeling te Ede
 2005 – 2006 : Venoot / mede eigenaar van Tegelzetbedrijf De Tombe & Karel te Den Haag
 2000 – 2005 : Inkoper bij HBG Bouw en Vastgoed, Woningbouw West te Rijswijk
 1999 – 2000 : Inkoper bij Nelissen van Egteren Utiliteitsbouw te Eindhoven
 1995 – 1999 : Werkvoorbereider bij Nelissen van Egteren Utiliteitsbouw te Eindhoven

Opleiding:

2013 : SCS training, Spinnend Commercieel Slagvaardig
 2013 : OBT Training, Olympia
 2012 : Franchise en Finance training, deel 2
 2011 : Franchise en Finance training, deel 1
 2006 : Basiscursus Vastgoed (Nederlands Vastgoed Instituut)
 2004 : Krauthammer management training
 2002 : BIC (managementtraining) HBG Bouw en Vastgoed
 1996 – 2002 : Diverse trainingen en opleidingen op gebied van bouworganisatie en veiligheid.
 1993 – 1994 : HTS 's Hertogenbosch, Bouwkunde
 1989 – 1993 : MTS Nijmegen, Bouwkunde

Nevenfuncties:

2011 – heden : Lid en plaatsvervangend voorzitter van cliëntenraad Stichting Betuweland

Profiel:

Als ondernemer in de vastgoedontwikkeling van voor de crisis en tijdens de crisis, sta ik open voor diverse nieuwe werkwijzen en 'verdienmodellen'. Nieuwe samenwerkingsvormen met een goed geborgde kwaliteitsbewaking hebben mijn interesse. Ik ben gewend te schakelen tussen verschillende niveaus en situaties. Ik ga voor sociale en vooral duurzame verbindingen op basis van gelijkwaardigheid. Door deze houding heb ik veel terugkerende opdrachtgevers met uiteen lopende opdrachten.

Visitaties:

Als ondernemer maak ik graag de verbinding tussen mens en techniek. Waartoe is de woningcorporatie in staat in relatie tot de menskracht van de corporatie. Dit beeld plaats ik graag in de contouren van de visitatiemethodiek 4.0. Door een no-nonsense aanpak met oog voor details, ontdekken we in de visitaties de verschillende aandachtsgebieden per woningcorporatie. Per visitatie 'dompel' ik graag onder in de lokale sfeer / gebruiken, om zo een goed beeld te krijgen in welke situatie de corporatie keuzen maakt op gebied van Ambitie en Opgaven, Governance en Vermogen.

Reeds gevisiteerd:

2012 – Stichting de Reenske Compagnie, Hoogezand
2012 – Slagenland Wonen, Waspik
2012 – Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer, Opmeer
2013 – Woningstichting de Wieren, Sneek
2014 – Habeko Wonen, Hazerswoude-Dorp
2014 - Stichting Woningcorporatie WoonGenoot, Nijmegen
2014 - Woningbouwstichting De Gemeenschap, Nijmegen
2014 - Woonstichting Gendt (loopt)
2014 - Vryleve Lobith (loopt)
2014 - Woningstichting Valburg (loopt)

Onafhankelijkheidsverklaring

Cognitum verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Valburg** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Zeist Datum: 27 februari 2014
Naam, handtekening: HAAGSMA



Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Valburg** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Fred Sanders** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Wormer Datum: 27 februari 2014
Naam, handtekening: SANDERS



Leny Braks verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Valburg** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Leny Braks** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Leny Braks** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Breda Datum: 27 februari 2014
Naam, handtekening: BRAKS



Bas Gietemans verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Valburg** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Bas Gietemans** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Bas Gietemans** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Bemmelt

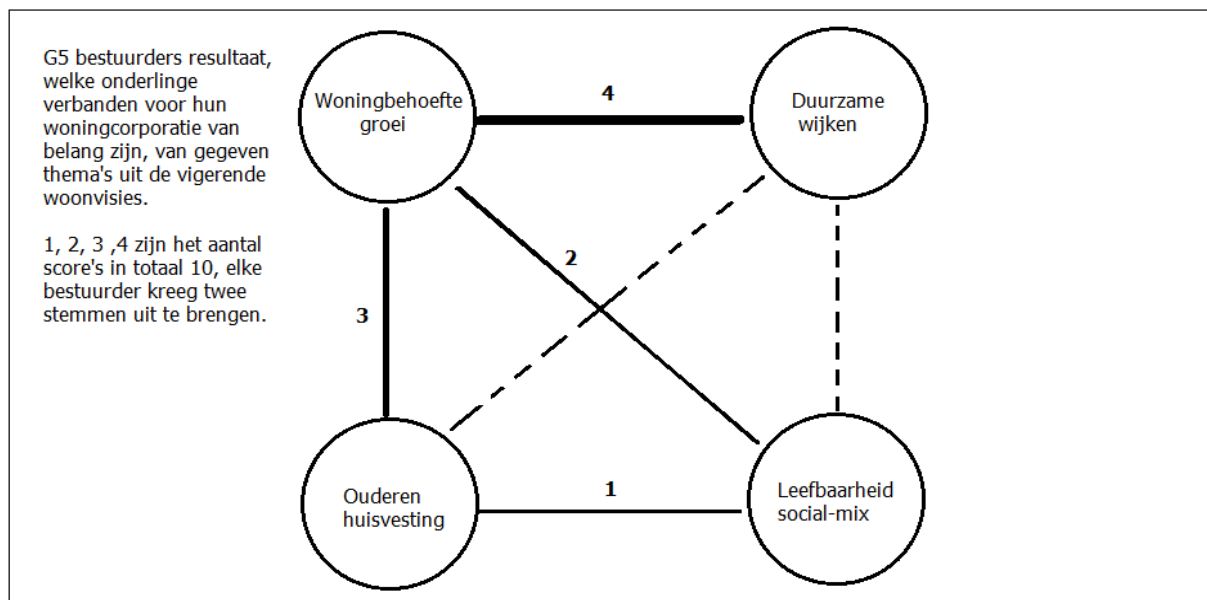
Datum: 27 februari 2014

Naam, handtekening: GIETEMANS



De Woningmarkt in Nijmegen en Ommeland, G5 Sessie.

In het debat van vijf bestuurders gevoerd vooraf aan de uit te voeren visitaties voor elk van de G5 woningcorporaties, werd door de visitatiecommissie ingebracht dat vraagstukken zelden binnen probleemgebieden liggen maar wel daartussen. Zo kan de keuze voor kopen en huren mensen meer kopzorgen geven dan de uitwerking. Vanuit dat uitgangspunt werd er over de volkshuisvesting in en rondom Nijmegen gesproken. Aan de bestuurders werden voor de aftrap vier thema's en dus vooral de onderlinge relaties voorgelegd. De thema's kwamen uit de woonvisies van de betrokken gemeenten. Dat werden: WONINGBEHOEFTE, DUURZAME WIJKEN, VERGRIJZING en LEEFBAARHEID. Aan aanwezigen werd gevraagd aan te geven, welke onderlinge verbanden naar hun inzicht voor hun woningcorporatie of voor hun werkgebied belangrijk zijn. In onderstaand diagram konden ze dat visueel in beeld brengen. Zo werd de agenda voor het gesprek bepaald.



Duidelijk werd dat de spanning tussen de in het Nijmeegse nog 'groeierende woningbehoefte' en 'het voorzieningen niveau' van wijken en dorpen en daarmee 'de leefbaarheid' van de woonsituatie voor de bestuurders als een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren werd gezien. Ouderen zouden in hun kwaliteit van wonen van keuzen die dienaangaande worden gemaakt direct afhankelijk zijn. Maar ook voor jongeren en gezinnen zijn deze keuzen van belang, zo zeiden de bestuurders.

De situatie in en rondom Nijmegen is gewoon anders dan in de rest van Nederland. Hier groeit de stad door de economische crisis heen maar ook de dorpen om Nijmegen heen groeien nog. Tot 2035 zou er geen krimp te verwachten zijn, zo werd gezegd. De Noordflank van Nijmegen (waar Vryleve, Woonstichting Valburg en Woonstichting Gendt hun werkterrein hebben) zou daar echter in achter lopen. In Groesbeek is het nieuwe stadscentrum in aanbouw zo kwam ter sprake, maar in het Noorden van Nijmegen wordt weinig in de dorpen geïnvesteerd. Alle aandacht en daarmee financiën zouden naar de Waalsprong gaan.

Voorals voor ouderen zou dat een probleem kunnen zijn. De verzorgingshuizen worden afgebouwd en aan nieuwe grotere senioren appartementen zou het ontbreken, in Nijmegen en in de dorpen. Als de juiste woningen en voorzieningen voor ouderen voor de te verwachten krimp van 2035 niet op peil werden gebracht, dan zou vooral de Noordflank 'de boot kunnen missen'. Eenzelfde benadering zou

voor jongeren en gezinnen opgaan. Door de toenemende vraag zijn de woningen duur, zowel in de koop als in de huur. Dat betekent dat mensen gauw in hun woningen als het ware opgesloten zitten. In de dorpen is al 65% van de inwoners een eenpersoons huishouden werd ingebracht.

Steeds duidelijker wordt het de woningcorporaties dat de oplossingen voor ouderen, jongeren en gezinnen met inkomen onder de 33.000 euro (wordt mogelijk nog verhoogd) in de bestaande woningvoorraad moet worden gezocht, terwijl de gemeente Nijmegen en andere overheden nog met groei en woningbouw bezig zijn. Maar ook die bestaande woningvoorraad heeft zijn problemen werd besproken. Veel woningen zouden voor verkoop ongeschikt zijn, en formules als Koopgarant zouden te zwaar op de balans drukken. Daarnaast zou verkoop in de stad het gemeentebestuur nog zwaarder onder druk zetten, omdat de koopdruk op de Waalsprong daarmee wordt weggezogen.

De kansen voor extra inkomsten ten behoeve van het investeren in het bestaande woningbezit neemt daardoor af. Dat is niet anders dan in andere gebieden in Nederland. Maar daar dringt de verandering meer door, omdat er krimp of op z'n minst stilstand in de woningmarkt optreedt. Voor de woningcorporaties in het Nijmeegse betekent dit dat de kwaliteitsslag in het bestaande woningbezit niet sneller kan dan de cashflow op jaarbasis daar ruimte voor geeft. Door de heffingen vanuit Den Haag liggen de jaarresultaten in financiële zin echter onder druk. Schaalvergroting zou daar weinig in helpen. Elk van de G5 woningcorporaties weet dat hun kosten per vhe lager ligt dan de landelijke benchmark en lager dan die van grotere woningcorporaties.

De opgave zou moeten liggen in het verbinden van de grote schaal van stad en ommeland met de kleine schaal van buurten en wooncomplexen. De schaal van woningcorporaties zou daar weinig mee van doen hebben. Als daar oplossingen voor worden gevonden, dan zou dat een hele stap voorwaarts zijn. De G5 zou zich ook willen onderscheiden om daarvoor met vernieuwende voorstellen te komen. 'Never waste a good crisis' werd er gezegd. Nu is het moment om duidelijk te maken, welke vraagstukken er liggen en hoe die kunnen worden opgelost.

De aandacht van de woningcorporaties zou dus duidelijker en sneller dan de lokale overheden dat willen, naar de bestaande woningvoorraad moeten worden verlegd. Kostenfocus zou één van de oplossingen zijn. Bijvoorbeeld, geen levensloopbestendige eengezinswoningen bouwen als ouderen in appartementen willen wonen. Mogelijk zouden kluswoningen een middel kunnen zijn om een deel van de duurzame investering bij de bewoners te leggen, die ook de energiekosten heeft. Ook de coöperatieve aanpak zou in de duurzame opgave kunnen helpen; kopers en huurders die collectief aan de zonnepanelen gaan. Hechte samenwerking met zorgaanbieders zou lucht kunnen geven. Zo zou een samenwerking met een zorgverlener als 'Buurtzorg Nederland' helemaal bij de schaal van de G5 corporaties passen. Eén van hen had al een ruimte aan deze vernieuwende organisatie op thuiszorg gebied beschikbaar gesteld. Die relatie zou kunnen worden uitgebouwd.

Meetschaal

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, versie januari 2011 (methodiek 4.0*).

De visitatie betreft de periode 2010, 2011, 2012 en 2013.

De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 29 oktober, 27 en 28 januari en 27 februari 2014.

De beoordeling is gebaseerd op de 10-puntenschaal volgens de voorgeschreven meetschaal, gehanteerd conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Versie 4.0. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

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%

*De methodiek maatschappelijke visitatie 4.0, is in de afgelopen periode herzien en geactualiseerd.

De nieuwe methodiek 5.0 zal begin 2014 van toepassing worden, echter vanaf eind november 2013 heeft Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland het verzoek gedaan aan de visiterende organisaties om per heden de nieuwe recensie methodiek 5.0 te verwerken in de rapportages methodiek 4.0.

Werkwijze visitatiecommissie

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

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (ambities, opgaven, belanghebbenden, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie wordt verzocht hier zelf ook schriftelijke op te reflecteren (zelfevaluatie). 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. Cognitum 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. Het beoordelen van de prestaties door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats.

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.

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), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie aldus gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel / zelfevaluatie, 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 (prestatietabel / zelfevaluatie). Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie zijn als bijlage 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 / verduidelijkingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden.

Het aldus verkregen eindrapport wordt aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten:

Presteren naar Ambities

- Persbericht samenwerking Duurzaam Wonen Overbetuwe, 11-11-2013
- Actualisatie verkoopbeleid, 06-12-2013
- Afsprakenlijst Woonlasten, 04-11-2013
- Akte taakoverdracht Vrij Wonen, 18-02-2013
- Diverse interne beleidsstukken m.b.t. organisatie
- Sponsorbeleid, 28-04-2011
- Strategisch Voorraad Beheer 2010 / 2012
- Memo Werkgroep Hart voor Oosterhout, 25-04-2013
- PP (presentatie) Hart voor Oosterhout, 09-04-2013
- PP (presentatie) Hart voor Zetten, 17-04-2013
- Klanttevredenheidsonderzoek HAN, maart 2012
- Maandrapportages 2013
- Maatschappelijk Vastgoed Verslag, 12-07-2010
- Markt en ruimte scan 2010, 23-10-2010
- Regeling medewerkersoverleg, 01-07-2012
- Besluitvorming initiatieffase 31 bejaardenwoningen, 13-06-2013
- Resultaat Gericht Onderhoud Schilderwerk, 29-06-2011
- PP (presentatie) Stakeholders nieuw ondernemingsplan 2014-2018
- Ondernemingsplan 2011-2015, januari 2011

Presteren naar Opgaven

- Prestatieafspraken 2011-2015
- Bilaterale overleggen m.b.t. prestatieafspraken, 2012 / 2013
- Memo werkgroep Hart voor Oosterhout, 25-04-2013
- Memo werkgroep Zicht op Zetten, 03-07-2013
- Woonvisie Overbetuwe 2010-2015
- Correspondentie m.b.t. G5 collega verband
- Nota Wonen-Zorg-Welzijn 2011-2015, februari 2012
- Overeenkomst Prestatiegericht Vastgoedonderhoud Schilderwerk 2013-2019
- Samenwerking overeenkomst Duurzaam Wonen Overbetuwe, 11-11-2013
- De sociale woonagenda 2014-2018

Presteren volgens Belanghebbenden

- Verslagen huurdersvereniging Um 't Huus
- Klanttevredenheidsonderzoek HAN, 05-03-2012
- Relatiedag 2013
- Samenwerkingsovereenkomst Um 't Huus, 14-11-2011
- Sociaalplan projectmatig onderhoud en verbetering, 22-05-2012

Presteren naar Vermogen

- Accountantsverslagen 2010 / 2011 / 2012
- Jaarverslagen 2010 / 2011 / 2012
- CFV continuïteitsoordeel 2010 / 2011 / 2012
- CFV Corporatie in perspectief 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Kwartaalrapportages 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
- Oordeelsbrieven MBZK 2011 / 2012 / 2013
- Rapportage Volwassenheid Risicomanagement, februari 2012
- Regeling taken en bevoegdheden, augustus 2012
- Risicomanagement aanpak, 07-06-2013

Governance

- Agenda's en Verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Evaluatie verslagen RvC 2010 / 2011 / 2012
- Beoordeling bestuurder door RvC 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- OR reglement, 12-01-2012
- Verslagen OR 2010 / 2011 / 2012 / 2013
- Klokkenluidersregeling, 13-03-2012
- Gedragscode, 21-10-2008
- Profielschets RvC
- Reglement klachtencommissie, 21-10-2008
- Rooster van Aftreden RvC
- Statuten, 28-10-2013
- Tussenmeting visitatie 2012

Uitgebreid overzicht prestaties Woonstichting Valburg

Hieronder worden de prestatietabellen weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie zijn opgesteld. De door de corporatie ingevulde tabel is hiervoor als basis gebruikt.

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

Presteren naar Ambities (PnA)											
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Geformuleerde ambities / doelen				Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
1.1 Huisvesting primaire doelgroep										7,1	
1.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)								7		
Samenstelling en omvang bezit											
Type woning		2013	2012	2011	2010						
Totaal aantal woningen		1222	1217	1224	1228	Groe met ca. 70 sociale huur voor de doelgroep in 2022 (SVB 2012)					
Totaal aantal niet-woningen		11	11	11	11	Huidige percentage huurwoningen WSV tov aantal woningen (ons marktaandeel) in onze dorpen zal gehandhaafd blijven rond de 20%					
Aantal naar type woningen											
Specifiek voor senioren		186	176	176	176	Groe door bij nieuwbouw en renovatie "rollatorbestendig" maken					
Eengezinswoning grondgebonden		667	672	679	683	bij renovatie/herontwikkeling deels ombouwen naar 1-2 persoons hh.					
Meergezinswoningen		37	37	37	37	geen					
Onderdeel van Wozoco		72	72	72	72	handhaven					
HAT/Duplex		181	181	181	181	handhaven					
Aantal kamers in zorgcomplex		74	74	74	74	toekomstbestendig maken (Hoge Hof)					
Woonwagens		4	4	4	4	geen					
Woonwagenstandplaats		1	1	1	1	geen					
Aantal naar type niet-woningen											
Bedrijfsruimten		2	2	2	2	handhaven					
Garages		8	8	8	8	handhaven					
Maatschappelijk vastgoed		1 (74kmrs)	1 (74kmrs)	1 (74kmrs)	1 (74kmrs)	WSV draagt in materiele zin bij aan het realiseren van maatschappelijk vastgoed in de 7 dorpen ter versterking van hun voorzieningenstructuur en daarmee van hun vitaliteit en leefbaarheid					
1.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)								7		
Passend toewijzen											
Het passend toewijzen is losgelaten om de keuzevrijheid van de woningzoekende te bevorderen. In een aantal gevallen heeft WSV "gematched" om bijvoorbeeld bijvoorbeeld nabijheid voor mantelzorg te bereiken.						Geen doel gesteld, juist losgelaten om keuzevrijheid te bevorderen.					
Wel bewoners van Waard Wonen overgenomen en een passende wonig						Invoering nieuw woonruimteverdeel-					
Per 1 maart 2013 is het nieuwe "Aanbiedingsreglement voor woonruimte" ingegaan.						systeem per 1 januari 2012					
						geen deelname aan Entree					
Tegengaan woonfraude											
Er is geformuleerd beleid, tevens zijn er diverse overleggen binnen de gemeente, politie en hulpverleningsinstanties.						Bestrijden van woonfraude. Bepalingen opgenomen in huurcontract en huurvoorwaarden.					
Keuzevrijheid											
Het passend toewijzen is losgelaten om de keuzevrijheid van de woningzoekende te bevorderen. In een aantal gevallen heeft WSV "gematched" om bijvoorbeeld bijvoorbeeld nabijheid voor mantelzorg te bereiken.						De woningzoekende bepaalt zelf waar hij/zij wil wonen. Optimale toegankelijkheid tot informatie over woningaanbod.					
Bij (pilot)project H2O in Oosterhout zijn bewoners actief betrokken bij het PvE en de keuze voor het uiteindelijke plan.						Bewoners zo vroeg mogelijk betrekken bij planvorming.					
Wachtlijst											
Er bestaan geen wachtlijsten. Elke ingeschreven woningzoekende kan via Entree 2* per week reageren op vrijkomende woningen. Er wordt gewerkt o.a. met meettijd.						Geen doel gesteld.					
						Sinds het nieuwe woonruimteverdeel-					
						systeem blijven woningzoekenden, zo lang ze willen, ingeschreven staan. Daardoor is het niet aan te geven hoe lang de wachttijd zal zijn.					
Leegstand											
Leegstand %, bij mutaties %		0,43	0,72	0,72	0,57	Leegstand onder benchmark.					
Mutatiegraad		8,5%	9,1%	7,1%	6,4%	Geen doel gesteld.					
Maatregelen specifieke doelgroepen											
WSV verhuurt woningen aan i-Care (mensen met verstandelijke beperking, gedrags- en psychiatrische problemen), aan Woonvorm de Toekomst (licht verstandelijke beperking), en aan Stichting Philadelphia (mensen met een verstandelijke beperking).						WSV neemt de verantwoordelijkheid en legt deze vast, zodra hiertoe een verzoek ontstaat.					

Presteren naar Ambities (PnA)														
Meetpunt								Beoordeling (cijfer)		Gewogen eindcijfer				
1.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)							7						
	Huurprijsbeleid													
		31-09-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010									
	Gemiddelde maandhuur	€ 490,00	€ 463,00	€ 451,00	€ 442,00	streefhuur is 70% van MRH								
		1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010									
	Huurverhoging	6,5/ 4/ 3%	2,30%	1,30%	1,20%	2013 inkomensafhankelijk verhoogd met 6,5%, 4% of 3%.								
	Huur - inkomensverhouding													
	Toewijzing vlg. Wht	2013	2012	2011	2010	WSV legt bij toewijzing geen relatie tussen								
	Passend	73	61	80	83	hoogte v.d. huur en recht op huurtoeslag.								
	Overige woonlasten													
	Sociaal plan is in samenspraak met de huurdersvereniging vastgesteld, waarbij de berekening voor huurverhoging bij isolatie- en geriefsverbeteringen is vastgesteld.					Isolatieverbeteringen worden bij huurders met de laagste inkomens minder doorberekend.								
	Er zijn nog wel verhouding veel woningen (28%) met een E, F of G-label. Hierdoor nog geen lage(re) energielasten. Dit is gewogen in de beoordeling onder punt 1.2.1.													
1.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)							7,5						
	Verkoop													
	Huurders krijgen gedurende een bepaalde tijd voorrang op het kopen van een huurwoning en een eenmalige (verhuiskosten)vergoeding. Van de 17 verkochte woningen zijn er 9 verkocht aan huurders.					Verkoop van gemiddeld 5 woningen per jaar uit de bestaande voorraad met een boekwinst van € 625.000/jaar.								
		2013	2012	2011	2010									
	Verkochte huurwoningen	7	5	4	1	Terugdringen van scheefhuurders middels woningverkoop.								
	Tussenvormen													
	Verkoop onder voorwaarden (VOV) bij plan Aldershof te Oosterhout 13 woningen in 2011.					Tot 2022 groei met circa 100 sociale huur- (70) en koopwoningen (30) voor de doelgroep.								
	Omzetting van 18 cooperatiewoningen naar VOV-woningen. (verkoop onder voorwaarden ipv sociale koop met korting en terugkoopplicht).					Vereenvoudiging model en minder beheerlast.								
1.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer												6,5		
1.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)										6		100%	
	Prijs-kwaliteit-verhouding													
	Groei naar 30% goedkope woningen als ambitie losgelaten. Gemiddelde maandhuur € 490,- is laag. Er wordt ingezet op woonlastenbeleid; startmemo is hiervoor opgesteld.					Het prijsbeleid laten bijdragen aan gedifferentieerd aanbod van betaalbare woningen voor de doelgroep.								
	In 2012 voorbereidingen voor het toekomstbestendig maken van oude seniorenwoningen gestart. Uitvoering in 2014.					Herontwikkelingsopgave (SVB)								
	Eind 2013, voldoen 351 woningen nog niet aan de standaardkwaliteit.					Alle woningen in 2020 voldoen aan standaardkwaliteit.								
	Eind november 2013 voldoen alle woningen aan veiligheidsstandaard. (= inbraakwerend h&S (PKM) gemoderniseerde groepenkasten (elektra) en 1 rookmelder.					Eind 2013 alle woningen voldoen aan veiligheidsstandaard.								
	Conditie en onderhoudstoestand													
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting					Bij mutaties woningen voldoen aan standaardkwaliteit.								
	Onderhoudsuitgaven	2013	2012	2011	2010	Eind 2013 alle woningen voldoen aan veiligheidsstandaard.								
	werkelijk * € 1.000	n.t.b.	€ 1.569	€ 1.633	€ 959									
	Tevredenheid over de woning													
	Uitgevoerd klanttevredenheidsonderzoek door Hogeschool Arnhem Nijmegen.					Geen geformuleerde ambitie.								
	Algemeen tevreden 7,3.													

Presteren naar Ambities (PnA)											
Meetpunt						Beoordeling (cijfer)		Gewogen eindcijfer			
1.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)					n.v.t.					
	Uitgevoerd klanttevredenheidsonderzoek door Hogeschool Arnhem Nijmegen.										
	85% van de bewoners met reparatieverzoek is tevreden.										
	Website per 2011 vernieuwd, en verbeterd 2013: voor meer gebruikersgemak.										
1.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)					7					
	Realisatie 12 nieuwbouwwoningen (plan Molenzicht) met label A. Deelname aan klimaatstraatfeest. Juryprijs ontvangen als beste corporatie, 2 straten van WSV eindigen in de top 10, van de 1600 deelnemende straten.					In 2022 bijdrage leveren aan klimaat-neutrale gemeente in 2030.					
	Vanaf 2011 is er een planning gemaakt om per jaar, 140 woningen een actueel EPA label af te geven. Verloopt volgens planning, maar is de planning niet te laat opgesteld? Momenteel heeft WSV zo'n 28% met een label E of lager.										
	In 2018 hebben alle woningen een actueel energielabel.										
1.3 Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassing of voorzieningen										7,2	
1.3.1	Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte					7	100%				
	Ouderen met een WMO of CIZ-indicatie worden met voorrang gehuisvest in de Hofstaete of in Rauwendael, beide nabij een zorgcentrum.										
	Toegankelijkheid woningen.										
	Langer zelfstandig blijven wonen.										
1.3.2	Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65 jaar)					7,5	100%				
	WSV verhuurt woningen aan i-Care (mensen met verstandelijke beperking, gedrags- en psychiatrische problemen), aan Woonvorm de Toekomst (licht verstandelijke beperking), en aan Stichting Philadelphia (mensen met een verstandelijke beperking).										
	WSV neemt de verantwoordelijkheid en legt deze vast, zodra hiertoe een verzoek ontstaat.										
1.3.3	Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen					7	100%				
	Verschillende individuele huurders hebben zorg van diverse hulpverlening-instanties. WSV voert met deze instanties regelmatig netwerkoeverleg (Lokaal Zorg Netwerk) waarin specifieke personen/huishoudens vanuit de verschillende disciplines besproken worden. WSV heeft bewoners van Waard Wonen overgenomen en een passende woning aangeboden.										
	WSV neemt de verantwoordelijkheid en legt deze vast, zodra hiertoe een verzoek ontstaat.										
1.4 (Des)investeren in vastgoed										7,0	
1.4.1	Nieuwbouw					7	100%				
	Huurwoningen	2013	2012	2011	2010	Beleid is passend binnen de schaal van WSV. Groei met 110 sociale huurwoningen in 2022.					
	Planning	12	0	13	0						
	Realisatie	12	1	0	0						
1.4.2	Sloop of samenvoeging					7	100%				
		2013	2012	2011	2010	Beleid is passend binnen de schaal van WSV.					
	Planning	0	0	0	0						
	Realisatie	0	0	0	0						
1.4.3	Verkoop					7	100%				
	Bestaand bezit	2013	2012	2011	2010	Gemiddeld 5 woningen per jaar verkopen. WSV.					
	Planning	5	5	5	3						
	Realisatie	7	5	4	1						
1.4.4	Verbetering bestaand woningbezit					7	100%				
	Opgenomen in jaarlijks geactualiseerde MJB										
	In 2012 11 woningen verbeterd, conform planning.										
1.4.5	Maatschappelijk vastgoed					7	100%				
		2013	2012	2011	2010	In het ondernemingsplan zijn uitgangspunten geformuleerd voor realisatie Maatschappelijk vastgoed, maar er zijn (nog) geen concrete plannen.					
	Planning	0	0	0	0						
	Realisatie	0	0	0	0						

Presteren naar Ambities (PnA)						
Meetpunt				Beoordeling (cijfer)		Gewogen eindcijfer
1.5 Kwaliteit wijken en buurten						7,7
1.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)			8	100%	
	WSV levert actieve bijdrage aan totstandkoming en realisatie van gebiedsvisies, dorpsvisies, gericht op het in stand houden en bevorderen van de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen.		Ambitie 2020: bijdragen aan leefbaarheid in samenwerking met betrokken stakeholders.			
	Op initiatief van WSV is het burgerinitiatief Zetten gaan lopen tot het ontwikkelen van een visie op Zetten (Zicht op Zetten). Ook is WSV deelnemer in het burgerinitiatief 'Hart van Oosterhout'.					
1.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)			8		
	In 2013 is in het kader van leefbaarheid samen met de gemeente Overbetuwe meegedaan aan Klimaatstraatfeest, een landelijke energiebesparingswedstrijd waarin door samenwerking van burenpunten te behalen waren. Twee straten met huurders zijn in de top 10 beland. WSV heeft van de organisatie de onderscheiding ontvangen : 'beste woningcorporatie'.		Bijdragen aan leefbaarheid door op een actieve en inspirerende manier op te stellen naar bewoners, partners en belanghouders.			
1.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)			7		
	WSV doet wat ze kan binnen haar middelen en kaders.		Geen specifiek geformuleerd beleid.			
1.6 Overige / andere prestaties						n.v.t.
1.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.			n.v.t.	100%	
	Niet van toepassing.					
Eindcijfer voor Presteren naar Ambities (gemiddelde)						7,1

Presteren naar Opgaven (PnO)											
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden					Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
2.1 Huisvesting primaire doelgroep										6,9	
2.1.1	Beschikbaarheid woningen (kernvoorraadbeleid, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsnivo)						7	100%			
	Samenstelling en omvang bezit										
	Type woning	2013	2012	2011	2010	Afspraken met gemeente Overbetuwe zijn niet gekwantificeerd.					
	Totaal aantal woningen	1222	1217	1224	1228						
	Totaal aantal niet-woningen	11	11	11	11						
	Aantal naar type woningen										
	Specifiek voor senioren	186	176	176	176						
	Eengezinswoning grondgebonden	667	672	679	683						
	Meergezinswoningen	37	37	37	37						
	Onderdeel van Wozoco	72	72	72	72						
	HAT/Duplex	181	181	181	181						
	Aantal kamers in zorgcomplex	74	74	74	74						
	Woonwagens	4	4	4	4						
	Woonwagendplaats	1	1	1	1						
	Aantal naar type niet-woningen										
	Bedrijfsruimten	2	2	2	2						
	Garages	8	8	8	8						
	Maatschappelijk vastgoed	1 (74kmrs)	1 (74kmrs)	1 (74kmrs)	1 (74kmrs)						
2.1.2	Woningtoewijzing en doorstroming (passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor de doelgroep, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen)						6				
	Passend toewijzen										
	WSV sluit niet aan bij de huisvestingsverordening van gemeente Overbetuwe / KAN-Regio die Entree hanteert als woonruimteverdeelsysteem. WSV hanteert een eigen, geactualiseerd en per 1 maart 2013 geïmplementeerd woonruimteverdeelsysteem.					WSV doet een voorstel voor een geactualiseerd beleid en reglement over woonruimteverdeling. Na inwerktrading (WSV per per 1.1.2013) van de nieuwe Huisvestingswet c.q. de nieuwe regionale huisvestingsverordening van de Stadsregio treden gemeente en woningcorporatie opnieuw in overleg over het gewenste woonruimteverdelingsbeleid.					
	WSV rapporteert gemeente jaarlijks										
	Via jaarverslag, relatiedag en bilateraal tijdens gemeentelijk overleg.					WSV rapporteert gemeente jaarlijks over woningtoewijzing.					
	WSV heeft passend toegewezen, in 2013 2 woningen met inkomen boven de inkomensgrens. In 2012 2 woningen.					Regelgeving ministerie. Woningzoekenden met te hoog inkomen (boven € 34.229,- in 2013) geen woning aanbieden. 10% afwijking is toegestaan.					
	Tegengaan woonfraude										
	Informeel werkwijze met gemeente en politie, bij hennep, criminaliteit en illegale onderhuur, zowel preventief als repressief. WSV heeft gemeente om overleg tot meer meer integrale en geformaliseerde aanpak verzocht. Gemeente is ondanks herinneringen niet met voorstellen gekomen.					Convenant schuldhulpverlening 2013.					
	Vertaald naar eigen huurcontract en huurvoorwaarden.					Conform Huisvestingswet, Woningwet en Wbga.					
	Keuzevrijheid										
	Zie passend toewijzen.					Wettelijke opgave.					
	Wachtlijst										
	Er staan wel mensen ingeschreven bij WSV als woningzoekende. Echter op dit moment zijn er geen 'wanhopige' woningzoekende, als dus WSV. WSV stelt derhalve dat er geen wachtlijst is.					Indien er urgentiegevallen zijn, levert WSV haar prestatie. (1* urgentie in 2013 toegekend en geholpen).					
	Leegstand										
		2013	2012	2011	2010	Geen specifieke opgave.					
	Leegstand %, bij mutaties %	0,43	0,72	0,72	0,57						
	Mutatiegraad	8,5%	9,1%	7,1%	6,4%						
	Maatregelen specifieke doelgroepen										
	Geplaatste statushouders: 3 in 2010, 11 in 2011, 8 in 2012 en 3 in 2013. WSV voldoet daarmee ruim en tijdig aan de taakstelling.					Prestatieafspraken met gemeente: WSV draagt (voor 25%) bij aan de gemeentelijke taakstelling tot het plaatsen van statushouders, volgens een verdeelsleutel op op basis van de omvang van haar woningvoorraad.					
	Bijdragen aan eigen initiatief woningzoekenden middels CPO en duurzaam bouwen en voor groep senioren.					Prestatieafspraken met gemeente: WSV zoekt met DWO naar een locatie om een CPO-project te realiseren en begeleidt deze groep.					

Presteren naar Opgaven (PnO)											
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden				Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer			
2.1.3	Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, huur-inkomenverhouding, overige woonlasten)					7					
	Huurprijsbeleid										
		31-09-2013	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010						
	Gemiddelde maandhuur	€ 490,00	€ 463,00	€ 451,00	€ 442,00						
		1-7-2013	1-7-2012	1-7-2011	1-7-2010						
	Huurverhoging	6,5/ 4/ 3%	2,30%	1,30%	1,20%				Wettelijke kaders; inflatievolgend en in 2013 inkomensafhankelijk verhoogd met 6,5%, 4% of 3%.		
	Huur - inkomensverhouding										
	Toewijzing vigs Wht	2013	2012	2011	2010						
	Passend	73	61	80	83						
	Overige woonlasten										
	Sociaal plan is in samenspraak met de huurdersvereniging vastgesteld, waarbij de berekening voor huurverhoging bij isolatie- en geriefsverbeteringen is vastgesteld. (op dit moment nog veel woningen met label E of lager)					Energiezuinige woningen waardoor met verlaging van stookkosten. Sociaal plan 2012/2013. Aedesconvenant.					
	BAS omdat anders verhouding met PnA scheefligt heb ik dit aangepast naar een 7										
2.1.4	Bevorderen eigen woningbezit (verkoop woningen, tussenvormen)					7,5					
	Verkoop										
	Huurders krijgen gedurende een bepaalde tijd voorrang op het kopen van een huurwoning en een eenmalige (verhuiskosten)vergoeding. Van de 17 verkochte woningen zijn er 9 verkocht aan huurders.								Prestatieafpraak.		
	Tussenvormen										
	Verkoop onder Voorwaarden in 2 projecten gerealiseerd: Aldershof en Sipman.								Doorstroming scheefhuurders mogelijk maken.		
2.2 Kwaliteit woningen en woningbeheer								7,0			
2.2.1	Woningkwaliteit (prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, tevredenheid over de woning)					7	100%				
	Prijs-kwaliteit-verhouding										
	Betaalbaarheid van de woning voor de doelgroep is een continu aandachtspunt waarvoor WSV diverse instrumenten beken heeft. Op verzoek tot deelname aan Huren op Maat is afgewezen. WSV heeft beperkte prijsvoordelen voor de laagste inkomens. WSV zet nu in op de vorming van een Woonlastenbeleid met als inzet het zo laag mogelijk houden van de totale woonlast.								WSV onderzoekt de mogelijkheden voor het Huren op Maat en deelt de resultaten met de gemeente en overige corporaties.		
	Conditie en onderhoudstoestand										
	Werken volgens MeerjarenOnderhoudsbegroting										
	Onderhoudsuitgaven	2013	2012	2011	2010						
	werkelijk * € 1.000	n.t.b.	€ 1.569	€ 1.633	€ 959						
	Tevredenheid over de woning										
	Afgelopen periode geen klachten ingediend.								Ambitie : tevreden bewoners.		

Presteren naar Opgaven (PnO)										
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden					Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer	
2.2.2	Kwaliteit dienstverlening (tevredenheid over de dienstverlening)						-			
	Geen nadere afspraken over gemaakt.					Geen beoordeling				
2.2.3	Energie en duurzaamheid (voldoen aan energienormen/label, beleid/uitvoering duurzaamheid)						7			
	Voor het energiebeleid is de referentie het convenant dat Aedes dien aangaande met het Ministerie VROM heeft gesloten, en daarmee ook voor WSV.									
	Deelname aan Klimaatstraatfeest: In 2013 is samen met gemeente Overbetuwe meegedaan aan Klimaatstraatfeest, een landelijke energiebesparingswedstrijd waarin door samenwerking van buren punten te behalen zijn. Twee straten met huurders van WSV zijn in de top 10 (van de ca. 1600 deelnemers) beland. WSV heeft van de organisatie de onderscheiding ontvangen voor beste woningcorporatie.					WST Valburg en gemeente ontwikkelen in 2012, samen met de andere corporaties, een campagne om bewoners te stimuleren tot energiezuinig woongedrag.				
	WSV participeert in het regionale "Groene Akkoord" tussen gemeente, corporaties en stadsregio.					Gemeente sluit aan bij ontwikkeling stadsregionaal convenant duurzaam bouwen (GPR-gebouw) en betreft corporaties bij het bepalen van het ambitie niveau. WSV verkent de mogelijkheden om een pilot project met GPR gebouw uit te voeren.				

Presteren naar Opgaven (PnO)									
Meetpunt	Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden			Opgaven	Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer		
2.5 Kwaliteit wijken en buurten							7,2		
2.5.1	Leefbaarheid (schoon, heel, veilig, aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving, tevredenheid over leefbaarheid buurt)				7	100%			
	In 2012 en 2013 leefbaarheidsprojecten gerealiseerd binnen het budget van € 20.000 per jaar. In 2012 konden bewoners per dorp leefbaarheidsideeën indienen die door een jury (bestaande uit een combinatie van gemeente, dorpsraden, huurdersvereniging en WSV) beoordeeld werden. Het winnende idee ontving een sponsorbedrag voor uitvoering ervan (door de initiatiefnemers zelf te realiseren). Er zijn diverse ideeën ingediend en per dorp is een winnend idee beloofd. Leefbaarheidsbudgetten zijn verhoogd naar zo'n €55.000,-, exclusief de kosten van de tijd die WSV er aan besteed.			Afspraak met gemeente: WSV stelt jaarlijks € 20.000 beschikbaar voor leefbaarheidsprojecten in de kernen en informeert de gemeente over de besteding hiervan.					
2.5.2	Vitale buurten en wijken (versterken voorzieningen in de buurt, versterken sociale infrastructuur, versterken economische infrastructuur)				7,5				
	WSV heeft voor de locatie Veldzicht eerst een analyse uitgevoerd naar de ontwikkeling(sbehoefte) van Zetten. Er is commitment afgegeven aan werkgroep "Hart voor Oosterhout" en aan DWO Zetten.			WSV en gemeente komen eind 2012 met aanpak om meer kerngericht te werken, samen met betrokken partijen. Bijvoorbeeld door het gezamenlijk opstellen van een dorpsactieplan. WSV onderzoekt of zij in 2012 wil experimenteren met een dorpsactieplan gericht op de ontwikkeling van locatie Veldzicht in Zetten.					
2.5.3	Sociale stijging en emancipatie (jeugd, langdurig werklozen, immigranten/statushouders)				7				
	WSV doet wat ze kan binnen haar middelen en kaders.			Intentieafspraken geformuleerd.					
2.6 Overige / andere prestaties								n.v.t.	
2.6.1	Dit prestatieveld omvat prestaties die niet te rangschikken zijn onder bovengenoemde velden, maar wel relevant zijn voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie.				n.v.t.			100%	
	Niet van toepassing.								
Eindcijfer voor Presteren naar Opgaven (gemiddelde)									

Presteren naar Vermogen (PnV)					
Meetpunt			Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.1 Financiële continuïteit					6,8
4.1.1.	De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie			7	20%
Ijkpunt : continuïteitsoordeel A					
Bevindingen: 2010 A1 2011 A1 2012 A1					
Ijkpunt : berekenende vermogensdoelstelling op basis van de bedrijfswaarde					
Bevindingen: Solvabiliteitsoordeel CFV is alle jaren : 'voldoende'					
4.1.2.	De corporatie heeft voldoende middelen			7	
Ijkpunt : Positief kredietwaardigheidsoordeel WSW					
Bevindingen:					
	2010	positief	€ 4.916.000		
	2011	positief	€ 5.400.000		
	2012	positief	€ 3.000.000		
	2013	positief	€ 2.500.000		
Ijkpunt : Duidelijk gemaakt welke middelen beschikbaar zijn om geplande investeringen e.d. te betalen					
Bevindingen: De beschikbare middelen zijn afgestemd op de bedrijfsvoering.					
4.1.3.	De corporatie stuurt op alle kasstromen			6,5	
Ijkpunt : Scenario's beschikbaar waaruit de effecten van beleidskeuzes blijken					
Bevindingen: Er worden management rapportages gemaakt en besproken (binnen MT en RvC).					
Ijkpunt : Positief exploitatieresultaat					
Bevindingen:					
	2010	45.890	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2011	49.771	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2012	46.107	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, CIP		
	2013	n.t.b.			
Ijkpunt : Rentedekkingsgraad van minimaal 1,3					
Bevindingen: CIP 2010 2,2 2011 1,6 2012 2,0					
Ijkpunt : Hanteren van direct rendementseis (operationele kasstroom uitgedrukt in % van de bedrijfswaarde)					
Bevindingen: Wordt niet toegepast.					
Ijkpunt : Hanteren IRR rendementseis voor te realiseren investeringen, gedifferentieerd naar type vastgoed.					
Bevindingen: Sociaal vastgoed 3,25%, Maatschappelijk vastgoed 4,5%					
Ijkpunt : Waardering portefeuille tegen bedrijfswaarde, minimaal 10 jaar vooruit.					
Bevindingen: Nee, aandachtspunt (invoering mbv FMP per 2014)					
Ijkpunt : Hanteren investerings- / financieringsratio.					
Bevindingen: Rentabiliteit Eigen Vermogen en Totaal Vermogen					
	2010 EV	25,21%	TV 7,98 %		
	2011 EV	-3,69%	TV 3,18 %		
	2012 EV	6,79%	TV 4,44 %		
	2013 EV	n.tb.	TV n.t.b. %		
Ijkpunt : Maximale loan to value (op basis van de WOZ) van 50%.					
Bevindingen: wordt aan voldaan.					
Meetpunt			Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
4.2 Financieel beheer					7,0
4.2.1.	De corporatie heeft haar financiële planning en controle-cyclus op orde			7	20%
Ijkpunt : Meerjarenraming van minimaal 5 jaar aanwezig					
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.					
Ijkpunt : Eerste jaarschijf bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan					
Bevindingen: ja, meerjarenprognose 10 jaar.					
Ijkpunt : Indien noodzakelijk is er zichtbare en door Raad van Commissarissen goedgekeurde bijsturing					
Bevindingen: ja					
Ijkpunt : Kwartaalrapportages zijn binnen 1 maand beschikbaar en binnen 2 maanden met Raad van Commissarissen besproken.					
Bevindingen: ja, managementrapportages met financiële verslaglegging en prognoses.					
Ijkpunt : Positief accountantsoordeel inzake kwaliteit intern financieel beheer					
Bevindingen: ja, o.a. middels managementletter accountant.					
Ijkpunt : Planning is realistisch waardoor begroting en de realisatie in belangrijke mate op elkaar aansluiten.					
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.					
Begroting 2010		Resultaat 2010			
€	699	€	1.510		
Begroting 2011		Resultaat 2011			
€	-430	€	-254		
Begroting 2012		Resultaat 2012			
€	376	€	750		
Begroting 2013		Resultaat 2013			
€	-333	€	1.400 o.b.v. prognose Q3-2013		
4.2.2.	De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven op orde			7	
Ijkpunt : Kasstromen voor komende 10 jaar in beeld en daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte.					
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.					
Ijkpunt : Financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen waaronder het faciliteringsvolume van het WSW.					
Bevindingen: ja, begroting en realisatie sluiten op elkaar aan.					
Ijkpunt : Er is een actueel treasurystatuut, goedgekeurd door RvC					
Bevindingen: ja					
Ijkpunt : Er is een treasuryjaarplan					
Bevindingen: ja, activiteiten zijn verwerkt en toegelicht in begroting en prognoses.					

Pagina 60 van 62

Governance				
Meetpunt		Beoordeling (cijfer)	Weging	Gewogen eindcijfer
5.1 Besturing				7,3
	Plan	7	33%	
5.1.1.	De corporatie hanteert een goed en professioneel planningsproces (incl. risicomanagement)			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementdocument waarin alle opgaven voortvloeiend uit afspraken met derden zijn beschreven</i>			
	Bevindingen: Ja, onderdeel van het jaarplan, managementrapportages.			
	<i>Ijkpunt : Betreft actief belanghebbenden bij de strategievorming, jaarlijks 1 of meer belanghebbenden bijeenkomsten waar input voor plannen wordt opgehaald en realisatie van plannen wordt teruggekoppeld.</i>			
	Bevindingen: Ja, er is jaarlijks een stakeholdersvergadering. Tevens is er frequent overleg met de huurdersvereniging Um 't Huus.			
	<i>Ijkpunt : Laat regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt resultaten in haar beleid.</i>			
	Bevindingen: Er worden regelmatig onderzoeken gehouden en verwerkt in de strategie.			
	<i>Ijkpunt : Heeft beleidscyclus omschreven en zichtbaar gemaakt door managementinformatiesysteem</i>			
	Bevindingen: Ja, onderdeel beleidsplannen, jaarplannen, strategisch wijk-/voorraadbeheer.			
	<i>Ijkpunt : Brengt gestructureerd omgevings- en operationele risico's in kaart.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	<i>Ijkpunt : Werkt vanuit door bestuur en RvC goedgekeurde visie</i>			
	Bevindingen: Ja, bestuur stelt vast, RvC keurt goed.			
	<i>Ijkpunt : Laat plannen ook toetsen / bespreken met RvC.</i>			
	Bevindingen: Ja.			
	Check	8		
5.1.2.	De corporatie kan de voorgenomen prestaties (zowel naar opgaven als bedrijfsvoering) periodiek monitoren.			
	<i>Ijkpunt : Beschikt over managementinformatiesysteem dat aansluit op de visie en plannen en voortgang inzichtelijk maakt.</i>			
	Bevindingen: Ja, per 2013 maandelijkse rapportages aanvullend op kwartaalrapportages.			
5.1.3.	De corporatie verantwoordt het presteren (incl. de afwijkingen) jaarlijks in een openbare publicatie.			
	<i>Ijkpunt : Voorgenomen en gerealiseerde prestaties staan in goed leesbare transparante jaarverslag.</i>			
	Bevindingen: Ja, gepubliceerd op website verslagen.			
	Act	7		
5.1.4.	De corporatie stuurt actief bij indien zich afwijkingen ten opzichte van het plan voordoen of stelt beredeneerd de plannen bij.			
	<i>Ijkpunt : Kan overtuigend aantonen dat bijsturing plaatsvindt, zowel voor meerjarige als de jarige plannen.</i>			
	Bevindingen: Bijsturing vind plaats, diverse rapportages/prestatie monitor alsmede jaarverslagen.			
	<i>Ijkpunt : Bij onvoldoende presteren wordt verbeterprogramma opgesteld.</i>			
	Bevindingen: Ja, de RvC is erg betrokken.			
	<i>Ijkpunt : Belanghebbenden worden over bijstellingen geïnformeerd.</i>			
	Bevindingen: Ja, in geval van majeure bijstellingen.			
	<i>Ijkpunt : Genomen besluiten worden regelmatig gemonitord door Bestuur en RvC.</i>			
	Bevindingen: ja, kwartaalrapportages, jaarplannen.			

Pagina 62 van 62