

Visitatierapport

Sint Antonius van Padua



WONINGSTICHTING

Sint **Antonius van Padua**

26 juni 2018

Visitatiecommissie

Jan Haagsma, voorzitter

Jan van der Moolen, visitator

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Laura Bos, secretaris i.o.

Voorwoord

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

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

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

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Sint Antonius van Padua over de periode 2014 t/m 2017.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart 2014-2017	9
1.4 Samenvatting	10
1.5 SWOT diagram	11
2 Stichting Sint Antonius van Padua	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Opgaven in het werkgebied van Sint Antonius van Padua	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	15
3.4 Beoordeling prestaties	15
3.5 Beoordeling van de ambities	21
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	22
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	23
4 Presteren volgens belanghebbenden	24
4.1 Beoordelingskader	24
4.2 Werkwijze	24
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	24
4.4 Belanghebbenden over Sint Antonius van Padua	26
4.5 Sint Antonius van Padua's reputatie	30
4.6 Waardering van het tripartite overleg	31
4.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	32
5 Presteren naar Vermogen	33
5.1 Beoordelingskader	33
5.2 Relevante ontwikkelingen	33
5.3 Financiële continuïteit	33
5.4 Doelmatigheid	34
5.5 Vermogensinzet	35
5.6 Bewonder- en verwonderpunten	36
5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen	36
6 Governance	38

6.1	Beoordelingskader	38
6.2	Relevante ontwikkelingen	38
6.3	Besturing	38
6.4	Intern toezicht	40
6.5	Externe legitimering en verantwoording	43
6.6	Bewonder- en verwonderpunten	45
6.7	Totale beoordeling Governance	45
7	Bijlagen	46
	Position paper	47
	Factsheet maatschappelijke prestaties	51
	Reputatie Quotiënt Model Sint Antonius van Padua	58
	Waardering netwerk Sint Antonius van Padua	59
	Overzicht geïnterviewde personen	60
	Korte cv's visitatoren	61
	Onafhankelijkheidsverklaringen	62
	Meetschaal	65
	Werkwijze visitatiecommissie	68
	Bronnenoverzicht	70
	Prestatiemonitor	72

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In 2014 is Sint Antonius van Padua gevisiteerd over de periode 2009-2013. De visitatie is toen al uitgevoerd via methode 5.0 (een van de eerste visitaties met deze methodiek).

In deze visitatie heeft de visitatiecommissie aanbevolen:

- Vanuit de sterke en gezonde basis van Sint Antonius van Padua, zou Sint Antonius van Padua de blik kunnen verbreden ten aanzien van zowel de omvang van het werkgebied als de werkwijze met maatschappelijke partners.
- Zet de ingezette professionalisering van de organisatie door, door het direct koppelen van de opgaven en ambities aan de prestaties en voortgang in alle documenten van de beleidscyclus, waaronder het ondernemingsplan, jaarplan, kwartaalrapportages en jaarverslag, zou een verdere verbetering betekenen.
- Borg de prestaties van Sint Antonius van Padua voor de toekomst gelet op de sterke persoonlijk afhankelijkheid van de directeur.

Het werkgebied van Sint Antonius van Padua is sterk beïnvloed door het besluit van de gemeenten Noordwijkerhout en Noordwijk om te fuseren per 1 januari 2019. Hiermee wordt automatisch het werkgebied van Sint Antonius van Padua vergroot naar de nieuwe gemeente. Met de Noordwijkse Woningstichting is over fusie en samenwerking gesproken. Er wordt intensief samengewerkt en soms over en weer medewerkers uitgeleend. Tot een daadwerkelijke fusie is het niet gekomen.

Sint Antonius van Padua heeft in de visitatieperiode aanzienlijke stappen gezet in de uitwerking van de PDCA-cyclus. Er is thans goed inzicht in het realiseren van de opgaven en ambities en dit is ook in de periodieke managementrapportages opgenomen.

Aan het einde van de visitatieperiode is een nieuwe bestuurder aangetreden. Hierbij is een uitgebreide procedure gevolgd met brede inbreng vanuit alle niveaus in de organisatie en de huurders bij het opstellen van de profielschets. Ook bij de selectie van de nieuwe bestuurder zijn deze partijen intensief betrokken geweest.

1.2 Recensie

Sint Antonius van Padua: Gewaardeerde partner in Noordwijkerhout

Zonder uitzondering is er bij alle partners zeer grote waardering voor Sint Antonius van Padua. Men looft de betrokkenheid, de oplossingsgerichtheid, de bereidheid tot samenwerken en de betrouwbaarheid. Men typeert Sint Antonius van Padua als een geziene organisatie en een uitstekend partner.

Sint Antonius van Padua zet zich volop in om de huurders ten dienste te zijn, heeft er voor gekozen goed bereikbaar te zijn op haar kantoor en reageert adequaat op klachten en verzoeken. De huurders prijzen zich gelukkig een huis te huren bij Sint Antonius van Padua.

Positionpaper

In de positionpaper beschrijft de bestuurder Sint Antonius van Padua als een organisatie die vooruitstrevend is op het gebied van sociale woningbouw en duurzaamheid. Een organisatie die zich inzet voor een prettig woonklimaat en een goede leefomgeving voor jong en oud in Noordwijkerhout. Sint Antonius van Padua is de enige corporatie werkzaam in Noordwijkerhout.

Naast het verhuren van een breed aanbod aan woonruimte zijn de activiteiten van Sint Antonius van Padua gericht op het herstructureren van oude wijken en het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten. Sint Antonius van Padua groeit naar een professionele en klantgerichte organisatie.

De visitatiecommissie herkent het geschetste beeld en is onder de indruk van de prestaties van Sint Antonius van Padua op het gebied van herstructurering en nieuwbouw. Goede voorbeelden hiervan zijn de renovatie van Puyckendam, de bewuste keuze om een groot aandeel niet-daeb woningen te hebben en het door blijven bouwen in de crisistijd.

Sint Antonius van Padua: (te) bescheiden over de bijzondere prestaties

Als een van de weinige corporaties in Nederland heeft Sint Antonius van Padua tijdens de crisis gewoon doorgebouwd. Er zijn in die periode door Sint Antonius van Padua mooie wooncomplexen gerealiseerd waar niet alleen de bewoners zeer tevreden mee zijn, maar ook de gemeente en de betrokken aannemers hebben veel waardering voor de opstelling van Sint Antonius van Padua in de moeilijke tijden. Ook heeft Sint Antonius van Padua gerealiseerd dat al in 2017 het energielabel van haar bezit gemiddeld B is, ruim voor het afgesproken jaar 2020.

De commissie constateert dat Sint Antonius van Padua bijzondere projecten weet te realiseren en bijzondere prestaties levert, maar daar naar mening van de commissie te bescheiden over is. In de organisatie vindt men het normaal dat men dergelijke prestaties levert ten dienste van de huurders en de gemeente Noordwijkerhout en laat men zich daar vooral niet op voorstaan. Het zou de positie van Sint Antonius van Padua versterken, en ook het zelfbewustzijn van de medewerkers ondersteunen, als men een betere PR weet te realiseren rond de geleverde prestaties.

Aan de vooravond van ontwikkelingen

In de gesprekken is duidelijk geworden dat Sint Antonius van Padua met de komst van een nieuwe bestuurder aan de vooravond staat van ontwikkelingen in de organisatie. De nieuwe bestuurder is in een procedure waar de organisatie breed bij betrokken is geweest, zowel bij het opstellen van de profielschets als bij de selectie, mede geselecteerd om leiding en richting te geven aan de professionalisering van de organisatie.

Ook fuseren de gemeente Noordwijkerhout en de gemeente Noordwijk tot één gemeente, wat bij de corporaties in beide gemeenten (Noordwijkse Woningstichting in Noordwijk en Sint Antonius van Padua in Noordwijkerhout) de vraag oproept of een fusie tussen beide corporaties thans opportuun is. Al langere tijd werken beide corporaties intensief samen, onder andere bij de implementatie van nieuwe systemen. Ook zijn er in het verleden al gesprekken gevoerd over een mogelijke fusie. Omdat er op dat moment nog sprake was van twee gescheiden gemeenten is een fusie niet in gang gezet.

Nu de gemeentelijke fusie binnenkort een feit is, wordt de fusie van de beide corporaties als een logisch vervolg gezien door alle betrokkenen. Vanuit het organisatie perspectief kan de visitatiecommissie de argumenten van meer slagkracht, doelmatigheid en efficiency en meer mogelijkheden om in de benodigde personele kwaliteit te voorzien, goed volgen. Tegelijkertijd heeft Sint Antonius van Padua een bijzondere relatie met haar huurders. Een fusie zou ook de mogelijkheden om er te zijn voor de

huurders op zijn minst gelijk moeten houden, of zelfs verbeteren. Een visie op deze volkshuisvestelijke meerwaarde heeft de commissie nog niet aangetroffen. Zowel de Noordwijkse Woningstichting als Sint Antonius van Padua zijn zich aan het oriënteren op de mogelijke fusie. De nieuwe bestuurder heeft kort na haar aantreden een start gemaakt met het formuleren van een visie met daarin de uitgangspunten voor strategische samenwerking. Hoewel feitelijk iedereen er van uitgaat dat een fusie zal volgen, is formeel geen enkel besluit in die richting genomen. De visitatiecommissie constateert dat het ontbreekt aan een duidelijk regie op dit proces van oriëntatie en verkenning. Bestuur en ook de raad van commissarissen van beide organisatie dienen op dit punt de regie in hand te nemen en de verwachtingen te managen door een helder proces en tijdspad te communiceren en er voor te zorgen dat betrokken partijen met elkaar in gesprek komen of zijn.

Volkshuisvestelijk beleid na de gemeentelijke fusie

De gemeentelijk fusie vraagt een heroriëntatie op de politiek-bestuurlijke verhoudingen die na de fusie en de lokale verkiezingen ontstaan en eventuele gevolgen voor de volkshuisvesting in de nieuwe gemeente. In Noordwijkerhout is in de afgelopen jaren veel gebouwd door Sint Antonius van Padua terwijl er in Noordwijk in de komende jaren veel gebouwd gaat worden. Het ontwikkelen van volkshuisvestelijk beleid voor de kernen is in de ogen van de commissie noodzakelijk. Het is een goede zaak dat de beide bestuurders daar in goede onderlinge samenwerking ook op inzetten.

Verbeter- en aandachtspunten

- Breng de prestaties van Sint Antonius van Padua beter onder de aandacht door een goed PR-beleid te ontwikkelen en uit te voeren. Bewaak daarbij wel dat de typische cultuur van Sint Antonius van Padua dat het gaat om de echte prestaties in stand blijft.
- Zet de beweging van professionalisering van de organisatie die in de visitatieperiode is gestart met kracht door.
- Ontwikkel een visie op de volkshuisvestelijke meerwaarde van Sint Antonius van Padua en daar van afgeleid volkshuisvestelijk kernenbeleid, samen met de gemeente en betrokken partners, voor de nieuwe gefuseerde gemeente.
- Weeg de volkshuisvestelijke meerwaarde van een fusie met de Noordwijkse Woningstichting goed af. Stel bij een eventueel besluit tot fusie duidelijke eisen aan de volkshuisvestelijke prestaties van de nieuwe corporatie. Stel ook bij een eventuele fusie de huurder centraal.
- Bestuur en RvC moeten regie nemen in het proces van oriëntatie en verkenning van een eventuele fusie, zodat er voor alle betrokken duidelijkheid is over het proces en tijdspad en zorg daarbij dat betrokkenen goed met elkaar in gesprek zijn.

1.3 Integrale scorekaart 2014-2017

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

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

1.4 Samenvatting

De visitatie van Sint Antonius van Padua over de periode 2014-2017 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 5.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in Noordwijkerhout op 10 en 11 april.

Sint Antonius van Padua is werkzaam in de gemeente Noordwijkerhout. Sint Antonius van Padua telt 2214 verhuureenheden waarvan 1977 woongelegenheden resp. 1897 zelfstandige woningen.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities:

Sint Antonius van Padua scoort met een 7,3 gemiddeld een ruime voldoende op dit perspectief. Sint Antonius van Padua realiseert de prestatieafspraken gemaakt op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep en op het gebied van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dit leidt op beide perspectieven tot een ruime voldoende (7). Bij kwaliteit woningen en duurzaamheid levert Sint Antonius van Padua een opvallende prestatie door reeds nu gemiddeld energielabel B voor het bezit te hebben gerealiseerd. Sint Antonius van Padua loopt daarmee duidelijk voorop in de sector. Bij (des)investeren in vastgoed scoort Sint Antonius van Padua gemiddeld een 7,5. Bij kwaliteit van wijken en buurten scoort Sint Antonius van Padua ruim voldoende met een 7.

Presteren volgens Belanghebbenden:

Belanghebbenden zijn zeer positief over Sint Antonius van Padua. Gemiddeld scoort Sint Antonius van Padua op dit perspectief een 7,6, een meer dan ruime voldoende. De belanghebbende geven gemiddeld een 7,5 voor de volkshuisvestelijk prestaties van Sint Antonius van Padua. Grote waardering is er voor de relatie en de wijze van communicatie waar Sint Antonius van Padua bijna een 8 scoort (7,9). Ruim voldoende scoort Sint Antonius van Padua bij de tevredenheid van de belanghebbenden over de mate van invloed op het beleid.

Presteren naar Vermogen:

Op dit perspectief scoort Sint Antonius van Padua een 7,1. De financiële continuïteit wordt door de commissie met een ruime voldoende beoordeeld (7) en de vermogensinzet wordt beoordeeld met een goed (8). Op doelmatigheid scoort Sint Antonius van Padua een 6. Sint Antonius van Padua scoort in vergelijking met referentiecorporaties aan de onderkant van het gemiddelde.

Governance:

Sint Antonius van Padua heeft de governance op orde met een gemiddeld oordeel van 7,3. Besturing wordt door de commissie beoordeeld met een 7,7, hetgeen een meer dan ruime voldoende is. Bij intern toezicht en externe legitimering en verantwoording scoort Sint Antonius van Padua ruim voldoende met respectievelijk een 7,1 en een 7,0.

1.5 SWOT diagram

<u>Sterk</u>	<u>Zwak</u>
• Grote waardering van de partners en de huurders. Padua wordt gekenschetst als een geziene organisatie en een uitstekend partner • Meedenkende en oplossingsgerichte samenwerkingspartner	• Sint Antonius van Padua is te bescheiden in het kenbaar maken van de bijzondere prestaties die zij levert
<u>Kans</u>	<u>Bedreiging</u>
• Volkshuisvestelijke uitdagingen in de nieuwe gefuseerde gemeente • Energielabel B is nu al bereikt, ruimte om over verdere bijdragen aan duurzaamheid in de toekomst na te denken • Er is ruimte voor verdere ontwikkeling en professionalisering van de organisatie	• Fusie of samenwerking die het karakter van Sint Antonius van Padua (gericht op de huurder) aantast

2 Stichting Sint Antonius van Padua

Woningstichting Sint Antonius van Padua is opgericht in 1918 met als doel het verzorgen van huisvesting voor katholieke Noordwijkerhouters. Deze katholieke signatuur is inmiddels verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een organisatie waarbij de klant centraal staat en wordt gestreefd naar een breed pakket betaalbare woonproducten: van eengezinswoningen tot zorgcomplexen.

Sint Antonius van Padua heeft anno 2017 een bezit van 2.214 ongewogen verhuureenheden, waarvan 1.977 woongelegenheden. 50% van de woongelegenheden bestaat uit eengezinswoningen, 13% uit flats tot en met 4 etages zonder lift en 22% uit flats tot en met 4 etages met lift. 11% van de woongelegenheden bestaat uit hoogbouw.

Sint Antonius van Padua is de enige corporatie in de gemeente Noordwijkerhout. Noordwijkerhout is gelegen in de provincie Zuid-Holland. De gemeente heeft 16.045 inwoners. Noordwijkerhout wordt ook



wel het 'Hart van de Bollenstreek' genoemd'. De gemeente is gelegen achter de duinen en de Noordzeekust en ligt vlakbij grote steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam. Noordwijkerhout heeft twee dorpskernen: Noordwijkerhout en De Zilk.

Samen met de gemeente Noordwijkerhout en de stichting huurdersbelangen Noordwijkerhout en de Zilk maakt Sint Antonius van Padua prestatieafspraken.

De organisatie wordt door een eenhoofdig bestuur geleid. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een raad van commissarissen die anno 2017 bestaat uit vijf leden.

In het ondernemingsplan 2016-2020 zijn de visie en kernwaarden geformuleerd. De visie luidt als volgt:

'Woningstichting Sint Antonius van Padua is de sociale verhuurder in Noordwijkerhout en De Zilk. Voor mensen die niet volledig op eigen kracht hun huisvesting kunnen organiseren, bieden wij een betaalbare woning. Vanuit onze lokale verankering staan wij dicht bij onze klanten en weten we wat er speelt in hun leefomgeving. Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen we eraan bij dat het gebruik van fossiele brandstoffen wordt beperkt. Als werkgever bieden we een prettig werkklimaat voor al onze medewerkers. Professionaliteit in een "dorpse" cultuur is daarbij het uitgangspunt.'

Typerend voor Sint Antonius van Padua zijn de volgende kernwaarden:

- Lokaal
- Klantgericht
- Betrouwbaar
- Duurzaam.

Vanuit deze kernwaarden is de volgende missie geformuleerd:

‘Wij zorgen ervoor dat het goed en betaalbaar wonen is in Noordwijkerhout en De Zilk.’

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

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

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

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

3.2 Opgaven in het werkgebied van Sint Antonius van Padua

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Sint Antonius van Padua gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2014 tot en met 2017. In de visitatieperiode had Sint Antonius van Padua prestatieafspraken met de gemeente Noordwijkerhout

In de bijlagen is de Prestatiemonitor Opgaven en Ambities opgenomen, hierin zijn alle afspraken en prestaties overzichtelijk opgenomen.

3.3 Relevante ontwikkelingen

De visitatieperiode kenmerkte zich door een aantal interne en externe ontwikkelingen:

- De economische crisis waardoor de vraag naar koopwoningen sterk afnam en in het verlengde daarvan de vraag naar (goedkope) huurwoningen toenam.
- De verhuurderheffing die gaandeweg een steeds grote beslag is gaan leggen op de financiële middelen van corporaties.
- De herziene Woningwet, waarmee het werkveld van corporaties werd ingeperkt (in het bijzonder ten aanzien van duurdere huur en koop en ten aanzien van inzet op gebied van leefbaarheid) en waarvan de invoering een groot beslag heeft gelegd op de beschikbare personele capaciteit.
- Gedurende de visitatieperiode hebben de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout een fusieproces in gang gezet om te fuseren tot één gemeente.
- Per 1 oktober 2017 heeft Sint Antonius van Padua een nieuwe directeur-bestuurder.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- Sint Antonius van Padua heeft gedurende de visitatieperiode tussen 95% en 100% van de woningen toegewezen binnen de EU-inkomenstoewijzingsnorm. De norm hiervoor is 90%.
- Het passend toewijzen is met ingang 2016 wettelijk verplicht geworden, waarbij 95% van de sociale huurwoningen toegewezen moet worden binnen de aftoppingsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag. Sint Antonius van Padua heeft hieraan ruimschoots voldaan.
- Het aanbieden van 10% van de vrijkomende huurwoningen met voorrang aan middeninkomens tot € 39.874 is opgenomen in de prestatieafspraken vanaf 2017. Dit betreft de woningen die zijn gelabeld voor middeninkomens. Sint Antonius van Padua voldoet aan deze afspraak door toewijzing van 9 woningen in 2016 en 2017.
- Sint Antonius van Padua heeft afgesproken in 2014 tenminste 12 statushouders te huisvesten. Aan deze afspraak is voldaan. Ook in de navolgend jaren heeft Sint Antonius van Padua aan de afspraken voldaan.

Daarmee zijn de prestaties van Sint Antonius van Padua gelijk aan de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- Het huurbeleid van Sint Antonius van Padua voldoet aan de kaders van het Rijksbeleid en bleef daar ruimschoots binnen.
- De afgesproken verdeling van het bezit over de verschillende huurklassen per gemeenten wordt door Sint Antonius van Padua bereikt. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Sint Antonius van Padua 160 woningen beschikbaar houdt met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens en bij mutatie verhuurt aan mensen uit Noordwijkerhout met een inkomen op bijstandsniveau.
- Sint Antonius van Padua heeft in de visitatieperiode de huurachterstanden van 0,86% naar 0,48% weten terug te brengen.

Alles overziende zijn de prestaties gelijk aan de opgaven en scoort Sint Antonius van Padua ruim voldoende (7).

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- Sint Antonius van Padua heeft met de gemeente afgesproken (prestatieafspraken 2017-2021) dat zij haar voorraad af zal zetten tegen het normenkader en op basis daarvan zal Sint Antonius van Padua volgende prestatieafspraken maken.
- In de visitatieperiode is het percentage nultredenwoningen toegenomen van 36% naar 40%.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Sint Antonius van Padua op dit gebied voldoen aan de opgaven.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Er zijn op dit onderdeel geen prestatieafspraken gemaakt. Ook heeft Sint Antonius van Padua op dit gebied geen ambities geformuleerd.

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- Er zijn op dit onderdeel geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente. Wel zijn via een convenant met de bestuur regio Holland Rijnland afspraken gemaakt over de huisvesting van speciale doelgroepen zoals dak- en thuislozen, mensen uit de reclassering of de verslavingszorg.
- Huisvesting geschiedt op basis van een drie partijen overeenkomst tussen huurder, woningcorporatie en zorginstantie in verband met de begeleiding.
- Woningen voor specifieke doelgroepen worden volgens deze afspraak aangeboden met vermelding van de doelgroepencriteria. Sint Antonius van Padua voldoet aan deze afspraak.
- Sint Antonius van Padua voldoet ook aan de afspraak rond beleid en verantwoording die zijn opgenomen in het "Convenant Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2013"
- Per jaar worden op basis hiervan ca. 5 woningen door Sint Antonius van Padua verhuurd.

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

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

De visitatiecommissie komt tot oordeel omdat er geen specifieke prestatieafspraken zijn gemaakt of ambities geformuleerd.

Volgens de conditiescore NEN 2767 scoort slechts 0,8% van het bezit een score 4. Alle andere woningen hebben een hogere score, waarbij ruim meer dan helft een score 1 heeft.

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- Sint Antonius van Padua heeft als ambitie gemiddeld een score 8 te halen op het KWH-label. In de visitatieperiode voldoet Sint Antonius van Padua aan deze ambitie.
- In de Aedes Benchmark scoort Sint Antonius van Padua in de gehele periode een B.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Sint Antonius van Padua voldoet aan de eigen ambities en scoort een 7 (ruim voldoende).

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

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

- Sint Antonius van Padua heeft 2017 al gemiddeld het label B voor haar bezit gerealiseerd en loopt daarmee fors voor op de landelijke afspraak om dit in 2020 te hebben gerealiseerd.
- Sint Antonius van Padua gebruikt bij nieuwbouw duurzame en onderhoudsarme materialen.
- Bij mutatie worden woningen met een energie-index hoger dan 1,6 teruggebracht naar maximaal 1,6.

Alles overziend concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Sint Antonius van Padua de opgaven ruimschoots overtreffen en scoort een 9 (zeer goed).

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	niet beoordeeld
kwaliteit van dienstverlening	7
energie en duurzaamheid	9
Oordeel	8,0

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- In de visitatieperiode zijn diverse afspraken gemaakt met de gemeente over te realiseren nieuwbouw (zie de prestatie-monitor in de bijlagen). Sint Antonius van Padua heeft deze afspraken steeds gerealiseerd.
- Sint Antonius van Padua heeft in de tijd van de crisis aanzienlijke nieuwbouwprestaties geleverd, waar de commissie grote bewondering voor heeft.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Sint Antonius van Padua op dit gebied gelijk zijn aan de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Sloop, samenvoeging

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

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

- In de prestatieafspraken is opgenomen dat Sint Antonius van Padua 22 woningen zal slopen en ook 22 maisonnettewoningen aan de Maandagsewetering zal slopen. Deze afspraak is gerealiseerd.
- De commissie constateert dat er rond de sloop van woningen wensen vanuit de gemeente spelen ten aanzien van te realiseren sloop van panden. In dat licht heeft de commissie de geleverde prestatie dan ook als positief beoordeeld.
- Sint Antonius van Padua heeft tijdens de crisis, een forse investeringsinspanning geleverd die mede mogelijk was door meer sloop en verkoop. Dat is positief omdat mede daardoor een brede variëteit aan kwaliteit en huurprijzen ontstaat in de nieuwbouw van de sociale woningvoorraad. Dat is volkshuisvestelijk door de visitatiecommissie positief beoordeeld.
- Met de sloop van 204 woningen in de visitatieperiode zijn deze afspraken overtroffen.

Alles overziend, concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Sint Antonius van Padua op het gebied van sloop de afspraken overtreffen en scoort een 8 (goed).

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- Afsproken is dat Sint Antonius van Padua in 2017 de herstructurering van 22 sociale huurwoningen op de locatie Maandagsewetering zal afronden. Hierbij worden de sociale huurwoningen vervangen door 24 huurwoningen. Deze afspraak is door Sint Antonius van Padua gerealiseerd.

Alles overziend, concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Sint Antonius van Padua op het gebied van verbetering bestaand woningbezit conform de afspraken zijn en scoort een 7 (ruim voldoende).

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Op dit gebied zijn noch prestatieafspraken noch ambities geformuleerd.

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

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

- Voor de visitatieperiode is afgesproken dat Sint Antonius van Padua in totaal 25 zou verkopen (2014: 5; 2015: 5; 2016: 5; 2017: 10). Feitelijk heeft Sint Antonius van Padua er 39 verkocht (2014: 11; 2015:12; 2016: 1; 2017 15).
- Sint Antonius van Padua heeft tijdens de crisis, een forse investeringsinspanning geleverd die mede mogelijk was door meer sloop en verkoop. Dat is positief omdat mede daardoor een brede variëteit aan kwaliteit en huurprijzen ontstaat in de nieuwbouw van de sociale woningvoorraad. Dat is volkshuisvestelijk door de visitatiecommissie positief beoordeeld.

Alles overziend, concludeert de visitatiecommissie dat de prestaties van Sint Antonius van Padua op het gebied van verkoop de opgaven overtreffen en scoort een 8 (goed).

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

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

- In de prestatieafspraken is geen onderscheid gemaakt tussen leefbaarheid en wijk- en buurtbeheer.
- In de prestatieafspraken is opgenomen dat Sint Antonius van Padua jaarlijks € 35.000 reserveert voor het bekostigen van maatschappelijk ondersteuning voor het tegengaan van probleemgevallen en burenoverlast. Sint Antonius van Padua heeft deze afspraak gerealiseerd.

De visitatiecommissie concludeert dat de prestaties van Sint Antonius van Padua gelijk zijn aan de opgaven (7).

Wijk- en buurtbeheer

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid	7
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	-
Oordeel	7,0

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

- In de prestatieafspraken is geen onderscheid gemaakt tussen wijk- en buurtbeheer en leefbaarheid.
- In de prestatieafspraken is opgenomen dat Sint Antonius van Padua jaarlijks € 35.000 reserveert voor het bekostigen van maatschappelijk ondersteuning voor het tegengaan van probleemgevallen en burenoverlast. Sint Antonius van Padua heeft deze afspraak gerealiseerd.

Alles overziend oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Sint Antonius van Padua gelijk zijn aan de opgaven (7).

Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

In de visitatieperiode zijn er geen afspraken of ambities op dit terrein geformuleerd.

3.4.6 Overige opgaven en prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

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

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambitie

De ambities van Sint Antonius van Padua zijn opgenomen in de volgende documenten:

- Jaarplan 2014
- Jaarplan 2016
- Strategisch Voorraadbeleid 2016
- Implementatieplan SVB 2016
- Portefeuilleplan 2016

- Ondernemingsplan 2016-2020
- Huurbeleid 2017-2020
- Duurzaamheidsvisie 2017-2020

In het ondernemingsplan is de visie van Sint Antonius van Padua als volgt beschreven:

"Woningstichting Sint Antonius van Padua is de sociale verhuurder in Noordwijkerhout en De Zilk. Voor mensen die niet volledig op eigen kracht hun huisvesting kunnen organiseren, bieden wij een betaalbare woning. Vanuit onze lokale verankering staan wij dicht bij onze klanten en weten we wat er speelt in hun leefomgeving. Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen wij eraan bij dat het gebruik van fossiele brandstoffen wordt beperkt. Als werkgever bieden we een prettig werkklimaat voor al onze medewerkers. Professionaliteit in een "dorpse" cultuur is daarbij het uitgangspunt."

Op basis van deze visie is als missie voor Sint Antonius van Padua geformuleerd:

"Wij zorgen ervoor dat het goed en betaalbaar wonen is in Noordwijkerhout en De Zilk."

De geformuleerde ambities zijn in intensief overleg en samenspraak met belanghouders, medewerkers en de raad van commissarissen tot stand gekomen.

3.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Sint Antonius van Padua met een 7.

Sint Antonius van Padua heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op basis van de volgende overwegingen:

- De commissie is van mening dat de ambities goed overeenkomen met de wensen van de omgeving. Tegelijkertijd passen de ambities goed bij Sint Antonius van Padua, een corporatie die lokaal, klantgericht, betrouwbaar en duurzaam wil zijn.
- Sint Antonius van Padua heeft actuele ambities.
- In de jaarplannen en andere plannen vindt daarbij invulling en afstemming plaats op de wensen uit de omgeving en de eigen mogelijkheden.
- De plannen worden door Sint Antonius van Padua gebruikt om haar activiteiten richting te geven en dienen ook als richtsnoer bij besluitvorming.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Sint Antonius van Padua heeft ruim voor 2020 gerealiseerd dat haar woningbezit gemiddeld energielabel B heeft.
- Sint Antonius van Padua heeft in tijden van de crisis gewoon doorgebouwd en opmerkelijk veel nieuwbouw gerealiseerd.

3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

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

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

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
huisvesten primaire doelgroep	7,0	
huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0	
(des)investeren in vastgoed	7,5	
kwaliteit wijken en buurten	7,0	
overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,3	7
Gewogen oordeel		7,2

4 Presteren volgens belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2 Werkwijze

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

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

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

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

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Sint Antonius van Padua is werkzaam in de gemeente Noordwijk. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevraagd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Noordwijkerhout:

Alle woningen van Sint Antonius van Padua liggen in de gemeente Noordwijkerhout. Een gemeente met 16.405 inwoners gelegen in de provincie Zuid-Holland, nabij grote steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer De Jong (wethouder) en de heer Koekkoek (projectleider).

Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en de Zilk (HBNZ)

Stichting HBNZ vertegenwoordigt alle huurders die een woning huren van woningstichting Sint Antonius van Padua en behartigt de belangen van deze huurders. HBNZ is een onafhankelijke stichting.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Geerlings (voorzitter) en mevrouw De Jong.

Collega corporaties

- Noordwijkse Woningstichting

Een corporatie met 2.475 VHE is de gemeente Noordwijk.

- Woonstichting Stek

Woonstichting Stek beheert ongeveer 6.700 woningen en driehonderd garages in Hillegom, Lisse en Teylingen en heeft klein aantal bedrijfsruimten in bezit.

Beide corporaties werken in dezelfde woonmarktregio als Sint Antonius van Padua en werken evenals Sint Antonius van Padua samen in Woningnet Holland Rijnland.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Van Duijn (directeur-bestuurder bij de Noordwijkse Woningstichting) en de heer Al (directeur-bestuurder bij Woningstichting Stek).

Zorg- en welzijn

- Topaz

Topaz Munnekewij is gelegen in het gezondheidscentrum in Noordwijkerhout en heeft o.a. een ontmoetingscentrum en verzorgingsappartementen die mensen kunnen huren. In het gebouw zijn ook 6 'inleunappartementen'. Deze worden verhuurd door Sint Antonius van Padua.

- Activite

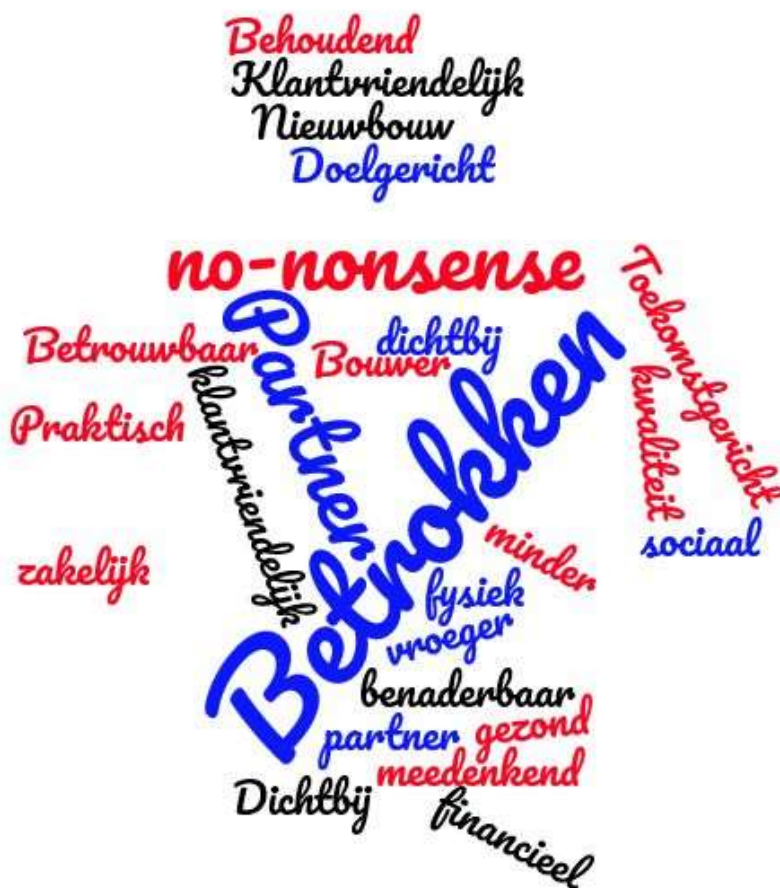
Een zorginstantie, werkzaam in o.a. de Bollenstreek. Huurt een ruimte van ongeveer 100m2 van Sint Antonius van Padua in Puyckendam. Deze ruimte is ingericht als ontmoetingscentrum voor mensen met dementie.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer Van Zuijlen (Topaz) en met de heer Van de Hoorn (Activite).

4.4 Belanghebbenden over Sint Antonius van Padua

4.4.1 Typering van Sint Antonius van Padua

Aan de belanghebbenden is gevraagd Sint Antonius van Padua in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Sint Antonius van Padua wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken, partner en no-nonsense.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Sint Antonius van Padua

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,5

De belanghebbenden geven Sint Antonius van Padua gemiddeld een 7,5 voor de maatschappelijke prestaties. De huurders geven gemiddeld een 7,7 voor de maatschappelijke prestaties, de gemeente een 7,6 en de overige partijen geven gemiddeld een 7,3.

Het hoogst scoort Sint Antonius van Padua op het prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten, de belanghebbenden geven hier gemiddeld een 7,9. Het laagst scoort Sint Antonius van Padua op het huisvesten van de primaire doelgroep en het (des)investeren in vastgoed, op deze twee velden scoort de corporatie een 7,2. Het verschil in scores op de verschillende onderdelen is niet erg groot, over het algemeen genomen geven de belanghebbenden ook aan dat zij tevreden zijn over Sint Antonius van Padua.

Huisvesten van de primaire doelgroep: 7,2

Op dit onderdeel geven vooral de gemeente en huurders aan tevreden te zijn. De gemeente geeft Sint Antonius van Padua een 8,0 voor dit onderdeel, waar de huurders een 7,3 geven. De overige partijen zijn iets minder tevreden en geven gemiddeld een 6,3. De overige partijen geven aan dat vooral het afnemen van de goedkope en betaalbare woningvoorraad hen zorgen baart.

Huisvesten bijzondere doelgroepen: 7,5

Ook op dit onderdeel scoren de overige partijen het laagst met een 6,8. Wel geven de zorgpartijen aan dat de locaties prima voldoen en kunnen zij hun wensen en eisen altijd inbrengen bij Sint Antonius van Padua. De gemeente scoort op dit onderdeel een 8 en de huurders geven een 7,7. Als punt van aandacht wordt aangegeven dat het aantal woningen voor zorg afneemt.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer: 7,6

Alle belanghebbenden zijn tevreden over de prestaties van Sint Antonius van Padua als het gaat om de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. De gemeente geeft gemiddeld een 7, de huurders een 7,7 en de overige partijen een 8. De belanghebbenden geven aan tevreden te zijn als het gaat om de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. Ook spreken de belanghebbenden hun waardering uit voor het gemiddelde energielabel B.

(Des)investeren in vastgoed: 7,2

De huurders geven Sint Antonius van Padua een 7,7, gevolgd door de gemeente met een 7,5. De overige partijen geven gemiddeld een 6,5 voor het (des)investeren in vastgoed. De huurdersvertegenwoordiging geeft aan dat het jammer is dat er niet meer geïnvesteerd kan worden in maatschappelijk vastgoed, maar zij begrijpen dat dit te maken heeft met de invoering van de woningwet. De overige partijen geven aan het jammer te vinden dat de woningvoorraad niet verder uitbreidt.

Kwaliteit wijken en buurten: 7,9

De kwaliteit van wijken en buurten scoort gemiddeld het hoogst onder alle belanghebbenden, met een gemiddelde van 7,9. De belanghebbenden geven aan dat Sint Antonius van Padua oog heeft voor de omgeving, hoewel er wel wat meer aandacht besteed mag worden aan contractnaleving als het gaat om het onderhouden van de tuinen en het plaatsen van schotelantennes.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,9

De belanghebbenden scoren gemiddeld een 7,9 als het gaat om de mate van tevredenheid over de relatie en communicatie met Sint Antonius van Padua. De corporatie en haar medewerkers worden getypeerd als betrokken, betrouwbaar en laagdrempelig. Het meest tevreden over de relatie en communicatie zijn de huurders, zij scoren gemiddeld een 8,3. De gemeente waardeert de relatie en communicatie met de corporatie met een 8 en de overige partijen geven een 7,3. Als opmerking geven de belanghebbenden mee dat de communicatie steeds beter wordt en er nog steeds aan gewerkt wordt.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,3

Met een gemiddelde score van een 7,3 kunnen we stellen dat de belanghebbenden ook tevreden zijn over de invloed op het beleid van Sint Antonius van Padua. De huurders zijn met een gemiddelde score van een 7,7 het meest tevreden, gevolgd door de gemeente (7,5) en de overige partijen (6,7). Zorgpartijen geven aan dat zij neutraal staan tegenover hun invloed op het beleid van de corporatie,

maar dat zij hun wensenpakket altijd inbrengen, hier wordt dan zo goed mogelijk aan voldaan door de corporatie. Met de komst van de nieuwe bestuurder in combinatie met de nieuwe wet- en regelgeving die is doorgevoerd, bemerken de verschillende partijen wel een verzakelijking in de samenwerking. Op de vraag of zij dit een verbetering of verslechtering vinden van de oude situatie, wordt neutraal gereageerd: het is anders, niet beter of slechter.

4.4.3 Totaal overzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

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

In onderstaande tabel is een uitsplitsing gemaakt van de categorie overige belanghebbenden (niet zijnde gemeente en de huurders). Dit betreft zorgpartijen en collega-corporaties.

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

In het werkgebied van Sint Antonius van Padua is sprake van één gemeente en is enkel de huurdersorganisatie betrokken bij de visitatie. Er zijn daarom geen aparte tabellen opgenomen voor deze belanghebbenden.

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

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

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

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Sint Antonius van Padua. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeente

- Fuseer met (een) andere corporatie(s).
- Ambitieniveau nieuwbouw kan hoger, ontwikkeling Koninginneweg zou kunnen worden opgepakt, zodat ook deze woningen weer voldoen aan de eisen van deze tijd.
- Blijf de kwaliteit van het verleden handhaven.

Huurders

- Let op de kwaliteit van de dienstverlening.
- Verbeter de communicatie met de huurders.
- Verken de mogelijkheden om te fuseren met een andere corporatie.

Overige belanghebbenden

- Vergroten woningaanbod goedkoop en betaalbaar.
- Meer samenwerking op het niveau van bedrijfsvoering.
- Afstemmen investeringen in de woningvoorraad.
- Afstemming over programma van eisen voor woningen van senioren.

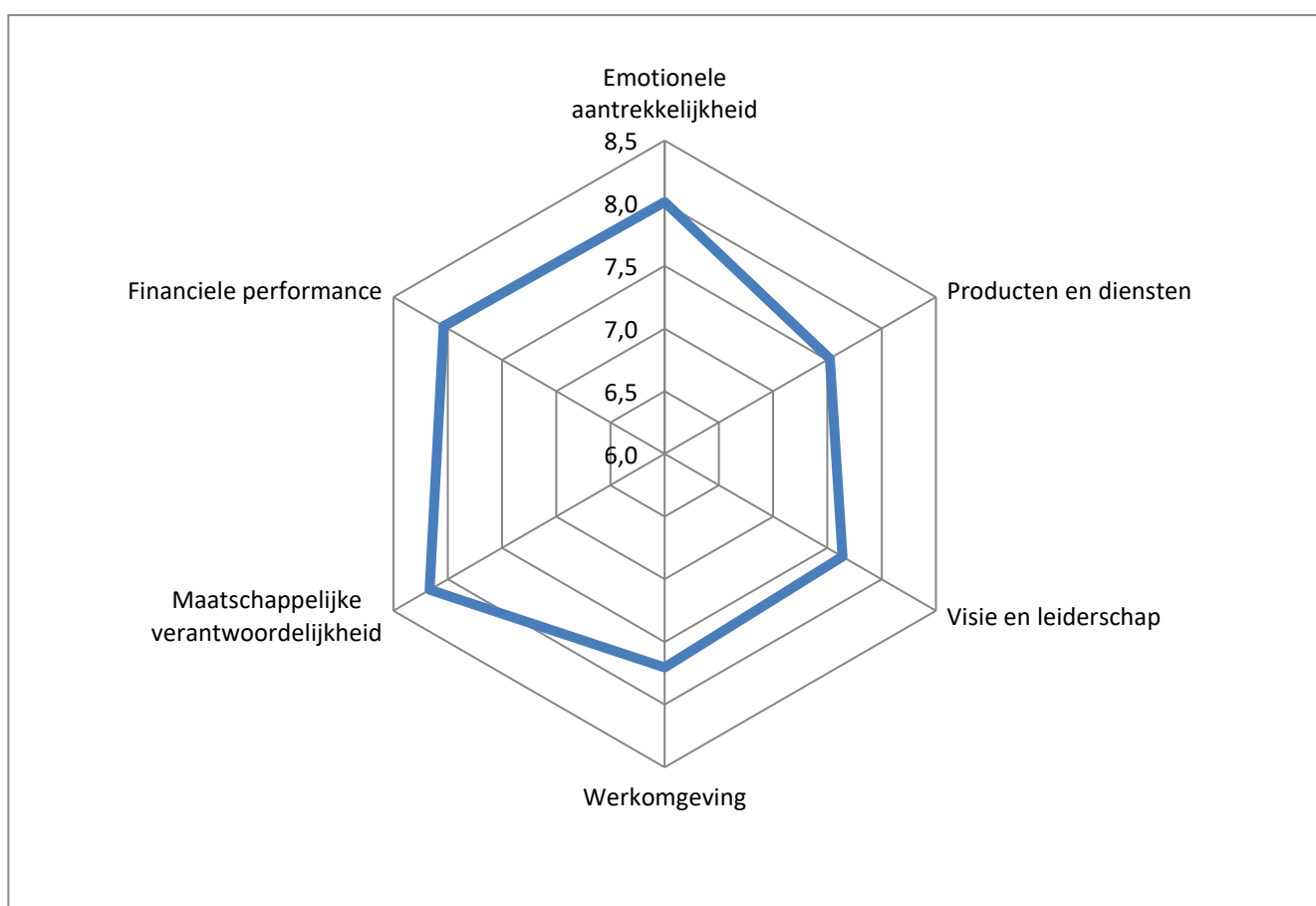
- Zoeken naar samenwerking rondom wonen en welzijn.

4.5 Sint Antonius van Padua's reputatie

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

Sint Antonius van Padua scoort een 7,8 voor haar reputatie. Dit geeft aan dat de reputatie van Sint Antonius van Padua onder haar belanghebbenden zeer goed is. Hoog scoren vooral de financiële performance, maatschappelijke verantwoordelijkheid en emotionele aantrekkelijkheid. Lager dan het gemiddelde scoren producten en diensten (7,4) en visie en leiderschap (7,6), hoewel deze scores ook keurig zijn.

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model bestaat.

4.6 Waardering van het tripartite overleg

Sint Antonius van Padua is deelnemer in het tripartite overleg samen met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het tripartite overleg is in de enquête ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Sint Antonius van Padua. Dit maakt de beoordeling van Sint Antonius van Padua door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur en management van Sint Antonius van Padua heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. In de enquête is hiervoor gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,5, wat een keurig score is. De corporatie zelf geeft gemiddeld de hoogste score voor het functioneren van het overleg, namelijk een 7,9. De gemeente en huurdervertegenwoordiging geven beide gemiddeld een 7,3.

De drie partijen zijn het meest tevreden over het gedeelde urgentiebesef om vraagstukken op te lossen. Ook het bepalen van de samenwerkingsdoelen gebeurt gezamenlijk en naar tevredenheid van de deelnemers. De gemiddelde score van de drie betrokken partijen op deze twee punten is respectievelijk een 8 en een 8,2.

Het minst tevreden is men over het indien nodig beschikbaar stellen van extra subsidie voor het oplossen van vraagstukken, het gezamenlijk effectief uitwerken van methodiek en werkprocessen en het indien nodig realiseren van voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking. Alle drie deze indicatoren worden gemiddeld met een 7,1 beoordeeld.

Naast het geven van een cijfermatig oordeel, hebben wij de deelnemers aan het tripartite overleg ook gevraagd hoe het overleg verbeterd zou kunnen worden. Naar voren komt dat op dit moment de onduidelijkheid over de fusiegemeente opgelost moet worden, zodat er weer duidelijkheid komt wie er bij welke vraagstukken benaderd kan worden én er weer concrete afspraken gemaakt kunnen worden. Daarnaast wordt aangegeven dat de kwaliteit van de huurdersvertegenwoordiging verbeterd kan worden, het mag wat professioneler. Hier wordt inmiddels aan gewerkt. Vanuit Sint Antonius van Padua is er behoefte aan inzicht in de bestedingscapaciteit. De huurders geven aan behoefte te hebben aan meer overleg over de voortgang van de prestatieafspraken. De gemeente geeft op haar beurt aan moeite te hebben met de huidige wetgeving, waardoor het maatschappelijk investeren voor de corporatie lastig is geworden. Ook heeft de gemeente behoefte aan een proactieve participatie van alle partijen, waarbij er sprake is van échte samenwerking.

De visitatiecommissie heeft vervolgens ook aan de betrokken partijen gevraagd in hoeverre zij zelf bereid zijn om bij te dragen aan het verbeteren van het tripartite overleg en op welke manier zij dat zouden willen en kunnen doen. De gemeente geeft aan bereid te zijn tot aanpassingen in overleg met de

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

andere partners. De huurdersvertegenwoordiging wil graag haar bijdrage leveren door middel van het inbrengen van kennis en de bereidheid te hebben om goed samen te werken met alle deelnemende partijen. Sint Antonius van Padua zou graag willen helpen met het verder ontwikkelen van de huurdersvertegenwoordiging door het lidmaatschap van de Woonbond te betalen.

4.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Sint Antonius van Padua heeft een goede reputatie bij haar belanghebbenden.
- De belanghebbenden geven allen aan de organisatiecultuur bij Sint Antonius van Padua erg prettig te vinden: betrokken, betrouwbaar en laagdrempelig.

Verwonderpunten

- De verstandhouding met de huurdersorganisatie was in een gedeelte van de visitatieperiode niet optimaal, dit verdient nog extra aandacht om de samenwerking te optimaliseren en op het gewenste niveau te brengen.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

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

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. De effecten van de verhuurderheffing en de saneringsheffingen hebben een grote impact gehad op de investeringsmogelijkheden. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd aangescherpt, evenals het externe toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en sinds 2015 de Autoriteit woningcorporaties. Met de vaststelling van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting in 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB en waarderen op marktwaarde). De herziening van de Governance Code had ook zijn effecten op het functioneren van het interne toezicht.

5.3 Financiële continuïteit

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Sint Antonius van Padua voldoet aan de minimale eis van een 6, omdat voldaan wordt aan de toezichteisen voor vermogen en kasstromen. Uit de jaarlijkse toezicht- en oordeelsbrieven van CFV en Aw komen geen bijzonderheden, zoals interventies naar voren. Het borgingsplafond is voldoende: Padua kan gebruik blijven maken van de faciliteiten van het WSW. Ook de accountant constateert geen bijzonderheden rond de liquiditeitspositie van Padua.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op basis van de volgende overwegingen:

- Padua op actieve wijze haar vermogensbeleid voert, daarbij scenario analyses hanteert over waar haar vermogen in te zetten, via de maand en kwartaalrapportages tijdig bijstuurt waar dat nodig is

- Padua op zeer goede wijze gedurende de visitatieperiode een nieuwbouwbeleid heeft gerealiseerd tot tevredenheid van diverse belanghebbenden. Er is op mooie wijze anticyclisch geïnvesteerd.

In onderstaande tabel zijn de scores op de diverse parameters opgenomen.

De solvabiliteit, buffer en loan to value zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde, in verband met de vergelijkbaarheid. De waardering in latere jaren op marktwaarde zou deze teniet doen.

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

Ratio's	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	31%	34%	33%	39%
Buffer (norm >0) in %	16%	16%	16%	16%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,0	1,9	2,38	2,1
Loan to value (norm WSW < 75) in %	73%	69%	66%	60%
Debt Service Coverage Ratio (norm WSW >1)	1,7	1,7	1,6	1,5

Bron: toezicht- en oordeelsbrieven 2015 en 2016, cip 2014/2015, jaarverslag 2016, concept jaarverslag 2017

Uit de tabel komt naar voren, dat:

- De solvabiliteit en de buffer ruim voldoende zijn.
- De omvang van de leningportefeuille afneemt en de ICR en DSCR ruim voldoende zijn.

5.4 Doelmatigheid

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Sint Antonius van Padua zit qua bedrijfslasten ongeveer op het gemiddelde van de corporatiesector. Het ene jaar op een onderdeel er onder, een ander jaar er boven. Met die verschillende scores vindt de commissie dat niet gesteld kan worden dat de bedrijfsvoering onvoldoende sober en doelmatig is ten opzichte van vergelijkbare corporaties.

Bovendien is de corporatie bewust aan het sturen op de efficiency in de bedrijfsvoering en vindt mede in dat kader een strategisch onderzoek naar fusie plaats en worden in samenwerking met andere corporaties vernieuwingen in de bedrijfsvoering en automatisering gezamenlijk door gevoerd. De schaal van opereren en mogelijkheden tot schaalvergroting zijn terecht een aandachtspunt van bestuur en raad van commissarissen van Padua.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe Sint Antonius van Padua scoort op de verschillende kengetallen.

Het betreft in de eerste rij de netto bedrijfslasten, inclusief niet-beïnvloedbare lasten en heffingen zoals ontleend aan de oordeelsbrief van de AW. Deze heeft een signaleringsgrens ingesteld vanaf 2014 van

€ 1.600 en vanaf 2016 van € 1.500.

De Aedes benchmark en het CIP leveren de geharmoniseerde, beïnvloedbare, netto bedrijfslasten, ook voor vergelijkbare corporaties. Daarmede wordt de vergelijkbaarheid van de cijfers sterk verbeterd en worden deze waarden als uitgangspunt voor de visitatie genomen. Wel zit er een overgang van 2015 (CiP) naar 2016 en daarna (Aedes benchmark). Dat verklaart de sprong bij de personeelslasten. Op zich opvallend omdat de formatie wel gedaald is in 2016. Wordt gekeken naar de personeelslasten per vhe over de vier visitatiejaren, dan is wel weer een gestage daling te zien: van €884 in 2014 naar €816 in 2017.

Sint Antonius van Padua scoort op onderdelen in de Aedes benchmark binnen het gemiddelde van de referentiec corporaties, maar ook eronder. Bij zowel het aantal vhe per fte als de personeelslasten per vhe scoort Sint Antonius van Padua slechter dan de referentiec corporaties, maar is wel sprake van een daling. De beïnvloedbare bedrijfslasten daalden, maar de bedrijfslasten stegen door belastingen en heffingen. In 2017 zit Padua met haar beïnvloedbare lasten iets boven het sectorgemiddelde. De cijfers voor de referentiec corporatie zijn niet te achterhalen. Doordat bewust op efficiency gestuurd wordt en de scores zich rond de gemiddelden uit de benchmark bewegen, is de commissie van oordeel dat wel wordt voldaan aan het ijkpunt.

De referentiegroep is Rf05 (gemiddeld profiel) voor de CiP en XS (1.000 – 2.500 vhe) in de Aedes benchmark.

Bedrijfslasten	2014	2015	2016	2017
Netto bedrijfslasten €/vhe	€1.136	€1.202	€1.231	€1.258
Referentiegroep sector	€1.329	€1.195	€1.278	€1.232
Bedrijfslasten in €/vhe uit benchmark	€911	€963	€812	€ 781
Ontwikkeling/jaar	+€ 117	+€52	-€151	-€ 31
Referentie corporaties	B	C	B	
Vhe/fte	83	85	94	97
Referentie corporaties	109	112	n.b.	n.b.
Personeelslasten in €/vhe	€553	€573	€ 828	€ 816
Referentie corporaties	€450	€432	n.b.	n.b.

Bron: benchmark Aedes 2014, 2015 en 2016, CIP 2014 en 2015, jaarrekeningen Padua

5.5 Vermogensinzet

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

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Sint Antonius van Padua voldoet aan de norm voor een 6: zij verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties in de ondernemingsplannen en jaarverslagen.

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

- De bewuste inzet van vermogen in nieuwbouw en bij renovatie in verduurzaming.
- Er wordt bewust gestuurd op een goede relatie met de gemeente om de eigen doelen te realiseren en te voldoen aan de woonvisie van de gemeente.
- Er wordt een actueel portefeuillebeleid gevoerd met scenario analyses over waar het vermogen in te zetten: in beschikbaarheid, in betaalbaarheid of in verduurzaming.
- Tenslotte worden projecten geëvalueerd in relatie tot de vermogensinzet.

De visitatiecommissie is onder de indruk van de geleverde prestaties en de wijze waarop die gerealiseerd zijn.

Uit het hoofdstuk Financiële Continuïteit komt een buffer in het eigen vermogen naar voren van circa 16%, hetgeen een ruim voldoende veiligheidsmarge genoemd kan worden in deze turbulente periode voor de corporatiesector.

Aanvullend zijn onderstaand de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2016 en 2017, weergegeven. De IBW bestaat uit drie componenten: de investering nieuwbouw huur, de investering woningverbetering en de uitgave huurmatiging. Deze componenten geven indicatief de extra bestedingsruimte aan ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2016/2020 en 2017/2021

In de visitatieperiode zijn 126 woningen gerealiseerd en 155 woningen gesloopt. Uit het portefeuilleplan van december 2016 komt de ambitie naar voren de woningvoorraad uit te breiden van 1890 woningen in 2016 naar 2250 in het jaar 2030. In 2017 zijn de eerste 24 appartementen gerealiseerd. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over een hoger aandeel sociale huurwoningen in de nieuwe bouwplannen voor de komende jaren.

Uit de Duurzaamheidsvisie 2017/2020 komt naar voren, dat het gemiddelde label C in 2014 was bereikt en in 2017 label B. Het programma richt zich voornamelijk op isolatie, HR+ ketels en een optie voor de huurders op zonnepanelen. Padua bezint zich momenteel op de in de nabije toekomst te nemen stappen op gebied van verduurzaming en terugdringen van de CO-2

IBW Sint Antonius van Padua in € mln. in de gemeente Noordwijkerhout		
	2016-2020	2017-2021
nieuwbouw	50	26
verbetering	40	21
huurmatiging	1,4	0,8

Bron: Woningwet2015.nl IBW 2016 en 2017

5.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De ondanks de crisis en heffingen gerealiseerde nieuwbouwplannen en de voorgenomen groei van de woningvoorraad na de visitatieperiode tot 2030.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 7,1.

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

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
financiële continuïteit	7
doelmatigheid	6
vermogensinzet	8
Oordeel	7,1

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

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

6.2 Relevante ontwikkelingen

Met de vaststelling van de nieuwe Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting per 1 juli 2015 zijn op gebied van de governance en de verhouding met belanghebbenden nieuwe pijlpalen geslagen. Ook is in 2015 een nieuwe governancecode van kracht geworden.

6.3 Besturing

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

6.3.1 Plan

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

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 .

Sint Antonius van Padua voldoet aan de minimale eis voor een 6: er is een actuele visie vastgelegd op de eigen positie en het toekomstig functioneren. Het meerjarig Beleidsplan 2012 – 2016 en het Ondernemingsplan 2016 – 2020 zijn vastgesteld door de raad van commissarissen. Jaarlijks vindt een vertaling naar een jaarplan met daaraan gekoppeld de begroting, plaats. Het meerjarig Ondernemingsplan is ook de basis voor het aangaan van de prestatieafspraken en de gesprekken met de huurdersorganisatie HBNZ. Onderdeel van het Ondernemingsplan zijn de scenario analyses waarmee ingespeeld wordt op externe ontwikkelingen en de consequenties voor organisatie en investeringsmogelijkheden.

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

- Er is sprake van een actuele visie die door het hanteren van scenario analyses ook actueel wordt gehouden. Het meerjarenplan in combinatie met de jaarplannen, begrotingen en analyses vormen de grondslag voor het te voeren investerings-, huur en organisatiebeleid. De plannen zijn verankerd in de organisatie door de vertaling in een viertal kernwaarden: Lokaal, Klantgericht, Betrouwbaar en Duurzaam. Onder het jaarplan worden de activiteiten en uitvoering vorm en inhoud gegeven.

Vertaling doelen**De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.**

Sint Antonius van Padua voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden, op een wijze die goed te monitoren is. Er is sprake van een realistische planning die ook ingebracht wordt in de prestatieafspraken met de gemeente.

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

- De beleids- en planning en control cyclus zijn goed uitgewerkt op alle lagen van de organisatie. Er is sprake van een SMART formuleren van doelen en monitoring vindt plaats via de maand en kwartaal rapportages zodat, MT, bestuur en raad van commissarissen daarop tijdig kunnen reageren. Overigens merkt de commissie op dat sprake is van een zekere mate van conservatisme in de planning. Vanuit de diverse crisissen in de visitatieperiode begrijpelijk, maar dat kan de komende periode realistischer.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 7.

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

6.3.2 Check**Monitoring en rapportagesysteem****De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.**

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

De visitatiecommissie kent 2 pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Het consequent hanteren van een planning en control cyclus en daaraan gekoppelde herijkingen op alle lagen van de organisatie. Bestuur en MT hanteren maand en kwartaalrapportages, de Raad van commissarissen op basis van kwartaalrapportages. Deze rapportages zijn snel beschikbaar. Er is sprake van een strakke PDCA cyclus.
- Het koppelen van een risicomanagementsysteem aan de verschillende rapportages. De rapportages zijn uitgebreid en concreet op alle beleidsterreinen en gerelateerd aan de gestelde doelen en normen. De vormgeving is helder waardoor afwijkingen snel zichtbaar zijn. Er is sprake van een adequaat monitoringsysteem. De raad van commissarissen wordt goed geïnformeerd en stuurt strak resp. adviseert goed op de gekozen doelstellingen en de

financiële mogelijkheden. Met de wisseling van bestuur eind 2017 zijn daarnaast prestatieafspraken met de nieuwe bestuurder geformuleerd.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

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

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Sint Antonius van Padua hanteert op basis van het monitoringsysteem een heldere en consequente vorm van bijsturing waar nodig en/of gewenst.
- De tijdigheid is daarbij positief te noemen
- De bijsturingen aan de hand van geconstateerde afwijkingen en/of risico's zijn weloverwogen en worden getoetst aan de kernwaarden van de corporatie.
- Op financieel gebied is sprake van risicomijdend beleid maar wordt de actualiteit goed gevolgd. De mogelijke effecten van de voorgenomen fusie tussen de gemeente Noordwijkerhout en Noordwijk zijn ook meteen vertaald in mogelijke effecten voor het investering- en organisatiebeleid.

De commissie heeft hier een positief beeld van gekregen tijdens de gesprekken en de geanalyseerde beleidsstukken.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met een 7,7.

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
plan	7,0
check	8
act	8
Oordeel	7,7

6.4 Intern toezicht

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

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

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

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

Samenstelling van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op basis van de volgende overwegingen:

- De raad heeft gedurende de visitatieperiode 3 wisselingen gehad. De profielschets was daarbij leidend evenals het punt van de diversiteit. De zaken uit de nieuwe Woningwet, BTIV en vernieuwde Governance Code zijn structureel goed opgepakt en uitgewerkt. In 2017 is de remuneratiecommissie ingesteld. De raad heeft in samenspraak met MT en Personeelsvertegenwoordiging (PVT) de werving van de nieuwe bestuurder voorbereid en uitgevoerd. In de profielschets is bij elk profiel een adequate uitwerking gegeven.
- De raad van commissarissen pakt het thema van deskundigheidsbevordering goed aan door gesprekken van de voorzitter met de individuele leden. In 2017 is uit de zelfevaluatie voortgekomen dat het introductieprogramma voor nieuwe leden aan herijking toe is.

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen is zich bewust van zijn rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord. Hiermee voldoet Sint Antonius van Padua aan de minimale eisen voor een 6.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende constatering:

- De wijze waarop het proces van werving en selectie aangepakt is in 2017 verdient in de ogen van de commissie een compliment. MT, Personeelsvertegenwoordiging en de huurdersorganisatie zijn actief betrokken en hebben geleid tot een unanieme keuze. Vanuit de werkgeversverantwoordelijkheid zijn heldere prestatie afspraken gemaakt met de nieuwe bestuurder en vinden er regelmatig gesprekken plaats over voortgang en uitwerking.
- De toezichtrol is goed ingevuld door een heldere beschrijving van de raad van commissarissen over gewenste informatie en ontwikkeling van het monitoringsysteem en risicomanagement waarbij de Raad van commissarissen een actieve rol heeft vervuld.
- De klankbordrol bestaat zowel voor de raad als geheel als voor de individuele leden van de raad richting de bestuurder. Dit werkt tot volle tevredenheid.
- De raad van commissarissen heeft een actieve rol naar externen, laat zich daarover informeren en er is sprake van diverse vormen van collegiale samenwerking door middel van bijeenkomsten in de regio.
- Naar aanleiding van een mogelijke integriteitskwestie heeft de raad het thema integriteit actief op de agenda geplaatst en gaat daar bewust mee om.

- Er is sprake van periodieke contacten met Personeelsvertegenwoordiging, MT en huurderorganisatie HBNZ.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Sint Antonius van Padua voldoet aan de eisen voor een 6 omdat de raad minstens 1 keer per jaar zowel het eigen functioneren collectief als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen onder de loep neemt.

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

- De wijze waarop de raad van commissarissen een actieve invulling geeft aan de zelfreflectie. De Padua is een relatief kleine organisatie, de lijnen zijn kort en toch heeft de raad van commissarissen met bestuur een weg weten te vinden in het gestructureerd aandacht besteden aan de verschillende rollen en verantwoordelijkheden waarbij sprake is van afdoende afstand. Dat alles bij elkaar heeft geleid tot een goede onderlinge verhouding gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Dat is voor een mogelijke fusie met een collega corporatie een goed uitgangspunt.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 7,3:

Functioneren raad van commissarissen	Beoordeling visitatiecommissie
samenstelling	7
rolopvatting	8
zelfreflectie	7
Oordeel	7,3

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Sint Antonius van Padua voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de raad van toezicht een kader hanteert en daar inzicht in kan geven.

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

- Er is sprake van een heldere toezichtvisie en van een toezichtkader. De bestaande afspraken met de bestuurder en organisatie worden beschouwd als toetsingskader maar hebben die naam niet en kunnen in de ogen van de visitatiecommissie beter ingevuld worden en gekoppeld worden aan het bestaande monitoringsysteem. De bestaande systematiek van verantwoording is echter compleet en het kader wordt door de raad van commissarissen actief gehanteerd. Dat kader raakt, visie, Ondernemingsplan, jaarplannen en begroting, risicomanagement, treasury en prestatie afspraken. De verschillende rapportages houden op een heldere wijze de resultaten zichtbaar in relatie tot de gestelde normen en criteria. Het bestuursreglement spreekt over toezicht en toetsingskader. De visitatiecommissie acht het gewenst dat het bestaande kader wordt gezien en dit vervolgens helder te benoemen als toetsingskader.

6.4.3 Governancecode

Naleving governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Sint Antonius van Padua leeft de governancecode na, zij past de bepalingen uit de code toe in de hele visitatieperiode. Daarmee voldoet Sint Antonius van Padua aan de vereisten voor een 6.

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

- De visitatiecommissie heeft de overtuiging gekregen dat de raad van commissarissen op zeer actieve wijze de ontwikkelingen in en vereisten uit de Code en bezoldigingsvereisten op grond van de WNT volgt en daar ook op acteert. Gelet op de toegenomen druk van het externe toezicht in relatie tot de omvang, vindt de commissie dit een pluspunt waard. De governance structuur staat op de website en is volledig.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 7:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
functioneren raad van commissarissen	7,3
toetsingskader	7
governancecode	7
Oordeel	7,1

6.5 Externe legitimering en verantwoording

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

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Sint Antonius van Padua voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten voor een 6.

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

- De wijze waarop door de nieuwe bestuurder in overleg met de huurdersvertegenwoordiging HBNZ het overleg met de huurders weer vorm en inhoud heeft gekregen, verdient een compliment.
- Dat geldt ook voor de wijze waarop de raad van commissarissen de HBNZ heeft betrokken bij de werving van de nieuwe bestuurder. Er is sprake van zowel een heldere visie als van betrokkenheid van de huurders bij het beleid en beheer van Padua. Zowel bestuur als raad van commissarissen voeren periodiek overleg. Sint Antonius van Padua ondersteunt HBNZ om in haar rol te groeien in onder meer het overleg over de prestatie afspraken.
- De relatie met de gemeente Noordwijkerhout is goed.

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

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

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

- De consequente wijze waarop Padua weergeeft hoe zij midden in de lokale woningmarkt actief is en daarbij de belangrijkste stakeholders als gemeente en huurdersorganisatie betreft en daar ook verantwoording over aflegt. In de jaarstukken geeft ook de raad van commissarissen aan aanspreekbaar te willen zijn en is dat ook consequent.
- De resultaten worden helder verantwoord in de jaarstukken. De jaarverslagen zijn goed leesbaar en afwijkingen worden gepresenteerd. De website is informatief en overzichtelijk. Publicaties en het laatste jaarverslag zijn makkelijk te traceren.

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

Prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
externe legitimatie	7
openbare verantwoording	7
Oordeel	7,0

6.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De PDCA cyclus zit gedegen in elkaar met een heldere monitoring waardoor snel bijstellen mogelijk is.
- De wijze waarop de raad van commissarissen de vacature invulling eind 2017 heeft opgepakt met organisatie en huurdersorganisatie.

Verwonderpunten

- De wijze waarop het mogelijke c.q. beoogde fusieproces is opgepakt waardoor een heldere regie nu lijkt te ontbreken.

6.7 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Governance totaal met een 7,3:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
besturing	7,7
intern toezicht	7,1
externe legitimatie en verantwoording	7
Oordeel	7,3

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Reputatie Quotiënt Model Sint Antonius van Padua
- Waardering Netwerk Sint Antonius van Padua
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties

Position paper

Position Paper

Wie is Woningstichting Sint Antonius van Padua

De organisatie van Woningstichting Sint Antonius van Padua is vooruitstrevend op het gebied van sociale woningbouw en duurzaamheid en zet zich in voor een prettig woonklimaat en goede leefomgeving voor jong en oud in Noordwijkerhout. Met circa 1.900 woningen, circa 200 parkeervoorzieningen, circa 80 zorgenheden in twee complexen en circa 20 BOG/MOG¹ zijn wij een bekende partij op de regionale woningmarkt. Ontwikkelen is voor ons essentieel, want stilstand is immers achteruitgang. We groeien naar een professionele en klantgerichte organisatie, waarbij wordt ingespeeld op ontwikkelingen in de markt. Naast verhuur van een breed aanbod aan woonruimte zijn onze activiteiten ook gericht op het herstructureren van oude wijken en het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten. Er zijn nagenoeg geen leefbaarheidsproblemen. Wel krijgt ook onze organisatie steeds vaker met kwetsbare bewoners te maken.

Onze organisatie

Onze organisatie bestaat sinds 31 maart 2008 uit een bestuurder, een Raad van Commissarissen en de werkorganisatie. De werkorganisatie bestaat uit een secretariaat, afdeling Wonen, afdeling Financiën en afdeling Vastgoed inclusief een eigen buitendienst. De vijf vaklieden van de buitendienst worden ingezet bij de uitvoering van dagelijks onderhoud. Wij hebben in totaal 26 medewerkers, 23,4 fte.

Huurders geven ons een goede waardering, zo blijkt uit de Aedes benchmark. Vooral op onderhoud en duurzaamheid scoren wij als organisatie erg goed. We zijn financieel gezond en hebben ook tijdens de crisisjaren sociale huurwoningen gebouwd. De organisatie werkt vanuit de volgende kernwaarden: klantgericht, betrokken, lokaal en duurzaam.

Wij hebben in de afgelopen jaren in het kader van de gemeentelijke fusie enkele malen over fusie en samenwerking gesproken met de Noordwijkse Woningstichting. Tot een daadwerkelijke fusie is het niet gekomen. Wel werken we intensief samen als het gaat om de overgang naar een nieuw automatiseringssysteem. Ook worden over en weer soms medewerkers uitgeleend aan elkaar.

Woningstichting Sint Antonius van Padua is lid van Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties. De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW, de brancheorganisatie van toezichthouders.

Opgaven en ambities

Als gevolg van de nieuwe woningwet per 1 juli 2015 werd het dan geldende beleidsplan eerder geactualiseerd. Gesprekken met RvC, medewerkers en belanghouders zijn verwerkt in een nieuw ondernemingsplan. Duurzaamheid heeft een prominente plek in onze visie gekregen. In het vigerende beleidsplan 2016-2020 staan de ambities voor de organisatie.

Speerpunten zijn het verbeteren van de slaagkansen voor de primaire doelgroep en de lage middeninkomens, een betaalbare woningvoorraad en het verduurzamen van ons vastgoed.

Dit vraagt om stevige investeringen. Financieel prudent beheer is daarom onontbeerlijk. Ook houden we de ontwikkelingen om ons heen in de gaten zodat we er tijdig op in kunnen spelen. Hierbij valt te denken aan ontwikkelingen op het gebied van wet-, en regelgeving,

¹ Bedrijfs onroerend goed en maatschappelijk onroerend goed

externe verantwoording, gemeentelijke herindelingen, maatschappelijke tendensen zoals extramuralisering, inclusie, CO2 neutraal in 2050. Dit vraagt een alerte houding op het vlak van strategische samenwerking. Ook stijgt de noodzaak om aan deskundigheidsbevordering te doen en/of om innovaties en partijen die innoveren te volgen en aan ons te binden.

Belanghebbenden

Noordwijkerhout is een dorp waar lijnen kort zijn, zowel binnen de organisatie als met partijen daarbuiten. De relatie met de gemeente is goed, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. De wethouder die volkshuisvesting in zijn portefeuille heeft is evenwel beter zichtbaar voor ons dan de wethouder die over wonen met zorg gaat. De relatie met de huurdersstichting HBNZ is in de afgelopen periode moeizaam geweest. De nieuwe woningwet vraagt veel van het functioneren van deze vrijwilligers. Samen zoeken we naar manieren om de kwaliteit van het bestuur te verbeteren. De samenwerking met zorgpartijen vraagt de komende tijd meer aandacht. Ontwikkelingen in het gebied vragen nieuwe vormen van samenwerking, gezamenlijke deskundigheidsbevordering en soms ook samenwerking met andere partijen, of andere samenwerking met bestaande partijen. Er moet een nieuw evenwicht hierin ontstaan.

Vermogen

Woningstichting Sint Antonius van Padua is een financieel gezonde organisatie. Ook tijdens de recente crisisjaren hebben wij sociale huurwoningen gebouwd. Het aandeel leningen per vhe is daarom aan de hoge kant, maar nog steeds binnen de normen. Alle andere financiële parameters zijn gunstig. Van verbindingen hebben we afscheid genomen. Derivaten zijn financieel gunstig afgekocht. Onze woningen zijn duurzaam. Nu al voldoen wij aan het gemiddelde van label b. Wij buigen ons over het vraagstuk hoe ons te exploiteren woningbezit CO2 neutraal in 2050 wordt. We hebben hierbij een goede uitgangspositie om te blijven investeren in ons werkgebied.

Governance

Er is een toezichtvisie van waaruit het interne toezicht functioneert. Dit functioneren wordt ook periodiek geëvalueerd. Zowel intern als onder leiding van een extern deskundige. In 2017 is sprake geweest van een bestuurswissel. Zowel de vertrekkende als de nieuwe bestuurder ervaren het interne toezicht als adequaat. De externe verantwoording neemt echter wel steeds klemmender vormen aan. Ook zien wij de kosten daarvoor stijgen. Risicomanagement is goed geborgd in de organisatie. Wij hebben een businesscontroller die hierop toeziet en die als 'luis in de pels' zowel gevraagd als ongevraagd feedback geeft aan RvC en bestuur.

Tot slot

Als bestuurder zie ik een financieel gezonde organisatie met adequaat toezicht en gemotiveerde medewerkers. De opgaven zijn het blijven bouwen van duurzame sociale huurwoningen met een betaalbare huur, het verder professionaliseren van de interne besluitvorming, het actualiseren van het HRM instrumentarium, en het kunnen blijven voldoen aan en implementeren van nieuwe wet-, en regelgeving.

Blijven bouwen

Voor het kunnen blijven bouwen van duurzame sociale huurwoningen is sociaal (grond)beleid van de gemeente nodig. De gemeente Noordwijkerhout zit in een proces van fusie met de gemeente Noordwijk. Dit betekent dat onze woningstichting opnieuw aandacht moet vragen voor sociaal woonbeleid in de nieuwe fusiegemeente. Nota bene, in de huidige gemeente Noordwijk is sprake van een te klein aandeel sociale huurwoningen.

Verbeteren interne besluitvorming

We hebben beschreven hoe besluitvorming moet worden voorbereid zodat de RvC tijdig en correct betrokken wordt. Hiertoe functioneert een aantal commissies (vastgoedcommissie, remuneratiecommissie en auditcommissie). Verschillende documenten geven verder houvast om besluitvorming in goede banen te leiden zoals de statuten, maar ook de fasedocumenten voor vastgoedprojecten, het investeringsstatuut, de samenwerkingsovereenkomst met onze huurdersstichting en de samenwerkingsovereenkomst met onze personeelsvertegenwoordiging. Nu moet e.e.a. adequaat uitgevoerd en geborgd worden.

Verbeteren HRM instrumentarium en strategische personeelsplanning

Ons HRM instrumentarium en onze strategische personeelsplanning moet geactualiseerd worden zodat een adequate personele aansturing en goede in-, uit-, en doorstroom van medewerkers geborgd is en de ontwikkeling van medewerkers methodisch en structureel plaatsvindt.

Kunnen blijven voldoen aan wet-, en regelgeving

De grootte van de organisatie leent zich moeizaam voor de verplichtingen die het moeten en willen voldoen aan wet- en regelgeving met zich meebrengen. De meerwaarde van slimme allianties en mogelijk fusie(s) moeten verkend worden. Mooie opgaven die ik met vertrouwen tegemoet zie.

Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet Maatschappelijke prestaties

2014 t/m 2017

Huisvesten primaire doelgroep

2014

- 2.316 eenheden verhuurd in 2014, waarvan 2.075 woongelegenheden.
- 1.923 eenheden zijn zelfstandige woningen:

# goedkope woningen	160
# betaalbare woningen	1191
# duur DAEB	506
# duur niet DAEB	66
Totaal	1923

- 90 huurovereenkomsten sociale huur, waarvan 100% binnen de EU-norm.

2015

- 2.287 eenheden verhuurd in 2015, waarvan 2.046 woongelegenheden.
- 1.894 eenheden zijn zelfstandige woningen:

# goedkope woningen	151
# betaalbare woningen	1118
# duur DAEB	563
# duur niet DAEB	62
Totaal	1894

- 95 huurovereenkomsten sociale huur, waarvan 95% binnen de EU-norm.

2016

- 2.224 eenheden verhuurd in 2016, waarvan 1.986 woongelegenheden.
- 1.906 eenheden zijn zelfstandige woningen:

# goedkope woningen	141
# betaalbare woningen	1124
# duur DAEB	540
# duur niet DAEB	101
Totaal	1906

- 128 huurovereenkomsten sociale huur, waarvan 98% binnen de EU-norm.

2017

- 2.214 eenheden verhuurd in 2017, waarvan 1.977 woongelegenheden.
- 1.897 eenheden zijn zelfstandige woningen:

# goedkope woningen	140
# betaalbare woningen	1108
# duur DAEB	536
# duur niet DAEB	113
Totaal	1897

- 91 huurovereenkomsten sociale huur, waarvan 100% binnen de EU-norm.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

2014	2015
• Totaal 2.075 huurwoningen, waarvan 745 nultredenwoningen. • 152 woningen zijn verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal. • Onderzoek gaande rondom het nieuwe Puyckendam, waar de oude welzijnsvoorzieningen worden ondergebracht.	• Totaal 2.046 huurwoningen, waarvan 733 nultredenwoningen. • 152 woningen zijn verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal. • Intentieovereenkomst getekend met Activite voor de huur van 100m2 ruimte in het nieuwe Puyckendam voor een ouderen dementie centrum, de gemeente Noordwijkerhout huurt 400m2 voor de voortzetten van de welzijnsactiviteiten.
2016	2017
• Totaal 1.986 huurwoningen, waarvan 755 nultredenwoningen. • 80 woningen zijn verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal. • Zorgorganisatie Activite huurt een ruimte van 100m2 voor een steunpunt voor demente ouderen in het nieuwe Puyckendam.	• Totaal 1.897 huurwoningen, waarvan 754 nultredenwoningen. • 80 woningen zijn verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal.



Kwaliteit van woningen en woningbeheer

2014

- De onderhoudsuitgaven in 2014 bedragen €2.130.000,--
- Gemiddeld energielabel: C
- Ambitie van St. Antonius van Padua is het handhaven van het KWH-label. De KWH norm is een 7, de prestaties van St. Antonius van Padua zijn:

Ambitie St. Antonius van Padua	7,9
KWH (score totaal)	8,3
Contact	8,3
Woning zoeken	8,2
Nieuwe Woning	
Huur opzeggen	
Reparaties	8,1
Onderhoud	8,3

2015

- De onderhoudsuitgaven in 2015 bedragen €2.309.000,--
- Gemiddeld energielabel: C
- Ambitie van St. Antonius van Padua is het handhaven van het KWH-label. De KWH norm is een 7, de prestaties van St. Antonius van Padua zijn:

Ambitie St. Antonius van Padua	
KWH (score totaal)	7,9
Contact	8,3
Woning zoeken	7,9
Nieuwe Woning	
Huur opzeggen	
Reparaties	8,4
Onderhoud	7,5

2016

- De onderhoudsuitgaven in 2016 bedragen €2.002.000,--
- Gemiddeld energielabel: C
- Ambitie van St. Antonius van Padua is het handhaven van het KWH-label. De KWH norm is een 7, de prestaties van St. Antonius van Padua zijn:

Ambitie St. Antonius van Padua	
KWH (score totaal)	8
Contact	8,1
Woning zoeken	7,6
Nieuwe Woning	7,9
Huur opzeggen	7,7
Reparaties	8,1
Onderhoud	8,2

2017

- De onderhoudsuitgaven in 2017 bedragen € 2.854 per vhe
- Gemiddeld energielabel: B
- Ambitie van St. Antonius van Padua is het handhaven van het KWH-label. De KWH norm is een 7, de prestaties van St. Antonius van Padua zijn:

Ambitie St. Antonius van Padua	8
KWH (score totaal)	8,1
Contact	7,8
Woning zoeken	8,7
Nieuwe Woning	7,9
Huur opzeggen	7,7
Reparaties	8,2
Onderhoud	8,2

(Des)investeren in vastgoed

2014	2015
• In 2014 heeft Sint Antonius van Padua 12 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, die allen bestemd zijn voor verhuur. • In 2014 zijn geen woningen gesloopt. • De ambitie van Sint Antonius van Padua was om 5 woningen te verkopen in 2014. Er zijn 11 woningen verkocht.	• In 2015 heeft Sint Antonius van Padua 54 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, die allen bestemd zijn voor verhuur. • In 2015 zijn 68 woningen gesloopt. • De ambitie van Sint Antonius van Padua was om 5 woningen te verkopen in 2015. Er zijn 12 woningen verkocht.
2016	2017
• In 2016 heeft Sint Antonius van Padua 60 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan er 33 bestemd zijn voor verhuur en 27 voor verkoop. • In 2016 zijn 87 woningen gesloopt. • De ambitie van Sint Antonius van Padua was om 5 woningen te verkopen in 2016. Er is 1 woning verkocht.	• In 2017 heeft Sint Antonius van Padua nul nieuwbouwwoningen gerealiseerd, • In 2017 zijn nul woningen gesloopt. • De ambitie van Sint Antonius van Padua was om 10 woningen te verkopen in 2017. Er zijn 9 woningen verkocht.

Kwaliteit van wijken en buurten

2014	2015
- Mede met de inzet van een huismeester wordt de woonomgeving van de doelgroep leefbaar gehouden. - Uitgaven leefbaarheid: Sociale activiteiten € 2.075 Fysieke activiteiten € 16.600	- Mede met de inzet van een huismeester wordt de woonomgeving van de doelgroep leefbaar gehouden. - Externe begeleiding van de Binnenvest ingezet bij het oplossen van een leefbaarheidsprobleem in een straat dat al jaren speelde. - Twee invallen gedaan bij woningen met een hennepplantage. Huurders zijn verzocht de huur te beëindigen, in één geval is dit gedaan, in het ander geval is een procedure tot beëindiging van de huurovereenkomst gestart. - Uitgaven leefbaarheid: Sociale activiteiten € 22.506 Fysieke activiteiten € 18.414
2016	2017
- Mede met de inzet van een huismeester wordt de woonomgeving van de doelgroep leefbaar gehouden. - Uitgaven leefbaarheid: Sociale activiteiten € 1.000 Fysieke activiteiten € 19.500	- Mede met de inzet van een huismeester wordt de woonomgeving van de doelgroep leefbaar gehouden - Uitgaven leefbaarheid: Sociale activiteiten € 1.000 Fysieke activiteiten € 50.000

Reputatie Quotiënt Model Sint Antonius van Padua

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

² Hiermee wordt bedoelt het ontwikkelen van vernieuwende producten.

Waardering netwerk Sint Antonius van Padua

Sint Antonius van Padua is deelnemer in het tripartite overleg samen met de gemeenten en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het tripartite overleg is in de enquête ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Sint Antonius van Padua. Dit maakt de beoordeling van Sint Antonius van Padua door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Het bestuur en management van Sint Antonius van Padua heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"³.

Van Delden maakt een onderscheid in:

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

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

Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	8,0
De overheid neemt het initiatief en voert de regie	7,0
Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	7,1
Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	7,4
De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald	8,2
Indien nodig worden de methodiek en werkprocessen gezamenlijk effectief uitgewerkt	7,1
Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd	7,1
De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	7,2
Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners	7,4
In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers	7,7
Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden en overleg	7,6
Er is bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken	7,8
In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven en op de feedback wordt geacteerd	7,7
In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken	7,8
Er is een krachtige ketenregie en ketenmanagement	7,6
Het samenwerkingsverband is vervlochten in de organisatie en de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,7
Totaal	7,5

³ Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009

Overzicht geïnterviewde personen

Mondelinge interviews hebben plaatsgevonden met:

Raad van commissarissen

De heer G. Hylkema (voorzitter)
De heer R. Nulkes (vice-voorzitter)
De heer S. Ruigrok (lid)
Mevrouw C. Heemskerk (lid)
Mevrouw C. Nauta (lid)

Bestuur

Mevrouw M. Welzijn

managementteam Sint Antonius van Padua

De heer H. Wermink (controller)
De heer C. van Leeuwen (manager vastgoed)
De heer J. Jansen (manager financiën)
Mevrouw H. van Doorn (manager wonen)

Personeelsvertegenwoordiging

Mevrouw A. van der Togt
Mevrouw L. Immerzeel
De heer S. van der Slot

Gemeente Noordwijkerhout

De heer H. (wethouder)
De heer R. Koekkoek (projectleider)

Collega-corporaties

De heer H. Al (directeur-bestuurder Stek)
De heer W. van Duijn (directeur-bestuurder Noordwijkse woningstichting)

Huurdersbelangen Noordwijkerhout en de Zilk

De heer S. Geerlings (voorzitter)
Mevrouw J. de Jong (penningmeester, waarnemend secretaris)

Maatschappelijke instellingen

Topaz, de heer A. van Zuijlen (gebiedsmanager)
Activite, de heer G. van der Hoorn (directeur bedrijfsvoering)

Alleen schriftelijke enquêtes zijn ontvangen van:

De heer L. Louwers, bestuurslid huurdersbelangen Noordwijkerhout en de Zilk

Korte cv's visitatoren

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

Jan van der Moolen (visitor) is zelfstandig adviseur op het gebied van governance, toezicht en strategische vraagstukken bij maatschappelijke organisaties en kent een lange carrière in de wereld van de woningcorporaties. Hij is daarnaast voorzitter van een raad van commissarissen bij een woningcorporatie en lid van een raad van commissarissen bij een andere corporatie, vicevoorzitter van een raad van toezicht bij een zorginstelling en lid van de raad van commissarissen bij een culturele instelling. Hij publiceert regelmatig artikelen en is veelgevraagd inleider en dagvoorzitter.

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

Laura Bos (visitor i.o) haar achtergrond ligt in de bestuurskunde en Asia-studies. In haar studies richtte zij zich op het functioneren en de toegevoegde waarde van systemen (netwerken), met name voor duurzame ontwikkeling (bosbeheer, emissiehandel). Daarnaast werkte ze als fractieassistent voor een politieke partij in de Gemeente Amsterdam, afgewisseld met diverse reizen naar Azië en een traineeship bij een non-profit organisatie in Bangkok. Na haar studies heb ik als trainee bij de Europese Commissie gewerkt en vervolgens voor adviesbureau AEF, waar ze aan een grote verscheidenheid aan projecten heeft gewerkt. Daarna werkte ze als bestuurssecretaris voor Vilans, het kenniscentrum voor langdurende zorg. Momenteel heeft Laura haar eigen onderneming voor secretarisch werk, coaching en advisering, de Secretarisvogel.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Sint Antonius van Padua** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Utrecht

Datum: 31 januari 2018

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **Sint Antonius van Padua** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Geldermalsen

Datum: 2 februari 2018

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van **Sint Antonius van Padua** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van der Moolen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

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

Plaats: Bussum

Datum: 1 februari 2018

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Evelien van Kranenburg-Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **Sint Antonius van Padua** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats: Strijen

Datum: 31 januari 2018

Naam, handtekening:

Evelien van Kranenburg



Laura Bos verklaart hierbij dat de visitatie van **Sint Antonius van Padua** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Laura Bos heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Laura Bos** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

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

Plaats: Lunteren

Datum: 12 maart 2018

Naam, handtekening:

Laura Bos



Meetschaal

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

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

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

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

Plus- en minpunten

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

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

Pluspunten

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

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

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

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

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

Minpunten

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

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

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

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

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

Werkwijze visitatiecommissie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Notulen Raad van commissarissen-vergaderingen
- Zelfevaluaties Raad van commissarissen
- Checklist governancecode
- Investeringsstatuut
- Bestuursreglement
- AW goedgekeurd reglement FB&B
- Gedragscode
- Getekend addendum reglement FB&B
- Klokkenluidersregeling
- Visitatierapport 2014
- Profielen Raad van commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement Raad van commissarissen
- Reglement klachtencommissie Statuten
- Toezichtvisie
- Treasurystatuut
- Agenda's Raad van commissarissen-vergaderingen

Opgaven en Ambities

Opgaven

- Evaluatie prestatieafspraken 2014
- Evaluatieprestatieafspraken 2016
- Prestatieafspraken 2015
- Prestatieafspraken ondertekend
- Regionale woonagenda 2017
- Woonvisie 2015

Ambities

- Positionpaper
- Jaarplan 2014
- Voortgang jaarplan 2014
- Evaluatie jaarplan 2014
- Opgaven en kaders 2016
- Implementatieplan 2016
- Portefeuilleplant SvB 2016
- Jaarplan MT 2016
- Jaarplan 2016
- Huurbeleid 2017
- Resultaten SVB 2017
- Rapportage conditiemeting
- Duurzaamheidsvisie

- Jaarverslagen 2014, 2015, 2016 en conceptjaarverslag 2017
- Ondernemingsplan 2016-2020
- Voortgang jaarplan ML auditplan en frauderisico
- Voortgangrapportages controller
- Factsheet

Belanghebbenden

- Bewonersbladen
- Verslagen overleg bestuurder met PvT
- Verslagen overleg corporatie met huurdersvertegenwoordiging
- Verslagen prestatieoverleg met de gemeente
- Samenwerkingsovereenkomst HBNZ

Vermogen

- Corporatie in Perspectief 2014, 2015 en 2016
- Jaarverslagen en –rekeningen 2014 t/m 2016 en concepten 2017
- Accountantsverslagen 2014 t/m 2016
- Managementletters 2014 t/m 2017
- (Meerjaren)begrotingen 2014 /m 2017
- Maand- en kwartaalreportages
- Oordeels- en Toezichtbrieven CFV en Aw, 2014 t/m 2017
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- dVi's 2014, 2015 en 2016, dPi 2017
- Benchmark 2016

Prestatiemonitor

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

Prestatiemonitor

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



Woningstichting Sint Antonius van Padua

L0678

Woningmarktregio Holland Rijnland

Rf05 (Gemiddeld profiel)

Inleiding

In de prestatie-monitor van Woningstichting Sint Antonius van Padua wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Woningstichting Sint Antonius van Padua de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 5.0.

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

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

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

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

Het bezit van Woningstichting Sint Antonius van Padua

# = aantal woningen	2014	2015	2016	2017
# huurwoningen	1.923	1.894	1.906	1.897
# onzelfstandige wooneenheden	152	152	-	-
# intramuraal (zorgvastgoed)	-	-	80	80
# totaal woongelegenheden	2.075	2.046	1.986	1.977
% eengezinswoningen	50%	50%	51%	50%
% meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	13%	14%	13%	13%
% meergezinsetagebouw met lift	21%	20%	21%	22%
% hoogbouw	9%	9%	11%	11%
% onzelfstandig	7%	7%	4%	4%
# garages	114	215	215	114
# maatschappelijk vastgoed	-	-	6	5
# bedrijfsruimten / winkels DAEB	8	6	17	17
# bedrijfsruimten / winkels niet DAEB	16	18		
# overig bezit	103	2	-	101
# verhuureenheden ongewogen	2.316	2.287	2.224	2.214

Bronnen:
dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Het werkgebied van Woningstichting Sint Antonius van Padua



Woningen per wijk in gemeente Noordwijkerhout	Woningen ultimo 2017
Centrum	286
De Zilk	302
Guldemon	158
Victorwijk	425
Vogelbuurt	64
Mosseneest I	63
Mosseneest II	268
Zeeburg	421
Hafakker	32
Gravendam	3
De Brink	13
Totaal	2.035

Opgaven en ambities

Opgaven voor Woningstichting Sint Antonius van Padua

Tijdens de visitatieperiode golden prestatieafspraken tussen de gemeente(n) en Woningstichting Sint Antonius van Padua:

Prestatieafspraken tussen de gemeente Noordwijkerhout en Woningstichting Sint Antonius van Padua:

- Prestatieafspraken 2010-2014
- Prestatieafspraken 2016
- Prestatieafspraken 2017-2020

Prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporatie:

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

Ambities van Woningstichting Sint Antonius van Padua

De ambities van Woningstichting Sint Antonius van Padua in de visitatieperiode zijn opgenomen in:

- Jaarplan 2014
- Jaarplan 2016
- Strategisch Voorraadbeleid 2016
- Implementatieplan SVB 2016
- Portefeuilleplan 2016
- Ondernemingsplan 2016-2020
- Huurbeleid 2017-2020
- Duurzaamheidsvisie 2017-2020

Prestatieveld 1: Huisvesting van de primaire doelgroep

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

1a: Woningtoewijzing en doorstroming

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

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

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

Staatssteunnorm

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)

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

Prestatieafspraken 2016:

80-10-10 regeling wordt door AvP toegepast; 10% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tussen €35.739,- en €38.950,-. Alleen woningen met een huurprijs tussen €628,76 en €710,68 worden toegewezen aan deze doelgroep. 10% van de vrijkomende woningen worden gereserveerd voor bijzondere situaties zoals herhuisvesting van huurders van de Maandagsewetering.

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

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	90	95	128	91
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (in % van aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur)	100%	95%	98%	100%
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	voldoet aan de norm	n.b.

bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, Oordeelsbrief staatssteun 2017

Passendheidsnorm

Passend toewijzen

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

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

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal toewijzingen (DAEB woningen)	n.v.t.	n.v.t.	120	91
Passend toegewezen	n.v.t.	n.v.t.	> 95%	> 95%
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	voldoet	n.b.

bronnen:

Oordeelsbrief staatssteun 2017, jaarverslag 2017

Woonruimteverdeling

Prestatieafspraken 2017-2021:

Sociale huurwoningen met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens worden toegewezen aan mensen met een inkomen op bijstandsniveau en op basis van lokaal maatwerk met voorrang voor mensen uit Noordwijkerhout.

Prestatieafspraken 2017-2021:

AvP biedt 10% van de vrijkomende huurwoningen met voorrang aan middeninkomens tot €39.874,- Vanaf 1 januari 2018 biedt AvP bovendien jaarlijks 15 tot 20 woningen uit haar niet-DAEB-tak aan middeninkomens aan, uitgaande van een mutatiegraad van 5%.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Speciaal voor middeninkomens gelabeld en verhuurd	-	3*	9	9

*Regeling is pas per (juli?) 2015 ingegaan.

Mutaties

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
gemiddelde mutatiegraad in het totale bezit	90/1857	144/1832	120/1845	91/1837

(aantal mutaties (= aantal toewijzingen) / aantal huurwoningen) uitgedrukt in %

0,5%

8%

6,5%

5%

We zijn voor het bepalen van de mutatiegraad uitgegaan van het aantal sociale (DAEB) huurwoningen zonder de zorgcomplexen inclusief nieuwbouwwoningen. Voor de toewijzingen zijn we ook uitgegaan van het aantal verhuringen voor sociale (DAEB) huurwoningen gebruikt.

Uit jaarverslag 2014:

Per 1 april 2014 is een nieuw woonruimte verdeelsysteem geïntroduceerd in de regio Holland Rijnland, Woningnet.nl. De overgangperiode was lastig en heeft veel vragen bij huurders opgeroepen. Eind 2014 werkte het systeem in principe naar behoren, waren de ergste kinderziektes eruit, maar wordt er nog hard gewerkt aan het verbeteren van het systeem en van de rapportagemogelijkheden.

Net als het systeem is per 1 april 2014 het aanbodmodel gewijzigd. Het enige criterium voor het toewijzen van een woning, is sinds 2014 de inschrijfdatum van de woningzoekende. Mensen kunnen zelf via WoningNet.nl reageren op een woning van hun keuze. Vervolgens is de inschrijfdatum bepalend voor de volgorde van toewijzing. Het onderscheid tussen starters en doorstromers is hiermee komen te vervallen. De verwachting is dat deze manier van toewijzen voor starters een kortere wachttijd oplevert. De eerste resultaten zullen in 2015 bekend zijn.

Uit jaarverslag 2016:

Per 1 januari 2016 is iedere woningcorporatie verplicht woningen passend toe te wijzen. Dit betekent kortgezegd dat een woningzoekende die op basis van zijn inkomen voor huurtoeslag in aanmerking komt, een woning moet huren die past bij zijn inkomen. De huurprijs van de woning mag dan niet hoger zijn dan de huurprijsgrenzen die gelden voor de huurtoeslag. Voor WoningNet betekende dit forse aanpassingen, mede omdat iedere corporatie eigen beleidskeuzes kan maken voor de toewijzing van woningen aan mensen met een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen. In het WoningNet registratiesysteem moet iedere woningzoekende bij zijn registratie het inkomen invullen en sinds 2016 krijgt de betreffende woningzoekende, op basis van het opgegeven inkomen, een passend woningaanbod te zien.

Verhuur aan specifieke doelgroepen

Jaarplan 2014:

AvP verkort de wachttijd voor starters en (jonge) gezinnen door een mix van nieuwbouw, gerichte toewijzing, en doorstorming.

Jaarplan 2014:

De mogelijkheid van lokaal maatwerk wordt vanaf 1 april 2014 ingezet voor het bevorderen van de doorstroming en het verbeteren van de positie van jongeren en starters in zowel kern Noordwijkerhout als kern De Zilk.

Sint Anthonius van Padua werkt niet meer met de doelgroepen starters en jonge gezinnen. Deze bestaan niet meer in het huidige woningzoekende systeem. Wachttijden zijn sinds 2016 gespecificeerd op basis van inkomen, leeftijd en gezinssamenstelling.

Urgenten

Urgentieaanvragen van woningzoekenden worden behandeld door de urgentiecommissie van Holland Rijnland. De urgentiecommissie bepaalt of de situatie van de woningzoekende het verlenen van urgentie rechtvaardigt.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Urgentieverzoeken ingediend	10	34	7	6
Urgentieverzoeken toegewezen	6	19	2	5

Bron: Jaarverslagen 2014, 2015, 2016, 2017

Vergunninghouders

Prestatieafspraken 2017-2021:

De opvang van statushouders wordt gerealiseerd door huisvesting in reguliere sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken 2017-2021:

Huisvesting van statushouders met kans op nareizigers gebeurt zoveel mogelijk in appartementen, waarbij nog een extra slaapkamer aanwezig is zodat de nareizigers in het appartement in kunnen trekken. Mocht dat gezin dan willen verhuizen naar een grotere woning, dan moeten zij als regulier woningzoekende reageren op vrijkomende sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken 2016:

In 2016 maakt AvP concrete afspraken over de verdeling van kosten tussen de gemeente en corporatie die gemaakt worden door huisvesting van statushouders.

Jaarplan 2014:

Huisvesten van tenminste 12 statushouders.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Taakstelling voor de huisvesting vergunninghouders	12	Voldaan	Voldaan	Voldaan
Vergunninghouders gehuisvest	15	27	34	23

Bron: Jaarverslagen 2014, 2015, 2016 en 2017

1b: Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

Prestatieafspraken 2016 en 2017-2021:

AvP handhaaft een huidige streefhuur van 75% van de maximale huurprijs.

Jaarplan 2016:

De streefhuur is 75% voor bestaand bezit, en 90% voor nieuwbouw.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
--	------	------	------	------

Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
gemiddelde huurverhoging corporatie	3,72%	2,42%	1,3%	0,69%
gemiddelde huurprijs per huurwoning	€ 538	€ 562	€ 548	€ 580
huur als % van maximaal toegestane huur DAEB				
- zelfstandige huurwoningen	63%	65%	65%	65%
- onzelfstandige huurwoningen				

bronnen:
dVi 2014, dVi 2015, jaarverslagen 2016 en 2017

Kernvoorraadbeleid

Prestatieafspraken 2017-2020:

De totale omvang van de woningvoorraad van AvP neemt toe tot 1.979 woningen, inclusief huurwoningen in de vrije sector.

Prestatieafspraken 2017-2020:

AvP zorgt ervoor dat zij 1.850 woningen met een niet-geliberaliseerd huurcontract in haar bezit heeft waarvan:

- 150 woningen een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens hebben;
- 900 woningen een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens hebben;
- 200 woningen een huurprijs tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens hebben.

Prestatieafspraken 2017-2020:

Per 1 januari 2018 worden 335 van de 1.850 woningen gelabeld als niet-DAEB en krijgen een geliberaliseerde huurprijs voor de inkomensgroep van €35.000,- tot €45.000,-..

Prestatieafspraken 2017-2020:

Vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging hebben ongeveer 50 woningen met een niet-geliberaliseerd huurcontract een huurprijs boven de liberalisatiegrens. De huurprijs van deze woningen wordt teruggebracht onder de liberalisatiegrens, behalve bij de woningen die als niet-DAEB zijn gelabeld

Prestatieafspraken 2016:

600 woningen van de betaalbare voorraad wordt gelabeld met een huurprijs tot €628,76. Binnen deze 600 woningen worden 160 gelabeld met een huurprijs tot €409,92 (kwaliteitskortingsgrens). Deze woningen worden toegewezen aan mensen met een inkomen op bijstandsniveau en op basis van lokaal maatwerk (voorrang voor mensen uit Noordwijkerhout).

Prestatieafspraken 2016:

In 2016 worden 48 woningen van complex Duin en Dal verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens aangeboden en verspreid over overige complexen nog eens 4 woningen bij mutatie.

Prestatieafspraken 2016:

In 2016 brengt AvP bij mutatie de huurprijs van 15 extra woningen beneden de aftoppingsgrens, afhankelijk van woningtype.

Jaarplan 2014:

De omvang van de kernvoorraad (woningen met een huur <€664,66 prijspeil 1-1-2012) moet tenminste 1.400 huurwoningen bedragen, waarvan minimaal 1.200 huurwoningen in Noordwijkerhout en 200 huurwoningen in De Zilk.

Prestatieafspraken 2017-2021:

Om de hoge druk op de sociale huurmarkt op te vangen (mede door de instroom van statushouders) wordt de totale voorraad sociale huurwoningen de komende jaren uitgebreid. Locatie Schippersvaartweg speelt hierbij een belangrijke rol.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

(betreft zelfstandige woningen)	2014	2015	2016	2017
# goedkope woningen	160	151	141	140
# betaalbare woningen	1.191	1.118	1.124	1.108
# duur DAEB	506	563	540	536
# duur niet DAEB	66	62	101	113
totaal	1.923	1.894	1.906	1.897

bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, jaarverslag 2017

Ultimo jaar	Aan-tal nieuw-bouw	Complexen	Ver-koop	Sloop	Aantal DAEB wonin-gen	Aantal NIET-DAEB wonin-gen < € 710,68	Aantal NIET-DAEB wonin-gen > € 710,68	Totaal aantal woningen met een sociale huurprijs	Totaal aantal wonin-gen AVP
2015	-	-	-	-	1.844		62	1.844	1.906
2016	33	Puyckendam	10	27	1.840		62	1.840	1.902
2017	24	Maandagse Wetering	10		1.854		62	1.854	1.916
2018	20	De Zilk	10		1.529	315	82	1.844	1.926
2019	45	Schippersvaartweg	10		1.564	295	102	1.859	1.961
2020	30	BAVO	10		1.584	275	122	1.859	1.981
Saldo	152		50	27					

Bron: Prestatieafspraken 2017-2020

Aanpak huurachterstanden

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
norm huurachterstand (%)	0,6	0,6	0,6	0,6
huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,86%	0,49%	0,53%	0,48%
ontruimingen n.a.v. huurachterstand	3	1	0	2

bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, jaarverslag 2017

Uit jaarverslag 2014:

In 2014 hebben we in totaal achttien vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. De deurwaarder heeft vier ontruimingen aangezegd en drie woningen zijn daadwerkelijk ontruimd. Eén

huurder heeft de helft van de schuld direct betaald en voor de andere helft een regeling met ons getroffen. Ultimo 2014 maakten 33 huurders gebruik van een betalingsregeling.

Uit jaarverslag 2015:

In 2015 hebben we in totaal zeven vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. De deurwaarder heeft twee ontruimingën aangezegd en nul woningen zijn daadwerkelijk ontruimd. In 2015 één woning ontruimd op grond van overlast. De huurder van deze woning heeft uiteindelijk wel zelf de sleutel ingeleverd waardoor ontruimingskosten beperkt zijn gebleven. Ultimo 2015 maakten 32 huurders gebruik van een betalingsregeling.

Uit jaarverslag 2016:

Ons beleid is erop gericht om ontruimingën te voorkomen. Het afgelopen jaar zijn we hierin geslaagd. In 2016 hebben we in totaal twintig vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. De deurwaarder heeft vijf ontruimingën aangezegd op grond van huurachterstand. Geen van deze woningen is daadwerkelijk ontruimd. Ultimo 2016 maakten 23 huidige huurders gebruik van een betalingsregeling.

Uit jaarverslag 2017:

Ons beleid is erop gericht om zover mogelijk ontruimingën te voorkomen. Het afgelopen jaar zijn we hierin ondanks onze inspanningen en die van de zorgpartners, niet geslaagd. We hebben in 2017 in totaal twintig vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder, hetzelfde aantal als in 2016. De deurwaarder heeft net als in 2016 vijf ontruimingën aangezegd op grond van huurachterstand. Twee van deze woningen zijn ook daadwerkelijk ontruimd. Eén huurder bleek met de noorderzon vertrokken en de ontruiming was gezien de situatie onvermijdelijk. Ultimo 2017 maakten 28 huidige huurders gebruik van een betalingsregeling.

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesten primaire doelgroep

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

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

Prestatieveld 2: huisvesting van bijzondere doelgroepen

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

Prestatieafspraken 2017-2021:

AvP zet haar voorraad af tegen het normenkader en zal op basis hiervan volgende prestatieafspraken maken.

Huurwoningen in het kader van wonen en zorg

	2014	2015	2016	2017
# huurwoningen	2.075	2.046	1.986	1.897
# woningen voor ouderen				
# woningen voor gehandicapten				
# nultredenwoningen	745	733	755	754
Woongelegenheden (woningen en/of wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen (niet verhuurd aan instellingen)			0	
# - bestemd voor ouderen	0	0		
# - bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten				
# - bestemd voor GGZ-patiënten				
# - overige				
# verhuurd aan zorgorganisaties extramuraal	0	0	0	0
# verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal	152	152	80	80

Bronnen: dVi 2014, dVi 2015 en dVi 2016, jaarverslag 2017

2a: Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Sint Antonius van Padua heeft twee woonzorgcomplexen: Munnekewij en Strandwal. Het complex Munnekewij heeft 44 verzorgingsplaatsen, 20 verpleegplaatsen en 10 aanleunwoningen. In het complex Strandwal zijn 6 zorgwoningen.

Zorgpartijen:

- Activite
- Topaz
- Marente

Uit jaarverslag 2014 & 2015:

Het langer thuis wonen en het ouder worden van onze doelgroep is mede oorzaak van het vaker voorkomen van problemen als vereenzaming en vervuiling. Het doel van de overheid is mensen langer thuis te laten wonen maar daarvoor is vaak meer zorg nodig. Als deze niet voldoende geboden kan worden, komen klachten van burens of omwonenden regelmatig bij ons terecht. In veel gevallen

kunnen wij ook geen oplossing bieden en hebben we hiervoor zorginstanties nodig. Samenwerking met de verschillende zorginstanties en met de gemeente wordt daarom steeds belangrijker. Samen met de gemeente kijken wij naar mogelijkheden om de samenwerking te verbeteren of te intensiveren.

Uit jaarverslag 2014:

Momenteel onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn in en rondom het nieuwe Puyckendam. We zijn met Topaz in gesprek betreffende het beheer en de ondersteuning van vrijwilligers voor de welzijnsactiviteiten in Puyckendam. Tijdens de fusie met SBH-wonen is destijds bedongen dat in het nieuwe Puyckendam de oude welzijnsvoorzieningen zullen worden ondergebracht. Met de gemeente Noordwijkerhout is overleg gaande over een bijdrage om deze voorzieningen in stand te houden, waarbij Topaz bereid is om de voorzieningen te exploiteren en de vrijwilligers (ongeveer 30 personen) aan te sturen.

Uit jaarverslag 2015:

Medio 2015 heeft Topaz aangegeven niet verder in gesprek te willen over het beheer en de ondersteuning van vrijwilligers voor de welzijnsactiviteiten in Puyckendam. In november 2015 hebben Activite en wij een intentie overeenkomst ondertekend voor de huur van +- 100 m2 ruimte in het nieuwe Puyckendam voor een ouderen dementie centrum. De gemeente Noordwijkerhout heeft aangegeven de overige +- 400 m2 te huren voor de voortzetting van de welzijnsactiviteiten.

Uit jaarverslag 2016:

Met de zorgorganisatie Activite is een contract afgesloten voor de huur van een ruimte van 100m² voor een periode van tienjaar ten behoeve van een steunpunt. Half januari 2017 hebben beide organisaties op feestelijke wijze de opening gevierd.

Uit jaarverslag 2014 & 2015 & 2016:

Uitgangspunt van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is om ouderen en gehandicapten zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Op basis van deze wet kunnen mensen met een lichamelijke beperking voorzieningen in hun woning aanvragen om het dagelijkse functioneren makkelijker te maken.

Om in aanmerking te komen voor woningaanpassing moeten huurders voldoen aan de voorwaarden die de Intergemeentelijke Sociale Dienst (ISD) voor de WMO heeft opgesteld. Voldoet de huurder daaraan, dan vergoedt de ISD de voorzieningen.

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

Sint Antonius van Padua verhuurt 14 wooneenheden voor mensen met een beperking aan Stichting Philadelphia.

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

Uit jaarverslag 2014 & 2015 & 2016:

Iedere zes weken wordt een zorgoverleg Noordwijkerhout gehouden met GGD, politie, Brijder verslavingszorg, GGZ, ISD en Algemeen Maatschappelijk Werk. In dit overleg worden probleemsituaties besproken die zijn gemeld bij een instantie. Het overleg functioneert goed als het gaat om afstemming tussen de verschillende instanties. Maar in dit overleg worden alleen 'probleemgevallen' besproken terwijl er wat ons betreft ook behoefte is aan een meldpunt voor minder zware gevallen en het maken van totaal zorgplan voor huurders in overleg met instanties. Als

er meer preventief zorg verleend kan worden, is het misschien mogelijk erger te voorkomen. Ook hierover zijn we in gesprek met de gemeente.

Afspraken over huisvesten bijzondere doelgroepen

Binnen Holland Rijnland is een overeenkomst gesloten waarbij AVP 4 tot 6 (verschilt per jaar) woningen toewijst aan bijzondere doelgroepen. In principe zijn dit mensen die moeten doorstromen van uit een intramurale voorziening naar een zelfstandig woning. Er zijn ca. 20 zorginstanties die kandidaten leveren voor de woningen. Voor deze woningen worden driepartijenovereenkomsten gesloten tussen corporatie, huurder en zorginstantie.

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesting van bijzondere doelgroepen

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

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

Prestatieveld 3: Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

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

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

De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de visitatiecommissie beoordeeld aan de hand van de Aedes benchmark metingen, KWH-rapportages en/of andere normeringen.

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

3a: Woningkwaliteit

Algemene kenmerken van het bezit: leeftijd van de woningen

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

Per categorie in % van totaal	2014	2015	2016	2017
vooorlogse woningen	1%	1%	1%	1%
jaren 45-59	11%	11%	11%	11%
jaren 60-69	14%	14%	13%	13%
jaren 70-79	20%	17%	14%	14%
jaren 80-89	18%	18%	18%	19%
jaren 90-99	13%	13%	13%	13%
jaren 00-09	14%	14%	15%	15%
jaren 10-19	9%	12%	14%	14%

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Algemene kenmerken van het bezit: conditiescore NEN 2767

Per categorie in % van totaal	2014	2015	2016	2017
Score 1			58,9%	72,9%
Score 2			5,9%	5,8%
Score 3			11,1%	11,0%
Score 4			0,8%	0,8%
Score 5				
Score 6				
onbekend	100,0%	100,0%	23,3%	9,6%

bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, dPi 2017

Algemene kenmerken van het bezit: energielabels

Zie hiervoor paragraaf 3c.

Algemene kenmerken van het bezit: prijs-kwaliteitverhouding

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
gem. # punten wws zelfstandige huurwoningen DAEB	172	173	173	173
gem. # punten wws zelfstandige huurwoningen niet DAEB	205	212	212	211
gem. # puntprijs huurwoningen DAEB	€2,99	€3,13	€ 3,25	€ 3,29
gem. # puntprijs huurwoningen niet DAEB	€4,32	€4,33	€ 4,26	€ 4,33
huur als % van maximaal toegestane huur DAEB				
- zelfstandige huurwoningen	63%	65%	66%	67%
- onzelfstandige huurwoningen	-	-		-

bronnen:

CiP 2014 en 2015, gegevens AvP

Onderhoud van de woningen

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

uitgaven in per totaal # huurwoningen	2014	2015	2016	2017
klachtenonderhoud	€230	€160	€ 163	€ 143
mutatieonderhoud	€60	€74	€ 96	€ 58
planmatig onderhoud	€612	€738	€ 822	€ 1189
totaal onderhoud	€902	€972	€ 1081	€ 1390

bronnen:

CiP 2014, 2015, gegevens AvP

Serviceabonnementen (Uit jaarverslag 2014):

Huurders kunnen bij ons voor € 5,23 per maand een serviceabonnement afsluiten. Wij voeren werkzaamheden uit die normaal gezien voor rekening van de huurder komen, met uitzondering van schilder-, behang-of witwerk. Per 31 december 2014 maakten 1.547 huurders van dit service-abonnement gebruik.

Uit jaarverslag 2014 & 2015 & 2016 & 2017:

Wij bieden onze huurders bij vervanging van de keukeninrichting en tegelwerk diverse keuzemogelijkheden aan. In ons kantoor is een woonwinkel aanwezig waar huurders materialen kunnen vergelijken. Het is ook mogelijk om tegen meerprijs het standaard pakket uit te breiden. De huurders zijn enthousiast over deze service. Een goed voorbeeld van onze kwalitatieve dienstverlening.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2017:

- Bij 23 complexen is er schilderwerk uitgevoerd

- Liften complex 2022 zijn gerenoveerd
- 30 HR ketels vervangen
- 51 Badkamers gerenoveerd
- 32 Toiletrenovaties
- 50 Keukens gerenoveerd
- Er is voor € 40.000 aan asbest verwijderd over diverse complexen
- Er is € 161.000 geïnvesteerd in energetische verbeteringen waaronder PV panelen

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2016:

- Bij 17 complexen is er schilderwerk uitgevoerd
- 4 Liften Robijnstaete vervangen
- 30 HR ketels vervangen
- 42 Badkamers gerenoveerd
- 21 Toiletrenovaties
- 45 Keukens gerenoveerd
- Er is voor € 28.000 aan asbest verwijderd over diverse complexen
- Er is € 62.000 geïnvesteerd in energetische verbeteringen

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2015:

- Bij 14 complexen is er schilderwerk uitgevoerd
- Gevelrenovatie complex Duin en Dal
- 55 HR ketels vervangen
- 60 Badkamers gerenoveerd
- 37 Toiletrenovaties
- 52 Keukens gerenoveerd
- Er is voor € 52.000 aan asbest verwijderd over diverse complexen

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2014 (uit jaarverslag 2014):

- Bij 8 complexen is schilderwerk uitgevoerd, en zijn kozijnen gerepareerd.
- 113 VR ketels zijn vervangen door HR ketels. In totaal zijn nu 1.281 van de 1.481 ketels een HR ketel.
- Bij 42 woningen is een nieuwe keuken geplaatst, en is tegelwerk vervangen.
- Bij 27 woningen is een toilet vervangen/gerenoveerd.
- Bij 38 woningen zijn badkamervoorzieningen en tegelwerk vervangen.
- Er is voor € 123.000 aan asbest verwijderd in verschillende complexen

Aedes Benchmark onderhoud & verbetering

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

Onderhoud & Verbetering Aedes Benchmark	2017	2017 NL
Letter Onderhoud & verbetering 2017	A	A
Instandhoudingsindex	68	98
Technische woningkwaliteit	90	101
Ervaren woningkwaliteit	109	101

Bronnen: Aedes Benchmark 2017

3b: Kwaliteit van de dienstverlening

Handhaven KWH label

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Ambitie Woningstichting Sint Antonius van Padua totaal norm (KWH norm is 7)	7,9			8,0
KWH (score totaal)	8,3	7,9	8,0	8,1
Contact	8,3	8,3	8,1	7,8
Woning zoeken	8,2	7,9	7,6	8,3
Nieuwe woning	-	-	7,9	8,3
Huur opzeggen	-	-	7,7	7,8
Reparaties	8,1	8,4	8,1	8,3
Onderhoud	8,3	7,5	8,2	7,8

Bron: Jaarverslag 2014, 2015, 2016 en 2017

Aedes Benchmark huurdersoordeel

	2014	2015	2016	2017
Huurdersoordeel	B	B	B	B
Deelscore nieuwe huurders	8,0	7,2	7,7	7,8
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	7,6	8,0	7,9	8,0
Deelscore vertrokken huurders	7,3	-	7,0	6,8

Bronnen: Aedes Benchmark Databank 2014-2017

3c: Energie en duurzaamheid

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

Besparingsdoelstellingen

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

gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

Prestatieafspraken 2017-2021:

De gemiddelde EI is in 2020 lager dan 1,41 en alle woningen hebben een EI van 1,6 of lager.

Prestatieafspraken 2017-2021:

AvP gebruikt bij nieuwbouw duurzame en onderhoudsarme materialen. Vanaf 2020 is nieuwbouw conform Bouwbesluit energieneutraal.

Prestatieafspraken 2017-2021:

AvP waarborgt dat energiebesparende maatregelen aan een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens nooit leiden tot een huurverhoging die zo groot is dat de huurprijs van de woning boven de aftoppingsgrens uitkomt.

Prestatieafspraken 2017-2021:

Bij mutatie worden woningen met een EI hoger dan 1,6 teruggebracht naar maximaal 1,6.

Prestatieafspraken 2017-2021:

In de begroting 2017 t/m 2019 neemt AvP jaarlijks een bedrag van €100.000,- op voor het realiseren van isolerende maatregelen in 30 tot 35 woningen per jaar.

Prestatieafspraken 2017-2021:

AvP heeft als ambitie (in lijn met het milieubeleidsplan van de gemeente) dat er bij nieuwbouw minimaal een GPR score 8 voor de thema's Energie en Gezondheid, en minimaal 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit, en Toekomstwaarde gehaald moet worden.

Prestatieafspraken 2016:

In de begroting 2016 t/m 2019 neemt AvP jaarlijks een bedrag van €100.000,- op voor het realiseren van isolerende maatregelen in 30-35 woningen per jaar. Met die investering kan de EI van de woningen verbeterd worden tot vergelijkbaar label C.

Prestatieafspraken 2016:

Energiebesparende maatregelen aan een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens leidt nooit tot een huurverhoging die zo groot is dat de huurprijs van de woning boven de aftoppingsgrens uitkomt.

Ondernemingsplan 2016-2020:

Het doel is een gemiddelde EI van 1,2, en geen woningen meer met een label <1,6 in 2020.

Jaarplan 2014:

Nieuwe woningen worden gebouwd conform de eisen van Woonkeur, inclusief Veilig Wonen en Duurzaam Bouwen volgens de eisen van de regionale DuBoPlus-richtlijn met een score van minimaal 7.

Jaarplan 2014:

In geval van renovatie wordt er gestreefd naar een energielabel dat twee labels hoger ligt dan de oude situatie.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
gemiddelde energielabel	C	C	C	B
EI Nederland		1,86		1,73
realisatie EI	1,42	1,52	1,44	1,38
A	18%	25%	25%	31%
B	24%	26%	29%	26%
C	28%	24%	17%	34%
D	19%	14%	15%	5%
E	8%	5%	2%	2%
F	2%	2%	1%	1%
G	1%	4%	1%	1%
Totaal aantal labels				

Bronnen:

dVi 2014, 2015 en 2016, jaarverslag 2017

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

Aedes Benchmark Centrum	2014	2015	2016	2017
Letter duurzaamheid Aedes benchmark 2017	-	-	-	A
Deelletter energetische prestatie	-	-	-	A
Deelletter CO 2 uitstoot	-	-	-	A

Bron: Aedes Benchmark Centrum 2017

Uit jaarverslag 2016:

In 2016 hebben we 96% van onze woningen opgenomen volgens het nieuwe nader voorschrift. Bij de 4% van de woningen die nog niet is opgenomen reageren de bewoners niet. Gezien het geringe aantal worden deze woningen middels referentiewoningen ingevoerd.

Zoals eerder gememoreerd zijn we gestart met het verbeteren van onze bestaande voorraad. We zijn met twee complexen gestart in De Zilk. Helaas was de respons laag. Van de 100 bewoners die zijn benaderd hebben er zestien positief gereageerd. Deze woningen zijn dan ook energetisch verbeterd. Ook bij mutatie worden de energetisch slechte woningen verbeterd naar een energie index lager dan 1,4. In 2016 hebben we bij het mutatieonderhoud zeventien woningen energetisch verbeterd. De gekozen ingrepen varieerden van spouw-, dak-of vloerisolatie in combinatie met elkaar en heel soms het aanbrengen van een CV-installatie of het aanbrengen van isolatieglas.

Tussen 2008 en 2017 is het gemiddelde gasverbruik afgenomen met 19%, en hebben we de gemiddelde CO₂uitstoot verlaagd met 14,4%. Het gemiddelde stroomverbruik is met 9,6% toegenomen ten opzichte van 2008 maar ten opzichte van 2015 weer gezakt met 8%. In 2017 stellen we een duurzaamheidsnotitie vast waarin afspraken worden gemaakt over het verbeteren van de voorraad.

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit van de woningen en woningbeheer

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

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	-
kwaliteit van dienstverlening	7
energie en duurzaamheid	9
Oordeel	8,0

Prestatieveld 4: (Des)investeren in vastgoed

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

4a: Nieuwbouw

Prestatieafspraken 2016:

Antonius van Padua realiseert 20 sociale huurwoningen op de locatie Zoutopslag in De Zilt, met huurprijzen onder de liberalisatiegrens.

Prestatieafspraken 2017-2020:

In 2017 begint AvP met nieuwbouw op de locatie Het Zilt.

Prestatieafspraken 2017-2020:

AvP bouwt 120 nieuwe woningen.

Prestatieafspraken 2017-2020:

AvP compenseert onttrekking aan de voorraad door sloop en verkoop door minstens evenveel nieuwe sociale huurwoningen te realiseren.

Prestatieafspraken 2017-2020:

Op de locaties Ireneschool, Het Zilt en Schippersvaartweg worden nieuwe woningen gerealiseerd. Op de locatie het Zilt worden 20 sociale huurwoningen met een huurprijs van maximaal €628,76 (2^e aftoppingsgrens) gerealiseerd. Op de locatie Schippersvaartweg wordt 100% sociale huurwoningen gerealiseerd waarvan het merendeel (45 woningen) tot €586,68 (2^e aftoppingsgrens).

Prestatieafspraken 2017-2021:

AvP heeft als ambitie (in lijn met het milieubeleidsplan van de gemeente) dat er bij nieuwbouw minimaal een GPR score 8 voor de thema's Energie en Gezondheid, en minimaal 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit, en Toekomstwaarde gehaald moet worden.

Prestatieafspraken 2017-2020:

Op de locaties Zeestroom en Ireneschool gezamenlijk wordt minimaal 25% sociale huur gerealiseerd en minimaal 10% sociale koop. Per project kunnen percentages variëren. Sociale koopwoningen hebben een prijs tot €200.000,-. Op de locatie Zeestroom wordt het huidige aantal sociale huurwoningen minimaal gehandhaafd.

Prestatieafspraken 2017-2020:

Nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft in de regel een prijs tot de aftoppingsgrens.

Prestatieafspraken 2017-2020:

Op de locatie Zeestroom moet worden gebruikt voor woningbouw als de contracten met maatschappelijke instellingen in 2018 aflopen.

Prestatieafspraken 2017-2020:

Op de locaties Zeestroom en Bavo-terrein wordt nieuwbouw van sociale huurwoningen door AvP voorzien.

Prestatieafspraken 2017-2021:

AvP gebruikt bij nieuwbouw duurzame en onderhoudsarme materialen. Vanaf 2020 is nieuwbouw conform Bouwbesluit energieneutraal.

Prestatieafspraken 2016:

Antonius van Padua realiseert 20 sociale huurwoningen op de locatie Zoutopslag in De Zilt, met huurprijzen onder de liberalisatiegrens.

Prestatieafspraken 2016:

Antonius van Padua maakt in 2016 afspraken over nieuwbouw op de locaties Oud Munnekewij en Ireneschool met de gemeente.

Prestatieafspraken 2016:

Nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd binnen de kaders die in de woonvisie geformuleerd zijn: Per nieuwbouwproject bestaat 25% van de woningbouw uit sociale huurwoningen, en 10% uit sociale koopwoningen.

Prestatieafspraken 2016:

Nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd binnen de kaders die in de woonvisie geformuleerd zijn.

Prestatieafspraken 2016:

Na de sloop van 22 maisonnettewoningen aan de Maandagsewetering, Noordwijkerhout, bouwt Antonius van Padua 25 nieuwe maisonnettewoningen. Binnen dit project wordt differentiatie aangebracht in huurprijzen die onder de hoge aftoppingsgrens liggen; er worden ook woningen onder de kwaliteitskortingsgrens aangeboden.

Prestatieafspraken 2016:

AvP biedt woningen met een inkomen tot €45.000,- Koopstart aan, met als doel om middeninkomens te kunnen voorzien van woonruimte. Leegkomende woningen uit het verkoopprogramma worden met Koopstart verkocht. Dit betreft sociale koop, zonder terugkoopverplichting voor de corporatie. Afhankelijk van het inkomen wordt een korting tot aan 25% verstrekt en wordt bij wederverkoop verrekend.

Prestatieafspraken 2016:

De opbrengst van de verkoop van woningen wordt ingezet voor de bouw van sociale huurwoningen.

Jaarplan 2016:

AvP levert 33 huurwoningen, 27 koopwoningen en een welzijnsruimte op in het project Puyckendam.

Jaarplan 2014:

Voor 2014 realiseert AvP project Victor Puckendam, bestaande uit 12 sociale huurwoningen.

Jaarplan 2014:

Nieuwe woningen worden gebouwd conform de eisen van Woonkeur, inclusief Veilig Wonen en Duurzaam Bouwen volgens de eisen van de regionale DuBoPlus-richtlijn met een score van minimaal 7.

Jaarplan 2014:

Alle nieuwbouwappartementen worden levensloopbestendig opgeleverd, tenzij hierover vooraf andere afspraken zijn gemaakt.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Ambitie nieuwbouw (# woningen)				
Gerealiseerd nieuwbouw huur (productie voor eigen verhuur)	12	54	33	0
Gerealiseerd nieuwbouw koop	0	0	27	0
Totaal gerealiseerd	12	54	60	0

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Opleveringen in 2016:

- Puyckendam, Noordwijkerhout: 33 sociale huurwoningen en 27 koopwoningen

Opleveringen in 2015:

- Puyckendam, Noordwijkerhout: 54 appartementen

Opleveringen in 2014:

- Puyckendam, Noordwijkerhout: Eerste blok van 12 appartementen opgeleverd

4b: Sloop / samenvoeging

Prestatieafspraken 2017-2020:

AvP sloop 22 woningen.

Prestatieafspraken 2016:

Antonius van Padua heeft als voornemen om 22 maisonnettewoningen aan de Maandagsewetering, Noordwijkerhout, te slopen.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
# ambitie / afspraak te slopen woningen				
Gerealiseerde sloop (# woningen)	27	68	87	22

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Sloop in 2017:

- In 2017 hebben we 22 woningen aan de Maandagsewetering gesloopt

Sloop in 2016:

- In 2016 hebben we 27 Puyckendam en 60 woningen Munnekewij gesloopt

Sloop in 2015:

- In 2015 hebben we 68 woningen Puyckendam gesloopt

Sloop in 2014:

- In 2014 hebben we 27 woningen Puyckendam gesloopt

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

Prestatieafspraken 2017-2020:

In 2017 rond AcP de herstructurering van locatie Maandagsewetering af: 22 sociale huurwoningen worden vervangen door 24 huurwoningen, waarvan 4 woningen tot €410,-, 8 woningen tot €586,68, en 12 woningen tot €628,76.

Prestatieafspraken 2017-2020:

AvP herstructureert de locatie Maandagsewetering.

Jaarplan 2014:

In 2014 komt AvP met een uitgewerkt voorstel voor herontwikkeling complex Maandagsewetering.

Jaarplan 2014:

In geval van renovatie wordt er gestreefd naar een energielabel dat twee labels hoger ligt dan de oude situatie.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Verbeteringen > 20.000 per woning (# woningen)	0	0	0	0

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

4d: Maatschappelijk vastgoed

- Gezondheidscentrum in Via Antiqua.
- Dienstencentrum Puckendam aan de Gemeente

4e: Verkoop

Prestatieafspraken 2017-2020:

AvP verkoopt 40 sociale huurwoningen ten behoeve van huishoudens met een middeninkomen. Ongeveer de helft van de verkoopvoorraad heeft een prijs tot €200.000,- inclusief eventuele verkeerplaats of andere bijkomende kosten.

Prestatieafspraken 2017-2020:

AvP verkoopt gemiddeld 10 woningen per jaar, verspreid over alle postcodegebieden waar AvP bezit heeft.

Prestatieafspraken 2017-2020:

Sociale huurwoningen met een taxatieprijs tot €200.000,- worden eerst aan huishoudens met een inkomen tot €45.000,- aangeboden middels de Koopstart-regeling. Dit is een sociale koopregeling zonder terugkoopverplichting. Afhankelijk van het inkomen wordt minimaal 25% korting verleend.

Jaarplan 2016:

AvP verkoopt 5 woningen uit bestaand bezit.

Jaarplan 2014:

Jaarlijks wordt er een overzicht opgesteld van de verkochte huurwoningen.

Jaarplan 2014:

AvP verkoopt 5 woningen uit bestaand bezit.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
Ambitie te verkopen woningen	5	5	5	10
Realisatie verkoop aan (toekomstige) bewoners	11	12	1	-
Realisatie verkoop aan instellingen e.d.	0	0	0	-
Totaal verkocht	11	12	1	15

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Oordelen van de visitatiecommissie over (des)investeringen in vastgoed

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

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	8
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	-
verkoop	8
Oordeel	7,5

Prestatieveld 5: Kwaliteit van wijken en buurten

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

5a: Leefbaarheid / 5b: wijk- en buurtbeheer

Prestatieafspraken 2016:

In de begroting voor 2016 stelt Antonius van Padua een bedrag op van €35.000 voor sociaal-maatschappelijk werk ten behoeve van huurders die in de problemen zijn geraakt of dreigen te raken. Voor 1 juli 2016 wordt een afspraak gemaakt over de inzet van dit budget. Ook veiligheid in de buurten en wijken zijn onderdeel van dit plan.

Ondernemingsplan 2016-2020:

AvP reserveert €35.000 voor het bekostigen van maatschappelijke ondersteuning voor het tegengaan van probleemgevallen en burenoverlast.

Uit jaarverslag 2014 & 2015 & 2016:

We ondernemen een aantal activiteiten om een veilige en prettige woonomgeving te creëren. Eén daarvan is de inzet van huismeesters. Dankzij de inzet van onze huismeesters blijft de woonomgeving van onze doelgroep leefbaar. Tijdens hun dagelijkse rondes houden zij portieken netjes, zorgen voor het groen rondom de gebouwen en voeren ook kleine reparaties uit. Eventuele problemen signaleren en monitoren zij in een vroeg stadium en proberen deze direct op te lossen.

Uit jaarverslag 2015:

In 2015 hebben wij bij een leefbaarheidsprobleem in een straat dat al jaren speelde, externe begeleiding van de Binnenvest ingezet. Voor ons een proef om te kijken of dit soort begeleiding resultaat oplevert. Het blijft lastig meetbaar omdat in deze straat een aantal mensen niet meer met elkaar wilde praten en dat nog steeds niet wil, maar het heeft in ieder geval opgeleverd dat de 'probleemveroorzaker' weer met zijn directe burens 'on speaking terms' is en daardoor een aantal problemen zijn opgelost. Voor deze twee mensen is de situatie in ieder geval verbeterd en leefbaarder. Het heeft ons idee versterkt dat meer geld en aandacht voor de begeleiding van huurders zeker resultaat kan opleveren en misschien voorkomt dat we op een bepaald moment in een procedure terechtkomen die ook veel geld kost.

Eind 2015 zijn door de politie twee invallen gedaan bij woningen met een hennepplantage. In beide gevallen hebben we de huurders verzocht de huur te beëindigen. Eén huurder heeft inmiddels opgezegd, bij de andere huurder zijn we een procedure tot beëindiging van de huurovereenkomst gestart.

De prestaties van Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn:

	2014	2015	2016	2017
uitgaven leefbaarheid – sociale activiteiten (€/woning)	1	11	1	1
uitgaven leefbaarheid – fysieke activiteiten (€/woning)	8	9	10	26

bron: CiP 2014 en 2015

5c: Aanpak overlast

Bij de aanpak van overlast werken wij samen met het WMO loket, politie, maatschappelijke (zorg)instanties en gemeente. Steeds vaker blijkt er n.a.v. overlastmeldingen, andere problematiek aan de orde te zijn. Overlastmeldingen leiden zelden tot een huisuitzetting maar veel vaker is er hulp nodig en werken we samen met zorginstanties om de juiste zorg/hulp te realiseren.

Ook bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen is komt overlast voor. In de aanpak hiervan trekken we zoveel mogelijk samen op met de begeleidende instantie die verantwoordelijk is voor de begeleiding van de huurder.

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit wijken en buurten

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

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid /	7
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	-
Oordeel	7,0

6 Overige / andere prestaties

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